



Montpellier
Méditerranée
Métropole

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

Analyse 2016 des transactions 2015

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. 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 78 530 m² de bureaux sont commercialisés en 2015 sur le territoire couvert par l'Observatoire.

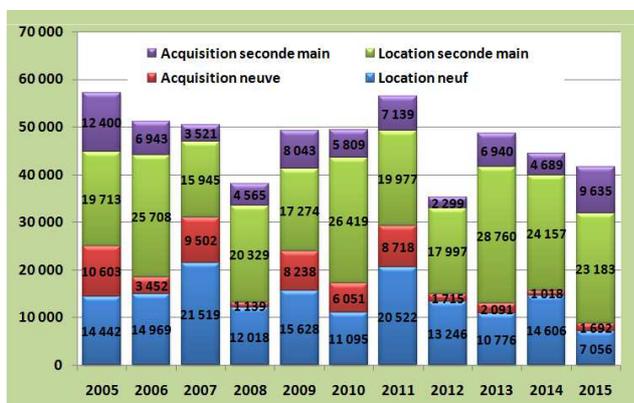
Ces surfaces se répartissent à hauteur de :

41 566 m² placés par les partenaires de l'Observatoire

10 330 m² placés par d'autres cabinets et en diffus

26 636 m² d'opérations en «compte propre»*.

Nombre de m² 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.

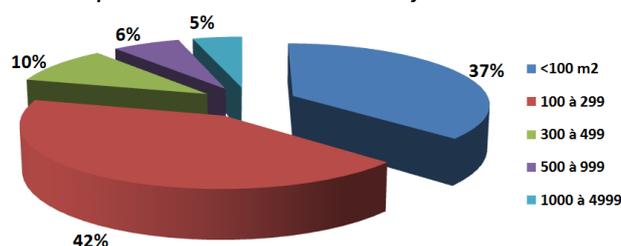
Avec 173 unités, le nombre de transactions réalisées par les membres de l'Observatoire est supérieur à celui observé lors des 2 exercices précédents (160 en 2014 et 165 en 2013).

Les surfaces placées s'affichent toutefois en retrait de près de 3 000 m² sur 12 mois. Avec 41 566 m², le volume cumulé 2015 des transactions est de 5 846 m² inférieur à la moyenne annuelle observée depuis 2005.

La part des produits neufs recule au regard tant du nombre de transactions (12,7% contre 20% en 2014) que des m² placés (21% contre 35,1% 12 mois plus tôt). La location anime le marché à 82,7% par le nombre de transactions et à 72,7% par les surfaces, pourcentage en recul sur ceux de 2014.

Avec 240 m², la surface moyenne, en contraction sur 12 mois (278 m² en 2014), est la plus faible en 11 années d'observation. Bien que significatif, l'écart des surfaces entre les valeurs extrêmes (de 14 m² à 1 950 m²) apparaît plus limité qu'en 2014 et surtout 2013. Près de 9 transactions sur 10 correspondent à des bureaux d'une surface inférieure à 500 m². Seuls 8 bureaux dépassent les 1 000 m² contre 10, un an plus tôt.

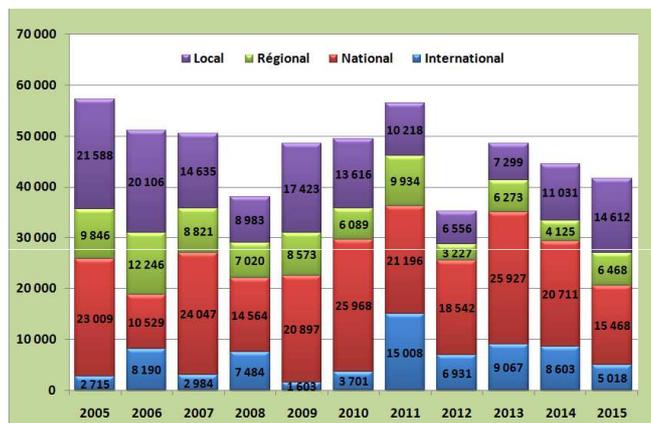
Répartition du nombre de bureaux en fonction de la taille



À l'origine de plus de 6 transactions sur 10, les clientèles locales et régionales mobilisent la moitié des surfaces. Comparés aux 3 précédents exercices, leurs poids relatifs s'accroît au détriment des 2 autres clientèles.

