



Montpellier
Méditerranée
Métropole

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

Transactions 1^{er} semestre 2021

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

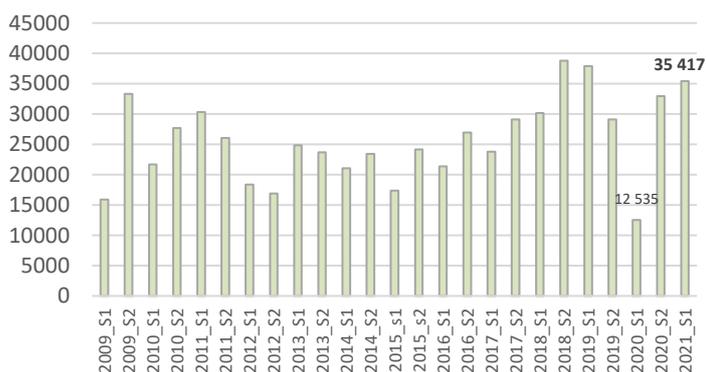
LES BUREAUX

Près de 54 270 m² de bureaux ont été commercialisés au cours du 1^{er} semestre 2021 sur le territoire couvert par l'Observatoire, dans un contexte de reprise marquée de l'activité économique.

Ces surfaces se répartissent à hauteur de :

35 417 m² placés par les partenaires de l'Observatoire, environ 7 080 m² placés par d'autres cabinets et en diffus, 11 770 m² d'opérations en « compte propre »*.

Nombre de m² de bureaux placés par les partenaires de l'Observatoire



Les membres de l'Observatoire réalisent au total 108 transactions pour 35 417 m² placés lors du 1^{er} semestre 2021 obtenant ainsi leur 3^{ème} meilleur résultat semestriel depuis 2009.

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

Le marché du neuf (acquisition ou location de bureaux) représente 44% des surfaces placées (en hausse par rapport au 1^{er} semestre 2020), 50% si on rajoute les produits restructurés. Le marché de la location (en neuf ou seconde main) est largement dominant, il constitue 93% du total des surfaces placées contre 73% l'année dernière.

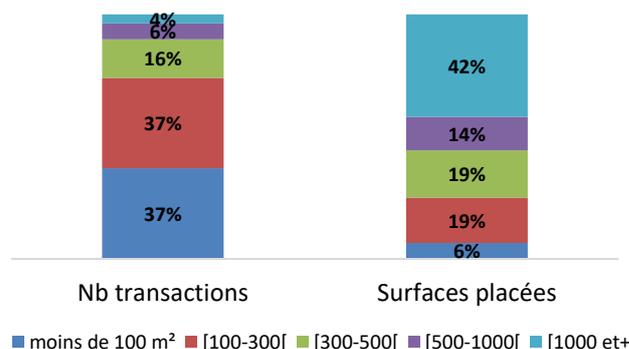
Evolution sur 1 an des résultats des partenaires de l'Observatoire

| | 2020 S1 | 2021 S1 | Evol. |
|------------------------------------|---------|---------|-------|
| Nb. de transactions | 68 | 108 | ▲ |
| Surfaces placées (m ²) | 12 535 | 35 417 | ▲ |
| dont part de marché du neuf | 16% | 44% | ▲ |
| dont part de marché de location | 73% | 93% | ▲ |

La surface moyenne des bureaux s'élève à 328 m² contre 184 m² il y a un an.

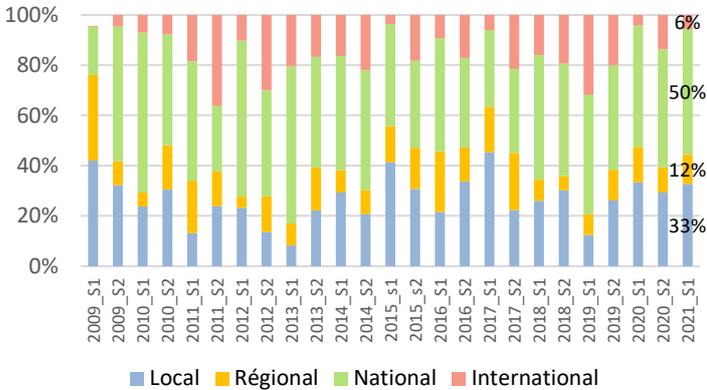
96% des transactions portent sur des bureaux de moins de 1000 m² pour 58% des surfaces placées.

