



Montpellier
Méditerranée
Métropole

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

Analyse 2018 des transactions 2017

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

81 706 m² de bureaux sont commercialisés en 2017 sur le territoire couvert par l'Observatoire.

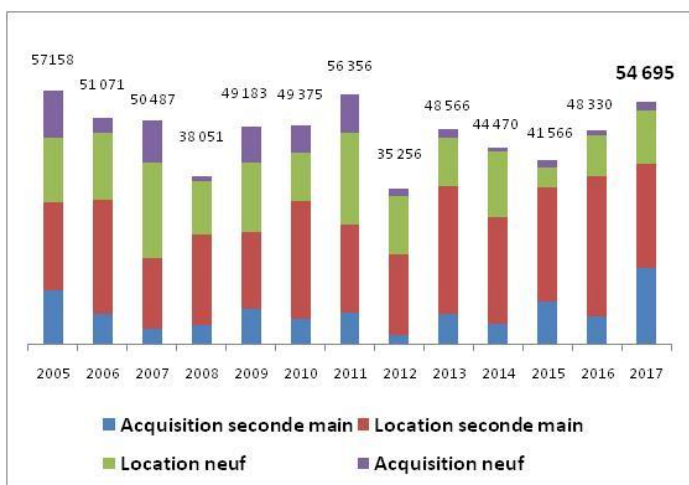
Ces surfaces se répartissent à hauteur de :

54 695 m² placés par les partenaires de l'Observatoire

12 204 m² placés par d'autres cabinets et en diffus

14 807 m² d'opérations en «compte propre»*.

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



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

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

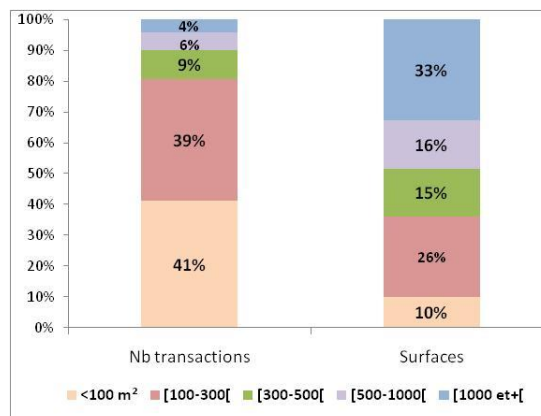
Avec 221 unités, le nombre de transactions réalisées par les membres de l'Observatoire est le plus élevé de la série amorcée en 2005. Les surfaces placées progressent ainsi de +13% par rapport à 2016, soit 6 365 m² de plus sur 12 mois.

La part des produits neufs est en hausse au regard du nombre de transactions (13% contre 11% en 2016) mais surtout des m² placés (26% pour 22% en 2016).

La location anime toujours le marché avec 78% du nombre de projets et 65% des surfaces. Néanmoins, c'est en net recul par rapport à 2016, les transactions en location représentant alors 88% des projets et 84% des m² placés.

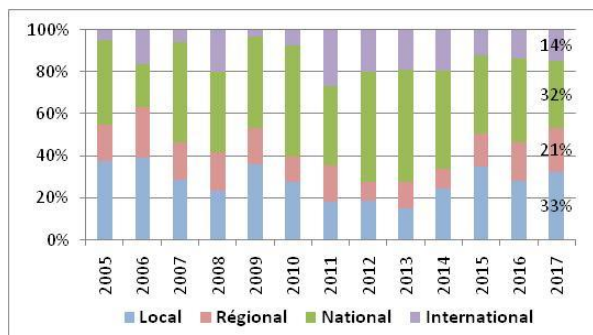
Avec 251 m² en 2017, la surface moyenne est supérieure à celle observée 12 mois plus tôt (248 m²). Les bureaux de moins de 500 m² comptent pour neuf transactions sur dix mais pour 51% des surfaces transactées. Neuf projets dépassent les 1 000 m² (contre cinq un an plus tôt) et cumulent 4 % des transactions et 33% des m² placés.