Présents dans moins de 7% des transactions, comme en 2014, les clients internationaux mobilisent 12,1% du total des m² de bureaux placés, marquant un recul sur les 3 précédents exercices. Le secteur privé « consomme » 91,9% des m², part la moins élevée depuis 2011. Seuls, 14 projets sur 173 ne relèvent pas de cette sphère. L'Administration ne porte que 5 projets.

Surfaces en m² ventilées selon l'origine des utilisateurs

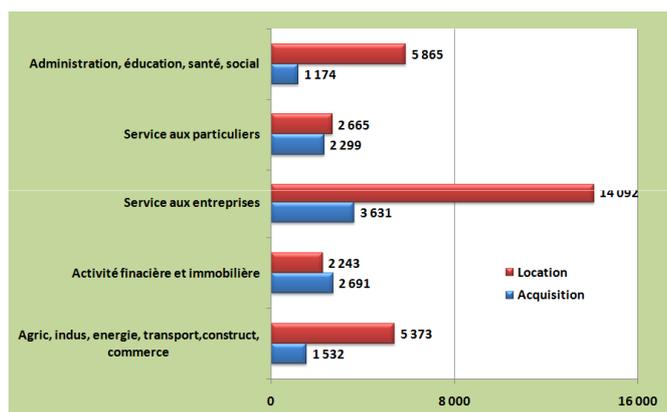


Les services aux entreprises se détachent en terme de m² transactés. Ils cumulent, à eux-seuls, près de 43% des surfaces louées ou acquises.

Le regroupement éducation, santé, social d'un côté et celui en lien avec l'agriculture, l'industrie, l'énergie, les transports, la construction et le commerce de l'autre, sont crédités tous 2 de plus de 16,5% des surfaces placées.

Ils devancent les activités financières et immobilières qui font jeu égal avec les services aux particuliers (près de 12% chacun).

Surfaces en m² ventilées en fonction de l'activité en 2015



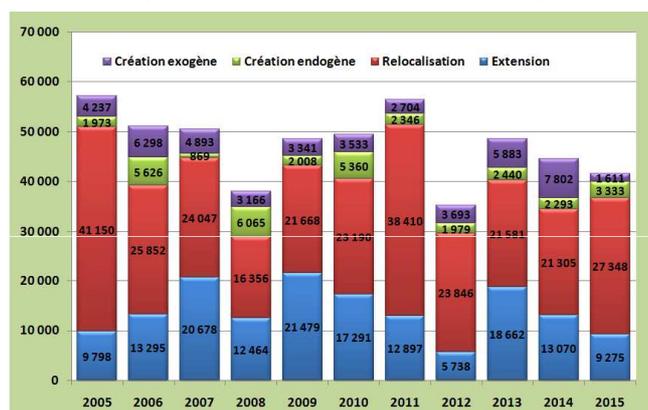
Avec 41,6% du nombre de transactions et 48,4% des surfaces, la zone Est retrouve la 1^{ère} place de la zone la plus attractive qu'elle avait pour la première fois perdue depuis 2006, lors de l'exercice précédent.

Cet essor s'opère au détriment de la zone Centre au sein de laquelle les m² placés sont, en poids relatif, plus que divisés par 2 sur 12 mois (15,4% des surfaces en 2015 contre 34,1% un an plus tôt). Cette croissance se vérifie aussi dans la zone Sud.

La contribution de la zone Ouest, comme depuis le démarrage des travaux de l'Observatoire, continue d'apparaître marginale. Depuis 2008, sa part s'inscrit en deçà de 3% des m² placés.

