

ÉTUDE
DE MARCHÉ



AUDACE
Promoteur : HELENIS
Architecte : Rudy RICCIOTTI

ÉDITION 2017

ÉTUDE DE MARCHÉ 2016

- > BUREAUX,
- > ENTREPÔTS, LOCAUX D'ACTIVITÉS, LOGISTIQUE
- > COMMERCES

ARTHUR LOYD MONTPELLIER - NÎMES
 MONTPELLIER EN QUELQUES CHIFFRES
 ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE EN 2016
 LE RESEAU ARTHUR LOYD

P 3
 P 4-5
 P 6-7
 P 34-35



**Arthur
Loyd**

BUREAUX

Evolution des transactions	P 9
Répartition Neuf / Seconde main	P 9
Répartition par secteurs géographiques	P 10
Répartition Vente / Location	P 10
Répartition par niveau de surface	P 11
Typologie des utilisateurs	P 12
Les valeurs du marché	P 13
Le stock à 12 mois et production neuve	P 14
Conclusions et perspectives	P 15

LOCAUX D'ACTIVITES ET ENTREPÔTS

Evolution des transactions	P 17
Répartition Neuf / Seconde main	P 17
Répartition par secteurs géographiques	P 18
Répartition Vente / Location	P 18
Répartition par niveau de surface	P 19
Typologie des utilisateurs	P 20
Les valeurs du marché	P 21
Le stock à 12 mois et production neuve	P 22
Conclusions et perspectives	P 23

FONCIER D'ENTREPRISE

Evolution des transactions	P 25
Répartition par secteurs géographiques	P 26
Typologie des utilisateurs	P 27
Les valeurs du marché	P 28
Conclusions et perspectives	P 28
Le foncier disponible	P 29

COMMERCES

Les tendances du marché de l'immobilier de commerce en France	P 31
Le marché du centre ville de Montpellier	P 31
Le marché des pieds d'immeubles	P 31
Le marché de périphérie	P 32-33

SOMMAIRE

Une équipe de spécialistes dans leur domaine d'activité à votre écoute



L'ÉQUIPE

<p>Département INVESTISSEMENT</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Benoit TIROT Directeur Général</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Michel PEINADO Directeur Associé</p> </div> </div>			
<p>Département BUREAUX</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Aurélie GUESNE Consultante</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Antoine GHYSELEN Consultant</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Aurélie CLOT Consultante</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Julie VIDALIE Consultante</p> </div> </div>			
<p>Département LOCAUX D'ACTIVITES</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Guillaume GRANIER Manager</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Basma LEMAABDI Consultante</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Flavie DONATELLA Consultante</p> </div> </div>			
<p>Département COMMERCES</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Nicolas GONZALEZ Manager</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Manon AUDOUIN Négociatrice</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Philippe BARRERE Consultant</p> </div> </div>			



Sonia DEHAENE COLLING
Assistante de direction



Emmanuelle PHILIBERT
Assistante commerciale



Capucine LESFARGUES
Assistante marketing

MONTPELLIER EN CHIFFRES

Démographie

- > Montpellier : 8^{ème} ville française
- > Passage au rang de Métropole en 2015 avec de nouvelles compétences
- > 31 communes dans la métropole administrative : 442.000 habitants
- > Bassin de population : 700.000 habitants - Pôle métropolitain : 1 million d'habitants (Montpellier, Nîmes, Alès, Sète)
- > La plus forte croissance des métropoles françaises : 6.550 nouveaux habitants par an
- > 43% de la population en dessous de 30 ans
- > 72.000 étudiants - Campus Montpellier Sud de France
- > 36.000 cadres supérieurs

Développement économique

- > 10^{ème} marché tertiaire de France en 2016
- > 30.000 entreprises sur le territoire avec une moyenne de création de 2.500 par an
- > Labellisé Métropole French Tech
- > Le Business & Innovation Centre de Montpellier dans le Top 10 mondial du classement UBI Global (2015)
- > 1^{er} rang national pour l'intensité de la recherche publique (INSEE 2012)
- > 1^{er} territoire en termes de création d'emplois dans les startups (Les Echos)
- > 1^{er} rang pour l'environnement des entreprises (Ecer)
- > 2^{ème} territoire le plus attractif pour l'immobilier de bureau après le centre de Paris (Ernst&Young)
- > 9 pôles de compétitivités : eau, santé, agro, agro-alimentaire, énergies renouvelables, optique-phonique, gestion des risques, économie maritime, technologies nucléaires

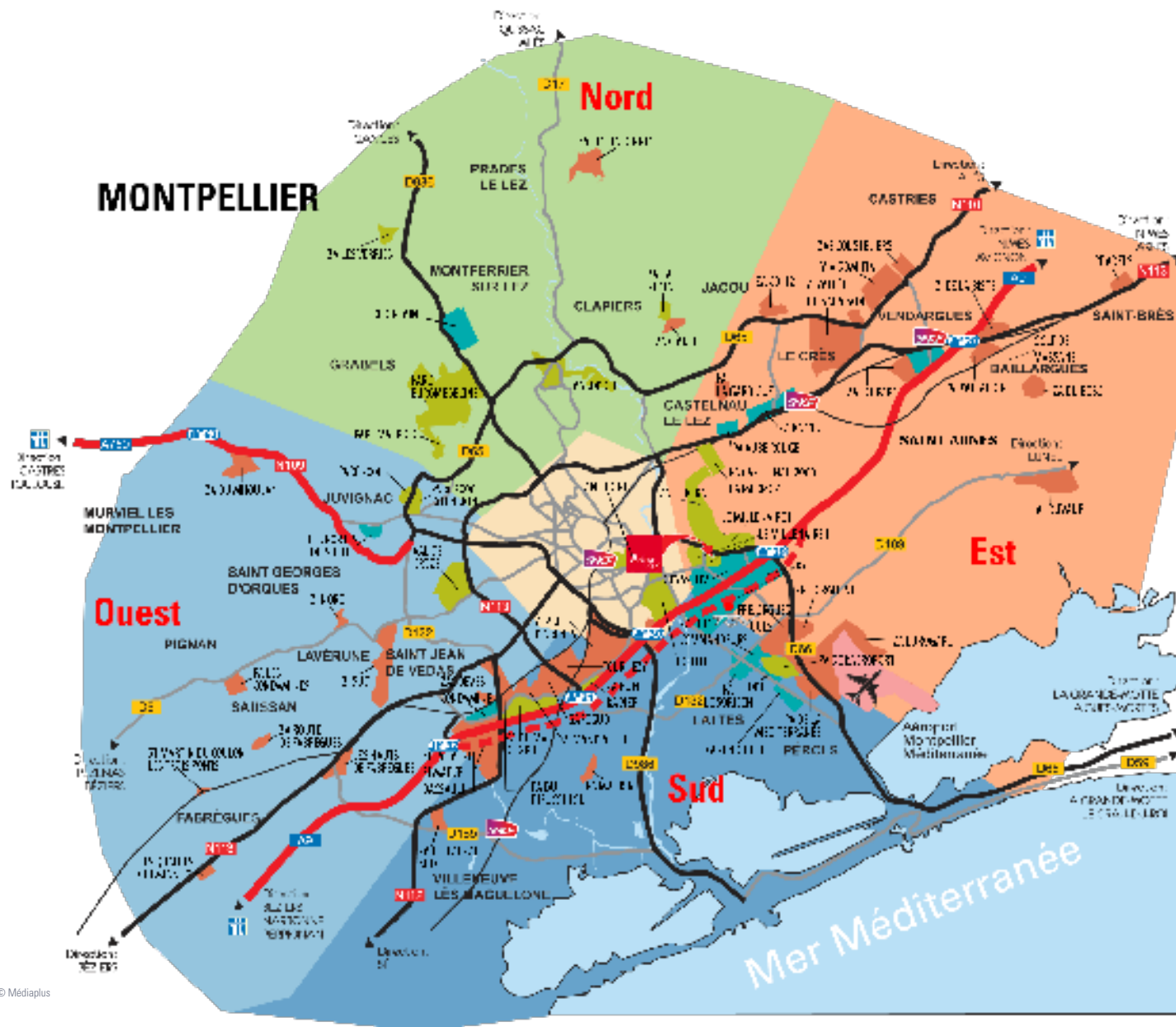
Les grands projets

- > Accompagner le développement démographique avec de nouveaux quartiers mixtes
- > Développer les parcs d'activités existants : Eurêka, Garosud, Euromédecine,...
- > Créer de nouveaux parcs d'activités sur le territoire afin de dynamiser ce marché
- > Créer de nouveaux quartiers en reconquête urbaine : Nouveau Saint Roch, Ode à la Mer, Ecocité, EAI,...
- > Ligne 5 de tramway à l'étude
- > Livraison de la gare TGV de la Mogère en 2018 et lancement du quartier d'affaires
- > Livraison au 1^{er} semestre 2017 du dédoublement de l'autoroute A9
 - > Cité intelligente en partenariat avec IBM
 - > Montpellier French Tech
 - > Montpellier Capital Santé

Les liaisons rail-avion-route

- > Rails : Gare Saint Roch modernisée en 2014 - livraison en 2018 de la gare TGV de la Mogère et mise en service de la LGV (Montpellier - Paris : 3h)
- > Tramway : 4 lignes en service - études en cours pour la création de la ligne 5
- > Air : Aéroport international Montpellier Méditerranée (60 destinations)
- > Route : Autoroute A9 dédoublée (mise en service printemps 2017) avec création d'une desserte locale

CARTOGRAPHIE MONTPELLIER ET AGGLOMÉRATION



Montpellier Est : Montpellier - Millénaire, Eurêka, Odysseum ; Castelnau-le-Lez - Castelnau 2000, Mermoz ; Baillargues - Massane, La Biste ; Vendargues - Salaison ; Saint Aunès - Saint Antoine, ...

Montpellier Sud : Pérols - Parc de l'Aéroport ; Mauguio - La Louvade, Fréjorgues ; Montpellier - Quartier gare nouvelle - Ode, Garosud, Tournezy, Près d'Arènes ; Saint Jean de Védas La Lauze, Marcel Dassault ; Villeneuve lès Maguelone - Larzat, Charles Martel, ...

Montpellier Ouest : Montpellier - Val de Croze ; Fabrègues - Les Quatres Chemins ; Saint Georges d'Orques - Mijoulan, ...

Montpellier Nord : Montpellier - Parc 2000, Agropolis, Euromédecine ; Jacou - Clément Ader ; Prades-le-Lez - Les Baronnes ; Saint Clément de Rivière - Saint Sauveur, ...

Montpellier Centre : Centre ville historique, Antigone, Richter, Port-Marianne, Nouveau Saint Roch...

ILS NOUS ONT FAIT...

BUREAUX



Orona



COMMERCES



ENTREPÔTS





BUREAUX



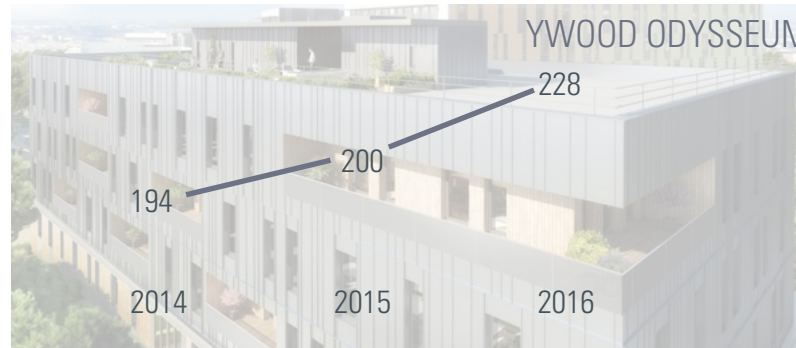
LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS Bureaux

1-ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS

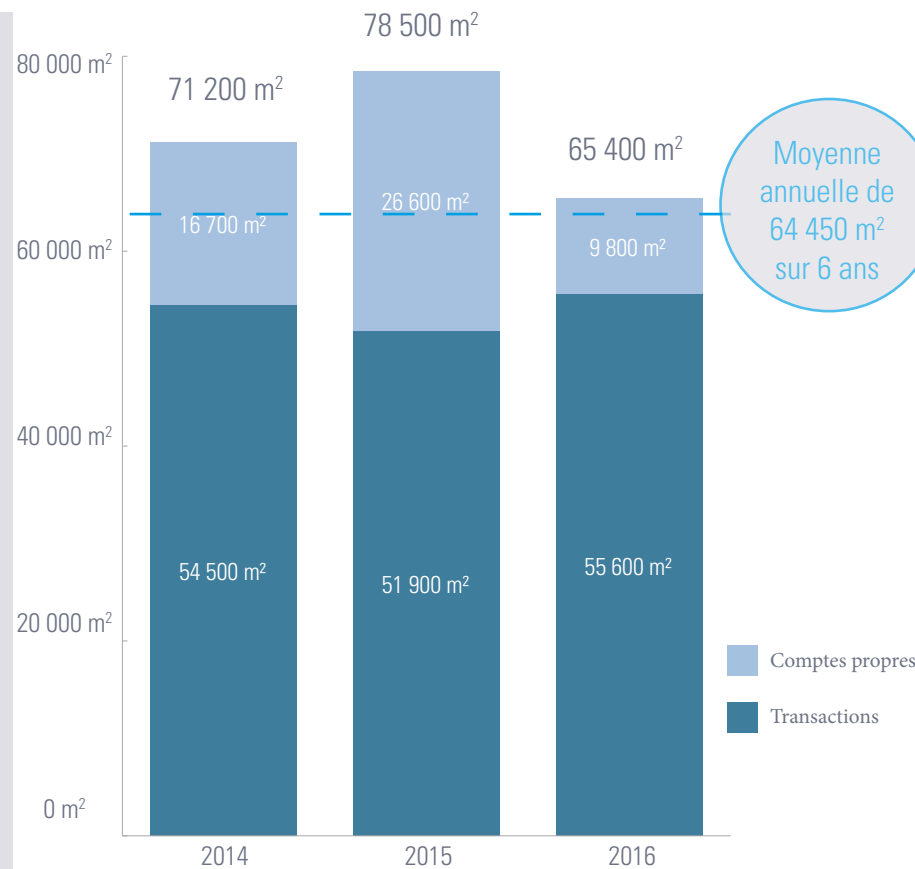
228 transactions

65 400 m² placés

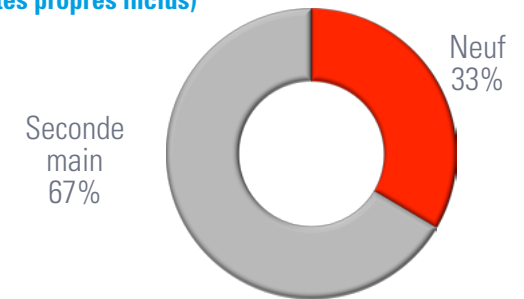
NOMBRE DE TRANSACTIONS



NOMBRE DE M² PLACÉS



2-RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN (en m² comptes propres inclus)



Après plusieurs années de hausse et un cru 2015 record, le marché de Montpellier enregistre un repli de 17% en 2016 avec 65.400 m² placés. Cette baisse se retrouve en totalité dans la catégorie Comptes Propres qui passe de 26.600 m² en 2015 à 9.800 m² en 2016. Plus de 15.000 m² de Comptes Propres avaient été comptabilisés en 2015 sur le programme @7CENTER en cumulant les surfaces réservées par les promoteurs pour leur propre utilisation et celles du CREDIT AGRICOLE. La différence se retrouve logiquement sur ce programme. Les principales opérations Comptes Propres de l'année sont HELENIS sur le programme AUDACE, le POLE EMPLOI et l'APEA sur PARC 2000.

