



MONTPELLIER - NÎMES

# Livre blanc de l'investissement en immobilier d'entreprise

# Les actifs d'immobilier d'entreprise



**BUREAUX**



**LOCAUX D'ACTIVITES**



**ENTREPOTS**



**COMMERCE**



**COMMERCE DE PERIPHERIE**

# Quels sont les avantages de l'investissement en immobilier d'entreprise ?

Méconnu du grand public, l'investissement en immobilier d'entreprise présente de réels atouts :

- ▶ Les rendements sont nettement supérieurs à l'habitation → entre 6 et 9% en fonction des actifs
- ▶ Les actifs d'immobilier d'entreprise conservent une valeur patrimoniale sur le long terme
- ▶ Le statut des baux commerciaux permet d'engager des locataires sur des périodes de 3 ans minimum
- ▶ Les taux de crédits sont exceptionnellement bas → effet de levier



# Le marché national de l'investissement en immobilier d'entreprise

## CONTEXTE :

- Demande très soutenue, liquidités disponibles
- Marché sous-offreur
- Marché français attractif
- Bonne santé du marché locatif avec potentiel de croissance
- Fin programmée des dispositifs fiscaux sur l'immobilier résidentiel



# Le marché de l'investissement

Un ralentissement important en 2020 (-31%) après une année 2019 record



BUREAUX



COMMERCE



LOGISTIQUE



LOCAUX D'ACTIVITÉ

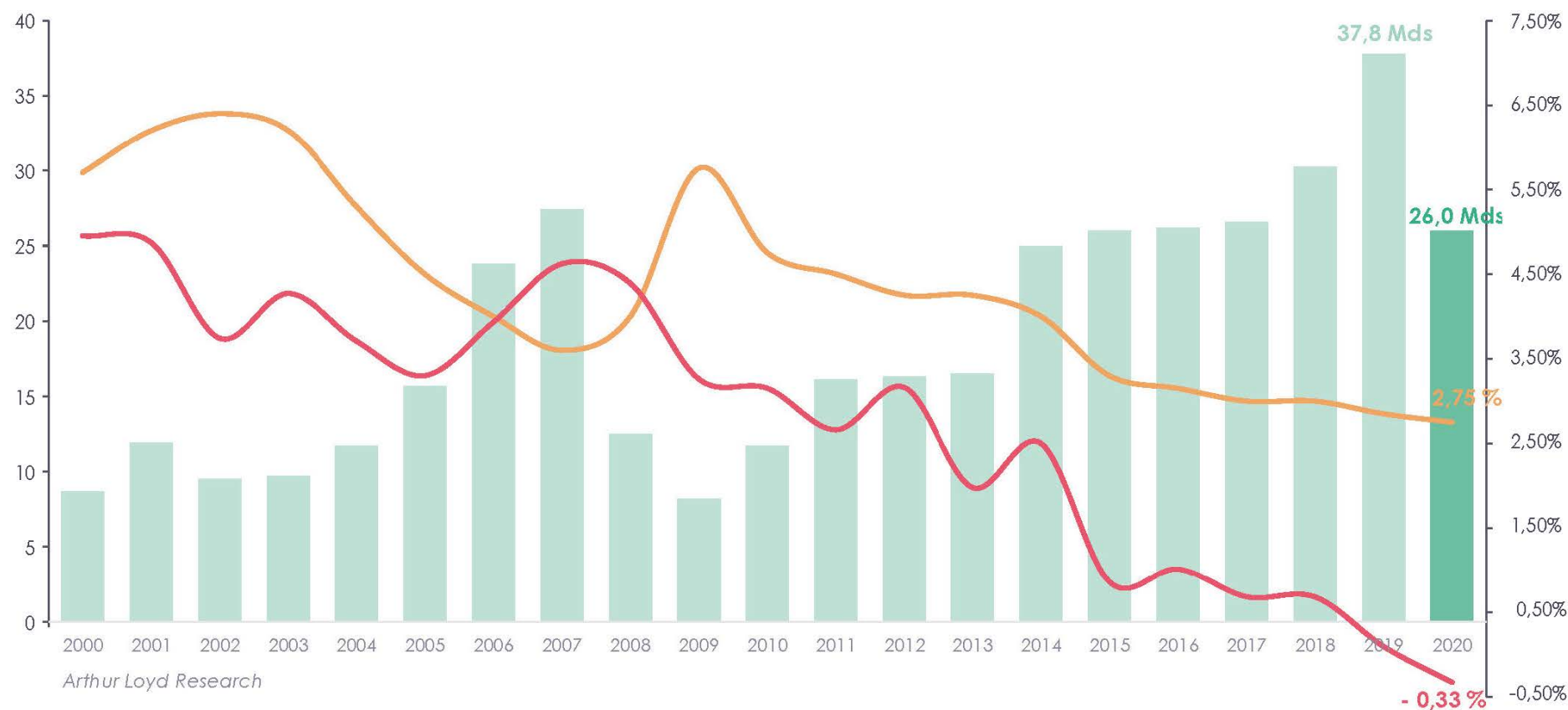
Montants 2020  
-  
VS 2019

