



Montpellier  
Méditerranée  
Métropole

# Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Montpellier et son agglomération

## TRANSACTIONS 2014

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 présentent 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 m<sup>2</sup> 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

Près de 71 500 m<sup>2</sup> de bureaux sont commercialisés en 2014 sur le territoire couvert par l'Observatoire.

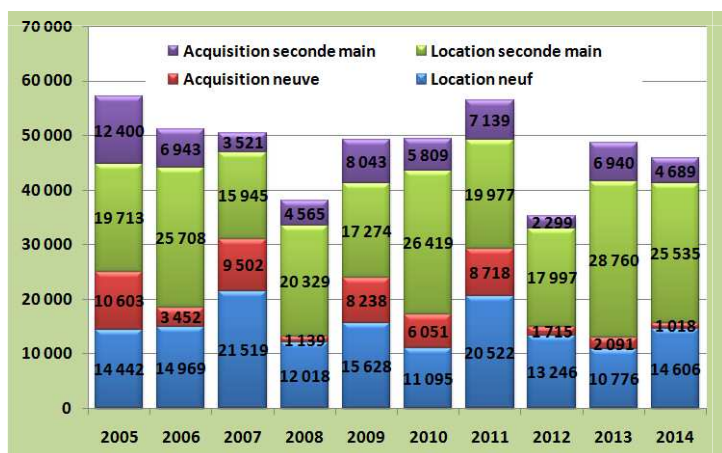
Ces surfaces se répartissent à hauteur de :

45 848 m<sup>2</sup> placés par les partenaires de l'Observatoire

6 880 m<sup>2</sup> placés par d'autres cabinets et en diffus

18 710 m<sup>2</sup> d'opérations en « compte propre »\*.

Nombre de m<sup>2</sup> de bureaux loués ou acquis ventilés en neuf et seconde main depuis 2005



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

Les développements présentés dans cette note portent sur les transactions réalisées par les partenaires de l'Observatoire.

Avec 161 unités, le nombre de transactions réalisées par les membres de l'Observatoire en 2014 approche celui enregistré un an plus tôt (165) et dépasse celui de 2012 (141).

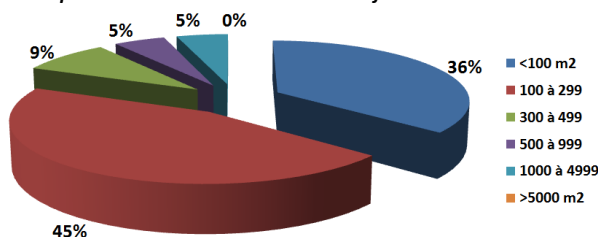
Les surfaces placées suivent la même trajectoire. Les 45 848 m<sup>2</sup> s'affichent en retrait de 2 700 m<sup>2</sup> sur 2013 mais excède de plus de 10 500 m<sup>2</sup> le contingent de 2012. Le volume de 2014 est de 2 290 m<sup>2</sup> inférieur à la moyenne annuelle observée depuis 2005.

Plus d'un projet sur cinq (20,5%) porte sur un produit neuf. Au demeurant, ce segment de marché représente près de 35% des surfaces ayant fait l'objet d'une transaction.

La location anime le marché à près de 90%, tant au regard du nombre de transactions (90,7%) que de celui des surfaces (88,2%), parts plus élevées encore qu'en 2013.

Avec 283 m<sup>2</sup>, la surface moyenne recule sur 12 mois (294 m<sup>2</sup>). Bien que significatif, l'écart des surfaces entre les valeurs extrêmes (de 18 m<sup>2</sup> à 3 150 m<sup>2</sup>) apparaît plus limité qu'en 2013. Plus de 9 transactions sur 10 correspondent à des bureaux d'une surface inférieure à 500 m<sup>2</sup>. Seuls 8 bureaux dépassent les 1 000 m<sup>2</sup> contre 10, un an plus tôt.

