



Montpellier
Méditerranée
Métropole

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

Analyse 2021 des transactions 2020

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

Les membres de l'Observatoire déclinent toute responsabilité quant aux conséquences de l'utilisation des données figurant dans ce document.

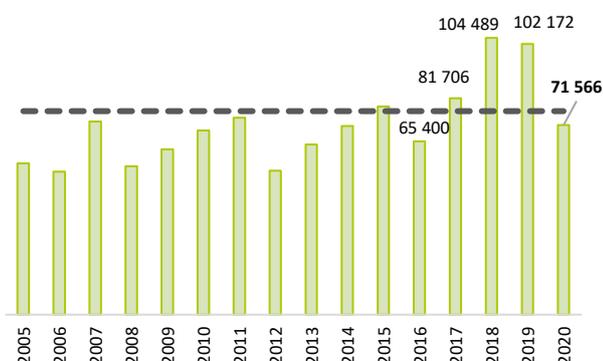
LES BUREAUX

En 2020 dans un contexte de crise sanitaire aigüe, 71 566 m² de bureaux ont été commercialisés sur le territoire couvert par l'Observatoire, un résultat en baisse de 30% par rapport à 2019 mais qui reste proche de la moyenne décennale.

Ces surfaces se répartissent à hauteur de :

- 45 457 m² placés par les partenaires de l'Observatoire
- 22 219 m² placés par d'autres cabinets et en diffus
- 3 890 m² d'opérations en « compte propre »*.

Evolution du marché des bureaux sur le territoire de l'Observatoire (surfaces transactées en m²)

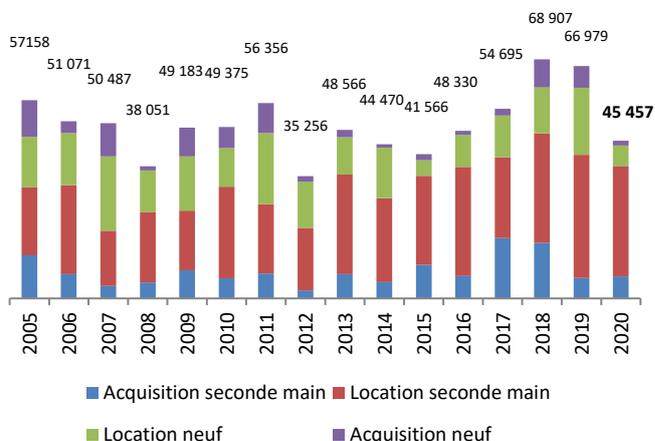


Les caractéristiques des transactions qui suivent portent sur les résultats des partenaires de l'Observatoire

Les membres de l'Observatoire ont réalisé 229 transactions et placé 45 457 m² de bureaux en 2020.

Les produits en location constituent 83% des surfaces échangées (17% pour les acquisitions) et les bureaux de seconde main 84% (16% pour le neuf, en baisse par rapport à 2019).

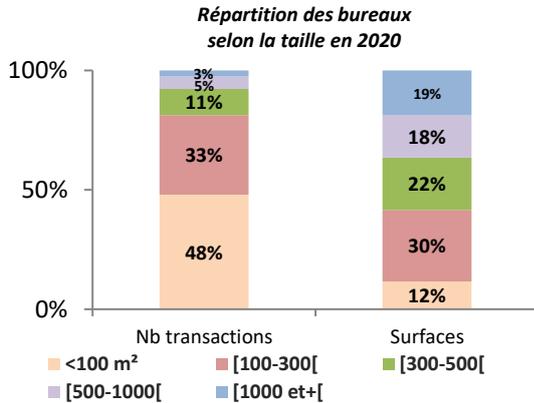
Nombre de m² de bureaux loués ou acquis ventilés en neuf ou seconde main



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

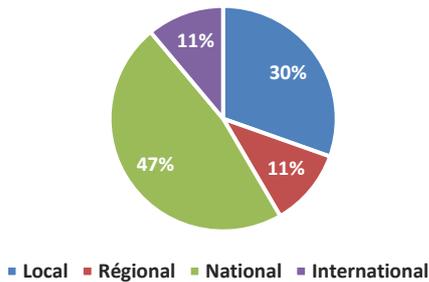


La **surface moyenne** des bureaux est en baisse par rapport à 2019. Elle s'établit à 199 m² en 2020 (303 m² en 2019). Les bureaux de plus de 1 000 m² représentent 3% des transactions réalisées en 2020 (5% en 2019) et 19% des surfaces (44% en 2019).



