Arthur Loyd
MONTPELLIER - NÎMES

l'oeil
CONSEILS - ACTUALITÉS - ANNONCES
l'immobilier d'entreprise à la loupe

DOSSIER

DÉVELOPPEMENT DE MONTPELLIER LE LONG DU TRAMWAY

CARNET D'ANNONCES

Près de 200 offres de bureaux, enrepôts et commerces p.36

Zoom

Le 610, lieu de travail, lieu de vie

Grand Angle

Qui sont Idec Grand Sud et Proudreed

Ça bouge

La Ville Active, coeur d'un pôle économique

L'EQUIPE

Investissement

Benoit TIROT
Directeur général

Michel PEINADO
Directeur associé

Sonia COLLING
Assistante direction
& investissement

Bureaux

Aurélie GUESNE
Consultante

Antoine GHYSELEN
Consultant

Aurélie CLOT
Consultante

Antoine TIRARD
Consultant

Julie LEFEBVRE
Assistante
commerciale

Locaux d'activité

Guillaume GRANIER
Manager

Flavie DONATELLA
Consultante

Aurore JAMELOT
Consultante

Amandine GRIVIAU
Assistante
commerciale

Commerces

Nicolas GONZALEZ
Manager

Clément FABRE
Consultant

Alexandra BON
Consultante

Emmanuelle PHILIBERT
Assistante
commerciale

Marketing

Capucine LESFARGUES
Assistante marketing

Manon DOBENESQUE
Assistante marketing
en alternance

UNE ANOMALIE ...

Montpellier, 7ème ville de France, une des métropoles les plus dynamiques du pays qui cultive son attractivité au niveau national et prochainement international avec le projet Med Vallée. Et pourtant, ...

Michel Peinado, directeur associé
Arthur Loyd Montpellier Nîmes

... Et pourtant, Montpellier est une anomalie dans le paysage des grandes métropoles sur le plan du développement économique. C'est la seule grande métropole de France où on ne trouve qu'un seul parc d'activité privé, celui du Salaison à Vendargues. Et encore, il est issu d'une requalification d'un ancien site militaire, pas d'un programme neuf.
Aujourd'hui porté par un grand investisseur institutionnel qui a développé plusieurs bâtiments neufs, il affiche un grand succès auprès d'entreprises de toutes tailles, de plusieurs secteurs d'activités confondus aussi bien d'activités que tertiaires.

Il ne faut pas confondre parc d'activités et zones d'activités. Un parc d'activités est un site composé de plusieurs bâtiments divisibles en plusieurs typologies de surfaces qui mutualise les accès, les aires de manœuvre, le stationnement, les espaces verts, les ouvrages hydrauliques. A partir d'une certaine taille, il peut même développer des services à destination des usagers et voisins tels que restaurants, crèches, salles de sport, ...Une zone d'activité est pour sa part composée de parcelles individuelles sur lesquelles on retrouve généralement un bâtiment indépendant pour une entreprise.

Le parc d'activité est un concept vertueux qui tend à l'optimisation du foncier consommé avec le principe de mutualisation.

Ce type de développement a été plébiscité à Toulouse, Lyon, Nantes, Lille,...Mais pas à Montpellier.

La liste des entreprises qui recherchent des locaux d'activités sans trouver de solution ne cesse de s'allonger. On ne parle pas de grandes plateformes logistiques mais parfois de locaux de quelques centaines de m². Et c'est autant d'entreprises qui se retrouvent bloquées dans leur développement avec des pertes de créations d'emplois.
A l'heure où l'économie prend le contre-pied des pires prévisions économiques liées à la crise sanitaire, le marché de Montpellier est englué dans un manque d'offre structurel. Nîmes ou encore Gallargues-le-Montueux ont représenté pendant des années des solutions de replis mais nous arrivons également sur ces marchés à la limite des stocks disponibles.

On peut décider de sanctuariser toute parcelle de foncier non bâti mais c'est aussi décider de laisser sur le bord du chemin tout un pan de l'activité économique, celle du monde réel qui nécessite des utilitaires, des P.L, des accès à l'autoroute et qui emploie en majorité de la main d'œuvre issue de cycles courts d'enseignement.
Les nouveaux bâtiments sont aujourd'hui performants en termes de démarche environnementale, souvent avec des labels énergétiques, et la mutualisation permet de limiter la consommation de foncier. La défense de l'environnement ne s'oppose pas au développement économique et l'emploi doit rester sur un territoire la priorité absolue.

UN BAROMÈTRE INÉDIT SUR LES MÉTROPOLES FRANÇAISES.

Un outil de mesure de l'attractivité & du dynamise économique des métropoles.

75 indicateurs quantitatifs, mis au point et rigoureusement sélectionnés.

+20 sources officielles différentes, les plus récentes au moment du traitement statistique.

45 aires urbaines correspondant à 6 568 communes.

77% de la population française des aires urbaines de plus de 100 000 habitants.

