



Montpellier
Méditerranée
Métropole

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

Analyse 2019 des transactions 2018

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-SA3M. 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.

La CERC Occitanie assure la maîtrise d'œuvre de l'Observatoire.

Les membres de l'Observatoire déclinent toute responsabilité quant aux conséquences de l'utilisation des données figurant dans ce document.

LES BUREAUX

En 2018, 104 489 m² de bureaux sont commercialisés sur le territoire couvert par l'Observatoire, soit une hausse de +28% par rapport à 2017.

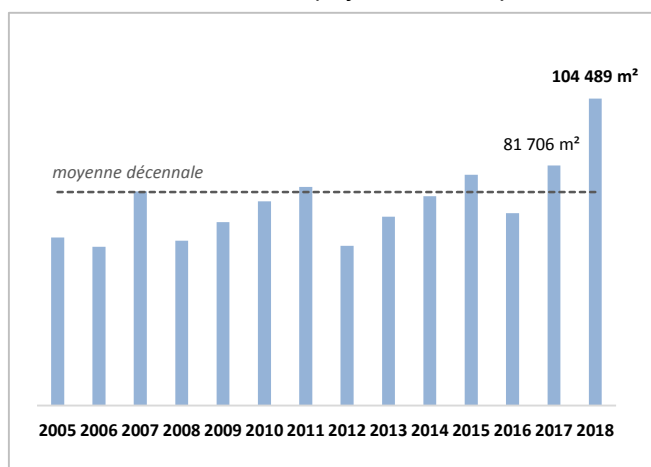
Ces surfaces se répartissent à hauteur de :

68 907 m² placés par les partenaires de l'Observatoire

15 043 m² placés par d'autres cabinets et en diffus

20 539 m² d'opérations en «compte propre»*.

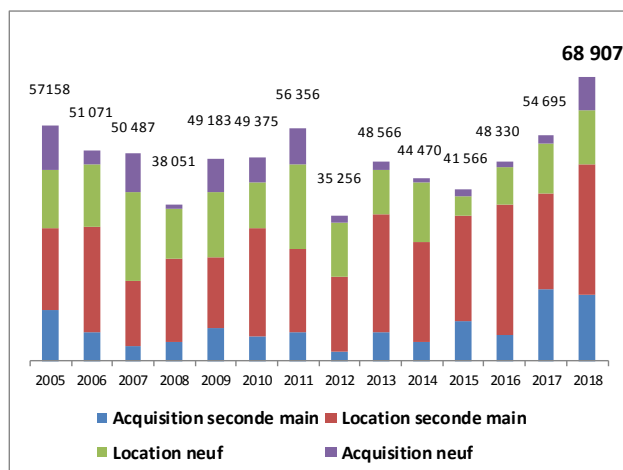
Evolution du marché des bureaux sur le territoire de l'Observatoire (surfaces transactées)



Les caractéristiques des transactions qui suivent portent sur les résultats des partenaires de l'Observatoire.

Les membres de l'Observatoire ont réalisé 266 transactions et placé 68 907 m² de bureau en 2018, soit une augmentation de +26% par rapport à 2017 et de +14 212 m² sur 12 mois.

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



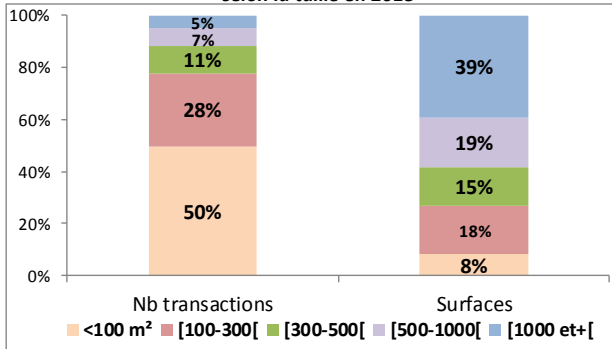
Les produits en location constituent 65% des surfaces échangées (35% pour les acquisitions) et les bureaux de seconde main 69% (31% pour le neuf).

