



Montpellier
Méditerranée
Métropole

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

Transactions 1^{er} semestre 2017

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

Plus de 33 230 m² de bureaux sont commercialisés lors du 1^{er} semestre 2017 sur le territoire couvert par l'Observatoire.

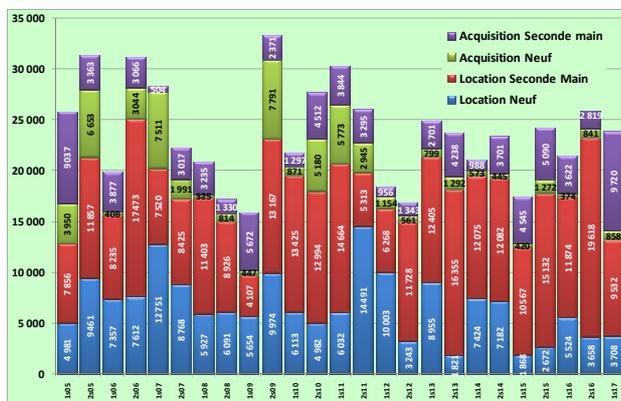
Ces surfaces se répartissent à hauteur de :

23 819 m² placés par les partenaires de l'Observatoire

7 570 m² placés par d'autres cabinets et en diffus

1 845 m² d'opérations en « compte propre »*.

Nombre de m² de bureaux loués ou acquis ventilés en neuf et seconde main depuis 2005



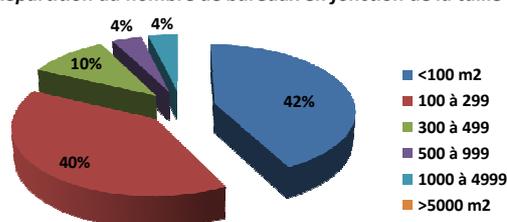
Les membres de l'Observatoire réalisent 106 transactions lors du 1^{er} semestre 2017 soit 17 unités de plus qu'un an plus tôt. Ce contingent est le plus élevé depuis 2005 tous trimestres confondus. Cet essor de près de 20% ne se traduit pas pour autant par une hausse de même ampleur des surfaces placées (23 819 m² contre 21 394 m² en 2016). Ce volume est comparable à celui observé en moyenne semestrielle depuis 2005.

Plus d'un projet sur 10 porte sur un produit neuf. Au demeurant, ce segment de marché représente près d'1/5^{ème} des surfaces ayant fait l'objet d'une transaction.

La location anime le marché à 73,6% au regard du nombre de transactions et à 55,6% sur le critère surface. Ces valeurs s'inscrivent en retrait sur celles de 2016.

Avec 225 m², la surface moyenne perd 15 m² sur 12 mois. Elle s'inscrit bien en deçà de la moyenne longue période (294 m² depuis 2005). L'écart des surfaces entre les valeurs extrêmes est moins marqué encore que l'an dernier à pareille époque (de 12 m² à 2 350 m²). 92,5% des transactions portent sur des bureaux de moins de 500 m² de surface. On dénombre 4 bureaux excédant 1 000 m² (soit un de plus qu'en 2016).

Répartition du nombre de bureaux en fonction de la taille



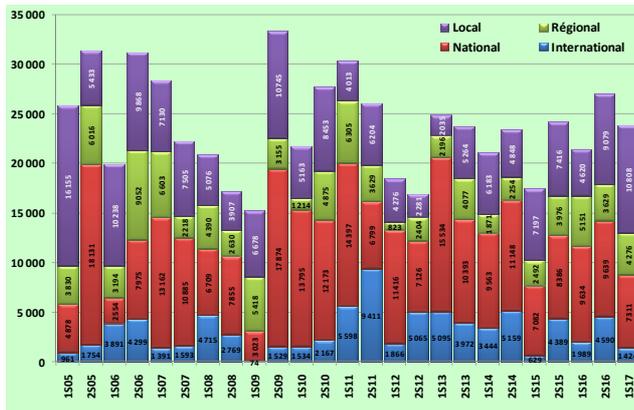
* Opération répondant aux besoins propres d'un utilisateur propriétaire du terrain et futur occupant.