Répartition des bureaux en fonction de la taille en 2017



Les clientèles locales et régionales restent prépondérantes en 2017. Ensemble, elles sont à l'origine de six transactions sur dix et d'un peu plus de la moitié des surfaces (respectivement 33% et 21% chacune). Par rapport à 2016, leur contribution relative recule en terme de projets initiés mais progresse au regard des m² placés, essentiellement au détriment de la clientèle nationale.

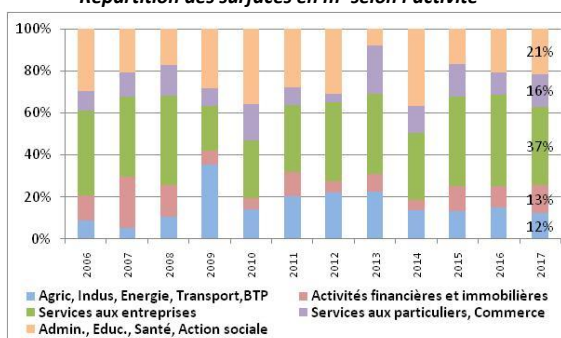
Répartition des surfaces en m² selon l'origine des utilisateurs



La demande est essentiellement privée puisqu'elle constitue 95% des transactions de bureaux et 87% des surfaces correspondantes.

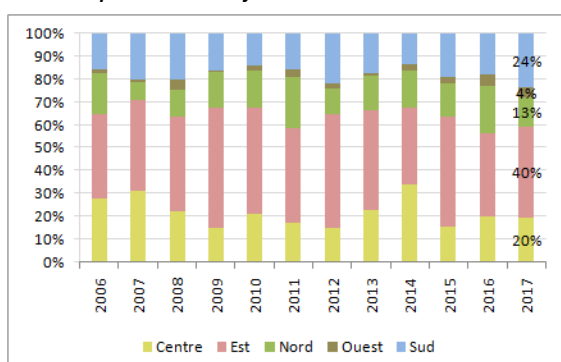
Les services aux entreprises comptent pour la majeure partie des surfaces de bureaux transactionnées avec 37% du total. Leur poids est en baisse par rapport à 2016 (43%). A l'inverse, les services aux particuliers et le commerce atteignent ensemble 16% contre 11% en 2016. Les activités immobilières sont aussi créditées de 13% des surfaces placées contre 10% en 2016. Les services non marchands se maintiennent à 21% des m² placés.

Répartition des surfaces en m² selon l'activité



Avec 36% des transactions et 40% des surfaces, la zone Est maintient sa première place par rapport à 2016. En 2^{ème} position, le Sud cumule 24% des surfaces transactionnées, un résultat en hausse par rapport à 2016, essentiellement au détriment du Nord (13%). Le Centre se maintient avec 20% des surfaces placées. Depuis le démarrage de l'Observatoire, la contribution de la zone Ouest apparaît marginale. De 2008 à 2015, elle s'inscrit en deçà de 3% des m² placés. Toutefois, en 2017 tout comme en 2016, cette zone affiche une meilleure performance avec un cumul de m² placés de plus de 4%.

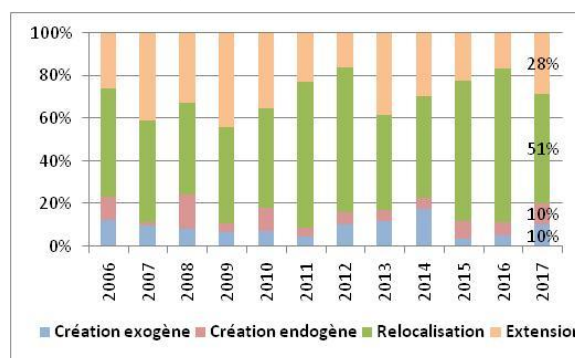
Répartition des surfaces en m² selon les zones



Tous secteurs géographiques confondus, Montpellier pèse toujours majoritairement sur le territoire en concentrant 66% des transactions et des surfaces. Pour autant, c'est nettement en recul par rapport à 2016 où la commune mobilisait 73% des projets et 78% des surfaces.