Milliards d'euros

Volume d'engagement France

Taux prime Paris QCA

Rendement OAT TEC 10



Arthur Loyd Research

# Quels sont les investisseurs en Immobilier d'Entreprise ?

## ✓ Les SCPI / OPCI



- ◆ Sociétés Civiles en Placement Immobilier
- ◆ Elles collectent des fonds privés (institutionnels et particuliers) qu'elles investissent en immobilier d'entreprise. Elles servent des rendements tous les ans aux souscripteurs (moyenne à 4,5%).
- ◆ Ce sont des structures privées qui achètent et gèrent des actifs immobiliers dans un objectif patrimonial long terme.

## ✓ Les fonds d'investissement nationaux / internationaux



- ◆ Ils investissent leurs fonds privés. Les recherches sont très diversifiées en fonction de la stratégie du fond.

## ✓ Les structures d'asset-management

- ◆ Structures de gestion qui gèrent (acquisition, asset-management, property, arbitrages) pour le compte d'investisseurs-tiers.



## ✓ Les Families Offices

- ◆ Regroupement de plusieurs investisseurs privés



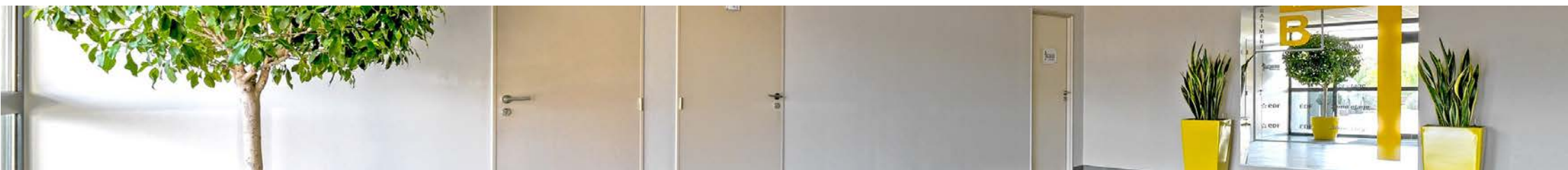
## ✓ Les investisseurs privés

- ◆ Tout type de profils (chefs d'entreprises, investisseurs réguliers, retraités, particuliers, ...) et tout type de budget



## ✓ Les marchands de biens

- ◆ Ils achètent des immeubles avec travaux à réaliser dans le but de les revendre avec une marge