Sur la partie Transactions, l'année a été particulièrement dynamique avec un nombre de transactions jamais enregistré depuis la création de l'Observatoire : près de 230 transactions. En volume, c'est une hausse de 7%. Le 2^{ème} semestre a été très actif et cette tendance semble se confirmer sur le début d'année 2017. La surface moyenne hors Comptes Propres est de 250 m² et près de 300 m² en les comptabilisant. La part du neuf est directement impactée par la baisse des Comptes Propres : 33% contre 48% en 2015. Toutes opérations confondues, le marché de Montpellier aura consommé plus de 21.000 m² de surfaces neuves sur 12 mois. Nous pouvons donc conclure sur une année positive (malgré la baisse du volume global) pour le marché porté par une demande nettement haussière.

LE 7

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS Bureaux

3-RÉPARTITION PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

	M ² transactés				Nombre de transactions	
	Transactions	Comptes propres	Total	%	Nombre	%
Montpellier Est	20 700 m ²	1 900 m ²	22 600 m ²	35 %	98	43 %
Montpellier Nord	10 000 m ²	5 800 m ²	15 800 m ²	24 %	35	15 %
Montpellier Sud	11 100 m ²	2 000 m ²	13 100 m ²	20 %	31	14 %
Montpellier Centre	10 900 m ²	0 m ²	10 900 m ²	17 %	56	25 %
Montpellier Ouest	2 900 m ²	100 m ²	3 000 m ²	5 %	8	4 %
TOTAL	55 600 m²	9 800 m²	65 400 m²		228	

Le programme @7CENTER constitue le programme le plus important de l'histoire tertiaire de Montpellier avec 33.000 m² au total. L'impact de ce programme sur le marché est donc majeur.

En 2015, le marché de Montpellier Est sur lequel se trouve l'@7CENTER culminait à 45.000 m² dont 15.000 m² sur ce programme. En 2016, le marché Montpellier Est se contracte logiquement mais il reste de loin le quartier leader du tertiaire avec 22.600 m² et 98 signatures (dont IN VIVO et DALKIA sur l'immeuble TERRAVERDE).

Vient ensuite Montpellier Nord qui enregistre pour la 2^{ème} année consécutive des chiffres intéressants avec 15.800 m² (GFI sur EUROMEDECINE, POLE EMPLOI et APEA en Comptes Propres) et surtout un nombre significatif de transactions (35 contre 24 en 2015).

Le secteur SUD complète le podium avec 13.100 m² (MUTAC sur LES COROLLYS, CLE EXPERTISE sur LATITUDES, GRDF sur GAROSUD) mais avec un résultat inférieur au potentiel de ce secteur.

Enfin, le secteur Centre est très diffus faute d'immeubles complets en dehors d'ANTIGONE mais reste très actif avec le 2^{ème} total (56) de transactions.

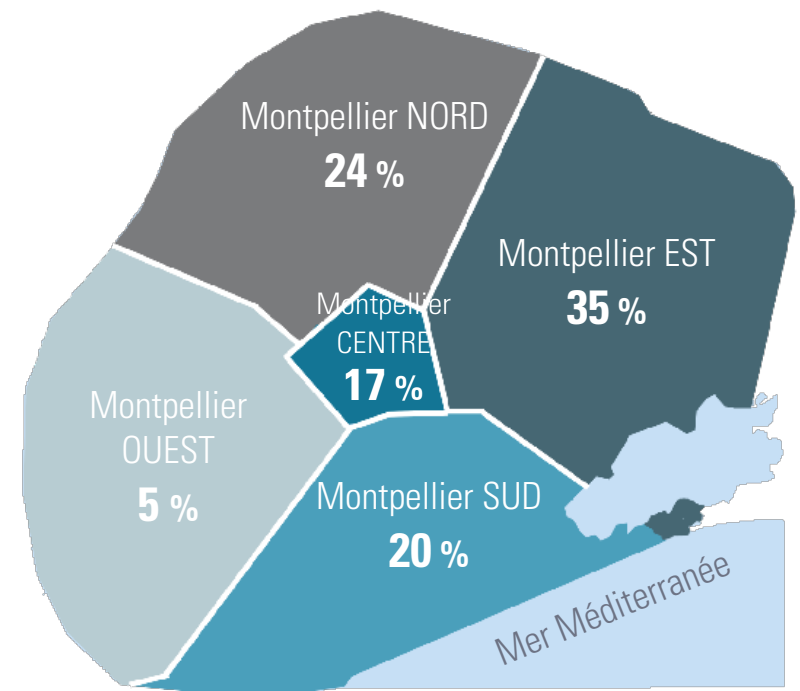
4-RÉPARTITION VENTE / LOCATION (en m² hors comptes propres)



Le marché retrouve en 2016 ses proportions habituelles, à savoir **80%** du marché en locatif et **20%** à l'acquisition. Il avait été particulièrement opportuniste en 2015 avec plusieurs acquisitions d'immeubles de seconde main de tailles significatives. Cela n'a pas été le cas en 2016 et aucune des 25 transactions enregistrées à l'acquisition ne dépasse les 1.000 m², à l'exception de la MUTAC (1.700 m² sur LES COROLLYS).

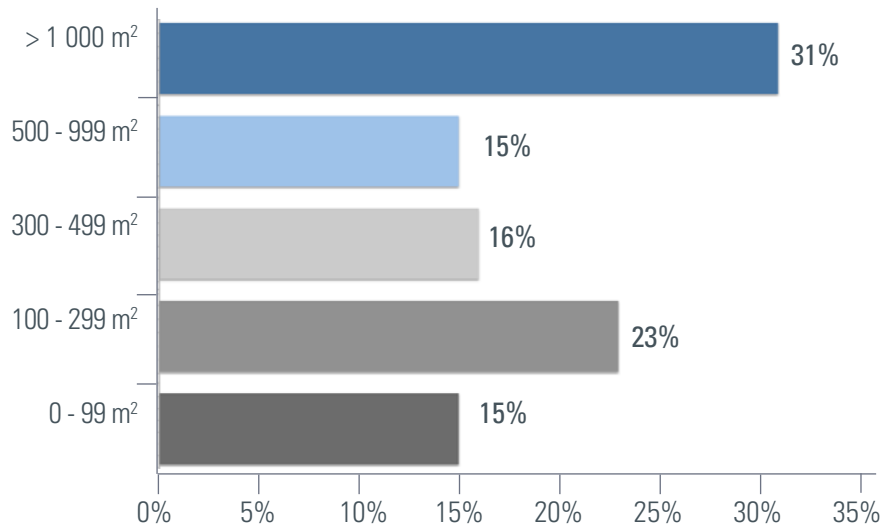
On aura sur 2017 plusieurs mouvements de grandes tailles, notamment sur le programme @7CENTER ou sur des immeubles en requalification. A noter également, un petit programme de requalification du 7 Parc Club Millénaire commercialisé en exclusivité par ARTHUR LOYD. Le marché locatif reste donc de très loin le principal marché de Montpellier avec 45.000 m² placés en 2016.

Côté investissement, nous enregistrons en tertiaire 4 opérations majeures : LE MUSTANG par PERIAL et ARCHIMEDE par ETCHE dans le cadre de portefeuilles nationaux, plus 2 opérations de clés en main locatives avec GRDF par COOPER&CO et APAVE par UNIDELTA). Le volume investi sur Montpellier en 2016 est d'environ 16.000 m².

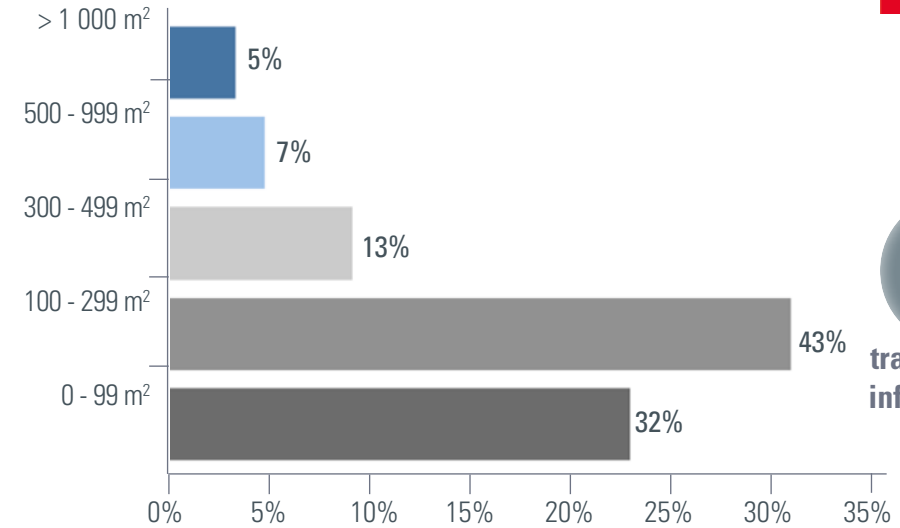


5-RÉPARTITION PAR NIVEAU DE SURFACE

• Répartition du volume par niveau de surface



• Répartition des transactions par niveau de surface



75%
des
transactions
inférieures à
300 m²

La structure de marché de Montpellier était très stable depuis quelques années : les transactions de plus de 1.000 m² représentaient environ 50% du volume placé, celles entre 300 et 1.000 m² environ 20% et 30% pour celles inférieures à 300 m².

Ce n'est pas le cas en 2016 :

- Transactions supérieures à 1.000 m² : une dizaine seulement de signatures soit une baisse de moitié du nombre d'opérations. Surface maximale : GRDF et IN VIVO sur 2.500 m² chacun. Avec seulement 31% du volume placé, c'est un net recul par rapport aux années précédentes. Ce point est vraiment à surveiller pour les années à venir.

- Transactions entre 300 et 1.000 m² : c'est la strate stratégique pour Montpellier, souvent celle des entreprises nationales. Nous enregistrons sur cette strate 45 opérations pour plus de 20.000 m² (31% du volume global). C'est une bonne nouvelle car les résultats précédents étaient décevants alors que c'est le cœur de business d'une ville comme Montpellier. Nous espérons que cette tendance se confirmera en 2017.

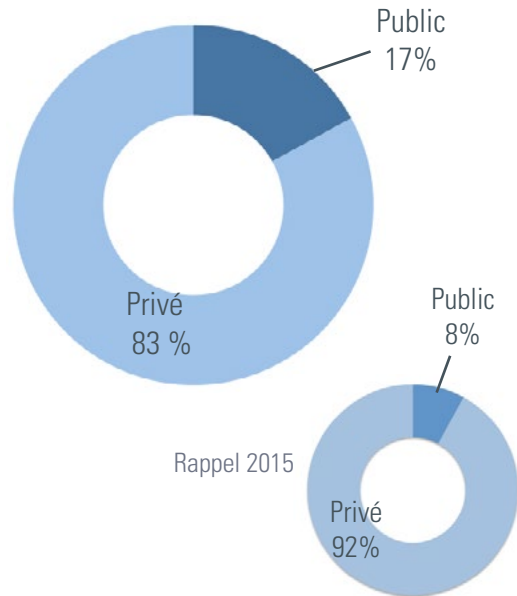
- Transactions inférieures à 300 m² : marché toujours aussi dynamique avec plus de 170 transactions (75% du nombre total). Cette strate qui concerne souvent les PME régionales ou locales est le reflet de la santé économique locale. Les signaux émis en 2016 sont positifs.



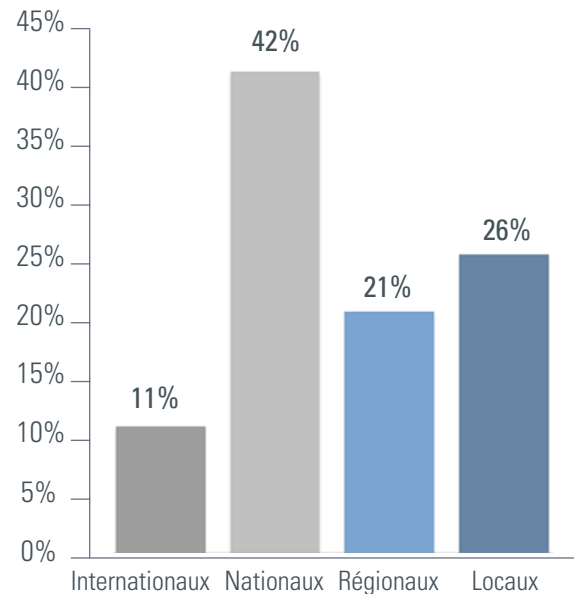
LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS Bureaux

6-TYPOLOGIE DES UTILISATEURS 2016

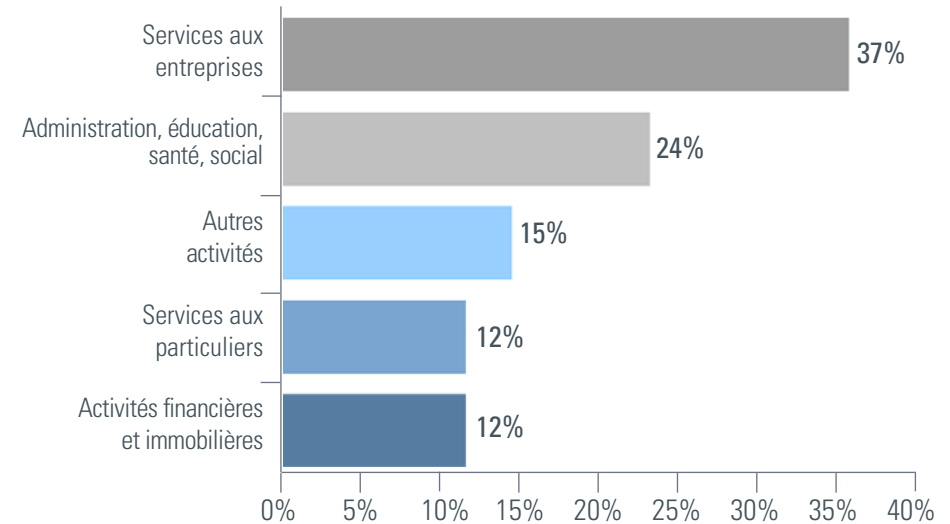
• Répartition Privé / Public en volume de transactions



• Origine des utilisateurs en volume de transactions



• Activité des utilisateurs en volume de transactions



Comme prévu, plusieurs transactions significatives ont concerné des structures publiques en 2016 : POLE EMPLOI, SPIP, DOUANES, GRDF,...

