

ESSENTIEL'IMMO

EVOLIS

MONTPELLIER

BILAN 2023

ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES

STABILITÉ RETROUVÉE EN 2024 ?

C'est peu de dire que l'année 2023 fut mouvementée ! Les gouvernements ont dû faire face à la multiplication des conflits armés à travers le monde et à l'intensification des catastrophes météorologiques ; des phénomènes qui ont perturbé les chaînes internationales d'approvisionnement et déstabilisé les marchés financiers.

La croissance économique mondiale a largement pâti de cette configuration : la reprise espérée s'est trouvée largement contrariée par la montée de l'inflation et la persistance de tensions et risques financiers imputables au resserrement des politiques monétaires.

L'ensemble de ces éléments a naturellement eu un fort impact sur l'économie française, et par ricochet, sur la bonne santé des sociétés françaises, réduisant leur résultat et leur capacité d'investissement. Selon la note de conjoncture publiée par l'INSEE en décembre, l'investissement des entreprises non financières a nettement ralenti au troisième trimestre 2023, se réduisant à +0,5 % après +1,2 % au deuxième trimestre.

L'économie française a observé une croissance faible voire nulle de son PIB (révisée à + 0,8% sur l'ensemble de l'année 2023 selon les dernières estimations de la Banque de France).

Conséquence de la crise débutée fin 2021 où les prix de l'énergie et des matières premières avaient décollé, l'inflation s'est maintenue à un niveau élevé (à près de 5 % en 2023), avant d'amorcer une légère décrue en fin d'année.

Parallèlement, la remontée des taux directeurs (à plus de 4 %), décidée par la BCE pour tenter de juguler les effets négatifs de cette mécanique inflationniste, a considérablement pesé sur les taux d'intérêt, réduisant dans le même temps le pouvoir d'achat des ménages et la capacité d'emprunt des entreprises.

Ces facteurs couplés au ralentissement de l'activité économique ont logiquement fini par impacter le marché du travail en France. Le taux de chômage national est reparti à la hausse (une augmentation annuelle de 0,2 point, à 7,4 % de la population active en France) tandis que le moral des chefs d'entreprises reste en berne : l'indicateur du climat des affaires de décembre 2023 s'établit à 97,7 et reste au-dessous de sa moyenne de longue période (100) alors qu'il s'établissait à 102,2 en décembre 2022. ►

CROISSANCE DU PIB

- 0,1 %

T3 2023 - en baisse de 0,2 pt sur un an

Source : INSEE

TAUX DE CHÔMAGE

7,4 %

T3 2023 - en hausse de 0,2 pt sur un an

Source : INSEE

INFLATION ANNUELLE

+ 4,9 %

Décembre 2023 : indice des prix à la consommation

Source : INSEE

CLIMAT DES AFFAIRES

98

Décembre 2023 - en baisse de 4 points sur un an

Source : INSEE

ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES

Tous ces éléments ont impacté le marché de l'immobilier d'entreprise, que ce soit sur le versant du marché utilisateur, majoritairement en repli par rapport à 2022, ou celui du marché de l'investissement, qui enregistre l'un de ses pires résultats annuels en 2023, toutes classes d'actifs confondues.

Pour autant, le tableau n'est pas si sombre : quelques signes de détente sont d'ores et déjà palpables depuis la fin 2023 comme en témoignent la demande résiliente des consommateurs malgré la baisse du pouvoir d'achat, les réponses politiques apportées à la crise bancaire du début de 2023 ou encore la stabilisation des prix de l'énergie.