À l'origine de 64,2% des projets, les clientèles locales et régionales mobilisent 63,3% des surfaces. En un an, leur influence progresse au détriment de la clientèle nationale dont la mobilisation de m² placés recule d'1/3 (30% contre 45% en 2016). Moins actifs, les clients internationaux captent 6% des m² placés contre 9,3% un an plus tôt.

Comme souvent, le secteur privé constitue l'essentiel de la demande. 4 projets sur 106 ne relèvent pas de cette sphère. L'Administration n'est présente que sur 3 projets.

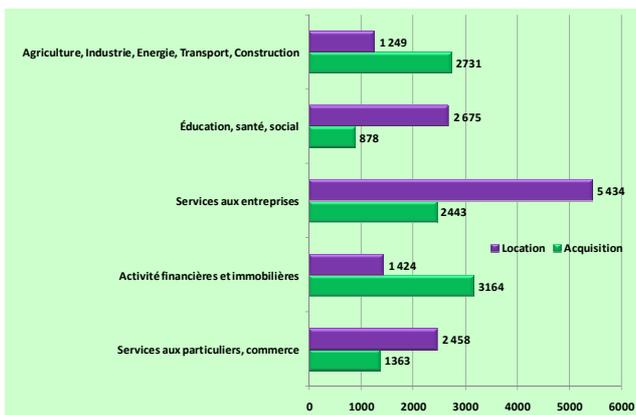
Surfaces en m² ventilées selon l'origine des utilisateurs



En location, les services aux entreprises cumulent 41% des surfaces placées, part qui s'inscrit en retrait sur celle de 2016. Présente sur 49 des 106 projets, cette activité demeure la plus dynamique. Elle est toutefois talonnée en terme de m² acquis par les activités en lien avec l'énergie.

Sur ce semestre, les services aux particuliers et le regroupement éducation santé social sont des contributeurs d'égale importance. Le regroupement agriculture, industrie, énergie, transport et construction voit sa part croître par rapport au 1^{er} semestre 2016.

Surfaces en m² ventilées en fonction de l'activité au 1^{er} semestre 2017



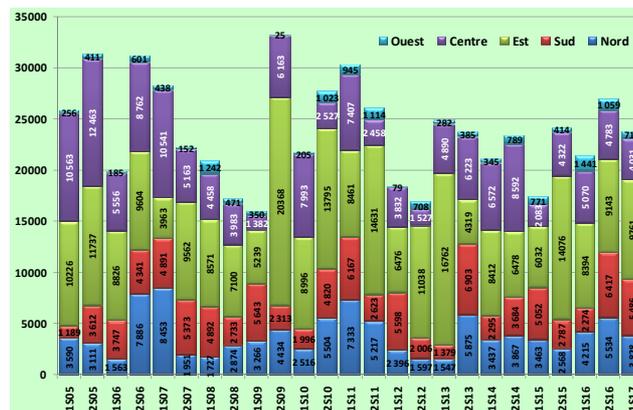
La zone Est apparaît une fois encore plus attractive. Elle localise 36,8% des projets et 41% des m² placés. Ces pourcentage n'évoluent guère sur ceux du 1^{er} semestre de 2016.

La croissance la plus marquée est à mettre à l'actif de la zone Sud qui concentre près d'1/4 des surfaces placées contre à peine plus de 10% un an plus tôt. Elle devance la zone Nord légèrement mieux représentée sur le critère nombre de projet que de m².

Depuis le démarrage des travaux de l'Observatoire, la contribution de la zone Ouest apparaît marginale. Sur ce 1^{er} semestre, cette tendance se confirme avec une part dans le total des m² acquis ou loués en recul de plus de la moitié sur celle de l'an dernier (3% contre 6,7% au 1^{er} semestre 2016).

