



Etude de marché 2019
EDITION 2020
MONTPELLIER

www.arthur-loyd-montpellier.com

PROGRAMME PRISM - Port Marianne République
Promoteurs : Kaufman & Broad - Pégase immobilier
Architectes : ANMA - Toure Sanchis

UNE EXCLUSIVITÉ



Arthur Loyd Montpellier Nîmes - Les chiffres



BUREAUX



LOCAUX D'ACTIVITÉ



COMMERCES



INVESTISSEMENT

Acteur du marché de l'immobilier d'entreprise à Montpellier et à Nîmes depuis 19 ans. Arthur Loyd regroupe une équipe à votre écoute qui s'engage à vous apporter un conseil efficace et pertinent dans votre recherche immobilière.



Des transactions de
50 m² à 15 000 m²



20% des parts
de marché réalisées
par Arthur Loyd



90% du stock
en portefeuille



+ de 300 offres en
lignes sur nos 2 sites

130 transactions
réalisées en 2019



+ 167 000 m²
placés en 2019

Bureaux	21 638 m ²
Locaux d'activité	39 332 m ²
Commerces	8 515 m ²
Investissement	52 601 m ²
Foncier	45 437 m ²
	167 523 m²

L'EQUIPE

Investissement



Benoit TIROT
Directeur général



Michel PEINADO
Directeur associé

Bureaux



Aurélie GUESNE
Consultante



Antoine GHYSELEN
Consultant



Aurélie CLOT
Consultante



Steven COCHET
Consultant junior



Julie LEFEBVRE
Assistante commerciale



Capucine LESFARGUES
Assistante marketing



Sonia COLLING
Assistante direction & investissement

Locaux d'activité



Guillaume GRANIER
Manager



Flavie DONATELLA
Consultante



Aurore JAMELOT
Consultante



Amandine GRIVIAU
Assistante commerciale

Commerces



Nicolas GONZALEZ
Manager



Clément FABRE
Consultant



Alexandra BON
Consultante



Emmanuelle PHILIBERT
Assistante commerciale

Montpellier en chiffres

DEMOGRAPHIE

- Montpellier : 7^{ème} ville française
- Passage au rang de Métropole en 2015 avec de nouvelles compétences
- 31 communes dans la métropole administrative : 450 000 habitants
- Bassin de population : 700 000 habitants
Pôle métropolitain : 1 million d'habitants (Montpellier, Nîmes, Alès, Sète)
- La plus forte croissance des métropoles françaises : 6 500 nouveaux habitants par an
- 43% de la population en-dessous de 30 ans
- 72 000 étudiants - Campus Montpellier Sud de France

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- 8^{ème} marché tertiaire de France en 2019
- 30.000 entreprises sur le territoire avec une moyenne de création de 2.500 par an
- Labellisé Métropole French Tech
- Le Business & Innovation Centre de Montpellier dans le Top 10 mondial du classement UBI Global (2015)
- 1^{er} rang national pour l'intensité de la recherche publique (INSEE 2012)
- 1^{er} territoire en termes de création d'emplois dans les startups (Les Echos)
- 1^{er} rang pour l'environnement des entreprises (Ecer)
- 2^{ème} territoire le plus attractif pour l'immobilier de bureau après le centre de Paris (Ernst&Young)
- 9 pôles de compétitivités : eau, santé, agro, agro-alimentaire, énergies renouvelables, optique-phonique, gestion des risques, économie maritime, technologies nucléaires

LES GRANDS PROJETS

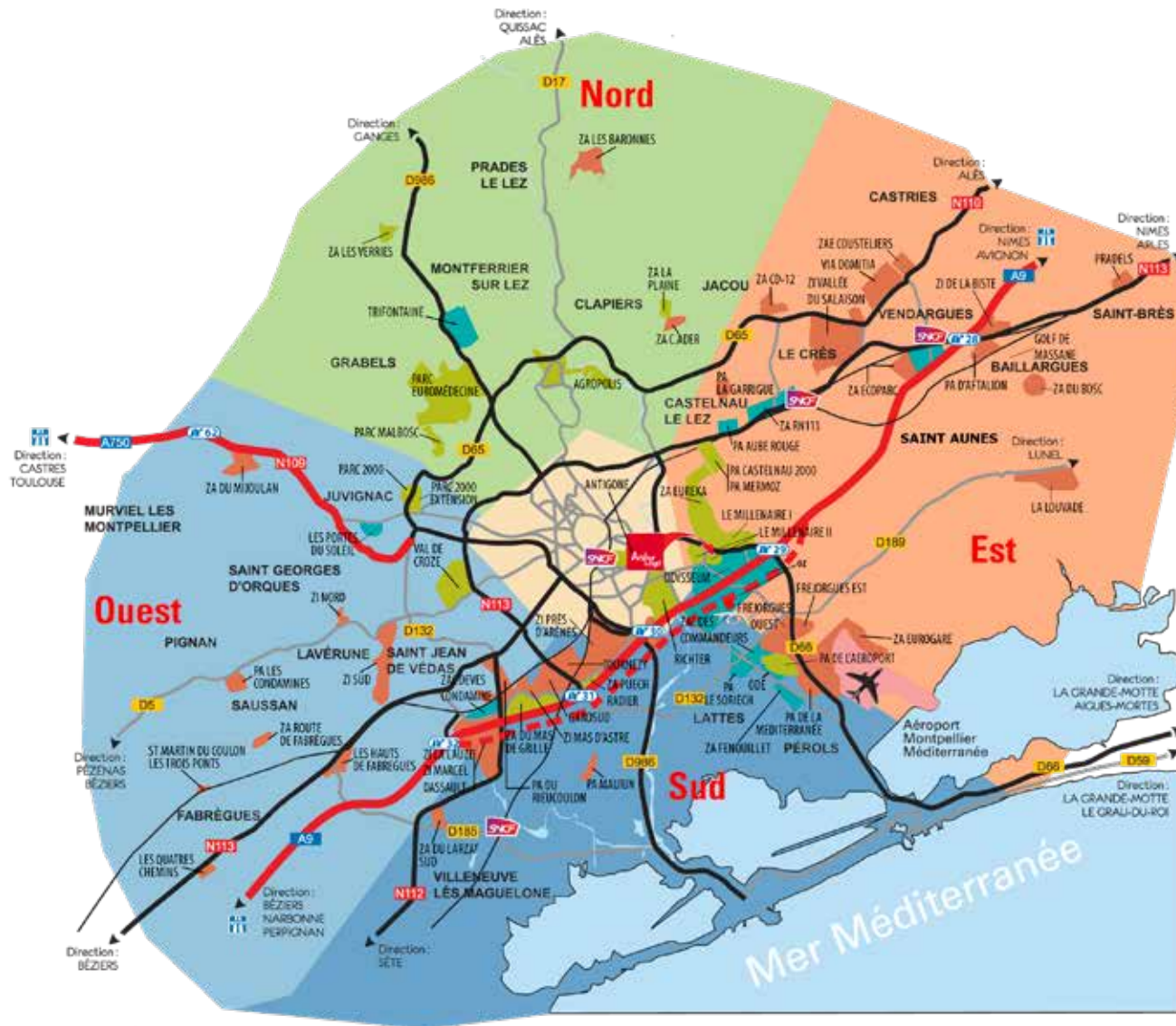
- Accompagner le développement démographique avec de nouveaux quartiers mixtes : Port Marianne, Nouveau St Roch, Cambacérès, ...
- Développer les parcs d'activités existants : Eurêka, Garosud, Euromédecine, La Lauze, ...
- Créer de nouveaux parcs d'activités sur le territoire afin de dynamiser ce marché
- Créer de nouveaux quartiers en reconquête urbaine : Nouveau Saint Roch, Ode à la Mer, Ecocité, Cité créative, Cambacérès, ...
- Ligne 5 de tramway en travaux. Etude en cours de la ligne et de 2 lignes TCSP
- Livraison en 2018 de la gare LGV Montpellier Sud de France
- Lancement du quartier Cambacérès autour de la gare LGV: Halles de l'innovation, Montpellier Business School, nouveau stade, 100 000 m² de bureaux, ...
- Cité intelligente en partenariat avec IBM
- La Cité Créative
- Montpellier French Tech
- Montpellier Capital Santé

LES LIAISONS

- Rails :
Gare Saint Roch modernisée en 2014 - Depuis 2018, gare TGV Montpellier Sud de France et mise en service de la LGV (Montpellier - Paris : 3h)
- Tramway :
4 lignes en service - Travaux en cours de la ligne 5
- Ligne 6 et 2 lignes TCSP à l'étude
- Air :
Aéroport international Montpellier Méditerranée (60 destinations)
Près de 2 millions de passagers
- Nouveau hub Transavia avec 21 nouvelles destinations
- Route :
LE LIEN (Liaison Intercantonale d'Evitement Nord) - D68
Autoroute A9 dédoublée avec création d'une desserte locale A709
Autoroute A75 reliant Montpellier à Clermont-Ferrand
- Modes doux : - Plan vélo en étude



Cartographie Montpellier



Montpellier Est : Montpellier - Millénaire, Eurêka, Odysseum, Castelnau-le-Lez - Castelnau 2000, Mermoz, Baillargues - Massane, La Biste, Vendargues - Salaison, Saint Aunès - Saint Antoine, Mauguio - La Louvade, Fréjorgues, Castries - Via Domitia, ...

Montpellier Sud : Pérols - Parc de l'Aéroport, Montpellier - Cambacérès, Garosud, Tournezy, Près d'Arènes, Saint Jean de Védas La Lauze, Marcel Dassault, Villeneuve lès Maguelone - Larzat, Charles Martel, ...

Montpellier Ouest : Montpellier - Val de Croze, Fabrègues - Les Quatres Chemins, Saint Georges d'Orques - Mijoulan, MIN Mercadis, Lavérune, Juvignac, ...

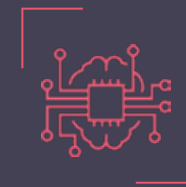
Montpellier Nord : Montpellier - Parc 2000, Agropolis, Euromédecine, Jacou - Clément Ader, Prades-le-Lez - Les Baronnès, Saint Clément de Rivière - Saint Sauveur, ...

Montpellier Centre : Centre ville historique, Antigone, Richter, Port-Marianne, Nouveau Saint Roch, ...

Le Baromètre

Édition 2019

LES GRANDES MÉTROPOLES



		PERFORMANCES ÉCONOMIQUES	MARCHÉ TERTIAIRE & ACCUEIL DES ENTREPRISES	CONNECTIVITÉ, CAPITAL HUMAIN & INNOVATION	QUALITÉ DE VIE
1 ^{er}	Nantes	1 ^e /10	2 ^e /10	2 ^e /10	8 ^e /10
2 ^e	Rennes	2 ^e /10	1 ^e /10	3 ^e /10	6 ^e /10
3 ^e	Grenoble	3 ^e /10	6 ^e /10	5 ^e /10	4 ^e /10
4 ^e	Montpellier	4 ^e /10	7 ^e /10	1 ^e /10	9 ^e /10
5 ^e	Strasbourg	5 ^e /10	5 ^e /10	4 ^e /10	3 ^e /10
6 ^e	Saint-Etienne	6 ^e /10	4 ^e /10	9 ^e /10	2 ^e /10
7 ^e	Rouen	7 ^e /10	3 ^e /10	7 ^e /10	7 ^e /10
8 ^e	Avignon	8 ^e /10	10 ^e /10	6 ^e /10	1 ^e /10
9 ^e	Toulon	9 ^e /10	8 ^e /10	8 ^e /10	5 ^e /10
10 ^e	Douai-Lens	10 ^e /10	9 ^e /10	10 ^e /10	10 ^e /10



N°4 | MONTPELLIER

4^e/10



PERFORMANCES
ÉCONOMIQUES

7^e/10



MARCHÉ TERTIAIRE &
ACCUEIL DES ENTREPRISES

1^e/10



CONNECTIVITÉ, CAPITAL
HUMAIN & INNOVATION

9^e/10



QUALITÉ
DE VIE



5^e/10

BILAN
ÉCONOMIQUE



3^e/10

RÉSILIENCE &
DYNAMIQUE
ÉCONOMIQUE



1^e/10

PERFORMANCE DU
MARCHÉ IMMOBILIER
TERTIAIRE



10^e/10

ACCUEIL
DES ENTREPRISES
& COÛTS D'IMPLANTATION



1^e/10

DYNAMISME
DÉMOGRAPHIQUE
& PRÉSENCE DE TALENTS



3^e/10

INNOVATION &
NOUVELLES
TECHNOLOGIES



2^e/10

OUVERTURE
À
L'INTERNATIONAL



2^e/10

INFRASTRUCTURES DE
TRANSPORTS NATIONALES



5^e/10

CADRE
ENVIRONNEMENTAL



7^e/10

MOBILITÉ
LOCALE



10^e/10

COÛT DU
LOGEMENT



6^e/10

AMÉNITÉS URBAINES &
ENSEIGNEMENT



5^e/10

SANTÉ &
SÉCURITÉ

*1^e/18 : rang pour l'item concerné

SOMMAIRE

1

BUREAUX

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

Evolution des transactions	P 12
Répartition neuf / seconde main	P 13
Répartition par secteurs géographiques	P 14
Focus Secteur Montpellier Est	P 16
Focus Secteur Montpellier Sud	P 17
Focus Secteur Montpellier Centre	P 18
Focus Secteur Montpellier Nord	P 19
Répartition par niveau de surface	P 20
Typologie des utilisateurs	P 21
Répartition vente / location	P 22

LES VALEURS	P 22
--------------------	------

SITUATION DE L'OFFRE	P 23
-----------------------------	------

Le stock à 12 mois
Production neuve

PRINCIPAUX PROGRAMMES NEUFS	P 24
------------------------------------	------

ANALYSES ET PERSPECTIVES	P 26
---------------------------------	------

2

LOCAUX D'ACTIVITÉ

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

Evolution des transactions	P 30
Répartition neuf / seconde main	P 31
Répartition par secteurs géographiques	P 32
Répartition par niveau de surface	P 34
Typologie des utilisateurs	P 35
Répartition vente / location	P 36

LES VALEURS	P 36
--------------------	------

SITUATION DE L'OFFRE	P 37
-----------------------------	------

Le stock à 12 mois
Production neuve

ANALYSES ET PERSPECTIVES	P 38
---------------------------------	------

3

FONCIER D'ENTREPRISE

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

Evolution des transactions	P 41
Répartition par secteurs géographiques	P 42
Typologie des utilisateurs	P 42

LES VALEURS	P 43
--------------------	------

CONCLUSIONS	P 43
--------------------	------

PERSPECTIVES	P 44
---------------------	------

CARTOGRAPHIE	P 45
---------------------	------

4

INVESTISSEMENT

L'investissement en France en 2019	P47
------------------------------------	-----

L'investissement à Montpellier en 2019	P48
--	-----

Découvrez notre livre blanc de l'investissement en immobilier d'entreprise	P50
--	-----



LE MARCHÉ DES BUREAUX

Ils nous ont fait ...



