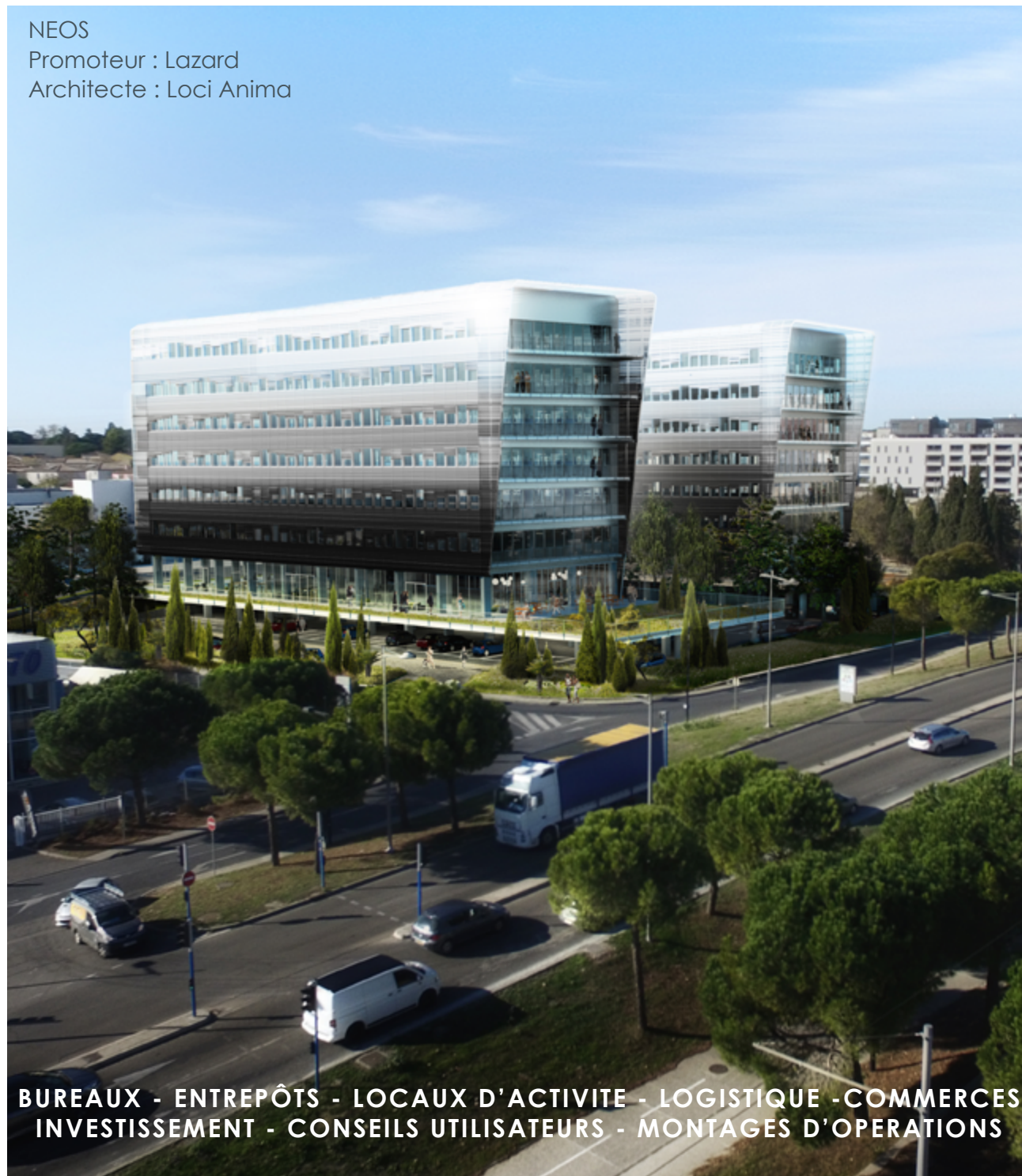




Etude de marché 2018
EDITION 2019
MONTPELLIER

www.arthur-loyd-montpellier.com

NEOS
Promoteur : Lazard
Architecte : Loci Anima



**BUREAUX - ENTREPÔTS - LOCAUX D'ACTIVITE - LOGISTIQUE - COMMERCES
INVESTISSEMENT - CONSEILS UTILISATEURS - MONTAGES D'OPERATIONS**

SOMMAIRE

1

BUREAUX

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

- > Evolution des transactions
- > Répartition neuf / seconde main
- > Répartition par secteurs géographiques
- > Répartition par niveau de surface
- > Typologie des utilisateurs
- > Répartition vente / location

LES VALEURS

SITUATION DE L'OFFRE

- > Le stock à 12 mois
- > Production neuve

PRINCIPAUX PROGRAMMES NEUFS

ANALYSES ET PERSPECTIVES

P 10
P 11
P 12
P 14
P 15
P 16

P 16

P 17

P 18

P 19

2

LOCAUX D'ACTIVITÉ

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

- > Evolution des transactions
- > Répartition neuf / seconde main
- > Répartition par secteurs géographiques
- > Répartition par niveau de surface
- > Typologie des utilisateurs
- > Répartition vente / location

LES VALEURS

SITUATION DE L'OFFRE

- > Le stock à 12 mois
- > Production neuve

PRINCIPAUX PROGRAMMES NEUFS

ANALYSES ET PERSPECTIVES

P 22
P 23
P 24
P 26
P 27
P 28

P 28

P 29

P 30

P 31

3

FONCIER D'ENTREPRISE

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

- > Evolution des transactions P 33
- > Répartition par secteurs géographiques P 34
- > Typologie des utilisateurs P 34

LES VALEURS

P 35

ANALYSES

P 35

PERSPECTIVES

P 36

APPELS A PROJETS

P 37

CARTOGRAPHIE

P 38



L'EQUIPE

DIRECTION INVESTISSEMENT



Benoît TIROT



Michel PEINADO



Sonia COLLING

MARKETING



Capucine LESFARGUES

BUREAUX



Aurélie GUESNE



Antoine GHYSELEN



Aurélie CLOT



Lisa VIC



LOCAUX D'ACTIVITÉ



Guillaume GRANIER



Flavie DONATELLA



Aurore JAMELOT



Amandine GRIVIAU



COMMERCES



Nicolas GONZALEZ



Clément FABRE



Yoann GALLOUEDEC



Emmanuelle PHILIBERT



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

LES GRANDS PROJETS

- Accompagner le développement démographique avec de nouveaux quartiers mixtes
- 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 à l'étude
- Livraison en 2018 de la gare LGV Montpellier Sud de France
- Lancement du quartier Cambacérès autour de la gare LGV: Halles French Tech, Montpellier Business School, nouveau stade, 30 000 m² de bureaux, ...
- Cité intelligente en partenariat avec IBM
- Montpellier French Tech
- Montpellier Capital Santé
- Révision du Scot en cours
- Nouveau conservatoire Montpellier contemporain

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- 9^{ème} marché tertiaire de France en 2017
- 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 LIAISONS

- Rails :
Gare Saint Roch modernisée en 2014 - livraison en 2018 de la gare TGV Montpellier Sud de France et mise en service de la LGV (Montpellier - Paris : 3h)
- Tramway :
4 lignes en service - études en cours pour la création de la ligne 5
- Air :
Aéroport international Montpellier Méditerranée (60 destinations)
Près de 2 millions de passagers
- 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

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, Laverune, 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, ...

Ils nous ont fait ...



... confiance en 2018



LE MARCHE DES BUREAUX



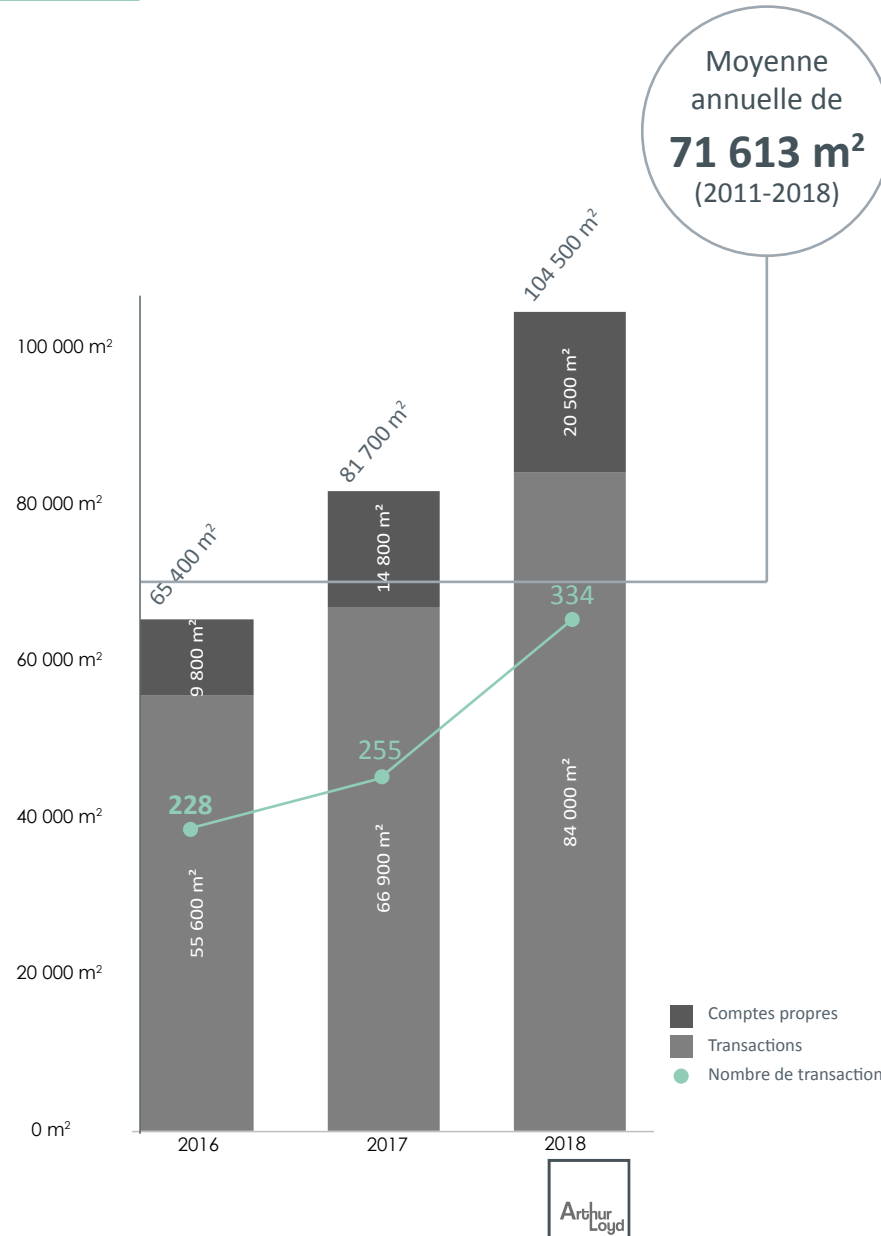
Le marché des transactions



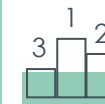
Evolution des transactions

334
transactions

104 500
m² placés



- > Année historique
- > Seuil des 100 000 m² franchi
- > + 28 %
- > Forte augmentation du nombre de transactions
- > Surface moyenne : 312 m²
- > Surface moyenne hors comptes propres : 260 m²



