



Montpellier
Méditerranée
Métropole

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

Analyse 2017 des transactions 2016

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

65 400 m² de bureaux sont commercialisés en 2016 sur le territoire couvert par l'Observatoire.

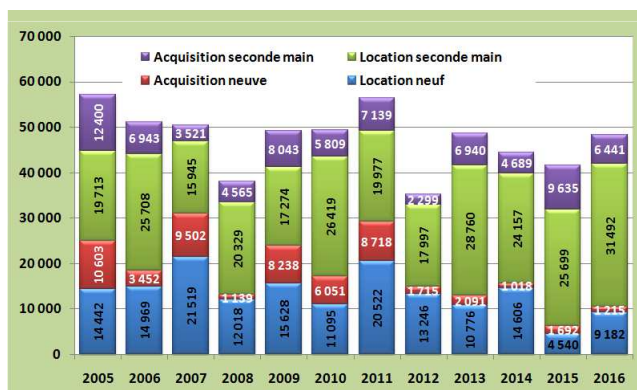
Ces surfaces se répartissent à hauteur de :

48 330 m² placés par les partenaires de l'Observatoire

7 250 m² placés par d'autres cabinets et en diffus

9 820 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.

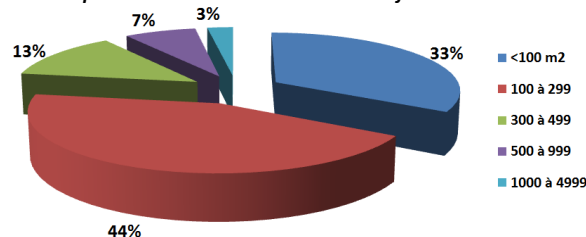
Avec 195 unités, le nombre de transactions réalisées par les membres de l'Observatoire est le plus élevé de la série amorcée en 2005. Cette performance est liée à un marché fort actif lors du second semestre de l'exercice (106 transactions).

Les surfaces placées progressent ainsi de 6 764 m² sur 12 mois. Avec 48 330 m², le volume 2016 des surfaces cumulées s'affiche supérieure de 841m² par rapport à la moyenne annuelle observée depuis 12 ans.

La part des produits neufs évolue peu au regard du nombre de transactions (10,8% contre 11,6% en 2015) mais croît sur le critère des m² placés (21,5% contre 15%, 1 an plus tôt). La location anime le marché à 88,2% par le nombre de projets et à 84,2% par les surfaces, pourcentages en hausse sur ceux de 2015.

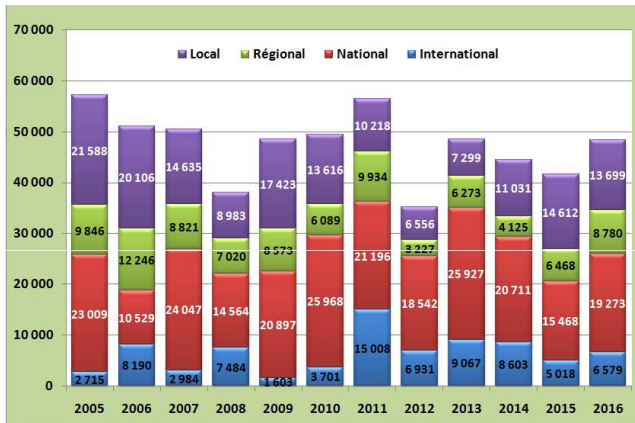
Avec 248m², la surface moyenne est de 8 m² supérieure à celle observée 12 mois plus tôt (alors la plus faible de la série). Significatif, l'écart des surfaces entre les valeurs extrêmes (de 11 m² à 2 600 m²) apparaît plus marqué qu'en 2015. Plus de 9 transactions sur 10 portent sur des bureaux de moins de 500 m². Seuls 5 bureaux dépassent les 1 000m² (8, un an plus tôt).