Répartition du nombre de bureaux en fonction de la taille

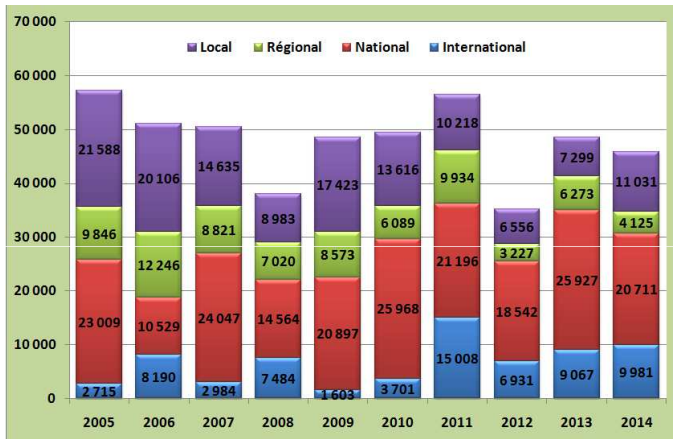


À l'origine de plus de la moitié des transactions, les clientèles locales et régionales mobilisent 1/3 des surfaces. Comparé aux 2 précédents exercices, leurs poids relatifs s'accroît au détriment des 2 autres clientèles.

Présents dans 7,5 % des transactions, les clients internationaux mobilisent toutefois plus d'1/5<sup>ème</sup> du total des surfaces de bureaux, part traduisant une légère progression depuis 2012.

Comme en 2013, le secteur privé consomme 94% des m<sup>2</sup>. 9 projets sur 161 ne relèvent pas de cette sphère. On ne compte, par ailleurs, que 3 projets portés par l'Administration.

Surfaces en m<sup>2</sup> ventilées selon l'origine des utilisateurs

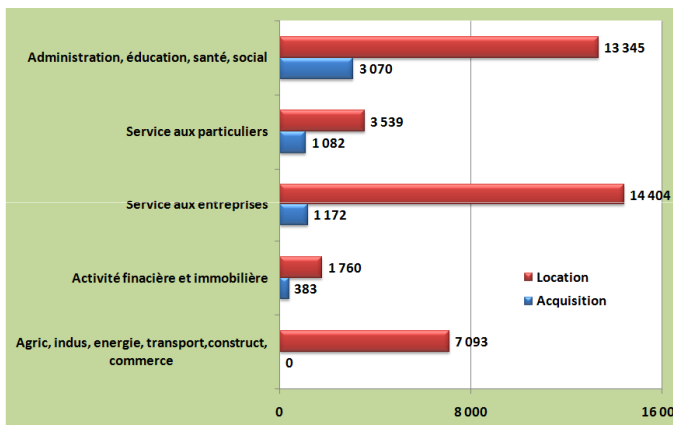


Les secteurs éducation, santé, social d'un côté et ceux en lien avec les services aux entreprises font pratiquement jeu égal en terme de m<sup>2</sup> transactés. Ils cumulent, à eux-deux, près de 70% des surfaces louées ou acquises.

Au 3<sup>ème</sup> rang se positionnent les activités de services aux particuliers qui mobilisent 10,1% des surfaces marquant ainsi un repli de 4,5 points sur 12 mois.

Les activités financières et immobilières voient leur part se contracter pour ne plus représenter que 4,6% des surfaces.