Top 10 des marchés

- > Paris : 2 504 000 m² => - 5%
- > Lyon : 331 000 m² => + 23%
- > Lille : 280 100 m² => + 31%
- > Toulouse : 178 000 m² => + 9%
- > Bordeaux : 149 000 m² => - 10%
- > Aix / Marseille : 121 000 m² => - 14%
- > Nantes : 106 000 m² => - 6%
- > Montpellier : 104 500 m² => + 28%
- > Rennes : NC (109 000 m² en 2017)
- > Grenoble : 63 000 m² => - 27%

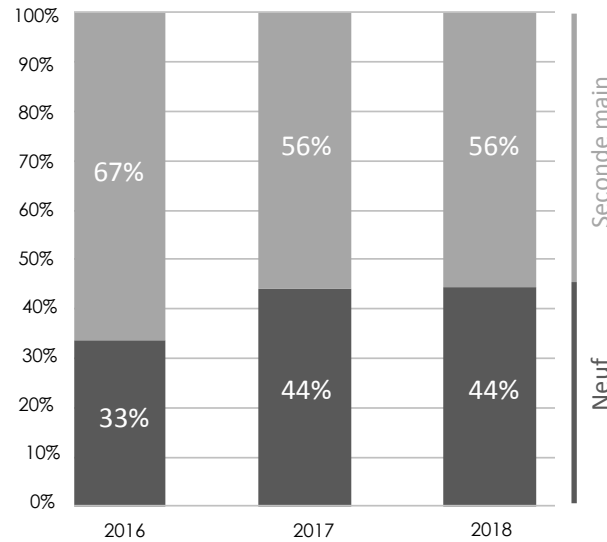







Répartition neuf / seconde main



- > Très bonne part du neuf avec 44% du marché et 60 transactions
- > 46 000 m² neufs dont 20 500 m² de comptes propres
- > Bon niveau de commercialisation des programmes neufs
- > Près de 60 000 m² de seconde main placés



Top 10 des transactions

- > Altarea - MSA Chaptal : 4 640 m² 
- > Tivoli Coworking - Blasco : 4 164 m²  (Mandant)
- > Région Occitanie - Odysseum : 3 000 m²
- > Agence de la biodiversité - Parc de l'aéroport : 2 776 m²
- > EDF - Arion / Odysseum : 2 621 m²
- > Millenium - Black Pearl : 2 050 m² 
- > Halles Tropisme - EAI : 2 000 m²
- > Languedoc Mutualité - St Roch : 1 994 m²
- > AG2R - @7Center : 1 404 m²
- > Publicis - Parc de l'aéroport : 1 242 m²

Détail des comptes propres

- > ESMA - Quartier EAI : 7 073 m²
- > OC Santé - Odysseum : 3 044 m²
- > Centre Médical Fabrègues : 2 680 m²
- > Triduca - Parc 2000 : 1 450 m²
- > Renovetik - Parc Mermoz : 1 196 m²
- > Valeco - Parc 2000 : 1 114 m²



Architecte : ZUO Architecture





Répartition par secteurs géographiques

Zoom sur Montpellier Nord



	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Euromédecine	9 000 m ²	0 m ²	26
Parc 2000	600 m ²	2 600 m ²	12
Autres	5 600 m ²	0 m ²	20



Architecte : Marc Schruoffeneger

M² transactés

Nombre de transactions

	Transactions	Comptes propres	Total	%	Nombre	%
Montpellier Est	32 600 m ²	5 300 m ²	37 900 m ²	36 %	180	54 %
Montpellier Centre	17 700 m ²	2 000 m ²	19 700 m ²	19 %	40	12 %
Montpellier Nord	15 200 m ²	2 600 m ²	17 800 m ²	17 %	58	17 %
Montpellier Sud	14 900 m ²	0 m ²	14 900 m ²	14 %	47	14 %
Montpellier Ouest	3 500 m ²	10 700 m ²	14 200 m ²	14 %	9	3 %
	83 900 m²	20 600 m²	104 500 m²		334	

Zoom sur Montpellier Sud



	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Parc de l'aéroport	7 600 m ²	0 m ²	13
Lattes / Boirargues	500 m ²	0 m ²	4
Près d'Arènes / Tournezy	1 900 m ²	0 m ²	6
Garosud	3 100 m ²	0 m ²	12
Autres	1 800 m ²	0 m ²	12



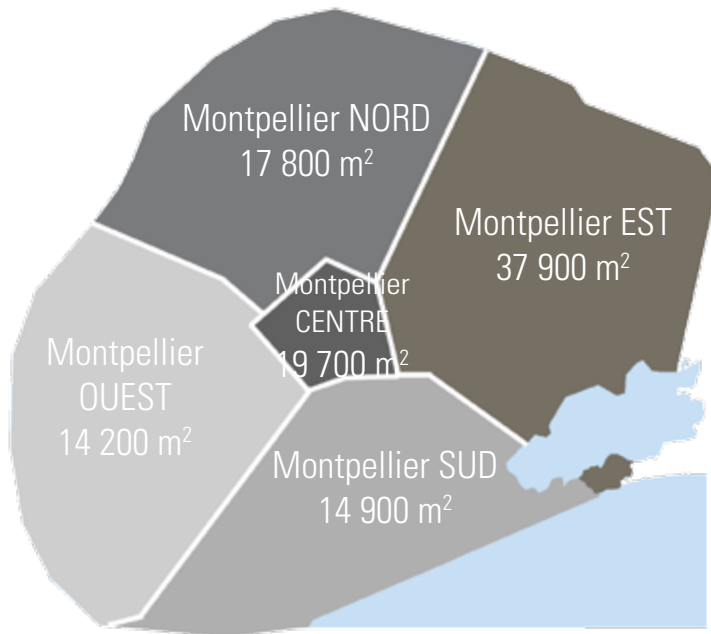
Architecte : Roch Marques ARM



Zoom sur Montpellier Centre



	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Ecusson	3 400 m ²	2 000 m ²	18
Antigone	800 m ²	0 m ²	5
Port Marianne	6 000 m ²	0 m ²	7
Autres	7 500 m ²	m ²	10



Architecte : Architecfe studio

Zoom sur Montpellier Est



	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Millénaire	12 100 m ²	0 m ²	44
Eurêka	4 100 m ²	0 m ²	50
Odyseum	8 700 m ²	3 000 m ²	14
Castelnaud le Lez	500 m ²	1 200 m ²	8
Fréjorgues	1 900 m ²	0 m ²	10
Autres	5 300 m ²	1 100 m ²	54
Total	32 600 m ²	5 300 m ²	180

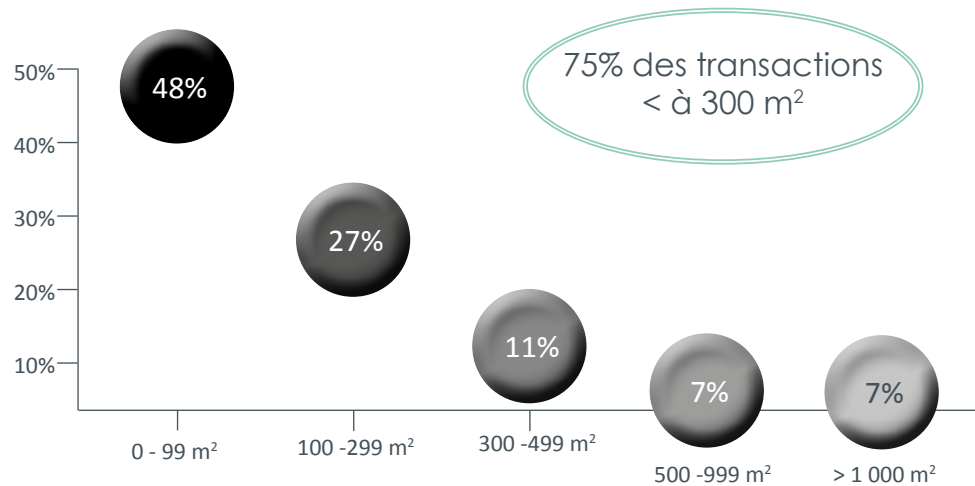
Architecte : Jako + MacFarlane



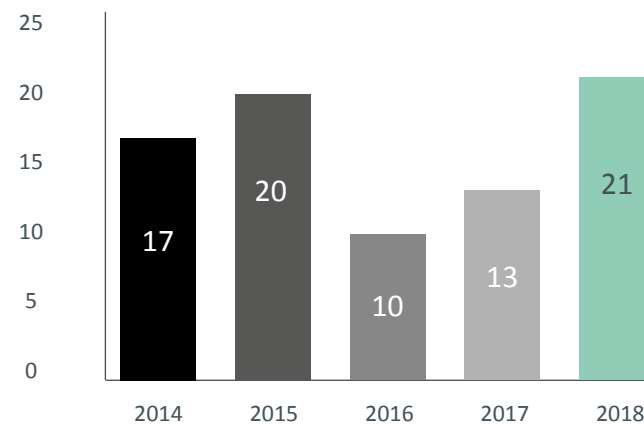


Répartition par niveau de surface

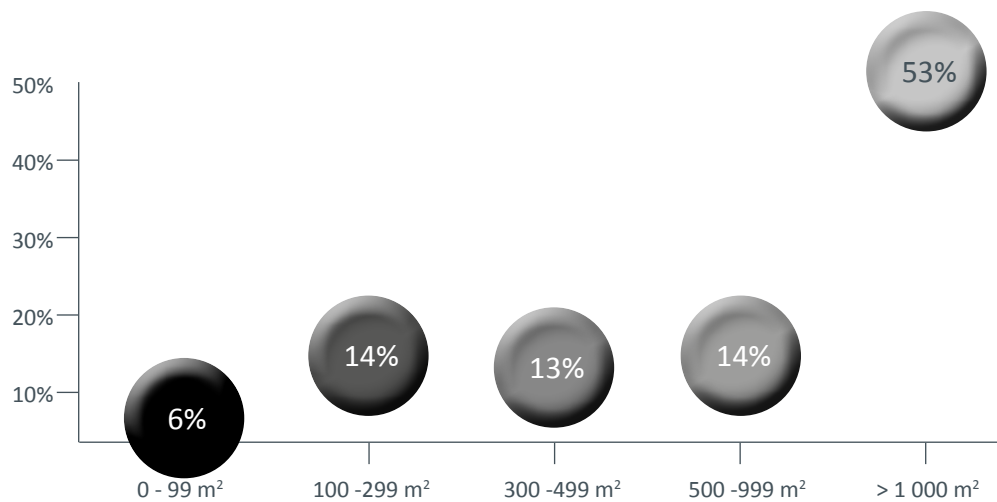
- Répartition des transactions par niveau de surface



