

ESSENTIEL'IMMO

**EVOLIS**

MONTPELLIER

---

BILAN 2020

ECONOMIE - BUREAUX - ACTIVITÉS - INVESTISSEMENT



# SOMMAIRE

---

- **L'actualité** 03
- **Le marché des bureaux** 04
- **Le marché des locaux d'activités / logistique** 05
- **L'investissement** 06

# L'ACTUALITÉ

## QUELQUES DIFFICULTÉS MAIS UN TERRITOIRE EN DÉVELOPPEMENT

Tout au long de l'année, l'activité économique a été fortement perturbée par la pandémie mondiale de Covid-19. D'après les estimations de la Banque de France et de l'Insee, le PIB s'est contracté de 8,3 % en 2020. Cette récession aurait même pu être plus importante sans la belle capacité de reprise observée durant l'été.

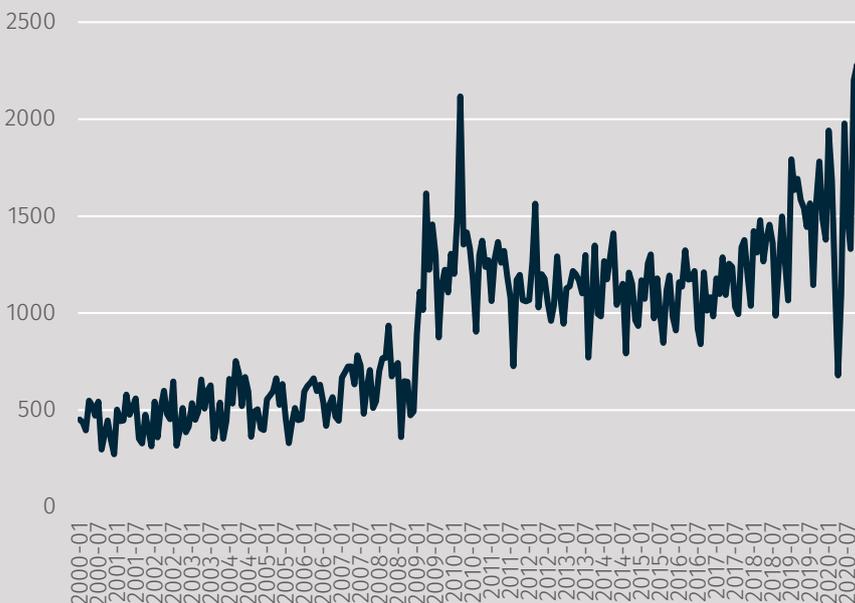
L'économie héraultaise s'en trouve elle aussi impactée avec une hausse de 0,5 point de son taux de chômage. Etabli à 12,4 %, ce dernier fait partie des taux les plus élevés de la France métropolitaine (après les Pyrénées-Orientales avec un taux de chômage à 14 %). Pourtant, les créations d'entreprises n'ont jamais été aussi élevées et les défaillances sont restées très faibles tout au long de l'année 2020. L'Etat a mis en place de nombreuses aides financières pour tenter de pallier les fermetures imposées et les confinements. A Montpellier, une plateforme a été créée pour aider les petits commerçants à vendre leurs produits sur Internet. Néanmoins, depuis fin janvier 2021, les centres commerciaux de plus de 20 000 m<sup>2</sup> sont fermés (5 centres commerciaux sont concernés dans le département dont Odysseum).

L'innovation et les projets demeurent d'actualité pour le territoire Montpelliérain. Même si les mises en chantier ont chuté de 18 % selon l'Insee, de nombreuses constructions sont en cours. La future Halle Nova proposera 22 000 m<sup>2</sup> d'ici 2024, des containers maritimes ont été recyclés pour bâtir un immeuble de bureaux dans la Zac Eurêka, Orange va intégrer un nouveau campus de 16 000 m<sup>2</sup> sur le site industriel de La Pompignane... Ces développements tertiaires seront accompagnés par de nouveaux transports en commun d'ici à 2025 : extension de la ligne 1 du tramway et création d'une nouvelle ligne 5 reliant Clapiers à Lavérune.

Dans ce contexte, le marché des bureaux s'est affaissé de 30 % tandis que le marché des locaux d'activités a bien progressé. La crise sanitaire a provoqué un véritable changement dans les habitudes de consommation, un rapprochement entre les lieux de production et les lieux de consommation devient inévitable et peut expliquer le dynamisme du marché industriel.

Sources : Banque de France, Insee, Montpellier Métropole, Evolis.