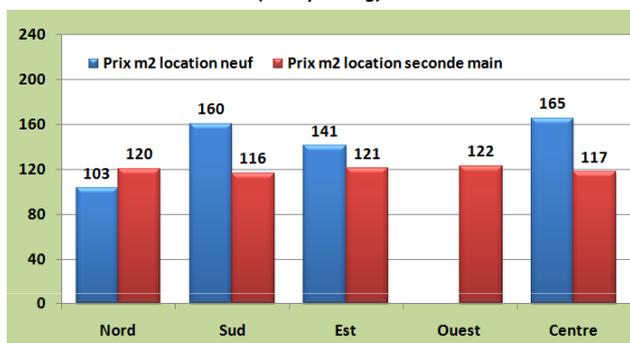
Tous secteurs géographiques confondus, Montpellier pèse plus majoritairement sur le territoire qu'en 2014. Certes, en poids relatif, la commune concentre autant de projets (72,8% contre 71,3%) mais avec un cumul de surfaces s'affichant toutefois en hausse (78,5% contre 67,7% un an plus tôt). Présente dans 61,3% des projets, la relocalisation concentre 65,8% des m² placés (47,9 % en 2014). L'extension est à l'origine de 20,2% des projets (en hausse en 1 an) et de 22,3% des surfaces placées (en baisse sur 12 mois). Le poids relatif des créations, quelle que soit la nature, est légèrement plus affirmé au regard du critère de nombre (18,5%) que de celui des surfaces (11,9%).

Surfaces en m² ventilées selon la nature du projet



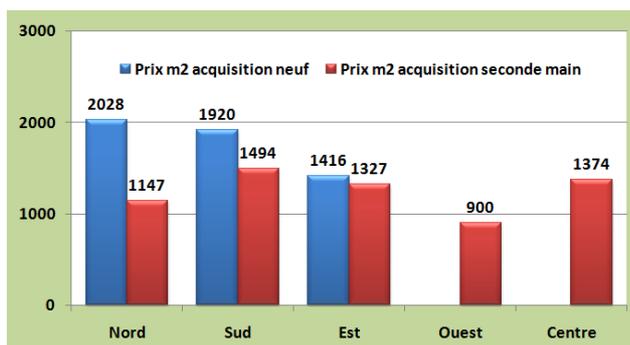
Le prix moyen au m² loué s'établit à 143 € dans le neuf et à 119 € en seconde main (respectivement 156 € et 123 € en 2014). Le prix d'achat moyen du m² se situe à 1 526 € pour un bureau neuf et 1 346 € dans le cas d'une revente (respectivement 1 794 € et 1 389 € en 2014). Par secteurs, les prix moyens du m² loué en seconde main varient de 116 € (Sud) à 122 € (Ouest). Ceux pour un bien neuf vont de 103 € au Nord à 165 € au Centre. L'Ouest ne compte 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 900 € à l'Ouest à 1 494 € au Sud. Trois zones localisent des acquisitions de bureaux neufs avec des prix allant de 1 416 € à l'Est jusqu'à 2 028 € le m² au Nord. Contrairement à 2014, la zone Ouest enregistre un mouvement au cours du présent exercice.

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



LES LOCAUX D'ACTIVITÉ

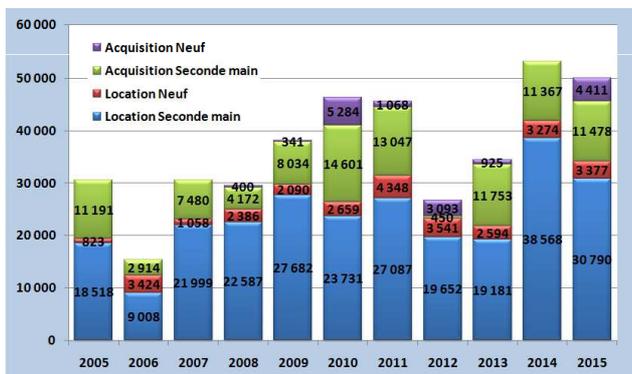
Près de 67 150 m² de locaux d'activité sont commercialisés en 2015 sur le territoire couvert par l'Observatoire.

Ces surfaces se répartissent à hauteur de :

50 057 m² par les partenaires de l'Observatoire
7 510 m² placés par d'autres cabinets et en diffus
9 580 m² d'opérations en compte propre.

Les membres de l'Observatoire ont placé 5,9% de m² de moins qu'en 2014 au travers de 94 transactions (80 en 2014). Le niveau atteint demeure toutefois le 2^{ème} plus élevé de la série démarrée en 2005. C'est le 2^{ème} exercice affichant plus 50 000 m² placés. Le volume des m² vendus ou loués est de plus de 13 650 m² supérieur à la moyenne annuelle depuis 2005.