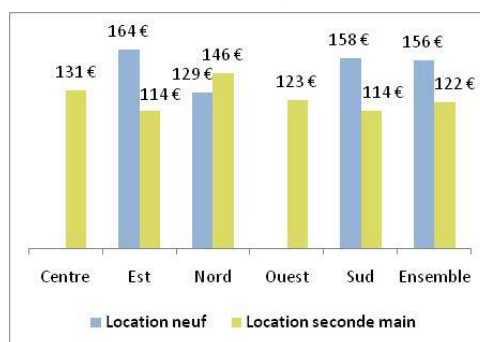
Les projets de relocalisation concentrent la moitié des initiatives et des m² placés. Leur poids relatif est en retrait sensible par rapport à 2016 (72% des m² transactionnés). En parallèle, en hausse et toujours en deuxième position, les extensions cumulent 28% des surfaces cette année (17% en 2016). Les créations (endogènes et exogènes) sont également en hausse avec 20% de l'espace placé en 2017.

Répartition des surfaces en m² ventilées selon la nature du projet



Le prix moyen au m² loué s'établit à 156 € dans le neuf et à 122 € en seconde main (respectivement 158 € et 125 € en 2016). Par secteur, les prix moyens du m² loué en seconde main varient de 114 € (Est et Sud) à 146 € (Nord). Ceux pour un bien neuf sont compris entre 129 € au Nord et 164 € à l'Est. L'Ouest et le Centre ne comptent aucune location dans le neuf cette année.

Prix en € du m² loué (hors parking) en 2017

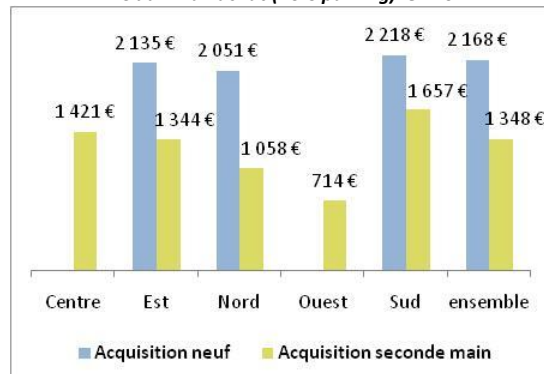


Le prix d'achat moyen du m² se situe à 1 348 € dans le cas d'une revente et à 2 168 € pour un produit neuf.

Par zone, le prix au m² en seconde main varie de 714 € à l'Ouest à 1 657 € au Sud.

Quatre zones localisent des achats de bureaux neufs avec des prix variant de 2 051 € (Nord) à 2 218 € (Sud).

Prix € du m² à l'achat (hors parking) en 2017



LES LOCAUX D'ACTIVITÉ

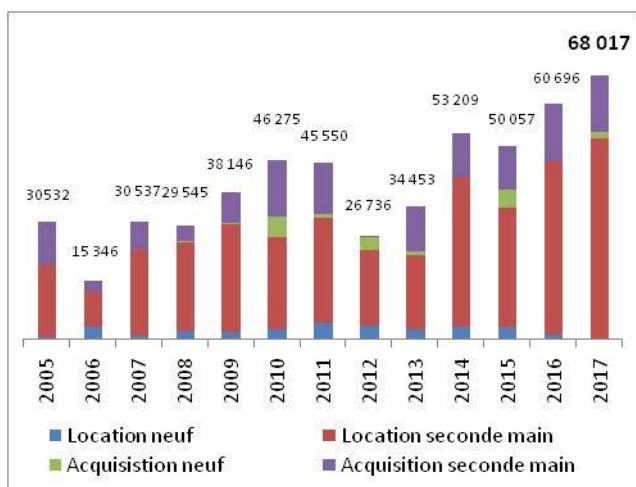
Près de 96 800 m² de locaux d'activité sont commercialisés en 2017 sur le territoire couvert par l'Observatoire.