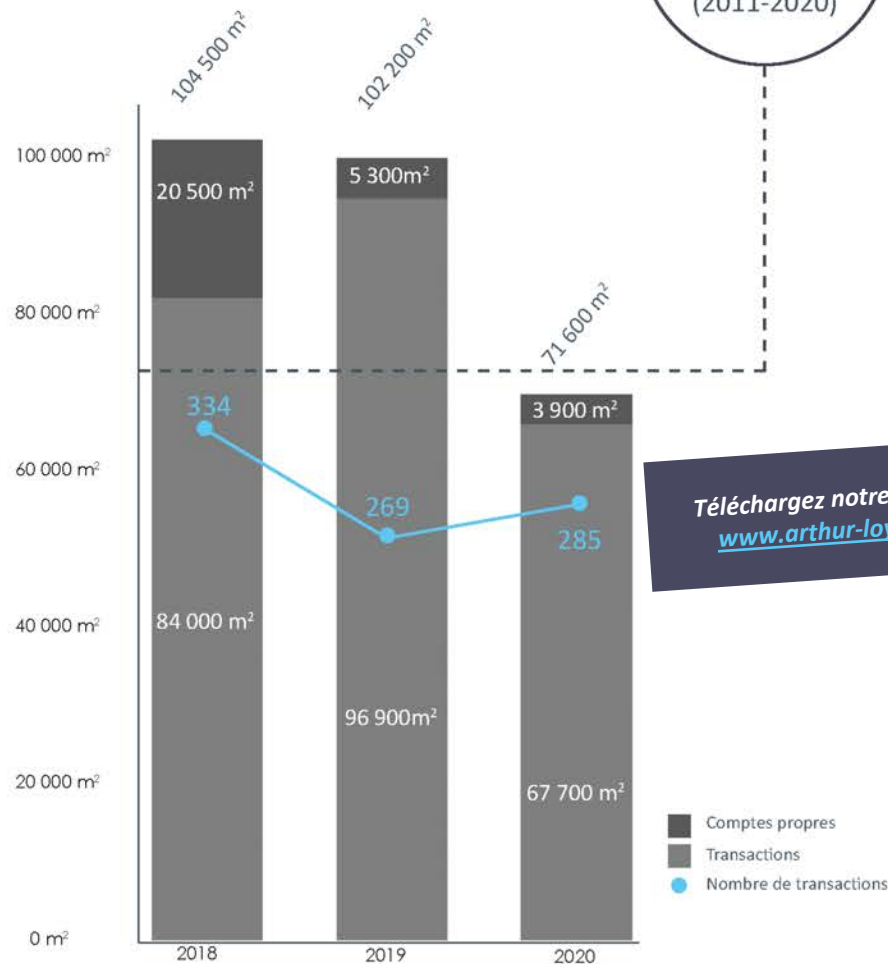


# Le marché immobilier d'entreprise à Montpellier

## Bureaux

Dont  
86% à la location

Moyenne  
annuelle de  
**74 667 m<sup>2</sup>**  
(2011-2020)



Téléchargez notre Etude de Marché sur  
[www.arthur-loyd-montpellier.com](http://www.arthur-loyd-montpellier.com)



## Les valeurs du marché

• <b>Neuf</b> (*)	Location	Vente
Centre Prime	175 / 185 €	2 600 / 2 800 €
Business parc	165 / 175 €	2 400 / 2 600 €
Diffus	140 / 160 €	1 800 / 2 200 €
Moyenne 2020	170 €	2 400 €