Répartition des bureaux selon la taille au 1^{er} semestre 2021



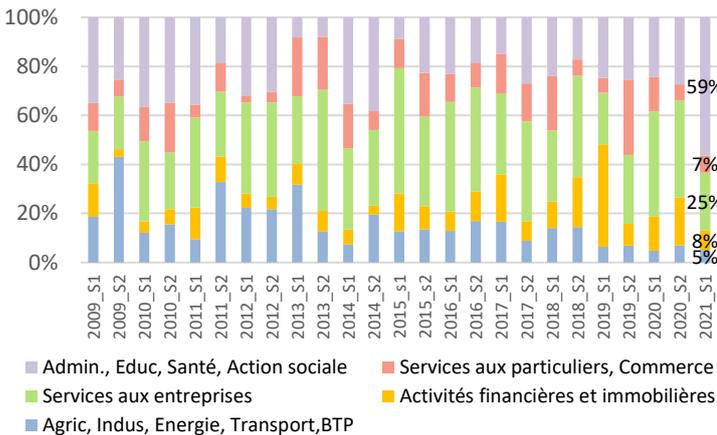
Au cours du 1^{er} semestre 2021, les clientèles locales et régionales comptent pour 45% des surfaces (ci-dessous). La demande de niveau national représente 50% des surfaces placées et celle des clients internationaux 6%.

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



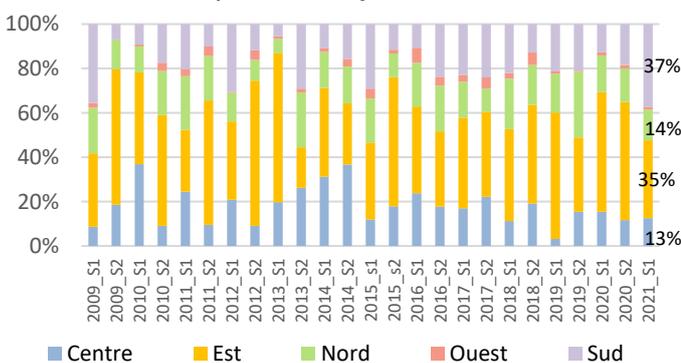
Par secteur d'activité au cours de ce 1^{er} semestre, la part la plus élevée des surfaces placées répond aux besoins des services non marchands (services administratifs, éducation, santé et social) pour 59% des surfaces.

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



Le secteur Sud totalise 37% des surfaces de bureaux échangées ce semestre. En 2^{ème} position, l'Est accueille 35% des m² transactés. Le Nord et Montpellier Centre arrive en 4^{ème} et 3^{ème} position avec respectivement 14% et 13% des surfaces placées. La contribution de la zone Ouest reste marginale avec 1% du total.

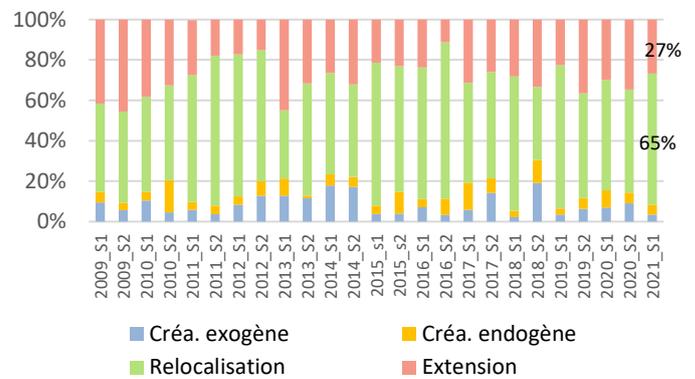
Evolution de la répartition des surfaces en m² selon la localisation



Le secteur privé constitue l'essentiel de la demande, soit 85% des surfaces de bureaux placées au cours de ces 6 premiers mois.