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



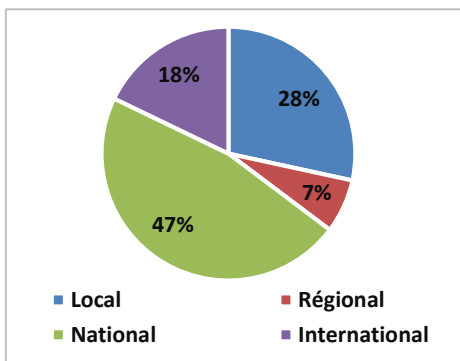
La surface moyenne des bureaux est en légère hausse. Elle s'établit à 259 m² en 2018 (251 m² en 2017). Les bureaux de plus de 1000 m² représentent 5% des transactions réalisées en 2018 (4% en 2017) et 39% des surfaces (33% en 2017).

Répartition des bureaux selon la taille en 2018



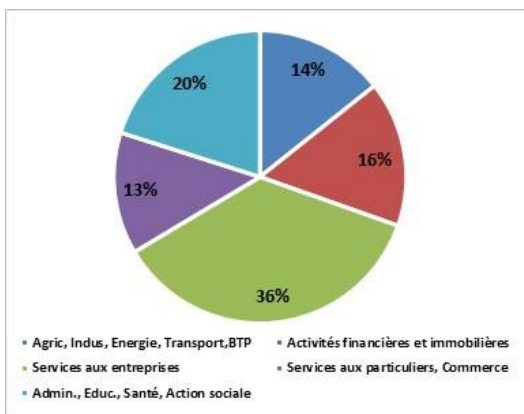
La demande placée émane essentiellement de la sphère privée avec 95% des transactions et 81% des surfaces. La part des clientèles locales et régionales en 2018 constitue 62% des transactions (61% en 2017) mais pour 35% des surfaces (53% en 2017). Cette baisse bénéficie principalement à la clientèle nationale qui compte pour 47% des surfaces placées, contre 32% l'année dernière.

Répartition des surfaces des bureaux selon l'origine des utilisateurs en 2018



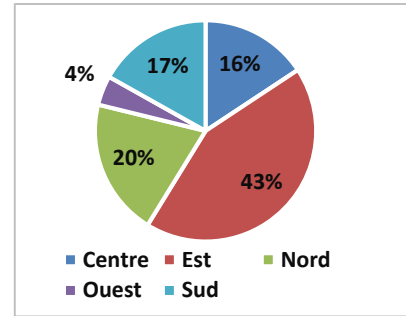
Plus d'un tiers des surfaces placées est destiné aux services aux entreprises avec une répartition sectorielle relativement stable par rapport à 2017.

Répartition des surfaces des bureaux selon le secteur d'activité en 2018



Par territoire, la zone Est accueille 43% des surfaces de bureaux transactées (40% en 2017). Avec 20% des m² placés, le Nord du territoire a gagné du poids (13% en 2017), au détriment du Centre (16%) et surtout du Sud (17% contre 24% en 2017).

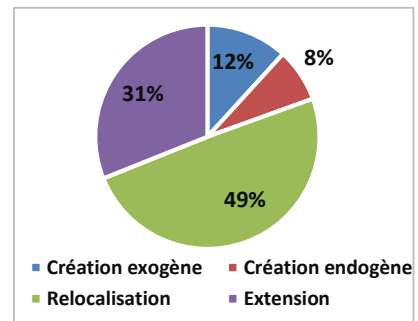
Répartition des surfaces des bureaux par territoire en 2018



Les ¾ des transactions des bureaux se situent dans la commune de Montpellier.

Près de la moitié des surfaces concernent des projets de relocalisation, en légère baisse cette année au bénéfice des projets d'extension (31%).

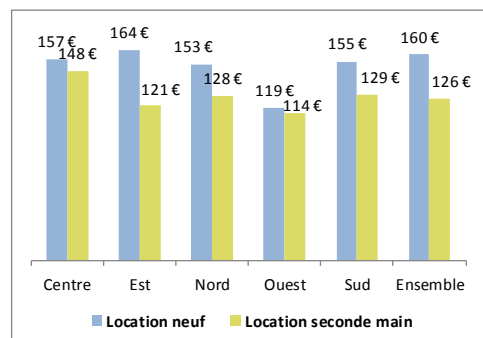
Répartition des surfaces des bureaux selon la nature des projets en 2018



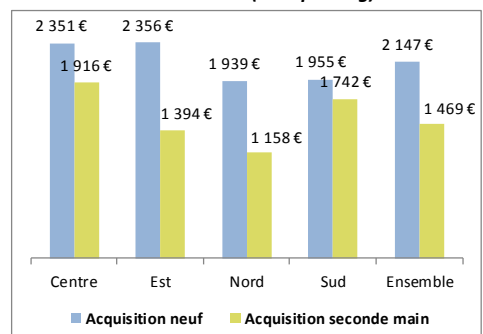
Les prix moyens aux m² sont globalement en hausse par rapport à l'année dernière, excepté pour le marché de l'acquisition en neuf :