### Nombre de créations d'entreprise - Hérault Données mensuelles brutes (Source : INSEE)



“  
Les développements  
tertiaires seront  
accompagnés par de  
nouveaux transports  
en commun d'ici à 2025

”

### AU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2020 EN HÉRAULT

TAUX DE  
CHÔMAGE

**12,4 %**

EN HAUSSE DE 0,5  
POINT SUR UN AN

Source : INSEE

EMPLOI SALARIÉ

**395 200**

EN BAISSÉ DE 0,7  
POINT SUR UN AN

Source : INSEE



# LES BUREAUX

## DES FRAGILITÉS

Le marché des bureaux sur la métropole de Montpellier s'établit à 72 600 m<sup>2</sup> placés, en baisse de 32 % par rapport à 2019. Il faut rappeler que les années 2018 et 2019 avaient été exceptionnelles, dépassant la barre symbolique des 100 000 m<sup>2</sup> placés chacune. Par rapport à la moyenne 2012-2020, la baisse n'est que de 7 %, ce qui reste un score très honorable face à la crise sanitaire que nous traversons.

Les premiers signes d'une adaptation des entreprises aux nouvelles conditions de travail apparaissent : renégociation de baux, libérations de sites, recherche de solutions plus adaptées en termes de surface... Pour autant, les critères de recherche n'ont pas évolué : la récence de l'actif et la proximité avec les transports en commun et les nouveaux quartiers (Cambacérès, Odysseum, Eureka, Parc de l'Aéroport...) prédominent.

A l'instar de la plupart des marchés français, les transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> ont souffert particulièrement. Les grandes entreprises ont fait preuve de prudence et d'attentisme. Ces dernières étant consommatrices de surfaces neuves, les transactions sur ce type de biens se sont raréfiées en 2020.

Certaines entreprises fragiles n'ont pas résisté aux confinements successifs et des libérations ont débuté. L'offre de seconde main devrait donc augmenter en 2021. Des surfaces neuves sont en cours de développement et animeront le marché dans les prochains mois : la Halle Nova par exemple, proposera 24 000 m<sup>2</sup> d'ici à 2024 ou encore un immeuble de 3 850 m<sup>2</sup> sera livré en 2022 au sein de la ZAC Eureka... Cela pourrait donner un nouveau souffle à ce marché montpellierain, dont l'offre venait à manquer.

Dans ce contexte particulier de ralentissement de la demande et d'incertitudes, les loyers sont restés stables : 169 €/m<sup>2</sup> pour des locaux neufs en moyenne, et 130 €/m<sup>2</sup> pour des locaux de seconde main. En revanche, les prix de vente ont progressé pour les locaux neufs (2 402 €/m<sup>2</sup> en moyenne contre 2 065 €/m<sup>2</sup> en 2019).

Loyers moyens € HT HC / m <sup>2</sup> / an	Montpellier
Neuf	169 €/m <sup>2</sup>
2nde main	130 €/m <sup>2</sup>

Sources : Montpellier Méditerranée Métropole, Evolis.

## 72 566 m<sup>2</sup>

Demande placée

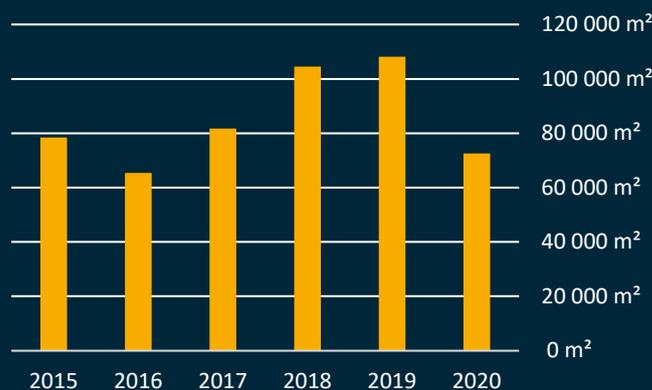
Source : Montpellier Méditerranée Métropole

## 169 €/m<sup>2</sup>

Loyer moyen neuf

Source : Montpellier Méditerranée Métropole

## HISTORIQUE DU PLACEMENT À UN AN



Source :  
Montpellier  
Méditerranée  
Métropole



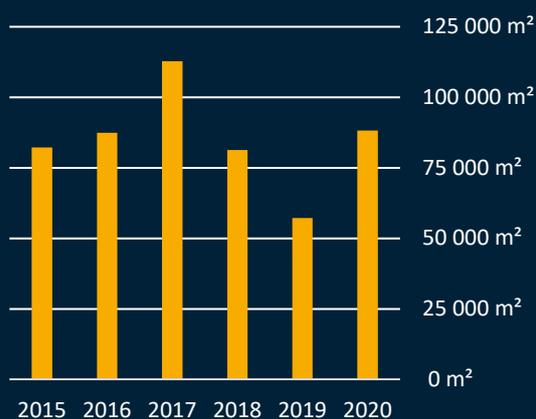
**88 200 m<sup>2</sup>**  
DEMANDE PLACÉE