Répartition du nombre de bureaux en fonction de la taille



À l'origine de près de 2/3 des transactions, les clientèles locales et régionales ne mobilisent que 46,5% des surfaces. Leurs contributions progressent donc légèrement en terme de projets initiés mais reculent au regard des m² placés. Présents dans 8,2% des transactions, les clients internationaux mobilisent 13,6% du total des m² de bureaux placés, marquant une légère hausse sur 2015. Le secteur privé « consomme » près de 90% des m². Seuls 8 projets sur 195 ne relèvent pas de cette sphère. L'Administration porte 7 projets (soit 2 de plus que 12 mois auparavant).

Surfaces en m² ventilées selon l'origine des utilisateurs

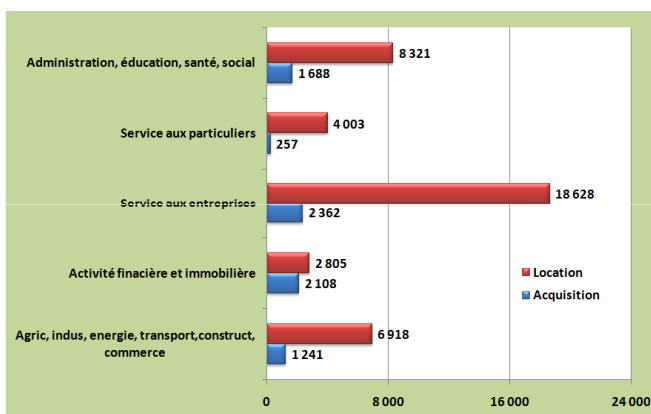


Comme en 2015 et presque dans les mêmes proportions, les services aux entreprises se détachent en terme de m² transactés. Ils cumulent, à eux-seuls, 43,4% des surfaces louées ou acquises (42,6% un an plus tôt).

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 respectivement de 20,7% et 15,2%, pourcentages légèrement plus élevés qu'en 2015.

Ils devancent les activités financières et immobilières (10,2%), positionnées devant les services aux particuliers (8,8%).

Surfaces en m² ventilées en fonction de l'activité en 2016



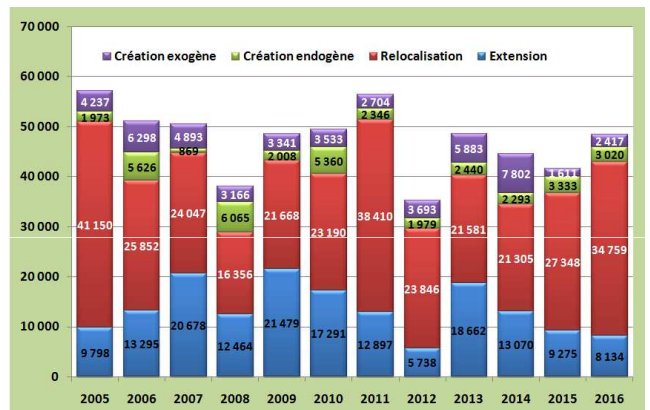
Avec 39% du nombre de transactions et 36,8% des surfaces, la zone Est maintient sa première place sans toutefois accentuer sa prédominance.

Ce recul relatif s'explique par la montée en charge des autres zones à l'exception du Sud. Nord, Sud et Centre localisent chacun autour d'1/5^{ème} des surfaces acquises ou louées.

Depuis le démarrage des travaux de l'Observatoire, la contribution de la zone Ouest apparaît marginale. De 2008 à 2015, sa part s'inscrit en deçà de 3% des m² placés. Toutefois, en 2016, cette zone affiche sa meilleure performance avec un cumul de m² placés de 5% du total.

Tous secteurs géographiques confondus, Montpellier pèse aussi majoritairement sur le territoire qu'en 2015. En poids relatif, la commune concentre autant de projets (73,3% contre 72,8%) et mobilise presque autant de surfaces qu'un an plus tôt (77,7% contre 78,5%). Présente dans 2/3 des initiatives, la relocalisation concentre près de 72% des m² placés (65,8% en 2015). L'extension s'affiche en recul sur 2015 avec 14,4% des projets et 16,8% des surfaces placées (contre respectivement 20,2% et 22,3% un an plus tôt). Le poids relatif des créations, quelle que soit la nature, est plus affirmé au regard du critère de nombre (19%) que de celui des surfaces (11,2%).