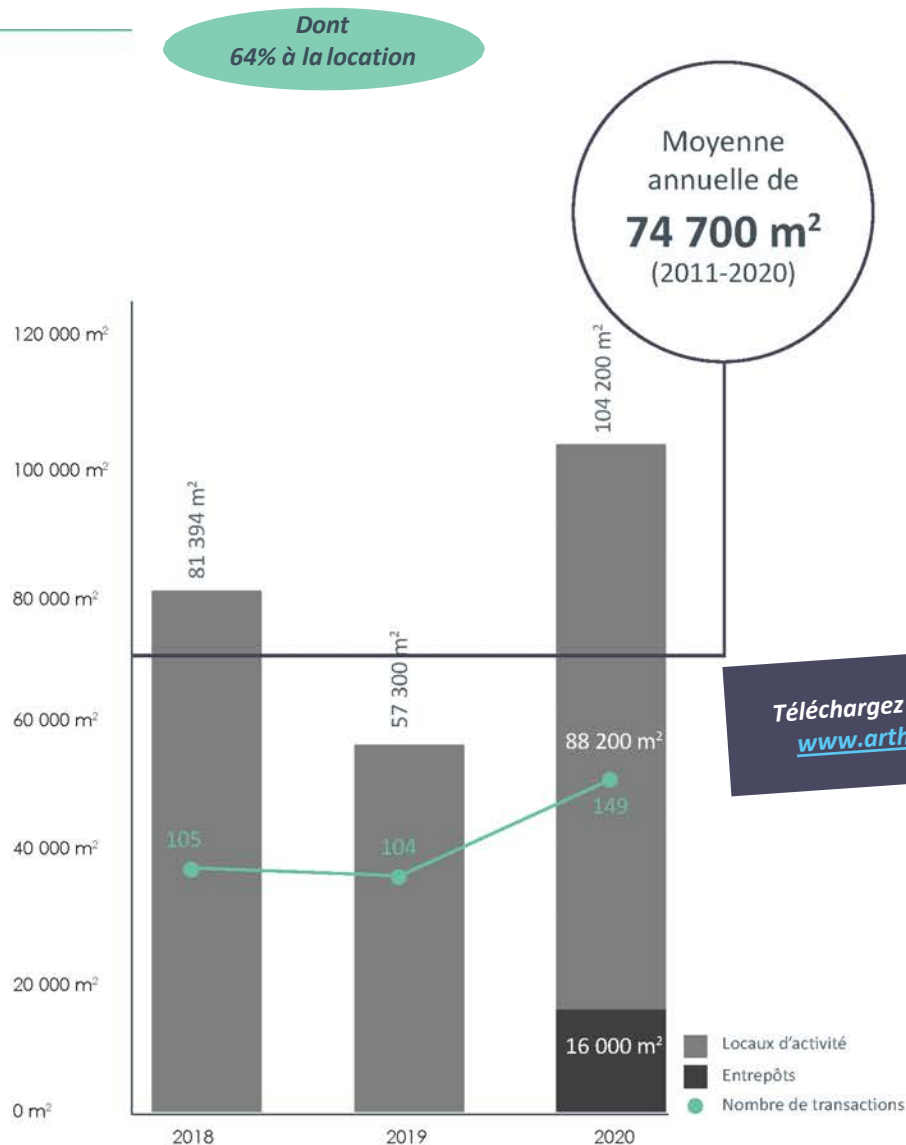
(\*) Hors parking, HT

• <b>Seconde main</b>	Location	Vente
Centre Prime	140 / 160 €	1 800 / 2 000 €
Business parc - 10 ans ou totalement rénové	130 / 150 €	1 600 / 2 000 €
Business parc + 10 ans ou diffus	100 / 130 €	1 110 / 1 400 €
Moyenne 2020	130 €	1 800 €



# Le marché immobilier d'entreprise à Montpellier

## Locaux d'activités / Entrepôts



Téléchargez notre Etude de Marché sur  
[www.arthur-loyd-montpellier.com](http://www.arthur-loyd-montpellier.com)



## Les valeurs du marché

### • Locaux d'activité neufs

	Location	Vente
0 - 299 m <sup>2</sup>	100 / 110 €	1 300 / 1 400 €
300 - 999 m <sup>2</sup>	95 / 100 €	1 200 / 1 300 €
1 000 - 2 499 m <sup>2</sup>	80 / 95 €	1 000 / 1 150 €

### • Locaux d'activité de seconde main

	Location	Vente
0 - 299 m <sup>2</sup>	85/90 €	1 000 / 1 100 €
300 - 999 m <sup>2</sup>	80 / 85 €	900 / 1 000 €
1 000 - 2 499 m <sup>2</sup>	75 / 80 €	800 / 900 €
Plus de 2 500 m <sup>2</sup>	70 / 75 €	700 / 850 €

### • Entrepôts de seconde main

Location	Vente
45 / 55 €	550 / 650 €

# Le marché immobilier d'entreprise à Nîmes

## Bureaux

Etude de marché 2020 en cours d'édition

Dont  
46% à la location

Moyenne  
annuelle de  
**20 532 m<sup>2</sup>**  
(2014-2019)



