



Montpellier
Méditerranée
Métropole

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

Transactions 1^{er} semestre 2018

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 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.

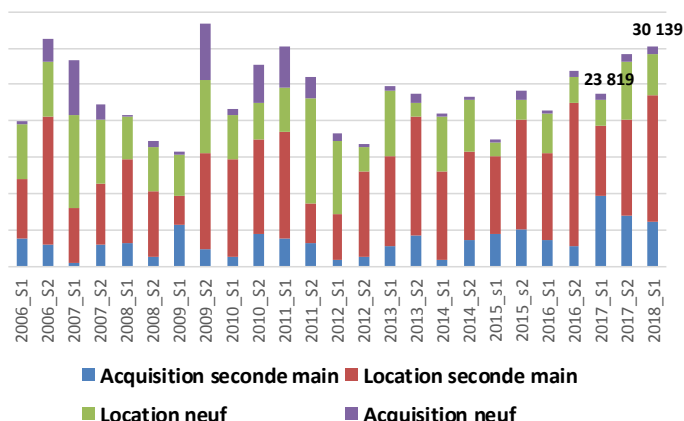
LES BUREAUX

43 400 m² de bureaux ont été commercialisés au cours du 1^{er} semestre 2018 sur le territoire couvert par l'Observatoire.

Ces surfaces se répartissent à hauteur de :

30 139 m² placés par les partenaires de l'Observatoire, environ 6 030 m² placés par d'autres cabinets et en diffus, 7 232 m² d'opérations en « compte propre »*.

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



Les membres de l'Observatoire réalisent au total 127 transactions pour 30 139 m² placés lors du 1^{er} semestre 2018, soit une augmentation de 20% du nombre de transactions et de 27% des surfaces correspondantes par rapport à 2017 à la même période.

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

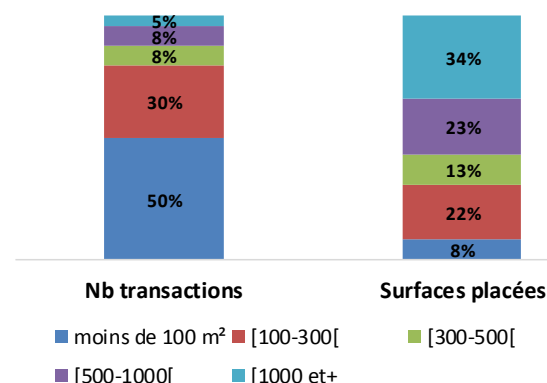
Le marché du neuf (acquisition ou location de bureaux) représente 22% des surfaces placées, une proportion en baisse comparée aux 1^{er} semestre 2017. Le marché de la location (en neuf ou seconde main) est très largement majoritaire, il constitue près de 77% du total des surfaces placées et gagne plus de 4 points par rapport à l'année dernière.

Evolution des résultats des partenaires de l'Observatoire

	2017 S1	2018 S1	Evol.
Nb. de transactions	106	127	▲ +20%
Surfaces placées	23 819	30 139	▲ +27%
dont part de marché du neuf	31,1%	21,9%	▼ -9,2
dont part de marché de location	72,1%	76,5%	▲ 4,4

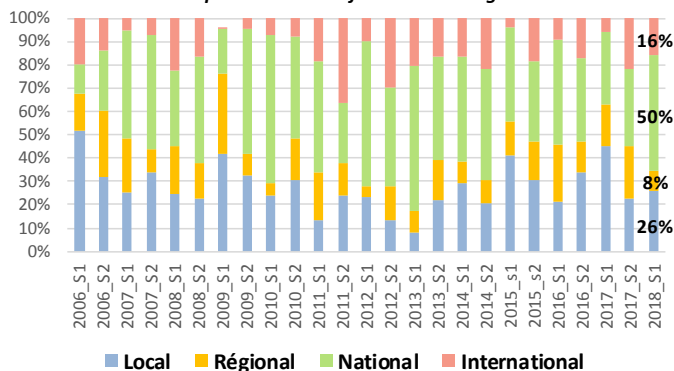
La surface moyenne des bureaux s'élève à 237 m² et gagne 13 m² sur 12 mois. 95% des transactions portent sur des bureaux de moins de 1 000 m². Les bureaux de plus de 1 000 m² représentent cependant 34% des surfaces commercialisées.