4 GRANDES THÉMATIQUES
COMPLÉMENTAIRES POUR UNE VUE D'ENSEMBLE

PERFORMANCES ECONOMIQUES | MARCHÉ TERTIAIRE & ACCUEIL DES ENTREPRISES | CONNECTIVITÉ, CAPITAL HUMAIN & INNOVATION | QUALITÉ DE VIE

Principaux objectifs du Baromètre :

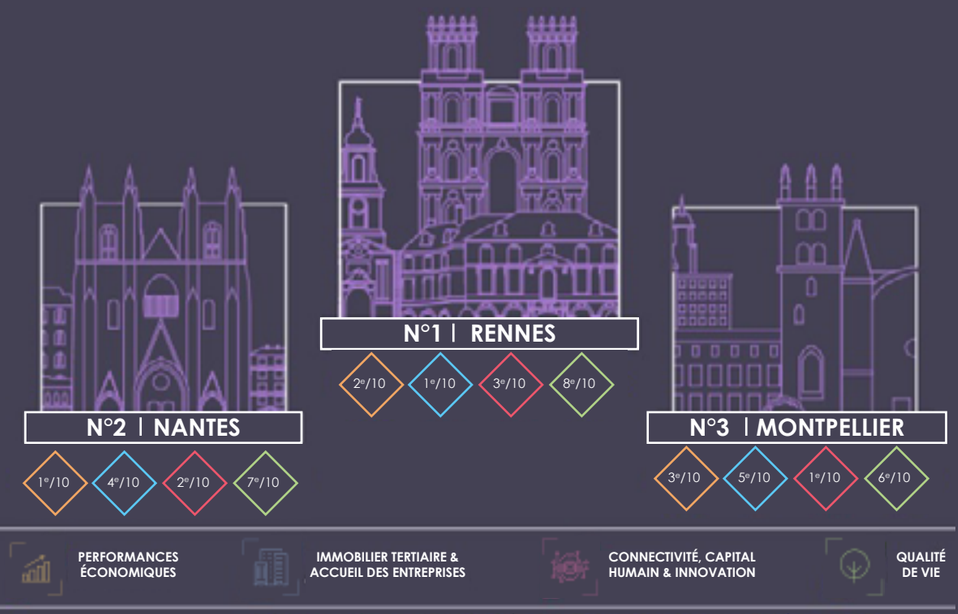
- Proposer une nouvelle lecture des dynamiques territoriales et de la géographie des créations d'emplois en France,
- Mesurer l'attractivité et le dynamisme économique des métropoles,
- Cerner les avantages concurrentiels des grands territoires urbains et identifier les potentiels d'amélioration

4 GRANDES CATÉGORIES D'AIRES URBAINES
POUR UN COMPARATIF COHÉRENT

TRÈS GRANDES MÉTROPOLES	GRANDES MÉTROPOLES	MÉTROPOLES INTERMÉDIAIRES	AGGLOMÉRATIONS DE TAILLE MOYENNE
> 1 Million d'habitants	500 000 à 1Million d'habitants	200 000 à 500 000 habitants	100 000 à 200 000 habitants
6 aires urbaines analysées	10 aires urbaines analysées	18 aires urbaines analysées	11 aires urbaines analysées
1er	1er	1er	1er
LYON	**RENNES**	**TOURS**	**VALENCE**

PODIUM DE LA CATÉGORIE
GRANDES MÉTROPOLES

Nous prenons le parti d'étudier la catégorie d'aire urbaine GRANDES METROPOLES dans laquelle se situe Montpellier qui monte sur le podium avec la 3ème place.



*1e/10 : rang de l'aire urbaine face à ses concurrentes sur l'item concerné. 1/10 = meilleur score, obtenu selon la valeur d'un indice composite compris entre 0 et 1.

		PERFORMANCES ÉCONOMIQUES	IMMOBILIER TERTIAIRE & ACCUEIL DES ENTREPRISES	CONNECTIVITÉ, CAPITAL HUMAIN & INNOVATION	QUALITÉ DE VIE
4e	Strasbourg	5/10	3/10	4/10	2/10
5e	Grenoble	4/10	8/10	5/10	4/10
6e	Saint-Etienne	8/10	6/10	8/10	3/10
7e	Avignon	6/10	10/10	6/10	1/10
8e	Toulon	7/10	7/10	7/10	5/10
9e	Rouen	9/10	2/10	9/10	9/10
10e	Douan - Lens	10/10	9/10	10/10	10/10

LE BAROMÈTRE

Focus sur le positionnement de Montpellier

N°3 | MONTPELLIER

PERFORMANCES ÉCONOMIQUES	3e/10
MARCHÉ TERTIAIRE & ACCUEIL DES ENTREPRISES	5e/10
CONNECTIVITÉ, CAPITAL HUMAIN & INNOVATION	1e/10
QUALITÉ DE VIE	6e/10

CLASSEMENT DETAILLE - 13 ITEMS

BILAN ÉCONOMIQUE	4e/10
RÉSILIENCE & DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE	3e/10
PERFORMANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER TERTIAIRE	2e/10
ACCUEIL DES ENTREPRISES & COÛTS D'IMPLANTATION	10e/10
DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE & PRESENCE DE TALENTS	1e/10
INNOVATION & NOUVELLES TECHNOLOGIES	2e/10
OUVERTURE A L'INTERNTIONAL	3e/10
INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS NATIONALES	1e/10
MOBILITÉ LOCALE	6e/10
AMÉNITÉS URBAINES & ENSEIGNEMENT	6e/10
CADRE ENVIRONNEMENTAL	3e/10
COUT DU LOGEMENT	10e/10
SANTÉ & SÉCURITÉ	3e/10

DYNAMIQUE MÉRIDIONALE

Montpellier renoue enfin avec le podium après l'avoir manqué de peu l'année dernière. Elle conserve sa 1ère place pour la thématique Connectivité & Innovation, et améliore son classement dans les trois autres thématiques !
Bien qu'elle enregistre de bons résultats pour l'immobilier tertiaire, elle se positionne dernière pour l'item accueil des entreprises (depuis 2010, Montpellier conserve un écart de 10 points avec les métropoles les plus compétitives de sa catégorie pour leur taux de cotisation foncière des entreprises).

Cependant, elle demeure très attractive, avec les meilleurs résultats quant au dynamisme démographique. Bénéficiant d'une position géographique avantageuse, elle est d'ailleurs très bien reliée aux autres métropoles par les transports. Avec près de 30 % d'évolution de sa démographie en 20 ans, la pression sur son immobilier résidentiel se fait sentir. Elle est d'ailleurs en dernière position de l'item Coût du logement pour la 4ème année consécutive.