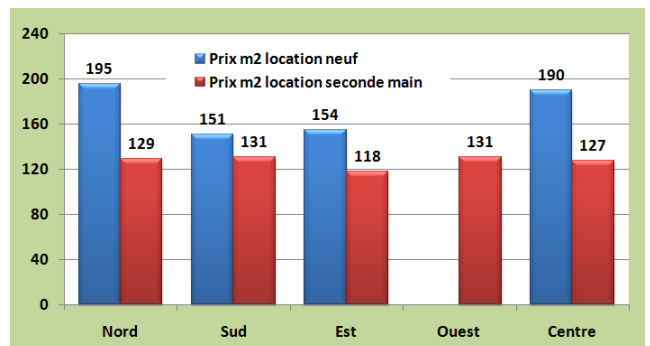
Surfaces en m² ventilées selon la nature du projet



Le prix moyen au m² loué s'établit à 158 € dans le neuf et à 125 € en seconde main (respectivement 160 € et 119 € en 2015). Par secteurs, les prix moyens du m² loué en seconde main varient de 118 € (Est) à 131 € (Sud et Ouest). Ceux pour un bien neuf sont compris entre 151 € au Sud et 195 € au Nord.

L'Ouest ne compte aucune location dans le neuf.

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

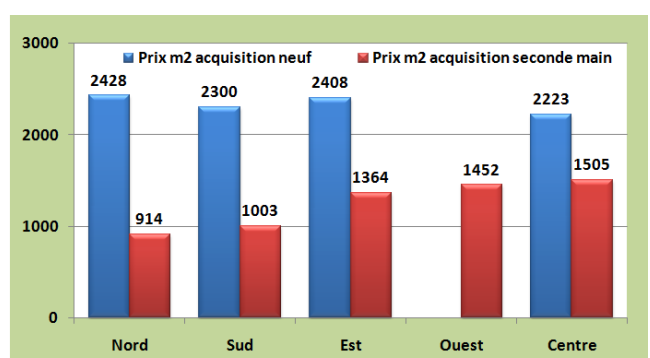


Le prix d'achat moyen du m² se situe à 1 141 € dans le cas d'une revente et à 2 351 pour un produit neuf.

Par zone, le prix au m² en seconde main varie de 914 € au Nord à 1 452 € à l'Ouest.

Quatre zones localisent des achats de bureaux neufs avec des prix variant de 2 223 € (Centre) à 2 428 € (Nord).

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



LES LOCAUX D'ACTIVITÉ

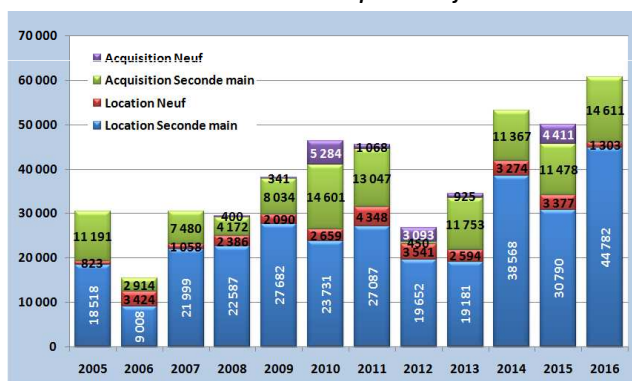
Près de 75 000 m² de locaux d'activité sont commercialisés en 2016 sur le territoire couvert par l'Observatoire.

Ces surfaces se répartissent à hauteur de :

60 696 m² par les partenaires de l'Observatoire
9 105 m² placés par d'autres cabinets et en diffus
5 000 m² d'opérations en compte propre.

Les membres de l'Observatoire ont placé 21,25% de m² de plus qu'en 2015 au travers de 110 transactions (94 en 2015). Le niveau atteint est le plus élevé de la série démarrée en 2005. C'est le 3^{ème} exercice consécutif affichant plus 50 000 m² placés et le 1^{er} à dépasser les 60 000 m². Le volume des m² vendus ou loués est de 22 272 m² supérieur à la moyenne annuelle depuis 2005.