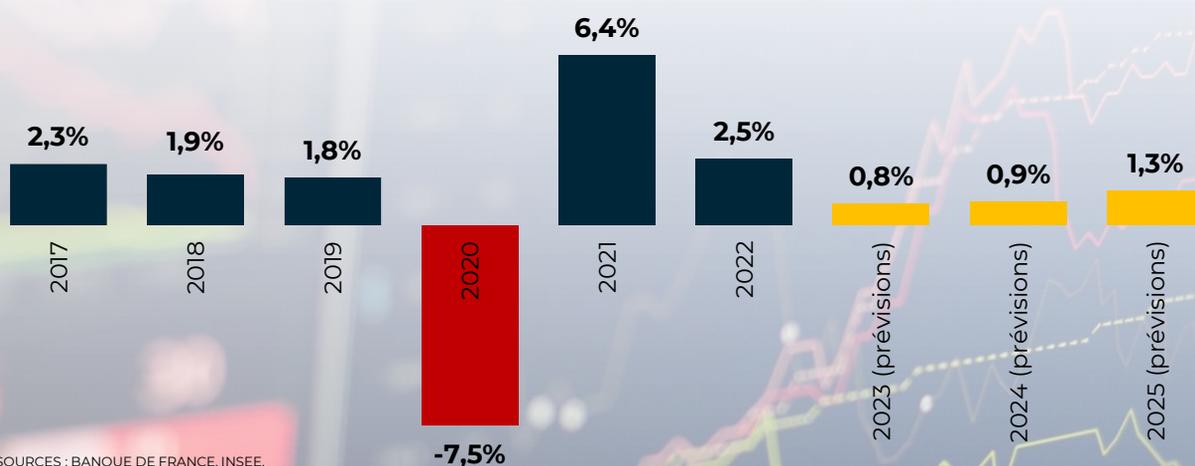
L'inflation tend à ralentir ainsi à un rythme de + 4,9 % après + 5,2 % en 2022, une détente qui pourrait avoir un impact positif sur le pouvoir d'achat et permettrait de stimuler la demande des ménages, moteur essentiel de la croissance française.

La politique monétaire de la BCE se veut très réactive : après avoir augmenté ses taux de manière abrupte, elle n'exclut pas d'assouplir sa politique restrictive au cours de la seconde moitié de l'année 2024, si l'inflation maintient sa trajectoire baissière. La prudence reste de mise, mais les signaux envoyés aux marchés se veulent plus rassurants qu'en 2023. La baisse des taux d'intérêt serait ainsi une bonne nouvelle pour le dynamisme de l'économie française.

La croissance devrait rester faible, mais positive autour de 1 %, au cours du premier semestre. Les analystes les plus optimistes optent pour un redémarrage plus accentué sur la seconde partie de l'année.

SOURCES : BANQUE DE FRANCE, INSEE, EVOLIS.

ÉVOLUTION DU PIB EN FRANCE



SOURCES : BANQUE DE FRANCE, INSEE.

L'INVESTISSEMENT

UNE ANNÉE SUSPENDUE À L'ÉVOLUTION DES TAUX

Après avoir procédé à dix hausses successives entre juillet 2022 et septembre 2023, la Banque centrale européenne a maintenu ses taux inchangés lors de ses deux dernières réunions mensuelles, en réponse au ralentissement de l'inflation. À 4,00 %, son principal taux directeur – le taux de dépôt – demeure néanmoins à un niveau historiquement élevé, le plus haut depuis la création de la zone Euro.

Dans ces conditions, les rendements obligataires ont également connu une année mouvementée : l'OAT à 10 ans a ainsi progressé pendant une large partie de l'année jusqu'à dépasser 3,500 % à la mi-octobre. En dépit d'un reflux en fin d'année, l'équilibre reste fragile, comme en témoigne la nouvelle tendance haussière enregistrée sur la première dizaine de janvier, passant ainsi de 2,409 % au 27 décembre à 2,724 % au 9 janvier. Corollaire logique de cette instabilité, l'État a tout au long de l'année relevé son taux d'usure jusqu'à atteindre, au 1^{er} janvier 2024, 6,01 % pour les prêts d'une durée comprise entre 10 et 20 ans, un niveau en hausse de 177 points de base sur un an.