## Les valeurs du marché

### • Neuf (\*)

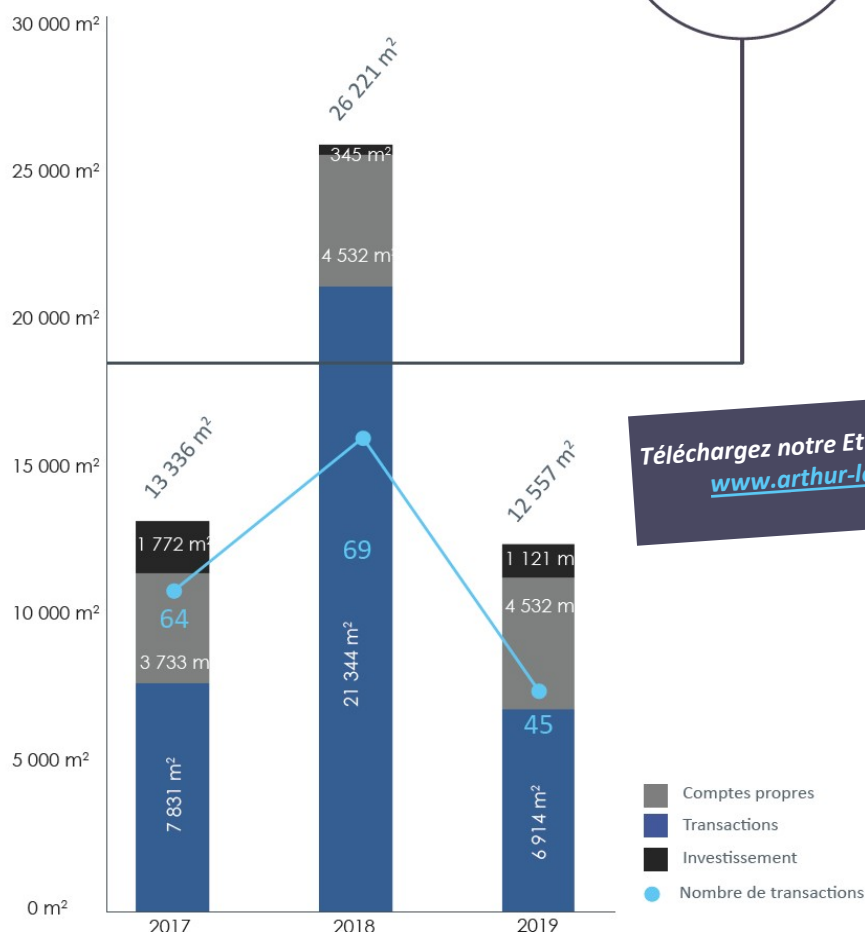
	Location	Vente
Moyenne 2019	155 €	2 028 €

### • Seconde main

	Location	Vente
Moyenne 2019	116 €	1 143 €

(\*) Hors parking, HT

Téléchargez notre Etude de Marché sur  
[www.arthur-loyd-nimes.com](http://www.arthur-loyd-nimes.com)



# Le marché immobilier d'entreprise à Nîmes

## Locaux d'activités / Entrepôts

Etude de marché 2020 en cours d'édition

Dont  
57% à la location

Moyenne  
annuelle de  
**74 201 m<sup>2</sup>**  
(2013-2019)