TERTIAIRE, HABITAT

LE NOUVEAU SAINT-ROCH VU PAR SES PROMOTEURS

À Montpellier, l'armature du tramway, symbole d'accessibilité et de mobilité douce, aimante les projets d'immobilier d'entreprise. Les exemples sont légion : L'Arion à Odysseum ou la Halle Nova à Cambacérès le long de la ligne 1, le futur stade Louis-Nicollin (où des bureaux sont prévus) et Studi à Pérols, le long de la ligne 3, les programmes Néos 1 et 2 à Garosud (ligne 2)… L'Oeil décrypte ce phénomène, en donnant la parole aux promoteurs et aux preneurs.

L'AXE GARE - CENTRALITÉ EST REDÉVELOPPÉ

Pierre RAYMOND
Directeur régional de Sogeprom Pragma

“ La Zac du Nouveau Saint-Roch s'inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain. Nous sommes fiers d'en être acteurs, à travers le programme Higher Roch, réalisé en copromotion avec Vinci Immobilier. Ce quartier crée en hypercentre une offre nouvelle de logements - y compris abordables -, de bureaux et de commerces. Nous y sommes : le secteur, à l'intersection des quatre lignes de tramway, va prendre vie, contribuant à redévelopper l'axe gare - centralité de ville.
Le Nouveau Saint-Roch crée un pôle d'attractivité, connecté aux modes de transport doux, dont la gare centrale, amenée à voir une montée en puissance du trafic TER. Le potentiel immobilier est fort : pour la commercialisation des bureaux, il n'y a pas eu de sujet. Nous avons reçu beaucoup de sollicitations, issues de gros preneurs.
Juste à côté de la Zac, nous lançons le chantier de Kaelis Comédie, une autre opération emblématique de renouvellement urbain à Montpellier, dans l'îlot Duguesclin. La construction de 170 logements étudiants (gestionnaire : Nemea), 31 logements sociaux (bailleur : ICF) et 1.800 m² de commerces est programmée. ”

Repères - HIGHER ROCH

Site web dédié
www.higher-roch.com

- **R+16**
- **Hauteur : 50 mètres**
- **Livraison au 1er trimestre 2022**
- **Certification RT 2012 - 15 %**
- **130 000 heures travaillées sur la partie gros oeuvre**

UNE ARCHITECTURE D'ENSEMBLE TIRÉE VERS LE HAUT

Thierry IACAZIO
Directeur territorial Languedoc de Vinci Immobilier

“ Le cœur de ville est une offre à part entière. Avec ses 4 lignes de tramway, le secteur du Nouveau Saint-Roch est vendeur commercialement, notamment pour l'image des bureaux. Les habitants et salariés des bureaux peuvent, grâce à ses 4 lignes, se rendre facilement vers le nord de l'agglomération, très difficile d'accès en voiture. Toutes les mobilités se retrouvent concentrées au Nouveau Saint-Roch : train, piétons, tramway, cycles, et parking silo juste derrière. Pour aménager un tel foncier d'exception, il faut réfléchir en termes de mixité de destination et d'usage, en combinant les logements, les commerces et les bureaux.
Pourquoi le Nouveau Saint-Roch a-t-il été inactif tant d'années ? Parce qu'il a fallu libérer les espaces, recomposer une friche ferroviaire, créer des escalopes foncières… Seule l'intervention de la collectivité a permis de fabriquer ce type de projet. Nous avons, je pense, réussi la mixité à l'échelle de l'îlot, entre l'immeuble signal Higher Roch, complété par Roch Office, une opération de bureaux de belle facture, et par So Roch (Arcade), dédié au logement abordable. Le fait qu'il s'agisse d'un macro-lot a permis de tirer vers le haut l'architecture de chacun des projets. Tout le monde s'est challengé ! ”

SAINT-ROCH SOCIAL CLUB, UN COWORKING EN COEUR DE VILLE

Réalisé par Linkcity Sud (Bouygues Construction), l'immeuble tertiaire Saint-Roch Social Club a attiré Flex-O (Sophia-Antipolis, dirigeant : Christophe Courtin) et l'investisseur Atland Voisin (propriétaire du bâtiment, président : Jean-Christophe Antoine) pour l'installation, sur 3.266 m², d'un espace de coworking et de coliving en cœur de ville. Nommé Flex-O, cet ensemble ouvrira fin 2022. Après Sophia-Antipolis, Nantes, Lille et Lyon, Flex-O Montpellier sera le 5e espace de travail en coworking de la marque. Le programme prévoit environ 265 postes de travail privatifs, 4 salles de réunion et une terrasse. L'offre de coliving, exploitée par MELT, comprend 90 chambres. Ses fonctions résolument modernes – coworking et coliving – seront complétées par un foodcourt au rez-de-chaussée et un toit-terrasse ouvert à tous.
Architecte de Saint-Roch Social Club (7.350 m² de surface totale) : Cusy Maraval Architectes.

HIGHER ROCH, LE GRATTE-CIEL DE LA GARE DÉJÀ ICONIQUE

Avec ses façades ondulées, architecture évoquant une danseuse de flamenco, Higher Roch, immeuble le plus haut du quartier, gagne en douceur le pari de la hauteur. « Cette conquête de la hauteur est l'un des enjeux de la ville de demain. Si la hauteur s'opère par la rondeur et la douceur, avec une architecture ondulante, elle devient plus acceptable qu'un élément radical, trop vertical », analyse Pierre Raymond, directeur de Sogeprom Pragma, copromoteur du programme avec Vinci Immobilier. « C'est un ouvrage emblématique, offrant des vues époustouflantes sur la ville, avec des parties extérieures représentant 45 % de la surface intérieure. Cet ouvrage exceptionnel va s'imposer comme un marqueur de la ville de Montpellier, comme l'est devenu L'Arbre Blanc », complète Thierry Iacazio, directeur territorial Languedoc de Vinci Immobilier.

