



Montpellier
Méditerranée
Métropole

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

Transactions 1^{er} semestre 2019

Créé à l'initiative de l'Agglomération de Montpellier, l'Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise valorise les données détenues par les commercialisateurs et par la SERM. 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.

Au-delà des transactions, l'observatoire s'enrichira au fil du temps de traitements relatifs à l'offre et à la demande.

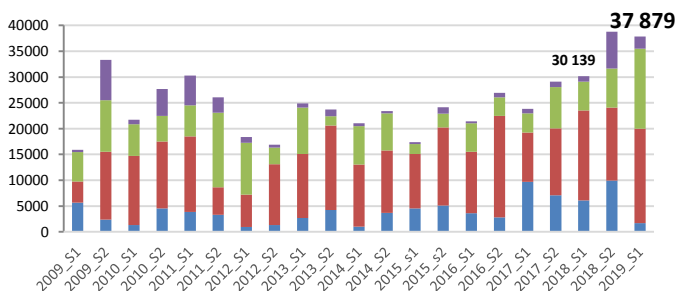
La Cellule Économique BTP assure la maîtrise d'œuvre de l'Observatoire.

LES BUREAUX

65 450 m² de bureaux ont été commercialisés au cours du 1^{er} semestre 2019 sur le territoire couvert par l'Observatoire.

Ces surfaces se répartissent à hauteur de :
37 879 m² placés par les partenaires de l'Observatoire, environ 7 570 m² placés par d'autres cabinets et en diffus, près de 20 000 m² d'opérations en «compte propre»*.

Nombre de m² de bureaux loués ou acquis ventilés en neuf et seconde main par les partenaires de l'Observatoire



■ Acquisition seconde main ■ Location seconde main
■ Location neuf ■ Acquisition neuf

Les membres de l'Observatoire réalisent au total 100 transactions pour 37 879 m² placés lors du 1^{er} semestre 2019, soit une baisse de 21% du nombre de transactions et une augmentation de 29% des surfaces correspondantes par rapport à 2018 sur la même période.

* Opération répondant aux besoins propres d'un utilisateur propriétaire du terrain et futur occupant.

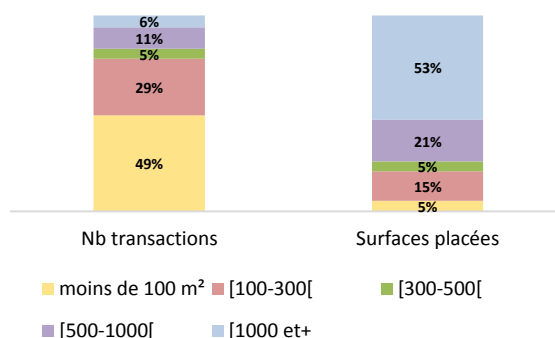
Le marché du neuf (acquisition ou location de bureaux) représente 47% des surfaces placées, une proportion en hausse de 25 points comparé au 1^{er} semestre 2018. Le marché de la location (en neuf ou seconde main) est très largement majoritaire, il constitue près de 89% du total des surfaces placées et gagne près de 13 points par rapport à l'année dernière.

Evolution sur 1 an des résultats des partenaires de l'Observatoire

	2018S1	2019 S1	Evol.
Nb. de transactions	127	100	▼ -21%
Surfaces placées	30 139	38 879	▲ +29%
dont part de marché du neuf	21,9%	47,2%	▲ +25,3 pts
dont part de marché de location	76,5%	89,2%	▲ +12,7 pts

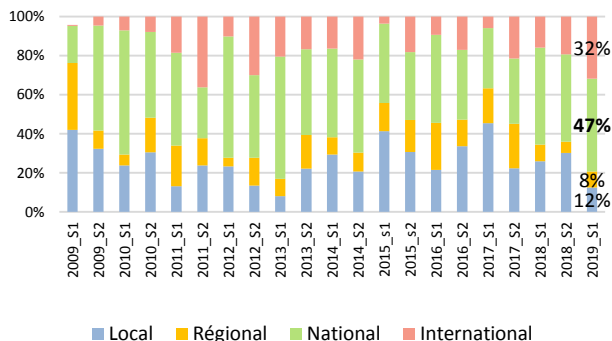
La surface moyenne des bureaux s'élève à 379 m² et gagne 141 m² sur 12 mois. 94% des transactions portent sur des bureaux de moins de 1 000 m². Les bureaux de plus de 1 000 m² représentent cependant 53% des surfaces commercialisées. Fait remarquable depuis l'existence de l'Observatoire, une transaction de plus de 10 000 m² de bureau est enregistrée.