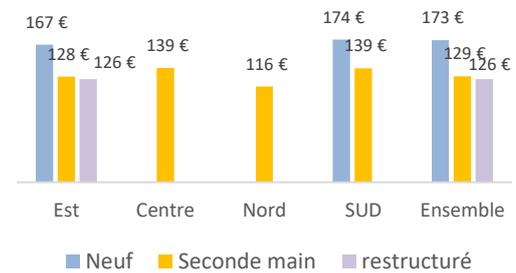
65% des surfaces concernent des projets de relocalisation et 27% des opérations d'extension. Les créations (endogènes et exogènes) sont relativement peu présentes avec 8% du total.

Evolution de la répartition des surfaces selon la nature des projets



Le prix moyen au m² loué s'établit à 173 € dans le neuf (pour 16 transactions) et à 129 € en seconde main (77 transactions) contre respectivement 177 € et 130 € l'année dernière. 4 bureaux restructurés ont également été loués pour 126 € en moyenne.

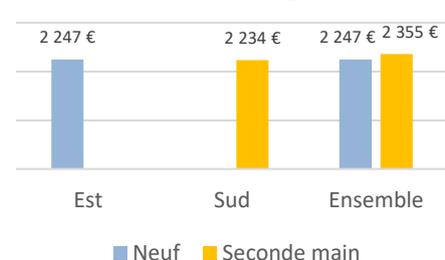
Prix en € du m² loué (hors parking) au 1^{er} semestre 2021*



*pour au minimum 3 transactions comptabilisées

Le prix d'achat moyen du m² se situe à 2 247 € dans le neuf (4 transactions) et à 2 355 € dans le cas d'une revente (7 transactions) pour respectivement 2 443 € et 1 820 € il y a un an.

Prix € du m² à l'achat (hors parking) au 1^{er} semestre 2021 *



*pour au minimum 3 transactions comptabilisées

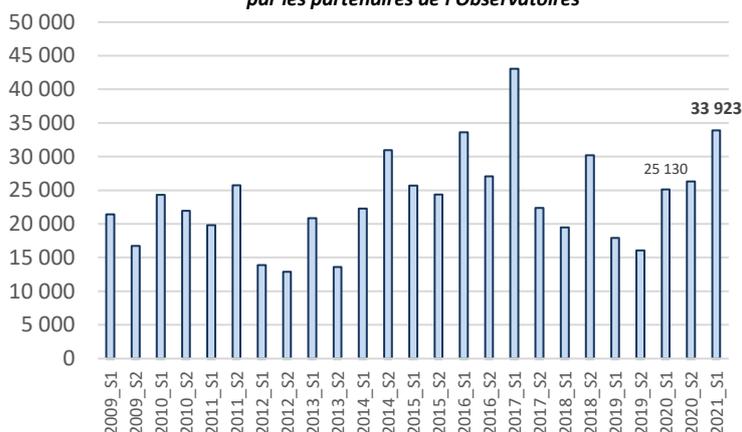
LES LOCAUX D'ACTIVITÉ

Un peu plus de 51 000 m² de locaux d'activité ont été commercialisés au cours du 1^{er} semestre 2021 dont :

33 923 m² placés par les partenaires de l'observatoire, environ 5 090 m² placés par d'autres cabinet et en diffus, 12 060 m² d'opérations « en compte propre ».

Au cours du 1^{er} semestre 2021, 47 locaux d'activité (hors entrepôts) ont été placés par les partenaires de l'Observatoire, totalisant une surface de 33 923 m² (contre 42 transactions et 25 130 m² au 1^{er} semestre 2020), réalisant ainsi leur 2^{ème} meilleur résultat semestriel depuis 2009.

