

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

2009 restera la pire performance de l'économie française depuis l'après-guerre.

Les conséquences de la **crise financière mondiale** sur l'économie réelle dans notre pays ont été très lourdes avec notamment 450 000 emplois salariés marchands détruits en un an.

La consommation a néanmoins tenu grâce à la brutale décrue de l'inflation, mais l'arrêt progressif de la prime à la casse, l'atonie du marché du travail, la progression du taux d'inflation et du taux d'épargne font craindre une **croissance molle des achats des ménages en 2010. L'investissement des entreprises s'est effondré** (-7,2 % selon les estimations de l'INSEE). À cet égard, les engagements du secteur industriel ont lourdement chuté. Les entrepreneurs ont

manqué de visibilité, de trésorerie et de financement pour faire aboutir leurs projets. Les PME ont été particulièrement touchées par cet environnement.

Malgré le retour de la croissance, la reprise pourrait n'être que technique tant que les fondamentaux de la consommation et de l'investissement ne seront pas présents et pérennes.

Tout comme en 2009, les régions françaises observeront des conjonctures hétérogènes en 2010. Globalement, l'Île-de-France et les régions du Sud et de l'Ouest de la France devraient à nouveau mieux résister en raison de leur plus forte tertiarisation. En **Languedoc-Roussillon**, les prévisions d'activité pour 2010 sont nettement mieux orientées qu'en 2009 dans l'ensemble des grandes branches.

TENDANCES

Bureaux

Demande placée ↑

Offre immédiate ↓

Loyer « prime » ↑

Locaux d'activités et entrepôts

Demande placée ↑

Offre immédiate ↓

Loyer « prime » ↑

Évolution / fin 2008

LES FAITS MARQUANTS EN 2009

- Début des travaux de la mairie de Montpellier. Projet réalisé par Jean Nouvel et François Fontes, livrable courant 2011. Ce programme s'inscrit dans une démarche environnementale.

- Début des travaux du Montpellier International Business Incubator (MIBI), hôtel d'entreprises dédié à l'international.

- Démarrage des travaux de Pierre Vive, programme de 26 000 m² destinés aux archives départementales.

- Ligne 3 du tramway en travaux.

- Livraison sur le nouveau parc d'activités « Via Domitia », d'un Village d'Entreprises Artisanales et de Services (VEAS) développant 2 100 m².

- Ouverture du centre commercial Odysseum, comportant 150 000 m² dédiés aux commerces et aux loisirs.

CHIFFRES CLÉS DE L'UNITÉ URBAINE

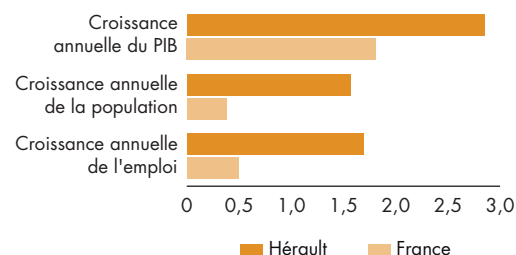
Données socio-économiques

Superficie (en km ²)	154
Population 2007	320 066
Emplois totaux 2008	184 567
Établissements 2008	27 966
Revenu moyen des ménages 2007	24 150 €
Indice de revenu moyen des ménages (France = 100)	83
Densité d'emplois (Nombre d'emplois au km ²)	1 195

Sources : Experian Business Strategies - INSEE

Perspectives socio-économiques

(en %, période 2009-2014)



Source : Experian Business Strategies



LES BUREAUX

L'offre

Au 31 décembre 2009, l'offre immédiate est estimée à 68 000 m² et affiche une baisse de 13 % par rapport à fin 2008.

L'offre immédiate se localise principalement dans l'Est montpelliérain (Parc du Millénaire, Parc Eureka et Parc de l'aéroport) secteur tertiaire moderne qui se compose déjà de plusieurs BBC. La part du neuf et restructuré s'élève à 27 200 m², soit 40 % du stock disponible. L'offre neuve est en baisse en raison des reports des mises en chantier depuis mi-2008.

L'offre future certaine qui sera mise sur le marché en 2010 et 2011 s'élève actuellement à 32 000 m² et se compose à 50 % seulement de bureaux neufs. Ce niveau d'offre future élevé pourrait entraîner une situation de sur-offre à horizon de 18 à 24 mois.