Surfaces en m<sup>2</sup> ventilées en fonction de l'activité en 2014



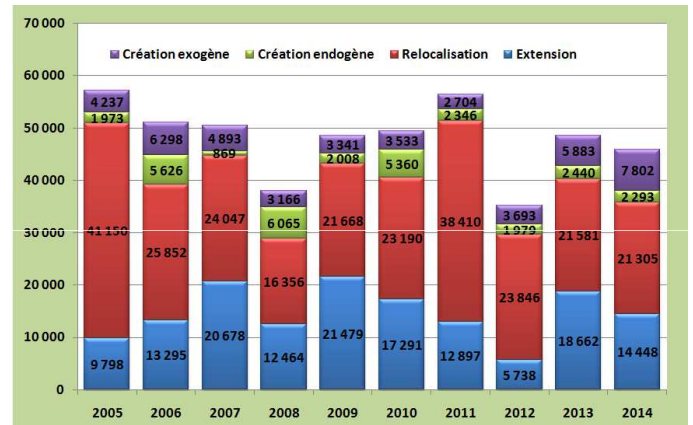
Avec 31,1% des transactions et 32,5% des surfaces, la zone Est connaît une érosion par rapport à 2013 (45,5% des transactions et 43,4% des surfaces) qui lui fait perdre la 1<sup>ère</sup> place occupée depuis 2006 de la zone la plus attractive.

Ce recul s'opère sous la montée en puissance de la zone Centre (33,1% des surfaces en 2014 contre 22,9% un an plus tôt). Dans une moindre mesure, cette croissance se vérifie aussi dans les zones Nord et Ouest.

Malgré cette légère progression, la contribution de la zone Ouest, depuis le démarrage des travaux de l'Observatoire, continue d'apparaître marginale. Depuis 2008, sa part s'inscrit en deçà de 3% des m<sup>2</sup> placés.

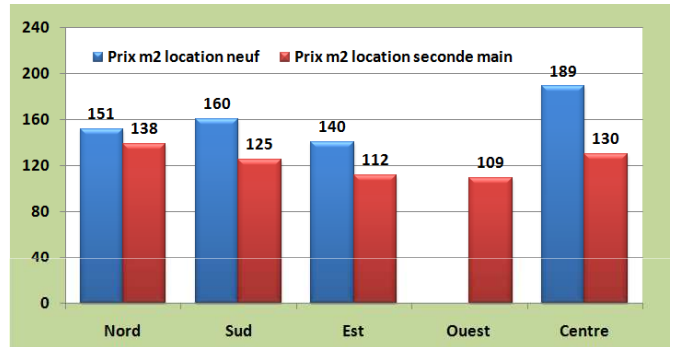
Tous secteurs géographiques confondus, Montpellier pèse moins majoritairement sur le territoire qu'en 2013. La commune concentre en poids relatif autant de projets (70,8% contre 70,9%) dont le cumul des surfaces s'affiche toutefois en retrait (65,7% contre 74,2% un an plus tôt). Présente dans 55,9% des projets, la relocalisation concentre de 46,5% des m<sup>2</sup> placés (contre 44,4% en 2013). L'extension est à l'origine de 15,5% des projets mais de 31,5% des surfaces placées (traduisant un recul de 7% sur 12 mois). Le poids relatif des créations, quelle que soit la nature, est légèrement plus affirmé au regard du critère de nombre (28,6%) que de celui des surfaces (22%).

Surfaces en m<sup>2</sup> ventilées selon la nature du projet



Le prix moyen au m<sup>2</sup> loué s'établit à 156 € dans le neuf et à 124 € en seconde main (respectivement 154 € et 124 € en 2013). Le prix d'achat moyen du m<sup>2</sup> se situe à 1 794 € pour un bureau neuf et 1 389 € dans le cas d'une revente (respectivement 1 841 € et 1 531 € en 2013). Par secteurs, les prix moyens du m<sup>2</sup> loué en seconde main varient de 109 € (Ouest) à 138 € (Nord). Les prix moyens du m<sup>2</sup> loué neuf s'étagent de 140 € à l'Est à 189 € au Centre. L'Ouest ne compte aucune location dans le neuf.