Lignes ondulantes et végétales, appartements baignés de lumière, prestations à la carte, baies vitrées toute hauteur, terrasses immenses et vues à couper le souffle… Higher Roch a reçu le Grand prix régional de la Pyramide d'Argent en 2019, et s'est distingué dans les catégories Innovation industrielle, mixité urbaine et conduite responsable des opérations. Alors que la livraison est prévue au printemps 2022, le chantier avance, avec le gros œuvre fini en mai. Particularité : pour répondre à la demande de la clientèle familiale, très présente, des appartements ont été jumelés, pour en augmenter la surface habitable. « Nous sommes passés de 82 à 77 appartements. »
Higher Roch a initié le smart building, dès sa conception. « Nous avons été les précurseurs du lancement de la start-up locale Idealys », enchaîne Pierre Raymond. Outre le lien social entre résidents, la technologie proposera des connexions avec la vie de quartier, les modes de déplacement… La résidence se distingue enfin par une boîte aux lettres connectés et des logements répondant aux derniers standards technologiques, élaborés par Lono (ex-MaSmarthome), autre pépite de la tech montpelliéraine. La copromotion avec Vinci Immobilier s'est bien déroulée. « Avec Thierry Iacazio (Vinci Immobilier), nous avons été très présents, souhaitant valider le moindre détail, en lien bien sûr avec l'architecte, Xavier Gonzalez : la forme des pare-vues, la taille des garde-corps, les orientations techniques, le choix des essences végétales qui vont orner les terrasses… » Les halls seront décorés via l'intervention d'un artiste.

UN CENTRE DÉDIÉ À LA RETRAITE ET AU BIEN VIEILLIR DANS L'IMMEUBLE **ROCH OFFICE**

IMMEUBLE ROCH OFFICE

Rencontre avec Yves RICHARD
Directeur des CICAS

Un centre de ressources et d'informations autour du bien-vieillir et de la retraite va s'implanter dans l'immeuble tertiaire Roch Office, en plein cœur de Montpellier.

Regrouper sur un seul et même lieu l'Agence Conseil Retraite de Montpellier et le Centre de prévention Bien Vieillir, structure de l'action sociale d'Agirc-Arrco : c'est le projet qui va voir le jour au cœur du nouvel immeuble tertiaire Roch Office, situé dans la Zac du Nouveau Saint-Roch et en cours d'achèvement. Ce centre de ressources et d'informations, ouvert à tous et proposant des informations gratuites, occupera 100 m² au rez-de-chaussée, 440 m² au 5e étage et environ 370 m² au 6e étage. Ce regroupement permettra de mettre en place une organisation facilitant les échanges et les synergies en interne. Pour un service accru : à partir du 1er trimestre 2022, « un accueil mutualisé permettra au client de bénéficier d'une information sur les prestations de conseil en droit à la retraite offertes par le Centre d'Accueil Retraite, ou sur un accompagnement pour un vieillissement en bonne santé », précise Yves Richard, directeur des Cicas (centres d'information, de conseil et d'accueil des salariés) de Klesia. Le projet est encore en cours d'élaboration. Ces lieux pourront ainsi être ouverts, de manière temporaire ou permanente, à d'autres entités. L'implantation d'Aesio (ex-Languedoc Mutualité) dans ce même immeuble accroît la dimension polyvalente et complémentaire du futur site. « On y trouvera des services liés à la santé, à la prévention, à la retraite… C'est une vraie innovation, qui ne figurait pas dans la commande initiale d'Agirc-Arrco, et que le bâtiment nous permet de réaliser », analyse Yves Richard.

UN POSITIONNEMENT HYPERCENTRAL UNIQUE

Pourquoi cet emplacement ? L'Agence Conseil Retraite de Montpellier visait trois critères pour sa nouvelle localisation : « Accessibilité, visibilité, modernisation des locaux », résume-t-il. Roch Office est apparu comme une opportunité unique en hypercentre de Montpellier. « Il se situe en zone urbaine, centrale, très visible et passante ; Il bénéficie d'une architecture qui le met en valeur efficacement, et accroît la visibilité de ses occupants ; La proximité de la gare Saint-Roch et la desserte par les 4 lignes de tramway et par le réseau de bus sont en outre des atouts en termes d'accessibilité. »
Un changement radical avec l'actuel emplacement du Cicas de Montpellier, au 43 place Vauban. « Il n'est pas très visible : dans un virage, à l'étage, pas en centre-ville… Ce n'est pas le service que l'on veut offrir au client ! » La prospection, menée par Arthur Loyd Montpellier (lire ci-contre, « Arthur Loyd nous a projeté dans le quartier de demain ») a été complexe. « Peu de locaux correspondaient à nos attentes. Beaucoup étaient des surfaces commerciales, dans des lieux peu centraux. »

UN NOUVEAU TYPE DE SERVICE

Ce regroupement de plusieurs services permet d'offrir un panel de services plus large. Une vraie tendance, sur fond d'optimisation du parcours client. « On va pouvoir dire au public, à l'accueil : 'Vous ne venez pas pour telle ou telle raison, mais on vous propose ce service car vous pourriez être concerné'. Le public pourra prendre connaissance de l'ensemble de nos services, dont il faut rappeler qu'ils sont gratuits, dispensés dans le cadre d'une mission de service au public », détaille Yves Richard. Il compare cette ouverture sur la ville de l'information liée au bien vieillir et de la retraite à l'évolution des implantations des agences au service du public. « Au départ, elles étaient plutôt cachées. Puis, peu à peu, un changement de vision s'est opéré afin d'être plus accessible. Le départ à la retraite est une étape de la vie, qui ne doit pas être une boîte obscure. On doit pouvoir se renseigner facilement, en anticipation ou lorsque l'on est en âge de partir en retraite. »