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



- Répartition du volume par niveau de surface



- Transactions incubateurs / pépinières

	Surfaces	Nombre
Cap Omega	837 m²	33
MIBI	484 m²	16
Biopôle Euromédecine	854 m²	4
Cap Alpha	392 m²	11
HEM / HEV	1 820 m²	9
Autres	568 m²	8
Total	4 955 m²	81

Surface moyenne transactée en 2018



313 m²

Surface moyenne hors transactions incubateurs et pépinières

393 m²



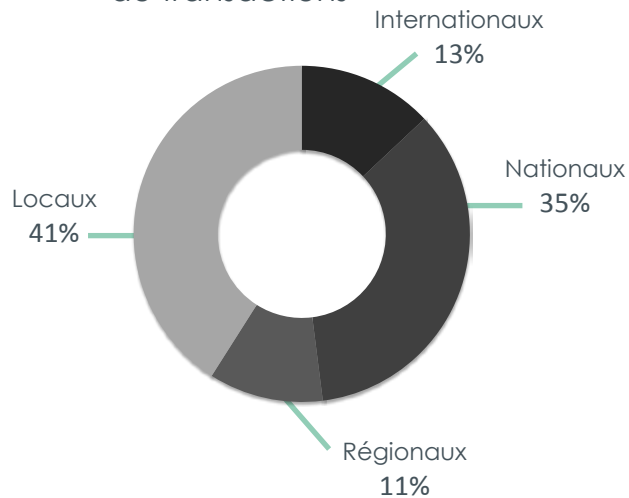
Surface moyenne hors transactions incubateurs / pépinières / comptes propres

326 m²

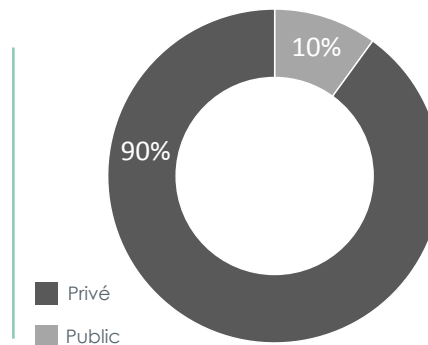


Typologie des utilisateurs en 2018

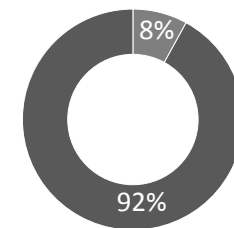
- Origine des utilisateurs en volume de transactions



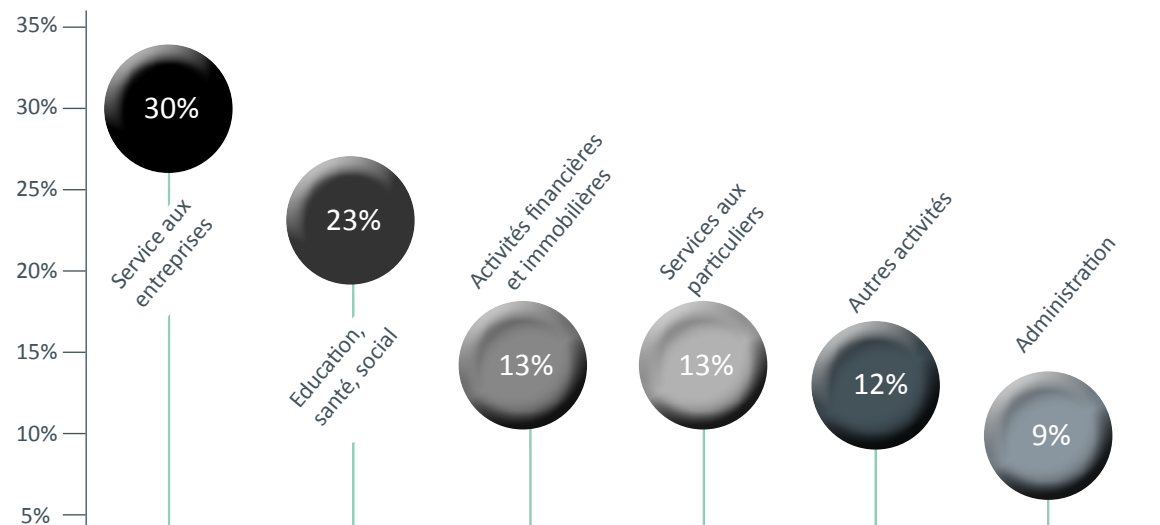
- Répartition privé / public en volume de transactions



Rappel 2017

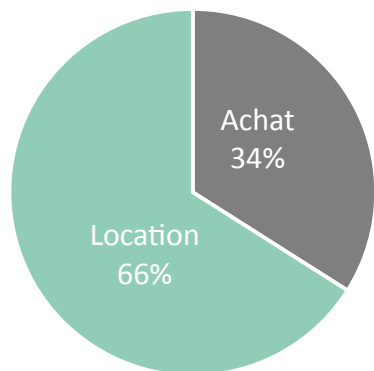


- Activité des utilisateurs en volume de transactions





Répartition vente / location en volume (hors comptes propres)



Taux plus proches de la moyenne de Montpellier

- > Forte demande à l'achat :
 - > en neuf : 15 transactions
9 000 m²
 - > en seconde main : 35 transactions
19 500 m²
- > 284 transactions locatives

Rappel 2017 :

Location à 54% et vente à 46%

- **Loyer prime régions sud**

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



Les valeurs du marché

- **Neuf** (*)

	Location	Vente
Centre Prime	170 / 180 €	2 500 / 2 600 €
Business parc	160 / 170 €	2 300 / 2 400 €

(*) Hors parking, HT

- **Seconde main**

	Location	Vente
Centre Prime	140 / 160 €	1 800 / 2 000 €
Business parc - 10 ans ou totalement rénové	125 / 145 €	1 600 / 1 800 €
Business parc + 10 ans	100 / 120 €	1 000 / 1 300 €



NEUF



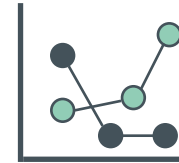
- Légère augmentation des valeurs prime
- En Business Parc, les bureaux se commercialisent à plus de 160 € HT/m²

SECONDE MAIN

- A la vente, les valeurs sont clairement orientées à la hausse en raison de la forte demande
- Maintien des valeurs locatives



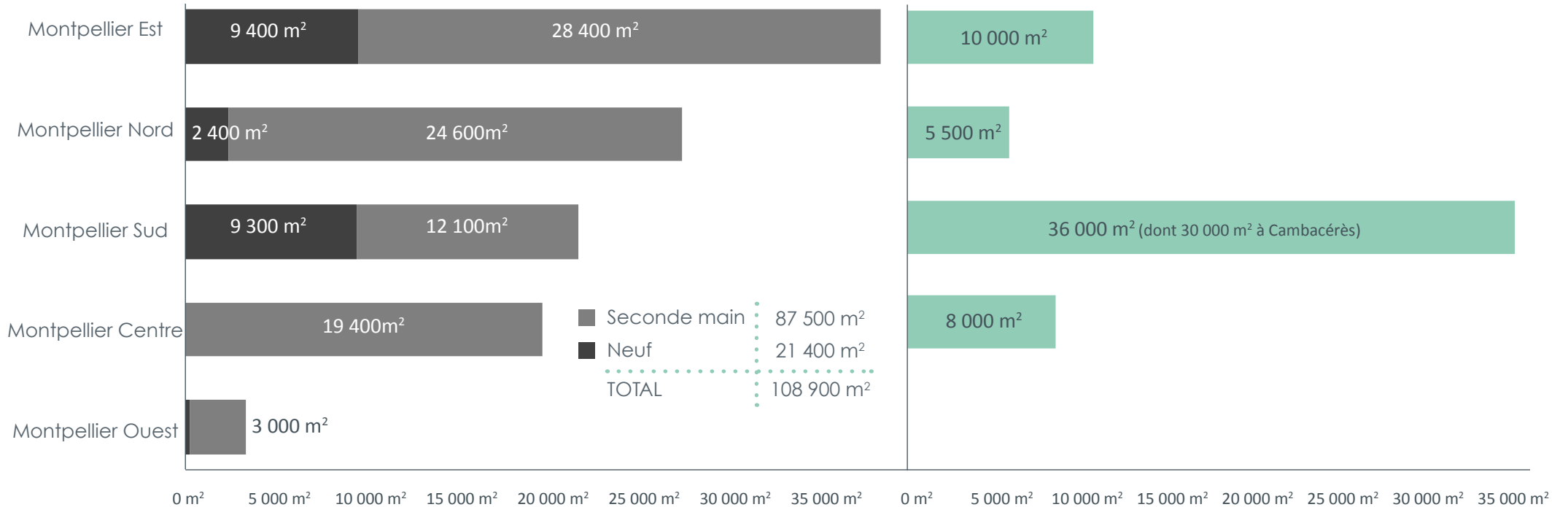
Situation de l'offre



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

- Le stock à 12 mois

- Production neuve identifiée 2020 / 2021



Taux de vacance
5,5%



Malgré une très belle année de commercialisation, le stock global reste stable (104.500 m² en 2017). Il est même en augmentation pour les offres de seconde main.

En effet, la bonne commercialisation des programmes neufs provoque plusieurs libérations de surfaces importantes.

Par contre, l'offre neuve sera limitée avec 21.400 m² seulement à 12 mois et peu de grandes surfaces (parties de programmes). Un programme de 10.000 m² sur l'Aéroport est sous option en totalité.

Cette situation va provoquer des tensions sur le marché de la demande. Il faudra attendre les années suivantes pour retrouver une offre suffisante avec notamment le lancement d'un ensemble de 30.000 m² sur le quartier de la nouvelle gare TGV (Cambacérés), le Néos 2 à Garosud, le dernier îlot du rond-point Pablo Picasso (République) ou Social Club au Nouveau Saint Roch.



