

COMMUNIQUE DE PRESSE

BILAN 2020 DE L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER ET DU FONCIER D'ENTREPRISE 20/01/2020

A MONTPELLIER, UN MARCHÉ IMMOBILIER PROFESSIONNEL TOUJOURS DYNAMIQUE MALGRE L'IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE

Pour le marché de bureaux, alors que Montpellier franchissait pour la 2^{ème} année consécutive la barre symbolique des 100 000 m² commercialisés en 2019, la crise sanitaire du coronavirus a eu un réel impact sur le nombre de transactions réalisées en 2020, **notamment au cours du 2^{ème} trimestre.**

En effet, le volume global des transactions 2020 s'élève à **71 566 m²** de bureaux placés, un résultat en baisse de 30% par rapport à 2019, et qui se rapproche de la moyenne décennale (76 807 m²).

Les membres de l'observatoire observent toutefois un marché toujours très actif avec une forte demande, caractérisée par un rebond d'activité relevé au 3^{ème} trimestre 2020 : +60 % pour les bureaux, sur le segment des petites surfaces (100 à 300 m²).

La demande placée enregistrée au sein de la Métropole est également impactée par une offre neuve insuffisante actuellement, dans l'attente des livraisons futures des quartiers Cambacérès, Eurêka et son extension, Nouveau St Roch et Port Marianne (ZAC République et Rive gauche).

Le stock de bureaux disponibles déjà très faible à Montpellier (<5% du parc tertiaire) continue à baisser tant dans le neuf que dans le seconde-main. Les livraisons à venir des programmes neufs en cours d'élaboration, participeront à augmenter significativement le volume de ce stock.

Montpellier présente l'avantage de proposer des loyers encore modérés et toujours aussi attractifs pour la location de bureaux neufs (160 à 180 € HT/m²/an pour les valeurs prime), pour des bâtiments de très bon standing.

Concernant les locaux d'activités, on observe une augmentation du volume des transactions de 54%. Le marché réalise en 2020 un volume de transactions de **88 227 m²** pour les locaux d'activités (contre 57 255 m² en 2019). Il s'agit d'un très bon résultat malgré la crise, qui reflète un marché toujours aussi dynamique. Toutefois, l'offre actuelle du marché tant dans le neuf que dans le seconde-main, reste trop insuffisante pour répondre aux besoins des entreprises en terme de surfaces d'ateliers, de bâtiments de production ou de stockage, **entraînant une augmentation des valeurs locatives** : 82 € HT/m²/an en moyenne pour les locaux d'activité de seconde main (76 € en 2019) et 113 € HT/m²/an pour les locaux neufs (90 € en 2019).

Les ventes de terrain aux entreprises correspondent à **36 016 m²** transactés en 2020, et accusent une baisse de 43% des surfaces par rapport à 2019. Ce volume très faible est caractéristique d'un déficit chronique d'offre de foncier dédié aux activités productives, artisanales et logistiques.

Ce foncier s'échange en moyenne à 110€ HT/m² de terrain pour l'activité et 215€ HT/m² de surface de plancher pour les bureaux.

La reconstitution d'une offre de foncier économique est un enjeu majeur pour la Métropole de Montpellier dont l'une des priorités est **la création de l'emploi, le développement des entreprises de son territoire et l'accueil de projets d'implantation exogènes.** La démarche de programmation de l'offre d'immobilier d'entreprise engagée par la Métropole depuis plusieurs années permet d'alimenter les politiques d'urbanisme de la Métropole, en particulier le SCOT révisé en 2019 et le PLUi en cours d'élaboration, afin de rythmer la production et d'équilibrer le marché.

Pour **Gilles Pimort, directeur de Norman Taylor** et porte-parole de l'Observatoire

« Le marché de l'immobilier d'entreprise résiste globalement à Montpellier en dépit de la crise sanitaire et d'une économie à l'arrêt pendant un trimestre. Même si le volume global des transactions en 2020 a été inévitablement impacté par le manque d'offres neuves et les effets économiques de la crise sanitaire, le rythme trimestriel de transactions est à nouveau en hausse et laisse présager un retour à de meilleurs résultats pour 2021. »

La demande d'implantation des entreprises reste importante, signe d'une attractivité de Montpellier qui reste forte et solide »

Quelques transactions immobilières réalisées en 2020 :

Montpellier 3M / SERM / SA3M

Société : AMPERE

Activité : fabrication d'équipements électroniques et mécatroniques

Location de 637 m² de locaux d'activité dans les Ateliers du Millénaire à Montpellier

Effectif : 10 salariés au démarrage - 30 salariés à 3 ans

Société : BIOINSPIR

Activité : Dépollution naturelle des effluents industriels (collaboration avec le CNRS).

Location d'un lot de Laboratoire / Bureaux de 83 m² à Cap Delta dans le Biopole Euromédecine à Grabels

Effectif : 2 salariés au démarrage - 17 salariés à 3 ans

Société : CIRRUS PEGASE – Le Carbon 3.0

Programme de promotion mixte (Activité, Bureaux, Services)

Cession Macro-lot de 5 232 m² - 4 242 m² de SDP - Parc 2000 2ème extension à Montpellier

Effectif de 100 à 200 personnes à 3 ans

Société : FORTICHE PRODUCTION

Activité : Studio d'animation 3D

Location de 357 m² de Bureaux à l'Hôtel d'Entreprises du Millénaire à Montpellier

Effectif : 10 salariés au démarrage - 50 salariés à 3 ans

TERTIA Conseils CBRE

Société: EOVI MCD

Activité : Mutuelle

Location de 937 m² de bureaux à l'@7center – Immeuble M'OTION – Odysseum

Société : GFI

Activité : Services du numérique

Location de 1 179 m² de bureaux - Immeuble HELENE Eureka/Millénaire à Montpellier

Société: LA BRIGADE DE VERO

Activité: Services des traiteurs

Location de 2 460 m² de locaux d'activité ZAC Eurêka à Montpellier

ARTHUR LOYD

Société : MACIF

Activité : Société d'assurance, mutuelle, banque/crédit et épargne

Location de 1 182 m² de bureaux dans la zone Millénaire à Montpellier.

Effectif : Création d'un centre d'appel avec à terme 80 salariés.

Société : WAAPI

Activité : Edition de logiciels applicatifs

Location de bureaux d'une superficie de 565 m² ZAC Hippocrate à Montpellier.

Effectif : 15 à ce jour avec perspective de développement à 30.

BNP PARIBAS REEL ESTATE

Société : Subvitamine et Fortiche

Activité : Services du numérique

Location de 402 m² et 694 m² de bureaux – Parc Majoria Eureka à Montpellier

Société : QUINTESENS

Activité : immobilier

Location de 511 m² de bureaux – Etoile richter quartier Richter à Montpellier

Société : UNION MATERIAUX

Activité : négoce

Vente de 1200m² de locaux d'activités et terrain 3200 m² – JUVIGNAC

Société : SAURAMPS

Activité : librairie

Location de 559 m² de locaux d'activités – Fréjorgues est

NORMAN TAYLOR

Société : OCTIKA

Activité : Distribution en gros de produits d'optique

Vente de 1700m² de locaux 'activités

Rue Georges Guynemer Mauguio

Effectif : 20 personnes environ