LEXIQUE

. Centres de prévention Bien Vieillir Agirc-Arcco : lieux de promotion du bien vieillir, où chaque bénéficiaire peut effectuer une évaluation personnalisée visant au repérage des risques liés à l'avancée en âge. À l'issue de cette évaluation, le bénéficiaire reçoit des informations détaillées sur ses atouts, ses facteurs de risque et les actions de prévention à mettre en place, notamment par des actions collectives.

. Agirc-Arcco : retraite complémentaire des salariés du secteur privé.

« Arthur Loyd nous a projeté dans le quartier de demain »

Les consultants d'Arthur Loyd nous ont projeté dans le devenir du quartier Nouveau Saint-Roch, en nous détaillant l'implantation future de commerces, de logements, de bureaux… Ils ont mis en évidence que Roch Office correspondait à notre objectif global - visibilité, modernisation, accessibilité -, que ce déménagement était possible pour nous, et qu'il avait un sens, du fait des complémentarités possibles. Ces conseils précis ont fait qu'on y a cru. Seuls, nous aurions très certainement hésité.

Yves Richard, directeur des Cicas

LE GROUPE EDH CHOISIT LE PROGRAMME ARION À ODYSSEUM

IMMEUBLE ARION

Rencontre avec
Marco MANTEGA
Directeur immobilier
Groupe EDH

Et
Yoni ARENA
Directeur Brassart
Montpellier

Idéalement desservi par la 1ère ligne de tramway de Montpellier, localisé à proximité immédiate du pôle commercial et de loisirs Odysseum, le programme tertiaire neuf Arion a attiré deux écoles du Groupe EDH : Brassart (design graphique, audiovisuel, animation 3D, jeux vidéo, art graphique, illustration) et Efap (communication). 200 étudiants élisent domicile, depuis septembre 2021, sur un plateau de 1.000 m² (rez-de-chaussée), décorés avec originalité par des street artistes. Pour le groupe, c'est un vrai ancrage dans la métropole de Montpellier, avec un triplement de surface par rapport à la localisation précédente, place Ernest Granier.

“ Ce site, dirigé par Yoni Arena, est un vrai lieu de vie pour les étudiants, avec des restaurants, le cinéma, des commerces…, explique Marco Mantega, directeur immobilier du groupe EDH.
La nouvelle gare TGV n'est qu'à 1,5 km et sera bientôt accessible en tramway. De plus, le quartier, est dynamique en termes d'immobilier, avec beaucoup de constructions nouvelles, ce qui offre des perspectives d'agrandissements futurs, tout en restant dans le secteur.
C'est exactement ce que nous recherchions. ”

AU COEUR D'UN NOEUD MULTIMODAL

L'accompagnement par Arthur Loyd a été un vrai avantage pour concrétiser ce projet de nouveau campus, insiste Marco Mantega. « Aurélie Guesné a su tout de suite trouver l'emplacement correspondant à notre cahier des charges, et nous a accompagnés jusqu'à la signature du bail. Elle est même présente encore aujourd'hui, pour jouer l'intermédiaire avec les propriétaires sur des détails, comme la création d'une signalétique. Ce soutien nous a permis une installation en toute sérénité. »
Le Groupe EDH compte 28 établissements en France, dans lesquels sont inscrits 10.500 étudiants, avec une école en Espagne et des filiales à New-York, Shanghai et Alger.

Situé dans la Zac Hippocrate (Port-Marianne) à Montpellier, le programme Arion est porté par le promoteur CFC Développement. Cet ensemble immobilier en R+3, avec un niveau de parking en sous-sol, déploie 5.500 m² de surface de plancher.

L'œil d'Aurélie Guesné (Arthur Loyd)

« L'intérieur du campus vaut la visite ! »

“ Pour les écoles Brassart et Efap, le programme Arion est idéalement placé, à proximité du tramway, de la gare TGV et de l'autoroute. Arion, immeuble tertiaire qualitatif et certifié LEED, offre une attractivité importante à l'école. La présence de résidences étudiantes à proximité facilite les problématiques de logement.
À Montpellier, c'est souvent compliqué d'accompagner les écoles dans leur implantation. Bon nombre d'immeubles ne sont pas prévus pour recevoir des activités d'enseignement et de formation, ou ne sont pas conformes. CFC est précurseur, avec la possibilité, pour chacun de ses immeubles, de recevoir des ERP 2e catégorie.
L'intérieur du campus vaut la visite ! Chaque mur a été repeint par des artistes. Des réalisations d'élèves sont mises en valeur dans des vitrines éclairées.
De manière globale, les écoles supérieures privées bougent beaucoup en ce moment à Montpellier, avec des implantations, extensions, transferts… : l'Esma dans la Zac de La Cité Créative, Eduservices à Euromédecine, Studi à Pérols, Ynov, l'écocampus MBS et Mediaschool à Cambacérès, l'IFMK (Institution de Formation Masso-Kinésithérapie) dans les anciens locaux de l'Esicad, SupExup au Millénaire… Le secteur commence à peser dans l'économie locale, et ces différents mouvements donnent de l'attractivité à Montpellier pour d'autres écoles qui ne sont pas encore présentes. ”

DE LA SIERRA :