Principaux programmes neufs

Livraison 2019



- > Immeuble : L'Ammonite
- > Quartier : Odysseum
- > Surface totale : 2 977 m²
- > Surface disponible : 475 m²



- > Immeuble : Island
- > Quartier : Parc Eurêka
- > Surface totale : 3 317 m²
- > Surface disponible : 2 897 m²



- > Immeuble : Air Parc One
- > Quartier : ZAC de l'aéroport
- > Surface totale : 10 900 m²
- > Surface disponible : Sous option en totalité

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



- Immeuble : Blasco <
- Quartier : Port Marianne - Ecocité <
- Surface totale : 4 164 m² <
- Surface disponible : 0 m² <



- Immeuble : Neos I <
- Quartier : Les Grisettes <
- Surface totale : 4 846 m² <
- Surface disponible : 326 m² <



- Immeuble : Work City - Diver'City <
- Quartier : ZAC Eurêka <
- Surface totale : 2 977 m² <
- Surface disponible : 2 977 m² <



Production identifiée 2020 / 2021



- > Immeuble : Albatros
- > Quartier : ZAC de l'aéroport
- > Surface totale : 6 000 m²
- > Surface disponible : 6 000 m²



- > Immeuble : Neos II
- > Quartier : Les Grisettes
- > Surface totale : 5 070 m²
- > Surface disponible : 5 070 m²



- > Immeuble : St Roch Social Club
- > Quartier : Nouveau Saint-Roch
- > Surface totale : 2 730 m²
- > Surface disponible : 2 730 m²



- > Immeuble : Cambacérés
- > Quartier : ZAC Cambacérés
- > Surface totale : 30 000 m²
- > Surface disponible : 30 000 m²



- > Immeuble : République
- > Quartier : Port Marianne - République
- > Surface totale : 5 042 m²
- > Surface disponible : 5 042 m²



- > Immeuble : Blue One
- > Quartier : Lattes - Boirargues
- > Surface totale : 1 972 m²
- > Surface disponible : 1 883 m²



Analyse & perspectives

Analyse 2018

- > Année record pour Montpellier avec pour la 1^{ère} fois le seuil des 100.000 m² franchi
- > 104.500 m² soit une progression de 28%
- > Montpellier, 8^{ème} marché de France
- > Très forte progression du nombre de transaction : 334 demandes placées contre 255 en 2017
- > Comptes-propres : 11 opérations pour 20.500 m²
- > Surface moyenne hors comptes-propres et transactions incubateurs : 326 m²
- > 21 transactions supérieures à 1.000 m² - très bon résultat pour Montpellier
- > 75% des transactions sont inférieures à 300 m²
- > La répartition géographique se rééquilibre. La zone Est ne représente que 36% du volume global contre 53% en 2017
- > Très bonne tenue du Centre et du Nord avec de nombreuses transactions
- > 46.000 m² de surfaces neuves (comptes-propres inclus) soit 44% du volume global
- > Unique livraison en promotion en 2018 : L'Audace (4.000 m² à Lattes Boirargues - Siège HELENIS)
- > Chantiers en cours en 2018 : Blasco, Island, L'Ammonite, Arion, Neos, Air Parc One, Blue One, Work City, ...
- > Part importante à l'acquisition avec 34% du volume placé et une cinquantaine de transactions
- > Bonne présence des entreprises nationales - beaucoup de mouvements chez les NTIC le secteur de la santé/recherche/enseignement
- > Valeurs orientées à la hausse à la location et à la vente

Perspectives 2019

- > Parc tertiaire de Montpellier : environ 2 millions de m²
- > Taux de vacance: 5,5%
- > Stock à 12 mois : 108.900 m² dont 21.400 m² de surfaces neuves
- > Situation tendue pour le stock neuf en 2019
- > Livraisons 2019 : Blasco (4.200 m² - commercialisé à 100%), L'Arion (4.000 m² - commercialisé à 65%) - L'Ammonite (3.000 m² - commercialisé à 80%), Neos (5.000 m² - commercialisé à 90%), Air Parc One (12.000 m² - option sur la totalité) - Le Corner (1.500 m² - commercialisé à 100%)
- > Livraisons 2019 commercialisables : Work City (3.000 m² - Parc Eurêka), Island (3.000 m² - Parc Eurêka), Blue One (2.000 m² - Lattes Boirargues), le A (1.000 m² à Lattes Boirargues)
- > Nouveaux programmes en préparation : Cambacérès (30.000 m² - Quartier nouvelle gare TGV), Saint Roch Social Club (2.000 m² de bureaux - Nouveau St Roch), Neos II (Garosud - 5.000 m²), République (5.000 m² - Port Marianne), Albatros (6.000 m² - Aéroport)
- > La production va très clairement s'accélérer avec le lancement du quartier Cambacérès. Le 1^{er} appel à projet de 30.000 m² a été attribué en 2018 à 4 équipes et le démarrage des travaux est prévu début 2020
- > Les zones qui vont concentrer la production sur les 3 prochaines années se trouvent au Sud de l'autoroute : Cambacérès, Aéroport, Lattes-Boirargues, PIOM, Manguio Mougère
- > De nouveaux appels à projets sont attendus en 2019, notamment sur le Parc Eurêka extension
- > Plusieurs très grandes opérations vont être officialisées dans le 1^{er} semestre 2019 pour 40.000 m² environ
- > Quelques libérations de seconde main importantes devraient également animer

le marché



> Nous attendons un très bon niveau de marché en 2019

LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS & LOCAUX D'ACTIVITÉS



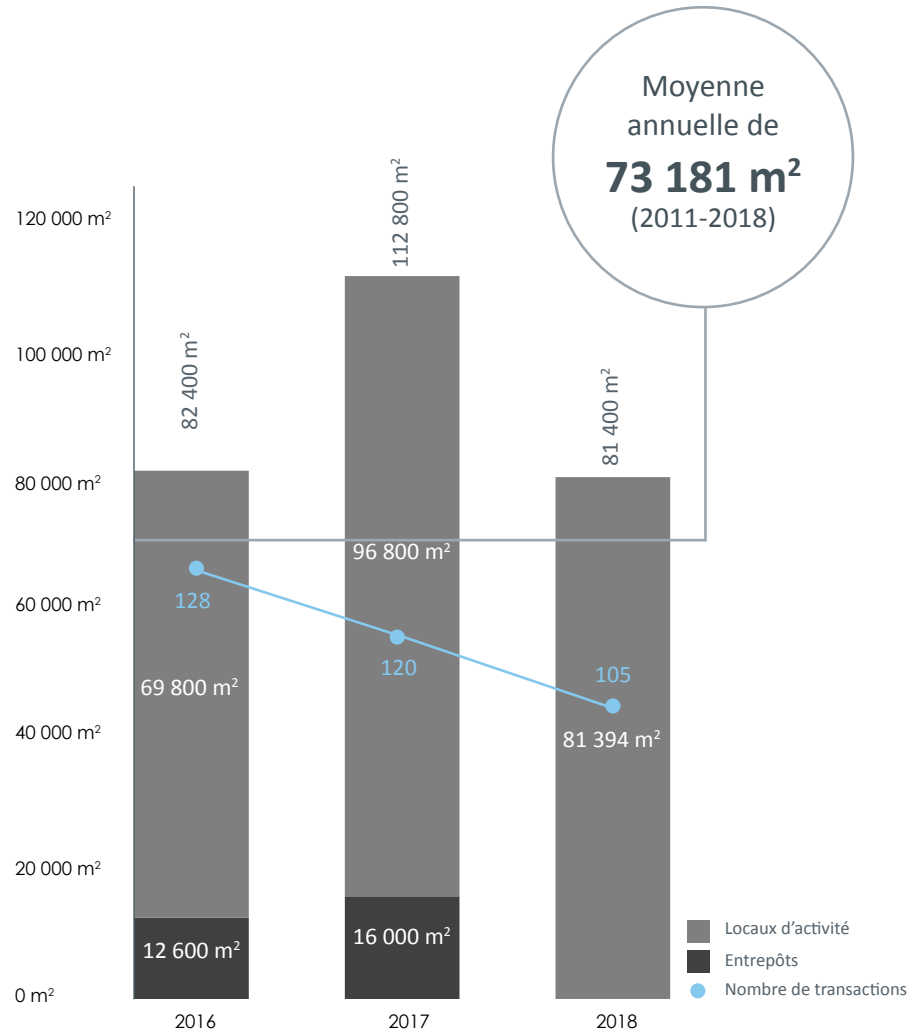
Le marché des transactions



Evolution des transactions

105
transactions

81 400
m² placés



> Après une année record en 2017, le marché de Montpellier retrouve son niveau habituel avec 81 400 m² placés.

> Pas de transaction entrepôt

> Repli du nombre de transactions (105 contre 120 en 2017)

> 16 transactions en comptes propres pour 21 800 m² développés

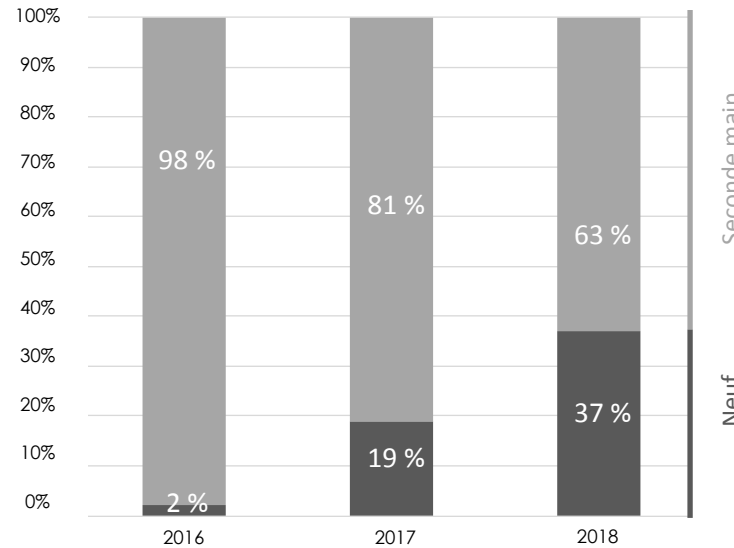




Répartition neuf / seconde main (comptes propres inclus)

Détail des comptes propres

- > Labosud - Garosud : 6 500 m²
- > APSH - Garosud : 2 181 m²
- > Menuiseries Fernandez - Lavérune : 1 383 m²
- > Fermolor - Garosud : 1 378 m²
- > Medipath - Euromédecine : 1 127 m²



Top 5 des transactions

- > Investisseur (pour le compte d'un industriel) - Vendargues Salaison : 5 066 m²
- > Biocash - Saint-Jean-de-Védas La Lauze : 3 841 m²
- > JC Bordelais - Vendargues Salaison : 3 750 m²
- > Speed MGP - Vendargues Salaison : 3 080 m²
- > Homebox - Prés d'Arènes : 3 000 m²



- > La bonne année pour les comptes propres (21 800 m²) booste la part du neuf à 37%
- > Pour les autres produits neufs, on comptabilise seulement 8 opérations





Répartition par secteurs géographiques

Zoom sur Montpellier Ouest



	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
MIN Mercadis	3 080 m ²	0 m ²	12
Lavérune	0 m ²	3 800 m ²	5
Autres	2 400 m ²	2 600 m ²	2



