



Observatoire de l'Immobilier du Commerce de Montpellier et de son territoire urbain

Les transactions au 31 décembre 2016

Créé à l'initiative de Montpellier Méditerranée Métropole, cet Observatoire associe de nombreux partenaires : Mairie de Montpellier, SERM, SAM, CCI de Montpellier, professionnels de l'immobilier, promoteurs, notaires, avocats, experts auprès des tribunaux. Une convention signée le 21 décembre 2012 précise le rôle de chacun dans le dispositif.

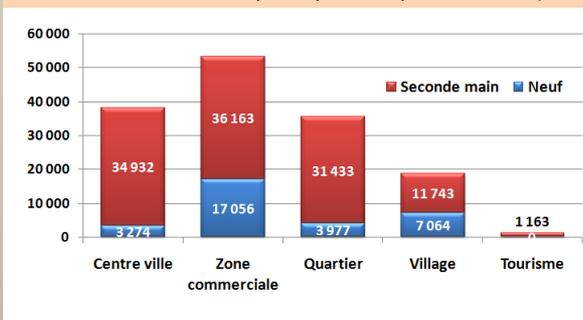
Les transactions sont appréciées sur des critères de localisation, de surfaces traitées et d'activité. L'évaluation du montant du m² de transaction se fonde sur 3 critères : loyer, valeur locative et murs. Le découpage géographique des 54 communes analysées s'articule autour de 4 territoires (centre ville de Montpellier, zones commerciales, quartiers, villages) eux-mêmes répartis au sein de 4 strates selon un degré de commercialité décroissant. Avec l'apport d'une zone dédiée au tourisme pas moins de 17 classes sont ainsi étudiées. La Cellule Économique BTP Languedoc-Roussillon assure la maîtrise d'œuvre.

Les surfaces commercialisées

En cumulant les 5 premiers exercices de fonctionnement de l'Observatoire, le bilan établi à fin décembre 2016 traduit le placement de 148 900 m² au travers de 874 transactions. Le spectre des surfaces est vaste. Cinq commerces disposent de moins de 10 m². Le plus spacieux occupe 3 500 m².

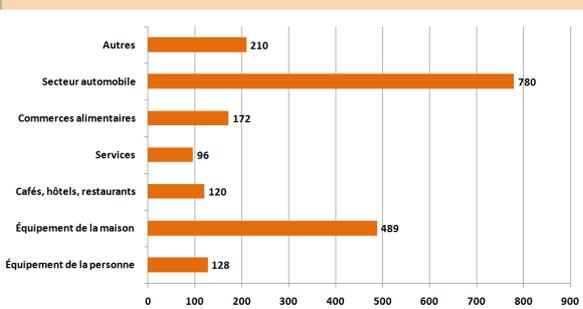
Près de 58% des transactions portent sur des biens d'une surface inférieure à 100 m². Le marché de seconde main mobilise 78,6% des m² placés. Montpellier concentre 57,5% des surfaces traitées sur le territoire de l'Observatoire.

Ventilation des m² commercialisés selon le zonage et la nature du commerce (863 réponses exploitées sur 874)



La surface moyenne de 170 m² masque des écarts suivant le type d'activité et la localisation (de 65 m² en zone de tourisme jusqu'à 427 m² en zone commerciale).

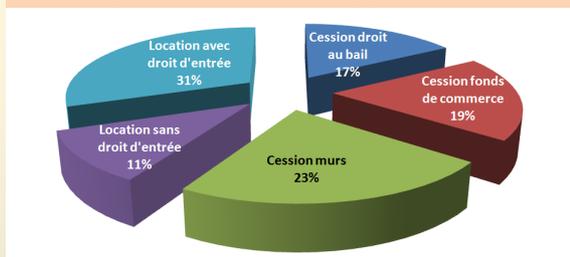
Surface moyenne par activité commerciale



Avec près de 36% des m² placés, les zones commerciales devançant le Centre ville crédité de 25,7% des surfaces lui-même talonné par les quartiers (24,4%). Décrochés, les villages cumulent 13,3% du total. La part de la zone touristique reste marginale.