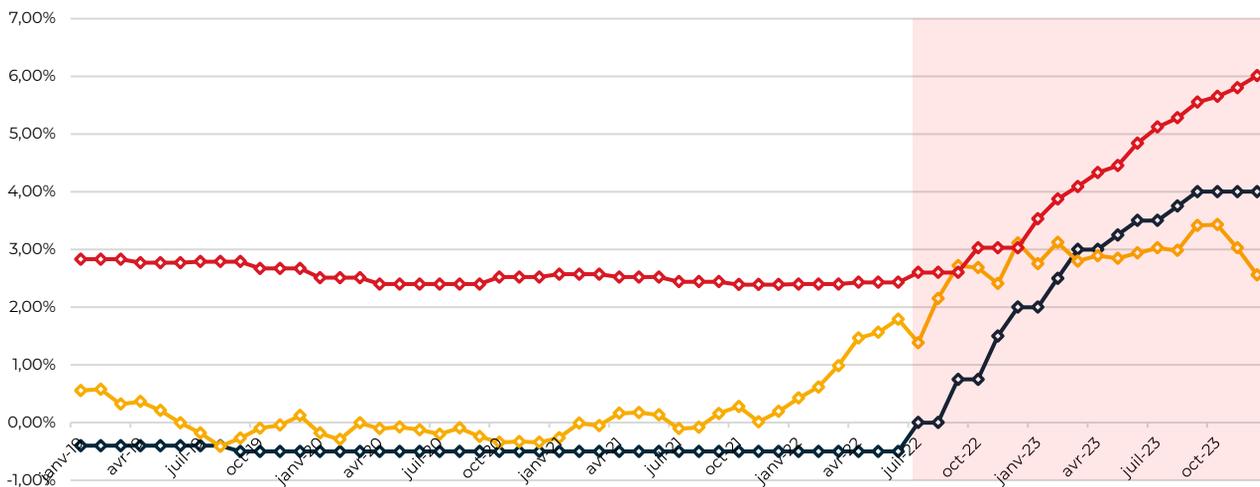
Cette dégradation de la conjoncture monétaire s'est accompagnée d'une série d'éléments contraires au bon dynamisme du marché de l'investissement. Par exemple, la collecte nette des

fonds immobiliers non cotés (SCPI, OPCI et sociétés civiles) des neuf premiers mois enregistre un recul annuel de plus de 70 % (à période comparable). Cette baisse s'explique tant par le ralentissement de la collecte nette des SCPI que par un phénomène de décollecte pour les sociétés civiles et les OPCI. En effet, les incertitudes économiques et la remontée des taux ont conduit un certain nombre de porteurs à racheter leurs parts afin de récupérer des liquidités et d'éviter des décotes trop abruptes dans un contexte de correction des valeurs.

Ce phénomène de *repricing* continue de brider l'activité du fait, d'une part, du refus de certains vendeurs – en particulier les acteurs privés - de revoir à la baisse la valorisation de leurs actifs, et, d'autre part, de l'apparition de problématiques liées au manque de rendement pour certaines opérations. La rapide dégradation de l'environnement économique a également perturbé les projets de promotion établis en amont de cette crise. N'étant plus adaptés à la conjoncture actuelle, ces derniers nécessitent d'être retravaillés afin de dégager des sources additionnelles de rendement. Enfin, les difficultés du marché locatif des bureaux, en particulier dans les territoires situés en dehors des principaux pôles tertiaires, interrogent quant au devenir de certains actifs. ►

ÉVOLUTION DES TAUX (À FIN DE PÉRIODE)

◆ Taux de Dépôt (BCE) ◆ OAT 10 ans ◆ Taux d'usure (10- 20 ans)



SOURCES : BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE.

L'INVESTISSEMENT

Ces conditions pèsent sur le marché de l'investissement français. Moins de 11,6 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activités, logistique) en 2023, un résultat en très forte baisse annuelle de plus de 55 % et significativement inférieur de 60 % à la moyenne décennale. Période traditionnellement faste pour les investisseurs, moins de 2,6 milliards d'euros ont été investis au cours du dernier trimestre. Ce résultat aurait même pu être encore plus faible sans la finalisation de plusieurs opérations d'envergure telles que l'arbitrage du centre commercial Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer au profit de FREY, l'acquisition par CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER de l'immeuble de bureaux Cortis dans le 17^{ème} arrondissement de Paris ou encore la signature de plusieurs portefeuilles logistiques.