Répartition des bureaux selon la taille au 1^{er} semestre 2019



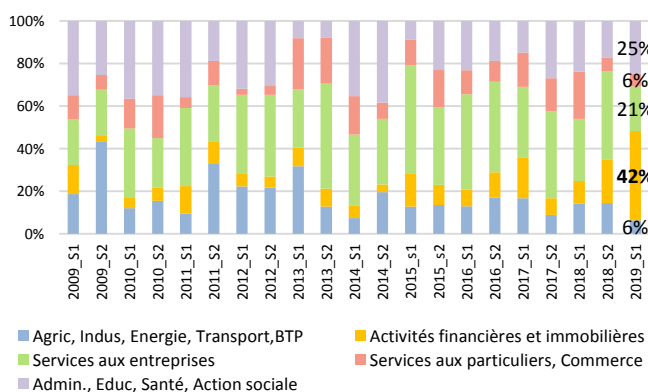
Au 1^{er} semestre 2019, les clientèles locales et régionales comptent pour 66% des projets et 21% des surfaces (ci-dessous). La demande de niveau national a capté 30% des transactions, soit 47% des surfaces placées. Les clients internationaux ont acquis 4% des transactions mais pour 32% des surfaces de bureaux.

Evolution de la répartition des surfaces selon l'origine des utilisateurs



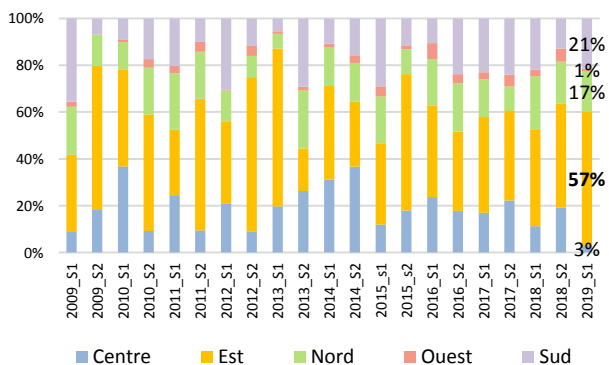
Les activités de services aux entreprises constituent 54% des transactions mais pour 21% des surfaces. Ce semestre, la part la plus élevée des surfaces acquises revient aux activités financières et immobilières avec 42% du total.

Evolution de la répartition des surfaces selon les secteurs d'activité



La zone Est conforte son attractivité, totalisant 57% des surfaces commercialisées ce semestre. En 2^{ème} position, le Sud accueille 21% des m² transactés. Le Nord arrive en 3^{ème} position avec 17% du total. Le Centre n'a représenté que 3% des surfaces en ce début 2019 et sans surprise, la contribution de la zone Ouest reste marginale avec 1% du total.

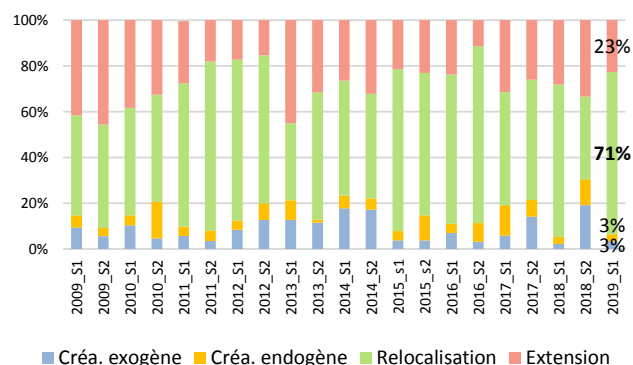
Evolution de la répartition des surfaces en m² selon la localisation



Comme habituellement, le secteur privé constitue l'essentiel de la demande, soit 94% des transactions et 92% des surfaces de bureaux placées au cours des 6 premiers mois de l'année.