La part du public est donc en très forte augmentation (17% du marché), mais cela devrait être seulement conjoncturel. Pour le moment, pas d'incidence notable de mutations dues à la nouvelle région Occitanie.

La proportion des acteurs Internationaux et Nationaux reste bonne avec 53% du volume placé malgré la faiblesse du nombre de grandes transactions.

Concernant la répartition par secteur d'activité, ce sont les services aux entreprises qui sont les principaux consommateurs de surfaces tertiaires avec 37% du volume placé suivi par la catégorie administration, éducation, santé, social avec 24%.

A noter qu'une quarantaine de transactions concernent des créations d'établissements.



7-LES VALEURS DU MARCHÉ BUREAUX

• Neuf : Valeurs Location / Vente

	Location	Vente
Centre Prime	165 / 170 €	2 500 €
Périphérie RT2012	155 / 160 €	2 300€

• Seconde main : Valeurs Location / Vente

	Location	Vente
Centre Prime	145 €	2 000 €
Périphérie - 10 ans ou totalement rénové	135 €	1 800 €
Périphérie + 10 ans	110 €	1 100 €

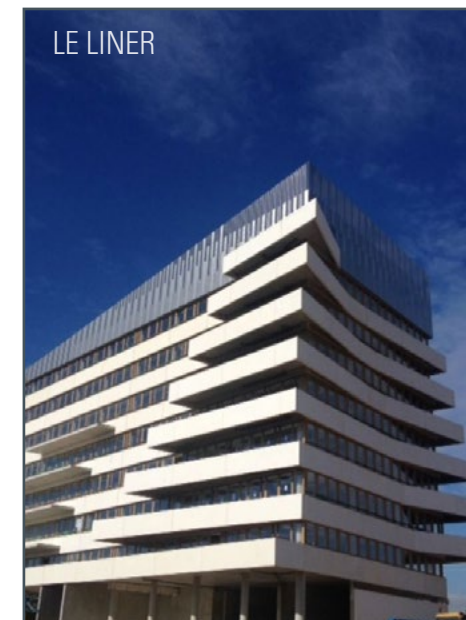
Location : Loyer annuel m²/HT/HC
 Vente : Prix moyen au m²/HT ou HD

Les valeurs sont très stables par rapport à 2015. Pour les programmes neufs, le marché s'est habitué aux valeurs à la hausse provoquées par les nouvelles performances thermiques des bâtiments et/ou les labellisations. Les valeurs locatives sur cette catégorie se stabilisent autour des 160/165€ H.T/H.C/hors parking.

La principale livraison de 2016 était l'immeuble TERRAVERDE au Parc EUREKA sur 5.300 m² et il est commercialisé à 75% avec 2 locataires (IN VIVO et DALKIA), le solde étant proposé à la division. LES COROLLYS sont en chantier pour une livraison 4^{ème} trimestre 2017 et sont commercialisés à près de 50% avec la future installation de la MUTAC et d'un expert-comptable. Le LINER a enregistré 2 nouveaux occupants en 2016 (MATOOMA et OCTIPAS) et sa commercialisation devrait être bouclée en 2017. Quelques transactions (notamment une crèche et une salle de sport) ont été réalisées à l'@7CENTER. L'implantation de la MSA sur plus de 4.000 m² est en cours de concrétisation sur début 2017 et ce programme va constituer l'offre principale de l'année.

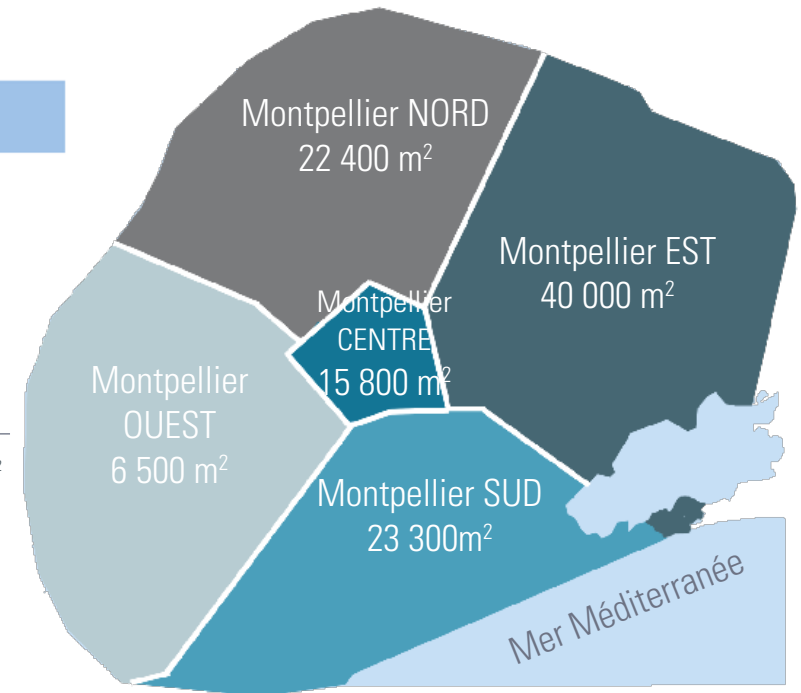
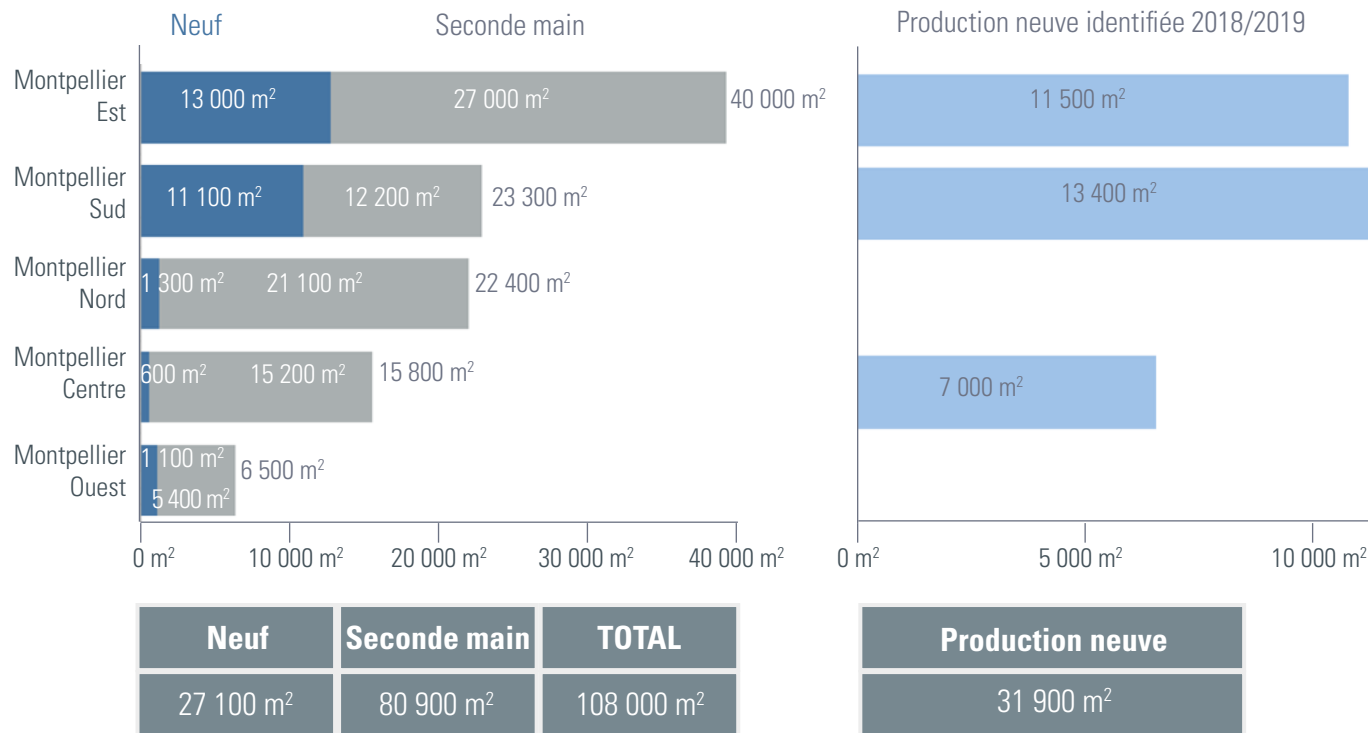
Les immeubles récents ou rénovés sont très demandés et trouvent preneurs à des valeurs intéressantes : 135€ H.T./m²/an à la location et 1.800€ m² à la vente : LES CENTURIES II sont désormais totalement commercialisés avec 3 nouveaux occupants (TUBESCA, SCC et ARTHUR LOYD), 2 nouveaux lots ont été vendus à l'OLYMPIE (LUNDI MATIN et un cabinet d'avocats), 2 lots à l'ATRIUM (BCD TRAVEL et HC),...

Enfin, les surfaces les plus anciennes ont profité de l'augmentation de la demande et de nombreux lots ont été commercialisés sans que cela vienne toutefois impacter à la hausse les valeurs (moins de tension sur les mesures d'accompagnement).



LE STOCK DU MARCHÉ Bureaux

8-LE STOCK À 12 MOIS ET PRODUCTION NEUVE IDENTIFIÉE EN 2018/2019



Deux immeubles étaient prévus en livraison en 2016 (le TERRAVERDE au Parc EUREKA et DORAMAR rond-point PICASSO) et cela provoquait une réelle tension sur l'offre neuve. Cela ne sera pas le cas en 2017 avec des livraisons importantes : l'@7 CENTER qui amène sur le marché entre 8.000 et 10.000 m² de surfaces locatives et LES COROLLYS au Parc de l'AEROPORT qui proposent 2 plateaux de 1.400 m² chacun à la location ou à la vente. L'AUDACE accueillera sur l'avenue George FRECHE le siège social du promoteur HELENIS mais aussi 2.300 m² de surfaces à commercialiser. A noter 2 très belles offres à l'entrée du MILLENAIRE : LE STRATEGIE, immeuble de 2.100 m² totalement remis à neuf au départ du précédent occupant et le PCM7, immeuble de 700 m² également rénové à neuf et vendu à la découpe, toutes petites surfaces. En rajoutant les surfaces du LINER et quelques résiduels de programmes, nous arrivons à un stock à 12 mois de surfaces neuves de 27.100 m² ce qui constitue un niveau confortable. En ce qui concerne le stock de produits de seconde main, il est en légère hausse par rapport à 2015 (+ 6.500 m²) car nous avons anticipé la libération sous 12 mois d'un immeuble important.

Seul le secteur Montpellier Nord avec 22.400 m² présente une situation délicate suite aux différentes libérations de ces dernières années. Cette situation s'est néanmoins améliorée en 2016 avec un bon niveau de commercialisation sur ce secteur.

Au total, le stock à 12 mois représente 108.000 m² soit 19 mois de commercialisation. Plus de 30.000 m² de nouveaux programmes sont identifiés pour des livraisons 2018/2019 dont BLASCO (partie tertiaire de PALAMOYA), L'AMMONITE (ODYSSEUM), l'ARION au Parc HIPPOCRATE, les 2 programmes d'EUREKA Extension,...

CONCLUSIONS & PERSPECTIVES

Les conclusions essentielles sur 2016

- > Marché global de Montpellier : 65.400 m² (transactions + comptes propres) soit un recul de 17%
- > Forte baisse des comptes propres avec 9.800 m² contre 26.600 m² en 2015
- > Hausse du volume de transactions à 55.600 m² pour 51.900 m² en 2015
- > Hausse du nombre de transactions avec 228 demandes placées : marché très actif
- > Surface moyenne hors comptes propres : 250 m² (en baisse)
- > Surface moyenne comptes propres inclus : 300 m²
- > La zone EST avec 35% du volume concentre la demande - Bonne tenue des autres secteurs NORD, SUD et CENTRE
- > 21.900 m² de surfaces neuves placées soit 33% du marché total
- > Net sursaut de la demande publique - Bonne présence des entreprises nationales et internationales - accroissement des créations d'établissements
- > Valeurs locatives des programmes RT2012 assimilées par le marché - Moins de tensions pour les produits les plus anciens
- > Un bilan 2016 satisfaisant pour le marché de Montpellier Métropole

Quelles perspectives ?

- > Parc tertiaire de Montpellier : 1.800.000 m² - Taux de vacances : 6%
- > Stock à 12 mois : 108.000 m² soit 19 mois de la moyenne des 5 dernières années de transaction
- > Livraisons neuves 2017 (commercialisation en cours) : @7 CENTER, LES COROLLYS, AUDACE, LE STRATEGUE, LE 7 au Parc Club du Millénaire
- > Principaux programmes neufs commercialisables (pour une livraison 2018/2019) : ARION, L'AMMONITE, DRIVER CITY, ISLAND, CORNER, BLASCO,...
- > Production neuve identifiée 2017/2018 : 31.900 m²
- > Plusieurs transactions de grandes surfaces devraient se concrétiser sur l'année 2017
- > Les valeurs devraient se maintenir avec moins de tensions sur les produits de seconde main
- > Le marché devrait rester sur la dynamique des 3 dernières années

QUELQUES RÉALISATIONS ARTHUR LOYD DE 2016





ENTREPÔTS & LOCAUX D'ACTIVITÉS



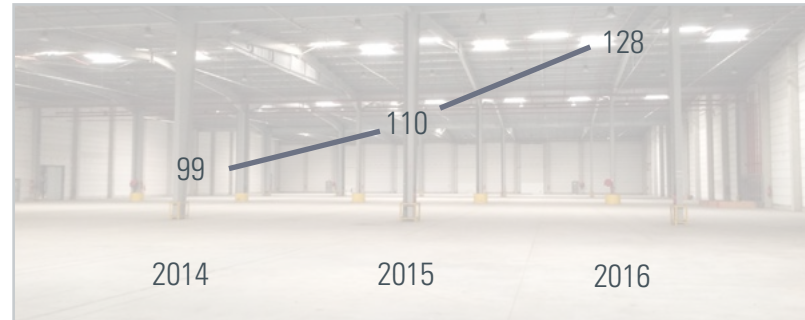
LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS Activités / Entrepôts

1-ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS (hors comptes propres)