Si les acteurs institutionnels et autres investisseurs traditionnels se sont montrés prudents en 2023, les acteurs privés disposant de réserves conséquentes de fonds propres ont su tirer leur épingle du jeu, ces réserves leur permettant notamment de lisser l'impact des taux sur le coût total des acquisitions. Ainsi, les acteurs du luxe ont réalisé plusieurs opérations d'envergure tout au long de l'année avec, en apothéose, l'acquisition du 150 Champs Elysée par LVMH pour près d'un milliard d'euros. S'agissant majoritairement de ventes utilisateurs, ces signatures ne sont naturellement pas comptabilisées dans les résultats de l'investissement, mais témoignent des opportunités existantes dans cette configuration de marché.

De manière générale, les perspectives économiques se sont légèrement améliorées pour 2024. En effet, le statu quo décidé par la Banque centrale européenne s'est accompagné de premières annonces sur une future baisse des taux directeurs, avec pour objectif à atteindre un taux de dépôt de 2,75 % en fin 2024. Ces déclarations offrent aux investisseurs davantage de visibilité sur les mois à venir et devraient permettre une première reprise de l'activité dès l'été.



11,6 milliards €

Montant investi en France en 2023
(tous types d'actif)

- 57 %

Évolution annuelle



348 millions €

Montant investi en Occitanie en 2023
(tous types d'actif)

- 54 %

Évolution annuelle

SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

En outre, de nombreux acteurs ont d'ores et déjà pris le parti de privilégier des stratégies portant sur un nombre plus élevé d'opérations de taille réduite afin de mieux diluer les risques. Ces comportements d'investissement devraient aussi contribuer au redémarrage du marché.

SOURCES : BANQUE DE FRANCE, ASPIM, IMMOSTAT, EVOLIS.

L'INVESTISSEMENT – OCCITANIE

UN MARCHÉ FORTEMENT RALENTI

Le marché de la région Occitanie n'échappe pas à la dégradation de la conjoncture économique : à peine 348 millions d'euros ont été investis en 2023, un volume en régression annuelle de 54 %. Ce ralentissement aurait même pu être plus prononcé sans la finalisation de plusieurs opérations d'envergure à l'instar des arbitrages des immeubles de bureaux Riverside et 1pulsion à Toulouse au 1^{er} trimestre .

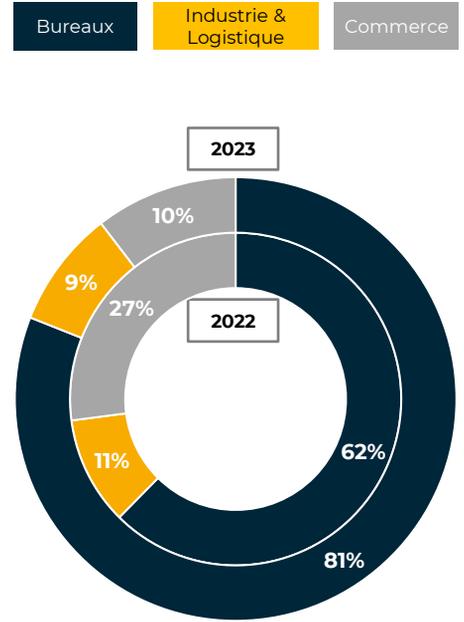
Les transactions de plus de 50 millions d'euros concentrent quasi 50 % des sommes investies. Les opérations inférieures à 20 millions d'euros représentent quant à elles 37 % des investissements, soit près de 130 millions d'euros. Enfin, seuls 45 millions d'euros ont été investis sur la tranche comprise entre 20 et 50 millions d'euros.

En dépit d'un ralentissement annuel de 41 %, les bureaux demeurent la classe d'actif privilégiée par les investisseurs et trudent 81 % des investissements.

Outre les deux grandes opérations toulousaines citées précédemment, le marché montpelliérain a également été animé par un deal d'envergure : l'acquisition par CORUM auprès de COVIVIO de l'immeuble Le Patio – siège régional d'ORANGE – pour plus de 55 millions d'euros. Dans le cadre de cette transaction portant sur plusieurs actifs situés au sein du parc Majoria, CORUM a aussi acquis Le Cassiopée pour près de 20 millions d'euros.

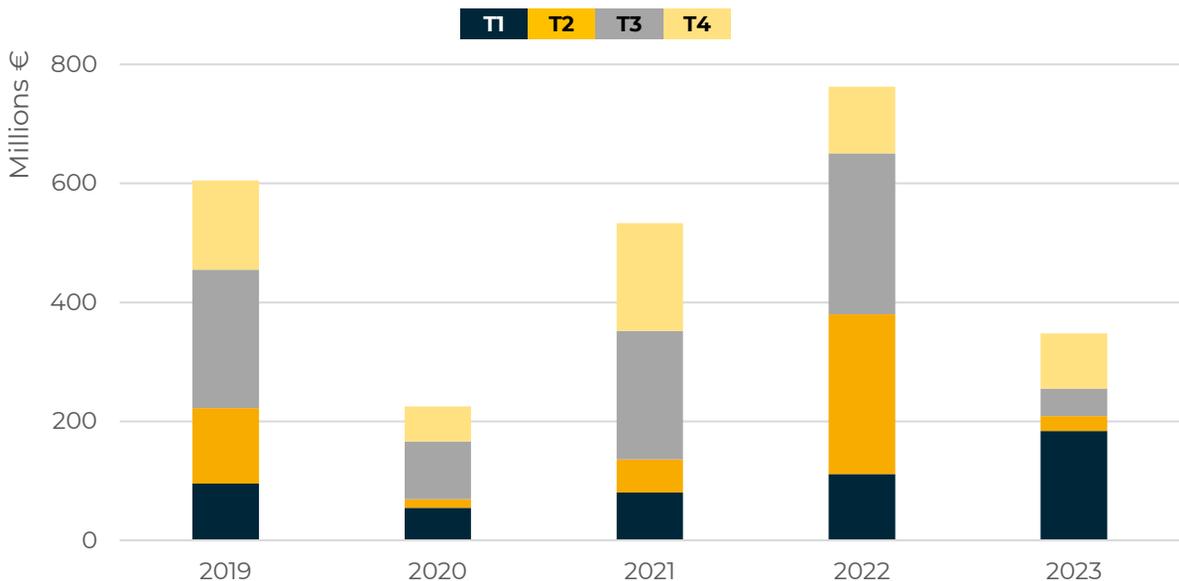
Parmi les autres opérations significatives figure l'acquisition en *sale & lease-back* par NOVAXIA du siège d'OCEANIS PROMOTION (filiale d'UXCO GROUP). ▶

RÉPARTITION PAR CLASSE D'ACTIF



SOURCES : IMMOSTAT,, EVOLIS

ÉVOLUTION DES MONTANTS INVESTIS EN OCCITANIE



SOURCES : IMMOSTAT,, EVOLIS

L'INVESTISSEMENT – OCCITANIE

Après avoir été particulièrement dynamique en 2022 (plus de 200 M€ investis), le marché des locaux commerciaux retombe à son étiage : à peine 36 millions d'euros ont été engagés au cours de l'année, soit une baisse annuelle de l'ordre de 82 %.

Dans ces conditions, le marché n'a enregistré que des petites opérations comme l'achat par ALTIXIA REIM de plusieurs cellules au sein d'un *retail park* situé au sud de Nîmes. Le marché héraultais a majoritairement été animé par des très petites transactions à l'instar de l'acquisition par EPSICAP REIM d'un ensemble de 3 cellules commerciales neuves à Lunel.

Le marché industriel & logistique subit également une forte chute des sommes investies : moins de 30 millions d'euros ont été échangés (- 63 % sur un an). Ces montants se répartissent de la manière suivante : 56 % pour les actifs logistiques et 44 % pour les locaux d'activités.

Aucune transaction n'excède les 10 millions

d'euros. La VEFA en blanc d'un parc d'activités de près de 5 700 m² à Toulouse en faveur de FONCIÈRE INÉA est la plus grande transaction finalisée en Occitanie en 2023. À Montpellier, la cession au profit d'ESICAP REIM d'un actif mixte (activités et bureaux) de plus de 2 000 m² dans le parc d'activités Garosud constitue la principale opération recensée.

Dans la lignée de la remontée des taux directeurs de la Banque centrale européenne et de l'OAT à 10 ans, les taux de rendement ont poursuivi tout au long de l'année 2023 leur décompression.

Ainsi, le taux de rendement *prime* des bureaux montpelliérains atteint 6,00 %. Le taux *prime* des boutiques situées à des emplacements numéro 1 suit la même tendance et affiche 5,00 % en fin d'année. Enfin, les locaux d'activités se cèdent généralement à un taux moyen compris entre 7,50 et 9,00 %.

SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.



MARCHÉ UTILISATEUR - BUREAUX

CAP MAINTENU AU-DELA DES 100 000 M² COMMERCIALISÉS

La métropole montpelliéraine n'échappe pas à la dégradation de la conjoncture économique nationale. Selon l'Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Montpellier et son territoire urbain, le marché des bureaux accuse un ralentissement annuel de l'ordre de 14 %.

Toutefois, avec 100 710 m² commercialisés, l'activité transactionnelle fait quasi-jeu égal avec la moyenne quinquennale (- 1 %), démontrant ainsi la grande résilience de ce territoire.

Le marché reste très largement animé par des petites transactions (< 500 m²) : elles concentrent près de 90 % des signatures en nombre et près de 50 % du volume commercialisé. À l'autre extrémité du spectre, une quinzaine de grandes opérations (> 1 000 m²) est recensée, soit environ 37 % de la demande placée. Parmi les opérations significatives figure notamment la prise à bail par l'école de commerce ESG de 6 300 m² au sein de l'immeuble L'Albatros à Mauguio, à proximité immédiate de l'aéroport Montpellier Méditerranée.

Cette signature témoigne de l'importance toujours forte du critère de centralité dans les demandes exprimées par les utilisateurs. En effet, ces derniers continuent de privilégier les pôles tertiaires les plus établis et les mieux connectés.

Ainsi, le secteur Est, constitué autour des quartiers de Castelnau, Eurêka, Millénaire, Odysseum et de l'aéroport, concentre 40 % du volume commercialisé, une part en régression annuelle de 6 points.

Porté par de nombreux projets de renouvellement urbain, le secteur Sud représente 25 % des commercialisations, en forte progression (+ 9 points).

Le secteur Nord affiche une croissance similaire et concentre 18 % de la demande placée, une part soutenue par plusieurs transactions d'envergure dans le parc Euromédecine à l'image de la prise à bail par LA COMPAGNIE DE FORMATION de plus de 1 000 m² à proximité de ses locaux historiques.

À l'inverse, la raréfaction de l'offre disponible dans le centre-ville de Montpellier entrave la bonne tenue de l'activité transactionnelle : elle ne représente plus que 14 % du volume transacté dans la métropole contre 28 % un an auparavant. ►

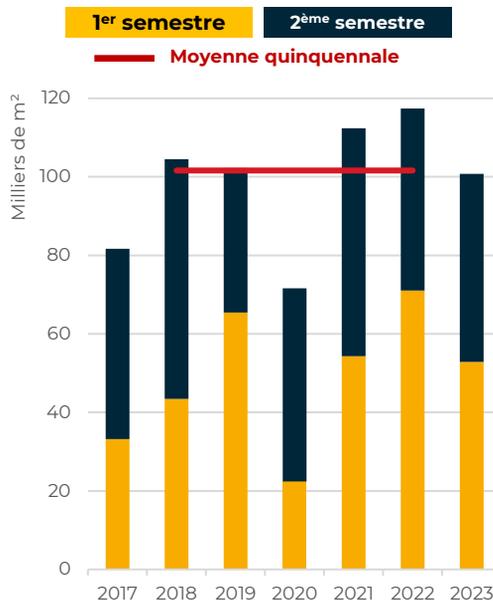
100 710 m²

Demande placée en 2023

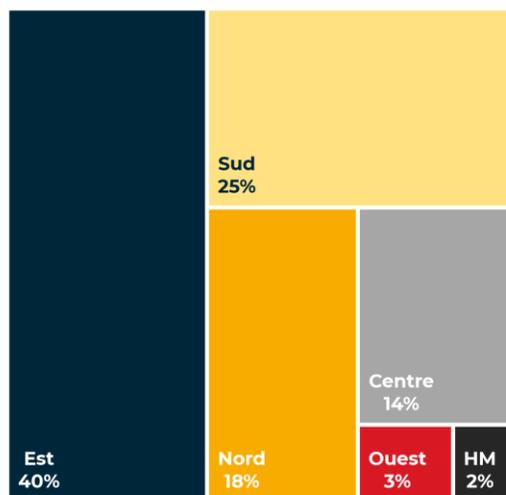
- 1 %

par rapport à la moyenne quinquennale

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE



HM : Hors Métropole, Bassin de Thau (1,0 %) et Pays du Lunel (1,0 %)

SOURCES : L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER ET DU FONCIER D'ENTREPRISE DE MONTPELLIER, EVOLIS.

MARCHÉ UTILISATEUR - BUREAUX

Majoritairement situées dans le secteur Sud, et tout particulièrement dans le quartier Cambacérès, les surfaces neuves pèsent pour près de 40 % des surfaces commercialisées (hors compte propre). Bien que le marché reste dominé par des opérations de seconde main, il convient de souligner que la part des signatures de première main est nettement supérieure à la moyenne quinquennale (+ 7 points).

La ZAC Cambacérès présente également une large majorité des disponibilités neuves (livrées et à venir) à l'instar des actifs (Un)Plug et Terra. L'activité des promoteurs aux abords de la gare TGV Sud de France va rester soutenue au cours des prochains mois et va doter le secteur Sud d'un stock conséquent.

Dans ces conditions, les valeurs locatives suivent des tendances haussières : le loyer moyen facial neuf progresse annuellement de 5 % et atteint 181 €/m²/an. Le loyer *prime* poursuit son ascension

et avoisine désormais les 200 €/m²/an. La progression annuelle est encore plus importante pour les valeurs de seconde main (+ 9 %), avec un loyer moyen de 154 €/m²/an.

Cependant, de fortes disparités territoriales existent : sous l'effet de la raréfaction des disponibilités dans le centre-ville de Montpellier, le loyer moyen dans le secteur Centre affiche 175 €/m²/an alors qu'il n'atteint que 128 €/m²/an dans le secteur Ouest, territoire traditionnellement peu tertiaire.

Dans un contexte de pénurie de l'offre à l'acquisition, les valeurs vénales sont également orientées à la hausse : le prix moyen neuf atteint 2 759 €/m² (+ 15 % sur un an) quand le prix moyen de seconde main affiche 2 216 €/m² (+ 3 %).

SOURCES : L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER ET DU FONCIER D'ENTREPRISE DE MONTPELLIER, EVOLIS.



MARCHÉ UTILISATEUR – LOCAUX D'ACTIVITÉS

UN DYNAMISME BIENTÔT CONTRAINT ?

Après une année 2022 historique, le dynamisme du marché des locaux d'activités ne faiblit pas en 2023. Selon les données compilées par l'Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Montpellier et son territoire urbain, 106 180 m² ont été commercialisés au cours de l'année, un résultat qui échoue à seulement 636 m² du record précédemment établi.

Cette vitalité a largement été soutenue par les opérations réalisées par les PME-PMI. En effet, plus de 90 % des signatures en nombre ont porté sur des locaux de moins de 1 000 m² (dont 53 % pour les tranches < 300 m²). Ces transactions représentent 60 % du volume total (hors compte propre). Les 40 % restant sont le fruit d'une quinzaine de signatures comprises entre 1 000 et 5 000 m². Avec près de 28 500 m² commercialisés, les opérations en compte-propre ont également pleinement participé au bon dynamisme du marché.

En dehors de ces dernières, moins de 20 000 m² neufs ont été transactés. Si ce résultat demeure faible, il convient de souligner qu'il se situe bien au-delà de la moyenne quinquennale. Ce léger rebond a été permis par quelques livraisons de programmes neufs, actant un premier renouvellement du parc des locaux industriels. Ce renouvellement devrait se poursuivre dans les prochains mois sous l'effet d'un ensemble de nouvelles livraisons attendues à partir du second semestre 2024 dont de nouveaux bâtiments (petites cellules d'activités productives, de stockage et messageries) au sein de la ZAC Les Portes de l'Aéroport.

En l'état, le marché montpellierain reste particulièrement sous-offreur : le stock disponible correspond à moins de trois trimestres de commercialisation. Cette pénurie est encore plus prononcée au cœur de la métropole, poussant les utilisateurs à privilégier des territoires toujours plus éloignés. Ainsi, les secteurs Est et Sud trustent près de 80 % du volume commercialisé et une large part de ces surfaces est située dans les communes bordant l'A9, aux portes de Sète et de Lunel.

La raréfaction de l'offre disponible provoque également une nouvelle hausse des valeurs locatives et vénales. Le loyer moyen facial de seconde main croît annuellement de 17,5 % et atteint 94 €/an/m². Les rares surfaces de seconde main disponibles à la vente se cèdent en moyenne à 1 321/m², en progression annuelle de 10 %. Du fait du faible nombre d'opérations, les valeurs neuves sont relativement stables, et ce, tant pour les loyers que pour les prix de vente.

Enfin, pour la deuxième année consécutive, aucun entrepôt logistique n'a été commercialisé.

SOURCES : L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER ET DU FONCIER D'ENTREPRISE DE MONTPELLIER, EVOLIS.

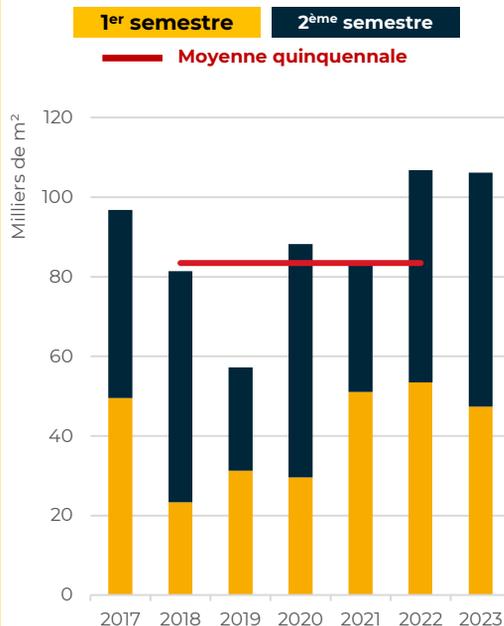
106 180 m²

Demande placée en 2023

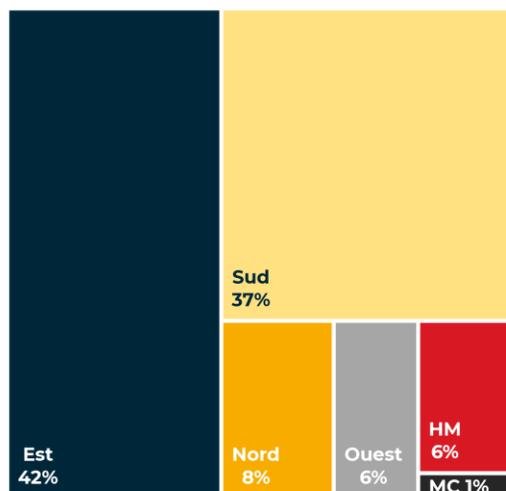
+ 27 %

par rapport à la moyenne quinquennale

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE



HM : Hors Métropole, Bassin de Thau (4,0%) et Pays du Lunel (2,0%)
MC : Montpellier Centre

SOURCES : L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER ET DU FONCIER D'ENTREPRISE DE MONTPELLIER, EVOLIS.

20 400

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

21 AGENCES

9 EN ILE-DE-FRANCE ET 12 EN RÉGION



+ de 7 000

OFFRES A VOUS PROPOSER

23 ANS

D'EXPÉRIENCE

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

EVOLIS

www.evolis.fr11

COMMUNICATION ET MARKETING ÉTUDES

Quentin GRAFF
Directeur Études

Email : qgraff@evolis.fr

Emilie RENTE
Chargée d'Études & de Veille

Email : erente@evolis.fr

Céline PLOUVIEZ HOUP
Chargée de Communication

Email : cplouviez@evolis.fr

Laure CORMONT
Directrice Marketing & Communication

Email : lcormont@evolis.fr

Denny ABDUL PEÑA
Chargé de Communication

Email : dabdulpena@evolis.fr