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

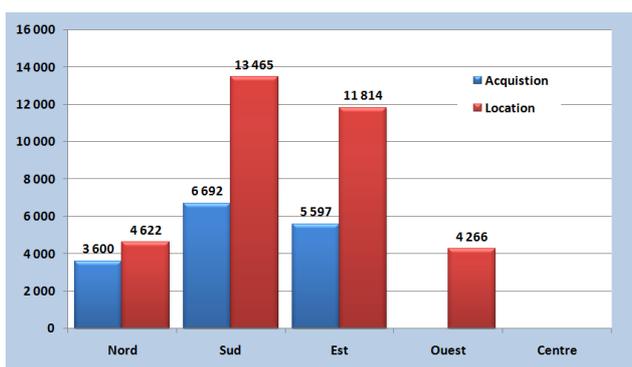


Les 533 m² de surface moyenne affichent un déficit de 133 m² sur l'exercice 2014. Cette surface est toutefois proche de celle observée depuis 2005 (529 m²). On recense 6 locaux de moins de 100 m² (1 seul les 2 années précédentes) mais aucun de plus de 5 000 m². Toutefois, 13 locaux excèdent 1 000 m². Avec 38 transactions, la strate des 100 à 299 m² demeure la plus fournie. À 84,4%, les surfaces concernent les locaux de seconde main (- 9,4% sur 2014). 9 transactions en neuf portent sur de la location (7 un an plus tôt). La location mobilise plus de 68% des m² (-10,3% en un an).

Les clientèles locales et régionales sont davantage présentes qu'en 2014 (68,1% des transactions contre 56,3% et 53,3% des surfaces contre 42,4%). Cet essor est lié à la présence moins affirmée de la clientèle nationale qui mobilise en poids relatif 21% de moins de surface qu'il y a un an. Plus active, la clientèle internationale est à l'origine de 6,4% des demandes correspondant à 11,8% des surfaces (2,5% en 2014 tant en nombre qu'en m²). Comme souvent, le marché est essentiellement porté par la clientèle privée. On ne compte aucune transaction de la sphère publique.

Avec plus d'1/4 des demandes, le secteur du commerce, avec 20,6% des m², devance les services aux entreprises (16,3% des m²).

Nombre de m² de locaux loués ou acquis selon la localisation



Moins nombreuses que les transactions liées aux services aux entreprises, celles se rapportant à la construction mobilisent une surface équivalente de locaux.

La zone Sud confirme sa prédominance sans pour autant l'amplifier sur 2014. Présente dans près d'1/3 des transactions, elle concentre 40,3% des surfaces placées (contre 43,8% un an plus tôt). En progression depuis 2 ans, la zone Ouest affiche une performance encore modeste. Toutefois, avec 8,5% des m², elle réalise sa meilleure performance depuis 2006. Comme lors des 6 années précédentes, le secteur Centre ne compte aucune transaction. Cette zone n'a enregistré de mouvement qu'à 3 reprises depuis 2005.

La commune de Montpellier localise moins d'1/4 des transactions et moins d'1/5^{ème} des m² placés.

Moins nombreuses en part relative (19,1% contre 26,3% en 2014), les créations (exogènes et endogènes) mobilisent toutefois autant de m² (plus de 22%). Comme depuis 2 ans, l'extension justifie 1/3 des projets. Ceux-ci correspondent à 43,2% des surfaces placées.

Le prix du m² loué s'élève à 67 € pour les locaux de seconde main (70 € en 2014). Il s'établit à 85 € pour les locaux neufs, valeur supérieure à celle de 2014.

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 54 € (Ouest) à 87 € (Nord). Sur le neuf, le loyer évolue de 82 € à l'Est jusqu'à 92 € dans le Sud.

Contrairement à 2014, des locaux neufs ont été acquis sur l'exercice 2015 à des prix variant de 933 € à l'Est jusqu'à 1 042 € dans le Sud. Le prix de vente en seconde main diffère de 470 € au Nord à 897 € au Sud.