- Prix moyen location neuf : 160 € (156 € en 2017)
- Prix moyen location seconde main : 126 € (122 € en 2017)
- Prix moyen acquisition neuf : 2 147 € (2168 € en 2017)
- Prix moyen acquisition seconde main : 1469 € (1348 € en 2017)

Prix en € du m² loué (hors parking) en 2018



Prix en € du m² à l'achat (hors parking) en 2018



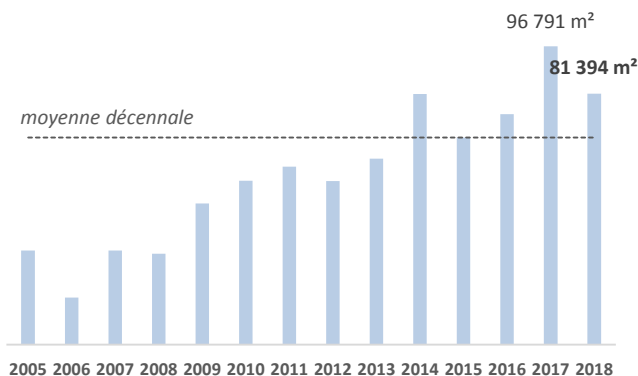
LES LOCAUX D'ACTIVITÉ

Près de 81 400 m² de locaux d'activité sont commercialisés en 2018 sur le territoire couvert par l'Observatoire, soit une baisse de -16% par rapport à 2017.

Ces surfaces se répartissent à hauteur de :

49 650 m² par les partenaires de l'Observatoire
 9 930 m² placés par d'autres cabinets et en diffus
 21 814 m² d'opérations en compte propre.

Evolution du marché des locaux sur le territoire de l'Observatoire (surfaces transactées)



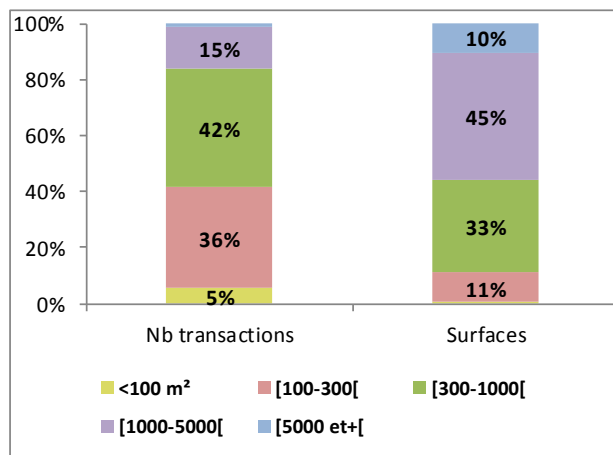
Malgré des résultats en baisse, l'activité de placement des locaux a été importante en 2018 au regard des années précédentes et largement au-dessus de la moyenne décennale.

Les caractéristiques des transactions qui suivent portent sur les résultats des partenaires de l'Observatoire.

Les membres de l'Observatoire ont réalisé 74 transactions pour 49 650 m² de locaux d'activité placés en 2018. Le marché des locaux d'activité est principalement un marché de **seconde main** (83% des surfaces échangées) et en majorité en **location** (57%). A noter toutefois que les produits **neufs** (19% des surfaces) et les transactions en **acquisition** (43%) sont en augmentation cette année.

La **surface moyenne** des locaux d'activité placés s'élève à 671 m² en 2018 pour 704 m² en 2017. Les locaux de plus de **1000 m²** comptent pour 16% des transactions de l'année et pour 56% des surfaces. Cette année comme en 2017, on recense une opération de plus de **5000 m²**.