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

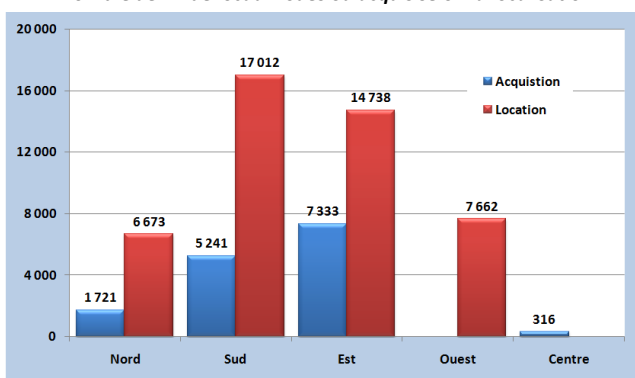


Les 552 m² de surface moyenne affichent une hausse de 19 m² sur l'exercice 2015. Cette surface est proche de celle observée depuis 2005 (532 m²). On recense 9 locaux de moins de 100 m² (6 en 2015 et 1 seul les 2 années précédentes) mais aucun de plus de 5 000 m². Toutefois, 19 locaux excèdent 1 000 m². Avec 44 transactions, la strate des 100 à 299 m² demeure la plus fournie. À 97,9%, les surfaces concernent les locaux de seconde main (+13,5% sur 2015). 3 transactions en neuf portent sur de la location (9 un an plus tôt). La location mobilise près de 76% des m² (+7,7% en un an).

Les clientèles locales et régionales sont davantage présentes qu'en 2015 (71,8% des transactions contre 68,1% et 62,2% des surfaces contre 53,3%). Cet essor est lié à la présence moins affirmée des clientèles nationales et surtout internationales. La clientèle internationale n'est à l'origine que de 3 transactions (soit 3 de moins qu'en 2015). Les surfaces qu'elle mobilise reculent en part relative à 4,4% du total contre 11,8% un an plus tôt.

Avec près d'1/3 des demandes, le secteur du commerce, avec 26,8% des m², devance les services aux entreprises dont la part progresse (25,2% des m² contre 16,3% en 2015).

Nombre de m² de locaux loués ou acquis selon la localisation



Les autres activités contribuent modestement à l'établissement du bilan annuel. Seules les activités en lien avec les services à la personnes représentent 10,5% des surfaces louées ou acquises.

La zone Sud confirme sa prédominance au regard des surfaces placées (36,7% soit 3,6 points de moins qu'en 2015). Elle est toutefois devancée par la zone Est au nombre de transactions (37,2% contre 33%). En progression depuis 3 ans, la zone Ouest affiche une performance qui commence à devenir significative en s'approchant de celle de la zone Nord (12,6% contre 13,8% des m² placés). C'est au demeurant la 1^{ère} fois depuis 2005 que cette part excède les 10%. Contrairement aux 6 années précédentes, le secteur Centre compte une transaction d'une surface toutefois modeste. Cette zone n'a enregistré de mouvement qu'à 3 reprises depuis 2005. La commune de Montpellier localise près d'1/3 du marché tant en termes de transactions que de m² placés.

Plus nombreuses en part relative que l'an dernier (32,7% contre 19,1% en 2015), les créations (exogènes et endogènes) mobilisent plus de 38,1% de m² (en hausse de 16%). Moins denses, les projets d'extension dépassent en terme de surface ceux relatifs à une relocalisation (35,2% contre 26,7% du total).

Le prix du m² loué s'élève à 69 € pour les locaux de seconde main (67 € en 2015). Il s'établit à 91 € pour les locaux neufs, valeur en hausse sur 12 mois. Les prix moyens évoluent selon les périodes en fonction de la présence plus ou moins significative 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 60 € (Ouest) à 78 € (Est). Sur le neuf, le loyer évolue de 80 € à l'Est jusqu'à 102 € à l'Ouest.

Contrairement à 2015, aucun local neuf n'a été acquis. Le prix de vente en seconde main diffère de 502 € au Nord à 810 € à l'Est.