... confiance en 2019





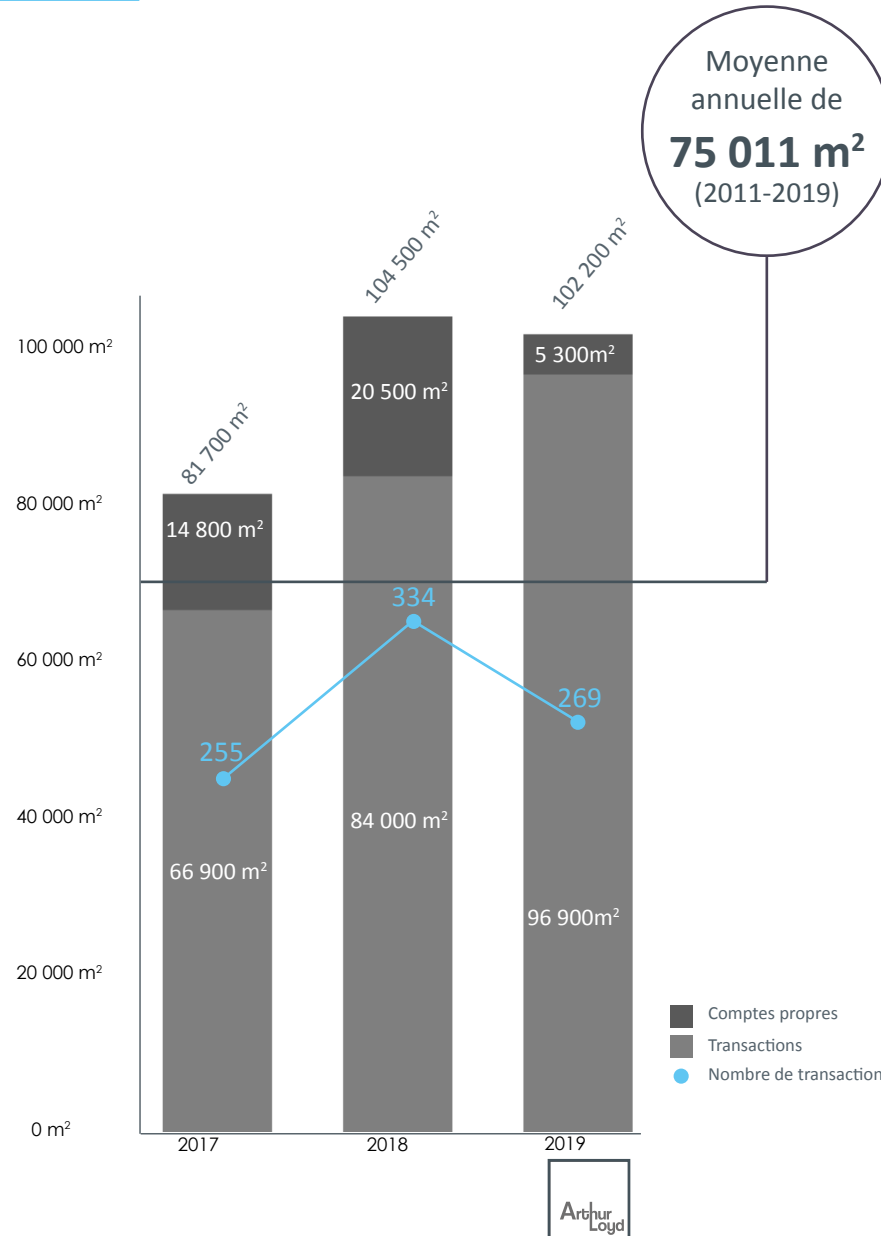
Le marché des transactions



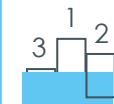
Evolution des transactions

269
transactions

102 200
m² placés



- > Pour la 2^{ème} année consécutive, le seuil des 100.000 m² placés a été franchi
- > 2 transactions supérieures à 10.000 m² : Orange (16.500 m²) et CA Technologies et Services (11.300 m²)
- > Baisse du nombre de transactions
- > Baisse importante du nombre de comptes propres (seulement 3 opérations)
- > Surface moyenne : 380 m²
- > Surface moyenne hors comptes propres : 364 m²



Top 10 des marchés

- > Paris : 2 317 000 m² => - 10%
- > Lyon : 439 000 m² => + 33%
- > Lille : 264 000 m² => - 6%
- > Bordeaux : 201 000 m² => + 35%
- > Marseille / Aix : 139 000 m² => + 15%
- > Toulouse : 130 000 m² => - 28%
- > Nantes : 124 000 m² => + 17%
- > Montpellier : 102 200 m² => - 2%
- > Rennes : NC (100 000 m² en 2018)
- > Strasbourg : NC (72 000 m² en 2018)





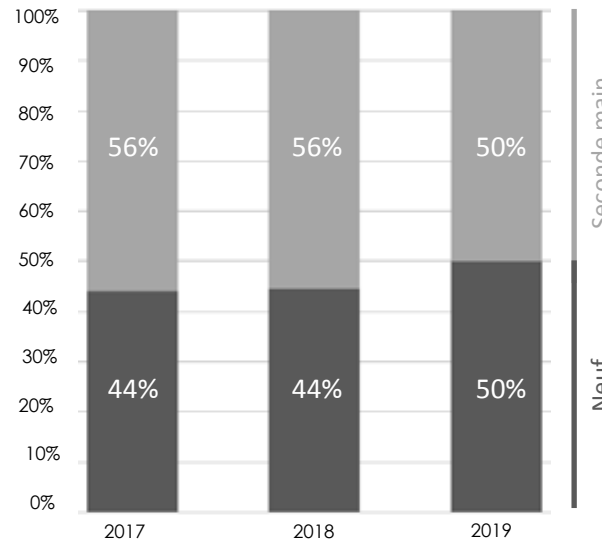
Répartition neuf / seconde main

Le neuf passe pour la première fois le plafond historique des 50.000 m² placés. L'année était propice à ce record avec un nombre important de livraisons (Air Parc One, Arion, Néos 1, Diver'City, L'Ammonite).

L'attractivité des immeubles neufs devient de plus en plus forte. Les performances des immeubles neufs ont très rapidement évoluées depuis la mise en place de la RT2012 et des différents labels du marché.

Sur le marché de Montpellier, les valeurs locatives des immeubles neufs sont restées raisonnables ce qui permet d'avoir un coût d'occupation très compétitif par rapport au seconde main.

La pénurie du foncier disponible limite les possibilités de comptes propres (seulement 3 opérations en 2019) ce qui pousse les utilisateurs à se positionner sur les promotions.



Détail des comptes propres

- > In Extenso - Mauguio Fréjorgues Est : 1 800 m²
- > Payjob - Agropolis II - 1 800 m²
- > Valeco - Parc 2000 - 1 697 m²



Top 10 des transactions

- > Orange - Parc de la Pompignane : 16 500 m²
- > Crédit Agricole - Air Parc One : 11 300 m²
- > CDC Habitat - Les Belvédères : 2 445 m²
- > Digit RE - Linkcity Eurêka : 2 336 m²
- > Confidentiel - Néos : 2 306 m²
- > Ecole Antonia - Lumuba : 2 218 m²
- > Eduservice - Site ESMA Malbosc : 2 200 m²
- > Sequoiasoft - Mauguio : 1 890 m²
- > Supinfo - Campus de Bissy : 1 280 m²
- > Mutualité française - Celleneuve : 1 250 m²



Architecte : Atelier d'architecte Roch MARQUES



Répartition par secteurs géographiques

Zoom sur Montpellier Nord

	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Euromédecine	7 650 m ²	0 m ²	18
Parc 2000	650 m ²	1 700 m ²	5
Autres	8 200 m ²	1 800 m ²	21
Total	16 500 m²	3 500 m²	44

	M ² transactés			Nombre de transactions		
	Transactions	Comptes propres	Total	%	Nombre	%
Montpellier Est	55 800 m ²	1 800 m ²	57 600 m ²	56%	150	56%
Montpellier Centre	6 800 m ²	0 m ²	6 800 m ²	7%	32	12%
Montpellier Nord	16 500 m ²	3 500 m ²	20 000 m ²	20%	44	16%
Montpellier Sud	17 100 m ²	0 m ²	17 100 m ²	17%	38	14%
Montpellier Ouest	700 m ²	0 m ²	700 m ²	1%	5	2%
Total	96 900 m²	5 300 m²	102 200 m²		269	

Zoom sur Montpellier Sud

	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Parc de l'aéroport	4 900 m ²	0 m ²	11
Lattes / Boirargues	800 m ²	0 m ²	2
Près d'Arènes / Tournezy	1 500 m ²	0 m ²	10
Garosud	8 100 m ²	0 m ²	9
Autres	1 800 m ²	0 m ²	6
Total	17 100 m²	0 m²	38

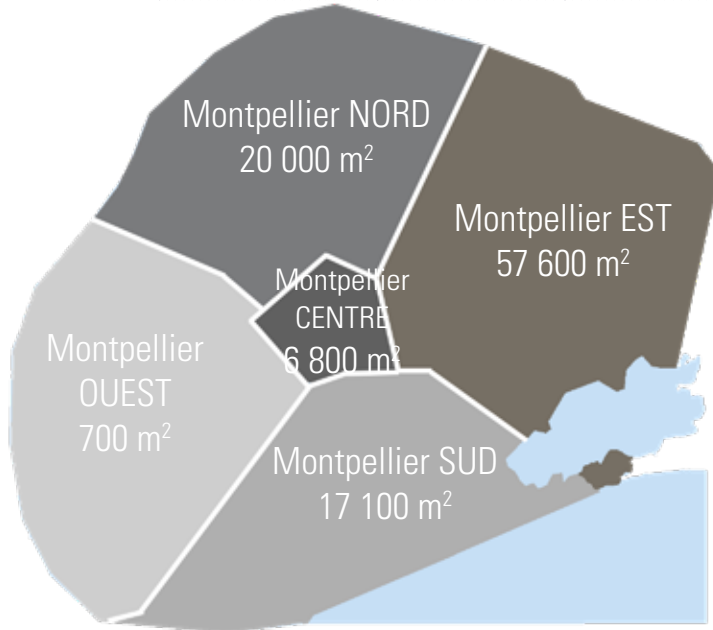




Zoom sur Montpellier Centre



	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Ecusson	700 m ²	0 m ²	10
Antigone	2 600 m ²	0 m ²	8
Port Marianne	1 600 m ²	0 m ²	5
Autres	1 900 m ²	0 m ²	9
Total	6 800 m²	0 m²	32



Architecte : Cusy Maraval architectes

Zoom sur Montpellier Est



	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Millénaire	7 300 m ²	0 m ²	47
Eurêka	7 500 m ²	0 m ²	56
Odysseum	2 500 m ²	0 m ²	8
Castelnau le Lez	2 200 m ²	0 m ²	12
Fréjorgues	4 200 m ²	1 800 m ²	12
Parc de la Pompignane	16 500 m ²	0 m ²	1
Aéroport	11 300 m ²	0 m ²	1
Autres	4 300 m ²	0 m ²	13
Total	55 800 m²	1 800 m²	150

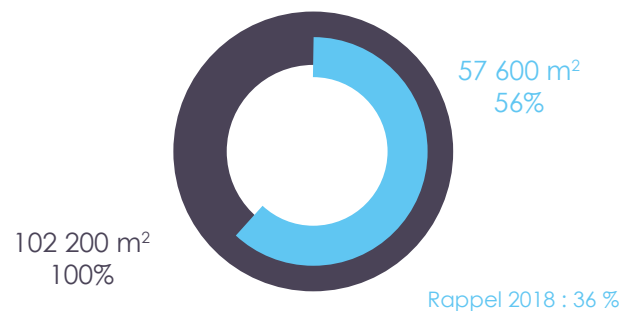


Hellene

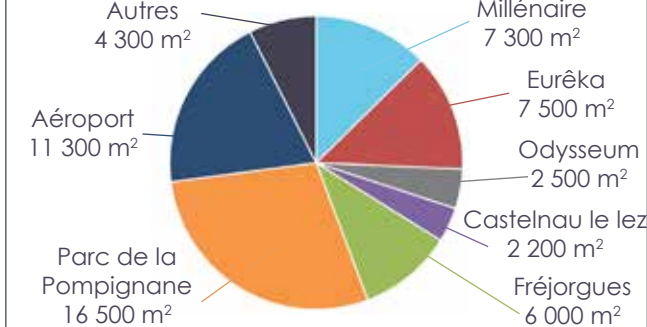


FOCUS Secteur Montpellier Est

VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



VOLUME PAR QUARTIER

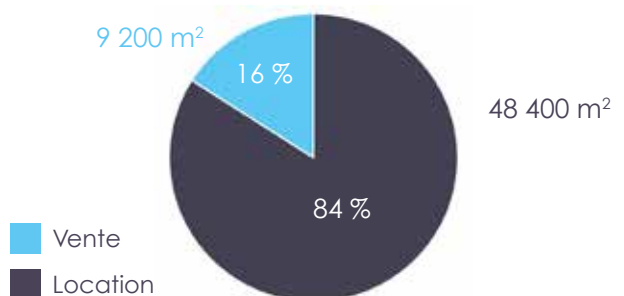


LES VALEURS

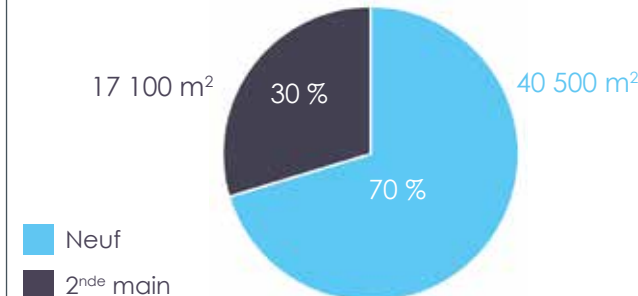
Neuf	Location	Vente
Business parc	165 / 175 €	2 200 / 2 400 €
Diffus	145 / 155 €	2 000 / 2 200 €

Seconde main	Location	Vente
Business parc -10 ans ou totalement rénové	130 / 150 €	1 800 / 2 000 €
Business parc +10 ans	115 / 135 €	1 400 / 1 600 €
Diffus	100 / 120 €	1 200 / 1 400 €

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION / VENTE



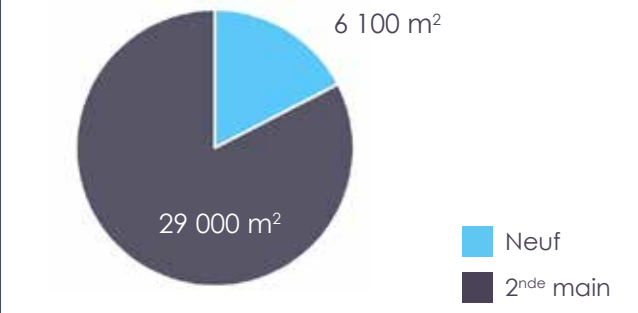
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF / 2^{NDE} MAIN



PRINCIPALES OFFRES

Immeuble	Surface	Livraison
Appolo	10 064 m ²	2021
L'Albatros	6 560 m ²	2021
L'Onyx	3 830 m ²	2022
Island	1 503 m ²	

STOCK DU SECTEUR EN NEUF / 2^{NDE} MAIN



TRANSACTIONS 2019 SUR LE SECTEUR



FOCUS Secteur Montpellier Sud

LES VALEURS

Neuf	Location	Vente
Business parc	155 / 165 €	2 100 / 2 300 €
Diffus	140 / 155 €	1 900 / 2 100 €

Seconde main	Location	Vente
Business parc -10 ans ou totalement rénové	125 / 145 €	1 600 / 1 800 €
Business parc +10 ans	110 / 130 €	1 200 / 1 500 €
Diffus	100 / 120 €	1 200 / 1 400 €