M² transactés Nombre de transactions

	Volume	%	Nombre	%
Montpellier Est	32 300 m ²	42 %	38	36 %
Montpellier Sud	31 900 m ²	39 %	37	35 %
Montpellier Ouest	11 800 m ²	14 %	22	21 %
Montpellier Nord	5 200 m ²	6 %	7	7 %
Montpellier Centre	200 m ²	0 %	1	1 %
Total	81 400 m²		105	

Zoom sur Montpellier Sud



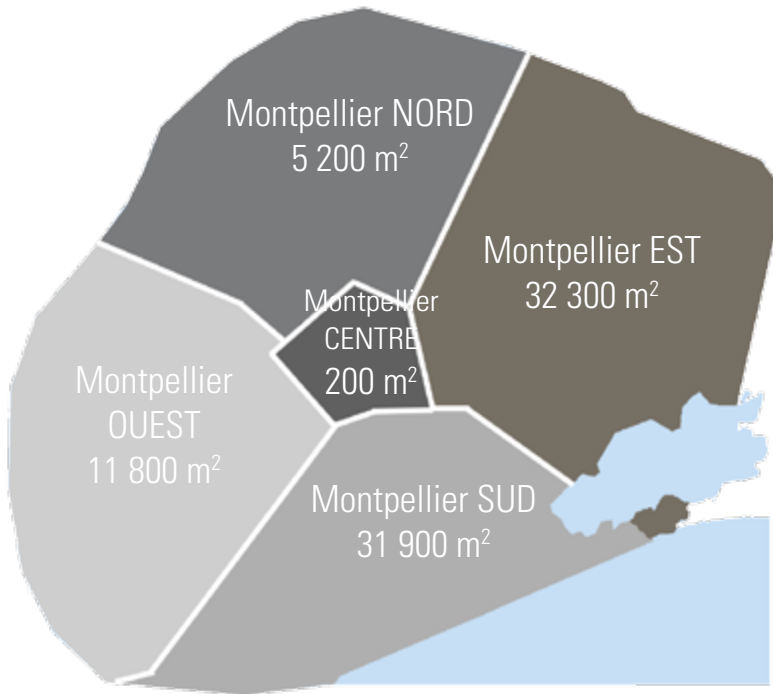
	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Saint-Jean-de-Védas	8 100 m ²	0 m ²	11
Garosud	5 000 m ²	11 700 m ²	12
Tournezy / Près d'Arènes	4 500 m ²	0 m ²	7
Autres	2 600 m ²	0 m ²	7





Zoom sur Montpellier Est

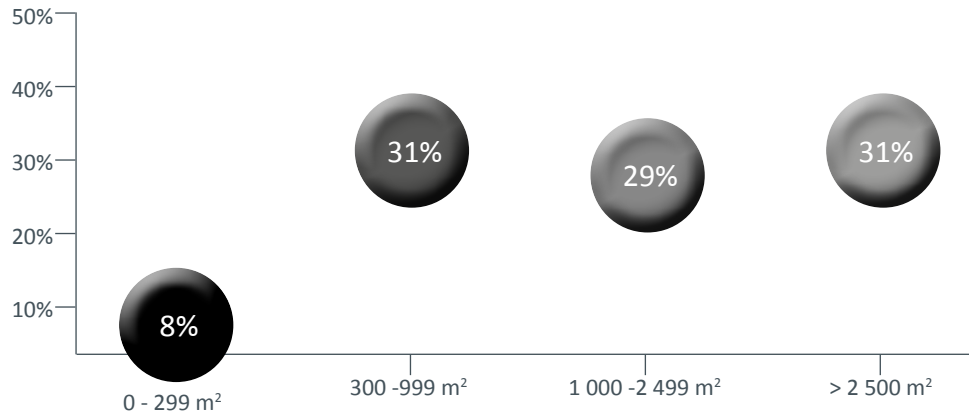
	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Vendargues Salaison	19 200 m ²	0 m ²	11
Baillargues	3 400 m ²	0 m ²	4
Castries / Vendargues Via Domitia	2 400 m ²	2 700 m ²	9
Saint-Aunès	1 600 m ²	0 m ²	4
Fréjorgues	1 500 m ²	0 m ²	6
Autres	1 500 m ²	0 m ²	4



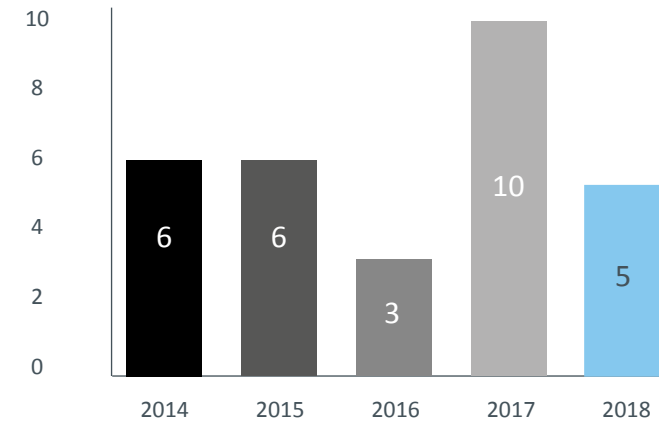


Répartition par niveau de surface

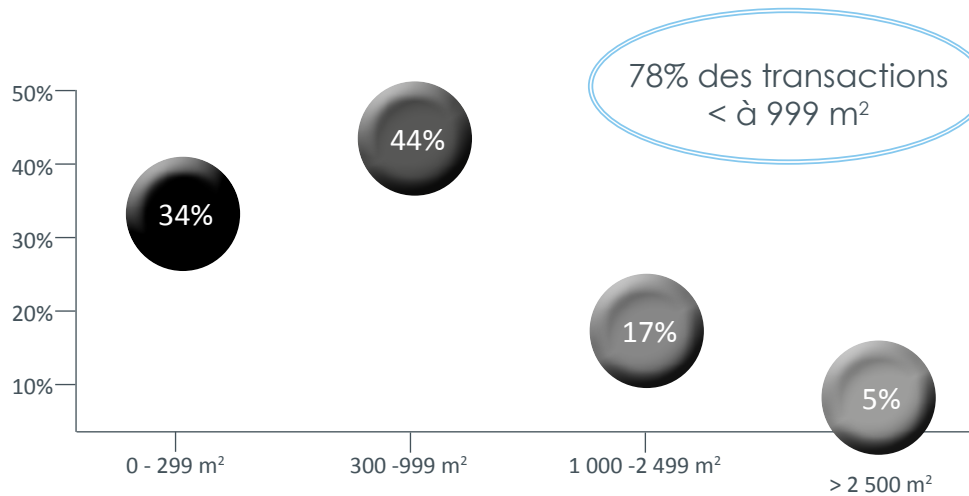
- Répartition par volume transacté



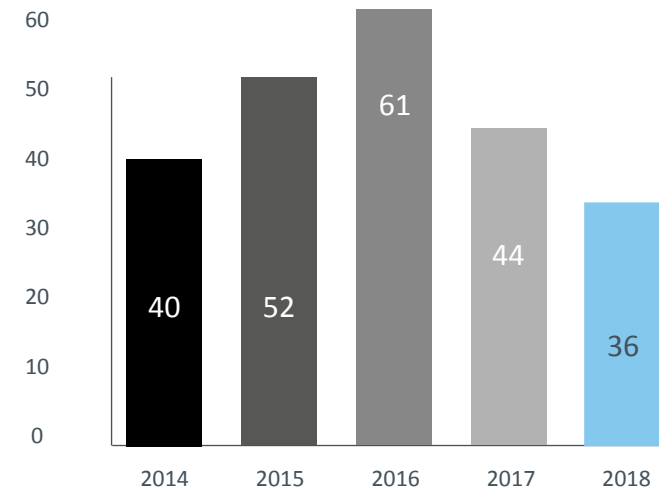
Nombre de transactions > 2 500 m²



- Répartition par nombre de transactions



Nombre de transactions < 300 m²





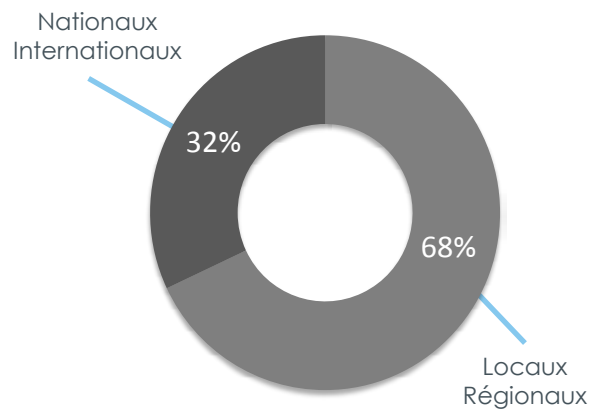
Typologie des utilisateurs en 2018

Surface moyenne transactée en 2018

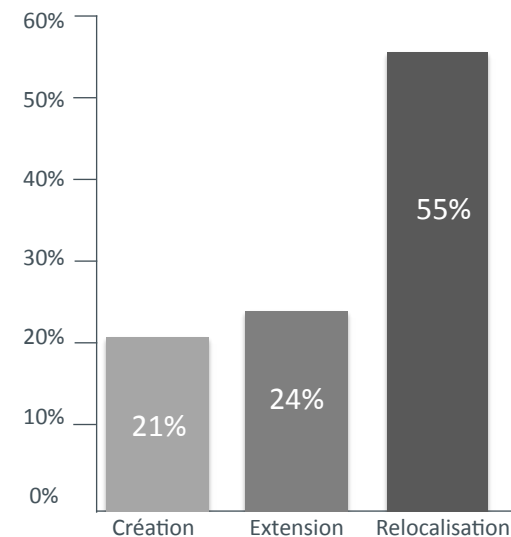
775 m²



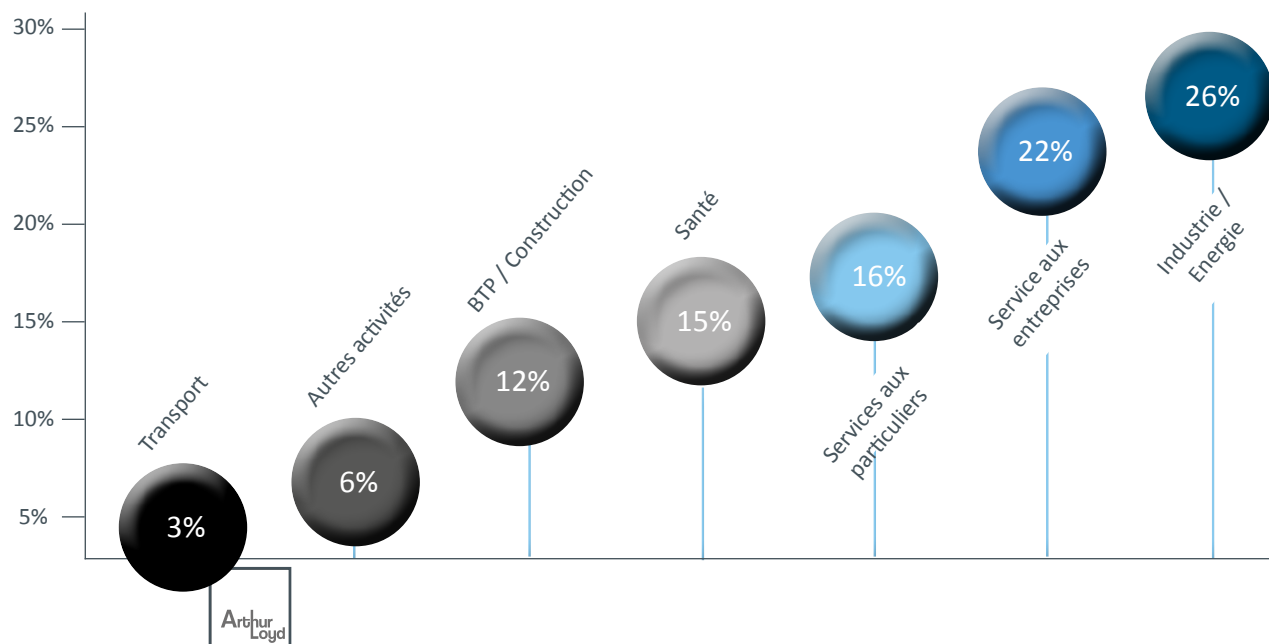
- Origine des utilisateurs en volume de transactions