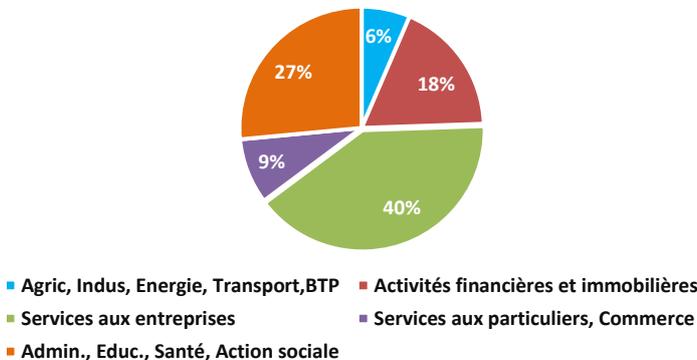
La demande placée émane essentiellement de la **sphère privée** avec 96% des transactions et 93% des surfaces. La part des **clientèles** locales et régionales en 2020 constitue 66% des transactions (comme en 2019) mais pour 42% des surfaces (28% en 2019). La clientèle nationale compte pour 47% des surfaces placées (45% l'année dernière).

Répartition des surfaces des bureaux selon l'origine des utilisateurs en 2020



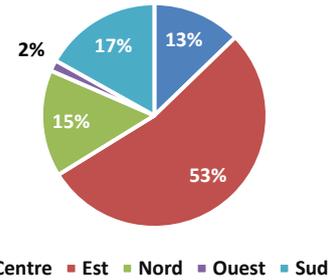
40% des surfaces placées sont destinées aux **activités** des services aux entreprises et 27% aux services principalement non marchands (administratifs, éducation, santé et social). Les activités financières et immobilières arrivent en 3^{ème} position cette année avec 18% du total des surfaces placées.

Répartition des surfaces des bureaux selon le secteur d'activité en 2020



Par **territoire**, la zone Est reste largement prépondérante et majoritaire cette année avec 53% des surfaces de bureaux transactées (49% en 2019). Le Nord et le Sud se maintiennent à respectivement 15% et 17% des m² placés, mais sont en baisse, notamment au profit de Montpellier Centre, (13% contre 8% en 2019).

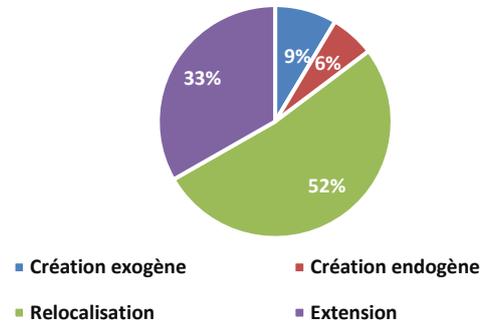
Répartition des surfaces des bureaux par territoire en 2020



Les $\frac{1}{3}$ des transactions des bureaux se situent dans la **commune de Montpellier** et correspondent à 68% des surfaces.

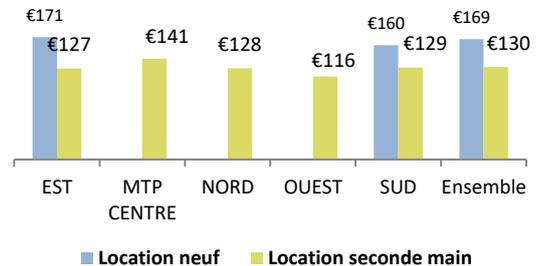
La moitié des surfaces concernent des **projets de relocalisation** et un tiers des **projets d'extension**.