Répartition des bureaux selon la taille au 1^{er} semestre 2018



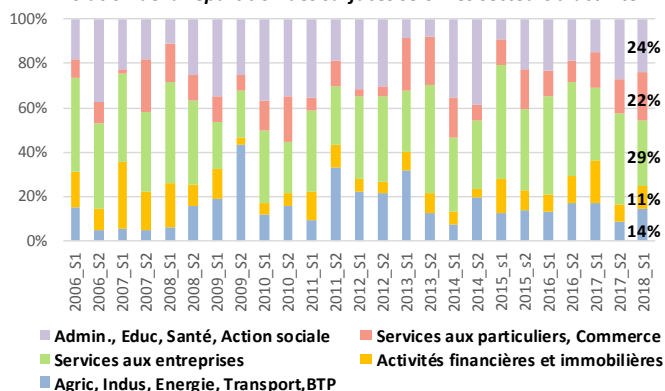
Au 1^{er} semestre 2018, les clientèles locales et régionales comptent pour 63% des projets et 34% des surfaces. La demande de niveau national a capté 25% des transactions représentant 50% des surfaces placées. Les clients internationaux apparaissent relativement moins actifs mais sont cependant présents et ont acquis 16% des surfaces de bureaux.

Evolution de la répartition des surfaces selon l'origine des utilisateurs



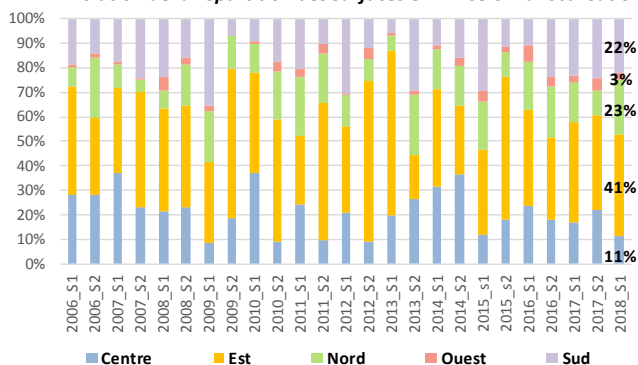
Les activités de services aux entreprises constituent la majeure partie des surfaces de bureaux transactées avec 29% du total. Leur poids est en baisse par rapport à l'année dernière à la même époque (33%). A l'inverse, les services aux particuliers et le commerce atteignent globalement 22% des m² commercialisés contre 16% il y a un an. Les activités financières et immobilières sont aussi créditées de 11% des surfaces et les services non marchands se maintiennent à 24% du total.

Evolution de la répartition des surfaces selon les secteurs d'activité



Concernant la localisation des transactions, la zone Est est particulièrement attractive au 1^{er} semestre 2018, totalisant 41% des surfaces commercialisées. En 2^{ème} position, le Nord accueille 23% des m² transactés puis juste derrière le Sud avec 22% du total. Le Centre n'a représenté que 11% des surfaces en ce début 2018. Sans surprise, la contribution de la zone Ouest reste marginale avec 3% du total.