Source : Montpellier Méditerranée Métropole

**113 € / m<sup>2</sup>**  
LOYER MOYEN NEUF

Source : Montpellier Méditerranée Métropole

### HISTORIQUE DU PLACEMENT À UN AN



Source : Montpellier Méditerranée Métropole

Loyers moyens  
€ HT HC / m<sup>2</sup> / an

Activités

Neuf	113 €/m <sup>2</sup>
2nde main	82 €/m <sup>2</sup>

Source : Montpellier Méditerranée Métropole

## LES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET LES ENTREPÔTS

### UNE OFFRE DE LOCAUX INSUFFISANTE

Avec 88 200 m<sup>2</sup> placés, le cru 2020 affiche une croissance de 54 % par rapport à 2019 et de 4 % par rapport à la moyenne 2013-2019. Il faut souligner que certaines activités industrielles ont été maintenues pendant les confinements. En outre, les commerces ont été dans l'obligation de mettre en place la vente en ligne pour survivre, ce qui impacte de façon logique les locaux d'activités. En revanche, aucune transaction d'entrepôts n'a été recensée par l'observatoire depuis 2017.

Ce marché présente des fondamentaux solides mais les entreprises font désormais face à un problème de taille : l'offre de locaux d'activités est très insuffisante et ne répond pas à la demande. Il faut dire que l'offre foncière est très faible et limite fortement les développements, d'autant que les prix sont trop élevés, ce qui rend parfois les locaux difficiles à commercialiser. Le parc de locaux d'activités montpellierain reste donc d'une qualité moyenne, voire obsolète. Des développements sont néanmoins en cours avec par exemple Parc 2000 ou les Ateliers de la Louvade à Mauguio.

Face aux incertitudes liées à la crise sanitaire, les bailleurs ont fait preuve d'un certain attentisme et ont largement préféré accorder quelques mesures d'accompagnement tout en conservant les valeurs faciales de leurs actifs. En conséquence, les loyers faciaux moyens sont restés stables tout au long de l'année 2020. Statu quo également pour les prix de vente qui s'établissent à 1 399 €/m<sup>2</sup> pour les locaux neufs et 836 €/m<sup>2</sup> pour les locaux de seconde main.

Sources : Montpellier Méditerranée Métropole, Evolis.

# L'INVESTISSEMENT

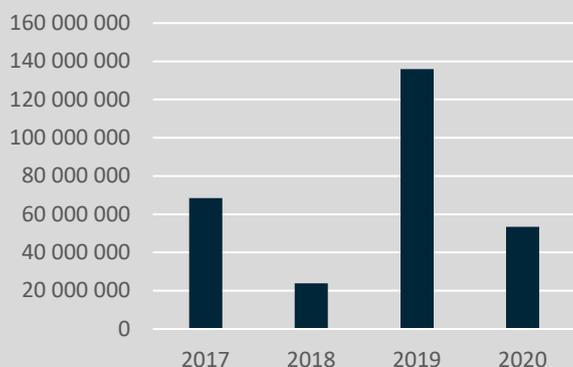
## RETOUR À LA NORMALE

Après une excellente année 2019 qui totalisait plus de 130 millions d'euros investis, l'investissement en immobilier d'entreprise en 2020 retombe à des niveaux plus traditionnels. Avec 53 millions d'euros recensés, les investisseurs se sont surtout concentrés sur les actifs de bureaux. Si les actifs de commerces affichent un niveau de risque plus élevé du fait de la crise sanitaire (la collecte des loyers présente quelques incertitudes en 2020), le marché des locaux d'activités et des entrepôts ne manque pourtant pas d'atout. En effet, le marché locatif reste solide et les taux de rendement plus élevés.

Les investisseurs se sont positionnés principalement sur des actifs de bureaux avec même une vente en l'état futur d'achèvement totalement louée à Mauguio, au sein du parc Or Méditerranée. Sur les 6 acquisitions de bureaux recensées, 4 sont situées sur la commune de Montpellier. Les prix de vente sont observés entre 1 900 et 2 500 €/m<sup>2</sup> pour des biens tous sécurisés.



### EVOLUTION DES MONTANTS INVESTIS EN RÉGION MONTPELLIÉRAINE



Source : Evolis

La moitié des montants investis sont le fait de SCPI ou d'Asset Manager, les SIIC ont fait preuve d'une grande prudence et les investisseurs étrangers sont les grands absents 2020.