Répartition des locaux d'activité selon la taille en 2018

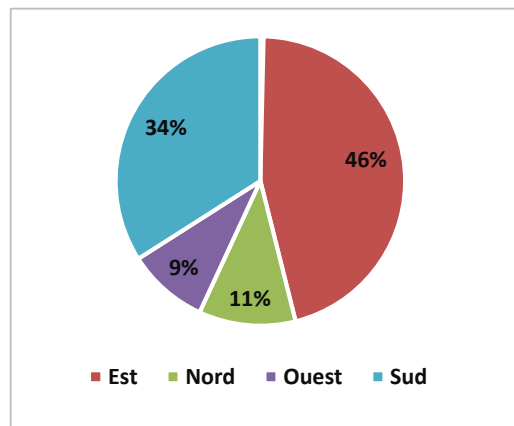


La demande placée est quasi-exclusivement **privée** (99% des surfaces). Elle émane en majorité des **clientèles locales et régionales** (55% des surfaces contre 46% en 2017). La majeure partie des projets concerne des **relocalisations** (45% des surfaces). Les projets d'**extension** arrivent en 2^{ème} position (29%) devant les **créations** (26%).

Les **services marchands** représentent 60% des surfaces placées (76% en 2017). Les **activités primaires et secondaires** comptent cette année pour 39% (20% en 2017).

Les **zones Est et Sud** cumulent 80% des surfaces transactées pour 62% des transactions. La commune de **Montpellier** accueille 28% de la demande placée en m².

Répartition des locaux d'activité selon la zone en 2018



Concernant les **prix moyens** observés par l'Observatoire, le prix du m² loué s'élève à 73€ pour les locaux de seconde main (61€ en 2017). Il s'établit à 93€ pour les locaux neufs (95€ un an auparavant).

Les locaux neufs ont été acquis sur l'exercice 2018 à un prix moyen de 1093€/m².

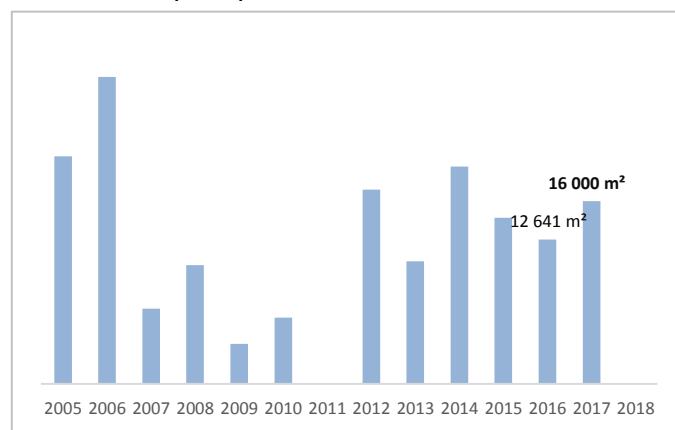
Le prix de vente moyen en seconde main s'établit à 544€/m².

LES ENTREPÔTS

En 2018, aucune transaction d'entrepôt n'a été enregistrée par les membres de l'Observatoire.

La dernière transaction remonte au 1^{er} semestre 2017 et correspondait à la location d'un produit de seconde main d'une surface de 16 000 m².

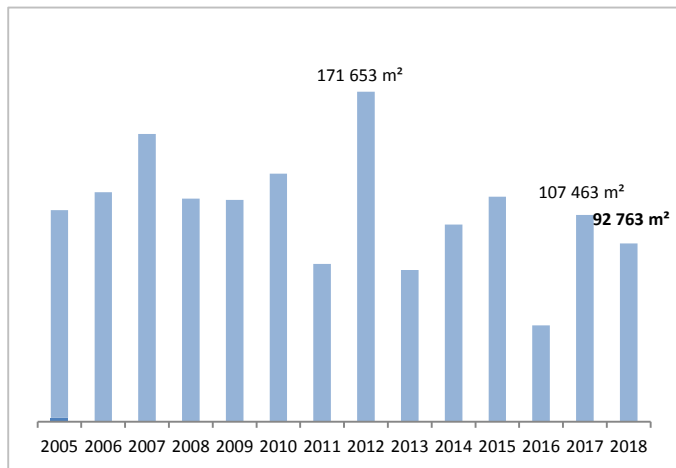
Evolution des surfaces d'entrepôts placés par les partenaires de l'Observatoire



LE FONCIER

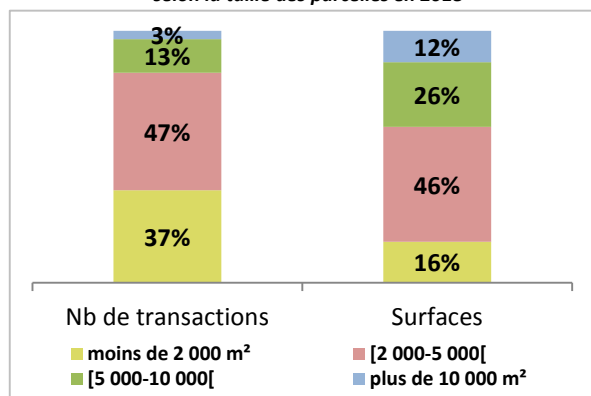
Près de 92 800 m² de foncier sont commercialisés en 2018 par les partenaires de l'Observatoire au travers de 30 transactions réalisées, soit une baisse de -14% par rapport à 2017.