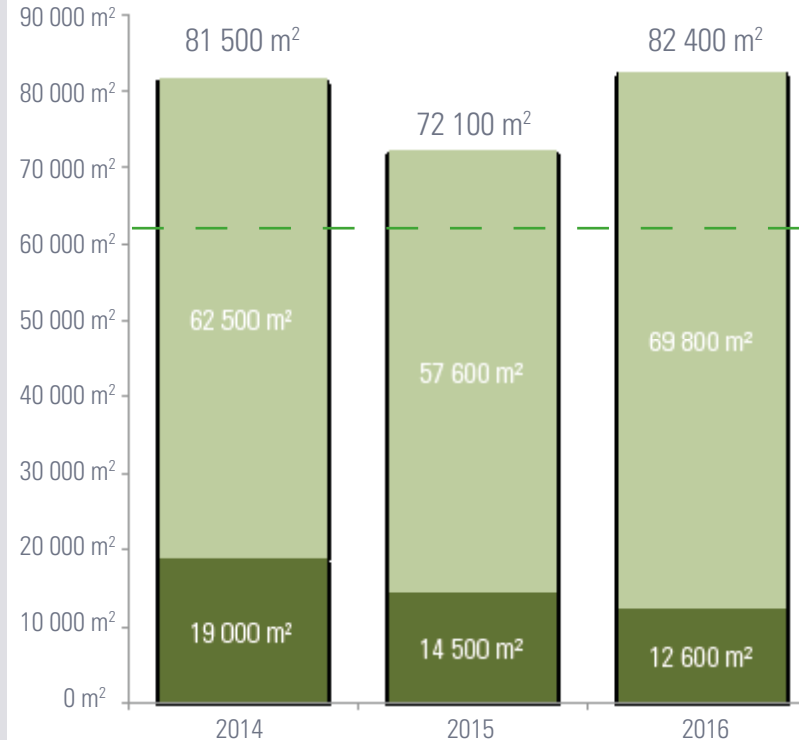
128
transactions

82 400 m²
placés

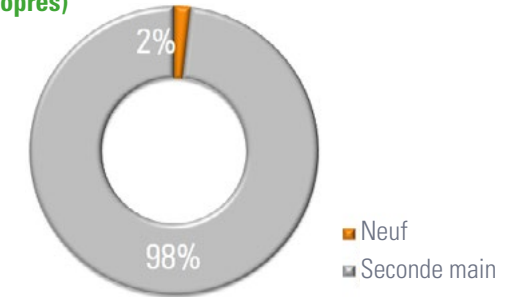
NOMBRE DE
TRANSACTIONS



NOMBRE DE M² PLACÉS



2-RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN (hors comptes propres)



Après une année de repli, le marché des locaux d'activités repart à la hausse avec 82.400 m² placés soit une progression de 14%. On enregistre un nombre très important de mouvements avec près de 130 transactions. C'est le niveau le plus élevé depuis la création de l'Observatoire en 2005.

La surface moyenne des locaux d'activités placés est de 554 m².

Deux transactions concernent des entrepôts : UPS (6.100 m²) sur la zone aéroportuaire et PRIVATE SPORT SHOP (6.500 m²) à Vendargues Salaison.

Les Comptes Propres ont développé 5.000 m² de nouveaux bâtiments.

Enfin, une opération portant sur l'acquisition d'un bâtiment de 13.000 m² n'a pas été comptabilisée dans les chiffres de l'Observatoire. L'objectif de cette acquisition est de procéder à une division de ce bâtiment pour une vente / location à la découpe.

Au total, le marché global de Montpellier Métropole aura été de 100.000 m² en 2016.

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS Activités / Entrepôts

3-RÉPARTITION PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

	M ² transactés		Nombre transactions	
	Volumes	%	Nombre	%
Montpellier Est	46 600 m ²	57 %	62	48 %
Montpellier Sud	30 600 m ²	37 %	62	42 %
Montpellier Ouest	4 000 m ²	5 %	7	5 %
Montpellier Nord	1 200 m ²	1 %	7	5%
TOTAL	82 400 m²		128	

Les zones Est et Sud sont toujours les plus intéressantes pour les utilisateurs de locaux d'activités. Ces 2 secteurs situés à proximité immédiate des sorties 28 à 32 de l'A9 représentent 94% du volume placé.

Zones les plus attractives :

- Fréjorgues Est/Ouest : 17 transactions
- La Lauze/Marcel Dassault : 14 transactions
- Salaison Vendargues : 12 transactions
- Biste Baillargues : 7 transactions
- Garosud : 5 transactions

A noter également 15 mouvements au sein du Marché Gare de Montpellier

4-RÉPARTITION VENTE / LOCATION (en m²)

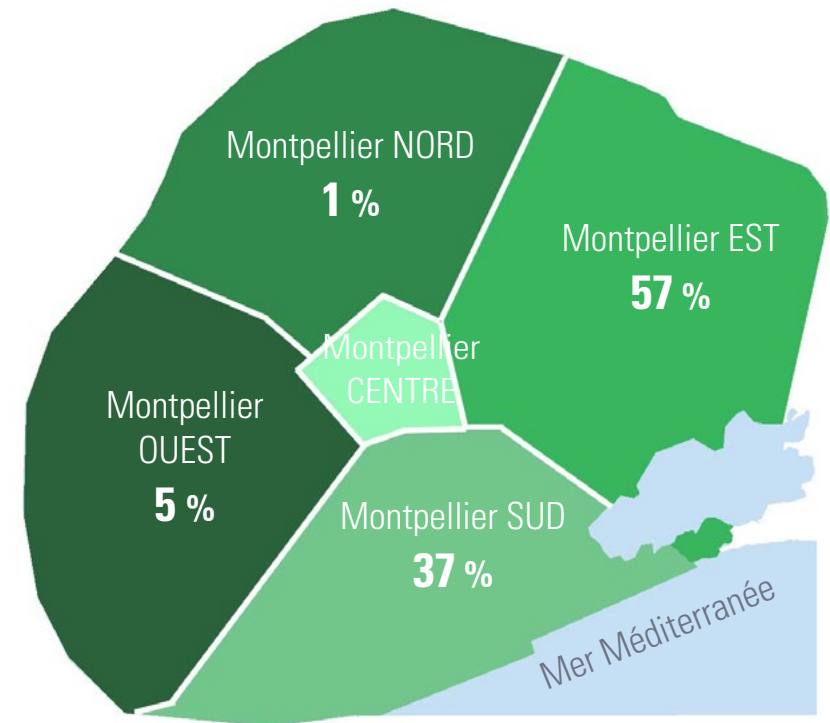
80% de location

20% de vente

Après 3 années pendant lesquelles nous avons enregistré de nombreuses transactions à l'acquisition, le marché retrouve ses proportions habituelles à savoir 80% en locatif et 20% à l'acquisition.

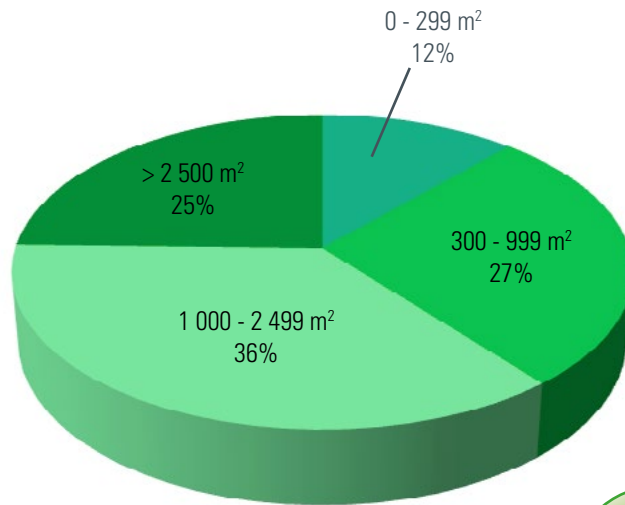
Le stock de produits à la vente s'est vraiment contracté en raison des précédentes années de commercialisation et de la hausse de la demande locative incitant les propriétaires à conserver leurs bâtiments.

Une petite vingtaine de bâtiments ou lots ont été vendus en 2016.

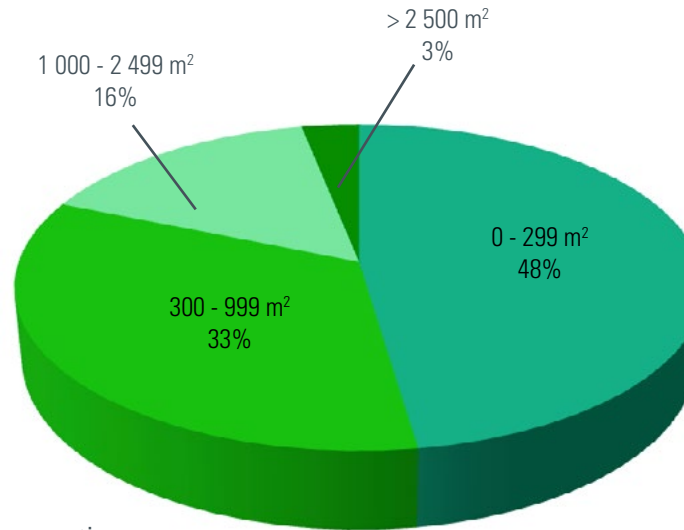


5-RÉPARTITION PAR NIVEAU DE SURFACE

• M² transactés



• Nombre de transactions



81 % des transactions inférieures à 1 000 m²



La surface moyenne est stable avec 643 m² en 2016 pour 655 m² en 2015. Le segment des petites surfaces (- de 299 m²) a été particulièrement actif avec 60 transactions (52 en 2015).

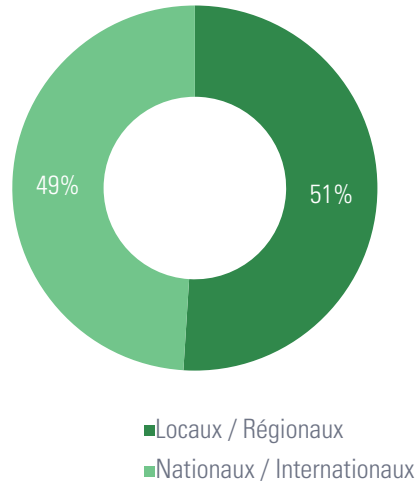
On relève une centaine d'opérations inférieures à 1.000 m² ce qui représente plus de 80% du total des mouvements. On enregistre 25 transactions supérieures à 1.000 m², ce qui constitue un bon résultat (16 en 2015).

Principales transactions en 2016 : PINVILLE EX-SCHNEIDER (13.000 m²), PRIVATE SPORT SHOP (6.500 m²), UPS (6.100 m²), E-JET (3.850 m²), Rue de l'Industrie ex-AUTODISTRIBUTION (2.900 m²), PHILEA (2.000 m²), DHL (1.650 m²),...



6-TYPOLOGIE DES UTILISATEURS 2016

• Origine des utilisateurs en volume de transactions

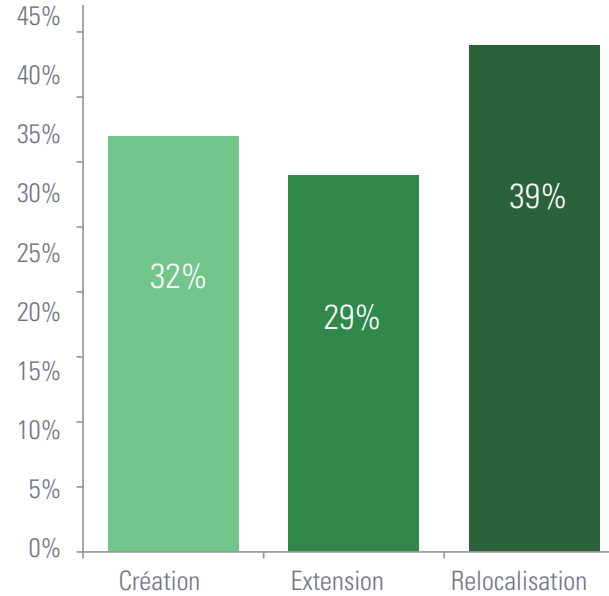


Contrairement aux années précédentes où les acteurs locaux étaient les principaux consommateurs de locaux d'activités, nous avons un équilibre en 2016 avec les acteurs nationaux, particulièrement présents sur les transactions de tailles importantes.

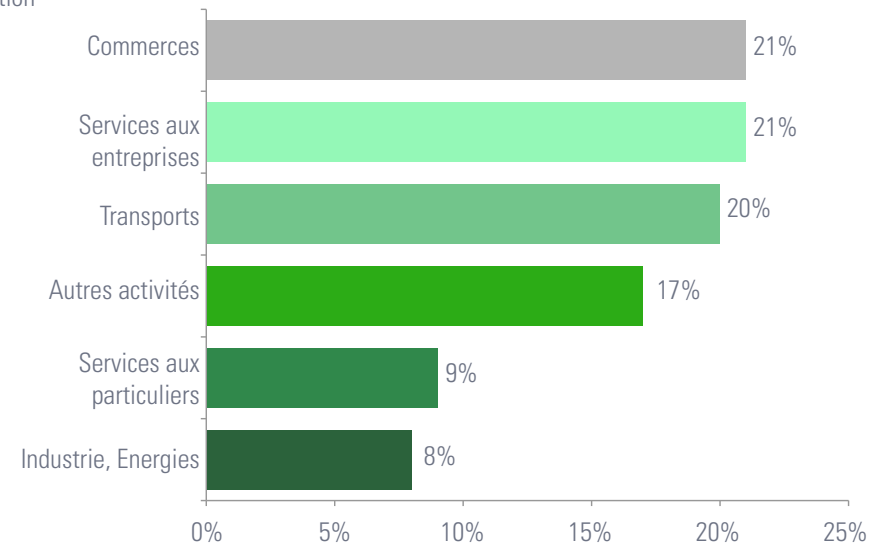
32% du volume placé a été utilisé pour des créations d'établissements (environ 40). Ce résultat constitue une bonne nouvelle et un signe positif de la santé économique du secteur. Nous avons noté en 2015 un faible taux de création et indiqué que ce critère devait être surveillé en 2016.

Au niveau de la répartition par secteurs d'activités, nous retrouvons aux 3 premières places les mêmes secteurs dans un ordre différent : services aux entreprises, commerces (plusieurs salles de sport notamment) et transports.

• Type de mouvement en volume de transactions



• Activité des utilisateurs en volume de transactions



7-LES VALEURS DU MARCHÉ LOCAUX D'ACTIVITÉS / ENTREPÔTS

• Locaux d'activités seconde main

	Location	Acquisition
0 - 299 m ²	70/80 €	750/850 €
300 - 999 m ²	60/70 €	650/750 €
1 000 - 2 499 m ²	50/60 €	550/650 €
Plus de 2 500 m ²	45/55 €	450/550 €

• Locaux d'activités neufs

	Location	Acquisition
0 - 299 m ²	80/90 €	1 000/1 125 €
300 - 999 m ²	75/85 €	950/1 050 €
1 000 - 2 499 m ²	60/70 €	875/1 000 €

Location : Loyer annuel m²/HT/HC
Vente : Prix moyen au m²/HT ou HD



Les valeurs de Montpellier restent élevées en raison de la faiblesse du stock. Pour les produits neufs, le constat est encore plus vrai au vu du très faible nombre d'opérations et du niveau de charges foncières.