LES ENTREPÔTS

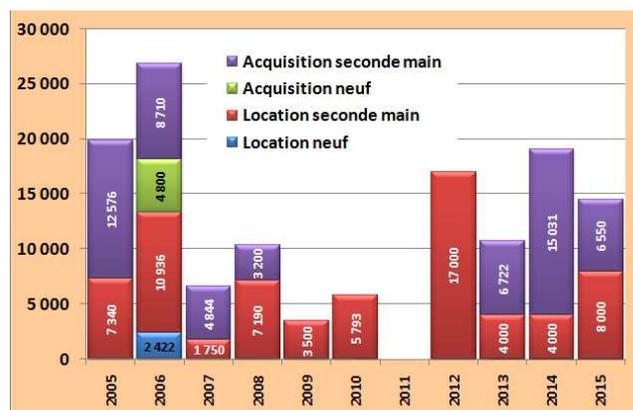
Sur l'exercice 2015, les membres de l'Observatoire ont réalisé 2 transactions (lors du 1^{er} semestre) relatives à des entrepôts (d'au moins 1 500 m²), cumulant 14 550 m² de surfaces placées.

Comptant une transaction de moins que l'an dernier, les surfaces d'entrepôts placées sont inférieures à celles de 2014 (19 031 m²). Les mouvements enregistrés concernent des produits de seconde main. Un entrepôt fait l'objet d'une acquisition. Aucun n'est inférieur à 6 500 m².

Ces entrepôts se situent dans les zones Ouest et Sud.

Les 2 projets relèvent de la sphère privée. Ils sont portés par une clientèle locale pour l'un et régionale pour l'autre.

m² d'entrepôts loués ou acquis depuis 2005

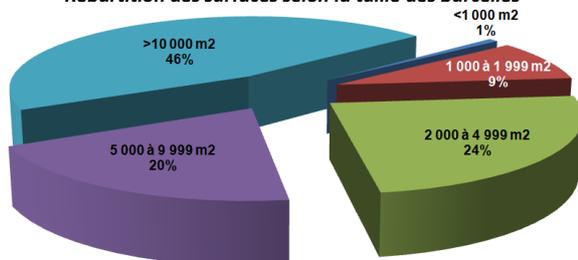


LE FONCIER

Lors de l'exercice 2015, 22 transactions foncières ont été réalisées, totalisant une surface de 116 989 m² (26 pour 102 583 m² en 2014, 12 pour 78 915 m² en 2013)

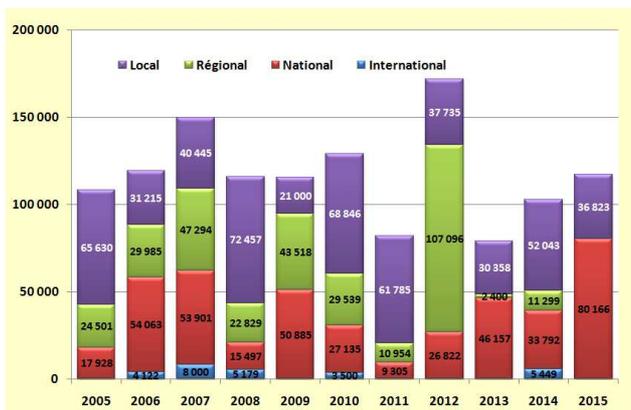
La surface moyenne des terrains s'élève à 5 318 m² (3 946 m² au cours de l'exercice 2014). On compte une parcelle d'une surface inférieure à 1 000 m².

Répartition des surfaces selon la taille des parcelles



Contrairement à 2014, aucune acquisition n'est à mettre au crédit des clientèles internationales et régionales. Le marché est essentiellement dynamisé par la clientèle nationale qui mobilise à elle-seule près de 70% des surfaces acquises. Le solde des surfaces bénéficie à la clientèle locale dont la présence recule fortement sur 12 mois (50% des m² acquis en 2014). Pour la 1^{ère} fois depuis 3 ans, une transaction issue de la sphère publique est enregistrée qui porte sur une surface n'excédant guère 3% du total des m² acquis.