TRANSACTIONS 2019 SUR LE SECTEUR



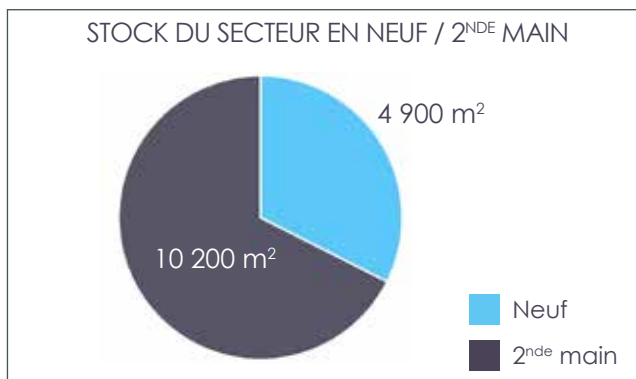
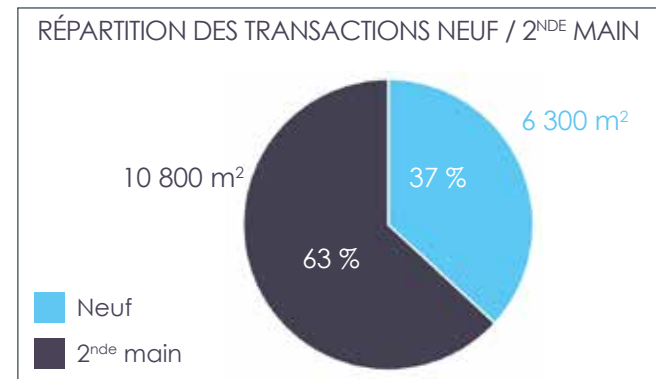
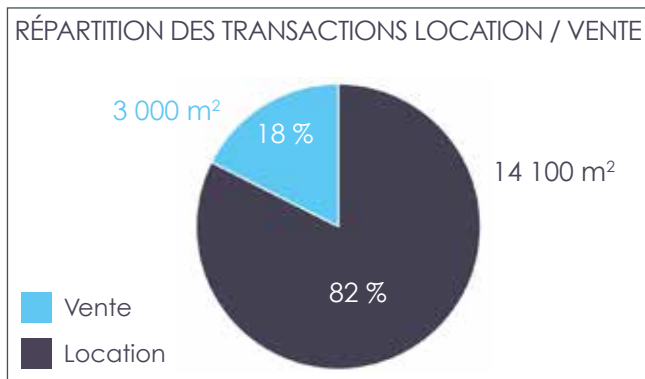
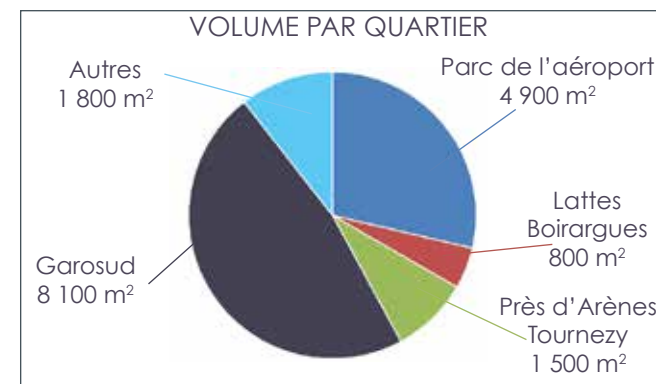
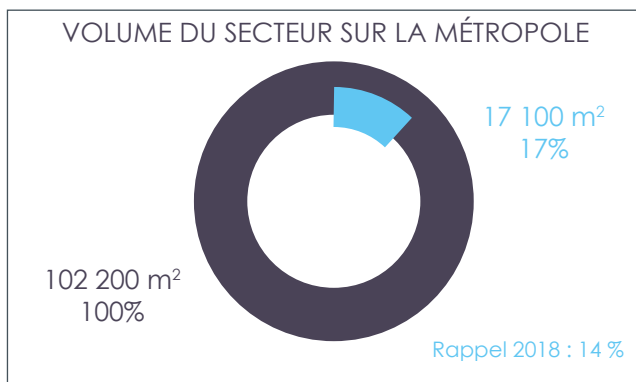
2 306 m²
Utilisateur
confidentiel
Néos I



2 218 m²
Ecole Antonia
Garosud



1 030 m²
Carsat LR
Le Titien

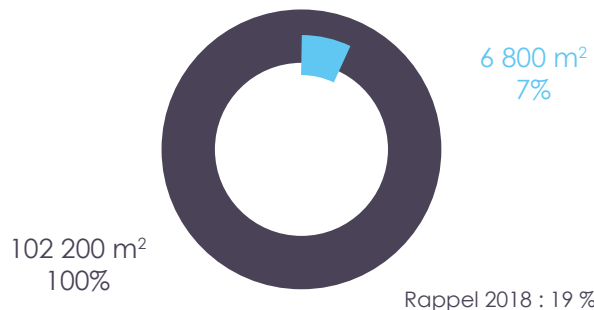


PRINCIPALES OFFRES

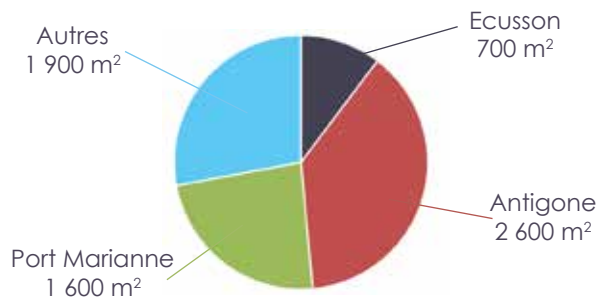
Immeuble	Surface	Livraison
Blue One	1 972 m ²	
Néos II	2 802 m ²	2021
Pleyel	8 014 m ²	2022
Symbios	1 957 m ²	2021

FOCUS Secteur Montpellier Centre

VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



VOLUME PAR QUARTIER

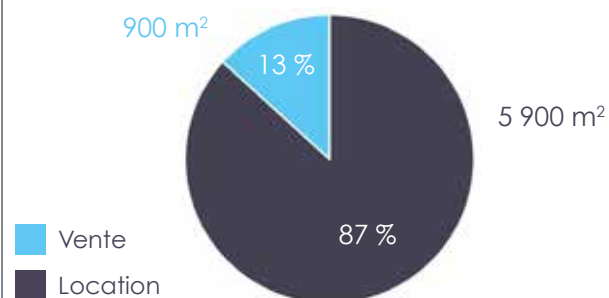


LES VALEURS

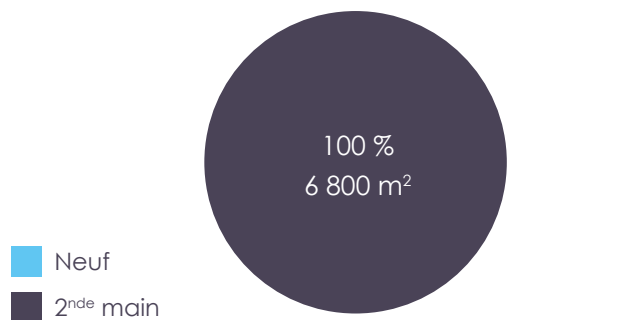
Neuf	Location	Vente
Centre Prime (Port Marianne, Nouveau St Roch)	170 / 180 €	2 400 / 2 600 €
Ecusson / Antigone	165 / 175 €	2 300 / 2 500 €

Seconde main	Location	Vente
Centre Prime (Port Marianne)	140 / 160 €	2 000 / 2 200 €
Ecusson / Antigone	125 / 145 €	1 600 / 1 800 €
Diffus	100 / 120 €	1 200 / 1 400 €

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION / VENTE



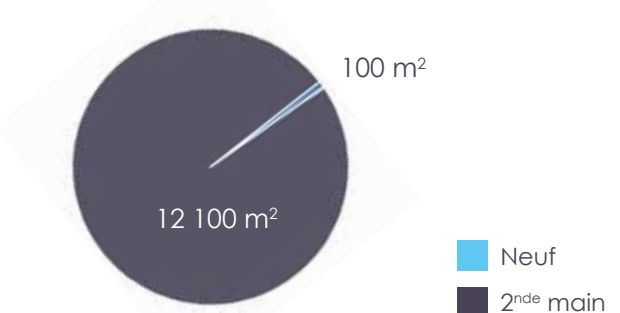
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF / 2^{NDE} MAIN



PRINCIPALES OFFRES

Immeuble	Surface	Livraison
Mistral	3 143 m ²	
Prism	4 809 m ²	2022
St Roch Social Club	3 267 m ²	2022
Atalante	3 600 m ²	

STOCK DU SECTEUR EN NEUF / 2^{NDE} MAIN



TRANSACTIONS 2019 SUR LE SECTEUR



967 m²
DDTPJJ
Carré
Montmorency
Antigone



376 m²
MLJ3M
Le Thèbes
Antigone



511 m²
Adyoulike
Etoile Richter

FOCUS Secteur Montpellier Nord

LES VALEURS

Neuf	Location	Vente
Business parc	145 / 155 €	2 000 / 2 200 €
Diffus	140 / 150 €	1 900 / 2 100 €

Seconde main	Location	Vente
Business parc -10 ans ou totalement rénové	120 / 140 €	1 500 / 1 700 €
Business parc +10 ans	100 / 120 €	1 100 / 1 300 €
Diffus	90 / 110 €	1 000 / 1 200 €

TRANSACTIONS 2019 SUR LE SECTEUR



2 445 m²
CDC Habitat
Les Belvédères
Malbosc

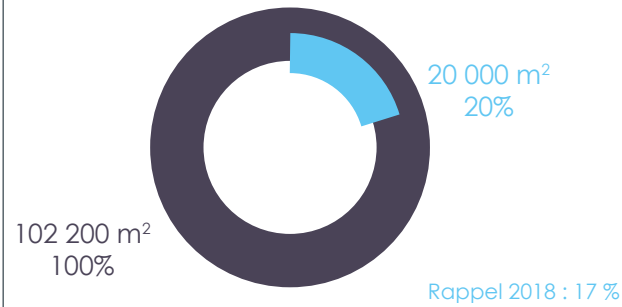


1 280 m²
Sup Info
Campus de Bissy
St Clément de
Rivière

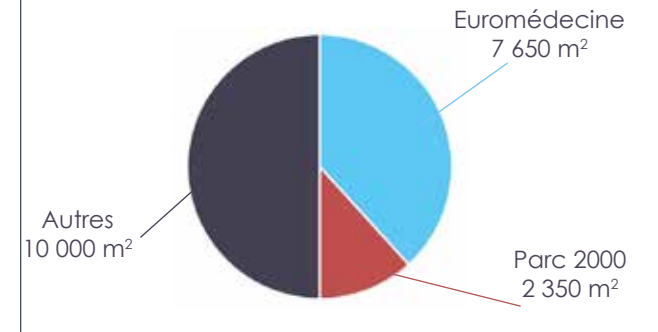


2 200 m²
Eduservice
Site ESMA
Malbosc

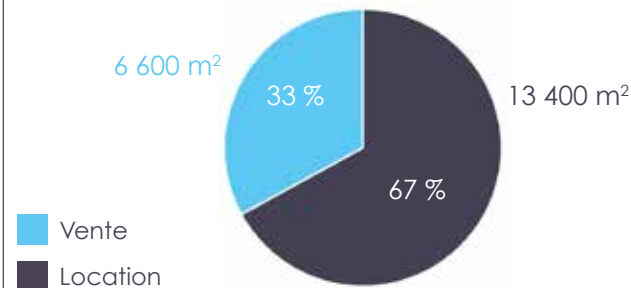
VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



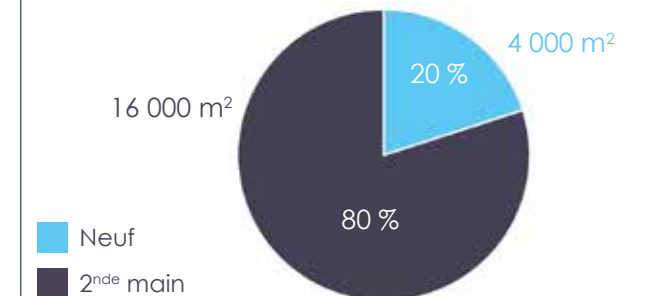
VOLUME PAR QUARTIER



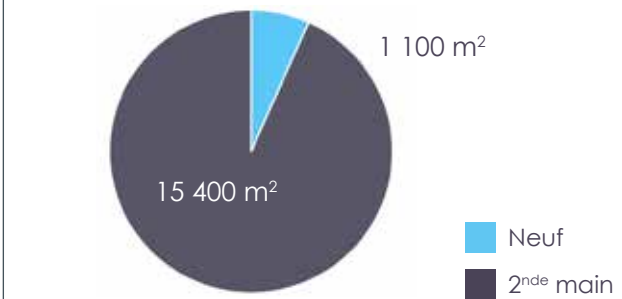
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION / VENTE



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF / 2^{NDE} MAIN



STOCK DU SECTEUR EN NEUF / 2^{NDE} MAIN



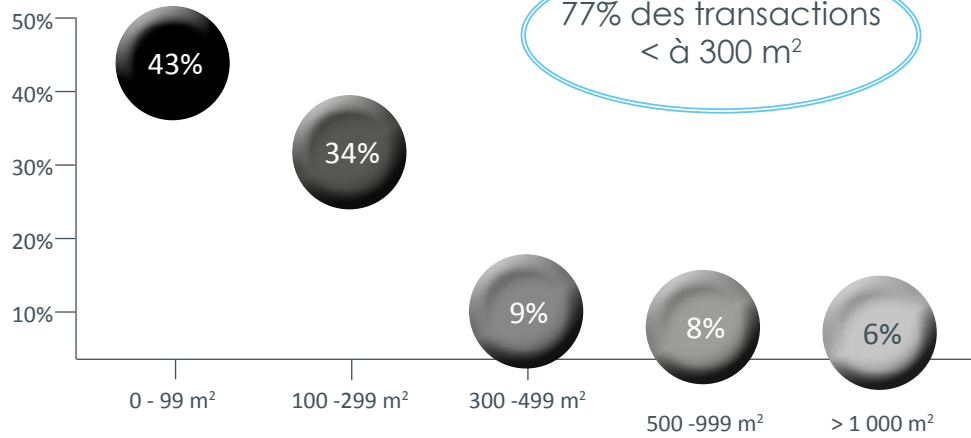
PRINCIPALES OFFRES

Immeuble	Surface	Livraison
HBS	3 135 m ²	Libération 2021
Rue de la croix verte	9 600 m ²	A définir
Le 610	1 107 m ²	
Rue de la croix verte	1 298 m ²	

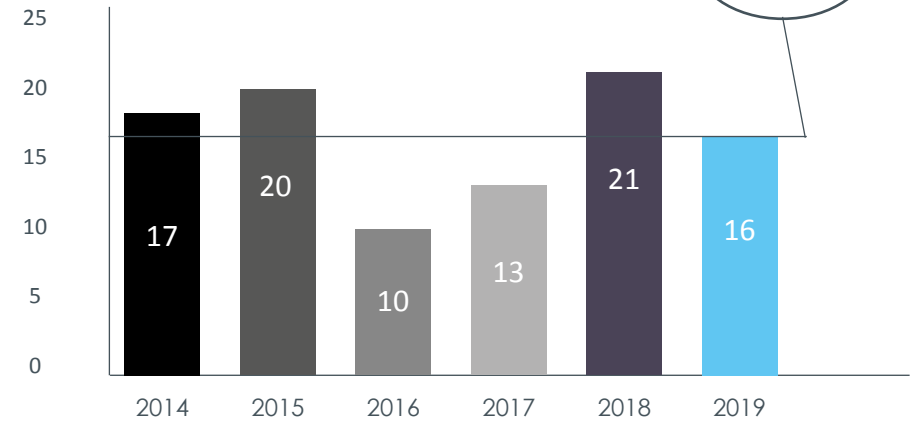


Répartition par niveau de surface

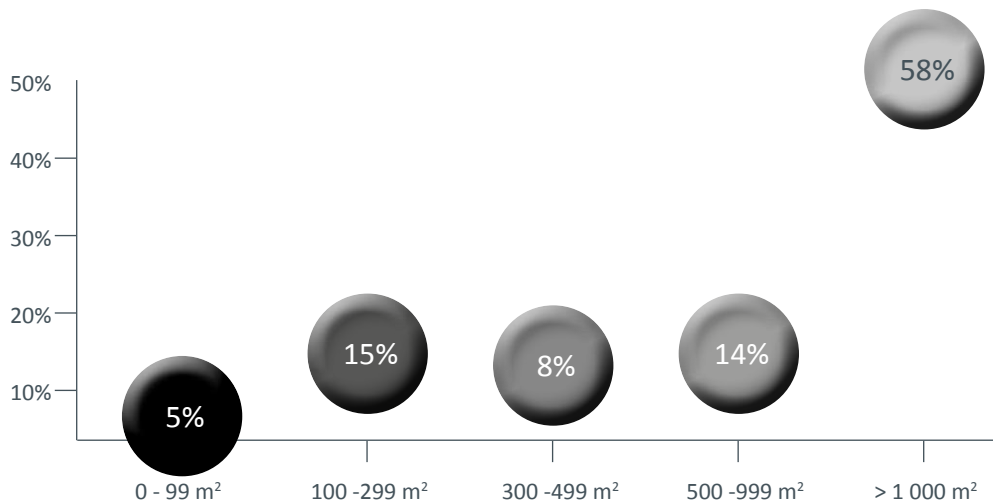
- Répartition des transactions par niveau de surface