Répartition des surfaces des bureaux selon la nature des projets en 2020

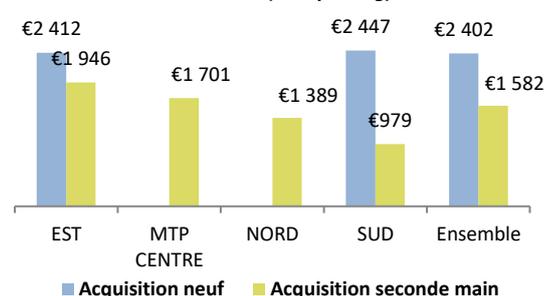


- Pour le marché de la location, les **prix moyens aux m²** sont légèrement en hausse par rapport à l'année dernière :
 - Prix moyen location neuf : 169 € (166 € en 2019)
 - Prix moyen location seconde main: 130 € (129€ en 2019)
- Pour celui de l'acquisition, la hausse est nettement plus prononcée pour le neuf :
 - Prix moyen acquisition neuf : 2 402€ (2 065€ en 2019)
 - Prix moyen acquisition seconde main : 1 582 € (1 596 € en 2019)

Prix en € du m² loué (hors parking) en 2020



Prix en € du m² à l'achat (hors parking) en 2020



LES LOCAUX D'ACTIVITÉ

88 227 m² de locaux d'activité ont été commercialisés en 2020 sur le territoire couvert par l'Observatoire, soit une hausse de 54% par rapport à 2019, un très bon résultat compte tenu du contexte de crise.

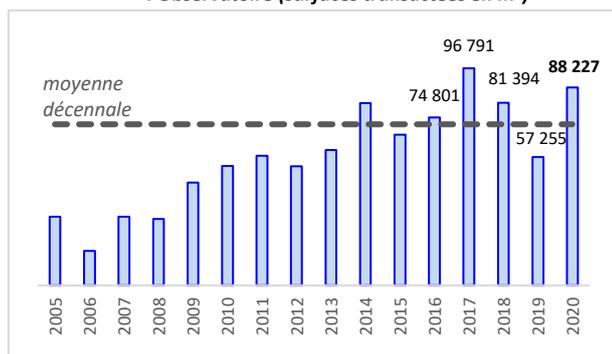
Ces surfaces se répartissent à hauteur de :

51 421 m² par les partenaires de l'Observatoire

31 213 m² placés par d'autres cabinets et en diffus

5 593 m² d'opérations en compte propre.

Evolution du marché des locaux sur le territoire de l'Observatoire (surfaces transactées en m²)



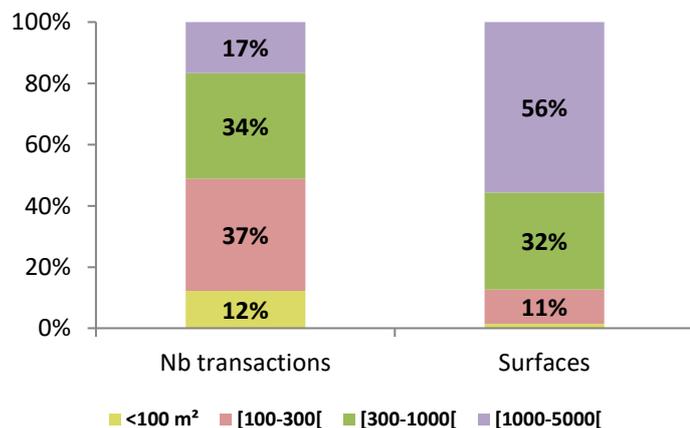
En nette hausse par rapport à 2019, réalisant son 2^{ème} meilleur résultat depuis que l'Observatoire existe, l'activité de placement des locaux a rebondi en 2020, malgré un contexte de crise lié à la Covid 19 et d'une pénurie structurelle de l'offre.

Les caractéristiques des transactions qui suivent portent sur les résultats des partenaires de l'Observatoire

Les membres de l'Observatoire ont réalisé **90 transactions pour 51 421 m² de locaux d'activité placés en 2020**. Le marché des locaux d'activité est principalement un marché de **seconde main** (97% des surfaces échangées contre 88% en 2019) et en majorité en **location** (59% contre 52% en 2019).