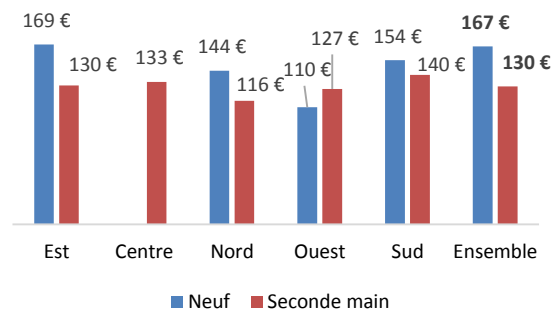
71% des surfaces ont concerné des projets de relocalisation et 23% des opérations d'extension. Comme un an auparavant, les créations sont peu présentes pour ce 1^{er} semestre avec 6% des m² placés.

Evolution de la répartition des surfaces selon la nature des projets



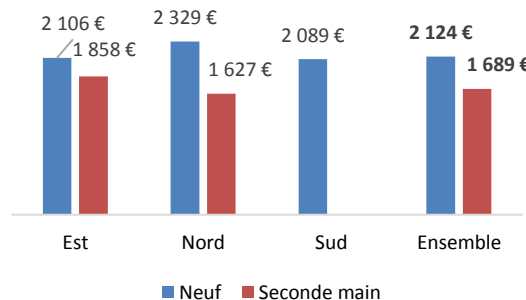
Le prix moyen au m² loué s'établit à 167 € dans le neuf et à 130 € en seconde main (respectivement 160 € et 128 € au 1^{er} semestre 2018). Par secteur géographique, les prix moyens du m² loué en seconde main varient de 116 € (Nord) à 140 € (Sud). Les prix moyens du m² loué neuf s'étagent de 110 € (Ouest) à 169 € (Est). Le Centre ne compte aucune location dans le neuf au cours de ces 6 premiers mois.

Prix en € du m² loué (hors parking) suivant la localisation



Le prix d'achat moyen du m² se situe à 2 124 € dans le neuf et à 1 689 € dans le cas d'une revente (pour respectivement 2 391 € et 1 486 € il y a un an). Le prix au m² en seconde main varie de 1 627 € au Nord à 1 858 € à l'Est (pas d'acquisition de seconde main sur les autres territoires). Pour le neuf, le prix moyen le plus élevé se trouve dans le secteur Nord (2 329 €). Au cours du 1^{er} semestre 2019 (il n'y a pas eu d'acquisition en neuf dans le Centre ni dans l'Ouest).

Prix € du m² à l'achat (hors parking) suivant la localisation



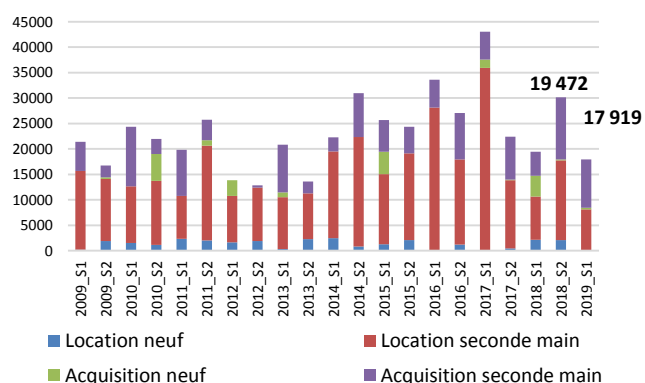
LES LOCAUX D'ACTIVITÉ

31 260 m² de locaux d'activité ont été commercialisés au cours du 1^{er} semestre 2019 dont :

17 919 m² placés par les partenaires de l'observatoire, environ 3 580 m² placés par d'autres cabinet et en diffus, près de 9 760 m² d'opérations « en compte propre ».

Au 1^{er} semestre 2019, 35 locaux d'activité (hors entrepôts) ont été loués ou acquis par les membres de l'Observatoire, totalisant une surface de 17 919 m² (contre 30 transactions et 19 472 m² au cours du 1^{er} semestre 2018).

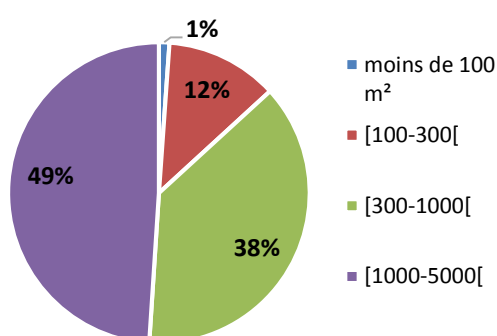
Nombre de m² de locaux loués ou acquis en neuf et seconde main



45% des surfaces correspondent au marché de location (uniquement en seconde main ce semestre), contre 55% en 2018 à la même époque. La part du marché du neuf (quasi exclusivement en seconde main) au cours de ces 6 premiers mois 2019 compte pour 2% des m² placés, alors qu'elle avait cumulé 32% il y a un an.