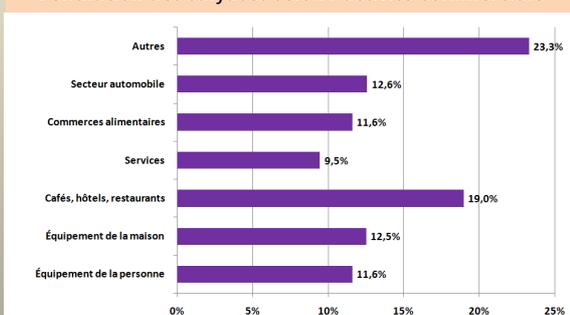
Les cessions de fonds de commerce représentent près de 3 transactions sur 10. Ce sont pourtant les locations avec droit d'entrée qui mobilisent le plus de surfaces. Cumulées avec les cessions de murs, elles concentrent plus de la moitié des surfaces placées.

Surfaces ventilées selon le type de contrat



La destination des locaux est diversifiée. L'activité liée aux services est la moins bien représentée avec une part inférieure à 10%. Les cafés hôtels restaurant mobilisent 2 fois plus de m². Les autres activités pèsent d'un poids comparable et représentent pour chacune d'entre elles près de 12% du total.

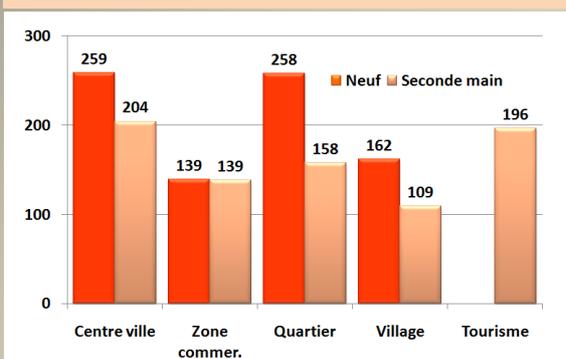
Ventilation des surfaces selon l'activité commerciale



Les loyers

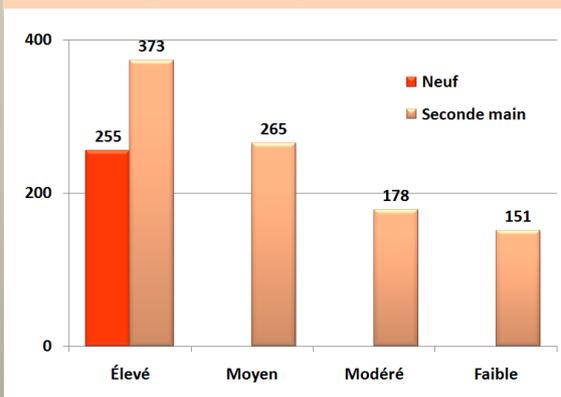
Toutes zones confondues, la valeur du m² de loyer pondéré s'établit à 163 € (par convention, les prix sur les 5 exercices sont supposés stables). Selon l'ancienneté du commerce, elle varie, toutefois, de 160 € en seconde main à 190 € dans le neuf. Ce montant moyen masque des écarts marqués tant au sein d'une même zone en fonction du degré de commercialité qu'entre zones elles-mêmes.

Montant au m² pondéré du loyer pratiqué en fonction du secteur géographique



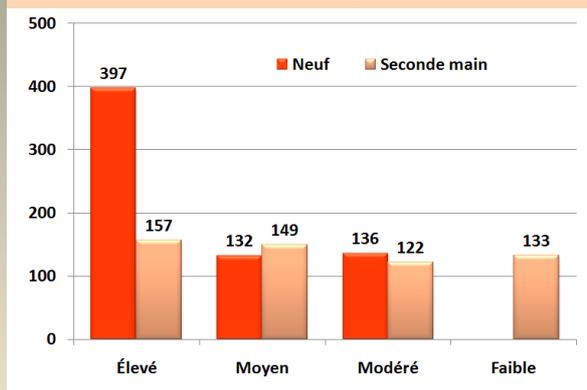
Quatre secteurs localisent des transactions de commerces neufs. Sur ce type de produits, les loyers dans les quartiers excèdent assez sensiblement ceux des zones commerciales et des villages et font jeu égal avec ceux du Centre ville. Les transactions neuves en Centre ville concernent plusieurs commerces situés sur une artère hors limite de l'Écusson. Le loyer en seconde main est plus élevé en Centre ville qu'ailleurs. La hiérarchie classe ensuite le littoral (33 fois moins de m² qu'en Centre ville) puis les quartiers, les zones commerciales et les villages.