LE MEILLEUR CAFÉ D'AMÉRIQUE CENTRALE AU COEUR DE PORT-MARIANNE

Rencontre avec Enzo ARGUETA
Gérant de De La Sierra

Envie de déguster des cafés de spécialité exceptionnels, provenant de la Cordillère cacahuatique au Salvador ou de la région de Chanchamayo au Pérou ? Rendez-vous à De la Sierra ('De la chaîne de montagnes'), nouveau torréfacteur de café, au cœur de Port-Marianne à Montpellier, face à la future Zac de la République. L'enseigne, au nom évocateur, est entièrement dédiée au café. Elle raconte le terroir et le savoir-faire de la caféiculture au Salvador et en Amérique Latine. Quand on rentre dans ce tout nouveau commerce de 84 m² (20 m² à l'étage), le torréfacteur aimante le regard, offrant une transparence au produit, transformé sur place. Le coffee shop compte deux moulins. « Tous nos cafés sont en grains, et moulus à la demande », précise Enzo Argueta, 27 ans, gérant. Certains grains sont utilisés pour des méthodes douces, utilisant des filtres et un système d'infusion, d'autres pour des machines expresso.
L'histoire inédite du commerce relie les deux côtés de l'Atlantique. Les cafés proviennent en effet d'une plantation de 40 hectares gérée par sa famille, en Amérique centrale. De l'approvisionnement à l'assemblage final, l'ensemble du processus d'élaboration est ainsi maîtrisé. Avec le souci éthique de soutenir les caféiculteurs salvadoriens : la production Café Bourbon, certifiée Rainforest Alliance, contribue à leur évolution de vie. « Nos caféiers poussent sous l'ombrage naturel des cacaotiers, qui sont plantés tous les 10 mètres. Mon grand-père a des ascendances mayas, il a gardé cet esprit du respect des pratiques et des ancêtres », détaille-t-il.

IMPORTER NOTRE PROPRE CAFÉ

« J'ai voulu valoriser ce qu'on faisait, en important notre propre café, explique l'entrepreneur, dans un français parfait. On a fait du sourcing, auprès d'autres producteurs que connaît mon grand-père, ou auprès de producteurs du Pérou, du Guatemala ou de République Dominicaine. »
Après quelques péripéties liées à la crise sanitaire, et à un propriétaire qu'il a fallu convaincre, De la Sierra a ouvert le lundi de Pâques 2021. La crise Covid désormais en partie résolue, le coffee shop, qui propose 12 cépages de café, connaît « chaque mois une progression ».
De la Sierra propose aussi des ventes à emporter ou en ligne. Les systèmes d'abonnement rencontrent un franc succès, avec des options 'Découverte' permettant au client de découvrir un sachet différent chaque mois. 60 % de l'activité est réalisée en BtoB, en commercialisant les cafés auprès de restaurateurs bistronomiques et gastronomiques, d'hôtels ou d'autres coffee shop spécialisés. « Ces contacts ont été amorcés avant la crise Covid, pendant un an, à l'occasion de salons professionnels », précise celui qui partage sa vie avec Amélie, également âgée de 27 ans et s'occupant de la partie administrative.

CLIENTÈLE INTERNATIONALE

La clientèle est « internationale, plutôt aisée et dans la tranche 25-50 ans ». Pourquoi ce choix de Port-Marianne ? Le jeune homme y a suivi ses études de commerce (ESG), ce qui lui a permis de connaître le quartier. « Je l'ai vu se développer. Port-Marianne, c'est un aménagement urbain moderne, peuplé par des habitants qui s'adaptent à ce qu'on leur présente », analyse-t-il. Il en apprécie les grands espaces, qui tranchent avec le centre-ville médiéval. De la Sierra est idéalement situé, à l'angle de la rue Nina Simone et de l'avenue Raymond Dugrand, sur la place Pablo Picasso. Un emplacement proche de l'autoroute, et surtout desservi par la 3e ligne de tramway. Mais que l'on ne s'y trompe pas : De la Sierra se mérite, et s'adresse à un public initié. « Notre modèle ne cible pas le passant, avance le jeune homme, arrivé en France en 2012, avec une pointe de fierté. Avec le barista Louis Morris, mon meilleur ami, Anglais, qui gère la partie coffee shop, et ma femme Amélie, nous proposons une gamme de luxe. Ceux qui viennent veulent venir ! » ET pour cause : toute l'équipe a obtenu ses certificats de torréfaction, de dégustation et de barista du Conseil salvadorien du café.

> + sur delasierracafe.com/shop/

L'Oeil de Clément Fabre (Arthur Loyd)

« Port-Marianne a besoin de ce type de commerces »

« Le café de spécialité de De la Sierra apporte une activité originale dans un quartier récent de Montpellier, encore en devenir en termes de commerce. Les cafés-torréfacteurs incarnent une tendance, déjà présente dans les pays nordiques et qui arrive en Europe. Elle correspond à une recherche de bons produits, cultivés éthiquement, de la part des consommateurs. Ces derniers se dirigent vers des achats plus réfléchis, plus chers mais de meilleure qualité, pour un retour à la qualité. Port-Marianne, situé en proche périphérie, a besoin de ce type de commerces pour vivre. C'est un avis partagé par d'autres commerçants du quartier. Le positionnement de De la Sierra vient combler un manque, et correspond au potentiel d'une population à fort pouvoir d'achat, en quête de très bon café, vendu à un certain prix.
Une réflexion sur la réglementation d'implantation des commerces de proximité dans ce nouveau quartier est nécessaire. »

Enzo et Amélie, tous deux associés De La Sierra et unis dans la vie, en train de faire le meilleur choix dans les plantations

CAMBACÉRÈS : LA HALLE NOVA PRÉFIGURE L'AVENIR DE L'OFFRE TERTIAIRE

Un programme immobilier innovant, mêlant espaces de travail, restauration, sports et événements, va voir le jour dans la Zac Cambacérès d'ici à fin 2024. La desserte, par la future extension de la ligne 1 du tramway, est jugée décisive par les porteurs du projet. Autres critères phares : les dimensions environnementales et servicielles.

