



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

Montpellier  
Méditerranée  
Métropole

## Transactions 1<sup>er</sup> semestre 2020

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 m<sup>2</sup> 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 CERC Occitanie assure la maîtrise d'œuvre de l'Observatoire.

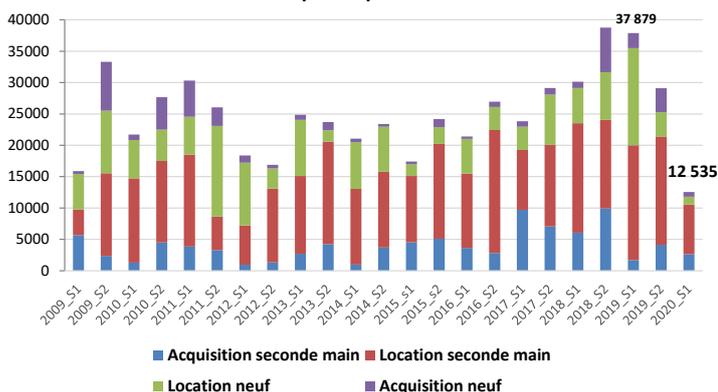
## LES BUREAUX

22 385 m<sup>2</sup> de bureaux ont été commercialisés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020 sur le territoire couvert par l'Observatoire, dans le contexte très difficile de crise sanitaire du Covid 19.

Ces surfaces se répartissent à hauteur de :

12 535 m<sup>2</sup> placés par les partenaires de l'Observatoire, environ 9 180 m<sup>2</sup> placés par d'autres cabinets et en diffus, 670 m<sup>2</sup> d'opérations en «compte propre»\*.

Nombre de m<sup>2</sup> de bureaux loués ou acquis ventilés en neuf et seconde main par les partenaires de l'Observatoire



Les membres de l'Observatoire réalisent au total 68 transactions pour 12 535 m<sup>2</sup> placés lors du 1<sup>er</sup> semestre 2020, soit une baisse de 32% du nombre de transactions et de 68% des surfaces correspondantes par rapport à 2019 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 16% des surfaces placées, une proportion en baisse de 31 points comparé au 1<sup>er</sup> semestre 2019. Le marché de la location (en neuf ou seconde main) est largement majoritaire, il constitue 73% du total des surfaces placées, mais il est en baisse de 16 points par rapport à l'année dernière au profit des acquisitions.

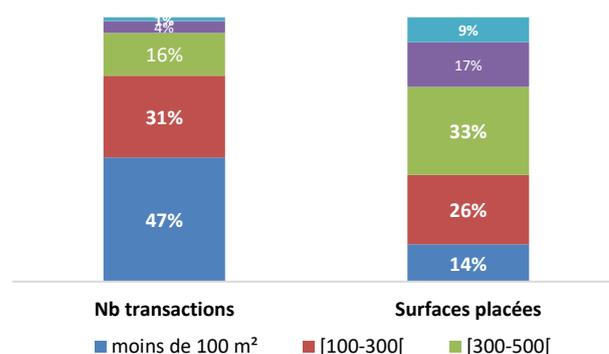
Evolution sur 1 an des résultats des partenaires de l'Observatoire

	2019 S1	2020 S1	Evol.
<b>Nb. de transactions</b>	100	68	▼ -32%
<b>Surfaces placées</b>	38 879	12 535	▼ -68%
dont part de marché du neuf	47,2%	15,9%	▼ -31,3 pts
dont part de marché de location	89,2%	73,0%	▼ -16,2 pts

La surface moyenne des bureaux s'élève à 184 m<sup>2</sup> contre 379 m<sup>2</sup> il y a un an.

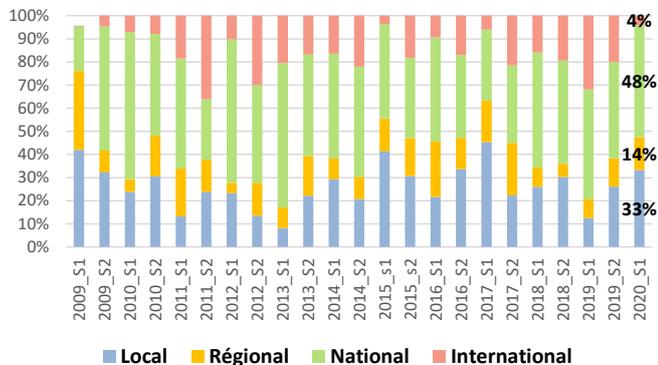
99% des transactions portent sur des bureaux de moins de 1000 m<sup>2</sup> pour 91% des surfaces placées.