- Type de mouvement en volume de transactions

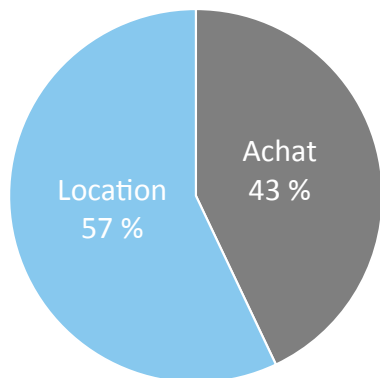


- Activité des utilisateurs en volume de transactions





Répartition vente / location (hors comptes propres)



> Grosse proportion à l'acquisition (20% en 2017)

> Les 5 plus grosses transactions de l'année sont à l'acquisition

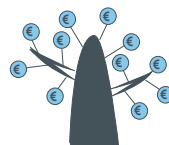


> Valeurs élevées en raison de la faiblesse du stock

> Valeurs orientées à la hausse à l'acquisition et à la location

• Entrepôts de seconde main

Location	Vente
45 / 55 €	480 / 600 €



Les valeurs du marché

• Locaux d'activités neufs

	Location	Vente
0 - 299 m ²	80 / 90 €	1 100 / 1 350 €
300 - 999 m ²	75 / 85 €	1 000 / 1 100 €
1 000 - 2 499 m ²	60 / 70 €	900 / 1 000 €



• Locaux d'activités de seconde main

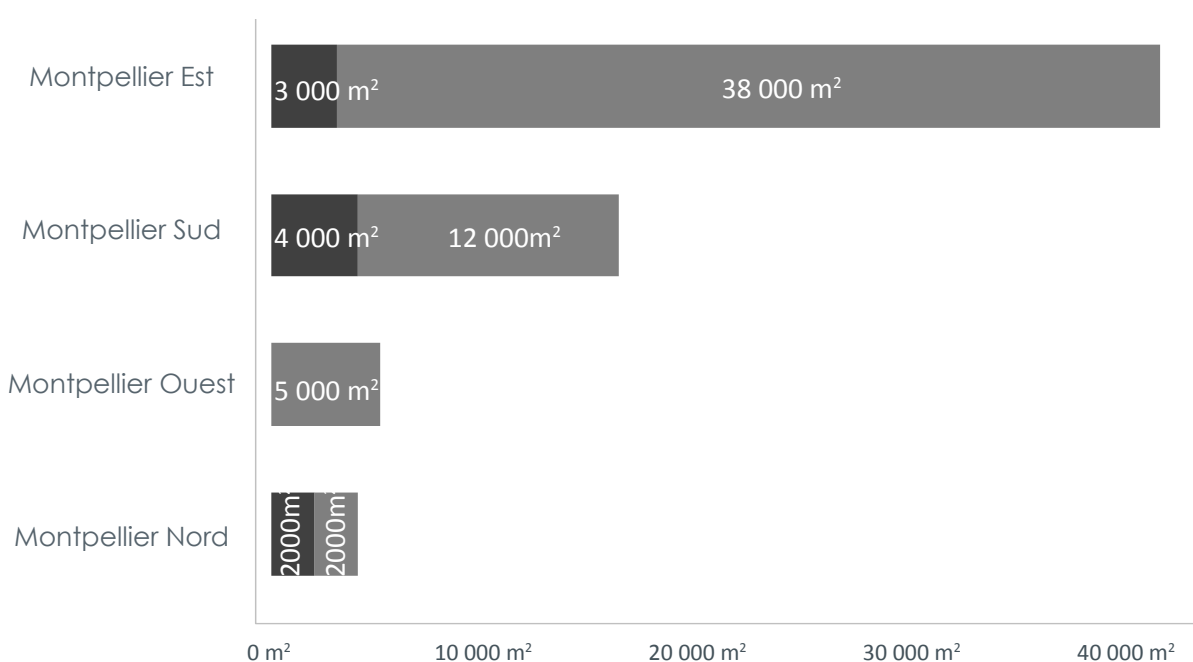
	Location	Vente
0 - 299 m ²	70 / 80 €	800 / 900 €
300 - 999 m ²	60 / 70 €	700 / 800 €
1 000 - 2 499 m ²	50 / 60 €	600 / 700 €
Plus de 2 500 m ²	45 / 55 €	500 / 600 €

Situation de l'offre

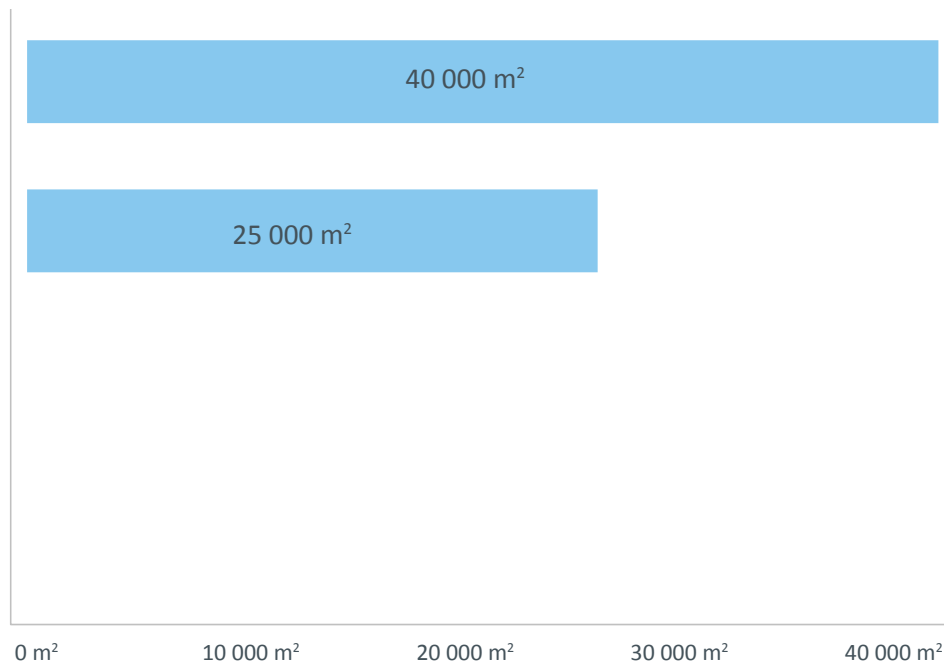


Le stock à 12 mois et la production neuve identifiée en 2020/2021

- Le stock à 12 mois



- Production neuve identifiée 2020 / 2021



■ Seconde main	57 000 m ²
■ Neuf	9 000 m ²
TOTAL	66 000 m²



Le stock immédiatement disponible est à son plus bas niveau historique. Nous sommes largement en-dessous des besoins du marché. En grande surfaces (+2.500 m²), l'offre est quasi-inexistante.

Le lancement de la requalification du site de Pinville (Millénaire) va offrir quelques surfaces moyennes surfaces. Quelques développements proches vont permettre la construction de nouveaux bâtiments : PIOM et Mougère à Fréjorgues Est.

2 opérations majeures sont espérées à partir de 2020 et devraient permettre de développer sous forme de parc d'activités plus de 50.000 m² de locaux. A noter que l'opération logistique de Fréjorgues (66.000 m²) n'est pas comptabilisée dans la production neuve identifiée.



Analyse & perspectives

Analyse 2018

- > Après une année 2017 record à 112.800 m², marché en repli de 28%
- > Volume transacté néanmoins satisfaisant avec 81.400 m²
- > Repli du nombre de transactions : 105 contre 120 en 2017
- > Recul de la surface moyenne : 775 m² contre 813 m² en 2017
- > Opérations en comptes propres : 21.800 m² en 16 transactions
- > Aucune transaction en entrepôt
- > Equilibre des secteurs Est et Sud qui représentent 80% de la demande placée
- > 5 transactions supérieures à 2.500 m²
- > 36 transactions inférieures à 300 m² - résultat à la baisse en raison de la faiblesse de l'offre
- > Les secteurs industries/énergies et services aux entreprises sont les principaux consommateurs de locaux d'activités
- > Faiblesse du secteur transport qui ne représente que 3% du volume transacté
- > Prépondérance des utilisateurs locaux avec 68% du volume placé
- > Demande importante à l'achat : les 5 plus importantes transactions de l'année sont des ventes
- > Valeurs sous tension - orientées à la hausse en neuf/seconde main et vente/location - supérieures aux moyennes nationales
- > Une transaction logistique était attendue (Asics à l'aéroport) en 2018. L'utilisateur a abandonné cette piste pour des raisons de calendrier

Perspectives 2019

- > Stock disponible à 12 mois : 66.000 m² - inférieur à une année de commercialisation
- > Le marché sera clairement sous-offreur en petites et grandes surfaces en 2019
- > Les 3 promotions 2018 (Le Corner à Garosud, Carbone à Laverune et MBY au Multiparc du Salaison) sont entièrement commercialisées
- > Promotions 2019 : Carbone à Fréjorgues Mougère et 4^{ème} bâtiment Business Park à Garosud
- > Démarrage de la requalification des bâtiments du site Pinville (ex Schneider Electric) au Millénaire : locaux divisibles à partir de 1.000 m²
- > Les 2 développements de Fréjorgues Est (Mougère et PIOM) offrent des opportunités de clés en main
- > A partir de 2020, 2 développements majeurs sont attendus sous forme de parcs d'activités : plus de 50.000 m² de locaux
- > Risque identifié à court terme pour la politique de comptes propres en raison de l'épuisement des fonciers parcellaires
- > L'offre logistique de l'aéroport est en cours d'étude par un utilisateur - 40.000 m² potentiels
- > Le niveau de la demande devrait être bon comme en 2018 - un grand nombre de demandes sont insatisfaites (surfaces, stockage extérieur, normes ICPE,...)
- > Le marché devrait plafonner en raison de la faiblesse du stock immédiat