La demande

En 2009, la demande exprimée auprès de l'agence CB Richard Ellis – Tertia Conseils est en baisse. Toutefois, l'offre correspond à la demande exprimée en termes de localisation et de qualité. Suite à la RGPP, de nouvelles recherches concernant des bureaux neufs émanent des administrations.

Malgré la crise, le marché a été plus dynamique en 2009 qu'en 2008. En 2009, **la demande placée, avec 59 000 m², a augmenté d'environ 12 %**. Les entreprises choisissent pour plus de 50 % de s'implanter dans l'Est de Montpellier et pour environ 15 % dans le centre.

40 % de la demande placée concerne des bureaux neufs ou restructurés, divisibles par plateaux de petites surfaces, situés à l'Est et au Nord de Montpellier. Les transactions de seconde main concernent davantage les surfaces > 1 000 m².

Malgré l'augmentation de la demande placée, le nombre de transactions a diminué de 25 %. Le principal moteur de la demande placée en 2009, pour les grandes surfaces, reste les politiques de regroupement. Ce fut le cas, par exemple, d'Orange qui a pris à bail plus de 8 000 m² sur le Parc Eureka. Par ailleurs, l'activité de certains secteurs en expansion, comme celui des énergies renouvelables, a abouti à la commercialisation de 2 400 m² pour la Compagnie du Vent (Groupe GDF-Suez), augmentant ainsi la taille moyenne des transactions en 2009 qui est de 400 m² (contre 250 m² en 2008).

Les administrations, l'Education, la Santé et le Social représentent 30 % des transactions, les sociétés de services aux entreprises 25 % et les services à la personne et autres activités 15 %.

Les valeurs

Les valeurs locatives évoluent à la hausse avec un loyer « prime » qui est passé de 140 € fin 2008 à 150 € HT HC/m²/an fin 2009. Les loyers des bureaux situés au Nord de la banlieue montpelliéraine souffrent toujours d'une légère dépréciation par rapport à l'Est plus prisé. Les loyers restent peu négociables mais des avantages commerciaux sont parfois accordés aux utilisateurs, sous forme de franchise de loyer et de prise en charge de travaux par les propriétaires.

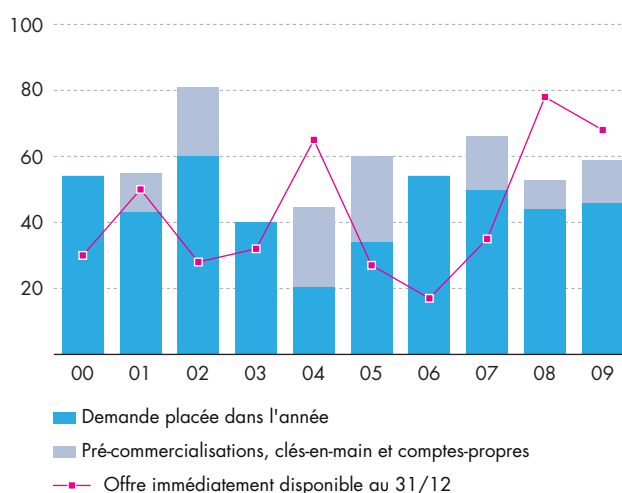
Données générales

	2008		2009
Parc au 31/12	1 585 000 m ²	↑	1 625 000 m ²
Offre disponible au 31/12	78 000 m ²	↓	68 000 m ²
Part du neuf ou restructuré	50 %		40 %
Taux de vacance au 31/12	5 %	↓	4,2 %
Demande placée dans l'année	52 800 m ²	↑	59 000 m ²
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	8 800 m ²		13 000 m ²
Part du neuf ou restructuré	40 %		40 %
Délai théorique d'écoulement	1,4 année	↓	1,2 année

Source : CB Richard Ellis - Tertia Conseils

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée

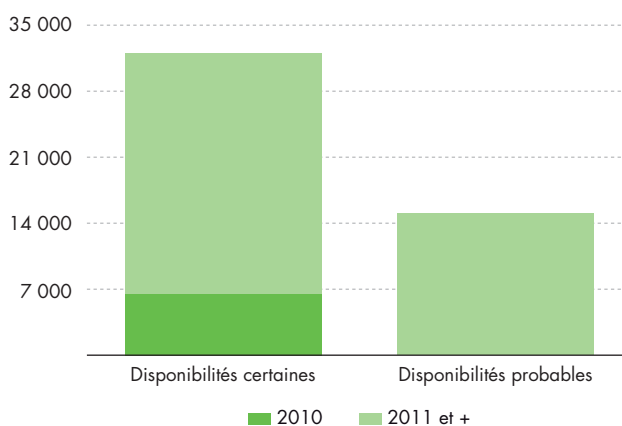
(en milliers de m²)



Source : CB Richard Ellis - Tertia Conseils

Offre future

(en m²)



Source : CB Richard Ellis - Tertia Conseils

Valeurs au 31/12/2009

	Loyers € HT HC/m ² /an	Prix de vente € HT ou HD/m ²
Neuf ou restructuré	135 / 150	1 600 / 2 050
Seconde main	90 / 140	1 253 / 1 900

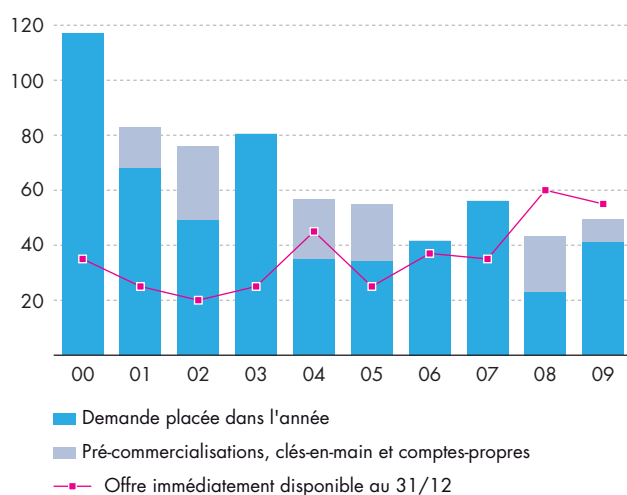
Source : CB Richard Ellis - Tertia Conseils

Données générales

	2008		2009
Parc au 31/12	1 880 000 m ²	↑	1 915 000 m ²
Offre disponible au 31/12	60 000 m ²	↓	55 000 m ²
Part du neuf ou restructuré	20 %		12 %
Taux de vacance au 31/12	3,2 %	↓	2,9 %
Demande placée dans l'année	43 000 m ²	↑	49 300 m ²
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	20 200 m ²		8 400 m ²
Part du neuf ou restructuré	50 %		6 %
Délai théorique d'écoulement	1,4 année	↓	1,1 année

Source : CB Richard Ellis - Tertia Conseils

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en locaux d'activités et entrepôts

(en milliers de m²)

Source : CB Richard Ellis - Tertia Conseils

Valeurs au 31/12/2009

	Loyers € HT HC/m ² /an	Prix de vente € HT ou HD/m ²
Neuf ou restructuré	75 / 85	800 / 950
Seconde main	42 / 65	500 / 600

Source : CB Richard Ellis - Tertia Conseils

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET LES ENTREPÔTS

L'offre

L'offre immédiate au 31 décembre 2009 est estimée à 55 000 m², ce qui représente une légère baisse annuelle de 8 %.

La part du neuf et restructuré a diminué par rapport à fin 2008 et correspond, fin 2009, à 12 % du stock. La rareté de l'offre neuve, pourtant prisée, a abouti à un marché sous-offreur.

Le stock se situe principalement dans le Sud et l'Est de l'agglomération, et se caractérise par une majorité d'offres vétustes, inutilisables par les professionnels.

L'attentisme des acteurs privés (investisseurs, promoteurs) et le ralentissement du **secteur de la construction** risquent d'accroître l'état de sous-offre du marché montpelliérain à moyen terme.

L'offre future, actuellement estimée à 3 400 m², se compose de deux projets. Le premier, concerne le Toucan, locaux d'activités de 1 600 m², lancé « en blanc » et dont la livraison se fera en 2010, dans le secteur Sud. Le second, Green Valley, de 1 900 m², est un programme de locaux d'activités « en gris », dont la livraison peut être envisagée à partir de 2011 au plus tôt, dans le Nord de Montpellier.

La demande

En 2009, la demande placée a augmenté de 14,6 %. Ainsi, elle atteint 49 300 m² contre 43 000 m² en 2008. En revanche, les pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres ont baissé de 58 %.

Les transactions ont été signées principalement en périphéries Est (45 %) et Sud (37 %), sur des surfaces de 500 m² en moyenne. Près de 62 % des transactions ont été réalisés par des acteurs régionaux.

Les mouvements observés ont été majoritairement opérés pour des raisons économiques liées à des regroupements ou des restructurations. La demande reste soutenue sur le marché de l'activité, à l'exception de l'industrie.