Tous secteurs géographiques confondus, Montpellier continue de dominer mais avec une moindre intensité qu'en 2016. La ville concentre 65,1% du nombre de projets et 54,9% des surfaces placées (respectivement 76,3% et 83,3% en 2016). Présente dans près de la moitié des projets, la relocalisation mobilise une part de 49,4% de m² marquant un net recul sur un an (65,1% en 2016). En développement, l'extension est à l'origine d'1/4 des projets et de près du 1/3 des m² placés. Initiant 1/4 des projets, les créations voient leur poids relatif presque doubler au regard du critère des surfaces (31,4% contre 11,2% en 2016).

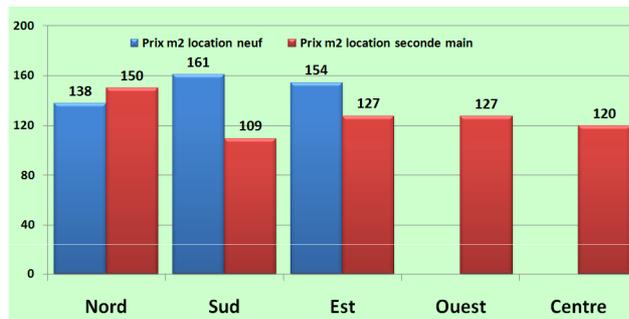
Surfaces en m² ventilées selon la localisation



Le prix moyen au m² loué s'établit à 157 € dans le neuf et à 126 € en seconde main (respectivement 157 € et 123 € au 1^{er} semestre 2016). Le prix d'achat moyen du m² se situe à 2 043 € dans le neuf et à 1 346 € dans le cas d'une revente.

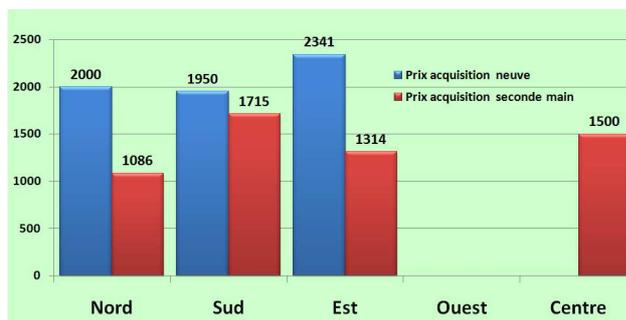
Par secteur, les prix moyens du m² loué en seconde main varient de 109 € (Sud) à 150 € (Nord). Les prix moyens du m² loué neuf s'étagent de 138 € dans le Nord à 161 € au Sud. L'Ouest et le Centre ne comptent aucune location dans le neuf.

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



À l'achat, le prix au m² en seconde main varie de 1 086 € au Nord à 1 715 € au Sud. Comme au 1^{er} semestre 2016, la zone Centre compte un achat de seconde main. Seule la zone Ouest ne localise aucune acquisition de bureau.

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



LES LOCAUX D'ACTIVITÉ

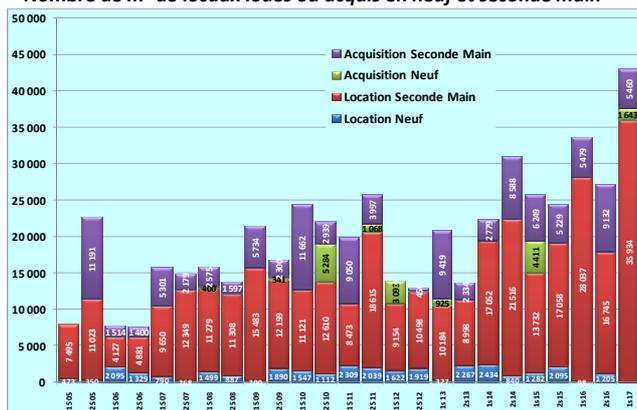
Au 1^{er} semestre 2017, 56 locaux d'activité (hors entrepôts) ont été loués ou acquis par les membres de l'Observatoire, totalisant une surface de 43 037 m² (52 transactions et 33 614 m² lors du 1^{er} semestre 2016).

À ce cumul, s'ajoutent 6 455 m² placés par d'autres cabinets et en diffus soit au total 49 492 m².

Le volume des m² ainsi placés est le plus élevé enregistré depuis 2005, tous semestres confondus.

Il excède de 22 032 m² la moyenne semestrielle depuis 2005.

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



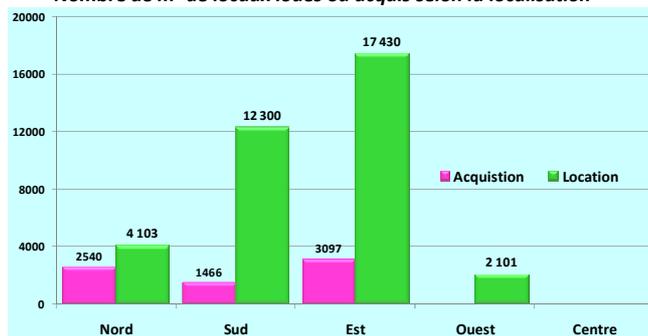
La surface moyenne s'établit à 769 m² (122 m² de plus qu'en 2016). Elle s'inscrit au-dessus de la moyenne observée depuis 2005 (546 m²). On recense 3 locaux de moins de 100 m² (contre 4 en 2016 et 2015) et un de plus de 5 000 m². Au total, 11 locaux excèdent 1 000 m². La strate des 100 à 299 m² compte 15 transactions et devance de peu celle des 300 à 499 m² (14). À 96,2%, les surfaces traitées concernent les locaux de seconde main. Près de 84% des transactions portent sur de la location. Les locaux acquis représentent près de 17% du total des surfaces traitées.

Les clientèles locales et régionales animent moins le marché qu'en 2016. Leur part recule sur un an. Elles sont à l'origine de moins de la moitié des transactions (contre plus de 3/4 en 2016) lesquelles ne représentent guère plus de 40% des m² placés (près de 62,5% un an plus tôt). Ce repli est lié à la montée en charge de la clientèle nationale présente dans 43% des projets totalisant plus de la moitié des m² placés. La clientèle étrangère génère davantage d'affaires sans pour autant consommer plus de surface en poids relatif. Contrairement aux 2 semestres de 2016, le marché est exclusivement porté par la clientèle privée.

À l'origine de plus de 30% des demandes, le secteur du commerce ne mobilise que 20,1% des surfaces placées.

Les services aux entreprises comptent autant de transactions que le commerce mais domine ce dernier au regard des surfaces avec 36% des m² placés.

Nombre de m² de locaux loués ou acquis selon la localisation



Les services aux particuliers se positionnent en 3^{ème} rang dans la hiérarchie des secteurs les plus actifs au regard des m² acquis ou loués et précèdent le secteur de la construction pourtant générateur de davantage de transactions.

Le secteur Est domine largement sur ce semestre. Il localise plus de la moitié des projets et cumule presque autant de surfaces.

Après la poussée observée lors des 2 semestres de 2016 avec plus de 10 des m² placés, la zone Ouest, avec 4,9%, retrouve un poids plus conforme à la tendance de longue série.

Contrairement au 1^{er} semestre 2016, le secteur Centre ne compte aucune transaction. Cette zone n'a contribué au résultat semestriel qu'à 3 reprises depuis 2005.

La commune de Montpellier concentre 23,2% des transactions et 27,3% des surfaces placées, traduisant ainsi un recul sensible sur 2016 (respectivement 36,5% et 33,7%).

Les créations mobilisent près de 26% des surfaces de locaux (à comparer au 45,7% de 2016). Les relocalisations (24 projets) animent le marché à près de 40% tant au regard du nombre d'affaires que des surfaces traitées. Moins nombreuses que les relocalisations, les extensions représentent près de 34,5% des m².

Le prix du m² loué s'élève à 63 € pour les locaux de seconde main (62 € en 2016). Aucune location portant sur un local neuf n'est enregistré sur ce semestre.

Les prix moyens évoluent selon les périodes en fonction de la présence plus ou moins affirmée de biens à vocation technico commerciale. Quand le degré de commercialité est avéré, ce type de locaux se négocie sur des bases plus élevées qu'ailleurs.

Les prix moyens à la location en seconde main varient de 53 € (Sud) à 71 € (Est).

En neuf, le prix d'acquisition s'établit à 1 433 € sur le semestre.

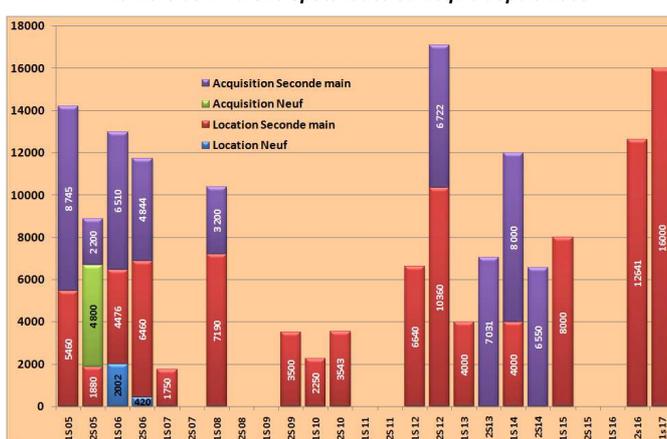
Le prix d'acquisition de seconde main (681 € en moyenne) varie de 627 € à l'Est à 743 € au Nord.

LES ENTREPÔTS

Sur le 1^{er} semestre 2017, les membres de l'Observatoire ont réalisé une transaction relative à un entrepôt d'au moins 1 500 m² (aucune lors du 1^{er} semestre 2016).

Celle-ci correspond à la location d'un produit de seconde main de 16 000 m². Cette surface constitue le pic de la série concernant les entrepôts. C'est la 2^{ème} fois depuis 2005 qu'un local de plus de 10 000 m² fait l'objet d'une transaction. Ce projet est porté par un client national relevant de la sphère privée.

Nombre de m² d'entrepôts loués ou acquis depuis 2005

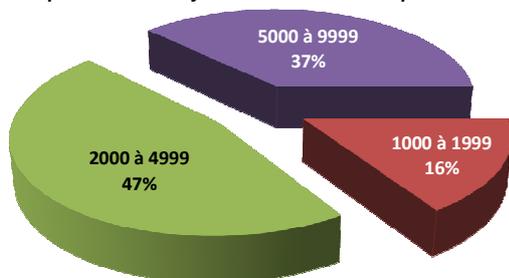


LE FONCIER

Lors du 1^{er} semestre 2017, 7 transactions foncières ont été réalisées, totalisant une surface de 33 882 m² (4 pour 11 040 m² en 2016 et 15 pour 99 652 m² en 2015).

La surface moyenne des terrains s'élevé à 4 840 m² (2 760 m² au 1^{er} semestre 2016). A la différence des 1^{ers} semestres de 2015 et 2016 on ne compte aucune parcelle de moins de 1 000 m².

Répartition des surfaces selon la taille des parcelles

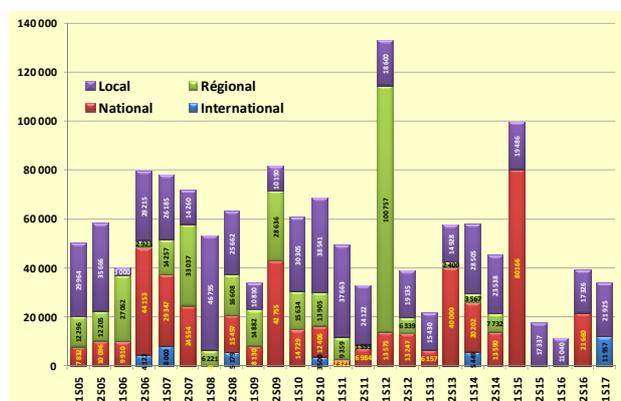


Au 1^{er} semestre 2016, la clientèle était exclusivement locale. Un an plus tard, les locaux concentrent les 2/3 des besoins de foncier.

Une demande émane d'un client international. Cette clientèle n'est présente qu'à 6 reprises en 25 semestres d'observation.

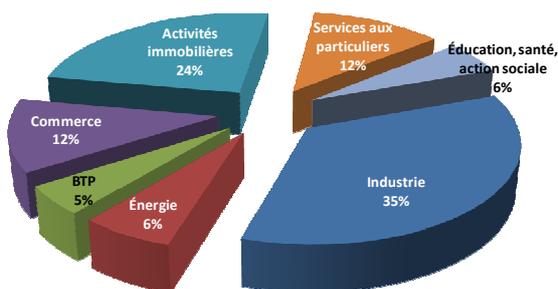
On ne relève aucune acquisition issue de la sphère publique, active que sur 6 semestres depuis 2005.

Surfaces en m² ventilées suivant l'origine des utilisateurs



Le besoin de foncier intéresse une grande palette de secteurs d'activité (autant d'activités différentes que de transactions). Traditionnellement forts contributeurs à l'animation du marché, les services aux entreprises ne sont pas représentés sur ce semestre.

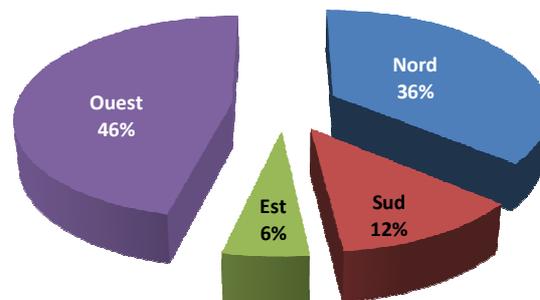
Surfaces foncières en m² ventilées par activité



L'industrie mobilise à elle seule plus du 1/3 des m² vendus. Cette progression ne fait qu'amplifier un mouvement déjà observé lors des 1^{er} semestres de 2015 et 2016. Ce secteur devance les activités immobilières et le commerce crédités tous 2 de 12% du total.

L'an dernier à pareille époque seules 2 zones géographiques accueillait des projets. Le Nord et le Sud se partageaient alors équitablement les surfaces vendues. Un an plus tard ces 2 zones concentrent 48% des m² traités soit guère plus que la seule zone Ouest.

Répartition des surfaces selon les secteurs géographiques



Par rapport à l'ensemble des communes intégrées dans le périmètre de l'Observatoire, Montpellier localise 3 ventes représentant 41,6 % des surfaces traitées. Comparé au 1^{er} semestre 2016, cette part traduit un essor sensible.

L'origine des projets est peu diversifiée. Les relocalisations justifient 4 des 7 transactions. Le solde est à mettre au crédit des extensions. Aucun achat en lien avec une création n'est acté sur ce semestre.

Le prix moyen du m² de terrain nu s'établit à 97 €. Le prix s'établit à 195 € le m² dans le cas d'un foncier destiné à accueillir des bureaux ou de la promotion.

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 2017 de :

- 33 230 m² en bureaux (en intégrant diffus et « comptes propres ») dont 23 820 m² à l'actif des membres de l'Observatoire (qui en avaient placés 21 400 m² en 2016 et 17 400 m² en 2015)
- 49 500 m² en locaux d'activité (en intégrant diffus et « comptes propres ») dont 43 037 m² à l'actif des membres de l'Observatoire (qui en avaient placés 33 614 m² en 2016 et 25 674 m² en 2015)
- 16 000 m² de surface d'entrepôts (aucune en 2016 et 14 550 m² en 2015)
- 33 882 m² en foncier (11 040 m² en 2016 et 99 652 m² en 2015)

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 : 126 € en seconde main, 157 € en neuf.
acquisition : 1 460 € en seconde main, 2 043 en neuf.

Locaux :

location : 63 € en seconde main, aucune location en neuf.
acquisition : 681 € en seconde main, 1 433 € en neuf.

Entrepôts :

location : 45 € en seconde main, aucune en neuf
acquisition : aucune transaction

Foncier : 97 € terrain nu, 195 € pour tertiaire.