La **surface moyenne** des locaux d'activité placés est en hausse et s'élève à 571 m² en 2020 pour 447 m² en 2019. Les locaux de plus de **1000 m²** constituent 17% des transactions et 56% des surfaces (contre respectivement 8% et 36% l'année dernière). Comme en 2019, il n'est recensé aucune opération de plus **5 000 m²**.

Répartition des locaux d'activité selon la taille en 2020

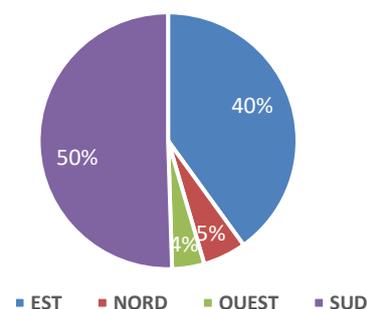


La demande placée est très largement **privée** (93% des surfaces). Elle émane en majorité des **clientèles locales et régionales** (63% des surfaces comme en 2019). La majeure partie des projets concerne des extensions d'activité cette année (53% des surfaces). Les projets de **re-localisation** arrivent en 2^{ème} position (25%) devant les **créations** (22%).

Les **services marchands** représentent 80% des surfaces placées (73% en 2019), les services non marchands 10% et les **activités primaires et secondaires** comptent cette année pour 11% (23% en 2013).

Les **zones Est et Sud** cumulent 90% des surfaces transactées et des transactions (83% en 2019). La commune de **Montpellier** accueille 26% de la demande placée en m² devant Mauguio (19%).

Répartition des locaux d'activité selon la zone en 2020



Concernant les **prix moyens/m²** observés, la tendance est à la hausse :

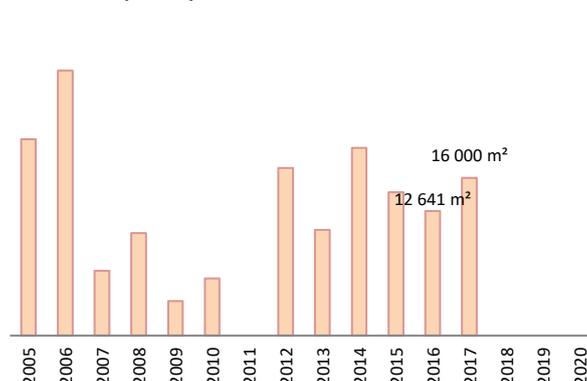
- Pour les **locations**, l'Observatoire relève **82€ pour les locaux de seconde main** en 2020 (76€ en 2019) et **113€ pour les locaux neufs** (90€ en 2019).
- Pour les **acquisitions**, le prix moyen s'élève à **1399€ pour le neuf** (1209€ en 2019) et à **836€ en seconde main** (818€ en 2019).

LES ENTREPÔTS

En 2020, comme depuis 2018, aucune transaction d'entrepôt n'a été enregistrée par les membres de l'Observatoire.

La dernière transaction remonte au 1^{er} semestre 2017 et correspondait à la location d'un produit de seconde main d'une surface de 16 000 m².

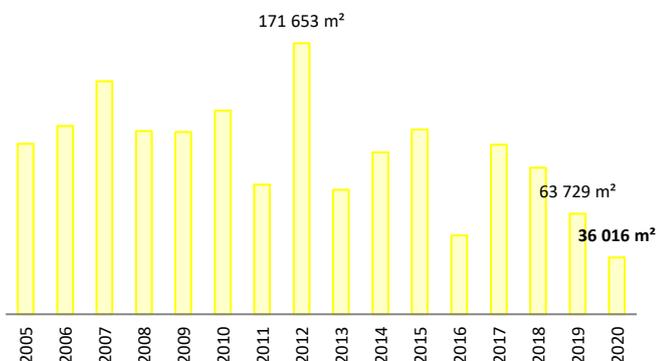
Evolution des surfaces d'entrepôts placés par les partenaires de l'Observatoire