- Nombre de transactions > 1 000 m² (comptes propres inclus)



- Répartition du volume par niveau de surface



- Transactions incubateurs / pépinières

	Surfaces	Nombre
Hôtel French Tech	522 m ²	7
Cap Omega	791 m ²	32
MIBI	10 m ²	1
Biopôle Euromédecine	323 m ²	5
Cap Alpha	260 m ²	4
Autres	435 m ²	8
Total	2 341 m²	57





Surface moyenne transactée en 2019

380 m²

Surface moyenne hors transactions incubateurs et pépinières

471 m²

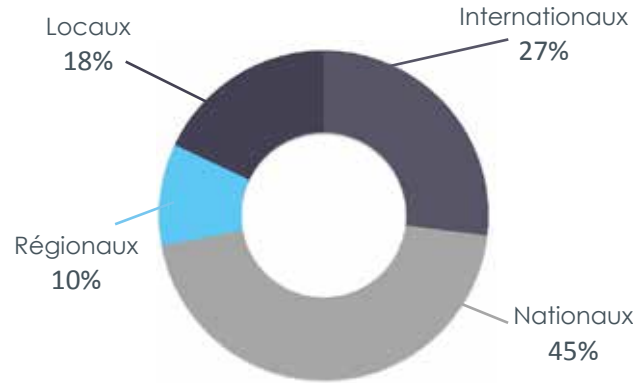
Surface moyenne hors transactions incubateurs / pépinières / comptes propres

452 m²

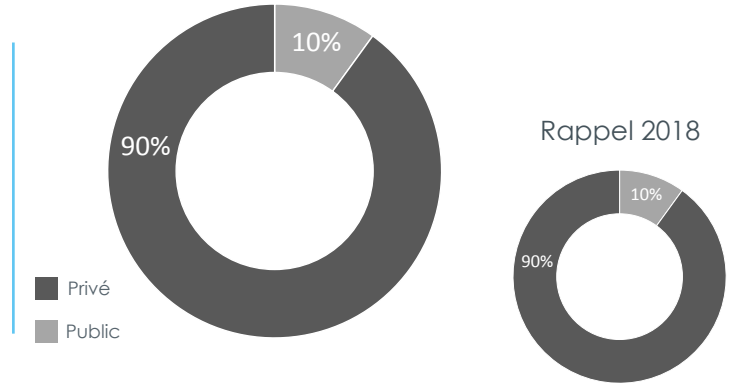


Typologie des utilisateurs en 2019

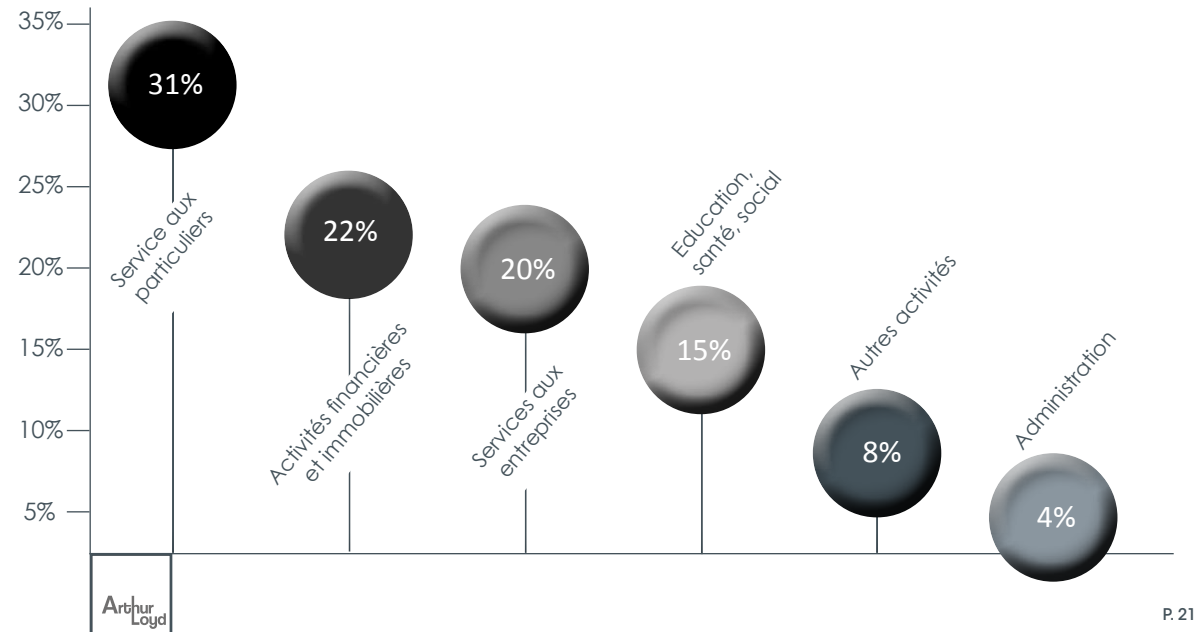
- Origine des utilisateurs en volume de transactions



- Répartition privé / public en volume de transactions

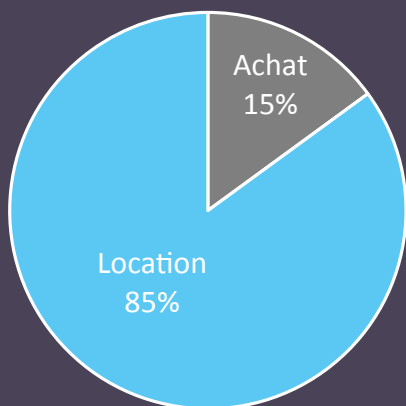


- Activité des utilisateurs en volume de transactions



Répartition vente / location en volume

(hors comptes propres)



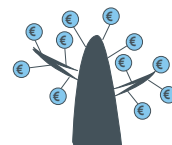
- > Très forte demande à la location avec 85% du volume placé (82.400 m²)
- > 220 transactions locatives
- > 8 transactions à la location dans le Top 10
- > Marché de Montpellier très attractif pour les investisseurs
- > Acquisitions neuves :
14 transactions : 5 800 m²
- > Acquisitions seconde main :
35 transactions : 14.000 m²

Rappel 2018 :

- Location à 66%
- Vente à 34%

Marseille	320 €
Sophia	225 €
Toulouse	220 €
Nice	215 €
Aix en pce	200 €

Loyer prime régions sud



Les valeurs du marché

• Neuf (*)	Location	Vente
	Centre Prime	170 / 180 €
Business parc	160 / 170 €	2 300 / 2 400 €
Diffus	140 / 150 €	1 800 / 2 000 €
Moyenne 2019	169 €	2 100 €

(*) Hors parking, HT



• Seconde main	Location	Vente
	Centre Prime	140 / 160 €
Business parc - 10 ans ou totalement rénové	130 / 145 €	1 600 / 2 000 €
Business parc + 10 ans ou diffus	100 / 130 €	1 110 / 1 400 €
Moyenne 2019	130 €	1 500 €

NEUF

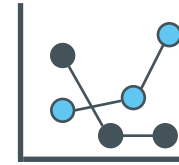
- Les prochaines livraisons en centre-prime afficheront des valeurs locatives à 180€ H.T/m²
- En business parc, les valeurs locatives sont en moyenne proches des 170€
- Possibilité d'avoir des prix de vente inférieurs à 2.000 € ou des loyers à 150€ si on s'éloigne des principaux business parc

SECONDE MAIN

- A la vente, le faible niveau de l'offre provoque des tensions sur les prix qui atteignent des niveaux élevés
- A la location, les valeurs locatives sont également orientées à la hausse (+ 5% environ)



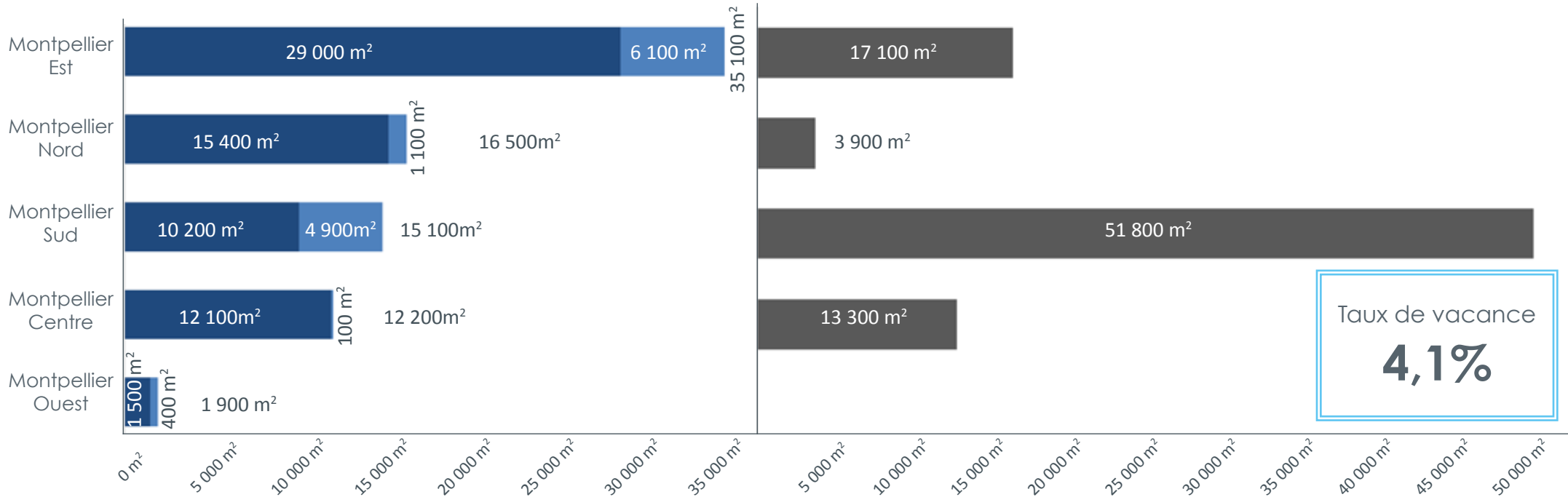
Situation de l'offre



Le stock à 12 mois et la production neuve identifiée en 2021/2023

• Le stock à 12 mois

• Production neuve identifiée 2021 / 2023



Taux de vacance
4,1%

2 ^{de} main	68 200 m²
Neuf	12 600 m²
TOTAL	80 800 m²

Après 2 années à plus de 100.000 m² placés, nous aurons cette année un stock historiquement faible. Avec 80.800 m², le stock ne couvrira que 10 mois de commercialisation. La situation est d'autant plus inquiétante sur le neuf qui ne proposera que 12.600 m² avec uniquement 2 livraisons majeures (Island sur Eurêka et Blue One à Lattes Boirargues). Ce manque d'offres se fera ressentir principalement sur les grandes surfaces. Les bons résultats des 3 dernières années, la pénurie du foncier et la complexification des opérations sont les explications de cette situa-

tion. Ce manque de stock se poursuivra en 2021 avec 16.600 m² de production identifiée (Néos II, Albatros, immeuble de services PIOM). Ce n'est qu'en 2022 et surtout à partir de 2023 que nous retrouverons un stock à la hauteur des besoins du marché. Ce retour de l'offre se trouvera en majorité sur le secteur sud avec les premières opérations de Cambacères et Le Pleyel sur Pérols. Nous aurons également de l'offre sur le secteur centre avec Le Prism sur République et St Roch Social Club au nouveau St Roch.

Néanmoins, le marché devrait s'adapter à cette mauvaise situation de la production. En effet, une douzaine d'opérations en clés en main sont dans l'attente d'un niveau de pré-commercialisation pour être lancées. Cela représente un potentiel de près de 40.000 m² supplémentaires sur les 3 prochaines années sans compter le potentiel grands comptes du Parc de la Pompignane. Au final, la tension devrait plus se ressentir sur le marché du seconde main et des offres à la vente que sur le marché du neuf.



Principaux programmes neufs

Neuf - Surfaces disponibles



- > Immeuble : Arion - Tranche 1
- > Quartier : ZAC Hippocrate
- > Surface totale : 4 205 m²
- > Surface disponible : 1 489 m²

- > Immeuble : Cap concorde
- > Quartier : Castelnau le Lez
- > Surface totale : 1 500 m²
- > Surface disponible : 638 m²



Livraison 2020



- > Immeuble : Island
- > Quartier : Parc Eurêka
- > Surface totale : 3 317 m²
- > Surface disponible : 1 503 m²

- > Immeuble : Blue One
- > Quartier : Lattes - Boirargues
- > Surface totale : 1 972 m²
- > Surface disponible : 1 972 m²





Production 2021



- > Immeuble : Albatros
- > Quartier : ZAC de l'aéroport
- > Surface totale : 6 560 m²
- > Surface disponible : 6 560 m²



- > Immeuble : Néos II
- > Quartier : Les Grisettes
- > Surface totale : 5 070 m²
- > Surface disponible : 2 802 m²



- > Immeuble : Arion - Tranche 2
- > Quartier : ZAC Hippocrate
- > Surface totale : 4 205 m²
- > Surface disponible : 1 440 m²



- > Immeuble : PIOM services
- > Quartier : Parc Industriel Or Méditerranée
- > Surface totale : 2 610 m²
- > Surface disponible : 2 585 m²



- > Immeuble : Higher Roch
- > Quartier : Nouveau St Roch
- > Surface totale : 3 118 m²
- > Surface disponible : 1 091 m²



- > Immeuble : Domitia
- > Quartier : ZAC Via Domitia
- > Surface totale : 4 205 m²
- > Surface disponible : 1 228 m²

Production 2022



- > Immeuble : St Roch Social Club
- > Quartier : Nouveau Saint-Roch
- > Surface totale : 3 267 m²



- > Immeuble : PRISM
- > Quartier : Port Marianne - République
- > Surface totale : 4 809 m²



- > Immeuble : Le Plevel
- > Quartier : Pérois
- > Surface totale : 8 014 m²



- > Immeuble : Symbios
- > Quartier : Garosud
- > Surface totale : 2 632 m²



- > Immeuble : L'Onyx
- > Quartier : ZAC de la Mogère
- > Surface totale : 3 830 m²



Production 2023



- > Immeuble : Cambacérés
- > Quartier : ZAC Cambacérés
- > Surface totale : 39 000 m²

Une douzaine de possibilités
de clés en main



Nous consulter

Analyse & perspectives

Analyse 2019

- > Seuil des 100.000 m² franchi pour la 2^{ème} année consécutive
- > 102.200 m² : - 2,2%
- > Montpellier, 8^{ème} marché tertiaire de France
- > Net repli du nombre de transactions : 269 demandes placées contre 334 en 2018
- > Très faible impact des comptes propres : 3 opérations pour 5.300 m² (pénurie du foncier disponible)
- > Surface moyenne hors comptes propres et transactions incubateurs : 452 m² (326 m² en 2018)
- > 16 transactions supérieures à 1.000 m² (21 en 2018) représentant 58% du volume placé
- > 77% des transactions sont inférieures à 300 m²
- > Le secteur Est écrase le reste du territoire avec 56% du volume placé soit 57.600 m² en 150 transactions
- > Pour la 3^{ème} année consécutive, très bonne tenue du secteur Nord (20% du volume placé soit 20.000 m²)
- > Faiblesse du secteur Centre (7% du volume placé soit 6.800 m²) en raison de la faiblesse du stock
- > Record pour les opérations neuves qui dépassent pour la 1^{ère} fois le seuil des 50.000 m² : 51.000 m² soit 50% du marché total
- > 2 opérations majeures neuves : Orange (16.500 m²) et CATS (11.300 m²)
- > Livraisons 2019 : Air Parc One (11.300 m²), L'Arion (4.205 m²), Le Blasco (4.164 m²), Néos I (4.846 m²), Diver'City (2.977 m²), L'Ammonite (2.977 m²), Prado Concorde (1.500 m²)
- > Ouverture de 3 coworkers : Bureaux&Co Richter, The Babel Community à Antigone et Newton Office à Port Marianne
- > Part très importante à la location : 85% - marché très propice aux investisseurs
- > Très belle présence des entreprises nationales et internationales (72% du volume placé)
- > Valeurs orientées à la hausse