Dans ce contexte, les taux de rendement *prime* sont restés stables, entre 4,50 % - 4,70 %, ce qui reste très attractif pour les investisseurs. La région parisienne offre des taux de rendement *prime* à seulement 2,80 %.

Sources : Evolis, Banque de France.



**53 M€**  
MONTANTS INVESTIS  
Source : Evolis



**4,50 %**  
TAUX DE RENDEMENT *PRIME*  
Source : Evolis

# 945

TRANSACTIONS CHAQUE ANNÉE

# 25 %

CROISSANCE PAR AN EN MOYENNE

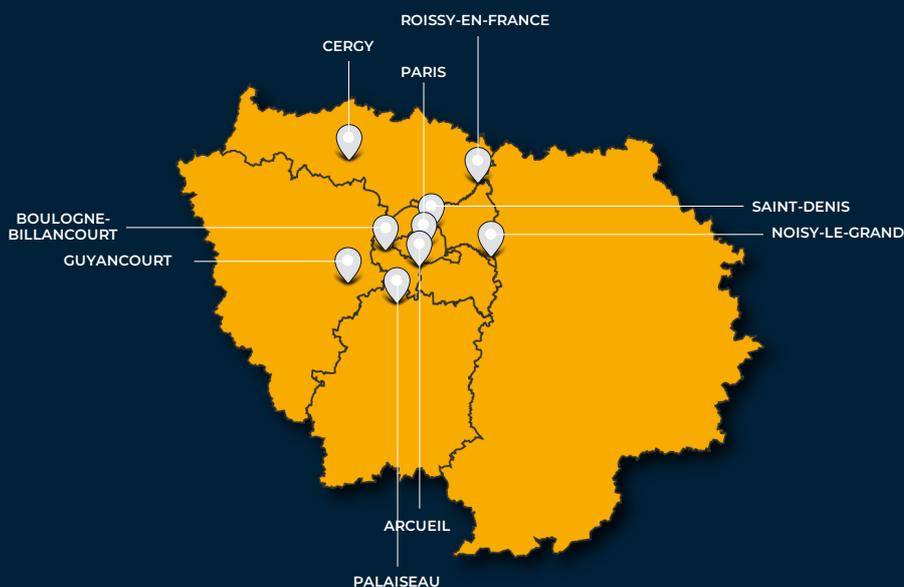
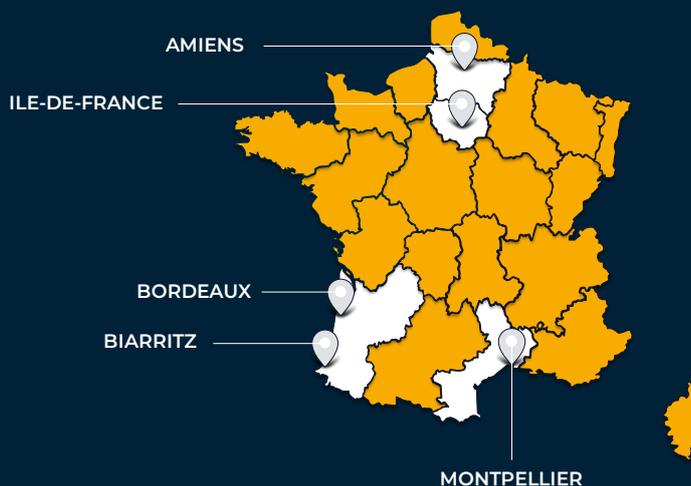
# 21

ANS D'EXPÉRIENCE

# 13

AGENCES

9 EN ILE-DE-FRANCE ET 4 EN RÉGION



LOUEZ  
ACHETEZ ET OCCUPEZ VOS LOCAUX  
VENDEZ, CÉDEZ  
METTEZ EN (SOUS) LOCATION  
INVESTISSEZ  
FAITES GÉRER  
AMÉNAGEZ

**EVOLIS**

[www.evolis.fr](http://www.evolis.fr)

## NOTRE ÉQUIPE



**Christophe NOWAK**  
Directeur Commercial

04.99.13.30.33  
cnowak@evolis.fr



**Nicolas DULION**  
Directeur

04.99.13.30.30  
ndulion@evolis.fr



**Cindy EMOND**  
Directrice Études

Email: cemonde@evolis.fr

**Quentin GRAFF**  
Chargé d'Études

Email: qgraff@evolis.fr

**Denny ABDUL PEÑA**  
Chargé de  
Communication

Email: dabdulpena@evolis.fr

**Guillaume PETIT**  
Directeur Marketing,  
Digital & Communication

Email: gpetit@evolis.fr

**EVOLIS**

© 2021 EVOLIS. TOUS DROITS RESERVES.