Nombre de m² de locaux loués placés par les partenaires de l'Observatoire



77% des surfaces de locaux échangés correspondent au marché de location (quasi exclusivement en seconde main) contre 37% l'année dernière. La part du marché du neuf (location ou acquisition) au cours de ces 6 premiers mois 2021 compte pour 16% des m² placés (3% il y a un an).

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

| | 2020 S1 | 2021 S1 | Evol. |
|------------------------------------|---------|---------|-------|
| Nb. de transactions | 42 | 47 | ▲ |
| Surfaces placées (m ²) | 25 130 | 33 923 | ▲ |
| dont part de marché du neuf | 3% | 16% | ▲ |
| dont part de marché de location | 37% | 77% | ▲ |

Au 1^{er} semestre de cette année, la surface moyenne s'établit à 722 m² (598 m² il y a un an). 58% des surfaces échangées concernent des locaux entre 1000 m² et 5000 m².

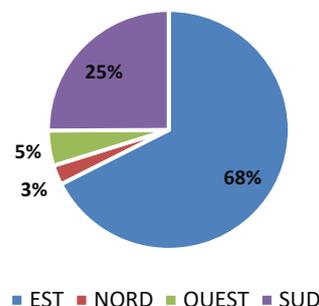
Près des 2/3 des clients sont d'origine régionale ou locale pour 40% des surfaces correspondantes. La clientèle nationale représente 32% des surfaces placées en ce début d'année et l'international 28%.

Par secteur d'activité, les activités de l'industrie sont à l'origine de la majeure partie des besoins avec 30% de la demande placée en m², on trouve en 2^{ème} position les activités de transport (14%) puis le BTP (10%).

Ce semestre, 8% des surfaces relèvent de projets de création (endogènes ou exogènes). Les extensions d'activité sont à l'origine de 40% des transactions et les projets de relocalisations recueillent 52% des locaux placés.

Le secteur Est domine le marché de ce début d'année avec plus des 2/3 des surfaces placées.

Répartition des surfaces selon les secteurs géographiques au 1^{er} semestre 2021



Le prix du m² loué s'élève à 75 € pour les locaux de seconde main (36 transactions), contre 81 € l'année dernière à la même époque.

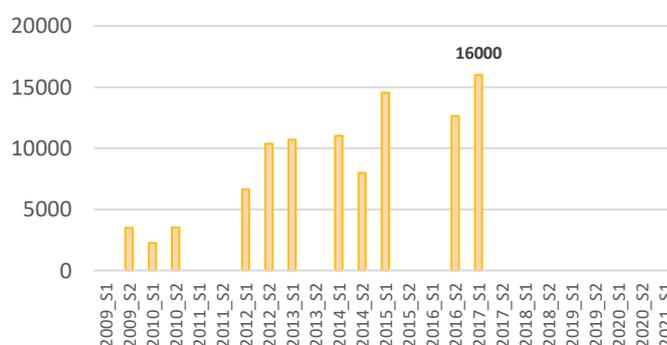
Le prix d'acquisition du neuf 1 245 € en moyenne (pour 6 transactions) et 1 141 € en seconde main (4 transactions).

LES ENTREPÔTS

Au cours du 1^{er} semestre 2021, 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.

Nombre de m² d'entrepôts loués ou acquis



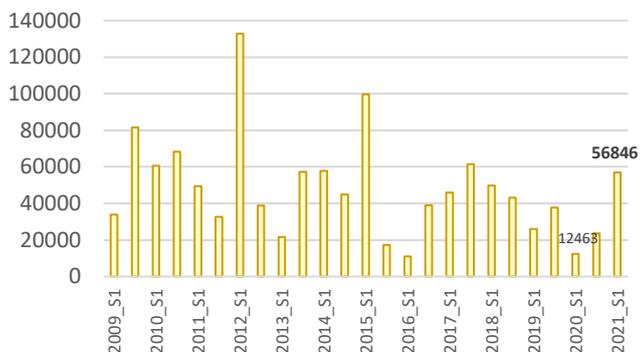
LE FONCIER

Au cours du 1^{er} semestre 2021, 14 transactions foncières ont été réalisées, totalisant une surface de 56 846 m² (pour 12 463 m² au 1^{er} semestre 2020).