Ces surfaces se répartissent à hauteur de :

68 017 m² par les partenaires de l'Observatoire
 10 203 m² placés par d'autres cabinets et en diffus
 18 571 m² d'opérations en compte propre.

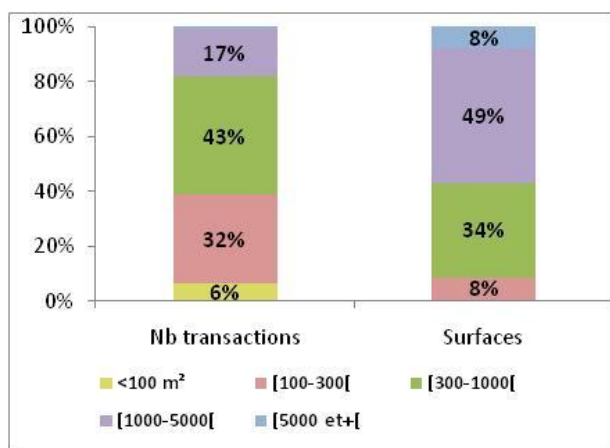
Les membres de l'Observatoire ont placé 12% de m² de plus qu'en 2016 au travers de 99 transactions. Depuis la création de l'Observatoire, jamais un tel niveau de placement n'avait été atteint pour les locaux d'activité.

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



La surface moyenne s'élève à 704 m², un niveau sans précédent depuis 2005. On recense ainsi une opération de plus de 5000 m², la 2^{ème} de cette taille depuis 2010 et depuis la création de l'Observatoire. Les opérations de plus de 1000 m² représentent ainsi 18% des projets correspondant à 57% des surfaces placées.

Répartition des locaux d'activité selon la taille en 2017



Les clientèles locales et régionales sont moins présentes qu'en 2016 (58% des transactions contre 72% et 46% des surfaces contre 62%). Ce recul est lié à la présence plus affirmée des clientèles internationales et surtout nationales.

La clientèle nationale est ainsi à l'origine de 35% des transactions (contre 25% en 2016) et mobilise 50% des surfaces (pour 33% en 2016).

Avec plus de 30% des demandes et 34% de m² placés, les activités de services aux entreprises devancent les services aux particuliers (14% des projets pour 23% des surfaces) et les activités de commerce (26% des transactions correspondant à 18% des m² placés). Ces trois secteurs comptent ainsi pour plus de 70% de la demande de locaux d'activité.

Les autres secteurs d'activité contribuent plus modestement à l'établissement du bilan annuel.

La zone Est accueille plus de 40% de la demande aussi bien en nombre de projets (42%) qu'en surfaces (46%). La zone Sud arrive en 2^{ème} position au regard des m² placés (31% pour 20% des transactions). A la 3^{ème} place, le Nord mobilise 25% des transactions pour 15% des surfaces. Comme observé depuis 2005, l'activité de placements des locaux est beaucoup plus modeste dans la zone Ouest et quasi inexistante dans le Centre (aucune transaction en 2017 mais un projet en 2016).

Quelle que soit la zone, la commune de Montpellier localise plus du quart du marché tant en termes de transactions (29%) que de m² placés (26%), des résultats en léger retrait par rapport à l'exercice précédent.

Plus nombreuses en part relative que l'an dernier (38% contre 33% en 2016), les créations (exogènes et endogènes) mobilisent 30% de m² (contre 38% en 2016). Les projets d'extension dépassent de peu en terme de surface ceux relatifs aux relocalisations (respectivement 35% et 36% du total).

Le prix du m² loué s'élève à 61 € pour les locaux de seconde main (69 € en 2016). Il s'établit à 95 € pour les locaux neufs (91 € un an auparavant). Les prix moyens à la location en seconde main varient de 60 € (Sud) à 68 € (Nord). Sur le neuf en location, le prix moyen global correspond à celui du Nord (95 €), seule zone pour cette catégorie de placement cette année.