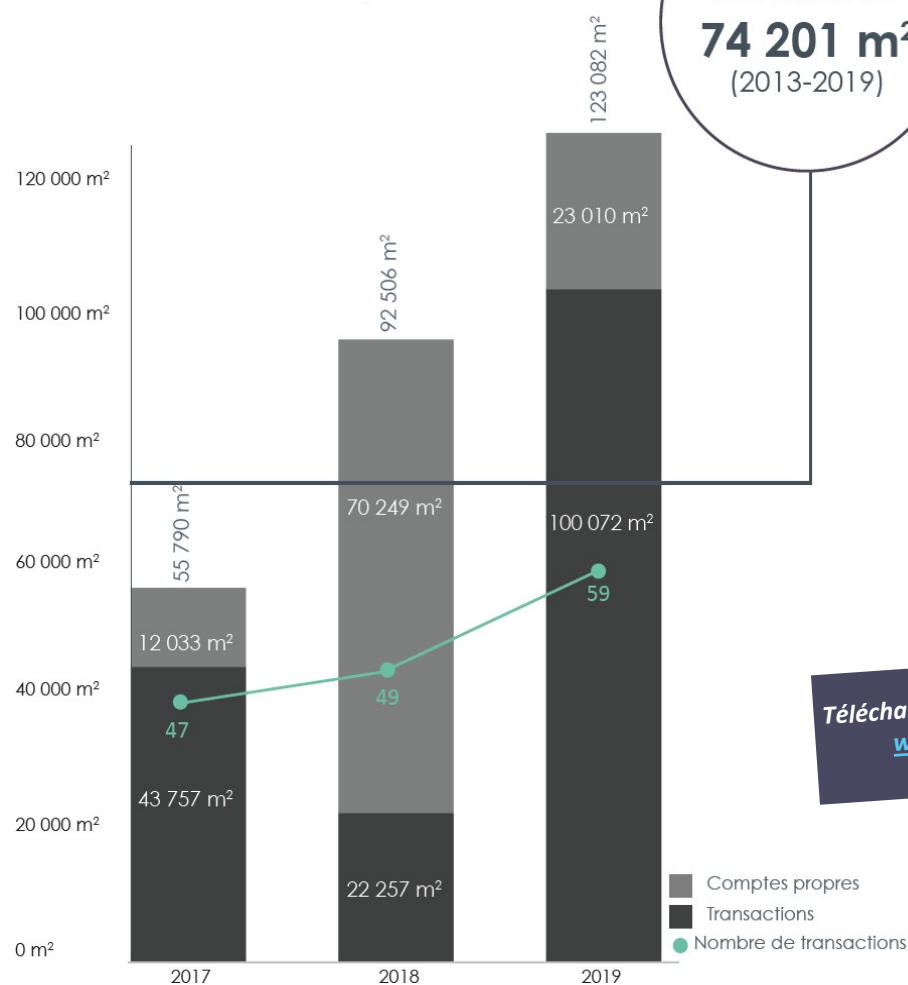


## Les valeurs du marché

### • Locaux d'activités de seconde main

	Location	Vente
100 - 400 m <sup>2</sup>	55 / 70 €	600 / 900 €
400 - 700 m <sup>2</sup>	45 / 60 €	550 / 800 €
700 - 1 500 m <sup>2</sup>	40 / 50 €	500 / 750 €
Plus de 1 500 m <sup>2</sup>	30 / 45 €	250 / 450 €

Téléchargez notre Etude de Marché sur  
[www.arthur-loyd-nimes.com](http://www.arthur-loyd-nimes.com)



# Les taux de rendements moyens sur Montpellier / Nîmes (période 2020)

## Comment calculer un taux de rendement ?

**L** = Loyer perçu net de charges

**PNV** = Prix Net Vendeur

**F** = Frais supportés par l'acquéreur à rajouter au prix net vendeur (droits de mutation / honoraires de commercialisation)

**PAEM** = Prix Actes En Main

**PAEM** = PNV + F

$$\text{Taux de rendement} = \frac{L}{\text{PAEM}}$$

## BUREAUX

- **Immeubles neufs** :  $\pm 6\%$  (taux prime en septembre 2019 sur Montpellier : 5,2%)
- **Immeubles de 2<sup>ème</sup> main** :  $\pm 7$  à  $8\%$  en fonction de l'état de l'immeuble
- **Lots de copropriété** : en fonction du dossier





## LOCAUX D'ACTIVITES - ENTREPÔTS

- Immeubles neufs :  $\pm 7\%$
- Immeubles de 2<sup>ème</sup> main :  $\pm 7,5$  à  $9\%$



## COMMERCE

- Centre-ville :  $\pm 5\%$
- Périphérie :  $\pm 6,5$  à  $7,5\%$

### Exemple de calcul d'un taux de rendement

Loyer net = 80.000 € HT/HC/an

Prix de vente net vendeur = 950.000 €

Droit de mutation (notaire) =  $7\% \rightarrow 66.500 \text{ €}$

Honoraires de commercialisation =  $5\% \rightarrow 47.500 \text{ €}$

Total des frais = 114.000€

Prix de vente acte en main = 950.000 € + 114.000€ = 1.064.000 €

Taux de rendement =  
 $80.000 \text{ € (L)} / 1.064.000 \text{ € (PAEM)}$   
 $= 7,52\%$

# Quels sont les critères de choix ?

## 1/ L'emplacement

Au même titre que pour l'immobilier de logement, la qualité de l'emplacement doit rester le 1<sup>er</sup> critère de choix :

- proximité autoroute
- proximité gares / aéroports
- desserte en transport en commun
- dynamisme de la zone
- services implantés à proximité



## 2/ Le produit et sa liquidité dans le marché

Une analyse précise de l'immeuble est indispensable afin d'anticiper d'éventuelles dépenses futures (travaux, mises aux normes) qui viendraient dégrader la rentabilité initiale.