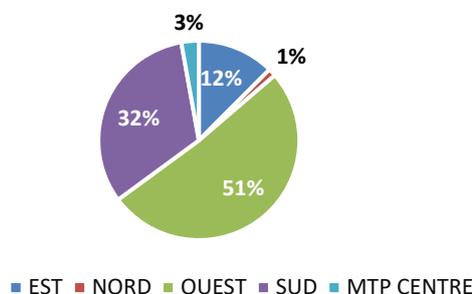
Pour 73% des surfaces placées, l'origine de la demande est locale et pour 63% il s'agit d'une clientèle privée.

Au cours de ces 6 premiers mois, 51% du foncier est acquis dans le secteur Ouest du périmètre d'observation.

Surfaces en m² suivant l'origine des utilisateurs



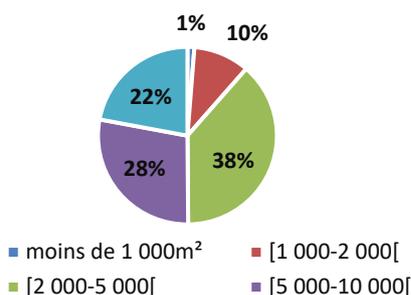
Répartition des surfaces selon les secteurs géographiques au 1^{er} semestre 2021



La surface moyenne des terrains s'élève à 4 060m² (2 492 m² au 1^{er} semestre 2019) avec 1 transaction de plus de 10 000 m².

66% du foncier acquis répond à des projets d'extension.

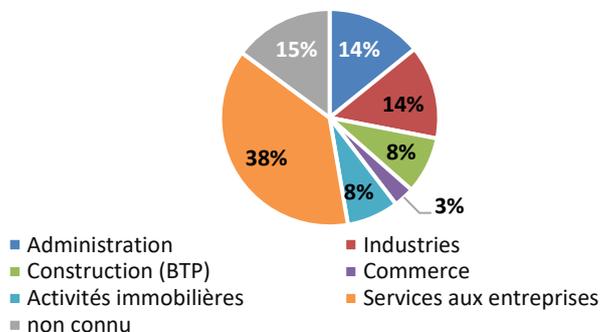
Répartition des surfaces selon la taille des parcelles au 1^{er} semestre 2021



Pour ce semestre, pour les terrains destinés à accueillir de l'activité, le prix moyen du m² s'établit à 128 € pour 7 transactions. Pour le foncier orienté vers le tertiaire, le prix moyen s'élève à 236 €/m² (7 transactions également).

Par secteur d'activité, 38% du foncier acquis au 1^{er} semestre 2021 concerne des services aux entreprises.

Répartition des surfaces selon l'activité au 1^{er} semestre 2021



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 2020 de :

- 54 270 m² en bureaux (en intégrant diffus et « comptes propres ») dont 35 417 m² à l'actif des membres de l'Observatoire
- 51 000 m² en locaux d'activité (en intégrant diffus et « comptes propres ») dont 33 923 m² à l'actif des membres de l'Observatoire
- Aucune transaction d'entrepôts
- 56 846 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 : 129 € en seconde main, 173 € en neuf.
acquisition : 2 355€ en seconde main, 2 247€ en neuf.

Locaux :

location : 75 € en seconde main.
acquisition : 1 141€ en seconde main, 1 245 € en neuf.

Entrepôts :

pas de transaction.

Foncier : 128 € pour l'activité, 236 € pour le tertiaire.