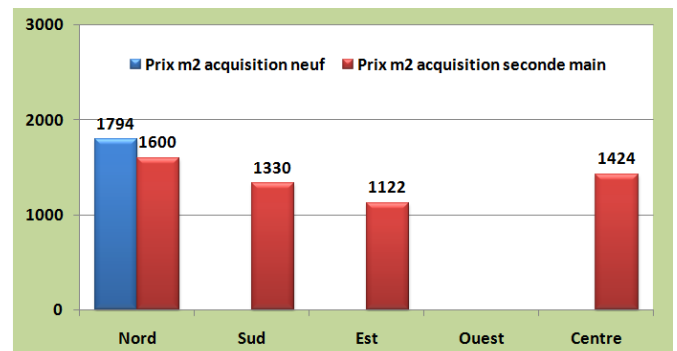
Prix en € du m<sup>2</sup> loué (hors parking) suivant la localisation



À l'achat, le prix au m<sup>2</sup> en seconde main varie de 1 122 € à l'Est à 1 600 € au Nord. Seule la zone Nord localise des acquisitions de bureaux neufs à 1 794 € le m<sup>2</sup>.

Aucun achat n'est enregistré sur la zone Ouest.

Prix en € du m<sup>2</sup> à l'achat (hors parking) suivant la localisation



## LES LOCAUX D'ACTIVITÉ

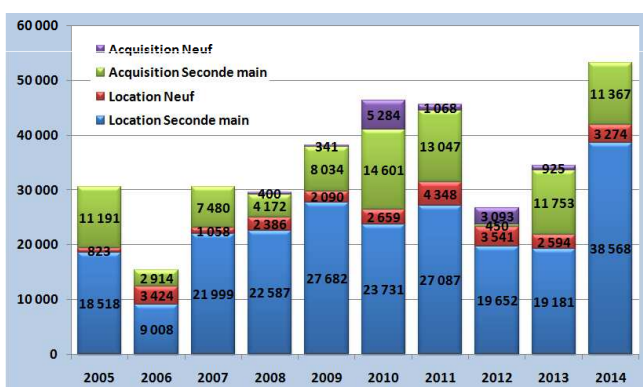
Plus de 81 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité sont commercialisés en 2014 sur le territoire couvert par l'Observatoire.

Ces surfaces se répartissent à hauteur de :

53 209 m<sup>2</sup> par les partenaires de l'Observatoire  
10 640 m<sup>2</sup> placés par d'autres cabinets et en diffus  
17 445 m<sup>2</sup> d'opérations en compte propre.

En 2014, les membres de l'Observatoire ont placé 54,4% de m<sup>2</sup> de plus qu'un an auparavant au travers de 80 transactions (64 en 2013). Le niveau atteint est le plus élevé de la série démarrée en 2005. Datant de 2010, le précédent s'établissait à 46 275 m<sup>2</sup>. Le volume des m<sup>2</sup> vendus ou loués est de 18 200 m<sup>2</sup> supérieur à la moyenne annuelle depuis 2005.

Nombre de m<sup>2</sup> de locaux loués ou acquis en neuf et seconde main

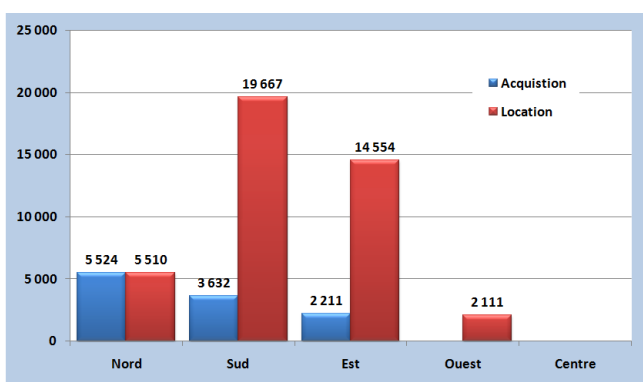


Les 665 m<sup>2</sup> de surface moyenne (127 m<sup>2</sup> de plus qu'en 2013) établissent un nouveau record et s'inscrivent au-dessus de la moyenne observée depuis 2005 (528 m<sup>2</sup>). Comme en 2013, on ne recense qu'un local de moins de 100 m<sup>2</sup> et aucun de plus de 5 000 m<sup>2</sup>. Toutefois, 15 locaux excèdent 1 000 m<sup>2</sup>. Avec 30 transactions, la strate des 100 à 299 m<sup>2</sup> devance les 3 strates supérieures pesant chacune d'un poids équivalent en termes de nombre de projets. À 93,8%, les surfaces concernent les locaux de seconde main (soit +4% sur 2013). 7 transactions en neuf portent sur de la location (6 en 2013). La location mobilise près de 80% des m<sup>2</sup> (+15% en un an).