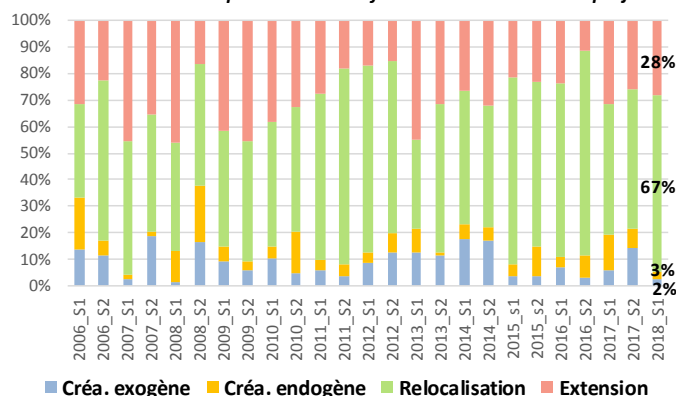
Evolution de la répartition des surfaces en m² selon la localisation



Comme habituellement, le secteur privé constitue l'essentiel de la demande, soit 95% des transactions et 76% des surfaces de bureaux placés au cours des 6 premiers mois de l'année.

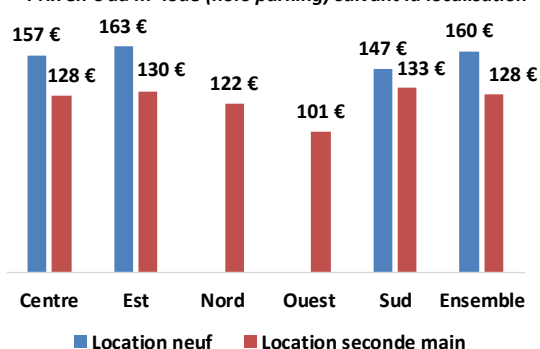
67% des surfaces ont concerné des projets de relocalisation et 28% des opérations d'extension. Au final, les créations pures sont particulièrement peu présentes pour ce 1^{er} semestre et n'ont concerné que 5% des m² placés.

Evolution de la répartition des surfaces selon la nature des projets



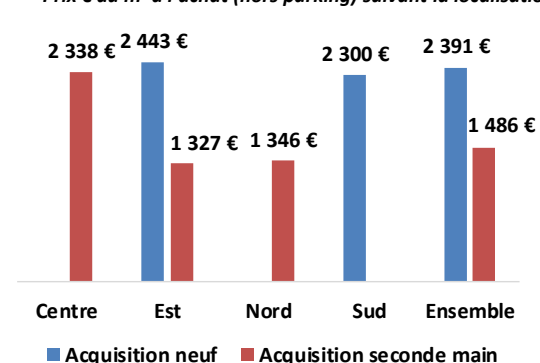
Le prix moyen au m² loué s'établit à 160 € dans le neuf et à 128 € en seconde main (respectivement 157 € et 126 € au 1^{er} semestre 2017). Par secteur géographique, les prix moyens du m² loué en seconde main varient de 101 € (Ouest) à 133 € (Sud). Les prix moyens du m² loué neuf s'étagent de 157 € dans le Centre à 163 € à l'Est. L'Ouest et le Nord ne comptent aucune location dans le neuf au cours de ces 6 premiers mois.

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



Le prix d'achat moyen du m² se situe à 2 391 € dans le neuf et à 1 486 € dans le cas d'une revente (pour respectivement 2 043 € et 1 460 € il y a un an). Le prix au m² en seconde main varie de 1 327 € à l'Est à 2 338 € au Centre (le Sud ne compte pas d'acquisition en seconde main). Pour le neuf, le prix moyen le plus élevé se trouve dans le secteur Est (2 443 €). Au cours du 1^{er} semestre 2018, il n'y a pas eu d'acquisition en neuf dans le Centre ainsi qu'au Nord et une seule transaction est à comptabiliser dans le Sud.