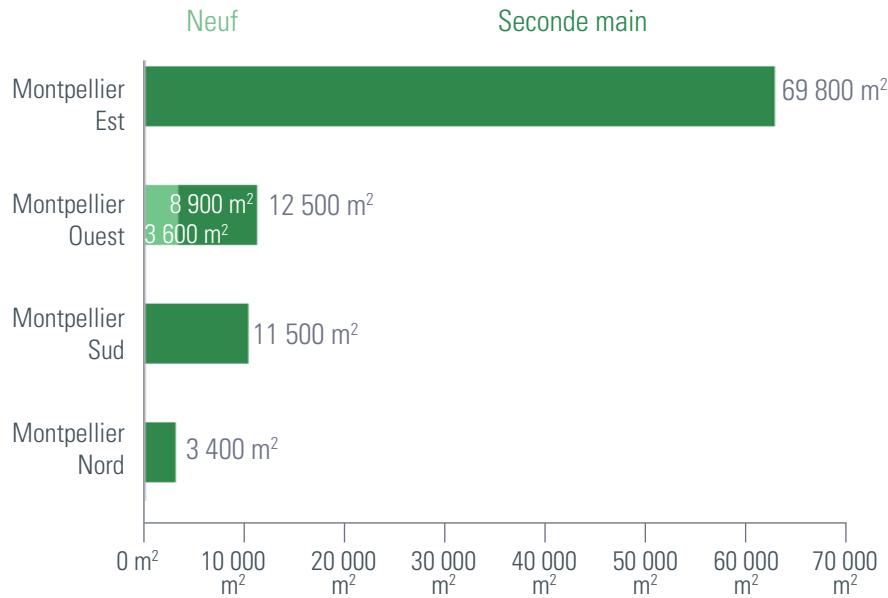
Toutes surfaces confondues, les valeurs moyennes des locaux neufs sont de 1.000€ H.T/m² à la vente (pouvant aller jusqu'à 1.400€ H.T) et de 80€ H.T/m² à la location. Les écarts de valeurs sont très importants pour les bâtiments de seconde main en fonction des prestations, de la localisation et de l'ancienneté.

On peut retenir une moyenne de 650€ à la vente et de 60€ à la location.

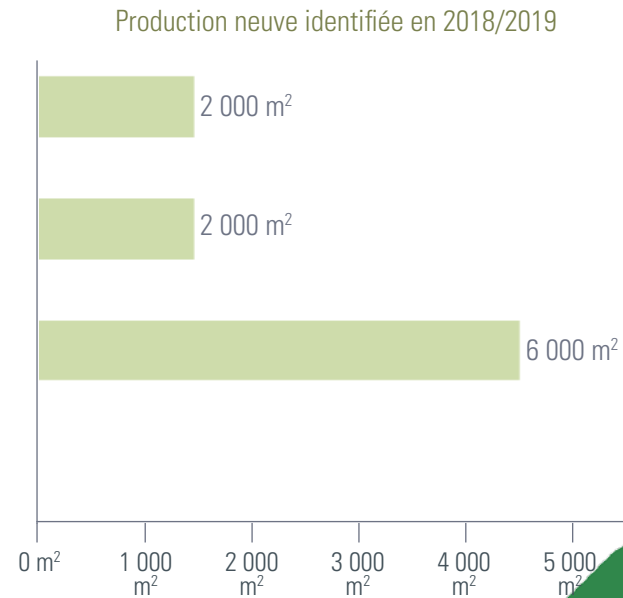
• Entrepôts de seconde main

Location	Acquisition
35/45 €	350/450 €

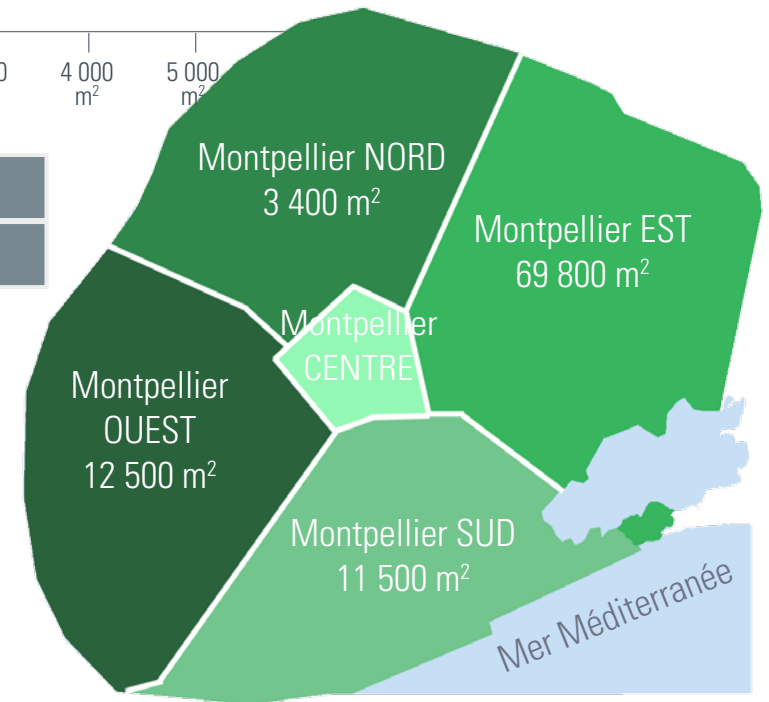
8-LE STOCK À 12 MOIS ET PRODUCTION NEUVE IDENTIFIÉE EN 2018/2019



Neuf	Seconde main	TOTAL
3 600 m²	93 600 m²	97 200 m²



Production neuve
10 000 m²



Le stock à 12 mois est de 97.200 m² soit 14 mois de transactions. Même si ce stock a évolué à la hausse sur 2016, nous aurons à nouveau un marché tendu (limite sous-offreur sur certaines catégories de bâtiments) en 2017. Ce niveau de stock sera de nature à maintenir des niveaux de loyer élevés.

Les produits neufs seront réalisés à Vendargues, Mudaison, Garosud et Lavérune. En dehors de ces quelques opérations, nous aurons une offre composée de bâtiments de seconde main avec des niveaux de qualité très inégaux. Il manque des offres de grandes surfaces ou proposant des stockages extérieurs.

Une opération sera très intéressante sur 2017 : la requalification du bâtiment ex-SCHNEIDER ELECTRICS à Montpellier PINVILLE (Parc de la POMPIGNANE). Ce bâtiment de 13.000 m² sera divisé en plusieurs cellules (jusqu'à 12 possibles) et proposé à la commercialisation à la découpe à partir de 1.250 m² environ.

CONCLUSIONS & PERSPECTIVES

Les conclusions essentielles sur 2016

- > Hausse de 14% du marché des transactions avec 82.400 m² placés - Niveau supérieur à la moyenne des 5 dernières années
- > Opérations en comptes propres : 5.000 m²
- > Opération de Montpellier Pinville non comptabilisée par l'Observatoire : 13.000 m²
- > Marché global de Montpellier : 100.000 m² - Niveau satisfaisant
- > Nombre de transactions à la hausse (128 pour 110 en 2015)
- > 2 transactions d'entrepôts
- > Surface moyenne des locaux d'activités : 553 m²
- > Surface moyenne des entrepôts : 6.300 m²
- > Prédominance de l'axe A9 avec 94% du nombre de transactions réalisées à moins de 5 km d'une sortie d'autoroute
- > 80% du marché en locatif et 20% à la vente
- > Forte présence des acteurs nationaux et internationaux
- > Bon maintien des valeurs locatives/prix de vente - Supérieures aux moyennes nationales

Quelles perspectives ?

- > Stock disponible : 97.200 m² (soit 14 mois de transactions)
- > Le marché sera sous-offreur en petites et grandes surfaces en 2017
- > Programmes neufs en 2017 : un nouvel MBY au MULTIPARC DU SALAISON, bâtiment 1C et 2B à PERIPARK MONTPELLIER à Garosud, les CARBONE2.0 à Mudaison et Lavérune
- > Un nouveau développement à Garosud : Le CORNER
- > Une nouvelle opération de 3 hectares à Vendargues sera aménagée en 2017 pour une livraison des bâtiments en 2018
- > Requalification du bâtiment PINVILLE en cellules à la découpe
- > Risques identifiés pour la politique de comptes propres en raison de l'épuisement des stocks de fonciers disponibles
- > Une importante opération logistique est attendue sur la zone de fret de l'aéroport
- > Nous attendons un bon niveau de la demande mais le marché devrait plafonner en raison de la faiblesse du stock en grandes surfaces

QUELQUES RÉALISATIONS ARTHUR LOYD DE 2016



TRAINING GO
MONTPELLIER
1 000 m²



PINVILLE
MONTPELLIER
13 200 m²



KARCHER
BAILLARGUES
125 m²



SERVIMMO MEDITERRANEE
MONTPELLIER
262 m²



SEM DESINFECTION
MAUGUIO
600 m²



SDI VENTILATION
MAUGUIO
132 m²



PRES D'ARENES MONTPELLIER
2 900 m²

FONCIER D'ENTREPRISE

Arthur
Lloyd



LATTES

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS Foncier d'entreprise

1-ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS

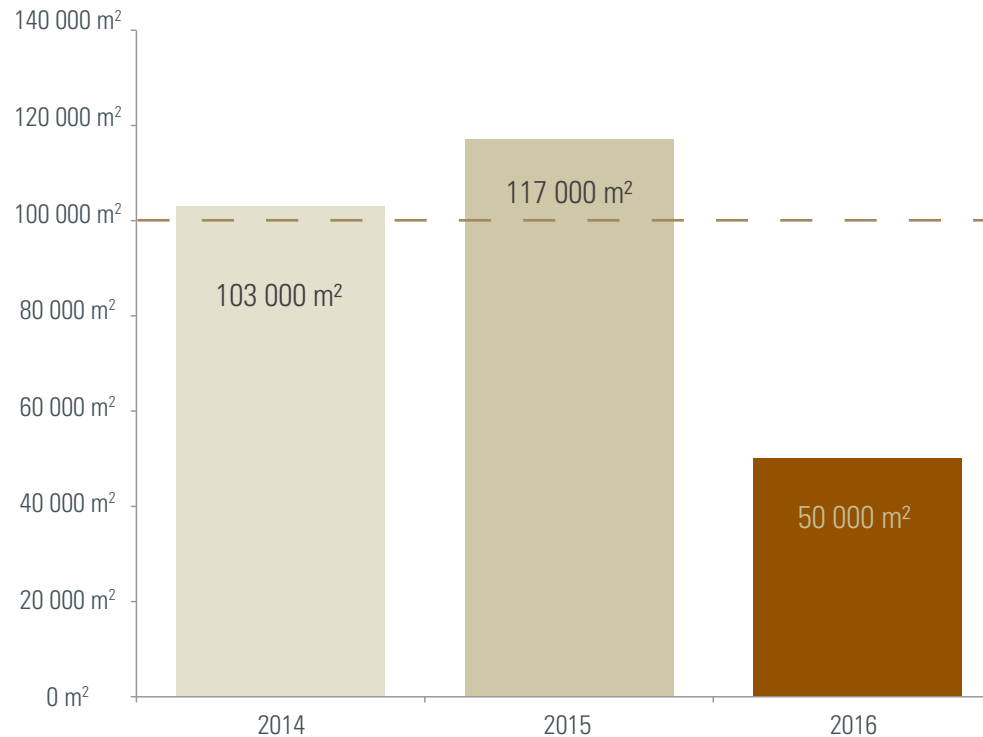
20
transactions

50 000 m²
placés

NOMBRE DE
TRANSACTIONS



NOMBRE DE M² PLACÉS



Le faible stock de foncier disponible (surtout en activité) explique la forte baisse du volume de foncier vendu sur le territoire de la Métropole de Montpellier : seulement 50.000 m² pour 20 transactions.

Si le nombre de transactions reste stable (20 pour 22 en 2015), elles ont concerné des ventes de petites parcelles (surface moyenne : 2.500 m² environ).

Ce faible volume transacté en activité est compensé par les bons résultats des transactions de locaux d'activités.

Moyenne
annuelle de
100 833 m²
sur 6 ans

Pour les opérations de promotion tertiaire, nous retrouvons les programmes suivants :
HELENIS/CARDINAL à EUREKA Extension, BLASCO au rond-point PABLO PICASSO et LES COROLLYS au Parc de l'Aéroport.

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS Foncier d'entreprise

2-RÉPARTITION PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

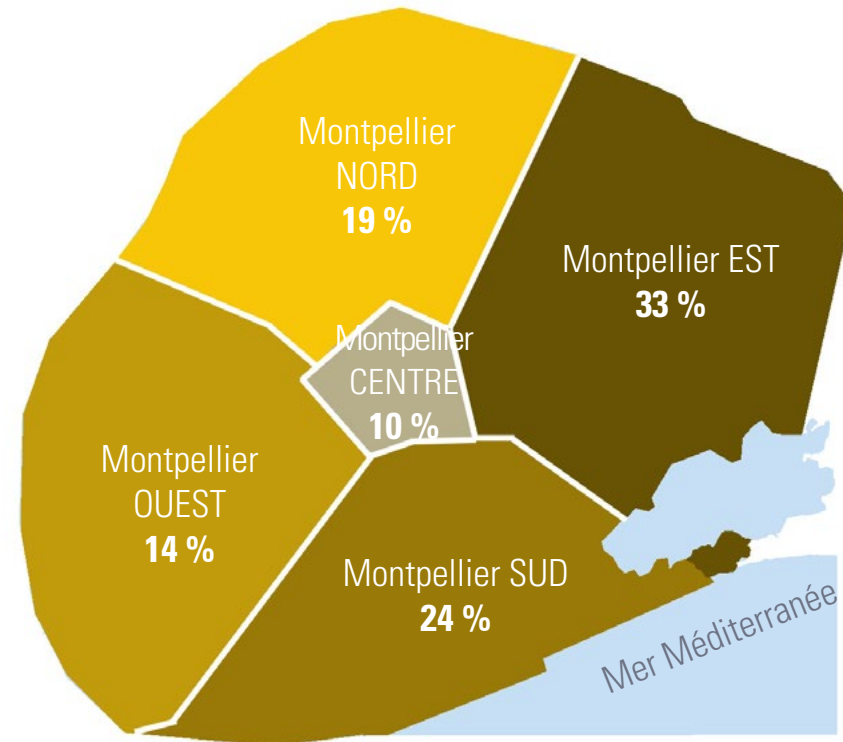
	M ² transactés	
	Volumes	%
Montpellier Est	16 600 m ²	33 %
Montpellier Sud	12 000 m ²	24 %
Montpellier Nord	9 500 m ²	19 %
Montpellier Ouest	6 900 m ²	14 %
Montpellier Centre	5 000 m ²	10 %
TOTAL	50 000 m²	

Le 3^{ème} îlot du rond-point PABLO PICASSO a été vendu au groupement PITCH/CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER pour la création de l'ensemble PALOMAYA incluant l'immeuble tertiaire BLASCO. Les travaux ont débuté et la livraison interviendra fin 2018.