Perspectives 2020

- > Parc tertiaire de Montpellier : environ 2 millions de m²
- > Taux de vacance : 4,3%
- > Stock à 12 mois : 80.800 m² dont 12.600 m² de neuf soit 10 mois de stock
- > Niveau de stock le plus faible enregistré sur Montpellier : 3 bonnes années consécutives, pénurie de foncier, complexification des opérations, approche des élections municipales
- > Livraisons 2020 : Island (1.503 m² disponibles), Blue One (1.972 m²)
- > Livraisons 2021 commercialisables en 2020 : Néos II (2.802 m² disponibles), L'Albatros (6.560 m²), PIOM Services (2.585 m²), Arion T2 (1.440 m²), Higher Roch (1.091 m²), Le Domitia (1.228 m²)
- > En 2020 et 2021, le marché va être très clairement tendu sur le neuf. Les utilisateurs vont être amenés à anticiper leurs engagements sur des programmes 2021 et 2022
- > Néanmoins, une douzaine de dossiers privés en clés en main est présente sur le marché pour une surface de 40.000 m² sur 3 ans, sans compter le potentiel de développement grands comptes sur le Parc de la Pompignane
- > Au niveau de l'offre en seconde main, la situation devrait être encore plus tendue que sur le neuf. Avec seulement 68.200 m² disponibles à 12 mois, l'offre sera faible dans tous les segments de marché
- > Ce n'est qu'à partir de 2022 et surtout 2023 que nous retrouverons un niveau de production à la hauteur des attentes du marché : L'Onyx (3.830 m²), Saint Roch Social Club (3.267 m²), Prism (4.809 m²), Pleyel (8.014 m²) et les 2 premiers lots tertiaires de Cambacérès pour près de 40.000 m²
- > Les zones qui vont concentrer la production sur les 3 prochaines années se trouvent au sud des autoroutes A9 et A709 : Cambacérès, Aéroport, Lattes-Boirargues, PIOM, Mauguio Mogère
- > De nouveaux appels à projets sont attendus en 2020, notamment sur le Parc Eurêka extension, sur Hippocrate et sur Cambacérès
- > Trois opérations importantes vont être officialisées dans le 1^{er} semestre 2020 sur PIOM avec une typologie soft-industrie
- > Malgré la situation de l'offre, nous attendons un bon niveau de marché en 2020, avec notamment des anticipations sur des programmes 2021/2022



LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS & Locaux d'activité

Ils nous ont fait ...



LP MOTORS

ABR SERVICES



WB
WINES AND BRANDS

OOGarden.com
VIVRE VOTRE EXTÉRIEUR

TOUT
& BON



AT♥UT
-BOX

SERVIMO MEDITERRANEE

LOC+
LOCATION DE MATERIEL

... confiance en 2019





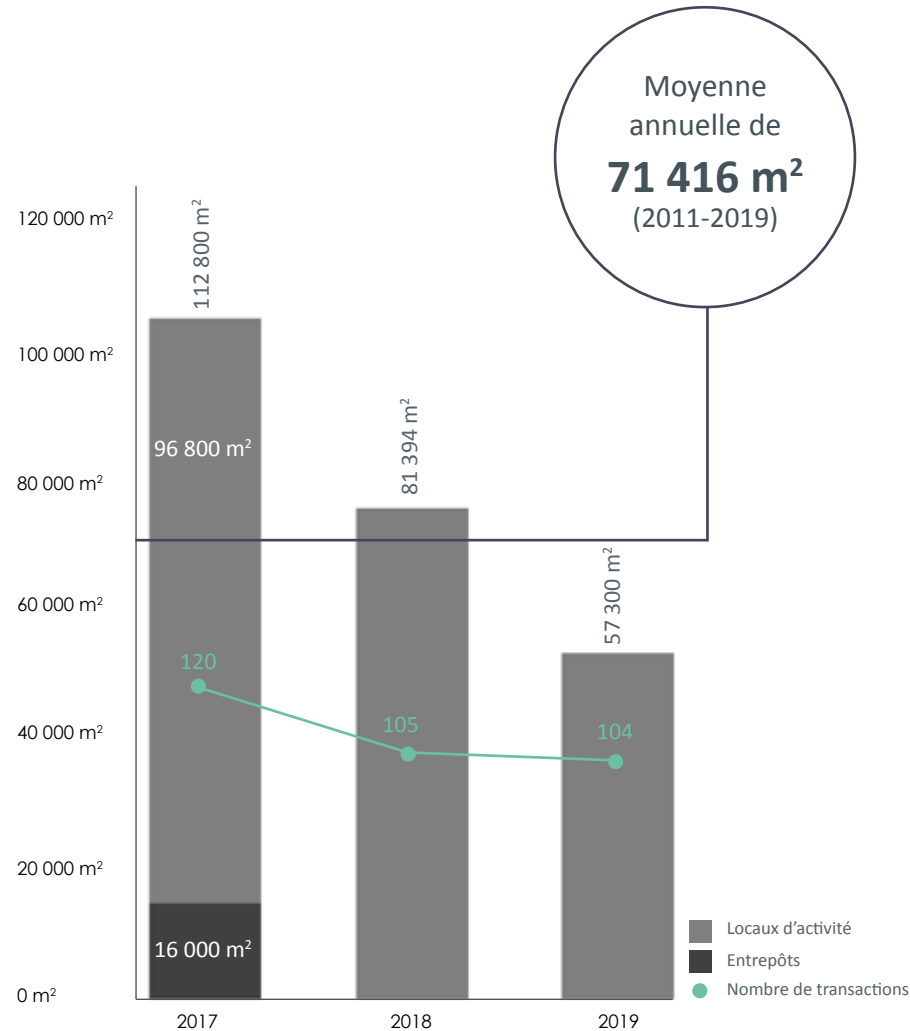
Le marché des transactions



Evolution des transactions

104
transactions

57 300
m² placés



- > Nombre de transactions stable
- > Baisse de plus de 40 % du nombre de m² transactés en comparaison à 2018
- > Pas de transaction d'entrepôt comme en 2018



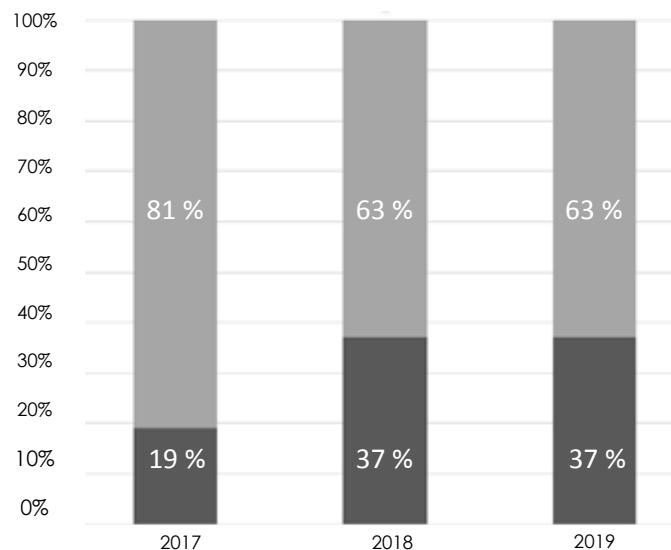


Répartition neuf / seconde main (comptes propres inclus)



Détail des comptes propres

- > Languedoc Mutualité - Via Domitia : 2 300 m²
- > ECA robotics - Garosud : 2 150 m²
- > Deliled - Via Domitia : 1 920 m²
- > Ecoparc de Fabrègues : 1 830 m²
- > LCB Cosmétique - Lavérune : 1 350 m²



Seconde main
Neuf



Top 5 des transactions

- > Basic Fit - Fréjorgues Ouest : 2 500 m²
- > Garosud : 2 475 m²
- > Sud Est Traiteur - Mudaison : 2 105 m²
- > Transports De Sousa - Lattes : 2 000 m²
- > Valimmo - Montpellier Nord : 1 800 m²



- > Encore une excellente année pour les comptes propres avec 37% du part de marché
- > 1 seule opération à 2 500 m² et plus





Répartition par secteurs géographiques

Zoom sur Montpellier Ouest



	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Lavérune	0 m ²	3 200 m ²	3
Fabrègues	0 m ²	3 500 m ²	3
Cournonsec	300 m ²	0 m ²	3
Autres	1 600 m ²	0 m ²	3
Total	1 900 m²	6 700 m²	12



	M ² transactés		Nombre de transactions	
	Volume	%	Nombre	%
Montpellier Est	25 800 m ²	45%	47	45%
Montpellier Sud	16 800 m ²	30%	33	32%
Montpellier Ouest	8 600 m ²	15%	12	12%
Montpellier Nord	6 000 m ²	10%	11	11%
Montpellier Centre	100 m ²	0%	1	1%
	57 300 m²		104	

Zoom sur Montpellier Sud



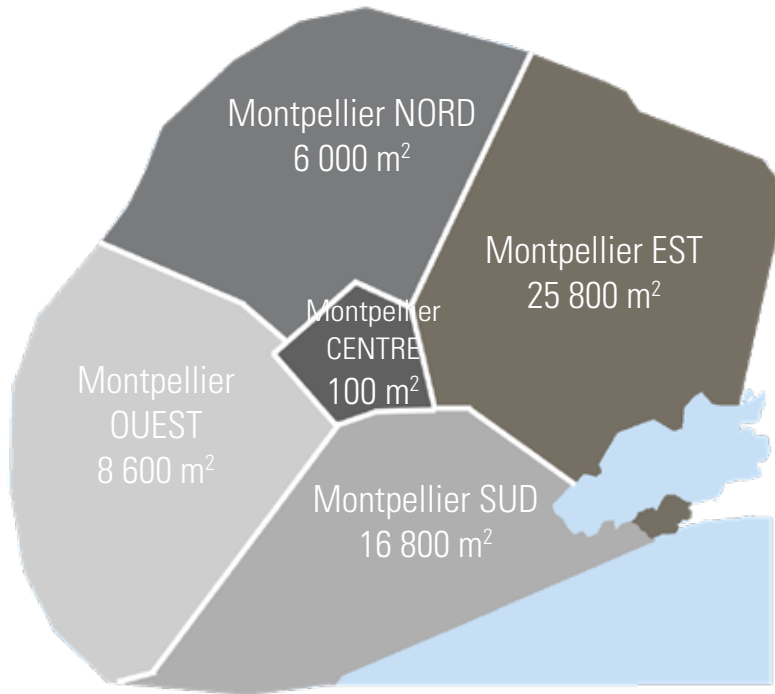
	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Saint-Jean-de-Védas	2 600 m ²	0 m ²	5
Garosud	3 150 m ²	2 150 m ²	5
Tournezy / Près d'Arènes	2 500 m ²	0 m ²	5
MIN Mercadis	1 600 m ²	0 m ²	9
Autres	4 800 m ²	0 m ²	9
Total	14 650 m²	2 150 m²	33





Zoom sur Montpellier Est

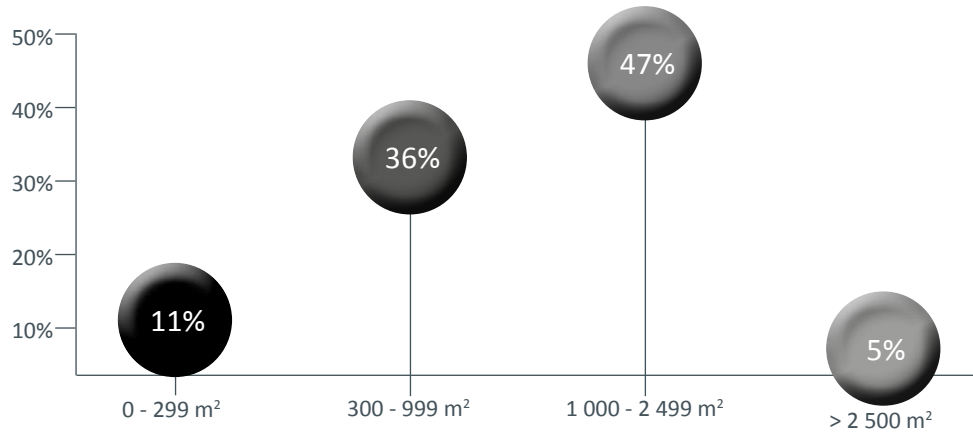
	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Vendargues Salaison	3 800 m ²	0 m ²	8
Baillargues	400 m ²	0 m ²	1
Castries / Vendargues Via Domitia	1 400 m ²	5 500 m ²	13
Saint-Aunès	1 600 m ²	0 m ²	4
Fréjorgues	6 500 m ²	0 m ²	11
Autres	5 600 m ²	1 000 m ²	10
Total	19 300 m²	6 500 m²	47