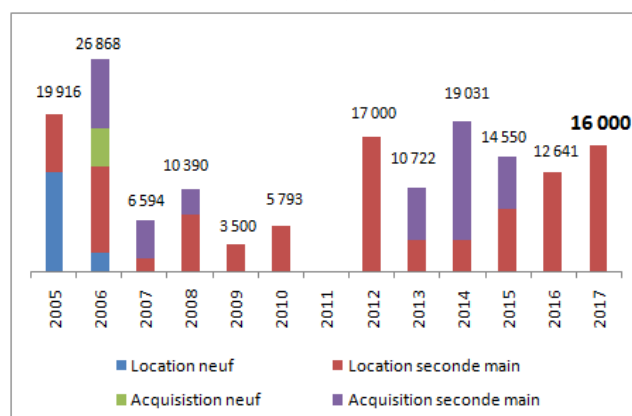
Contrairement à 2016, des locaux neufs ont été acquis sur l'exercice 2017 à des prix variant de 988€ à l'Est jusqu'à 1486 € dans le Sud. Le prix de vente en seconde main diffère de 674 € à l'Est à 990 € au Sud.

LES ENTREPÔTS

En 2017, les membres de l'Observatoire ont réalisé une transaction (lors du 1^{ème} semestre) pour 16 000 m² de surfaces placées.

Ce projet concerne un produit de seconde main, en location, situé en zone Est. Il est porté par une clientèle nationale.

Nombre de m² d'entrepôts loués ou acquis

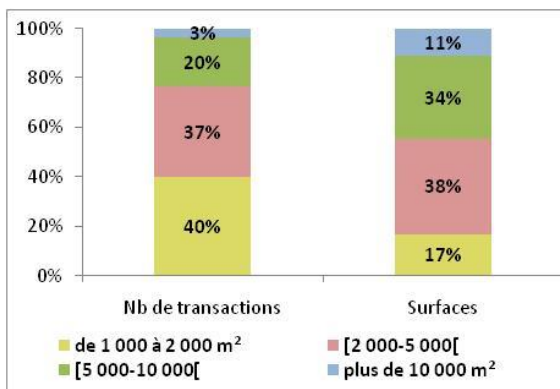


LE FONCIER

Lors de l'exercice 2017, 30 transactions foncières ont été réalisées, totalisant une surface de 107 463 m².

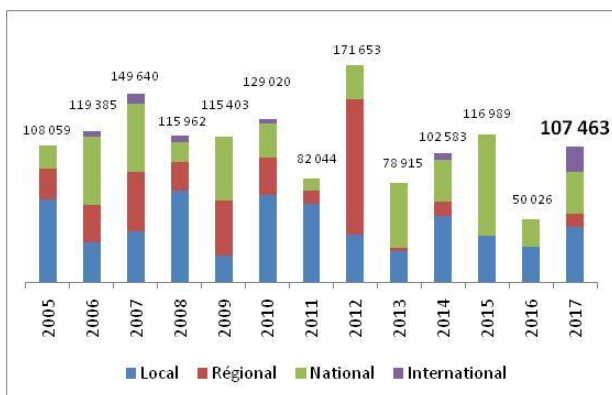
La surface moyenne des terrains s'élève à 3 582 m² pour 2501m² en 2016. On compte une parcelle d'une surface supérieure à 10 000 m² et aucune inférieure à 1 000 m².

Répartition des surfaces selon la taille des parcelles en 2017



Le marché est principalement porté par la clientèle régionale et surtout locale qui comptent ensemble pour 50% des surfaces transactées. La clientèle nationale mobilise 31% des m² placés. Le solde des surfaces bénéficie cette année à la clientèle internationale qui cumule 19% des m² acquis avec trois transactions, un niveau sans précédent depuis la création de l'Observatoire.