Montant au m² pondéré du loyer pratiqué en Centre ville en fonction du degré de commercialité



Les valeurs de Centre ville portent sur 313 transactions pour lesquelles figure une mention de loyer totalisant 29 846 m². Seule la zone à commercialité élevée localise des transactions de produits neufs affichant au demeurant un loyer moyen inférieur à celui du marché de seconde main. Deux explications justifient cet écart. La 1^{ère} tient à la localisation déjà évoquée plus haut. La seconde est liée à la surface de ces commerces en moyenne 8 fois supérieure à celle de seconde main sur cette zone. Sur le marché de seconde main, le montant des loyers pratiqué respecte la logique inhérente au degré de commercialité. Les écarts sont marqués (de 1 à 2,5) entre la commercialité faible et élevée.

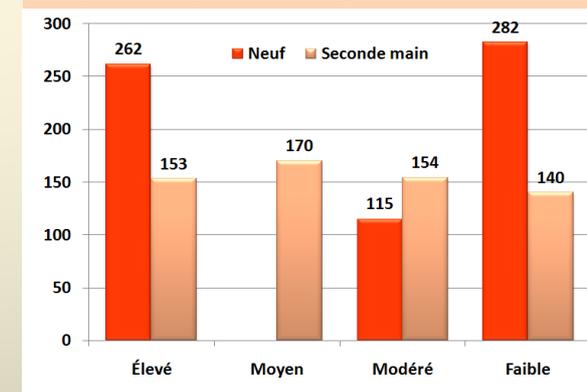
Montant au m² pondéré du loyer pratiqué en zone commerciale en fonction du degré de commercialité



Sur les zones commerciales (107 transactions avec mention de loyer représentant une surface de 40 112 m²), le loyer moyen le plus important appliqué à des commerces neufs se situe logiquement sur le secteur à commercialité élevée. Sur le marché de seconde main, pour l'essentiel, la logique est respectée au regard de la hiérarchie des loyers. Seule la zone à commercialité modérée affiche un montant légèrement inférieur à celui de la zone à commercialité supposée plus faible. Ce léger décrochage est lié à la nature même des transactions avec la présence affirmée du secteur de l'automobile qui cumule sur ce secteur les tiers des surfaces placées.

Sur la zone à commercialité moyenne, le prix du neuf est inférieur à celui de seconde main. Pour autant, cette comparaison présente des limites dans la mesure où seules 6 transactions neuves sont recensées, soit un contingent 6 fois inférieur à celui de seconde main.

Montant au m² pondéré du loyer pratiqué dans les quartiers en fonction du degré de commercialité

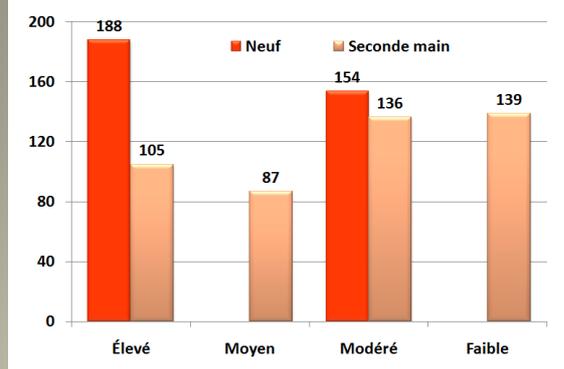


Les quartiers (173 commerces avec mention de loyer pour une surface cumulée de 23 807 m²) enregistrent des locations sur des produits neufs dans 3 degrés de commercialité.