LE FONCIER

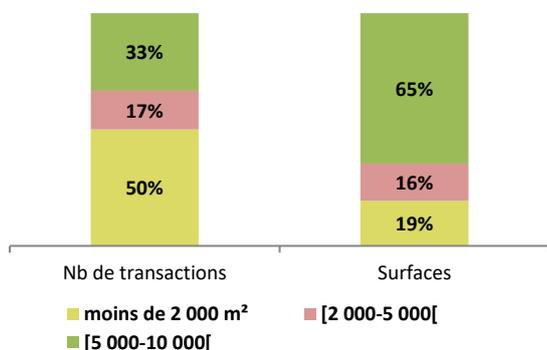
36 016 m² de foncier ont été commercialisés en 2020 par les partenaires de l'Observatoire au travers de 12 transactions, soit baisse de 43% des surfaces par rapport à 2019.

Evolution des surfaces de foncier placé par les partenaires de l'Observatoire



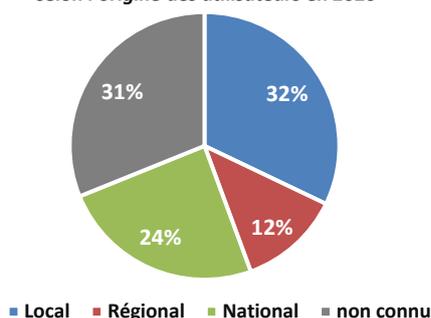
La surface moyenne des terrains s'élève à 3 000 m² (3 540 m² en 2019). A l'image des deux années précédentes, il n'est dénombré aucune parcelle de plus de 10 000 m².

Répartition des surfaces selon la taille des parcelles en 2020



La demande émane essentiellement de la sphère privée (60% des surfaces échangées) et le marché est porté par la clientèle locale pour 32%, nationale pour 24% et régionale pour 12%. Pour 31% des surfaces (3 transactions), les caractéristiques de la clientèles ne sont pas identifiées, les futurs exploitants étant inconnus à ce jour.

Répartition des surfaces selon l'origine des utilisateurs en 2020

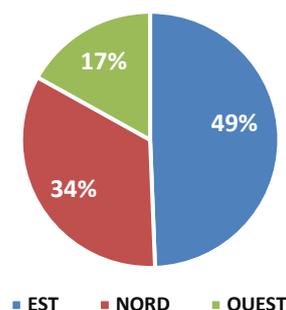


Concernant les activités auxquelles est destiné le foncier en 2020, on trouve des activités des services marchands pour 53% des surfaces et des services non marchands pour 15% (31% d'inconnu).

Les acquisitions trouvent leur origine principalement du fait de projets de création (28% des surfaces) et de re-localisation (26%).

Sur le territoire de l'Observatoire, la moitié des surfaces de foncier échangé en 2020 concerne l'Est du territoire (5 transactions sur 12).

Répartition des surfaces selon les zones en 2020



Par rapport à l'ensemble des communes situées sur le périmètre de l'Observatoire, la commune de Montpellier localise 47% des surfaces cette année et 6 acquisitions.

Le prix moyen du m² de foncier à vocation d'activité s'établit à 110€. Dans le cas d'un foncier destiné à accueillir des bureaux le prix moyen s'élève à 215€.

Sur les 40 communes regroupées autour de Montpellier, l'Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise présente un bilan de surfaces placées en 2020 de :

- 71 566 m² en bureaux (en intégrant diffus et « comptes propres ») dont 45 457 m² à l'actif des membres de l'Observatoire
- 88 227 m² en locaux d'activité (en intégrant diffus et « comptes propres ») dont 51 421 m² à l'actif des membres de l'Observatoire
- 36 016 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, 169 € en neuf.
acquisition : 1 582 € en seconde main, 2 402 € en neuf.

Locaux :

location : 82 € en seconde main, 113 € en neuf.
acquisition : 836 € seconde main, 1 399 € en neuf.

Entrepôts :

location : NS
acquisition : NS

Foncier : 110 € pour l'activité, 215 € pour le tertiaire.