Au 1^{er} semestre de cette année, la surface moyenne s'établit à 511 m² (649 m² il y a un an). Près de la moitié des locaux transactés concernent des surfaces entre 1000 m² et 5000 m².

Répartition des surfaces selon la taille des locaux d'activité



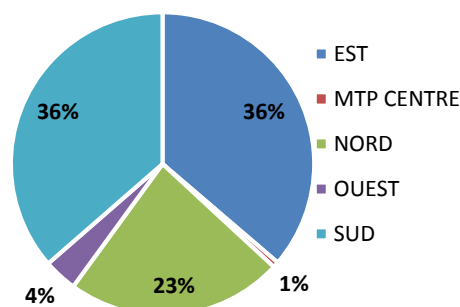
Les ¾ du foncier sont acquis par une clientèle régionale ou locale. Alors que la clientèle nationale avait capté 48% des surfaces commercialisées l'année dernière, elle ne représente plus que 10% des surfaces en ce début d'année. Un client international est à l'origine d'une transaction également.

Par secteur d'activité, les services aux entreprises ainsi que les services aux particuliers sont à l'origine de la majeure partie des besoins avec respectivement 27% et 18% de la demande placée en m².

Ce semestre, 48% des surfaces relèvent de projets création. Les extensions d'activité sont à l'origine de 34% des transactions et les projets de re-localisations recueillent 18% des locaux placés.

Les secteurs Est et Sud dominent le marché avec près des ¾ des surfaces placées. Le Nord capte également près d'un quart des m² de locaux échangés en ce début d'année.

Répartition des surfaces selon les secteurs géographiques



Le prix du m² loué s'élève à 78 € pour les locaux de seconde main (25 transactions), comme l'année dernière à la même époque, aucune location de local neuf n'a été enregistrée ce semestre.

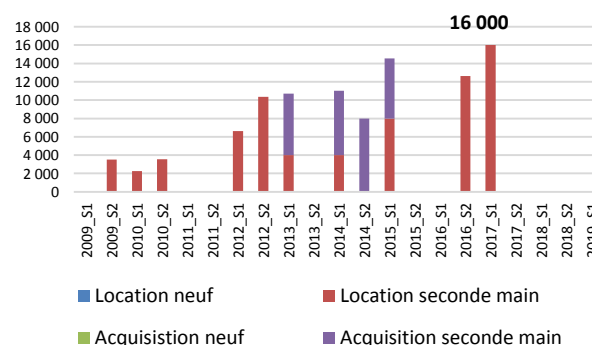
En neuf, le prix d'acquisition s'établit à 1 415 € mais pour une seule transaction. Le prix d'acquisition de seconde main atteint 856 € en moyenne (pour 9 transactions).

LES ENTREPÔTS

Au cours du 1^{er} semestre 2019, aucune transaction d'entrepôt n'a été enregistrée par les membres de l'Observatoire.

La dernière transaction remonte au 1^{er} semestre 2017, correspondant à la location d'un produit de seconde main d'une surface de 16 000 m². Ce résultat avait constitué le pic de la série concernant les entrepôts. C'était la 2^{ème} fois depuis 2005 qu'un local de plus de 10 000 m² avait fait l'objet d'une transaction.

Nombre de m² d'entrepôts loués ou acquis depuis 10 ans

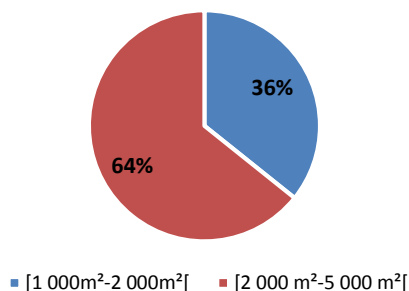


LE FONCIER

Lors du 1^{er} semestre 2019, 11 transactions foncières ont été réalisées, totalisant une surface de 26 022 m² (pour 49 703m² au 1^{er} semestre 2018).