LA HALLE NOVA

RENCONTRES AVEC

Julien DESTOUCHES
Directeur régional
Sud Ouest
Amétis Groupe

Alexandre TEISSIER
PDG Gaïa Promotion
et Hibrid Foncière
Créateur
Marché du Lez

Laurent LOMBARDO
Directeur régional
Grand Sud
Lazard Group

Avec la Halle Nova, le paysage tertiaire neuf de Montpellier va connaître un coup de frais, le long de l'extension de la ligne 1 du tramway, en entrée de la Zac Cambacérès. Le groupement Lazard Group (Laurent Lombardo) - Amétis (Bertrand Barascud et François Fontès) - Gaïa Promotion (Alexandre Teissier) - Hibrid foncière (nouvelle marque du Marché du Lez) a été désigné, fin 2020, lauréat de la consultation lancée par Montpellier Méditerranée Métropole. « La Halle Nova révolutionnera l'offre tertiaire, en associant, au sein d'un socle actif, des espaces de vie, de convivialité, de formation, de travail et de coworking, à la vente ou à la location », résument les promoteurs. Cette dynamique servicielle se doublera d'innovations environnementales concoctées par Coloco (lire ci-contre). L'idée est de « capter les demandes exogènes des grands groupes nationaux et internationaux, grâce à des offres disponibles à très court terme, ce qui répondra aux modes de travail futurs, aux différents besoins des utilisateurs et à tous les types de demandes ». La Halle Nova sera un gros porteur, avec 565 emplois créés, dont 420 sur les plateaux de bureaux, 115 dans les activités de services et les commerces, ainsi que 30 sur l'espace de coworking.

UNE OFFRE DIVERSIFIÉE ET UNE COMMERCIALISATION LANCÉE

Le lieu condensera une grande diversité de services et d'activités. Déjà preneurs : Bureaux&Co (working place) sur 1.800 m², Gravity Innovation (1.000 m² dédiés à l'accompagnement de porteurs de projets), Mediaschool (enseignement spécialisé dans les médias, la communication et le digital) sur 800 m². En pied d'immeuble, un socle de 5.000 m² proposera des commerces de proximité, une conciergerie, un centre de mobilités douces et côté restauration et loisirs, l'espace Nova Food regroupera 10 espaces distincts, deux bars, une boulangerie, un café des sports, une brasserie et une pizzeria.
La commercialisation est lancée, pour la partie tertiaire, depuis septembre. « Nous ne visons que des entreprises extérieures à la métropole, ou bien basées ici mais avec une grosse croissance d'emplois, avance Alexandre Teissier. Pas question de vider les Zac vieillissantes. » Au final, les promoteurs ont optimisé le programme initial - 1.000 m² de bureaux en plus et 500 m² de commerces, services (magasin de vélos) avec tous les preneurs d'ores et déjà identifiés - pour arriver à 26.000 m². « C'est le signe que nous avons confiance dans notre projet. On a déjà reçu une quinzaine de demandes de preneurs, alors que le programme n'est livré que dans trois ans ! », se félicite-t-il. Quatre plots sont prévus : Amétis et Gaïa pour les plots A et C (10.000 m²), Lazard Group pour les plots B et D (10.000 m²).

Du côté du socle commercial et serviciel, 80 % est déjà précommercialisé. Outre l'accessibilité, le positionnement et le caractère innovant de la Halle Nova, le succès commercial du socle tient à une cohérence de sa programmation et leurs synergies, et à -15% du niveau des loyers. Les bureaux sont au même prix qu'avenue Raymond-Dugrand. C'est une stratégie de notre part. Concernant les commerces, nous préconisons de plafonner les loyers à 10% de leur chiffre d'affaire. Nous proposerons un parking mutualisé et foisonné à l'échelle du projet. C'est une règle de bonne conduite pour éviter des climats de tension entre bailleurs et locataires. Ce n'est pas le cas de toutes les foncières… », sourit Laurent Lombardo, directeur régional Grand Sud de Lazard Group. « Le socle actif, impulsé par Alexandre Teissier, distingue le programme, car il créera une animation à l'échelle du quartier » conclut-il. « Au-delà des bureaux de dernière génération et la grande qualité environnementale et architecturale, ce principe d'animation en rez-de-chaussée est très innovant. Dans ce socle tout type de commerces et de services seront actifs à toute heure de la journée, et pas seulement entre 12h et 14h ! »

Un espace mobilité douce à la location et à l'achat et réparation de vélos sera proposé par l'opérateur Over Watt. Des mises à disposition aux résidents de la Nova dans le parking de 20 trottinettes et 10 vélos électriques et 1 tri porteur.