Toujours dans le centre, un macro-lot dans la ZAC Nouveau Saint-Roch a été attribué à 2 équipes de promoteurs pour le développement d'un ambitieux programme mixte : commerces, logements, bureaux. La vente du lot pourrait se réaliser en 2017.

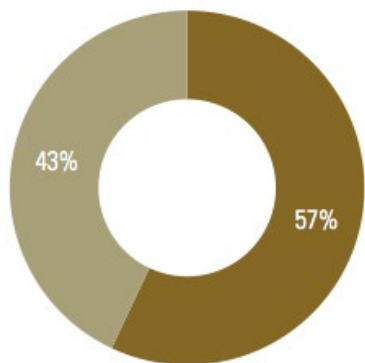
Dans le secteur Est, 7 transactions ont été réalisées en 2016 dont 5 à VIA DOMITIA et son extension (zone très prisée).

Dans le secteur Sud, 3 transactions dont 1 seule à GAROSUD. A noter que le Nord et l'Ouest enregistrent respectivement 5 (Parc 2000 et EUROMEDECINE) et 4 transactions (Fabrègues et Lavérune).



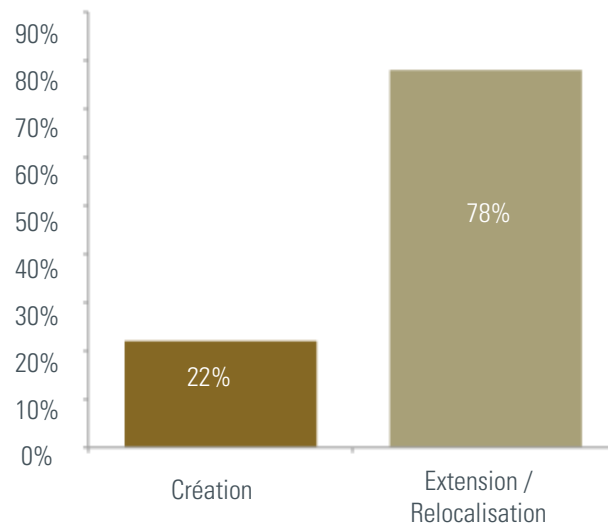
3-TYPOLOGIE DES UTILISATEURS 2016

- **Origine des utilisateurs en volume de transactions**

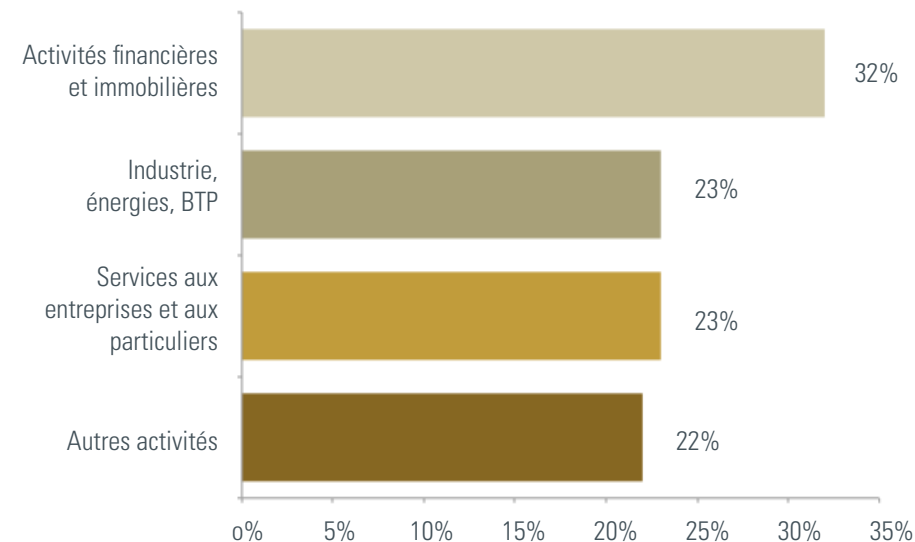


■ Locaux / Régionaux
■ Nationaux / Internationaux

- **Type de mouvement en volume de transactions**



- **Activité des utilisateurs en volume de transactions**



Avec la baisse du volume de foncier d'activité constatée, la part des acteurs locaux diminue sensiblement (57% contre 68% en 2015). Pendant de nombreuses années, acquérir une parcelle pour y construire son propre bâtiment constituait une solution appréciée des entreprises locales.

Le faible stock actuel et le niveau de charges foncières rendent l'accès à ce type de solution bien plus difficile. Ces 2 paramètres doivent nous conduire au développement de parcs d'activité (en copropriété ou pleine propriété) afin de mutualiser les coûts.

Dans la grande majorité des cas (78%), les comptes propres sont réalisés dans le cadre de transferts de sociétés déjà implantées dans le territoire. Les promoteurs ont été les plus gros consommateurs de foncier d'entreprise en 2016.



LES VALEURS DU MARCHÉ Foncier d'entreprise

4-LES VALEURS DU MARCHÉ FONCIER D'ENTREPRISE

	m ² SDP Tertiaire	m ² foncier Activité
Montpellier Est	220 €	98 €
Montpellier Sud	220 €	95 €
Montpellier Ouest	NS	87 €
Montpellier Nord	220 €	40 €
Montpellier Centre	224 €	NS
TOTAL	221 €	80 €

Le prix moyen du foncier d'activité s'établit à 80€ H.T/m². Cette moyenne est en baisse en 2016 (86€ en 2015) car nous retrouvons plus d'opérations sur l'Écoparc de Fabrègues et VIA DOMITIA à Castries/Vendargues. Ces 2 parcs proposent des tarifs moins élevés que GAROSUD.

Ces valeurs restent néanmoins élevées et ne sont pas adaptées à un grand nombre de projets. L'extension de VIA DOMITIA a apporté quelques possibilités mais en nombre limité. L'extension d'EUREKA prévoit quelques parcelles d'activités qui viendront créer un peu de mixité dans ce quartier tertiaire. Au niveau des bureaux, le prix moyen SDP s'établit à 221€.

Les conclusions essentielles sur 2016

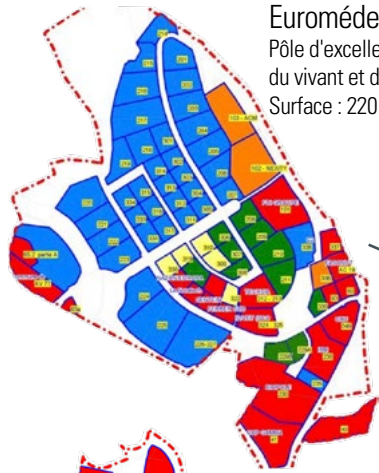
- > Forte Baisse de 57% du volume transacté avec 50.000 m² en 2016 contre 117.000 m² en 2015
- > Surface moyenne : 2.500 m²
- > Surface tertiaire développée en comptes propres : 9.800 m²
- > Surface tertiaire développée en promotion : 12.300 m²
- > Surface locaux d'activités développée en comptes propres : 5.000 m² - Pas de transaction pour le développement de promotion
- > Zone en cours de commercialisation : Garosud extension, Ecoparc de Fabrègues, Via Domitia, Eurêka Extension, Euromédecine Extension,...
- > Lancement de la commercialisation du Nouveau Saint-Roch
- > Maintien des prix de vente

CONCLUSIONS & PERSPECTIVES

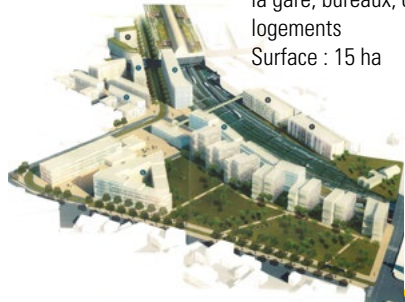
Les grands projets de développement

- > **Nouveau Saint Roch** : situé dans l'hypercentre de Montpellier au pied de la gare Saint Roch, ce quartier de 15 ha accueillera enfin une vraie offre tertiaire dans le centre-ville. Programmation : 30.000 logements, 30.000 m² de bureaux, commerces et services, parc paysager de 1,3 ha.
- > **Avenue Raymond Dugrand** : depuis le déplacement de l'Hôtel de Ville, ce quartier est devenu le centre-prime de Montpellier. Structuré autour des lignes de tramway, ce quartier urbain composé de plusieurs ZAC bénéficie du travail de grands architectes pour inventer la ville de demain. Le tertiaire se concentre essentiellement le long de l'avenue Raymond Dugrand avec 2 pôles principaux : le rond-point Ernest Granier (Etoile Richter, Arche Jacques Coeur, Ozone) et le rond-point Pablo Picasso (Mantilla, Doramar, Blasco/Palomaya et un dernier lot à attribuer).
- > **Quartier TGV de la Mogère** : la nouvelle gare sera livrée en 2018 mettant Paris à 3h de Montpellier. Ce quartier, situé dans le nœud intermodal de Montpellier et en continuité du centre-prime, constitue un enjeu économique majeur. La 1^{ère} réalisation sera la création d'un bâtiment totem du numérique de 12.000 m².
- > **Ode à la Mer** : ambitieuse opération de reconquête urbaine le long de la ligne 3 du tramway, le transfert des zones commerciales obsolètes dans un programme moderne permettra de libérer du foncier et de poursuivre l'urbanisation vers la Méditerranée. 15.000 m² de bureaux et un hôtel sont prévus en façade de l'avenue George Frêche.
- > **Eurêka 2^{ème} génération** : Eurêka est la continuité du Millénaire et a accueilli de nombreux immeubles de bureaux. Son extension se veut plus mixte afin d'amener de la vie dans ce grand quartier tertiaire. Programmation : 95.000 m² de logements, 100.000 m² de bureaux, 5.000 m² de commerces et services, 4 ha de foncier d'activités.
- > **EAI** : la reconversion de cet ancien site militaire de 38 ha au centre de Montpellier va permettre d'offrir un espace à l'économie créative orientée vers le numérique. Programmation : 2.500 logements et 35.000 m² de tertiaire, activité et commerces.

LE FONCIER DISPONIBLE



Euromédecine
Pôle d'excellence en sciences du vivant et de recherche.
Surface : 220 ha



St Roch
En coeur de ville, autour de la gare, bureaux, commerces, logements
Surface : 15 ha

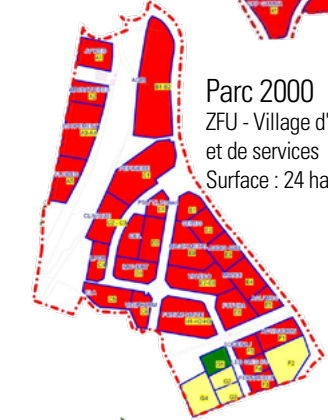


Eurêka extension
Pôle tertiaire, incubateur d'entreprises innovantes, pôle service
Surface : 71 ha

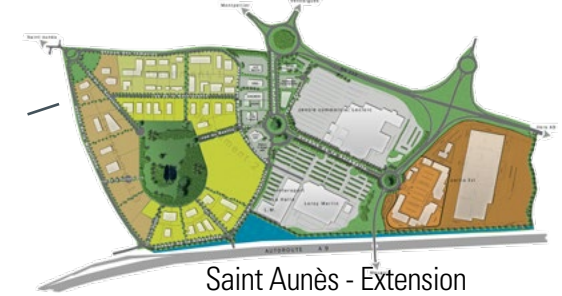


Castries Vendargues
Via Domitia
Artisanat, industrie, services et logistique péri-urbaine

Arthur Loyd



Parc 2000
ZFU - Village d'entreprises artisanales et de services
Surface : 24 ha



Saint Aunès - Extension
Pôle commercial, retail park
Surface : En cours d'étude

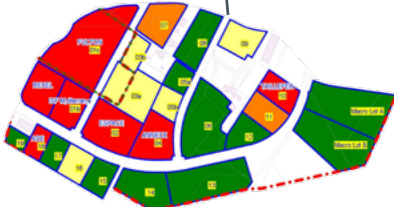
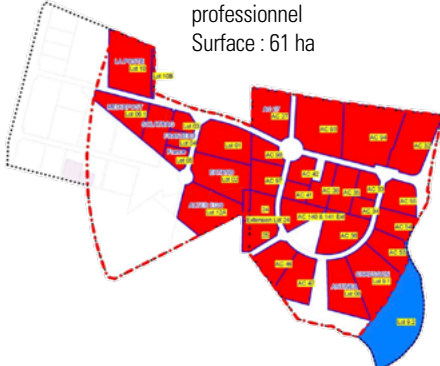


Marcel Dassault
Industrie, logistique, négoce professionnel
Surface : 61 ha

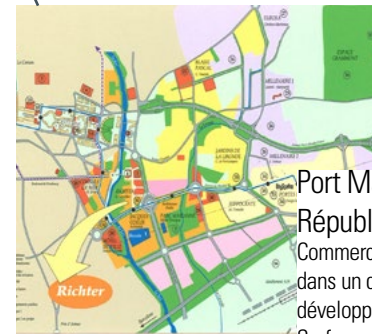
Ode à la Mer
Commerces, bureaux, logements
Surface : 250 ha



Ecoparc Fabrègues
Artisanat, services, logistique
Surface : 20 ha



Garosud extension
Industrie, négoce professionnel, industrie du tertiaire
Surface : 115 ha



Port Marianne - République
Commerces et logements dans un concept de développement durable
Surface : 80 ha

Quartier gare nouvelle
Pôle d'affaires articulé autour de la nouvelle gare
Surface : 350 ha



Sources : Montpellier Métropole, SERM, Département de l'Hérault, Pays de l'or agglomération, St Aunès, Hérault aménagement.

COMMERCES

LES HALLES CASTELLANE - PROCHAINE OUVERTURE UNIQLO
CENTRE VILLE DE MONTPELLIER



1/ LES TENDANCES DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE EN FRANCE

L'année 2016 est venue confirmer les signes de reprise dans le commerce de détail alors que nous traversons encore une période d'adaptation nécessaire aux évolutions de la consommation.

En effet, selon l'INSEE le climat des affaires s'améliore dans le commerce de détail.

S'il s'améliore de façon globale, il convient de nuancer le propos en soulignant que certains secteurs profitent de cette embellie alors que d'autres peinent à négocier le virage auquel tous les secteurs sont confrontés.

Les magasins alimentaires de proximité, ou bien encore les magasins spécialisés bio connaissent un engouement qui profite particulièrement aux acteurs bien structurés.

La restauration rapide attire toujours autant, et de grandes enseignes d'origine étrangère souhaitent désormais bien tirer parti de cette dynamique en constante évolution. Une tendance sur les services de livraison dans le domaine de la restauration est par ailleurs à noter. Quant au secteur de l'habitat-ameublement, celui-ci connaît un regain d'activité grâce à l'actuelle bonne santé du marché résidentiel dopé par un pouvoir d'achat immobilier en augmentation qui tire principalement sa source d'une baisse corrélée des taux et des prix.