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



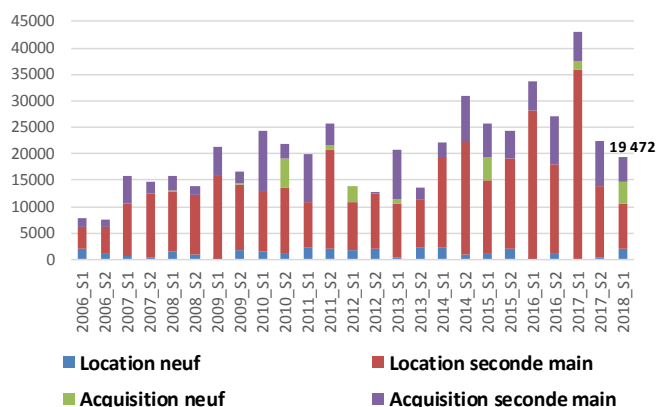
LES LOCAUX D'ACTIVITÉ

23 360 m² de locaux d'activité ont été commercialisés au cours du 1^{er} semestre 2018 dont :

19 472 m² placés par les partenaires de l'observatoire, environ 3 890 m² placés par d'autres cabinet et en diffus.

Au 1^{er} semestre 2018, 30 locaux d'activité (hors entrepôts) ont été loués ou acquis par les membres de l'Observatoire, totalisant une surface de 19 472 m² (contre 53 transactions et 43 037 m² au cours du 1^{er} semestre 2017, un record depuis le démarrage de l'Observatoire).

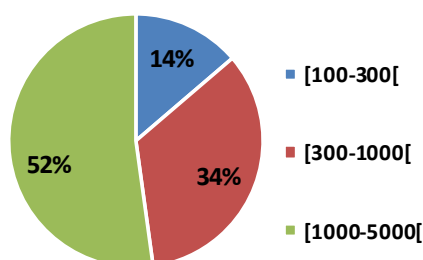
Nombre de m² de locaux loués ou acquis en neuf et seconde main



55% des surfaces correspondent au marché de location (en neuf ou en seconde main), un résultat relativement peu élevé par rapport à 2017 à la même époque (83%). A l'inverse, la part du marché du neuf au cours de ces 6 premiers mois 2018 apparaît plus élevée qu'habituellement, en cumulant 32% des surfaces transactées (contre 4% il y a un an).

Au 1^{er} semestre de cette année, la surface moyenne s'établit à 649 m² (769 m² en 2017). On ne compte aucun local de moins de 100 m². La part des surfaces de locaux de taille élevée, comprise entre 1 000 et 5 000 m² est importante et s'élève à 52% (48% l'année dernière). En revanche, on ne compte aucune transaction de plus de 5 000 m² contrairement au 1^{er} semestre 2017.

Répartition des surfaces selon la taille des locaux d'activité



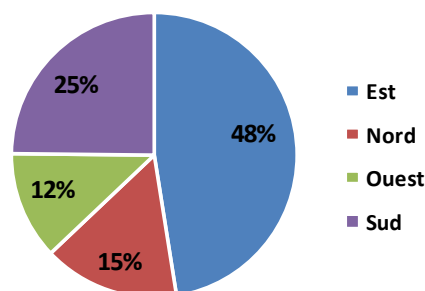
Comme au 1^{er} semestre 2017, la part de la clientèle nationale est relativement élevée, elle est ainsi à l'origine de 48% des surfaces commercialisées. Le reste des transactions est essentiellement le fait d'une clientèle régionale (19% des m² placés) et surtout locale (32%). Un client international est à l'origine d'une transaction également.

Par secteur d'activité, les activités productives des secteurs de l'Industrie, l'Energie ou la Construction prises globalement ainsi que les services aux entreprises constituent la majeure partie des surfaces transactées avec respectivement 36% et 35% du total. Les services aux particuliers et le Commerce ont capté le solde soit 29%.

Au 1^{er} semestre 2018, 45% des surfaces relèvent de projets de relocalisation. Les créations d'activité sont à l'origine de 30% des transactions et les projets d'extensions recueillent 25% des locaux placés.

Comme l'année dernière, le secteur Est domine largement en ce début d'année 2018, tout du moins en termes de surfaces avec 48% du total. Le Sud du territoire recueille aussi le quart des surfaces de locaux. L'Ouest est relativement bien représenté ce semestre avec 12% des transactions, contre 5% il y a un an à la même époque. Le secteur Centre ne compte aucune transaction de locaux comme douze mois auparavant. Dans le détail, la commune de Montpellier reste prépondérante avec 37% des transactions et 29% des surfaces de locaux correspondantes.

Répartition des surfaces selon les secteurs géographiques



Le prix du m² loué s'élève à 78 € pour les locaux de seconde main, en hausse par rapport à 2017 à la même époque. Une location portant sur un local neuf a également été enregistrée sur ce semestre pour 85€ le m². Les prix moyens à la location en seconde main varient de 69 € à l'Est à 84 € au Nord.

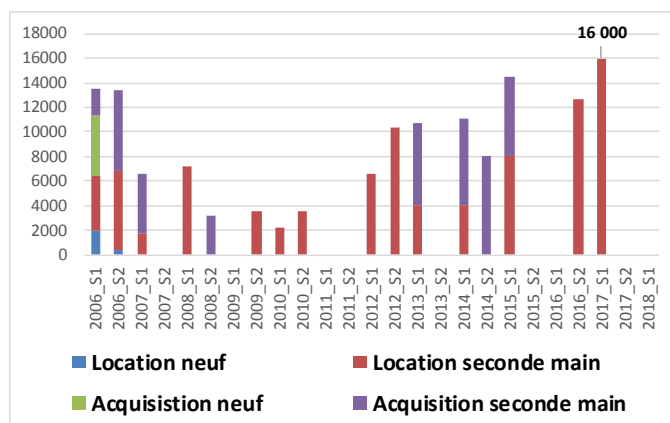
En neuf, le prix d'acquisition s'établit à 1 088 € sur le semestre. Le prix d'acquisition de seconde main atteint 628 € en moyenne.

LES ENTREPÔTS

Au cours du 1^{er} semestre 2018, aucune transaction d'entrepôt n'a été enregistrée par les membres de l'Observatoire.

La dernière transaction remonte au 1^{er} semestre 2017, correspondant à la location d'un produit de seconde main d'une surface de 16 000 m². Ce résultat avait constitué le pic de la série concernant les entrepôts. C'était la 2^{ème} fois depuis 2005 qu'un local de plus de 10 000 m² avait fait l'objet d'une transaction.

Nombre de m² d'entrepôts loués ou acquis depuis 2005

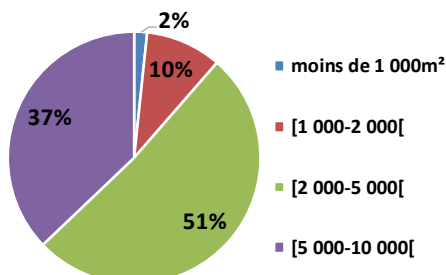


LE FONCIER

Lors du 1^{er} semestre 2018, 16 transactions foncières ont été réalisées, totalisant une surface de 49 703 m² (pour 45 940 m² au 1^{er} semestre 2017).

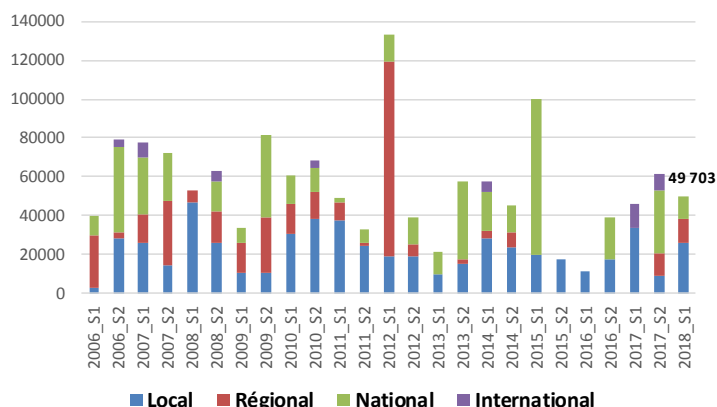
La surface moyenne des terrains s'élève à 3 106 m² (3 534 m² au 1^{er} semestre 2017) avec une parcelle de moins de 1 000 m².

Répartition des surfaces selon la taille des parcelles



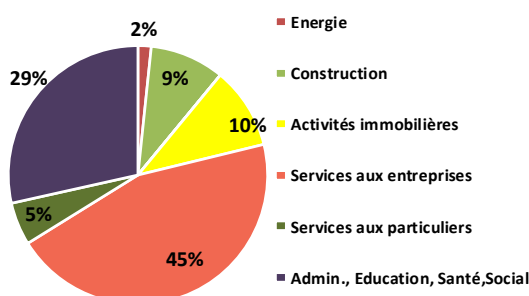
Au 1^{er} semestre 2018, la clientèle est à 80% locale ou régionale. La clientèle nationale a capté le reste des surfaces placées, ce semestre ne comptant aucun client de niveau international. On relève une acquisition issue de la sphère publique mais qui représente près de 8 000 m² et qui compte ainsi pour 16% des surfaces commercialisées.

Surfaces en m² suivant l'origine des utilisateurs



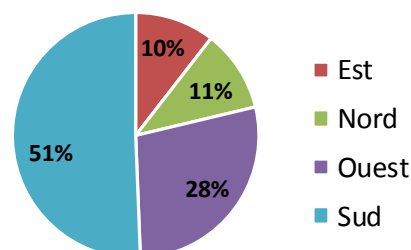
Par secteur d'activité, les besoins de foncier sont relativement concentrés au 1^{er} semestre 2018, avec les services aux entreprises qui cumulent 45% des surfaces placées. Les services non marchands (administration, Education, santé, Social) arrivent en 2^{ème} position avec 29% du foncier acquis.

Répartition des surfaces selon l'activité



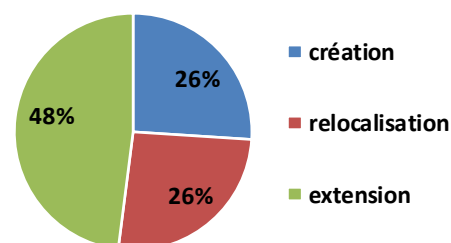
Concernant la localisation des acquisitions, le Sud et l'Ouest sont particulièrement bien représentés accueillant respectivement 51% et 28% du foncier transacté au cours de ces 6 premiers mois. Sur l'ensemble des communes intégrées dans le périmètre de l'Observatoire, Montpellier localise 6 ventes représentant 38% des surfaces traitées.

Répartition des surfaces selon les secteurs géographiques



Avec 6 projets sur 16, les relocalisations sont prépondérantes et cumulent 48% du foncier placé, le restant des surfaces se partageant entre des projets de création et des projets d'extension.

Répartition des surfaces selon la nature du projet



Pour ce semestre, pour les terrains destinés à accueillir de l'activité, le prix moyen du m² s'établit à 95 €. Pour le foncier orienté vers le tertiaire il s'élève 210 € et en vue de la promotion, le prix moyen monte à 220 € par m².

Sur les 40 communes regroupées autour de Montpellier, l'Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise présente un bilan de surfaces placées lors du 1^{er} semestre 2018 de :

- 43 400 m² en bureaux (en intégrant diffus et « comptes propres ») dont 30 139 m² à l'actif des membres de l'Observatoire
- 23 360 m² en locaux d'activité (en intégrant diffus et « comptes propres ») dont 19 472 m² à l'actif des membres de l'Observatoire
- Aucune transaction d'entrepôts
- 49 703 m² en foncier

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 : 128 € en seconde main, 160 € en neuf.
- acquisition : 1 486 € en seconde main, 2 391 € en neuf.

Locaux :

- location : 78 € en seconde main, 85 € dans le neuf.
- acquisition : 628 € en seconde main, 1 088 € en neuf.

Entrepôts :

- pas de transaction.

Foncier : 95 € pour l'activité, 210 € pour le tertiaire et 220 € pour la promotion.