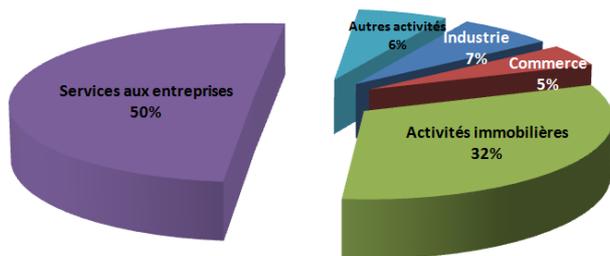
Surfaces en m² ventilées suivant l'origine des utilisateurs



La répartition par activité est beaucoup moins équilibrée que l'an dernier à pareille époque. En 2015, 7 activités mobilisent du foncier contre 9 un an plus tôt.

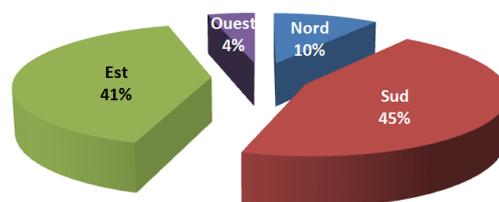
Services aux entreprises et activités immobilières cumulent à elles-seules 85% des m² acquis au cours de l'exercice. En 3^{ème} position, l'industrie ne mobilise que 6% du total des surfaces.

Surfaces foncières en m² ventilées par activité



En localisant plus de 27% des transactions, la zone Sud cumule près de 45 % des surfaces acquises. 3 autres zones enregistrent des achats et pèsent d'un poids inégal au regard des surfaces. Pour la 1^{ère} fois depuis 2005, l'Ouest enregistre une transaction.

Répartition des surfaces selon les secteurs géographiques

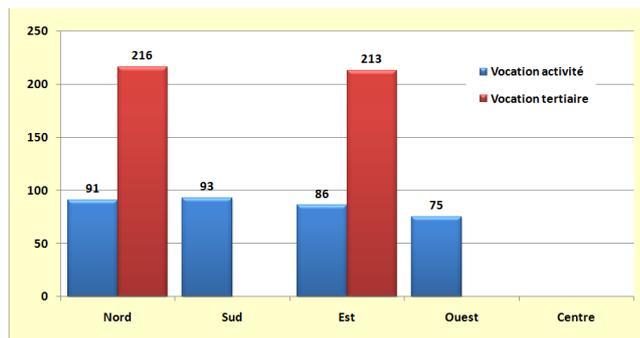


Par rapport à l'ensemble des communes situées sur le périmètre de l'Observatoire, Montpellier localise moins du tiers des transactions représentant 44,4% des surfaces soit la part la plus élevée enregistrée depuis 2011.

Comme en 2014, l'origine des projets est plurielle. Sur l'exercice 2015, les relocalisations justifient l'achat de moins d'1/4 des m² contre plus de la moitié un an auparavant. L'extension justifie 35,3% des surfaces acquises. Les autres motivations d'achat de m² se répartissent entre créations endogènes (17,8%) et exogènes (22,3%).

Le prix moyen du m² de foncier à vocation d'activité s'établit à 90 €. Le prix varie selon les zones de 75 € dans l'Ouest à 93 € dans le Sud. Il monte à 213 € le m² dans le cas d'un foncier destiné à accueillir des bureaux ou de la promotion.

Prix en € du m² 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 2015 de :

- **78 530 m² en bureaux** (en intégrant diffus et « comptes propres ») dont 41 566 m² à l'actif des membres de l'Observatoire (qui en avaient placés 44 470 en 2014 et 48 566 en 2013)
- **67 150 m² en locaux d'activité** (en intégrant diffus et « comptes propres ») dont 50 057 m² à l'actif des membres de l'Observatoire (qui en avaient placés 53 209 en 2014 et 34 453 en 2013).
- **14 550 m² en entrepôts** (19 030 en 2014 et 10 722 en 2013)
- **116 989 m² en foncier** (102 583 en 2014 et 78 915 en 2013)

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 : 119 € en seconde main, 143 € en neuf.
acquisition : 1 346 € en seconde main, 1 526 € en neuf.

Locaux :

location : 67 € en seconde main, 85 € en neuf.
acquisition : 756 € seconde main, 1 024 € en neuf.

Entrepôts :

location : 30 € en seconde main
acquisition : 362 € en seconde main

Foncier : 90 € pour activité, 213 € pour tertiaire.