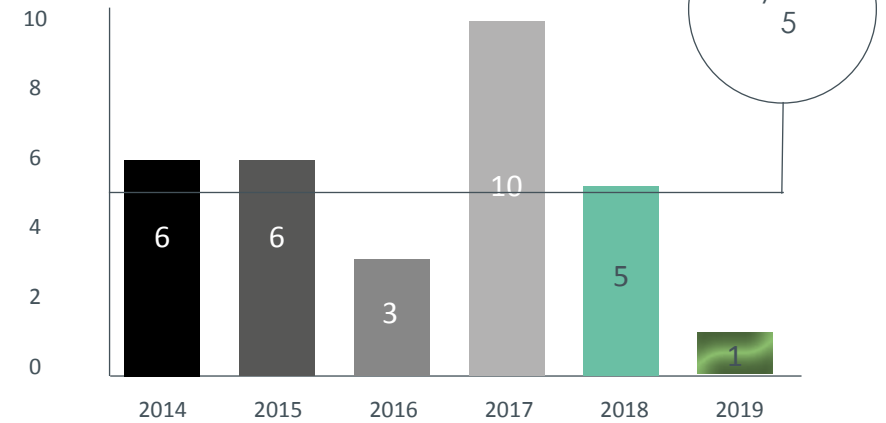


Répartition par niveau de surface

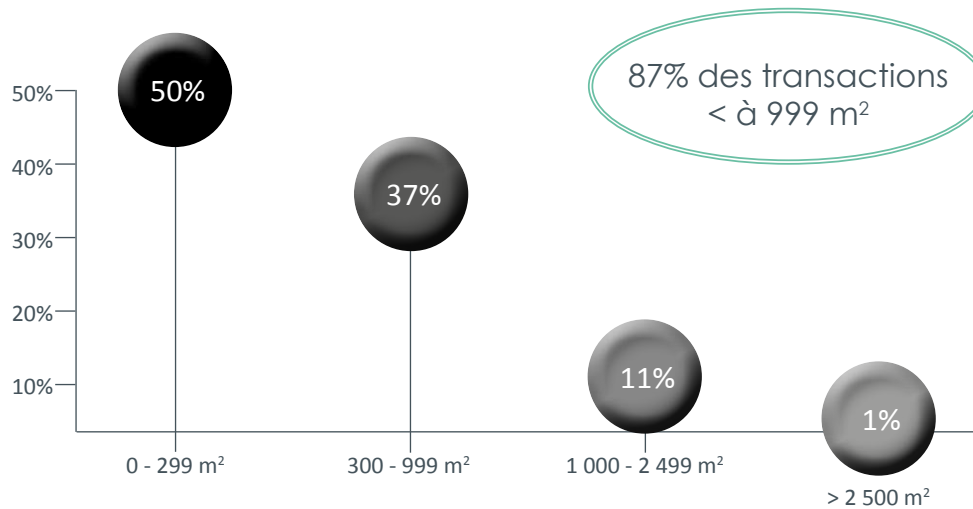
- Répartition par volume transacté



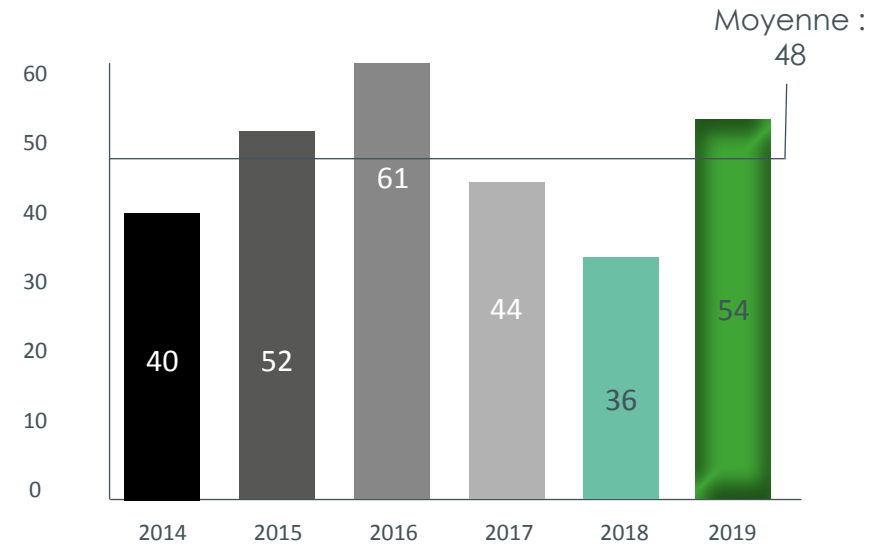
Nombre de transactions > 2 500 m²



- Répartition par nombre de transactions

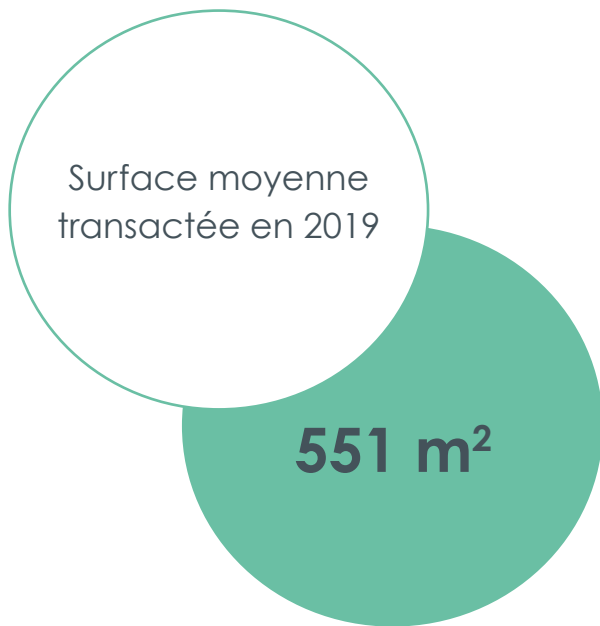


Nombre de transactions < 300 m²

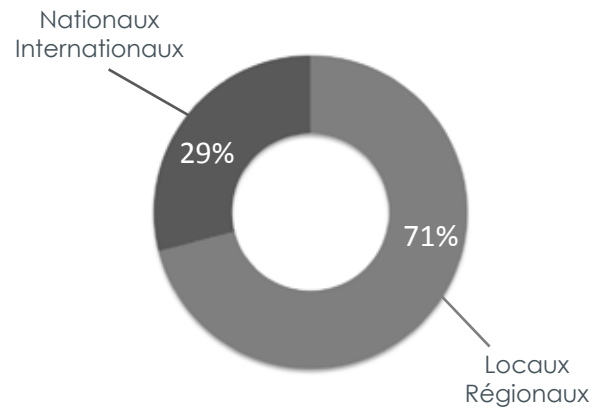




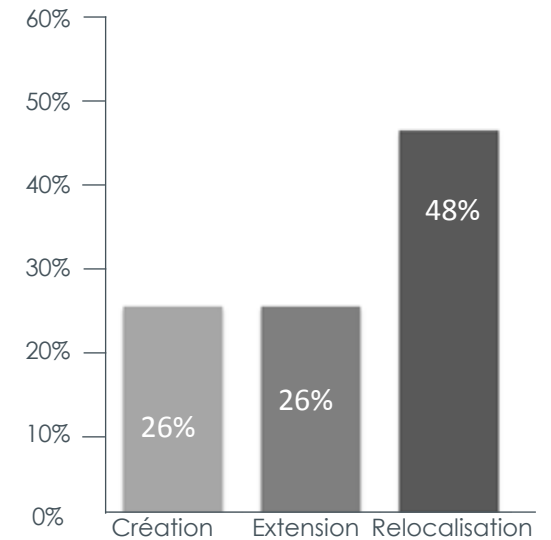
Typologie des utilisateurs en 2019



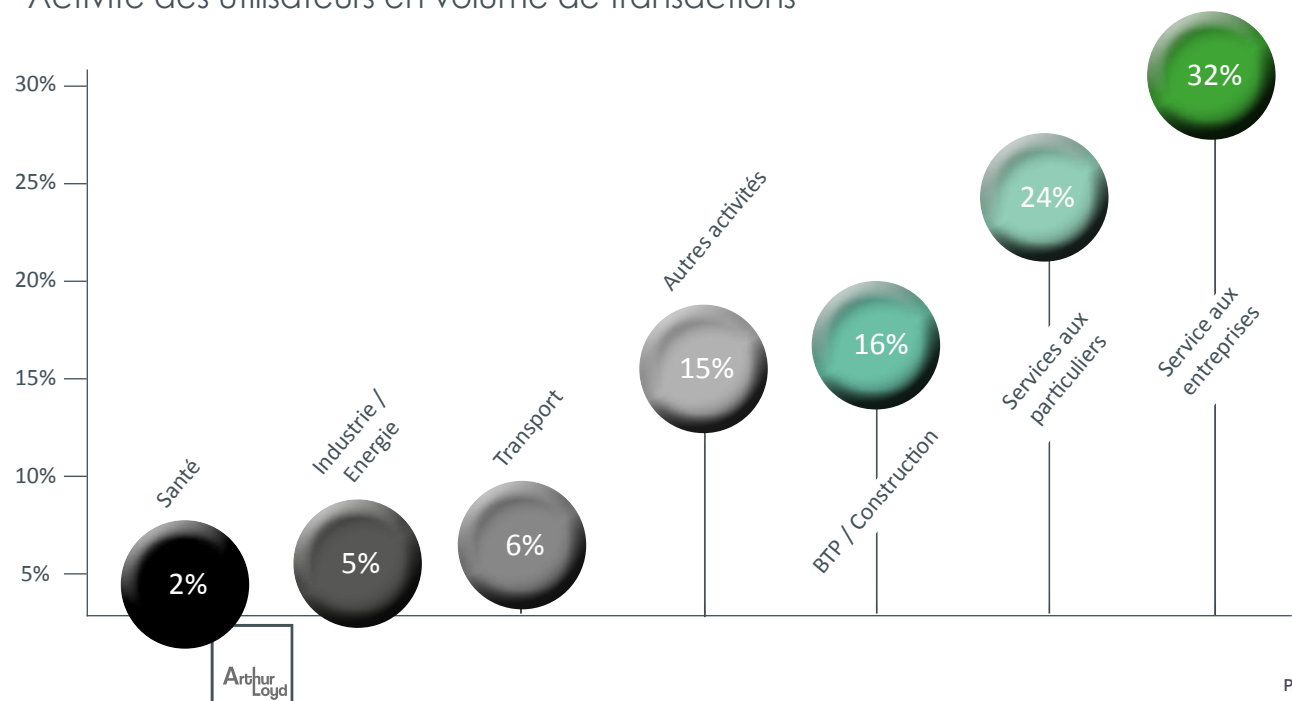
- Origine des utilisateurs en volume de transactions



- Type de mouvement en volume de transactions



- Activité des utilisateurs en volume de transactions

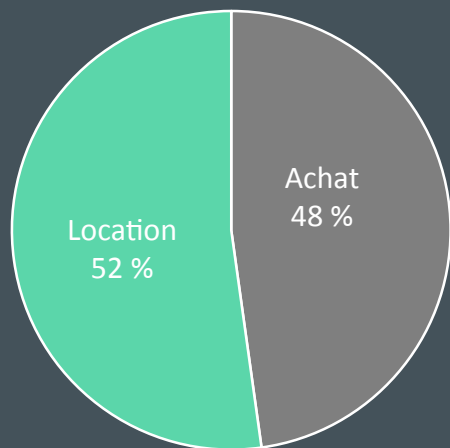




Les valeurs du marché

Répartition vente / location

(hors comptes propres)



- > Des valeurs de marché à la hausse à la vente faute d'offres
- > La tendance se confirme à l'achat (20% en 2017 et 43% en 2018)
- > Les valeurs de Montpellier Métropole restent élevées en raison de la faiblesse du stock, c'est le même constat en location.

- **Entrepôts de seconde main**

Location	Vente
55 / 60 €	650 / 700 €

- **Locaux d'activité neufs**

	Location	Vente
0 - 299 m ²	90 / 100 €	1 100 / 1 350 €
300 - 999 m ²	80 / 90 €	1 000 / 1 200 €
1 000 - 2 499 m ²	70 / 80 €	900 / 1 000 €

- **Locaux d'activité de seconde main**

	Location	Vente
0 - 299 m ²	75 / 85 €	800 / 1 000 €
300 - 999 m ²	65 / 75 €	700 / 800 €
1 000 - 2 499 m ²	60 / 70 €	600 / 700 €
Plus de 2 500 m ²	55 / 65 €	650 / 750 €

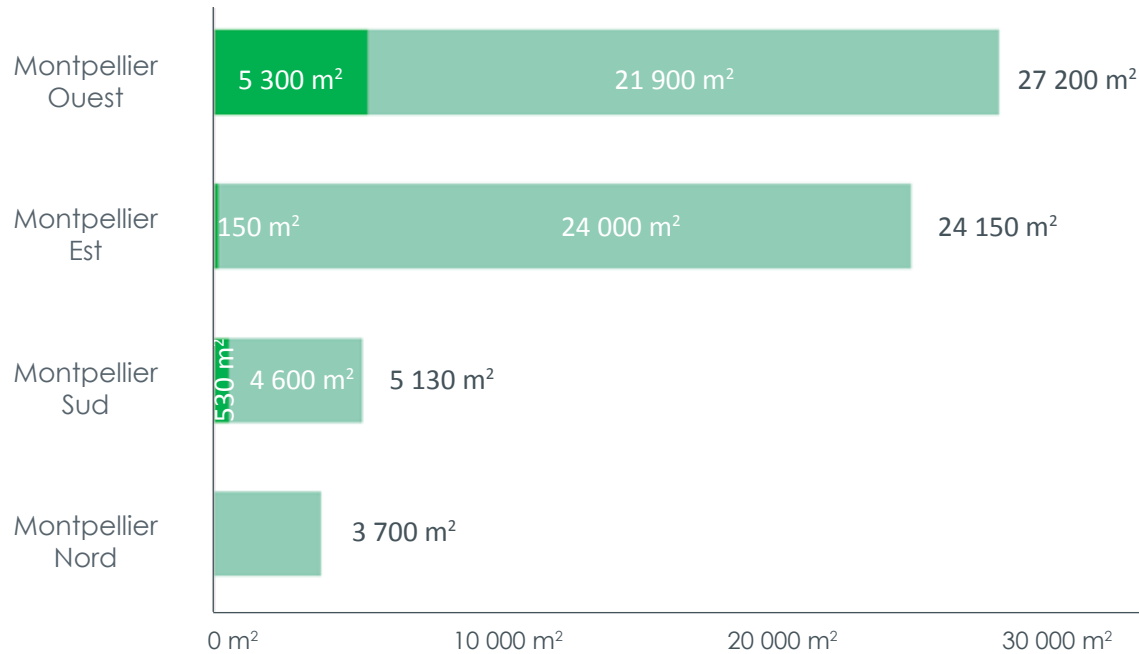


Situation de l'offre

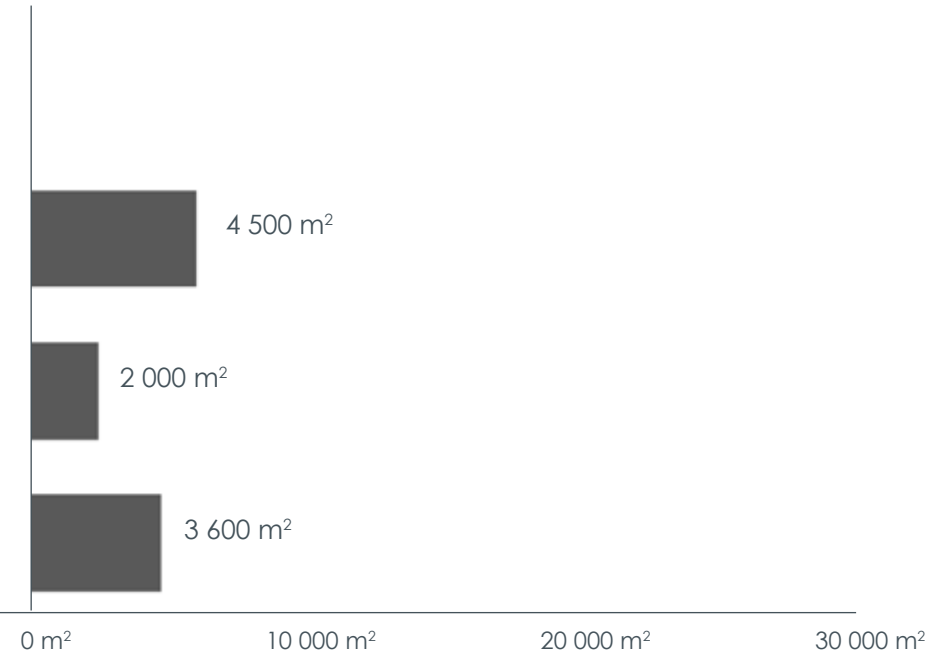


Le stock à 12 mois et la production neuve identifiée en 2020/2021

- Le stock à 12 mois



- Production neuve identifiée 2020 / 2021

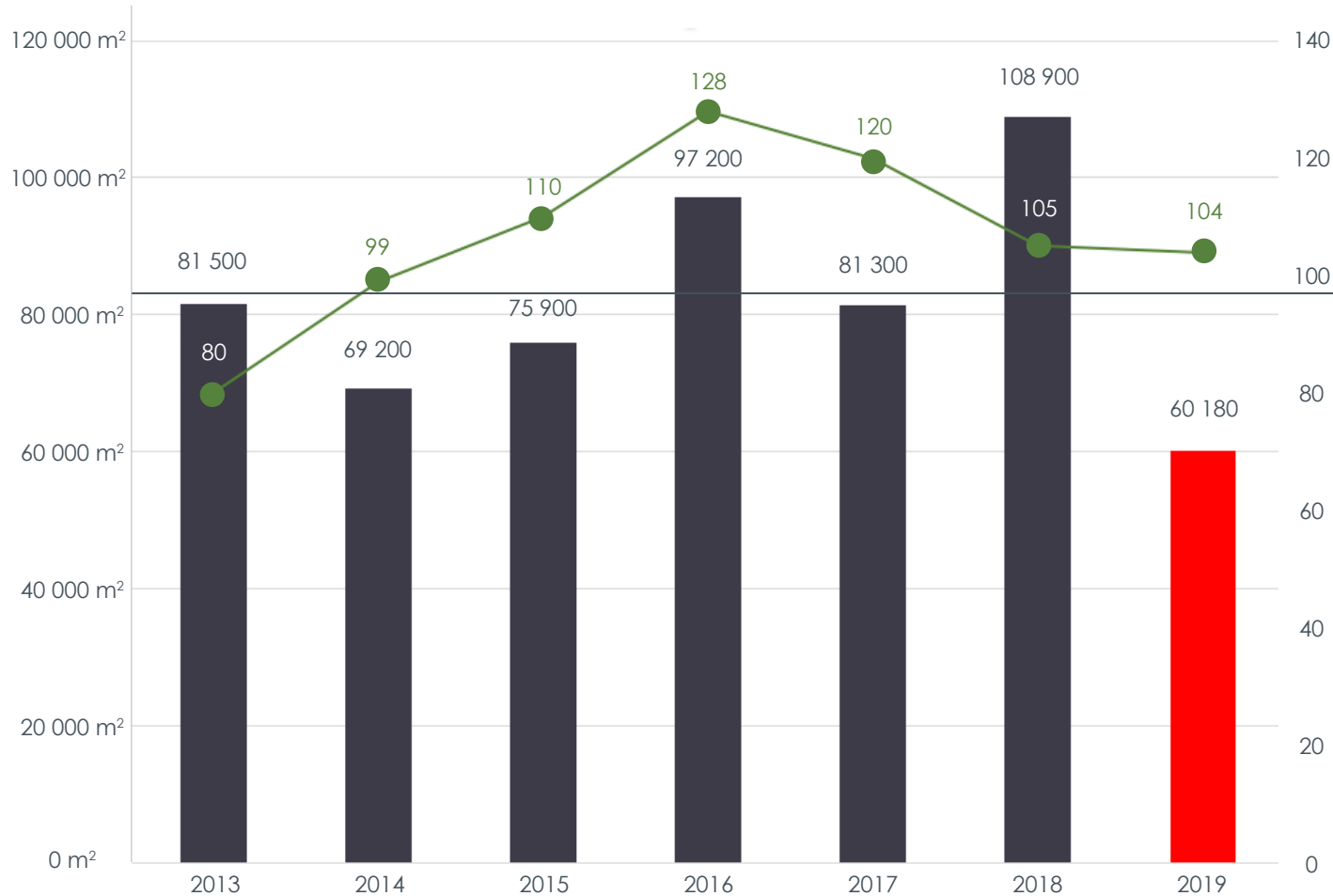


2 nd e main	54 200 m ²
Neuf	5 980 m ²
TOTAL	60 180 m²

Le marché est sous-offreur, l'offre de locaux d'activité et entrepôts disponible à 12 mois représente environ 60 180 m² soit moins que le volume transacté en 2019 et le besoin en 2020. L'offre d'entrepôt est inexistante malgré une opération de construction d'entrepôt logistique pour plus de 65 000 m² sur la zone de l'aéroport ralentie par des compensations environnementales.