Répartition des bureaux selon la taille au 1<sup>er</sup> semestre 2020



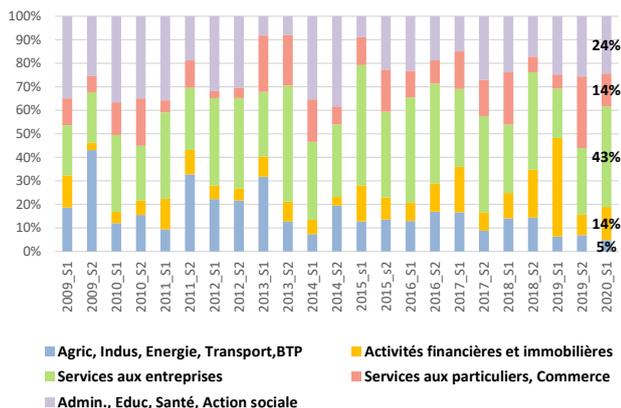
Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020, les clientèles locales et régionales comptent pour 68% des projets et 47% des surfaces (ci-dessous). La demande de niveau national a capté 29% des transactions, soit 48% des surfaces placées. Les clients internationaux ont acquis 3% des transactions mais pour 4% des surfaces de bureaux.

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



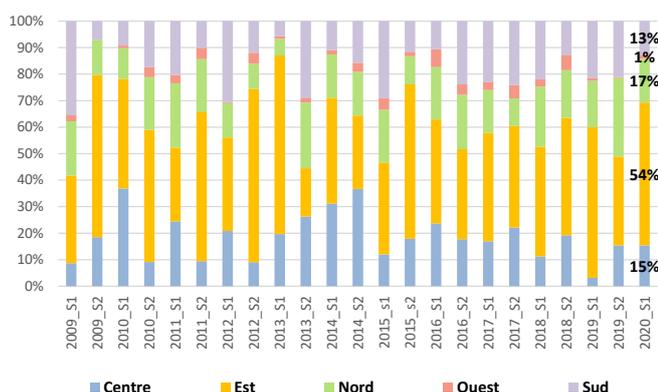
Par secteur d'activité, la part la plus élevée des surfaces placées répond aux besoins des services aux entreprises avec 49% des transactions pour 43% des surfaces.

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



La zone Est conforte son attractivité, totalisant 54% des surfaces de bureaux échangées ce semestre. En 2<sup>ème</sup> position, le Nord accueille 17% des m<sup>2</sup> transactés. Montpellier centre arrive en 3<sup>ème</sup> position avec 15% du total suivi par le secteur Sud (13%). La contribution de la zone Ouest reste marginale avec 1% du total.

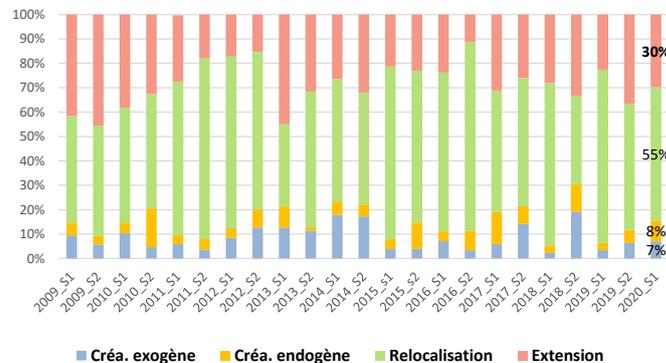
#### Evolution de la répartition des surfaces en m<sup>2</sup> selon la localisation



Sans surprise, le secteur privé constitue l'essentiel de la demande, soit 97% des transactions et 93% des surfaces de bureaux placées au cours des 6 premiers mois.