Le prix du m² loué neuf est supérieur à celui de seconde main dans 2 cas sur 3. Le loyer sur produit neuf observé sur la zone à commercialité modérée ne résulte que d'une transaction. Paradoxalement, on trouve une relative symétrie de situation entre la zone à forte et celle à faible commercialité avec des niveaux de loyers et des écarts entre neuf et second main assez semblables.

Au regard du critère de commercialité, la hiérarchie est contestée tant sur le neuf que sur la seconde main.

Montant au m² pondéré du loyer pratiqué dans les villages en fonction du degré de commercialité



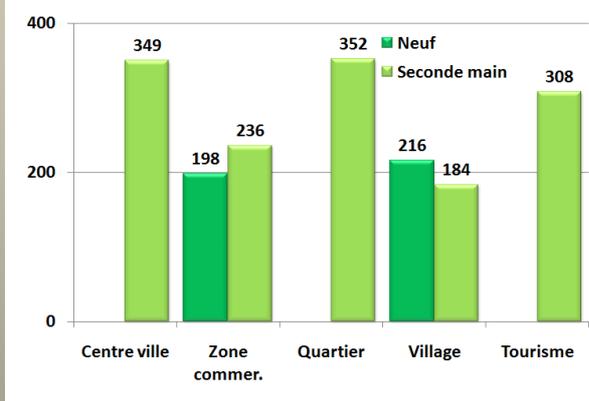
Sur les villages (63 commerces avec mention de loyer cumulant 10 973 m²), la logique inhérente au degré de commercialité n'est que partiellement vérifiée. Certes, le neuf est plus élevé que la seconde main. Toutefois, les secteurs à commercialité modérée ou faible affichent un montant moyen de loyer en seconde main supérieur à celui des secteurs à commercialité élevée ou moyenne.

Sur les 18 transactions réalisées sur le littoral, 16 renseignent sur un prix de loyer pour des produits de seconde main. En moyenne, il s'établit à 196 € le m². Carnon et La Grande Motte se situent en deçà de ce montant contrairement à Palavas.

La valeur locative*

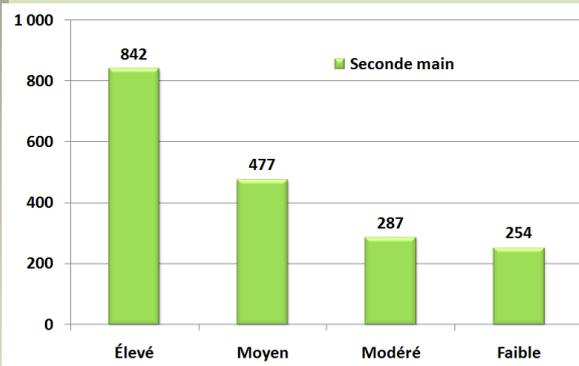
Toutes zones confondues, la valeur locative du m² pondéré de commerce s'établit à 311 €. Fondée sur 369 transactions cumulant près de 37 000 m², cette valeur s'applique à des produits de seconde main à 3 exceptions près (avec dans ce cas précis des valeurs locatives inférieures). En seconde main, Quartiers et Centre ville affichent des valeurs proches. En deçà de 200 €, la valeur locative observée sur les villages apparaît en décalage

Montant de la valeur locative au m² pondéré en fonction du secteur géographique et du degré de commercialité



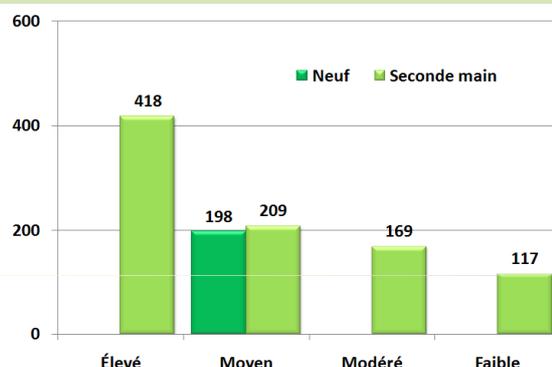
En Centre ville (251 transactions), la valeur locative décroît avec le recul du degré de commercialité. La zone à commercialité élevée (11 transactions) se détache des 3 autres et surtout de celles à commercialité modérée ou faible dont l'écart de loyers apparaît peu marqué.