Les activités de loisir de type salle de sport gagnent aussi une clientèle de plus en plus nombreuse, mais dans ce domaine la réussite de certains opérateurs est compensée par l'écho défavorable renvoyé par l'échec d'autres moins bien organisés. Un marché protéiforme est ici à l'œuvre et seuls les investisseurs avisés sauront vraisemblablement en tirer parti.

En outre, si le prêt-à-porter enfant se développe, le secteur de l'habillement dans l'ensemble marque le pas. Les enseignes très dépendantes de la clientèle touristique ont aussi connu un ralentissement non négligeable.

Concernant les valeurs locatives, les meilleurs emplacements demeurent toujours très valorisés. Evidemment, sur ce point, le marché parisien reste largement en tête avec des loyers qui culminent par exemple sur les Champs-Élysées à 20 000€/m²/an, là où le marché des grandes métropoles de province se situe sur des valeurs supérieures à 2 000€/m²/an.

En revanche, dans les villes moyennes les loyers stagnent ou ont tendance à baisser. Un repositionnement de l'offre devient nécessaire pour les boutiques de centre-ville et les centres commerciaux. La riposte sur ce terrain est d'autant plus impérieuse que le commerce en retail park continue sa progression.

Mais les restructurations et les requalifications ci et là augurent de meilleurs jours à venir pour ces marchés « bis » qui ont désormais pris conscience de leur nécessaire flexibilité.

Le maître mot étant plus que jamais l'adaptation face à la courbe exponentielle de la consommation multicanal.

Enfin, sur le marché des investissements, on constate un volume de demandes pléthorique. Les investisseurs français, qu'ils soient institutionnels ou familiaux, représentent la majorité des acteurs. Cet engouement est ici encore stimulé par des taux de crédit historiquement bas et des possibilités de placements financiers faibles ou à risque élevé. Il est aussi stimulé par les nombreux atouts de l'investissement dans l'immobilier de commerce avec notamment une liquidité rassurante et une faible vacance de manière générale.

La demande étant bien supérieure à l'offre, il en résulte logiquement un affaiblissement des taux de rendement. Et dans ce contexte, ce sont les opérateurs spécialisés qui réussissent à tirer leur épingle du jeu.

2/ LE MARCHÉ DU CENTRE VILLE DE MONTPELLIER



Malgré une concurrence accrue des centres commerciaux et zones commerciales de périphérie, le centre ville de Montpellier résiste et demeure un marché dynamique possédant un pouvoir d'attraction important sur les Enseignes et les indépendants.

Pour conserver et renouveler cette attractivité, le centre ville est en train de se réinventer avec certains projets déjà réalisés, amorcés ou à venir.

Des opérations de requalification et de rénovations stratégiques ont pour vocation à contribuer à ce dynamisme commercial.

Ainsi, la requalification du Boulevard du Jeu de Paume avec le bouclage de la 4^{ème} ligne de tramway mais aussi les futures Halles Laissac prévues pour 2018 promettent un développement du flux sur l'axe concerné.

NESPRESSO dont l'ancrage est désormais bien établi devrait amener dans son sillage d'autres enseignes...

Un axe piéton emblématique du commerce du centre ville voit aussi sa modernisation engagée : la Grand rue Jean Moulin verra notamment son revêtement rénové.

Autre destination commerciale emblématique du centre ville prévoyant un lifting d'envergure :

Le Polygone, véritable locomotive avec ses 11 millions de visiteurs annuels et ses 252 millions d'euros de chiffre d'affaires, s'est aussi engagé dans une vaste opération de rénovation.

Comme un symbole de ce renouveau, l'arrivée de l'enseigne japonaise de prêt-à-porter UNIQLO qui réinvestit au printemps 2017 les murs des Halles Castellane sur 1 500 m² répartis sur trois étages.

L'arrivée de cette locomotive « dans l'air du temps », n°4 mondial de l'habillement, peut se traduire en effet comme le départ d'une ère nouvelle.

Pour le commerce du centre ville, après certaines difficultés face aux géants de la périphérie, il s'agit probablement de l'ère tant attendue et porteuse dans laquelle il est préférable de s'inscrire en temps utile pour mieux savoir se démarquer de la concurrence.

LE MARCHÉ DU COMMERCE

3/ LE MARCHÉ DES PIEDS D'IMMEUBLES

Montpellier connaît une très forte croissance démographique. Pour faire face à ce défi, les collectivités développent de nouveaux quartiers d'habitation sous forme de ZAC. Ces dernières années, les obligations réglementaires inscrites au PLU et la volonté d'animer ces nouveaux quartiers ont permis la création de nombreux commerces en RDC d'immeubles d'habitation neufs sur l'ensemble du territoire de la Métropole. La programmation n'est pas évidente car ce n'est qu'à l'arrivée de tous les nouveaux habitants que les commerces disposent de tout leur potentiel. Cela provoque des situations temporaires où l'offre est supérieure à la demande. Cette politique a véritablement créé un nouveau marché dédié aux enseignes de proximité : Avenue de l'Europe, Bassin Jacques Cœur, Parvis de l'hôtel de ville, Grisettes, Constellation à Juvignac,...

Dans le nouveau quartier-prime, ce développement se poursuit notamment le long de l'avenue Raymond Dugrand avec les ronds-points Ernest Granier et Pablo Picasso comme points de concentration. La Mantilla, dispose d'un RDC commercial de 7.000 m² équipé d'un parking public souterrain. Les enseignes HABITAT, MONOPRIX, PICARD et NATURALIA se sont installées et d'autres devraient suivre. Toujours sur cet axe prometteur, Doramar et Palomaya, sont aussi des programmes disposant de RDC commerciaux dont une pharmacie déjà installée.

4/ LE MARCHÉ DE PÉRIPHÉRIE DE MONTPELLIER

Les bons emplacements de périphérie sont toujours aussi recherchés mais toujours aussi rares. Peu de projets de développement ont vu le jour ces dernières années provoquant un faible taux de vacance et par conséquent peu de turn-over.

L'axe de l'avenue de la Mer reste le principal pôle commercial de la Métropole, très convoité par les acteurs nationaux. D'autres zones commerciales sont également très recherchées : Carrefour Saint Jean de Védas, Carrefour Trifontaine, E. Leclerc Saint Aunès notamment, mais ces dernières souffrent du manque de foncier disponible et par conséquent de possibilités de développement.

Sur la zone commerciale de St Aunès, après l'implantation l'année dernière de CULTURA, c'est au tour de CALIPAGE et de FRANCK PROVOST de s'installer sur un ensemble composé de 4 cellules.

A Odysseum, suite à l'arrivée de STARBUCK COFFEE et BURGER KING, l'enseigne de loisirs REBOUND WORLD TRAMPOLINE PARK est venue enrichir l'offre existante, en attendant que soient à nouveau exploités les locaux antérieurement occupés par le bowling.

Du côté de la zone de l'Aube rouge, un pôle dédié à la restauration a vu le jour avec les enseignes PIZZA DEL ARTE, LA BOUCHERIE, LE FOURNIL DE PIERRE et BURGER KING.

Le programme FREY sur Ode à la Mer viendra rebattre les cartes des zones commerciales historiques de l'Est de Montpellier à l'horizon 2018-2020. Celui-ci consiste en l'aménagement d'un ensemble commercial dernière génération de 50.000 m² de commerces mixés à 20.000 m² de bureaux/hôtellerie et de 16.000 m² de loisirs.

Comme pour le centre ville, les emplacements n°1 restent privilégiés, mais en raison du manque d'offres disponibles, l'intérêt se porte aussi sur les emplacements 1 bis et 2 qui disposent de valeurs locatives atténuées.

• QUELQUES TRANSACTIONS ARTHUR LOYD MONTPELLIER



> LATTES
Maison de la literie : 367 m²
Poltronsofa : 729 m²

> AGDE - 400 m²
Enseigne : Vita liberté

> SAINT AUNES - 96 m² et 450 m²
Enseignes : Franck Provost et Calipage

> BEZIERS - 1 000 m²
Enseigne : Carter cash

> BALARUC LE VIEUX - 280 m²
Enseigne : Atelier Banette



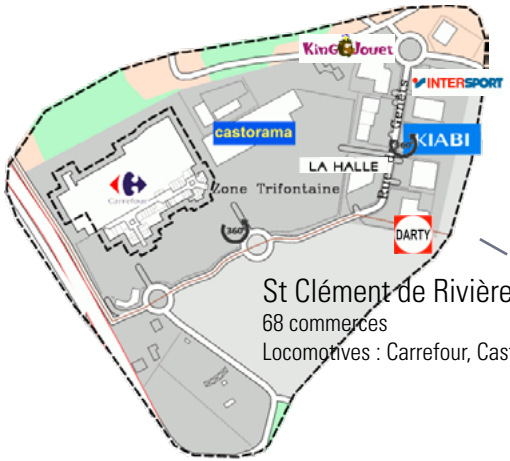
> SAINT GELY DU FESC - 184 m²
Enseigne : Optical discount



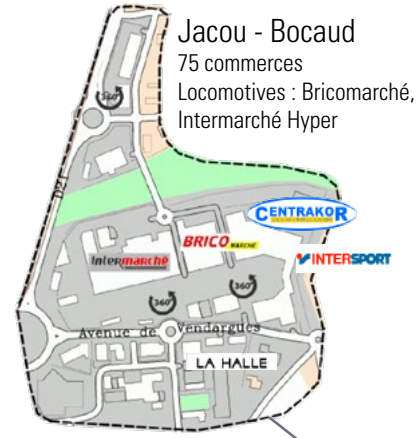
> PERPIGNAN - 900 m²
Enseigne : Réso bio



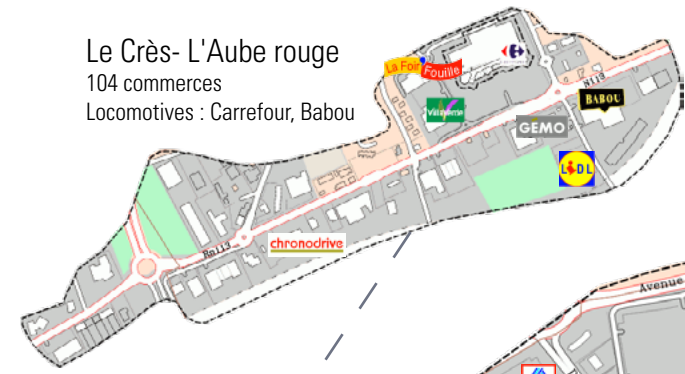
• LES ZONES COMMERCIALES



St Clément de Rivière - Trifontaine
68 commerces
Locomotives : Carrefour, Castorama



Jacou - Bocaud
75 commerces
Locomotives : Bricomarché, Intermarché Hyper



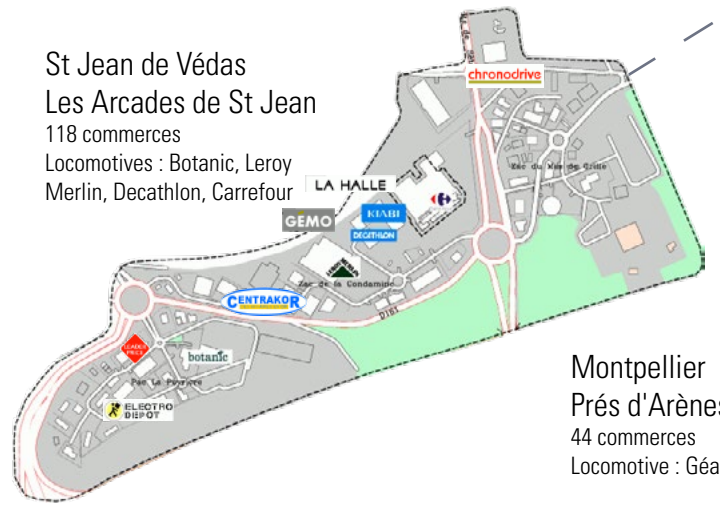
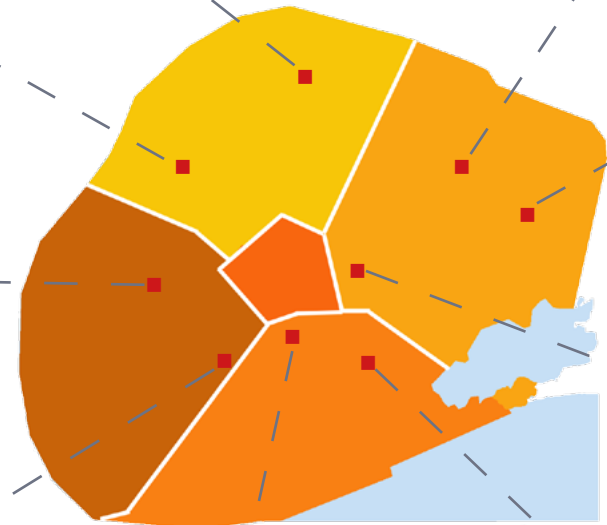
Le Crès - L'Aube rouge
104 commerces
Locomotives : Carrefour, Babou



Saint Aunès - ZAC St Antoine
92 commerces
Locomotives : Leroy Merlin, Retail park



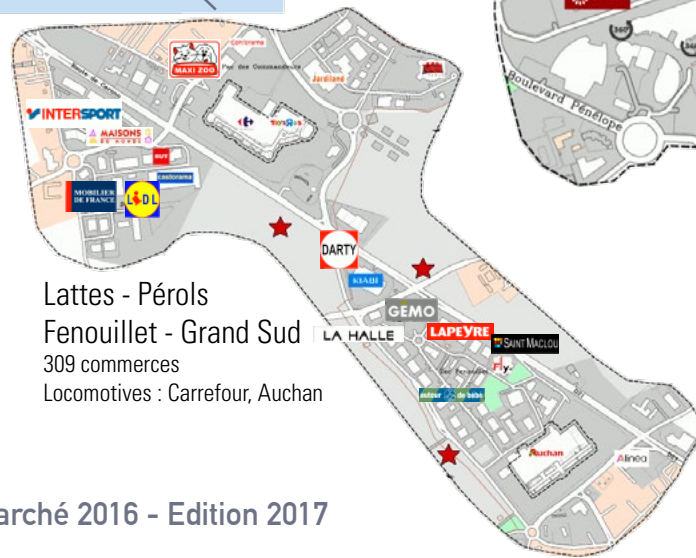
Juvignac - Les portes du soleil
104 commerces
Locomotive : Intermarché Hyper



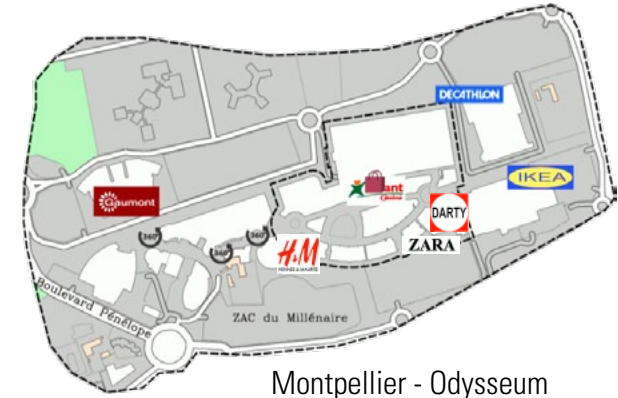
St Jean de Védas Les Arcades de St Jean
118 commerces
Locomotives : Botanic, Leroy Merlin, Decathlon, Carrefour



Montpellier Prés d'Arènes
44 commerces
Locomotive : Géant Casino



Lattes - Pérols Fenouillet - Grand Sud
309 commerces
Locomotives : Carrefour, Auchan



Montpellier - Odysseum
127 commerces
Locomotives : Decathlon, Ikea, Darty, Géant Casino



Arthur Loyd, Conseil en Immobilier d'Entreprise

Depuis 30 ans, Arthur Loyd fédère toutes les compétences de l'immobilier d'entreprise au service de nos clients et mandants.

Avec plus de 65 implantations partout en France et 5 structures transversales dédiées, le réseau Arthur Loyd vous apporte le conseil et le service de professionnels experts de leurs régions.

Notre modèle de développement, qui s'appuie sur la force d'un réseau de professionnels indépendants ancrés sur leurs marchés et fédérés autour d'une marque et de valeurs fortes, vous garantit un professionnalisme, un savoir faire et une réactivité à la hauteur des enjeux de votre projet immobilier.

Arthur Loyd, Conseil en Immobilier d'Entreprise, ce sont :

- plus de 300 collaborateurs à votre service partout en France
- plus de 2 000 transactions par an
- plus de 1,6 million de m² commercialisés par an
- plus de 65 implantations et 5 structures transversales dédiées à l'immobilier de vos entreprises, une couverture unique en France.

Daniel DORCHIES,
Président

Arthur Loyd - Conseil en Immobilier d'Entreprise

1^{er} réseau Partenaire partout en France

STRUCTURES TRANSVERSES

AIX EN PROVENCE (13)

Le Triangle – 235 Rue Léon Foucault
13857 AIX EN PROVENCE Cedex 3
Tel : 04.42.39.93.99
info@figuiere.com

AMIENS (80)

6 Rue Colbert – Bât. D
80000 AMIENS
Tel : 03.22.92.00.00
amiens@arthur-loyd.com

ANGERS (49)

1 Place André Leroy
49000 ANGERS
Tel : 02.41.31.31.31
angers@arthur-loyd.com

ANGOULEME (16)

12 Rempart de l'Est
16000 ANGOULÊME
Tel : 05.45.94.61.48
angouleme@arthur-loyd.com

ANNECY (74)

13 Rue du Pré Paillard
74940 ANNECY-LE-VIEUX
Tel : 04.50.60.15.15
agence@arthur-loyd.com

AVIGNON (84)

135 Avenue Pierre Semard
MIN. Bât D2
84000 AVIGNON
Tel : 04.90.25.25.00
arthur84@arthur-loyd.net

BIARRITZ (64)

38 Rue Gambetta
64200 BIARRITZ
Tel : 05.59.22.09.33
info@arthurloydbiarritz.com

BLOIS (41)

Le Victoria
23 Rue de la Vallée Maillard
BP 90708
41007 BLOIS CEDEX
Tel : 02.54.74.08.88
blois@arthur-loyd.com

BORDEAUX (33)

69 Rue des Remparts
33000 BORDEAUX
Tel : 05.56.79.00.00
bordeaux@arthur-loyd.com

BOURGES (18)

1 Rue Emile Deschamps
18000 BOURGES
Tel : 02.48.20.02.02
bourges@arthur-loyd.com

BREST (29)

21 Rue de Lyon
29200 BREST
Tel : 02.98.46.28.14
eleroux@arthurloydbretagne.fr

BRIVE-LA-GAILLARDE (19)

29 Place Jourdan
87000 LIMOGES
Tel : 05.40.16.32.20
limoges@arthur-loyd.com

CAEN (14)

39 Rue Saint Sauveur
14000 CAEN
Tel : 02.31.15.60.00
caen@arthur-loyd.com

CHALON SUR SAONE (71)

33 Avenue Monnot
71100 CHALON SUR SAONE
Tel : 03.85.41.42.00
chalon71@arthur-loyd.com

CHARTRES (28)

84 Avenue Maréchal Maunoury
BP 127
28000 CHARTRES
Tel : 02.37.88.10.10
contact@arthur-loyd28.com

CHÂTEAURoux (36)

Le Victoria
23 Rue de la Vallée Maillard
BP 90708
41007 BLOIS CEDEX
Tel : 02.54.74.08.88
chateauroux@arthur-loyd.com

CLERMONT FERRAND (63)

17 Rue Jean Claret
La Pardieu
63000 CLERMONT FERRAND
Tel : 04.73.43.41.42
arthur.loyd@ca-centrefrance-immobilier.fr

COMPIEGNE (60)

8 Avenue Flandres Dunkerque
60200 COMPIEGNE
Tel : 03.44.300.600
compiagne-oise@arthur-loyd.com

DIJON (21)

0 Rue Jean Giono
21000 DIJON
Tel : 03.80.60.00.00
dijon@arthur-loyd.com

DUNKERQUE (59)

Parc du Pont Royal – Bât A
251 Avenue du Bois
BP 60159
59832 LAMBERSART Cedex
Tel : 03.20.30.38.38
bmeriaux@arthur-loyd.com

FONTAINEBLEAU – MELUN (77)

3 Rue Grande
77300 FONTAINEBLEAU
Tel : 01.64.22.35.84
fontainebleau@arthur-loyd.com

FRÉJUS (83)

Pôle d'Excellence Jean Louis
76 Via Nova
83600 FREJUS
Tel : 04.94.40.66.66
cotedazur@arthur-loyd.com

GRENOBLE (38)

4 Rue de l'Octant
38130 ECHIROLLES
Tel : 04.76.43.15.15
agence@arthurloyd-grenoble.com

LA CIOTAT (13)

297 Avenue du Mistral
Espace Mistral – Bât A
13600 LA CIOTAT
Tel : 04.42.72.17.00
laciostat@arthur-loyd.com

LA GUADELOUPE (97)

Immeuble Le Forum
Avenue Ferdinand Forest
Jarry

97122 BAIE MAHAULT
Tel : 05.90.25.62.82
info@arthurloyd-iccdom.com

LA GUYANE (97)

5 Avenue Louis Pasteur
97300 CAYENNE
Tel : 05.94.25.19.32
info@arthurloyd-iccdom.com

LA MARTINIQUE (97)

Immeuble du Port
Avenue Maurice Bishop
97200 FORT DE France

Tel : 05.96.39.47.17
info@arthurloyd-iccdom.com

LA REUNION (97)

11 Rue Jean Chatel
97400 SAINT DENIS
Tel : 02.62.97.48.48
victoire-immobilier@wanadoo.fr

LA ROCHELLE (17)

40 Rue Chaudrier - BP 1004
17087 LA ROCHELLE Cedex 2
Tel : 05.46.41.48.48
arthur.loyd@online.fr

LAVAL (53)

52 bis Avenue de Chanzy
53000 LAVAL
Tel : 02.43.64.32.32
laval@arthur-loyd.com

LE HAVRE (76)

82 Avenue Foch
76600 LE HAVRE
Tel : 02.35.42.32.00
lehavre@arthur-loyd.com

LE MANS (72)

39 Boulevard Demorieux
Bâtiment Epsilon
72100 LE MANS
Tel : 02.43.28.11.11
lemans@arthur-loyd.com

LILLE (59)

Parc du Pont Royal – Bât A
251, Avenue du Bois
BP 60159
59832 LAMBERSART Cedex
Tel : 03.20.30.38.38
lille@arthur-loyd.com

LIMOGES (87)

29 Place Jourdan
87000 LIMOGES
Tel : 05.40.16.32.20
limoges@arthur-loyd.com

LORIENT (56)

24 Boulevard Franchet d'Esperey
56100 LORIENT
Tel : 02.97.82.40.40
eleroux@arthurloydbretagne.fr

LYON (69)

15 Rue Bossuet
69006 LYON
Tel : 04.72.83.08.08

contact@bricerobert.com

MARSEILLE (13)

513/515 Avenue du Prado
13008 MARSEILLE
Tel : 04.91.03.23.23
marseille@arthur-loyd.com

METZ (57)

Le Carré Rive Gauche
14 Bvd du 21ème Rgt d'Aviation
54000 NANCY
Tel : 03.83.36.78.26
metz@arthur-loyd.com

MONTELMAR (26)

Le Petit Pélican
Boulevard Albert Lebrun
26200 MONTELMAR
Tel : 04.75.04.25.83
montelmar@arthur-loyd.com

MONTPELLIER (34)

Bât les Centuries – Bât 2
101 Place Pierre Duhem
34000 MONTPELLIER
Tel : 04.67.20.00.00
arthur34@arthur-loyd.com

NANCY (54)

Le Carré Rive Gauche
14 Bvd du 21ème Rgt d'Aviation
54000 NANCY
Tel : 03.83.36.78.26
nancy@arthur-loyd.com

NANTES (44)

Immeuble Arbor Jovis
3 Boulevard du Zénith
44800 SAINT-HERBLAIN
Tel : 02.40.74.74.74
nantes@arthur-loyd.com

NICE-SOPHIA ANTIPOLIS (06)

Drakkar
2405 Route des Dolines
06560 SOPHIA ANTIPOLIS
Tel : 04.93.65.48.55
cotedazur@arthur-loyd.com

NÎMES (30)

Immeuble L'Axiome
150 Rue Louis Landi
BP 20030
30023 NÎMES Cedex 1
Tel : 04.66.23.11.55
arthur30@arthur-loyd.com

NIORT (79)

493 Avenue de Paris
79000 NIORT
Tel : 05.49.52.20.20
p.fruy@arthur-loyd.com

ORLEANS (45)

81 Boulevard Alexandre Martin
45000 ORLEANS
Tel : 02.38.62.51.00
info@arthurloyd-orleans.com

PARIS – ÎLE DE France (75-92)

104 Avenue du Pdt Kennedy
75016 PARIS
Tel : 01.45.200.500
idf@arthur-loyd.com

PAU (64)

2 Rue Henri Faisans
64000 PAU
Tel : 05.64.27.00.10
nathalie.leterrier@arthur-loyd-64.com

POITIERS (86)

6 Rue Bessie Coleman
Rond-point de l'Aéroport
86000 POITIERS
Tel : 05.49.52.20.20
poitiers@arthur-loyd.com

REIMS (51)

18 Rue Tronsson Ducoudray
51100 REIMS
Tel : 03.26.77.05.05
reims@arthur-loyd.com

RENNES (35)

119 Boulevard de Verdun
35000 RENNES
Tel : 02.99.87.01.01
rennes@arthur-loyd.com

ROMANS-SUR-ISERE (26)

6 bis Allée de Provence
26300 BOURG-DE-PEAGE
Tel : 04.75.45.08.03
romans@arthur-loyd.com

ROUEN (76)

2 bis Rue Georges Charpak
Parc de la Vatine – BP 195
76130 MONT SAINT AIGNAN
Tel : 02.35.600.400
rouen@arthur-loyd.com

SAINT ETIENNE (42)

4 Rue Tournefort

42000 SAINT ETIENNE
Tel : 04.77.73.77.37
saint-etienne@arthur-loyd.com

SOISSONS (02)

20 Grand Place Bernard et Jean Ancien
02200 SOISSONS
Tel : 03.23.555.555
aisne@arthur-loyd.com

TOULON (83)

73 Rue de Saint Mandrier
Parc de l'Arboretum Bâtiment B
83140 SIX FOURS LES PLAGES
Tel : 04.94.30.30.30
toulon@arthur-loyd.com

TOULOUSE (31)

18 Boulevard Lazare Carnot
BP 67131
31071 TOULOUSE CEDEX 7
Tel : 05.62.57.62.57
contact@arthur-loyd-31.com

TOURS (37)

47 Rue Edouard Vaillant
37000 TOURS
Tel : 02.47.75.07.50
contact@arthurloyd-tours.com

VALENCE (26)

67 Avenue Léon Gambetta
26000 VALENCE
Tel : 04.75.42.72.63
valence@arthur-loyd.com

VALENCIENNES (59)

1 Rue du Sénateur Girard
59300 VALENCIENNES
Tel : 03.27.28.24.24
valenciennes@arthur-loyd.com

VICHY (03)

Centre d'Affaires Le Kube
47 Rue de l'Industrie
03300 CUSSET
Tel : 04.70.96.69.83
arthurloyd.portesdauvergne@gmail.com

VIENNE (38)

LE SAXO JDS Center
30 Avenue Général Leclerc
38200 VIENNE
Tel : 04.37.83.08.08
stephaniegagnaire@bricerobert.com

ASSET MANAGEMENT

104 Avenue du Pdt Kennedy
75016 PARIS
Tel : 01.45.20.29.00
jb.besdeberc@arthur-loyd.com

HÔTELLERIE

104 Avenue du Pdt Kennedy
75016 PARIS
Tel : 01.45.20.10.20
alh@arthur-loyd.com

INVESTISSEMENT

104 Avenue du Pdt Kennedy
75016 PARIS
Tel : 01.45.200.500
investissement@arthur-loyd.com

LOGISTIQUE

15 Rue Bossuet
69006 LYON
T : 08.11.22.80.00
logistique@arthur-loyd.com

MANDATS CADRE

104 Avenue du Pdt Kennedy
75016 PARIS
T : 01.45.20.14.00
jerome.spanek@arthur-loyd.com

VALORISATION

15 Rue Bossuet
69006 LYON
Tel : 04.72.83.61.47
philippecarol@arthur-loyd.com

SIEGE SOCIAL

ARTHUR LOYD FRANCE

Parc du Pont Royal – Bât A
251, Avenue du Bois
BP 60159
59832 LAMBERSART Cedex
Tel : 08.20.67.02.46
jpierre@arthur-loyd.com

**Arthur
Loyd**

MONTPELLIER

Plus de 65 Agences

300 collaborateurs

2 000 transactions

1 600 000 m² commercialisés

chaque année

5 structures transverses :

- > Logistique,
- > Investissement,
- > Asset Management,
- > Valorisation,
- > Hôtellerie



ARTHUR LOYD MONTPELLIER

Bâtiment Les Centuries II

101 Place Pierre Duhem

34000 MONTPELLIER

Tél. 04 67 20 00 00

e-mail : arthur34@arthur-loyd.com

www.arthur-loyd-montpellier.com

ARTHUR LOYD NÎMES

Bâtiment L'Axiome

150 rue Louis Landi BP 20030

30023 NÎMES Cedex 1

Tél. 04 66 23 11 55

e-mail : arthur30@arthur-loyd.com

www.arthur-loyd-nimes.com

ÉDITION 2017