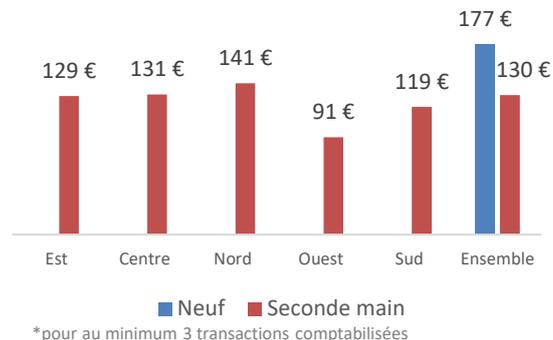
55% des surfaces concernent des projets de relocalisation et 30% des opérations d'extension. Les créations sont relativement plus présentes que l'année dernière, comptabilisant 15% des m<sup>2</sup> placés au total pour ce 1<sup>er</sup> semestre.

#### Evolution de la répartition des surfaces selon la nature des projets



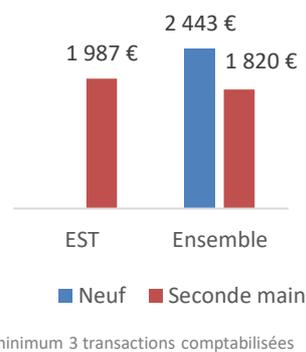
Le prix moyen au m<sup>2</sup> loué s'établit à 177 € dans le neuf et à 130 € en seconde main (respectivement 167 € et 130 € également au 1<sup>er</sup> semestre 2019). Par secteur géographique, les prix moyens du m<sup>2</sup> loué en seconde main varient de 91 € (Ouest) à 141 € (Nord).

#### Prix en € du m<sup>2</sup> loué (hors parking) au 1<sup>er</sup> semestre 2020\*



Le prix d'achat moyen du m<sup>2</sup> se situe à 2 443 € dans le neuf et à 1 820 € dans le cas d'une revente (pour respectivement 2 124 € et 1 689 € il y a un an).

#### Prix € du m<sup>2</sup> à l'achat (hors parking) au 1<sup>er</sup> semestre 2020 \*



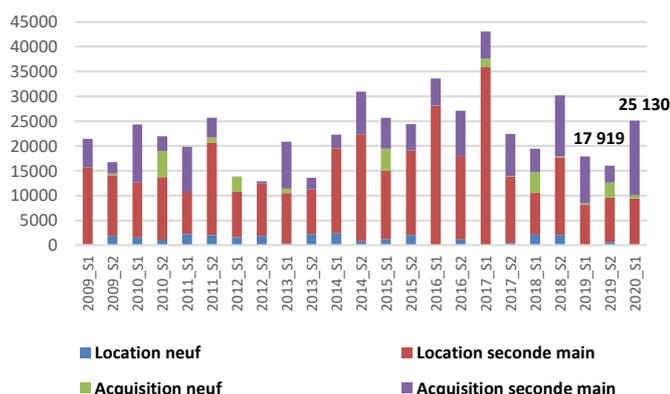
## LES LOCAUX D'ACTIVITÉ

**29 600 m<sup>2</sup> de locaux d'activité ont été commercialisés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020 dont :**

**25 130 m<sup>2</sup> placés par les partenaires de l'observatoire, environ 3 770 m<sup>2</sup> placés par d'autres cabinet et en diffus, 700 m<sup>2</sup> d'opérations « en compte propre ».**

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020, 42 locaux d'activité (hors entrepôts) ont été placés par les partenaires de l'Observatoire, totalisant une surface de 25 130 m<sup>2</sup> (contre 35 transactions et 17 919 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> semestre 2019).

Nombre de m<sup>2</sup> de locaux loués ou acquis en neuf et seconde main



37% des surfaces de locaux échangés correspondent au marché de location (quasi exclusivement en seconde main) contre 45% l'année dernière. La part du marché du neuf (location ou acquisition) au cours de ces 6 premiers mois 2020 compte pour 3% des m<sup>2</sup> placés (2% il y a un an).