Montant de la valeur locative au m² pondéré en Centre ville en fonction du degré de commercialité



En zone commerciale (21 transactions), le montant moyen de la valeur locative de seconde main est corrélé au degré de commercialité. Le secteur à commercialité élevée se détache des 3 autres au regard de la valeur locative observée.

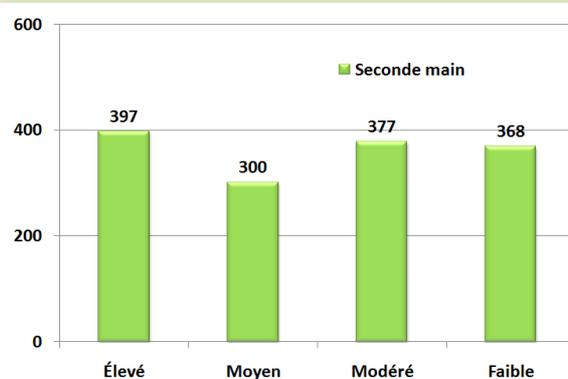
Montant de la valeur locative au m² pondéré en zone commerciale en fonction du degré de commercialité



Sur les quartiers, les 347 € de moyenne se fondent sur 68 transactions. La logique ne prévaut pas totalement au regard du degré de commercialité. La zone à commercialité moyenne affiche une valeur locative en retrait sur celles se rapportant aux 2 zones de rang inférieur.

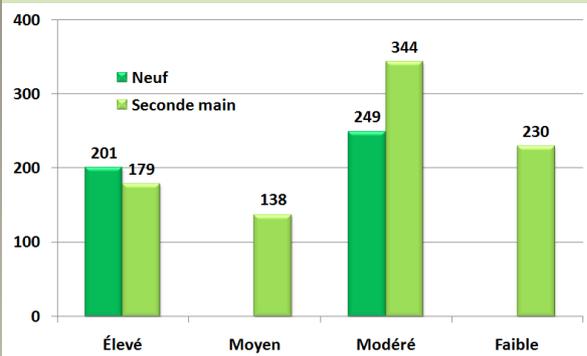
Les écarts de loyers sont, en tout état de cause, beaucoup plus contenus que sur les autres secteurs géographiques.

Montant de la valeur locative au m² pondéré selon les quartiers et en fonction du degré de commercialité



* La valeur locative correspond à la valeur d'usage d'un local commercial. Elle intègre le loyer et tout versement en capital effectué, soit au locataire précédent (droit au bail) soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée...). Communément admis pour la négociation par les professionnels, le montant retenu qualifié de "loyer recomposé" est calculé en additionnant 10 % du montant de la cession (droit au bail ou pas de porte) au loyer annuel et en divisant la valeur obtenue par la surface pondérée de façon à obtenir une valeur exprimée au m².

Montant de la valeur locative au m² pondéré dans les villages en fonction du degré de commercialité



Sur les 103 transactions recensées sur les villages, seules 25 se prêtent à l'analyse de la valeur locative. Au m², le prix moyen de 186 € résulte de montants disparates. La valeur la plus haute se situe à Juvignac sur la zone à commercialité modérée. Elle ne porte que sur 2 commerces totalisant 6% des m² des transactions sur les villages.

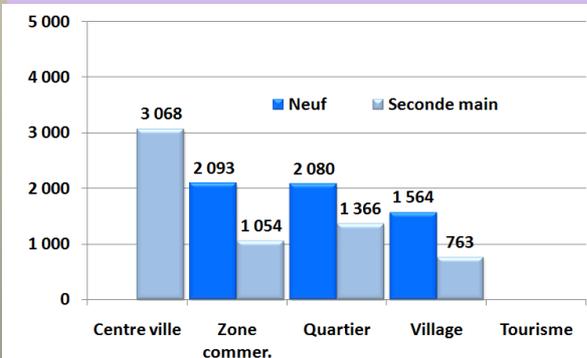
La valeur des murs

Toutes zones confondues, la valeur des murs rapportée au m² pondéré s'établit à 1 930 € pour un commerce de seconde main et à 1 814 € pour un commerce neuf.