Restructuration d'un site industriel

Arthur Loyd Montpellier Nîmes accompagne les restructurations de site industriel



- **Situation**

Rue de Pinville à Montpellier - En plein coeur de la zone du Millénaire

- **L'immeuble**

9 335 m² de locaux industriels sur un parc de 42 933 m²

- **Historique**

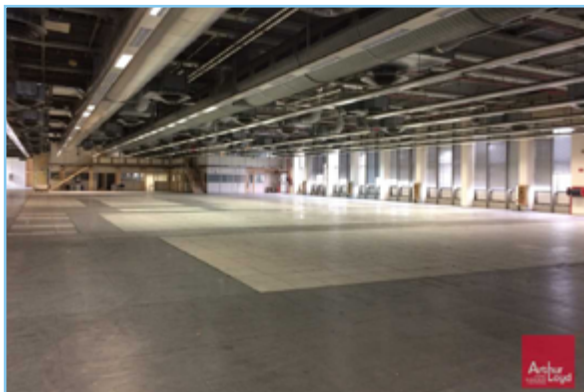
L'immeuble a été créé par IBM dans les années 80, puis utilisé jusqu'en 2016 par Schneider electric. En 2017, Arthur Loyd a accompagné le vendeur dans la cession de l'immeuble à un pool d'investisseurs.

- **Restructuration**

L'ensemble immobilier sera dédié à la location de surfaces mixtes activités / bureaux.

L'immeuble va subir une lourde rénovation,

- > suppression de la totalité des équipements industriels,
- > réfection de l'étanchéité de la toiture,
- > remise à neuf des façades,
- > création d'ouvertures en façades,
- > réfection des voiries et des espaces verts,
- > création de parkings et d'une voirie lourde à sens unique.
- > des bureaux en premier jour seront construits dans chaque cellule.



Fin des travaux : 4^{ème} trimestre 2019





LE MARCHE DU FONCIER D'ENTREPRISE



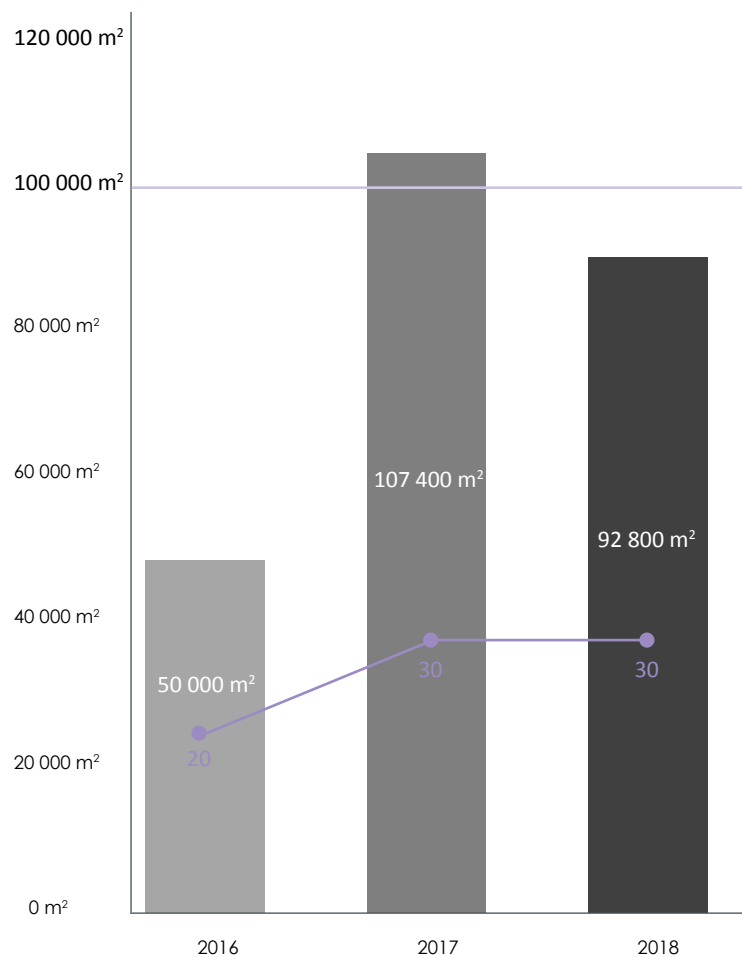
Evolution des transactions

Le marché des transactions



30
transactions

92 800
m² placés



Moyenne
annuelle de
100 650 m²
2011-2018

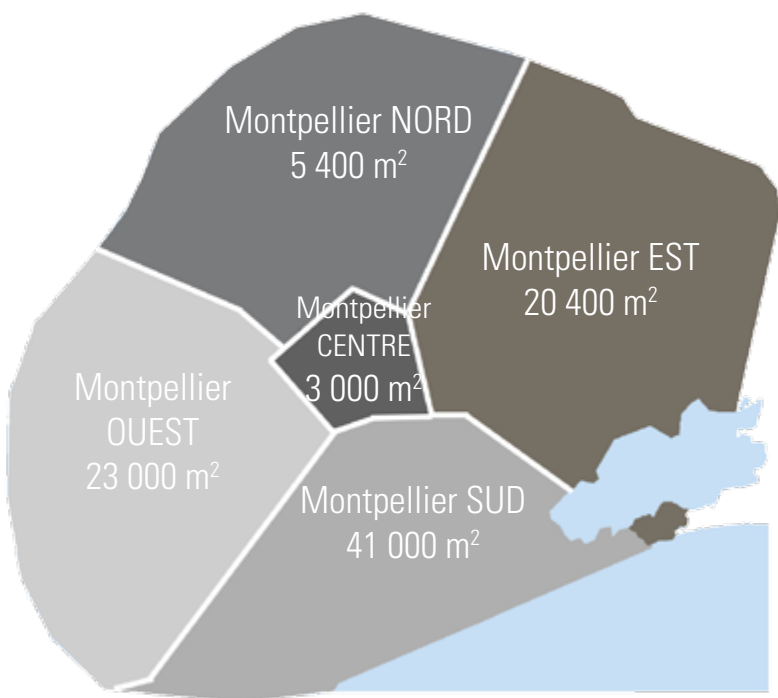


- > Maintien du nombre d'opérations
- > Léger recul du volume transacté
- > Surface moyenne : 3.100 m²
- > Détail des destinations :
 - > Promotion tertiaire : 4 opérations
 - > Promotions locaux d'activité : 2
 - > Comptes propres tertiaires : 7
 - > Comptes propres locaux d'activités : 17



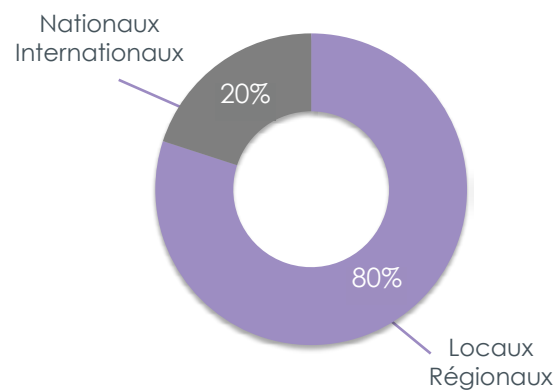
Répartition par secteurs géographiques

	M ² transactés	
Montpellier Sud	41 000 m ²	44 %
Montpellier Ouest	23 000 m ²	25 %
Montpellier Est	20 400 m ²	22 %
Montpellier Nord	5 400 m ²	6 %
Montpellier Centre	3 000 m ²	3 %
TOTAL	92 800 m²	

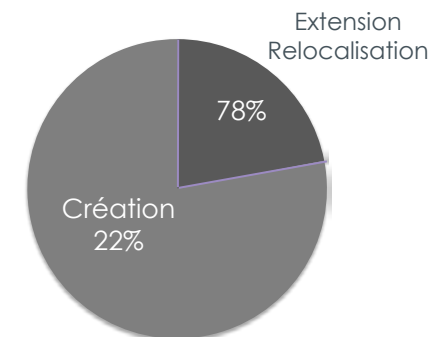


Typologie des utilisateurs en 2018

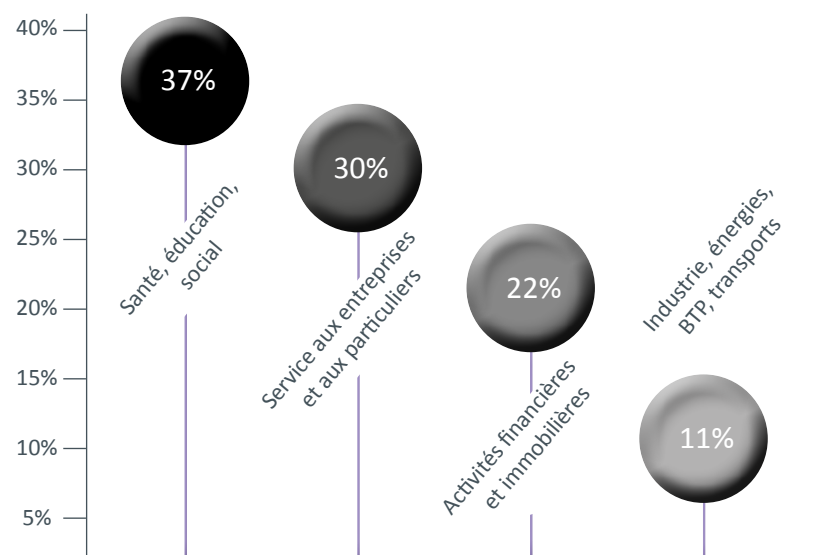
- Origine des utilisateurs en volume de transactions



- 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 €	100 €
Montpellier Sud	220 €	90 €
Montpellier Ouest	170 €	94 €
Montpellier Nord	210 €	70 €
Montpellier Centre	200 €	NS
Moyenne	204 €	89 €



Analyse 2018

- > Baisse du volume transacté avec 92.800 m² vendus contre 107.400 m² en 2017
- > 30 transactions - niveau identique à celui de 2017
- > 3.100 m² de surface moyenne
- > Surface tertiaire développée en comptes propres : 20.500 m²
- > Surface tertiaire développée en promotion : 12.100 m² (Ammonite Odysseum, Corner Garosud, Eiffage Medical Global Parc Eurêka, Higher Roch St Roch)
- > Surface locaux d'activité développée en comptes propres : 21.800 m²
- > Surface locaux d'activité développée en promotion : 2.500 m²
- > Zones en cours de commercialisation : Garosud Extension, Ecoparc de Fabrègues, Parc Descartes à Lavérune, Via Domitia à Vendargues, Eurêka Extension, Euromédecine extension
- > Extensions prévues de Marcel Dassault et de La Lauze à Saint Jean de Védas
- > Nouveaux quartiers prime Montpellier : Nouveau Saint Roch et quartier Cambacérès (nouvelle gare TGV)





Perspectives 2019

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)- 2 appels à projets attribués en 2018 : St Roch Social Club à Linkcity - Immeuble pour la société ZIWIT
- > 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 République attribué en 2018 à Kaufman&Broad et Pégase immobilier (programmation : 3.000 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 French Tech de 12.000 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 FREY
- > 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, WORK CITY et MEDICAL GLOBAL
- > 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.