Les clientèles locales et régionales sont moins présentes qu'en 2013 (56,3% des transactions contre 62,5% et 42,4% des surfaces contre 63,1% en 2013). Ce recul est lié à la poussée de la clientèle nationale. Moins active, la clientèle internationale anime 2,5% du marché tant en nombre de transactions que de m<sup>2</sup> placés. Depuis 2012, le marché est exclusivement porté par la clientèle privée. On ne compte aucune transaction de la sphère publique.

Avec près de 3 demandes sur 10, le secteur du commerce mobilise 26,2% des m<sup>2</sup>, part inférieure à celle du service aux entreprises (27,3%).

Nombre de m<sup>2</sup> de locaux loués ou acquis selon la localisation



Les services aux particuliers se classent en 3<sup>ème</sup> position au regard du critère de surfaces placées avec un progression sensible sur 2013 (16,3% contre 9,4%).

Le secteur Sud confirme sa prédominance sans pour autant l'amplifier sur 2013. Présent dans plus d'1/3 des transactions, il concentre 43,8% des surfaces placées (contre 50,2% un an plus tôt). Bien qu'en progression sur 2013, la zone Ouest affiche une performance modeste (4% des m<sup>2</sup> contre 3,2%). Comme lors des 5 années précédentes, le secteur Centre ne compte aucune transaction. Cette zone n'a enregistré de mouvement qu'à 3 reprises depuis 2005.

En hausse sur 2013, la commune de Montpellier localise le 1/4 du marché tant en nombre de transactions qu'en m<sup>2</sup> placés.

Les créations (exogènes et endogènes) mobilisent plus de 20% des surfaces de locaux (contre 19% en 2013). Comme l'an dernier, l'extension justifie 1/3 des projets correspondant à plus de 40% des surfaces.

Le prix du m<sup>2</sup> loué s'élève à 70 € pour les locaux de seconde main (69 € en 2013). Il s'établit à 82 € pour les locaux neufs, valeur en deçà de celle de 2013.

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 affirmé, ce type de locaux se négocie sur des bases plus élevées.

Les prix moyens à la location en seconde main varient de 53 € (Ouest) à 119 € (Nord). Sur le neuf, le loyer évolue de 80 € au Nord et à l'Est jusqu'à 88 € dans le Sud.

Aucun local neuf n'a été acquis sur l'exercice 2014. Le prix de vente en seconde main diffère de 429 € au Nord à 911 € au Sud.

## LES ENTREPÔTS

Sur l'exercice 2014, les membres de l'Observatoire ont réalisé 3 transactions relatives à des entrepôts (d'au moins 1 500 m<sup>2</sup>) pour une surface placée dépassant les 19 000 m<sup>2</sup>.

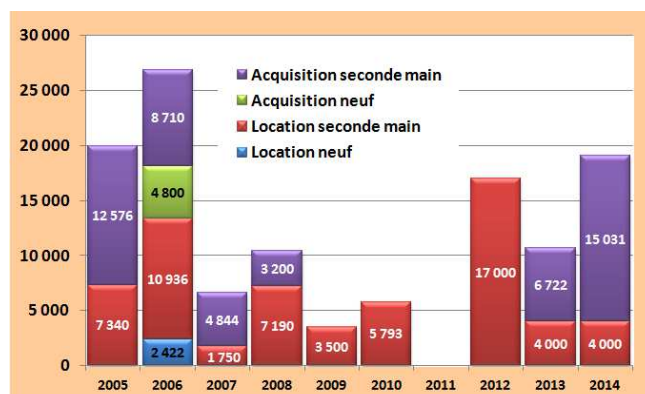
Bien que comptant le même nombre de transactions qu'un an plus tôt, les surfaces d'entrepôts placées sont largement supérieures à celles de 2013 (10 720 m<sup>2</sup>).