Cette apparente contradiction liée à la prééminence de la seconde main s'explique par la surreprésentation du Centre ville (42% du total des transactions). Sur cette zone, les cessions portent exclusivement sur des produits de seconde main avec un prix au m² sans commune mesure avec ce qui se pratique ailleurs. La hiérarchie de prix du Centre ville est cohérente avec le degré de commercialité.

Le prix du neuf résulte de transactions situées à près de 70% dans les villages et à moins de 20% dans les quartiers. Juvignac concentre plus de 43% des transactions neuves devant très largement le quartier Richter de Montpellier et Castelnau le Lez.

Montant de la valeur des murs en fonction du secteur géographique et du degré de commercialité

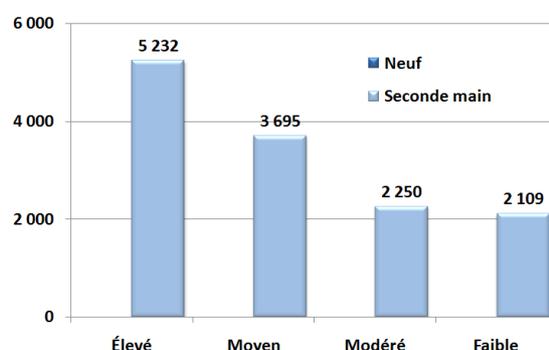


Aucune cession de murs n'est enregistrée sur la zone littorale.

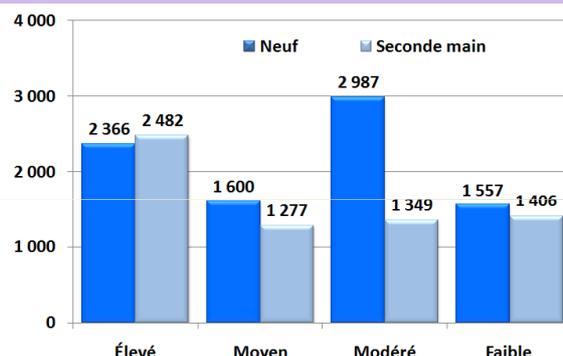
Au total, 174 cessions de murs sont répertoriées dont 73 sur le seul Centre ville de Montpellier.

On compte 46 transactions de produits neufs.

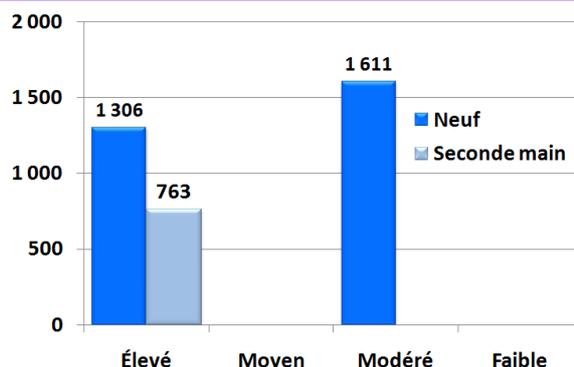
Montant de la valeur des murs en Centre ville en fonction du degré de commercialité



Montant de la valeur des murs dans les quartiers en fonction du degré de commercialité



Montant de la valeur des murs dans les villages en fonction du degré de commercialité



Outre le financement et l'apport de données assurés par les partenaires institutionnels et certains adhérents de Fédérations professionnelles, l'Observatoire a été enrichi régulièrement ou ponctuellement des informations transmises par divers contributeurs parmi lesquels figurent notamment :

Arthur Loyd, BNP Paribas Real Estate, Century 21, Emplacement n°1, Esnault Immobilier, Advenis, Thélène Immobilier, Michel Simond.

Contact : Jacques BAGHI – Cellule Économique Bâtiment Travaux Publics Languedoc-Roussillon
520 allée Henri II de Montmorency, 34064 Montpellier Cedex 2 – Tel 04 67 65 08 83
Adresse électronique : cerbtplr@orange.fr site : <http://www.cerbtplr.fr/>