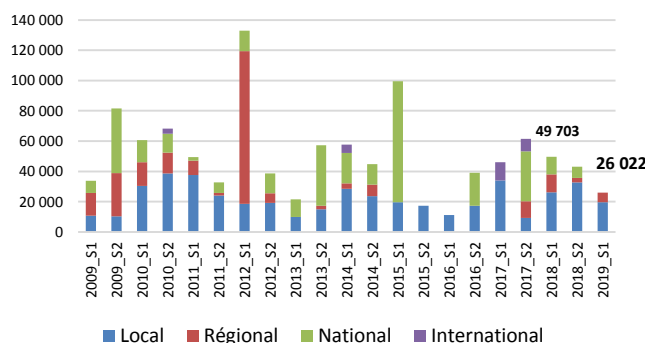
La surface moyenne des terrains s'élève à 2 366 m² (3 106 m² au 1^{er} semestre 2018).

Répartition des surfaces selon la taille des parcelles



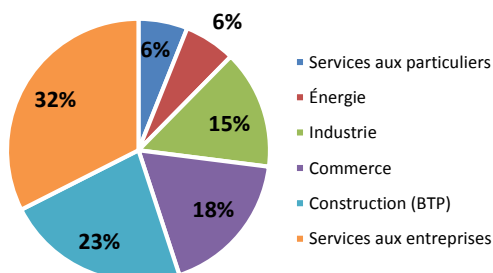
Au 1^{er} semestre 2019, au regard des surfaces placées, la clientèle est à 76% d'origine locale et à 24% d'origine régionale. La demande est placée auprès d'une clientèle exclusivement privée.

Surfaces en m² suivant l'origine des utilisateurs



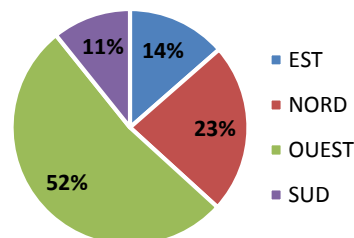
Par secteur d'activité, les besoins de foncier relèvent en premiers des activités de services aux entreprises pour 32% des surfaces transactées. Les activités de Construction arrivent en 2^{ème} position avec 23% du foncier acquis.

Répartition des surfaces selon l'activité



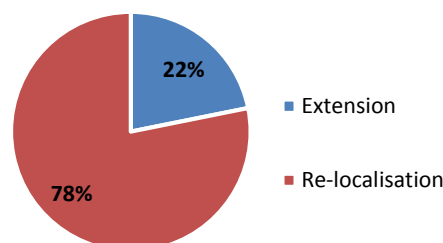
Concernant la localisation des acquisitions, l'Ouest et le Nord sont particulièrement bien représentés accueillant respectivement 52% et 23% du foncier transacté au cours de ces 6 premiers mois. Sur l'ensemble des communes intégrées dans le périmètre de l'Observatoire, Montpellier localise 4 ventes pour 26% des surfaces traitées.

Répartition des surfaces selon les secteurs géographiques



Avec 8 projets sur 11, les relocalisations sont prépondérantes et cumulent 78% du foncier placé, le restant des surfaces relevant des projets d'extension.

Répartition des surfaces selon la nature du projet



Pour ce semestre, pour les terrains destinés à accueillir de l'activité, le prix moyen du m² s'établit à 111 €. Pour le foncier orienté vers le tertiaire il s'élève à 196 €.

Sur les 40 communes regroupées autour de Montpellier, l'Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise présente un bilan de surfaces placées lors du 1^{er} semestre 2019 de :

- 65 450 m² en bureaux (en intégrant diffus et « comptes propres ») dont 337 879 m² à l'actif des membres de l'Observatoire
- 31 260 m² en locaux d'activité (en intégrant diffus et « comptes propres ») dont 17 919 m² à l'actif des membres de l'Observatoire
- Aucune transaction d'entrepôts
- 26 022 m² en foncier

La moyenne des prix au m² (valeur Hors Taxes et Hors Charges pour les locations, Hors Droits pour les prix de vente en seconde main et Hors Taxes pour les ventes en neuf) relevée par les membres de l'Observatoire s'établit ainsi :

Bureaux (hors parking) :

- location : 130 € en seconde main, 167 € en neuf.
- acquisition : 1 689 € en seconde main, 2 124 en neuf.

Locaux :

- location : 78 € en seconde main.
- acquisition : 856 € en seconde main, 1 415 € en neuf.

Entrepôts :

- pas de transaction.

Foncier : 111 € pour l'activité, 196 € pour le tertiaire.