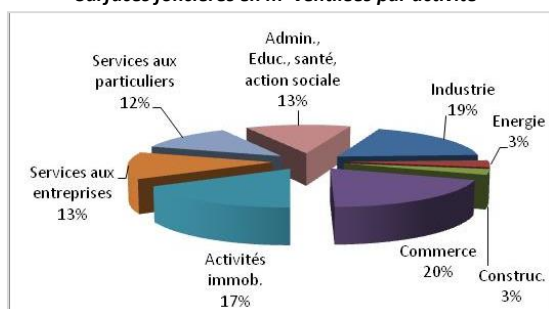
Surfaces en m² ventilées suivant l'origine des utilisateurs



Tout comme l'exercice précédent aucune transaction n'émane de la sphère publique.

La répartition par activité est plus diversifiée qu'en 2016. Au regard des surfaces transactées, les activités de commerce arrivent en 1^{ère} position (20%), juste devant l'industrie (19%) et les activités immobilières (17%).

Surfaces foncières en m² ventilées par activité

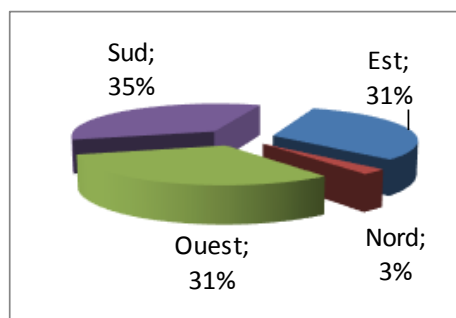


Cette année, l'essentiel des transactions est répartie de façon équilibrée entre le Sud (23% des transactions pour 35% des surfaces), l'Est (37% des transactions et 31% des surfaces) et l'Ouest (33% des projets avec 31% de m² placés).

Dans ces 3 zones, les placements ont augmenté par rapport à 2016, au détriment du Nord qui mobilise seulement 7% des projets et 3% des surfaces.

Il n'y a pas eu d'opérations dans le Centre depuis 2012.

Répartition des surfaces selon les zones en 2017



Par rapport à l'ensemble des communes situées sur le périmètre de l'Observatoire, Montpellier localise 40 % du nombre de transactions représentant 46 % des surfaces, pourcentages en hausse sur un an puisque la ville mobilisait un peu plus d'un tiers des transactions et des surfaces en 2016.

Les projets trouvent leur origine essentiellement du fait de relocalisations (57% du nombre d'achats et 52% des m² acquis) et dans une moindre mesure d'extensions (27% pour 28% des surfaces) et de créations (17% et 20%).

Le prix moyen du m² de foncier à vocation d'activité s'établit à 99 €. Il varie selon les zones de 69 € dans l'Ouest et le Nord à 160 € dans le Sud. Dans le cas d'un foncier destiné à accueillir des bureaux ou de la promotion, le prix moyen s'élève à 155 € le m², 136 € en moyenne pour les bureaux et 167 € pour la promotion.

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 2017 de :

- **81 706 m² en bureaux** (en intégrant diffus et « comptes propres ») dont 54 695 m² à l'actif des membres de l'Observatoire (qui en avaient placés 48 330 m² en 2016 et 41 566 m² en 2015)
- **96 791 m² en locaux d'activité** (en intégrant diffus et « comptes propres ») dont 68 017 m² à l'actif des membres de l'Observatoire (qui en avaient placés 60 696 m² en 2016 et 50 057 m² en 2015).
- **16 000 m² en entrepôts** (12 641 m² en 2016 et 14 550 m² en 2015)
- **107 463 m² en foncier** (50 026 m² en 2016 et 116 989 m² en 2015)

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 : 122 € en seconde main, 156 € en neuf.
acquisition : 1 348 € en seconde main, 2 168 € en neuf.

Locaux :

location : 61 € en seconde main, 95 € en neuf.
acquisition : 710 € seconde main, 1 410 € en neuf.

Entrepôts :

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

Foncier : 99 € pour activité, 155 € pour tertiaire.