De même, une analyse de marché devra être faite afin d'estimer les conditions locatives (valeur au m<sup>2</sup>, délai de commercialisation, ...) en cas de départ d'un locataire en place. Attention notamment aux bâtiments trop spécifiques.

## 3/ Le(s) locataire(s) et les valeurs locatives

La qualité du locataire est bien évidemment une donnée essentielle pour la pérennité de l'investissement.

La durée du bail restant à courir devra être appréhendée dans la valorisation de l'actif.

Enfin, le loyer au m<sup>2</sup> devra être conforme à la valeur locative de marché. Un immeuble loué très cher est très risqué en cas de renégociation du loyer ou du départ du locataire.



# Pourquoi s'adresser à Arthur Loyd ?

## ***Vous êtes un investisseur potentiel***

Une analyse personnalisée de votre profil et de vos capacités d'investissement. Nous saurons écouter vos attentes avant de vous proposer des actifs.

Avant de proposer un actif à la vente, une analyse poussée de tous les critères aura été menée afin de limiter les risques.

Avec une équipe de 17 personnes sur le secteur Montpellier - Nîmes depuis 20 ans, nous avons une solide connaissance de notre marché et la confiance de nombreux clients. C'est aussi la possibilité de disposer du meilleur choix du marché.

Nous assurerons un accompagnement complet jusqu'à la conclusion définitive du dossier. Par la suite, nos équipes de commercialisation seront à votre disposition pour toute recherche de nouveau locataire.



***“ N'hésitez pas à nous contacter pour découvrir nos opportunités ! ”***

# Pourquoi s'adresser à Arthur Loyd ?

## *Vous êtes propriétaire d'un immeuble*

Nous réaliserons au préalable un avis de valeur gratuit afin de déterminer la valeur de votre bien au vu des conditions actuelles de marché.



Nous disposons d'un réel savoir-faire d'analyse de présentation de votre actif : dossier adapté aux attentes des investisseurs.

Bénéficiez de notre large portefeuille d'investisseurs à la fois nationaux et locaux afin d'obtenir la meilleure valorisation de votre bien.  
Nous vérifions le sérieux et la solvabilité de tous nos investisseurs.



Un accompagnement complet jusqu'à la conclusion définitive de l'opération.



***“ Vous souhaitez connaître le positionnement de votre bien sur le marché ?  
Contactez-nous, notre équipe est à votre disposition ”***

# Pourquoi s'adresser à Arthur Loyd ?

***Vous êtes une entreprise propriétaire et occupant d'un immeuble***

## **Le Sale and Leaseback immobilier**

**Une solution d'actualité pour financer l'externalisation de votre immobilier professionnel**

### **L'EXTERNALISATION IMMOBILIÈRE, COMMENT ÇA MARCHE ?**

Le Sale and Leaseback est une transaction qui consiste, pour une entreprise, à céder les actifs immobiliers dont elle est propriétaire, tout en conservant l'utilisation au titre d'un bail commercial.

L'entreprise devient alors locataire du bâtiment qu'elle utilise.

Cette opération s'adresse aux entreprises de toutes tailles et de tous secteurs, avec une prédilection pour les sociétés industrielles et de logistique.