Situation de l'offre



Moyenne annuelle du stock
82 026 m²

Le niveau du stock est historiquement bas en-dessous de la moyenne annuelle alors que le nombre de transactions reste très haut.

Le renouvellement du stock se fait par le neuf ou les fonciers à destination des locaux d'activité/entrepôts mais l'offre de terrain est inexistante et les programmes neufs sont très rares.

Il est fort possible que l'état du stock au 31/12/2021 soit encore plus bas.

■ Stock
● Nombre de transactions



Analyse & perspectives

Analyse 2019

- > 48% des mouvements des entreprises sont dus à des relocalisations
- > La tendance se confirme à l'achat (20% en 2017 et 43% en 2018)
- > Baisse de plus de 40 % du nombre de m² transactés
- > 50% des transactions sont inférieures à 300 m²
- > 37% des transactions sont comprises entre 300 m² et 1 000 m²
- > Les transactions supérieures à 1 000 m² ne représentent que 12% du marché
- > Faute d'entrepôts disponibles, très peu de transporteurs et de messageries ont réussi à s'installer et de nombreuses entreprises ont pris à bail des locaux sur le Gard.
- > Surface moyenne transactée : 551 m²
- > Les secteurs Sud et Est sont privilégiés par les entreprises avec 75% des transactions

Perspectives 2020

- > Le marché restera sous-offreur en petites et grandes surfaces en 2020
- > Epuisement des fonciers : le nombre de foncier disponible à destination de l'activité et entrepôt est quasi nul et devrait le rester en 2020
- > La demande devrait être importante
- > Le stock disponible à 12 mois : 60.180 m² est inférieur à une année de commercialisation
- > Livraison dans l'été de plus de 9.000 m² de locaux d'activité sur le site de Pinville
- > De nombreux programmes neufs de locaux d'activité seront disponibles en 2020/2021 sur MONTPELLIER, VALERGUES, LUNEL, JUVIGNAC et MAUGUIO.
- > Des valeurs de marché toujours à la hausse
- > Promotion 2020 en cours : CARBON PARC 2000 à MONTPELLIER – LES ATELIERS DE LA LOUVADE à MAUGUIO – PINVILLE à MONTPELLIER – BUSINESS PARK à MONTPELLIER
- > Le marché 2020 devrait plafonner à 50.000 m² en raison de la faiblesse du stock à 12 mois



LE MARCHÉ DU FONCIER D'ENTREPRISE



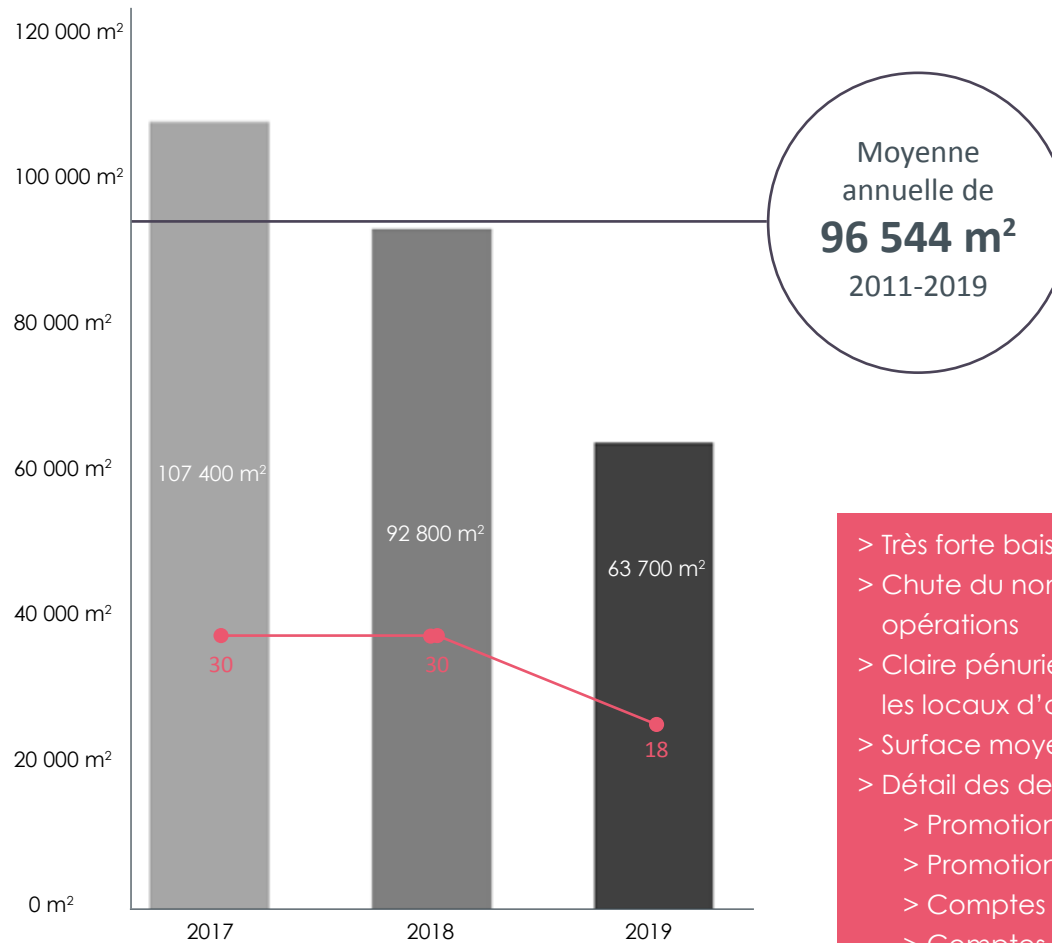
Le marché des transactions



Evolution des transactions

18
transactions

63 700
m² placés

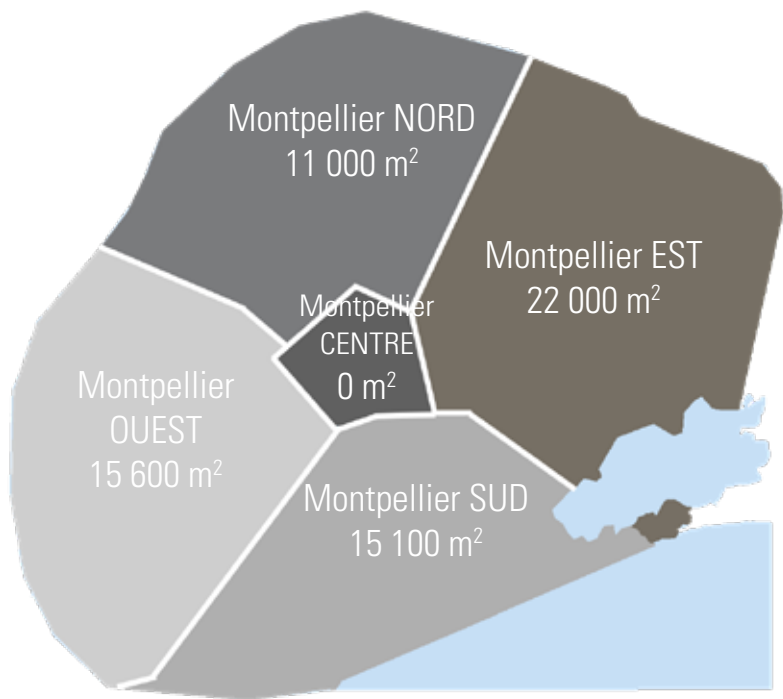


- > Très forte baisse (- 31%) du volume placé en 2019
- > Chute du nombre de transactions avec seulement 18 opérations
- > Claire pénurie du foncier disponible notamment pour les locaux d'activité
- > Surface moyenne : 3.500 m²
- > Détail des destinations
 - > Promotion tertiaire : 1 opération
 - > Promotion locaux d'activité : 2 opérations
 - > Comptes propres tertiaires : 2 opérations
 - > Comptes propres locaux d'activité : 13 opérations



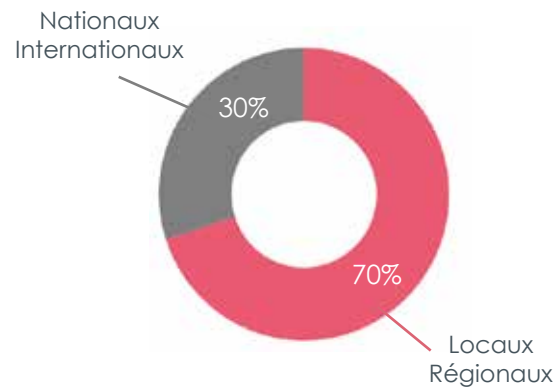
Répartition par secteurs géographiques

	M ² transactés	
Montpellier Est	22 000 m ²	35%
Montpellier Ouest	15 600 m ²	24%
Montpellier Sud	15 100 m ²	24%
Montpellier Nord	11 000 m ²	17%
TOTAL	63 700 m²	

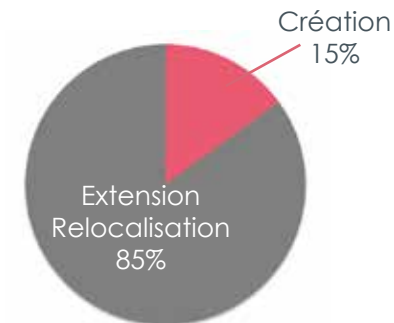


Typologie des utilisateurs en 2018

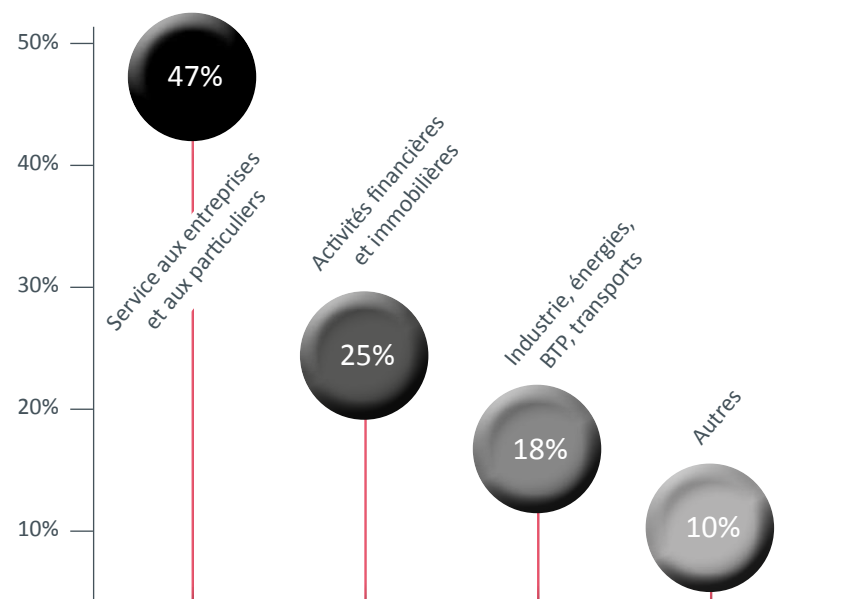
- Origine des utilisateurs en volume de transactions



- Type de mouvements en volume de transactions



- Activité des utilisateurs en volume de transactions





Les valeurs du marché



	m ² SDP Tertiaire	m ² foncier Activité
Montpellier Est	220 €	110 €
Montpellier Sud	220 €	110 €
Montpellier Ouest	170 €	85 €
Montpellier Nord	210 €	90 €
Montpellier Centre	250 €	NS

- > Baisse du volume transacté de 45%
- > Nette augmentation des prix de vente du foncier
- > Très peu de transactions faute d'offres disponibles
- > Surface moyenne : 3.500 m²

Conclusions 2019

- > Pour la 2^{ème} année consécutive, baisse du volume transacté avec 63.700 m² vendus contre 92.800 m² en 2018 : - 31%
- > 18 transactions contre 30 en 2018
- > 3.500 m² de surface moyenne
- > Surface tertiaire développée en comptes propres : 5.300 m²
- > Surface tertiaire développée en promotion : 5.800 m²
- > Surface locaux d'activité développée en comptes propres : 36.300 m²
- > Surface locaux d'activité développée en promotion : 7.000 m²
- > Grosse pénurie du foncier disponible notamment pour les locaux d'activité
- > Extensions prévues de Marcel Dassault et de la Lauze (Lauze Est et Petite Lauze) à Saint Jean de Védas
- > Nouveaux quartiers prime Montpellier : Nouveau Saint Roch et quartier Cambacérès