Zoom sur appels à projets 2018

Cambacérés



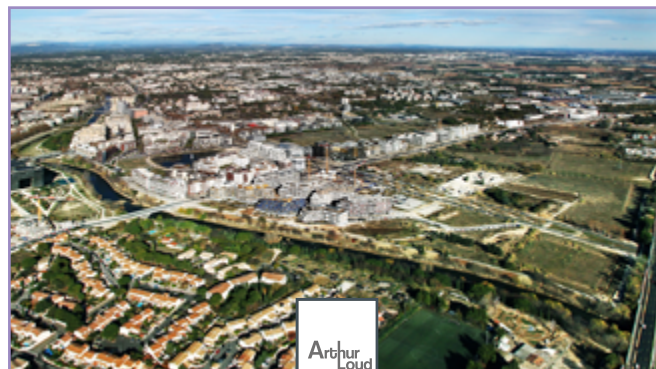
- Surface : 30 000 m²
- Promoteurs : 4 équipes
- Programmation :
 - > 4 immeubles de 7 500 m² chacun
 - > Début des travaux : Début 2020 pour livraison fin 2021



Port Marianne - République



- Surface :
 - 3 000 m² de commerces
 - 5 000 m² de bureaux
 - 10 000 m² de logements
- Promoteurs :
 - > Kaufman & broad - Pégase immobilier
- Programmation :
 - > Début des travaux 2020 pour livraison début 2022



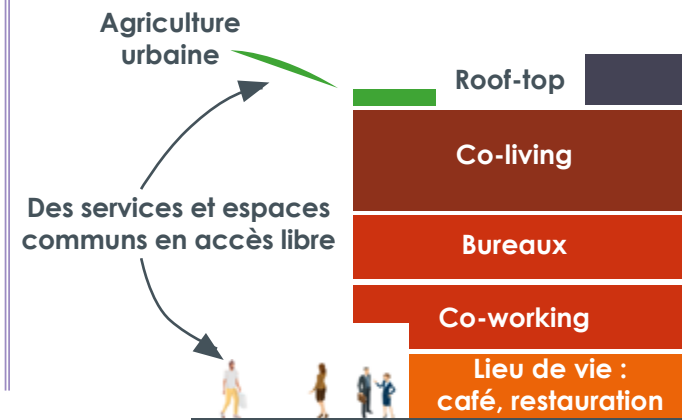
EXCLUSIVITÉS

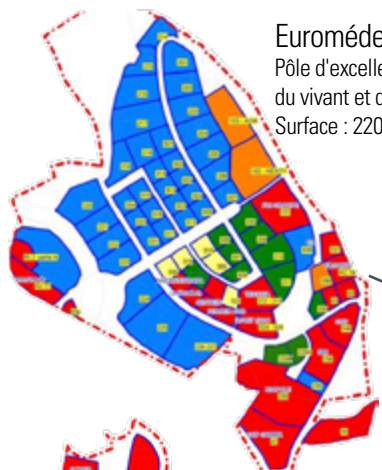
Arthur Loyd

Saint-Roch Social Club

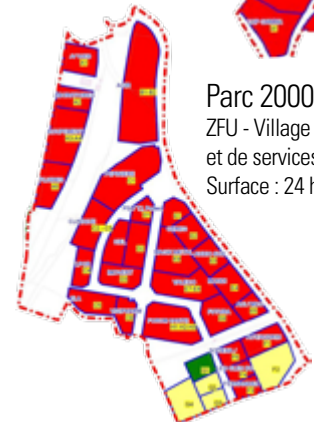


- Surface : 5 000 m²
- Promoteur : Linkcity
- Programmation :
 - > 2 000 m² de bureaux, co-working et co-living
 - > Démarrage des travaux fin 2019 pour livraison 2021





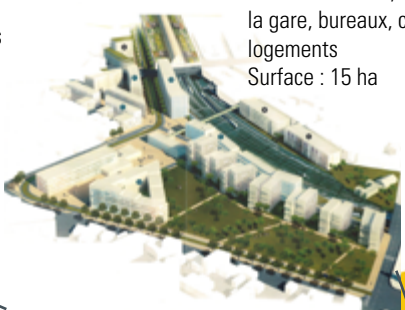
Euromédecine
Pôle d'excellence en sciences
du vivant et de recherche.
Surface : 220 ha



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



Ecoparc Fabrègues
Artisanat, services, logistique
Surface : 20 ha



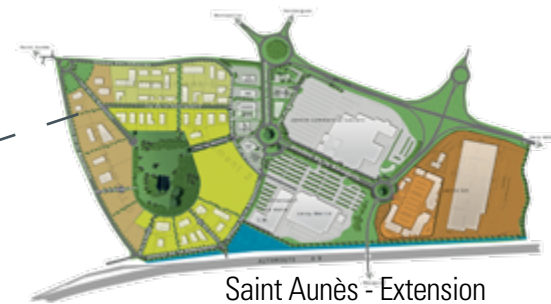
St Roch
En coeur de ville, autour de
la gare, bureaux, commerces,
logements
Surface : 15 ha



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

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

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



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

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



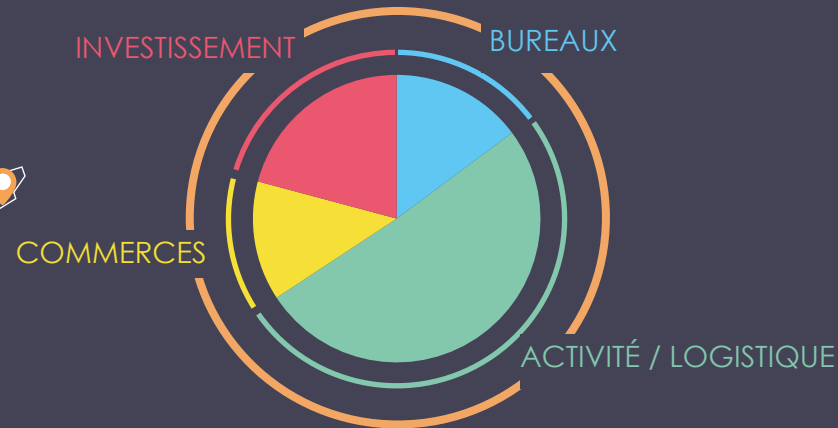
Garosud extension
Industrie, négoce professionnel,
industrie du tertiaire
Surface : 115 ha



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

Arthur Loyd

1^{ER} RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



INVESTISSEMENT



LOGISTIQUE



ASSET MANAGEMENT



VALORISATION



HÔTELLERIE



La meilleure couverture du territoire français



Chaque année, des milliers d'informations partagées



+ de 300 collaborateurs

Arthur Loyd

a commercialisé
2,2 Millions de m² en 2018

5 équipes transverses



ÉTUDE & RECHERCHE



MARKETING

2 équipes support



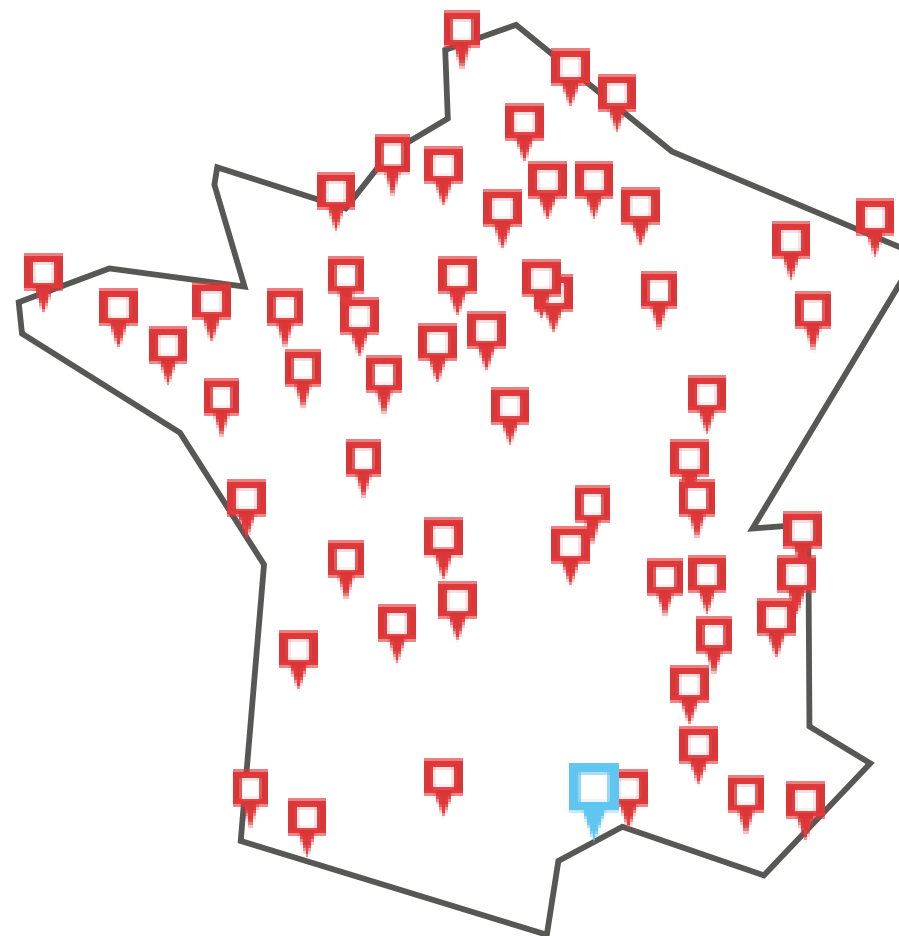
Arthur Loyd Montpellier

Les Centuries II
101 Place Pierre Duhem
34000 MONTPELLIER

Tel : 04 67 20 00 00

arthur34@arthur-loyd.com

www.arthur-loyd-montpellier.com



CRÉATEUR DE
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE