



Montpellier
Méditerranée
Métropole

Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Montpellier et son territoire urbain

Résultats 2021

transmis par communiqué de presse

Les résultats 2021 du marché de l'immobilier d'entreprise et du foncier étaient très attendus. Ils représentent la 1^{ère} analyse quantitative de la réaction des entreprises face à la crise sanitaire, sur une année complète. Pour Montpellier et son territoire, les chiffres sont bons et même très bons.

1/ Bureaux :

Les résultats tertiaires étaient les plus attendus pour apporter une réponse aux idées de généralisation du télétravail. Les entreprises ont été contraintes lors des différentes phases de confinement ou des mesures gouvernementales d'avoir recours au télétravail.

Les chiffres de marché montpellierain prouvent que les entreprises tertiaires conservent une grande confiance au bureau, lieu de rassemblement des équipes et de la vie de l'entreprise.

Avec 112.369 m² de surfaces tertiaires placées, 2021 constitue tout simplement le record jamais enregistré depuis la création de l'Observatoire en 2005. Nous enregistrons une hausse du volume placé de 57% par rapport à 2020, mais plus intéressant encore, de 10% par rapport à 2019, avant le début de la pandémie mondiale.

Les grandes places tertiaires de France devraient pour la plupart être également orientées à la hausse.

La surface moyenne augmente avec un retour très significatif des transactions de plus de 1.000 m².

Seule ombre au tableau, un stock de produits très faible qui pénalise la bonne dynamique du marché, notamment sur les segments des bureaux neufs et des offres à la vente.

Ce manque d'offres sera particulièrement marquant sur 2022 en attendant une vague de livraisons en 2023 dans les quartiers Cambacérès, Hippocrate, Nouveau Saint Roch ou encore Aéroport.

Conséquence immédiate de cette tension, les valeurs sont orientées à la hausse, que ce soit à la location ou la vente. Sur les immeubles neufs à la location, la moyenne augmente à 175€/m²/HT/HC/hors parking/an avec un prime est à 185€.

2/ Locaux d'activités/Entrepôts :

Le marché des locaux d'activités présente également des résultats très satisfaisants. En 2020, les résultats étaient déjà bons car les entreprises utilisatrices de ce type de locaux avaient été très actives dès la sortie du 1^{er} confinement. Ce marché avait été beaucoup moins impacté que le tertiaire.

Le volume placé en 2021 sur le segment des locaux d'activités est de 83.618 m² soit le 3^{ème} meilleur résultat depuis que l'Observatoire existe, en légère baisse de 5% sur 2020.

Dans le segment des entrepôts logistique, on enregistre l'implantation de VIAPOST (transaction : BNPP RE) sur 31.388 m² à Saint-Aunès dans les anciens locaux d'ORCHESTRA.

En cumulant ces 2 segments, nous obtenons un volume placé de 115.000 m² placés soit une augmentation de 30% sur 2020. La demande est soutenue et l'offre est structurellement faible sur notre territoire. Tout comme pour le tertiaire, ce marché est sous-tension et nécessite de travailler sur de nouvelles offres afin de permettre le développement de nouveaux parcs d'activités et l'implantation des entreprises.



3/ Foncier :

Après une année 2020 fortement impactée par la crise sanitaire, les transactions foncières repartent à la hausse avec près de 8 ha commercialisés et 21 transactions.

Les premières acquisitions foncières sur Cambacérès ont été réalisées ce qui va permettre la production d'une offre tertiaire conséquente à partir de 2023.

A noter également sur le quartier l'acquisition d'un lot pour la création du Campus YNOV (école supérieure en numérique – ouverture en 2024).

Principales transactions enregistrées au 2^{ème} semestre 2021 :

- **ARTHUR LOYD :**

- IWG REGUS (en partenariat avec Tourny Meyer Méditerranée) : prise à bail de l'immeuble tertiaire de 4.600 m2 du programme mixte PRISM en cours de construction dans le quartier République (Promoteurs : Kaufman&Broad – Cirrus Pégase) – création d'un centre de coworking sous l'enseigne REGUS qui sera occupé à 100% par les équipes d'EDF RENOUVELABLES - près de 400 postes de travail
- LUNDI MATIN : prise à bail de 1.069 m2 dans l'immeuble dans l'immeuble LE MUSTANG au Parc Eurêka – société spécialisée en logiciels de gestion commerciale – effectif : 53 collaborateurs

- **BNPP RE :**

- Une société dans le secteur d'activité du numérique en location sur l'immeuble Apollo, Parc Eurêka, sur 3.000 m2 environ
- Une administration sur le même immeuble sur 4.600 m2 environ
- ALVIC : prise à bail d'un local d'activité de 994 m2 sur la zone du Salaison à Vendargues

- **CBRE – TERTIA Conseils :**

- VIR by JP / DISTIBFOOD
- MERCER / PWC

- **NORMAN TAYLOR :**

- CEREG : acquisition d'un immeuble de bureaux et d'un local d'activités pour une superficie totale de 1 308 m² sur le programme CARBON 3.0 (Promoteur : Cirrus Pégase) - Bureaux d'études – effectif : 50 collaborateurs
- EQUAD RCC : prise à bail de 370 m² à Castries - Acteur majeur de la gestion du risque en France et à l'international

- **SERM – SA3M :**

- Cession terrain Lot E1 Cambacérès : Bâtiment mixte de 19 665 m² SdP dont 5 025 m² d'enseignement supérieur (Campus Ynov), Hôtel de 4 293 m² et 10 337 m² de bureaux
- Implantation de Sikémia (Cap Gamma) spécialisée dans la fonctionnalisation de surfaces par voie chimique : Bail dérogatoire de 36 mois sur 239 m² (150 € HT/m² pour la partie bureau – 220 € HT/m² pour la partie laboratoire)

- **Montpellier Méditerranée Métropole :**

- SMART TALE GAMES, studio de jeu vidéo arlésien a déménagé dans l'Hôtel d'Entreprise du Millénaire - location de 357 m² de bureaux
- LO NARDO (ébénisterie/menuiserie) : vente d'un terrain de 1 394 m² pour la construction d'un bâtiment d'activité de 700 m² SdP à l'Ecoparc de Fabrègues.

Pour tout complément d'informations : contacter Michel Peinado – Arthur Loyd – Représentant 2021 de l'Observatoire

Crée à l'initiative de Montpellier Méditerranée Métropole, l'Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise valorise les données détenues par les commercialisateurs (Advenis – Arthur Loyd – BNP Paribas Real Estate – Norman Taylor – TERTIA Conseils CBRE) et par la SERM-SA3M. Le rôle prépondérant joué par ces opérateurs garantit la pertinence des résultats qui, au demeurant, ne prétendent pas à l'exhaustivité.

Le recueil d'informations porte sur les bureaux, les locaux, les entrepôts et le foncier. L'analyse se décline en nature des transactions, volume des surfaces traitées, identité des usagers et prix du m² loué ou acquis.

Le territoire couvert concerne 40 communes autour de Montpellier. L'analyse géographique se fonde sur un découpage en 5 zones dont une spécifique regroupe Montpellier Centre, Antigone et Richter.

La CERC Occitanie assure la maîtrise d'œuvre de l'Observatoire.