### **BÉNÉFICES**



Consolider la situation financière de son entreprise



Faire baisser son niveau d'endettement



Disposer de liquidités pour financer sa croissance interne et développer ses projets

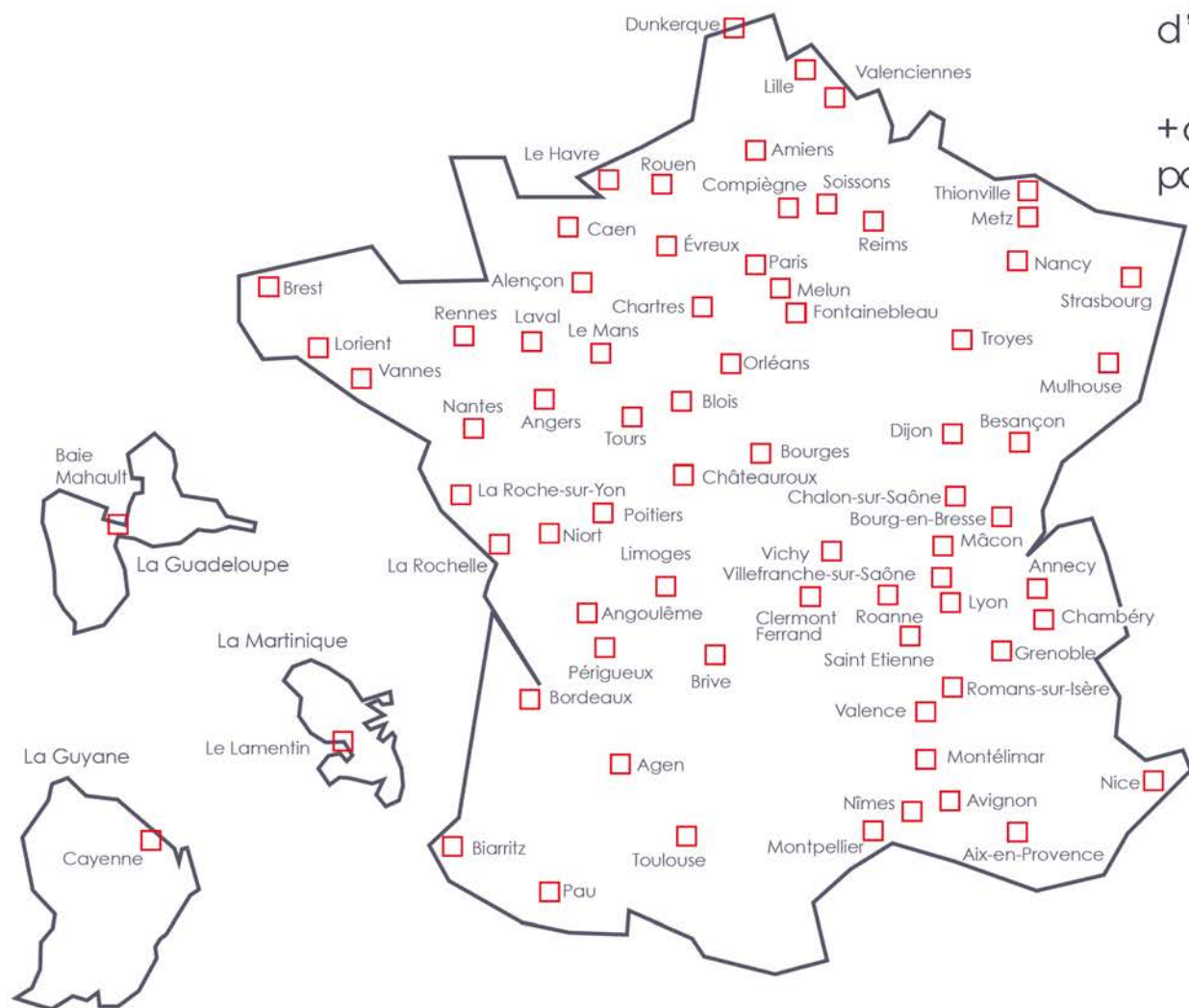


Profiter d'un marché actuellement favorable à la cession



***“ Vous souhaitez étudier cette solution ?  
Contactez-nous, notre équipe est à votre disposition ”***

# L'année Arthur Loyd 2020 en chiffres



+ de 30 ans  
d'existence

+ de 70 agences  
partout en France



360 collaborateurs  
qualifiés & motivés

3 structures transverses :  
Investissement - Logistique  
- Asset management



2 520 000 m<sup>2</sup> commercialisés



2 760 transactions



Leader de l'immobilier d'Entreprise  
et de Commerce en Régions



CRÉATEUR DE  
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE