



Montpellier
Méditerranée
Métropole

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

Analyse 2020 des transactions 2019

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 2019, 102 172 m² de bureaux ont été commercialisés sur le territoire couvert par l'Observatoire, un résultat très satisfaisant malgré une baisse de 2% par rapport à 2018.

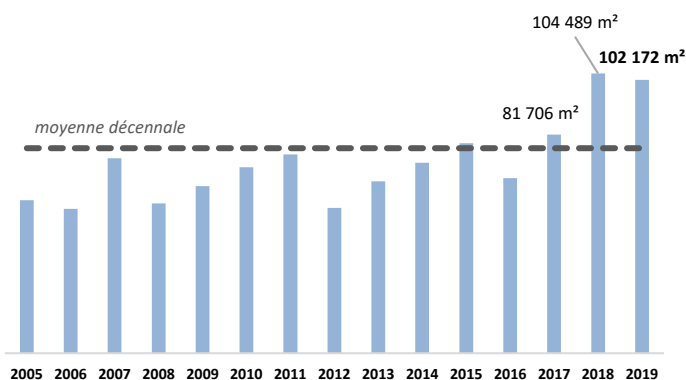
Ces surfaces se répartissent à hauteur de :

66 979 m² placés par les partenaires de l'Observatoire

13 396 m² placés par d'autres cabinets et en diffus

21 797 m² d'opérations en «compte propre»*.

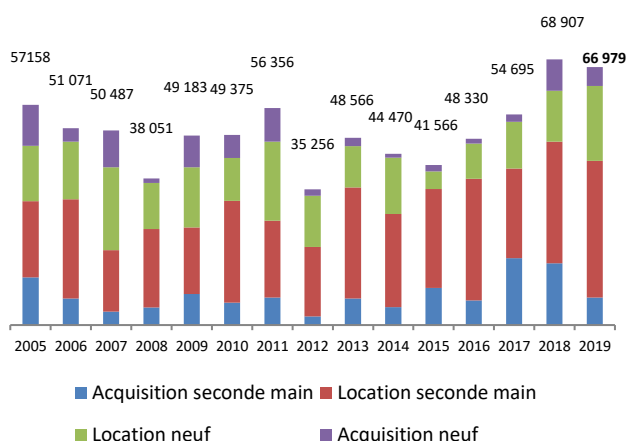
Evolution du marché des bureaux sur le territoire de l'Observatoire (surfaces transactées)



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

Les membres de l'Observatoire ont réalisé 221 transactions et placé 66 979 m² de bureaux en 2019, soit une baisse de 3% en surface.

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



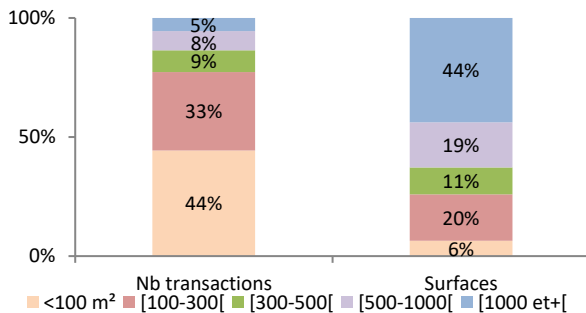
Les produits en **location** constituent 82% des surfaces échangées (18% pour les acquisitions) et les bureaux de **seconde main** 62% (38% pour le neuf).

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

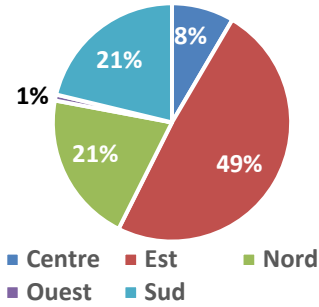


La **surface moyenne** des bureaux est en hausse. Elle s'établit à 303 m² en 2019 (259 m² en 2018). Les bureaux de plus de 1 000 m² représentent 5% des transactions réalisées en 2018 (comme en 2018) et 44% des surfaces (39% en 2018).

Répartition des bureaux selon la taille en 2019



Répartition des surfaces des bureaux par territoire en 2019

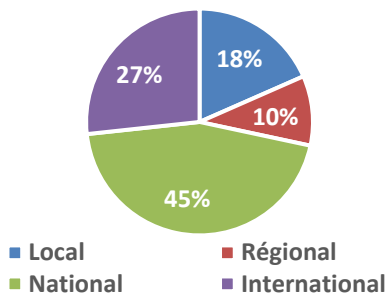


Les ⅓ des transactions des bureaux se situent dans la **commune de Montpellier** avec 62% des surfaces.

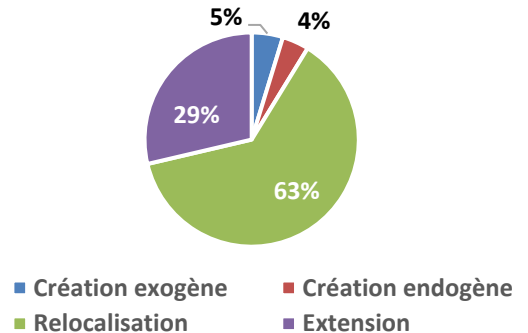
Près des 2 tiers des surfaces concernent des **projets de relocalisation**, en hausse cette année au détriment des autres modalités de projets.

La demande placée émane essentiellement de la sphère privée avec 94% des transactions et près de 90% des surfaces. La part des **clientèles** locales et régionales en 2019 constitue 62% des transactions (63% en 2018) mais pour 28% des surfaces (35% en 2018). La clientèle nationale compte encore pour 45% des surfaces placées (47% l'année dernière) et il faut noter la part relativement élevée de la clientèle internationale cette année (27%).

Répartition des surfaces des bureaux selon l'origine des utilisateurs en 2019



Répartition des surfaces des bureaux selon la nature des projets en 2019

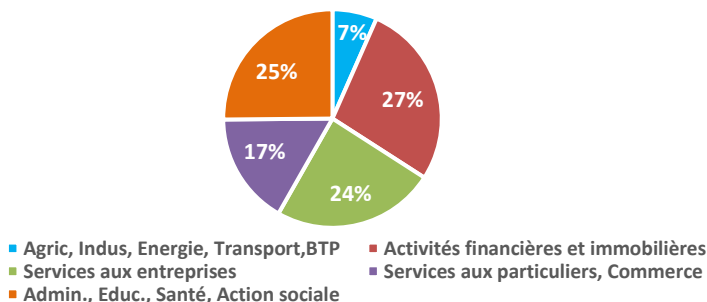


Les **prix moyens aux m²** sont globalement en hausse par rapport à l'année dernière, excepté pour le marché de l'acquisition en neuf :

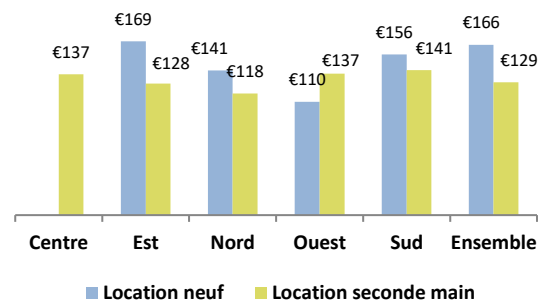
- Prix moyen location neuf : 166 € (160 € en 2018)
- Prix moyen location seconde main : 129 € (126 € en 2018)
- Prix moyen acquisition neuf : 2 065 € (2147 € en 2018)
- Prix moyen acquisition seconde main : 1 596 € (1469 € en 2018)

27% des surfaces placées sont destinées aux **activités** financières et immobilières dont le poids est en hausse régulière depuis 5 ans, et 25% aux services principalement non marchands (administratifs, éducation, santé et social). Les services aux entreprises arrivent en 3^{ème} position cette année avec 24% du total des surfaces placées.

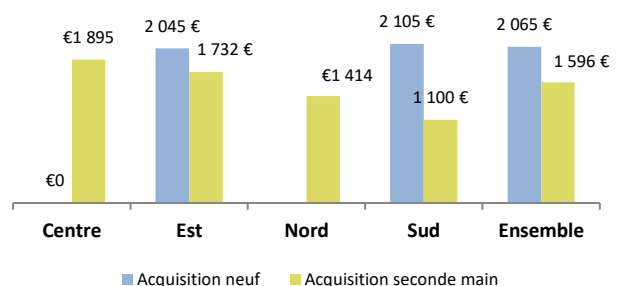
Répartition des surfaces des bureaux selon le secteur d'activité en 2019



Prix en € du m² loué (hors parking) en 2019



Prix en € du m² à l'achat (hors parking) en 2019



Par **territoire**, la zone Est reste largement prépondérante avec 49% des surfaces de bureaux transactées (43% en 2018). Avec 21% des m² placés, le Nord se maintient (20% en 2018) et le Sud confirme son poids (21% contre 17% en 2018), au détriment du Centre (8% contre 16% en 2018).

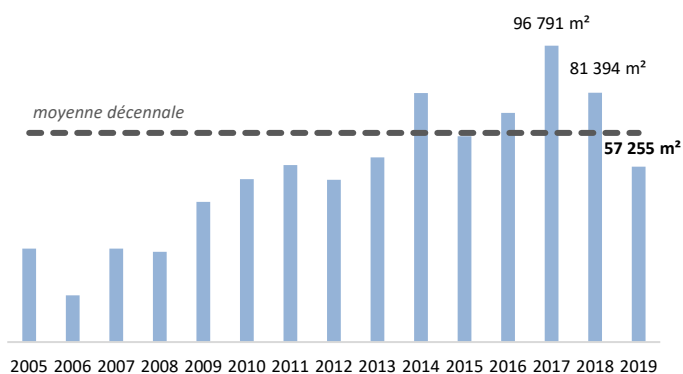
LES LOCAUX D'ACTIVITÉ

Près de 57 300 m² de locaux d'activité ont été commercialisés en 2019 sur le territoire couvert par l'Observatoire, soit une baisse de 30% par rapport à 2018.

Ces surfaces se répartissent à hauteur de :

33 992 m² par les partenaires de l'Observatoire
 6 798 m² placés par d'autres cabinets et en diffus
 16 465 m² d'opérations en compte propre.

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



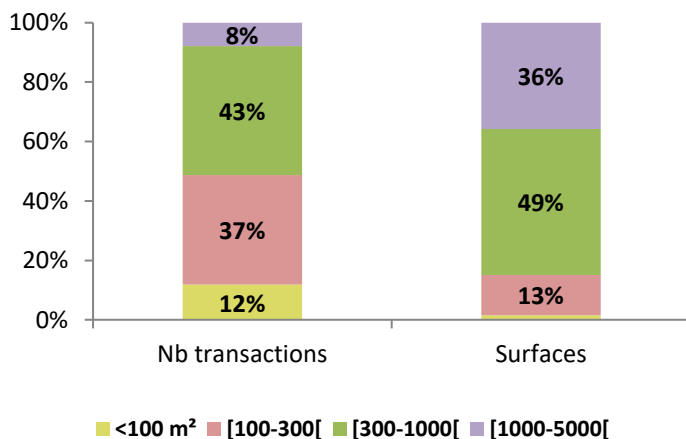
En forte baisse par rapport à 2018 avec un niveau en dessous de sa moyenne décennale, l'activité de placement des locaux a particulièrement souffert d'une pénurie de l'offre selon les membres de l'observatoire.

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

Les membres de l'Observatoire ont réalisé 76 transactions pour 33 992m² de locaux d'activité placés en 2019. Le marché des locaux d'activité est principalement un marché de **seconde main** (88% des surfaces échangées contre 83% en 2018) et en majorité en **location** (52% contre 57% en 2018).

La **surface moyenne** des locaux d'activité placés est en baisse et s'élève à 447 m² en 2019 pour 671 m² en 2018. Les locaux de plus de **1000 m²** comptent 8% des transactions et 36% des surfaces (contre respectivement 16% et 56% l'année dernière). Contrairement aux deux années précédentes, il n'est recensé aucune opération de plus **5 000 m²**.

Répartition des locaux d'activité selon la taille en 2019

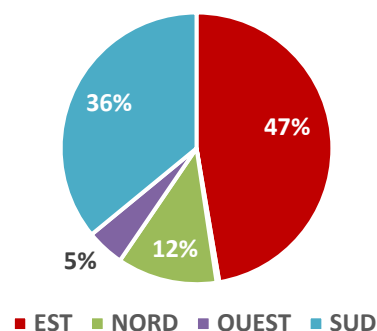


La demande placée est quasi-exclusivement **privée** (99% des surfaces). Elle émane en majorité des **clientèles locales et régionales** (63% des surfaces contre 55% en 2018). La majeure partie des projets concerne des **relocalisations** (37% des surfaces). Les projets de création arrivent en 2^{ème} position (32%) devant les **extensions** (30%).

Les **services marchands** représentent 73% des surfaces placées (60% en 2018). Les **activités primaires et secondaires** comptent cette année pour 23% (39% en 2018).

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

Répartition des locaux d'activité selon la zone en 2018



Concernant les **prix moyens** observés par l'Observatoire, le prix du m² loué s'élève à 76€ pour les locaux de seconde main en 2019 (73€ en 2018) et à 90€ pour les locaux neufs (93€ en 2018).

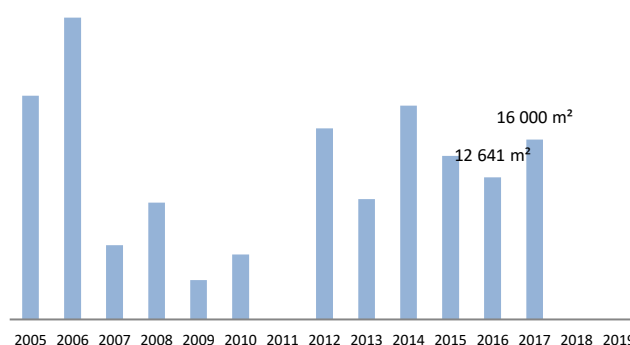
Les locaux ont été acquis sur l'exercice 2019 à un prix moyen de 1209€/m² (1093€ en 2018) pour le neuf et de 818€ en seconde main (544€/m² en 2018).

LES ENTREPÔTS

En 2019 comme 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.

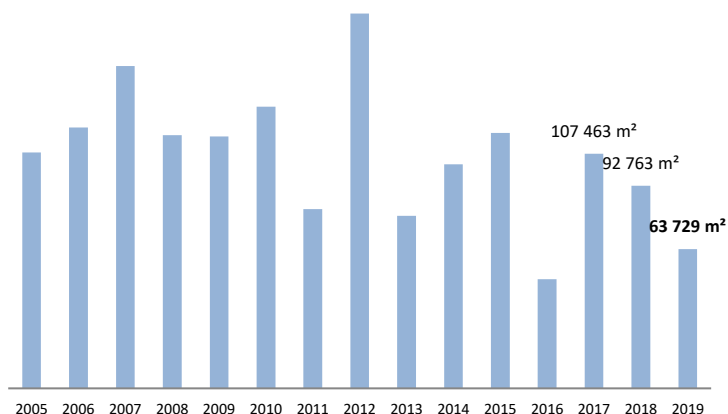
Evolution des surfaces d'entrepôts placés par les partenaires de l'Observatoire



LE FONCIER

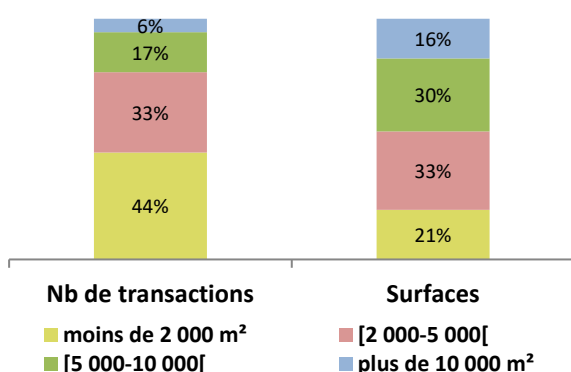
Près de 64 000 m² de foncier ont été commercialisés en 2019 par les partenaires de l'Observatoire au travers de 18 transactions, soit une baisse de 31% des surfaces par rapport à 2018.

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



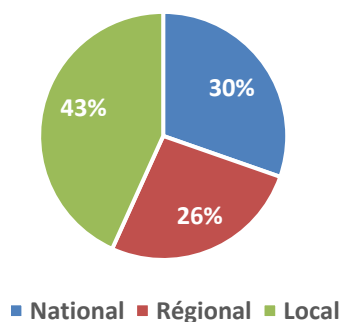
La **surface moyenne** des terrains s'élève à 3 540 m² (3 092 m² en 2018). Comme pour les deux années précédentes, on compte une parcelle d'une surface supérieure à 10 000 m².

Répartition des surfaces selon la taille des parcelles en 2019



La demande émane essentiellement de la **sphère privée** (97% des surfaces échangées) et le marché est principalement porté par la **clientèle locale** (43%) et régionale (26%).

Répartition des surfaces selon l'origine des utilisateurs en 2019

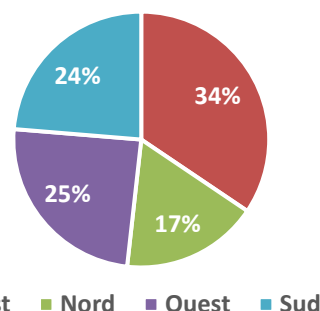


Concernant les **activités** auxquelles est destiné le foncier en 2019, on trouve des activités du tertiaire pour 66% des surfaces dont 34% pour les services aux particuliers, ainsi que des activités primaires et secondaires pour 34% du foncier échangé dont 26% pour le secteur de la construction.

Les projets trouvent leur origine essentiellement du fait de **relocalisations** (56% du nombre d'achats et 54% des m² acquis) et dans une moindre mesure d'**extensions** (31% des surfaces) et de **créations** (15%).

Sur le territoire de l'Observatoire, plus du tiers des surfaces du foncier échangé en 2019 concerne l'est du territoire.

Répartition des surfaces selon les zones en 2019



Par rapport à l'ensemble des communes situées sur le périmètre de l'Observatoire, la commune de **Montpellier** localise 30% des surfaces (49% en 2018) devant Mauguio (16%).

Le **prix moyen** du m² de foncier à vocation d'activité s'établit à 107€. Dans le cas d'un foncier destiné à accueillir des bureaux le prix moyen s'élève à 191€.

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 2019** de :

- **102 172 m² en bureaux** (en intégrant diffus et « comptes propres ») dont 66 979 m² à l'actif des membres de l'Observatoire
- **57 255 m² en locaux d'activité** (en intégrant diffus et « comptes propres ») dont 33 992 m² à l'actif des membres de l'Observatoire
- **63 729 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, 166 € en neuf.
acquisition : 1 596 € en seconde main, 2 065 € en neuf.

Locaux :

location : 76 € en seconde main, 90 € en neuf.
acquisition : 818 € seconde main, 1 209 € en neuf.

Entrepôts :

location : NS
acquisition : NS

Foncier : 107 € pour l'activité, 191€ pour le tertiaire.