Evolution des surfaces de foncier placé par les partenaires de l'Observatoire



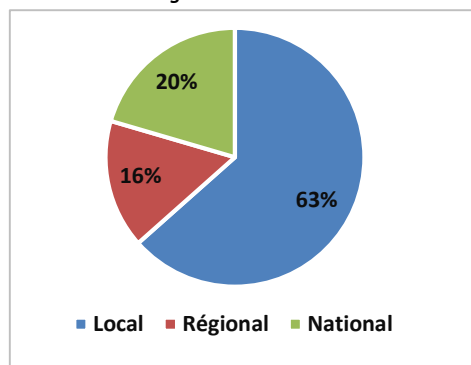
La surface moyenne des terrains s'élève à 3 092m² (3 582 m² en 2017). On compte une parcelle d'une surface supérieure à 10 000 m² (comme en 2017) et autre inférieure à 1 000 m².

Répartition surfaces selon la taille des parcelles en 2018



La demande émane essentiellement de la sphère privée (82% des surfaces échangées) et le marché est principalement porté par la clientèle locale (63%).

Répartition des surfaces selon l'origine des utilisateurs en 2018

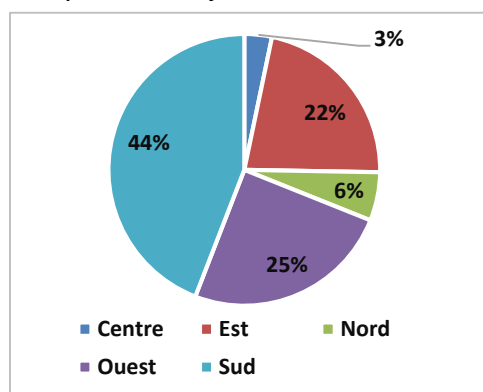


La répartition des activités auxquelles est destiné le foncier est plus concentrée qu'en 2017. On trouve principalement en 2018, les activités de services non marchands (administration, éducation, santé et action sociale) pour 35% des surfaces. Les services aux entreprises arrivent en 2^{ème} position avec 31% du foncier échangé.

Les projets trouvent leur origine essentiellement du fait de relocalisations (57% du nombre d'achats et 51% des m² acquis) et dans une moindre mesure d'extensions (33% des surfaces) et de créations (16%).

Dans les territoires, cette année, le Sud accueille plus largement le foncier échangé avec 44% des surfaces. Avec une transaction foncière, le Centre représente 3% de la demande placée alors que cette zone n'en n'avait pas compté depuis 2012.

Répartition des surfaces selon les zones en 2018



Par rapport à l'ensemble des communes situées sur le périmètre de l'Observatoire, la commune de Montpellier localise 43% du nombre de transactions représentant 49% des surfaces, (46% en 2017).

Le prix moyen du m² de foncier à vocation d'activité s'établit à 92 €. Dans le cas d'un foncier destiné à accueillir des bureaux ou de la promotion, le prix moyen s'élève à 202 € le m², 196 € en moyenne pour les bureaux et 213 € 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 2018 de :

- 104 489 m² en bureaux (en intégrant diffus et « comptes propres ») dont 68 907 m² à l'actif des membres de l'Observatoire
- 81 394 m² en locaux d'activité (en intégrant diffus et « comptes propres ») dont 49 650 m² à l'actif des membres de l'Observatoire
- 92 763 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 : 126 € en seconde main, 160 € en neuf.
acquisition : 1 469 € en seconde main, 2 147 € en neuf.

Locaux :

location : 73 € en seconde main, 93 € en neuf.
acquisition : 544€ seconde main, 1 093€ en neuf.

Entrepôts :

location : NS
acquisition : NS

Foncier : 92 € pour activité, 202€ pour tertiaire.