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

	2019 S1	2020 S1	Evol.
<b>Nb. de transactions</b>	35	42	▲ +20%
<b>Surfaces placées</b>	17 919	25 130	▲ +40%
dont part de marché du neuf	2,0%	2,8%	▲ +0,7 pts
dont part de marché de location	45,2%	37,5%	▼ -7,8 pts

Au 1<sup>er</sup> semestre de cette année, la surface moyenne s'établit à 598 m<sup>2</sup> (511 m<sup>2</sup> il y a un an). 61% surfaces échangées concernent des locaux entre 1000 m<sup>2</sup> et 5000 m<sup>2</sup>.

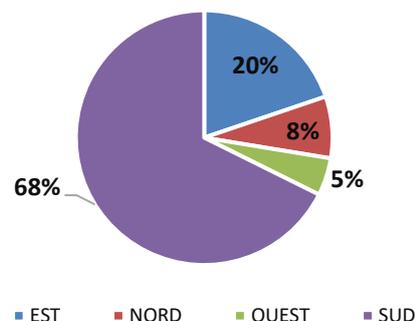
2/3 des clients sont d'origine régionale ou locale pour 61% des surfaces correspondantes. La clientèle nationale compte pour 31% des transactions de locaux et 46% des surfaces en ce début d'année.

Par secteur d'activité, les services aux particuliers et le commerce sont à l'origine de la majeure partie des besoins avec 47% de la demande placée en m<sup>2</sup>.

Ce semestre, 22% des surfaces relèvent de projets de création. Les extensions d'activité sont à l'origine de près de 50% des transactions et les projets de relocalisations recueillent 18% des locaux placés.

Le secteur Sud domine le marché de ce début d'année avec plus des 2/3 des surfaces placées. Le secteur Est capte également 20% des m<sup>2</sup> de locaux échangés.

Répartition des surfaces selon les secteurs géographiques au 1<sup>er</sup> semestre 2020



Le prix du m<sup>2</sup> loué s'élève à 81 € pour les locaux de seconde main (30 transactions), contre 78 € l'année dernière à la même époque.

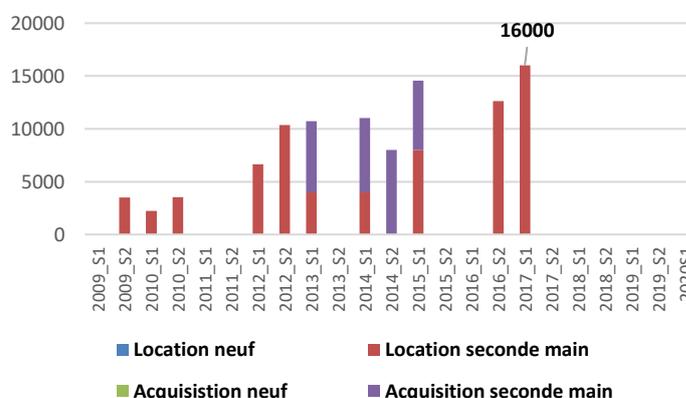
Le prix d'acquisition de seconde main atteint 807 € en moyenne (pour 9 transactions), à comparer avec 856 € en moyenne l'année dernière à la même période.

## LES ENTREPÔTS

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020, aucune transaction d'entrepôt n'a été enregistrée par les membres de l'Observatoire.

La dernière transaction remonte au 1<sup>er</sup> semestre 2017 et correspondait à la location d'un produit de seconde main d'une surface de 16 000 m<sup>2</sup>.

Nombre de m<sup>2</sup> d'entrepôts loués ou acquis

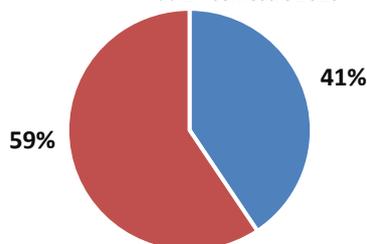


# LE FONCIER

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020, 5 transactions foncières ont été réalisées, totalisant une surface de 12 463 m<sup>2</sup> (pour 26 022 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> semestre 2019).

La surface moyenne des terrains s'élève à 2 492 m<sup>2</sup> (2 366 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> semestre 2019) avec 1 transaction de plus de 7 000 m<sup>2</sup>.

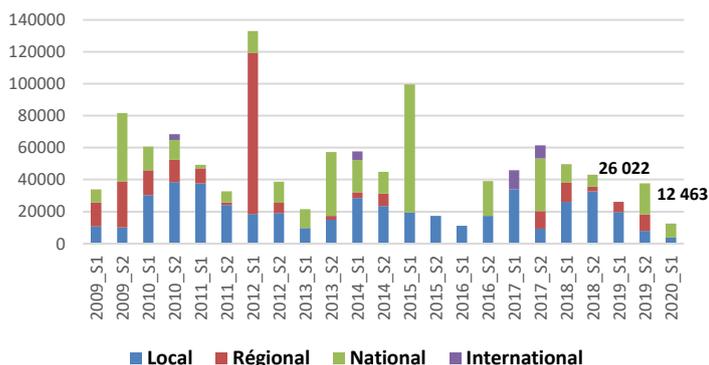
Répartition des surfaces selon la taille des parcelles au 1<sup>er</sup> semestre 2020



■ [1 000 m<sup>2</sup>-2 000 m<sup>2</sup>] ■ [5 000 m<sup>2</sup>-10 000 m<sup>2</sup>]

Au 1<sup>er</sup> semestre 2020, au regard des surfaces placées, la clientèle est à 71% d'origine nationale et à 29% d'origine locale. La demande est placée auprès d'une clientèle privée pour 88% des surfaces.

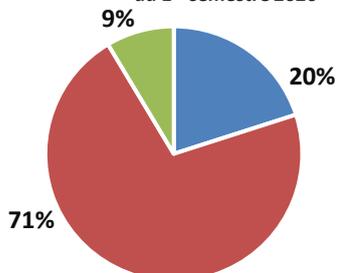
Surfaces en m<sup>2</sup> suivant l'origine des utilisateurs



■ Local ■ Régional ■ National ■ International

Par secteur d'activité, 71% du foncier acquis au 1<sup>er</sup> semestre 2020 concerne des activités immobilières.

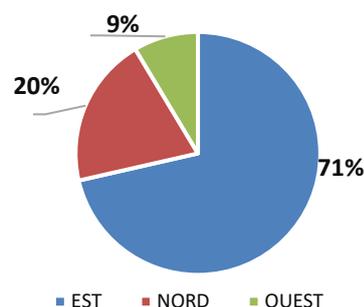
Répartition des surfaces selon l'activité au 1<sup>er</sup> semestre 2020



■ Services aux entreprises ■ Activités immobilières ■ Éducation, santé, action sociale

Concernant la localisation au cours de ces 6 premiers mois, 71% du foncier est acquis dans le secteur Est du périmètre d'observation.

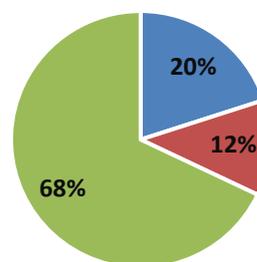
Répartition des surfaces selon les secteurs géographiques au 1<sup>er</sup> semestre 2020



■ EST ■ NORD ■ OUEST

68% du foncier acquis répond à des projets de création.

Répartition des surfaces selon la nature des projets au 1<sup>er</sup> semestre 2020



■ Extension ■ Re-localisation ■ Création

Pour ce semestre, pour les terrains destinés à accueillir de l'activité, le prix moyen du m<sup>2</sup> s'établit à 113 €. Pour le foncier orienté vers le tertiaire, le prix moyen n'est pas calculé (deux transactions seulement ce semestre).

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<sup>er</sup> semestre 2020 de :

- 22 385 m<sup>2</sup> en bureaux (en intégrant diffus et « comptes propres ») dont 12 535 m<sup>2</sup> à l'actif des membres de l'Observatoire
- 29 600 m<sup>2</sup> en locaux d'activité (en intégrant diffus et « comptes propres ») dont 25 130 m<sup>2</sup> à l'actif des membres de l'Observatoire
- Aucune transaction d'entrepôts
- 12 463 m<sup>2</sup> en foncier

La moyenne des prix au m<sup>2</sup> (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, 177 € en neuf.

acquisition : 1 820 € en seconde main, 2 443 en neuf.

**Locaux :**

location : 81 € en seconde main.

acquisition : 807 € en seconde main.

**Entrepôts :**

pas de transaction.

**Foncier :** 113 € pour l'activité.