Les mouvements enregistrés concernent des produits de seconde main. Un entrepôt fait l'objet d'une acquisition. Il représente légèrement plus d'1/5<sup>ème</sup> des surfaces.

Ces entrepôts se situent dans les zones Est, Ouest et Sud.

Les 3 projets relèvent de la sphère privée. Ils sont portés par une clientèle nationale pour l'un et régionale pour les 2 autres.

m<sup>2</sup> d'entrepôts loués ou acquis depuis 2005

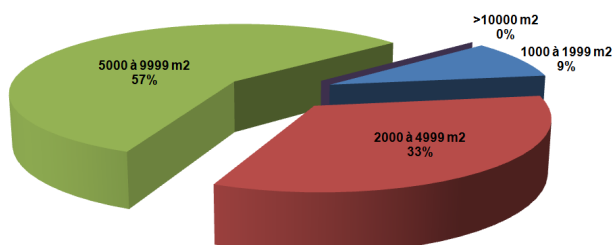


# LE FONCIER

Lors de l'exercice 2014, 26 transactions foncières ont été réalisées, totalisant une surface de 102 583 m<sup>2</sup> (12 pour 78 915 m<sup>2</sup> en 2013, 24 pour 171 653 m<sup>2</sup> en 2012 )

La surface moyenne des terrains s'élève à 3 946 m<sup>2</sup> (6 576 m<sup>2</sup> au cours de l'exercice 2013). On compte une parcelle d'une surface inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

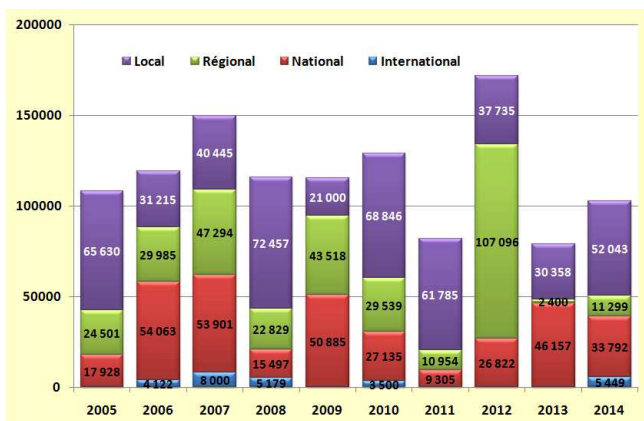
Répartition des surfaces selon la taille des parcelles



Contrairement aux 3 exercices précédents, une acquisition est à mettre au crédit de la clientèle internationale. Cette transaction correspond à 5,3% des m<sup>2</sup> placés. On compte près de 2 fois plus de clients nationaux qu'en 2013, sans toutefois que cet essor ne se répercute sur leurs besoins de m<sup>2</sup> qui, précisément, reculent en valeur relative. Depuis 2 ans, la présence de la clientèle locale s'affirme. Elle mobilise plus de la moitié des m<sup>2</sup> acquis (contre 22%, 2ans plus tôt).

On ne compte aucune acquisition issue de la sphère publique.

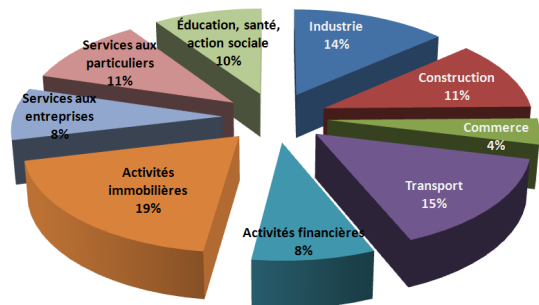
Surfaces en m<sup>2</sup> ventilées suivant l'origine des utilisateurs



La répartition par activité est beaucoup plus équilibrée que l'an dernier à pareille époque. En 2014, 9 activités mobilisent du foncier contre 5 un an plus tôt.