LES ENTREPÔTS

En 2016, les membres de l'Observatoire ont réalisé 2 transactions (lors du 2^{ème} semestre) relatives à des entrepôts (d'au moins 1 500 m²), cumulant 12 641 m² de surfaces placées.

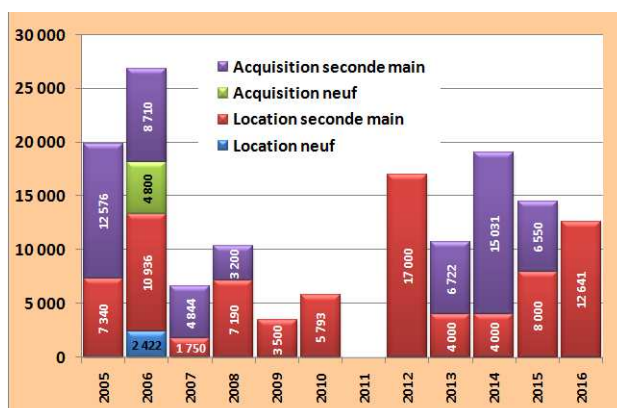
Avec un nombre de transactions identique à celui de 2015, les m² d'entrepôts placés s'inscrivent en retrait sur ceux de l'exercice précédent (14 550 m²). Ces projets concernent des produits de seconde main. Aucun ne fait l'objet d'une acquisition. Ils sont de taille comparable (> 6 000 m² chacun).

Les 2 se situent dans la zone Est.

Les 2 opérations relèvent de la sphère privée.

Elles sont portées par une clientèle internationale et régionale.

m² d'entrepôts loués ou acquis depuis 2005

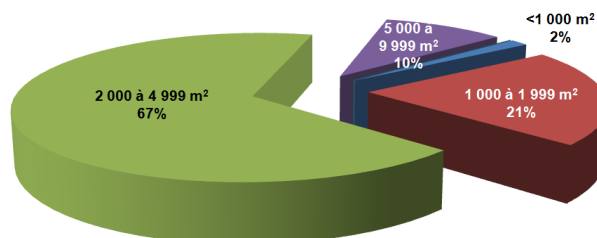


LE FONCIER

Lors de l'exercice 2016, 20 transactions foncières ont été réalisées, totalisant une surface de 50 026 m² (22 pour 116 989 m² en 2015 et 26 pour 102 583 m² en 2014).

La surface moyenne des terrains s'élève à 2 501m² (5 318 m² au cours de l'exercice 2015). On compte 2 parcelles d'une surface inférieure à 1 000 m² et aucune de plus de 10 000 m².

Répartition des surfaces selon la taille des parcelles



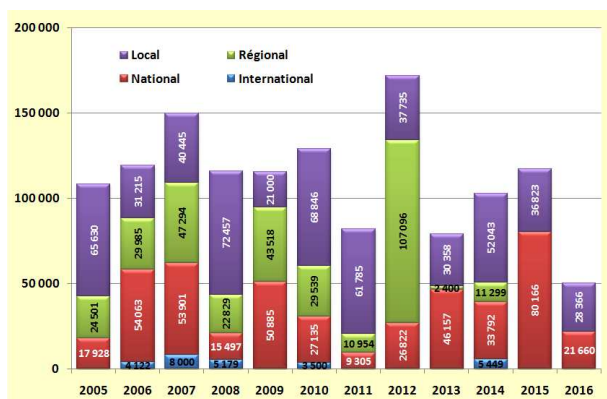
Comme en 2015, aucune acquisition n'est à mettre au crédit des clientèles internationales et régionales.

Le marché est essentiellement dynamisé par la clientèle locale qui mobilise à elle-seule près de 57% des surfaces acquises.

Le solde des surfaces bénéficie à la clientèle nationale dont la présence recule fortement sur 12 mois (68,5% des m² acquis en 2015).

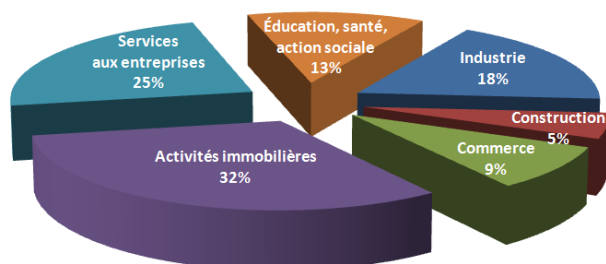
Contrairement à l'exercice précédent, aucune transaction n'émane de la sphère publique.

Surfaces en m² ventilées suivant l'origine des utilisateurs



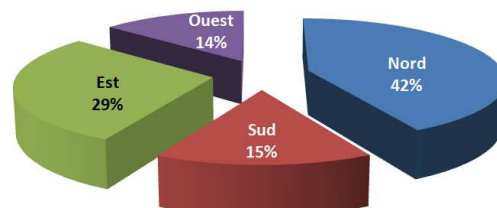
La répartition par activité est beaucoup plus équilibrée que l'an dernier à pareille époque. En 2016, 6 activités mobilisent du foncier contre 7 un an plus tôt. Services aux entreprises et activités immobilières cumulent plus de la moitié des m² acquis au cours de l'exercice. Cette part est bien en deçà des 85% de 2015. Construction et commerce contribuent chacun pour moins de 10% du total des surfaces placées.

Surfaces foncières en m² ventilées par activité



En localisant plus 40% des transactions, la zone Nord cumule plus de 41% des surfaces acquises. 3 autres zones enregistrent des achats et pèsent d'un poids inégal au regard des surfaces. Pour la 2^{ème} fois depuis 2005, l'Ouest enregistre une transaction.

Répartition des surfaces selon les secteurs géographiques

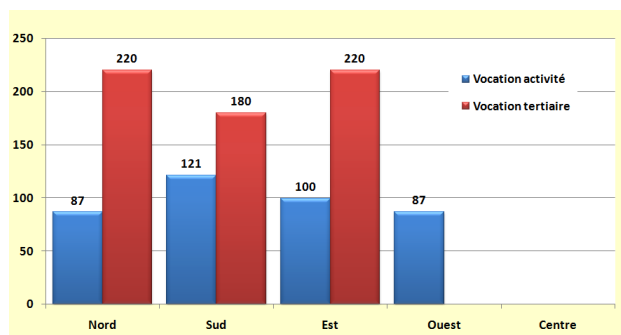


Par rapport à l'ensemble des communes situées sur le périmètre de l'Observatoire, Montpellier localise 35% du nombre de transactions représentant 32,7% des surfaces, pourcentage en recul sur un an.

Les projets trouvent leur origine essentiellement du fait de relocalisations (55% du nombre d'achats et 54,2% des m² acquis) et dans une moindre mesure d'extensions (30% et 23,9%). Seules 3 créations sont comptabilisées sur l'exercice qui mobilisent toutefois 21,9% des surfaces.

Le prix moyen du m² de foncier à vocation d'activité s'établit à 92 €. Le prix varie selon les zones de 87 € dans l'Ouest et le Nord à 100 € dans le Sud. Il monte à 201 € 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 2016 de :

- 65 400 m² en bureaux (en intégrant diffus et « comptes propres ») dont 48 330 m² à l'actif des membres de l'Observatoire (qui en avaient placés 41 566 m² en 2015 et 44 470 en 2014)
- 74 800 m² en locaux d'activité (en intégrant diffus et « comptes propres ») dont 60 696 m² à l'actif des membres de l'Observatoire (qui en avaient placés 50 057 m² en 2015 et 5 3 209 en 2014).
- 12 641 m² en entrepôts (14 550 m² et 19 030 en 2014)
- 50 026 m² en foncier (116 989 m² en 2015 et 102 583 en 2014).

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 : 125 € en seconde main, 158 € en neuf.
acquisition : 1 141 € en seconde main, 2 351€ en neuf.

Locaux :

location : 69 € en seconde main, 91 € en neuf.
acquisition : 756 € seconde main, aucun achat en neuf.

Entrepôts :

location : NS en seconde main
acquisition : NS en seconde main

Foncier : 92 € pour activité, 201 € pour tertiaire.