Les valeurs

L'état de sous-offre entraîne une hausse des valeurs locatives. Ainsi, le loyer « prime » s'établit, fin 2009, à 85 € HT HC/m²/an. Des avantages commerciaux, tels que des franchises de loyers ou des mesures d'accompagnement, peuvent être négociés.

Les valeurs d'acquisition des locaux d'activités et des entrepôts montpelliérains se maintiennent.

PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2009

Adresse - Programme	Preneur / Acquéreur	Surface (en m ²)	Type de locaux	Nature du contrat	Etat des locaux	Loyer/prix (€ HT HC/m ² /an ou € HD/m ²)
Parc du Millénaire	Orange	8 400	Bureaux	Location	Neuf	N.C.
Parc du Millénaire	Compagnie du vent (GDF SUEZ)	2 800	Bureaux	Location	Seconde main	N.C.
Parc Euromédecine	Conseil Général	2 300	Bureaux	Location	Neuf	135
Parc du Millénaire	GGL	2 100	Bureaux	Vente	Seconde main	1 850
Parc Euromédecine	CNFPT	1 000	Bureaux	Location	Seconde main	120
Parc Euromédecine	Free/liade	900	Bureaux	Location	Seconde main	143

N.C. : Non Communiqué

Source : CB Richard Ellis - Tertia Conseils

PRINCIPALES OFFRES FUTURES CERTAINES

Adresse - Programme	Date de livraison	Surface (en m ²)	Type de locaux	Promoteur / Constructeur	Vente / Location	Loyer/prix (€ HT HC/m ² /an ou € HD/m ²)
Parc Eureka - Cinetic	Fin 2010	4 207	Bureaux	Pragma	Location	145
Zone de Garosud - Le Toucan	Fin 2010	1 500	Locaux d'activités	CFC	Location	N.C.
Parc Mermoz - Richard II	Fin 2010	1 000	Bureaux	D. Richard	Vente	2 080
Parc du Millénaire - L'Oxygène	2011	6 200	Bureaux	Urbat	Location	150
Parc 2000 - Green Valley	2011	3 500	Locaux d'activités / Bureaux	Fondeville	Location	N.C.

N.C. : Non Communiqué

Source : CB Richard Ellis - Tertia Conseils

POINT DE VUE

“ En 2009, les utilisateurs ont été contraints de compresser leurs dépenses pour faire face à la crise. Cela aura favorisé les renégociations de baux mais aussi réduit le volume de transactions. En effet, sur un panel de 15 villes, la demande placée 2009 est en recul de 11 %. Les ajustements ont été plus ou moins marqués selon la structure économique des agglomérations (présence d'entreprises internationales, diversité des secteurs d'activité...). Point commun à tous les marchés : le dynamisme du secteur public au sens large aura permis de soutenir une partie de la demande.

L'offre immédiate s'est accrue de 13 % en un an, avec une légère augmentation de la part du neuf. Néanmoins le gel de l'offre « en blanc » depuis mi-2008 présage d'une accélération de l'obsolescence du stock dès 2011. Ce phénomène est très inquiétant d'autant que, de manière récurrente, 40 % de la demande placée concerne des immeubles neufs. Ainsi, la raréfaction de l'offre neuve devrait aboutir à de nouvelles tensions sur les loyers à partir de 2011. En conséquence, 2010 constitue une année d'opportunités, notamment pour les utilisateurs, qui souhaitent se positionner sur des immeubles neufs, fonctionnels et bon marché. ”

Stanislas LEBORGNE,
Directeur du Développement Régions

- **Correspondant**
CB Richard Ellis - Tertia Conseils
- **Adresse**
Les bureaux du parc
15 rue de la foire
34 470 Perols
- **Téléphone**
04 67 50 07 06
- **Fax**
04 67 15 50 38
- **E-mail**
montpellier@cbre.fr
- **Contacts**
Martine PATIENT
Nicolas HUET

Taxe professionnelle 2009

Commune / intercommunes	22,84 %
Département	13,45 %
Région	4,30 %
Autres	5,06 %
Total	45,65 %

Source : batifiscalite.com

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CB Richard Ellis ou du groupe CB Richard Ellis. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

CB Richard Ellis Ressources - Groupement d'Intérêt Economique

Siège social : 145-151, rue de Courcelles 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

© 2010 CB Richard Ellis, Inc.

CB Richard Ellis en Régions

AIX-EN-PROVENCE
Philippe LE NORMAND
Tél : 04 42 60 01 31
Fax : 04 42 39 76 77
aix@cbre.fr

ANNÉCY
Jean-François BERTHIER
Tél : 04 50 10 22 22
Fax : 04 50 10 22 23
annecy@cbre.fr

AVIGNON
Pierre MURGUET
Tél : 04 90 85 96 00
Fax : 04 90 85 96 40
avignon@cbre.fr

BORDEAUX
Alexandre CIEUX
Tél : 05 56 90 52 30
Fax : 05 56 52 24 63
alexandre.cieux@cbre.fr

BOURGOIN-JALLIEU
Marc GENTY
Tél : 04 74 43 34 33
Fax : 04 74 93 40 78
marc.genty@cbre.fr

CAEN
Céline FLOREK
Tél : 02 31 44 73 75
Fax : 02 31 28 57 43
caen@cbre.fr

CHAMBERY
Xavier TROILLARD
Tél : 04 79 33 03 30
Fax : 04 79 33 03 32
atrium@cbre.fr

CLERMONT-FERRAND
Karine RODDE
Tél : 04 73 28 78 28
Fax : 04 73 28 78 29
contact@atrium-cbre.com

DIJON
Patrick PEYRUSSIE
Tél : 03 80 51 71 71
Fax : 03 80 51 71 70
dijon@cbre.fr

GRENOBLE
Hugues de VILLARD
Tél : 04 76 46 47 00
Fax : 04 76 46 71 40
hugues.devillard@cbre.fr

LE HAVRE
Nicolas CARON
Tél : 02 35 44 73 75
Fax : 02 35 22 99 30
lehavre@cbre.fr

LILLE
Patrick DUEZ
Tél : 03 20 21 88 50
Fax : 03 20 21 88 51
lille@cbre.fr

LYON
Thibaut d'ANTERROCHES
Tél : 04 72 83 48 48
Fax : 04 37 24 15 10
lyon@cbre.fr

MARSEILLE
Philippe LE NORMAND
Tél : 04 96 11 46 11
Fax : 04 96 11 46 12
marseille@cbre.fr

METZ
François SUTY
Tél : 03 87 18 99 99
francois.suty@cbre.fr

MONTLUÇON
Philippe SESSIECQ
Tél : 04 70 02 50 44
Fax : 04 73 28 78 29
p.sessiecq@atrium-cbre.com

MONTPELLIER
Martine PATIENT
Tél : 04 67 50 07 06
Fax : 04 67 15 50 38
montpellier@cbre.fr

MULHOUSE
Jean-Arnaud DESAULLES
Tél : 04 90 85 96 00
Fax : 03 89 46 30 46
jad@desaulles.fr

NANCY
François SUTY
Tél : 03 83 32 86 77
Fax : 03 83 32 70 24
nancy@cbre.fr

NANTES
Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
stanislas.leborgne@cbre.fr

NICE
Léon PIMENTA
Tél : 04 93 88 66 58
Fax : 04 93 88 66 29
nice@fici-cbre.com

ORLÈANS
Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
stanislas.leborgne@cbre.fr

PARIS
Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
stanislas.leborgne@cbre.fr

RENNES
Pierre de la VILLARMOIS
Tél : 02 23 30 23 30
Fax : 02 23 30 23 39
delavillarmois.pierre@kemarec.fr

ROUEN
Bertrand BONNET
Brigitte AUVRE
Tél : 02 35 70 73 75
Fax : 02 35 07 78 80
rouen@cbre.fr

SOPHIA ANTIPOLIS
Georges BENICHO
Tél : 04 93 65 22 54
Fax : 04 93 65 47 04
sophia@fici-cbre.com

STRASBOURG
Olivier HEYDT
Tél : 03 88 37 11 00
Fax : 03 88 62 02 77
rivegauche@cbre.fr

TOULOUSE
Michèle BELLAN
Tél : 05 62 72 44 60
Fax : 05 62 72 44 61
toulouse@cbre.fr

VANNES
Stéphane GRIBIU
Tél : 02 97 69 10 00
Fax : 02 23 30 23 39
vannes@cbre.fr

CONTACTS ÉTUDES ET RECHERCHE

Aurélien LEMOINE
Directrice

Tél : 33 (0) 1 53 64 36 35
aurelie.lemoine@cbre.fr

Marie-Josée LOPES
Chargée d'études Régions

Tél : 33 (0) 1 53 64 30 78
mj.lopes@cbre.fr