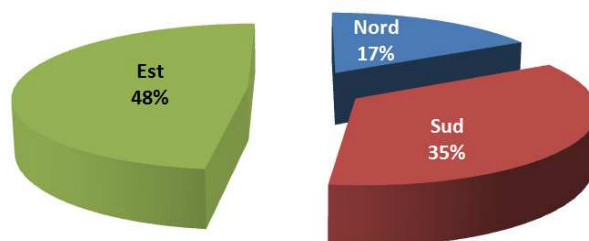
Aucune ne se détache véritablement. Les extrêmes en valeur relative des m<sup>2</sup> placés se situent sur les activités immobilières et le commerce (respectivement 19% et 4% du total).

Surfaces foncières en m<sup>2</sup> ventilées par activité



En localisant 42,3% des transactions, la zone Est cumule près de la moitié des surfaces acquises. Seules 2 autres zones enregistrent des achats et pèsent d'un poids inégal au regard des surfaces. Comme souvent, l'Ouest et le Centre n'enregistrent aucune transaction.

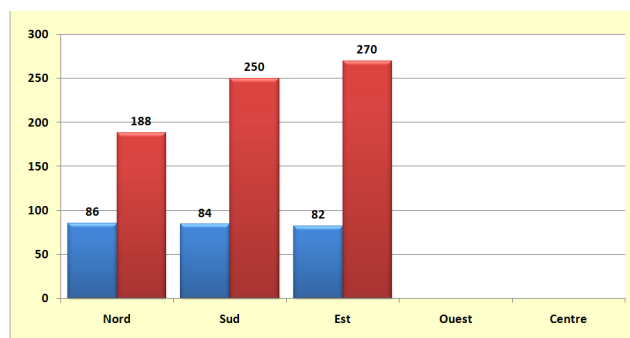
Répartition des surfaces selon les secteurs géographiques



Par rapport à l'ensemble des communes situées sur le périmètre de l'Observatoire, Montpellier localise 46,2% des transactions représentant 38,5% des surfaces soit une part bien supérieure à celle de l'an dernier à pareille époque ( ¼ des transactions pour à peine 5, 3% des m<sup>2</sup>).

L'origine des projets est plurielle, contrairement à 2013 dominé alors par les créations. Sur l'exercice 2014, les relocalisations justifient l'achat de plus de la moitié des m<sup>2</sup>. Le prix moyen du m<sup>2</sup> s'établit à 84 € pour le foncier à vocation d'activité. L'écart des prix est limité selon les zones (de 82 € dans l'Est jusqu'à 86 € dans le Nord). Le prix passe à 241 € le m<sup>2</sup> dans le cas d'un foncier destiné à accueillir des bureaux.

Prix en € du m<sup>2</sup> de foncier en fonction de la localisation



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 2014 de :

- **71 440 m<sup>2</sup> en bureaux** (en intégrant diffus et « comptes propres ») dont 45 848 m<sup>2</sup> à l'actif des membres de l'Observatoire (qui en avaient placés 48 566 en 2013 et 35 256 en 2012)
- **81 300 m<sup>2</sup> en locaux d'activité** (en intégrant diffus et « comptes propres ») dont 53 209 m<sup>2</sup> à l'actif des membres de l'Observatoire (qui en avaient placés 34 453 en 2013 et 26 736 en 2012).
- **19 030 m<sup>2</sup> en entrepôts** ( 10 722 en 2013 et 17 000 en 2012)
- **102 583 m<sup>2</sup> en foncier** (78 915 en 2013, 171 653 en 2012)

La **moyenne des prix au m<sup>2</sup>** (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 : 124 € en seconde main, 156 € en neuf.  
acquisition : 1 389 € en seconde main, NS en neuf.

**Locaux :**

location : 70 € en seconde main, 82 € en neuf.  
acquisition : 594 € seconde main, aucune acquisition en neuf.

**Entrepôts :**

location : 40 € en seconde main  
acquisition : 359 € en seconde main

**Foncier :** 82 € pour activité, 241 € pour bureau.