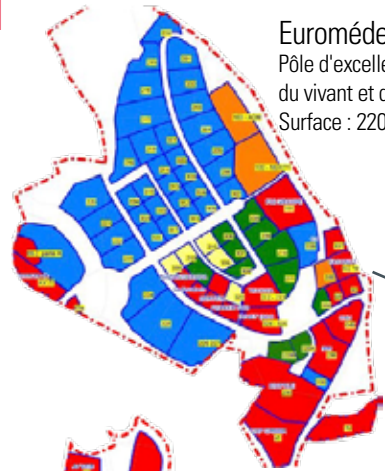




Perspectives 2020

Les grands projets de développement

- > Nouveau Saint Roch : situé dans l'hypercentre de Montpellier au pied de la gare Saint Roch, ce quartier de 15 ha accueillera enfin une vraie offre tertiaire dans le centre-ville. Programmation : 30.000 logements, 30.000 m² de bureaux, commerces et services, parc paysager de 1,3 ha - Higher Roch en cours de commercialisation (3 000 m² dont 2.000 m² loués à Languedoc Mutualité)- 3 appels à projets attribués en 2018 : St Roch Social Club à Linkcity, Immeuble utilisateurs et un immeuble coworking
- > Avenue Raymond Dugrand : depuis le déplacement de l'Hôtel de Ville, ce quartier est devenu le centre-prime de la Montpellier. Structuré autour des lignes de tramway 1 et 3, ce quartier urbain composé de plusieurs ZAC bénéficie du travail de grands architectes pour inventer la ville de demain. Le tertiaire se concentre essentiellement le long de l'avenue Raymond Dugrand avec 2 pôles principaux : le rond-point Ernest Granier (Etoile Richter, Arche Jacques Coeur, Ozone) et le rond-point Pablo Picasso (Mantilla, Doramar, Blasco/Palomaya et le dernier lot PRISM République attribué en 2018 à Kaufman&Broad et Pégase immobilier (programmation : 14.000 m² de commerces, 5.000 de bureaux et 10.000 de logements)
- > Cambacérès : la nouvelle gare a été livrée en 2018 mettant Paris à 3h de Montpellier. Ce quartier situé dans le nœud intermodal de Montpellier et en continuité du centre-prime constitue un enjeu économique majeur. La 1^{ère} réalisation sera la création des Halles de l'innovation de 6.000 m². Elle sera accompagnée du déménagement de Montpellier Business School, du nouveau Campus YNOV et du stade Louis Nicollin. Au niveau tertiaire, un 1^{er} macro-lot a été attribué en 2018 à 4 équipes de promoteurs pour le développement de 30.000 m² de bureaux en façade de l'autoroute
- > Ode à la Mer : ambitieuse opération de reconquête urbaine le long de la ligne 3 du tramway, le transfert des zones commerciales obsolètes dans un programme moderne permettra de libérer du foncier et de poursuivre l'urbanisation vers la méditerranée. 15.000 m² de bureaux et un hôtel sont prévus en façade de l'avenue George Frêche dans le cadre du programme SHOPPING PROMENADE. Plusieurs opérations ont été réalisées (Audace, Asics), sont en cours (Blue One, Le A) ou prévues (Le Pleyel) le long de l'avenue Georges Frêche
- > Eurêka 2^{ème} génération : Eurêka est la continuité du Millénaire et a déjà accueilli de nombreux immeubles de bureaux. Son extension se veut plus mixte afin d'amener de la vie dans ce grand quartier tertiaire. Programmation : 95.000 m² de logements, 100.000 m² de bureaux, 5.000 m² de commerces et services, 4 ha de foncier d'activités. Programme en cours : ISLAND, DIVER'CITY et MEDICAL GLOBAL. De nouveaux appels à projet sont prévus sur 2020.
- > EAI Cité Créative : la reconversion de cet ancien site militaire de 38 ha au centre de Montpellier va permettre d'offrir un espace à l'économie créative orientée vers le numérique. Programmation : 2.500 logements et 35.000 m² de tertiaire, activité et commerces. L'ESMA créera son campus sur 16.000 m² dont 7.500 de locaux d'enseignement. Les Halles Tropisme viennent d'être inaugurées. Un ambitieux programme autour de la radio est en cours sous l'impulsion d'un porteur de projet privé.



Euromédecine
Pôle d'excellence en sciences
du vivant et de recherche.
Surface : 220 ha



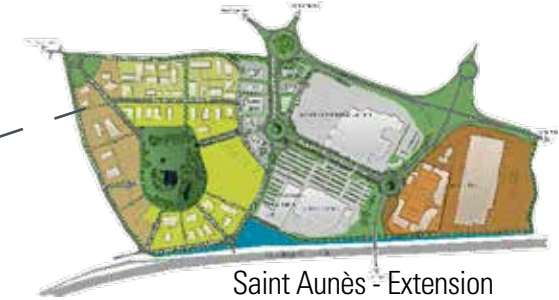
St Roch
En coeur de ville, autour de
la gare, bureaux, commerces,
logements
Surface : 15 ha



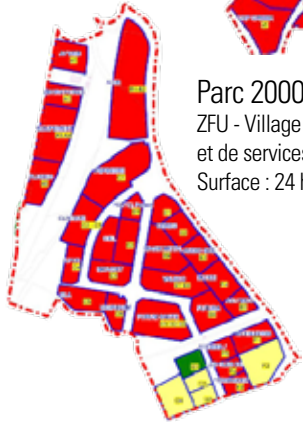
Eurêka extension
Pôle tertiaire, incubateur d'entreprises innovantes, pôle service
Surface : 71 ha



Castries Vendargues
Via Domitia
Artisanat, industrie,
services et logistique
péri-urbaine



Saint Aunès - Extension
Pôle commercial, retail park
Surface : En cours d'étude



Parc 2000
ZFU - Village d'entreprises artisanales
et de services
Surface : 24 ha

Descartes Laverune
Artisanat, Commerce, Tertiaire
Surface : 4,4 ha

Ode à la Mer
Commerces, bureaux, logements
Surface : 250 ha



Ecoparc Fabrègues
Artisanat, services, logistique
Surface : 20 ha

Marcel Dassault
Industrie, logistique, négoce
professionnel
Surface : 61 ha



Garosud extension
Industrie, négoce professionnel,
industrie du tertiaire
Surface : 115 ha



**Port Marianne -
République**
Commerces et logements
dans un concept de
développement durable
Surface : 80 ha

Cambacères
Pôle d'affaires articulé autour de la
nouvelle gare
Surface : 350 ha



Sources : Montpellier Métropole, SERM,
Département de l'Hérault, Pays de l'or agglomération,
St Aunès, Hérault aménagement.





L'INVESTISSEMENT

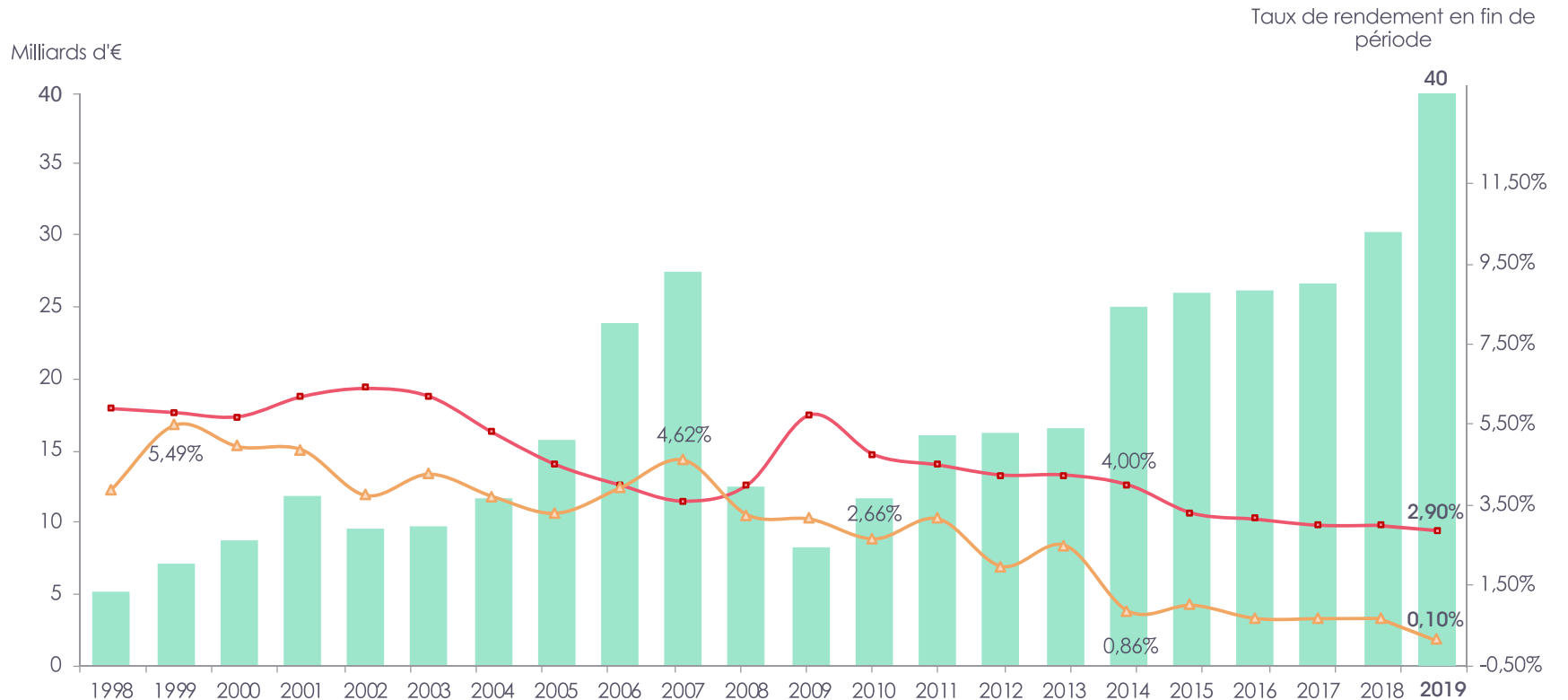
L'investissement en France en 2019

Les chiffres du marché : 40 milliards d'euros investis en 2019, un record absolu

A Paris :
30Mds€



En Province :
10Mds€



2019



Bureaux
25 Mds€

+12%



Logistique
5 Mds€

+85%



Commerce
6 Mds€

+33%



Autres
4 Mds€



L'investissement à Montpellier en 2019

2019 est un cru exceptionnel pour l'investissement en immobilier d'entreprise sur Montpellier.

Dans la dynamique de l'attrait prononcé des investisseurs pour les métropoles régionales et des importantes liquidités, nous enregistrons une dizaine de transactions majeures.

Elles concernent en grande majorité des actifs bureaux, aussi bien en neuf (Néos I, Higher Roch) que des arbitrages d'immeubles de 2^{ème} main.

La transaction la plus importante est le développement par Covivio sur le parc de la Pompignane sur un immeuble mono utilisateur loué à Orange de 16 500 m².

Il est intéressant de voir de nouveaux investisseurs nationaux sur le marché de Montpellier, tels que Voisin groupe Atland, Norma Capital ou Pierreval.

Le volume investi sur Montpellier est proche des 150M€. Les taux se sont sans surprise fortement contractés, le taux prime en 2019 s'établissant à 5,20% AEM.

Les valeurs locatives sont raisonnables sur Montpellier ce qui vient sécuriser la contraction des taux.

De nouvelles transactions se réaliseront en 2020. Montpellier affiche désormais un réel attrait pour de nombreux investisseurs à la recherche de diversification territoriale et de rendement.

Type	Secteur	Immeuble	Surface	Neuf / 2 ^{nde} main	Vendeur	Acheteur
Bureau	Pompignane	Orange	16 500 m ²	Neuf	Développement	Covivio
Commerce	Près d'Arènes	CC Géant Casino	8 300 m ²	2 ^{nde} main	Casino	Midi 2I
Bureau	Eurêka	Archimède	5 677 m ²	2 ^{nde} main	Etche	Norma Capital
Bureau	Garosud	Néos I	5 500 m ²	Neuf	Lazard	Unidelta
Bureau	Malbosc	Bertin Sans	5 276 m ²	2 ^{nde} main	CFC développement	SCPI Voisin
Bureau	Malbosc	Les Belvédères	4 472 m ²	2 ^{nde} main	CFC développement	SCPI Voisin
Bureau	Nouveau St Roch	Higher Roch	3 300 m ²	Neuf	Vinci / Sogeprom	AMR
Bureau	Antigone	Le Nouveau Monde	2 890 m ²	2 ^{nde} main	BNP Reim	Sofidy
Bureau	Odyseum	Les Centuries II	2 053 m ²	2 ^{nde} main	La Française AM	SCPI Voisin
Bureau	Millénaire	Lépine	1 765 m ²	2 ^{nde} main	Privé	Privé
Activité	Garosud	Le Toucan	1 572 m ²	2 ^{nde} main	CFC développement	SCPI Voisin
Bureau	Millénaire	PAT 11	1 434 m ²	2 ^{nde} main	La Française AM	Pierreval



Belvédères - Malbosc



Bertin Sans - Malbosc



Orange - Pompignane



Archimède - Eurêka



Higher Roch
Nouveau St Roch



Lépine - Millénaire



Le nouveau monde
Antigone



PAT 11 - Millénaire



Néos I - Garosud



Le Toucan - Garosud



CC Casino - Près d'Arènes



Les Centuries II
Odysseum





Découvrez notre livre blanc de l'investissement en immobilier d'entreprise

Quels sont les actifs de l'immobilier d'entreprise ?

- Bureaux
- Locaux d'activité
- Commerces
- ...



Quels sont les avantages de l'investissement en immobilier d'entreprise ?

- Rendement
- Valeur patrimoniale
- Statut des baux
- ...

Le marché national de l'investissement en immobilier d'entreprise

- Contexte
- Chiffres nationaux
- Notre région
- ...

Qui sont les investisseurs en immobilier d'entreprise ?

- SCPI / OPCV
- Fonds d'investissement
- Investisseurs privés
- ...



Quels sont les taux de rendements moyens sur Montpellier / Nîmes ?

- Comment calculer un taux de rendement ?
- ...



Quels sont les critères de choix ?

- Emplacement
- Le produit
- Les locataires
- ...



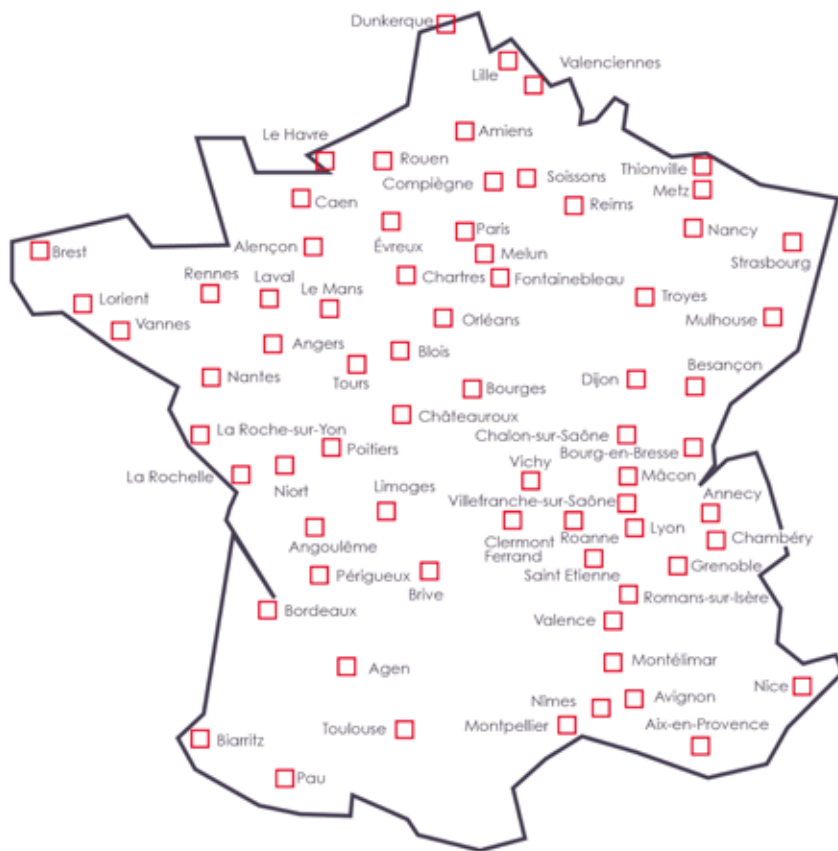
Pourquoi s'adresser à Arthur Loyd ?

Une chose à faire pour le savoir,

04 67 20 00 00

Vous n'avez pas reçu votre exemplaire, contactez Sonia Colling au **04 67 20 00 00** ou **s.colling@arthur-loyd.com**

L'année Arthur Loyd 2019 en chiffres



+ de 30 ans
d'existence

+ de 70 Agences
partout en France



360 Collaborateurs
qualifiés & motivés

3 Structures Transverses :
Investissement – Logistique
- Asset Management -



3 260 000 m² commercialisés



3 070 transactions



53,35 M€ de CA



Leader de l'immobilier d'Entreprise
et de Commerce en Régions



CRÉATEUR ^{DE}
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Arthur Loyd Montpellier

Les Centuries II
101 Place Pierre Duhem
34000 MONTPELLIER

Tel : 04 67 20 00 00

arthur34@arthur-loyd.com

www.arthur-loyd-montpellier.com

Arthur Loyd Nîmes

L'Alphatis
55B Allée de l'Argentine BP 20030
30023 NÎMES Cedex 1

Tel : 04 66 23 11 55

arthur30@arthur-loyd.com

www.arthur-loyd-nimes.com



PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Suivez-nous sur les réseaux sociaux