Repères

Maîtrise d'ouvrage : Lazard Group - Amétis - Gaïa Promotion et Hibrid Foncière
Maîtrise d'oeuvre : Taillandier Architectes Associés et Coloco
Surface bâtie : 26.000 m²
R+5 (double RDC pour la partie socle et 5 niveaux de bureaux), avec 3 niveaux de parking souterrain
Commercialisation lancée en septembre 2021 pour les plateaux tertiaires (22.000 m², dont 2.000 m² de coworking)
565 emplois annoncés
Montant de l'investissement : 42 M€
Démarrage des travaux fin 2021, livraison au T3 2024

FORTE VÉGÉTALISATION

Un projet résolument vert : labellisé Breeam Very Good avec une démarche E+C- de niveau C1, Bâtiment à énergie positive et réduction carbone, 3.509 m² d'espaces plantés, bâtiment bas carbone, 2 serres et 4 patios végétalisés, 4 toitures végétalisées dont une accessible au public, 3 toitures photovoltaïques, 20 trottinettes et 10 vélos électriques... « Grâce à deux serres végétalisées, l'immeuble sera autoventilé et rafraîchissant », se félicite Alexandre Teissier. « Les serres abriteront des gradins en forme d'amphithéâtres, destinés à se reposer, à donner des rendez-vous ou à réaliser des pitchs. » Julien Destouches, directeur régional Sud-Ouest d'Amétis, d'ajouter « Ces deux serres urbaines, semi-couvertes et très plantées, permettront d'avoir une image architecturale végétalisée depuis l'A709. Leurs réalisations seront aussi le point le plus technique de l'opération : il faut planter des arbres, gérer l'hygrométrie, la température, recourir à des bureaux d'études spécialisés dans la conception des serres… ». À noter que la Halle Nova, premier immeuble visible en entrant dans la Zac Cambacérès, jouera le rôle d'écran anti-bruit pour les opérations futures à proximité, notamment l'écocampus MBS.

UN TRAMWAY JUGÉ PRIMORDIAL

En 2024, la Halle Nova sera desservie par l'extension de la ligne 1 du tramway. Le passage du tramway est jugé « primordial » par Alexandre Teissier. « On ne peut plus avoir d'immeubles de bureaux sans le tramway au pied du bâtiment. Avec un maximum de services et d'usages en pied d'immeuble et une dimension environnementale des bâtiments, la desserte en transports en commun fait partie des trois critères de base pour la nouvelle offre tertiaire ». « La desserte par le tramway est primordiale, à la fois pour la commercialisation et pour l'intérêt des utilisateurs » ajoute Laurent Lombardo. Nos programmes Neos 1 et 2, situés à Montpellier Ouest, n'auraient pas rencontré un tel succès commercial sans la proximité de la station Sabines ». Même approche pour Julien Destouches : « La desserte en tramway est essentielle pour les immeubles de bureaux de cette taille. La question des mobilités est très importante. Tout a été anticipé pour la Halle Nova, avec, outre le tramway, une accessibilité à vélo, la possibilité de les stationner, la proximité de la gare TGV, de l'aéroport et de l'autoroute ». Ce programme tertiaire iconique, « le plus important dans la métropole de Montpellier sur les prochaines années » selon Julien Destouches, sera aussi doté de 500 places de parking.

PATIO DE LA HALLE NOVA

DES SAVOIR-FAIRE COMPLÉMENTAIRES

Amétis et Gaïa Promotion travaillent ensemble sur une dizaine d'opérations en cours de développement ou de montage au niveau national : Nantes, Lyon, région Paca, futur Village olympique des médias pour Paris 2024… « Alexandre Teissier apporte son expertise multi-usages, le but étant d'apporter de la vie dans des opérations mixtes. Nous réalisons de notre côté les bureaux et/ou les logements, selon les opérations », explique Julien Destouches (Amétis). La Halle Nova est l'opération la plus avancée de cette collaboration. Pour sa part, Lazard Group présente la spécificité de commercialiser toutes ses opérations en blanc. « On ne s'adosse à aucun investisseur. Nous lançons les programmes, les commercialisons et une fois commercialisés, nous les mettons sur le marché de la vente à investisseurs », résume Laurent Lombardo.

FORMATION : POURQUOI YNOV A CHOISI CAMBACÉRÈS POUR SON CAMPUS DE MONTPELLIER

Sébastien TOMBARELLO
Directeur et chef d'établissement
Montpellier Ynov Campus

IAN PERRIN
Directeur associé
Développemente et Immobilier

C'est original. Le groupe d'enseignement supérieur privé Ynov, un des leaders dans les formations aux métiers du digital, va accueillir à partir de septembre 2022 ses premiers étudiants dans la Zac Cambacérès à Montpellier… dans un campus éphémère. Ils seront environ 200 : 1ère année, Bachelor 1ère année et Master 1 en admission parallèle, à intégrer une école qui n'aura pas encore livré son campus définitif. « Nous allons créer des structures modulaires, sur une surface de 1.500 m², explique Sébastien Tombarello, directeur et chef d'établissement d'Ynov Montpellier. La collectivité nous accompagne avec efficacité sur ce projet. Cette installation éphémère est à notre image, dynamique et innovante. » Le campus définitif sera livré en 2024. Dans une opération globale de 19.500 m², Ynov occupera 6.600 m² : 5.000 m² pour l'école, qui comptera à terme entre 1.000 et 1.200 étudiants, et 1.600 m² pour du coworking, l'idée étant de « créer un écosystème, en louant des postes à des startuppers ayant intérêt à être proches des étudiants », souligne Ian Perrin, directeur associé du groupe Ynov en charge de l'immobilier et du développement.

PROXIMITÉ DES HALLES DE L'INNOVATION, DESSERTE PAR LE TRAMWAY

Pourquoi choisir Montpellier, et la Zac Cambacérès, située au sud, connectée à la gare TGV ? « Il y a un lien fort entre informatique et Montpellier, métropole caractérisée par une forte dominante tech, santé, ICC et agriculture. Autant de sujets sur lesquels nous pouvons répondre en termes d'employabilité, explique Sébastien Tombarello. Montpellier, 5e ville étudiante en France, est un bassin fertile pour les étudiants. » À Cambacérès, Ynov côtoiera la Halle de l'Innovation, ce qui permettra de créer des ponts avec la French Tech Méditerranée. « Quand on crée un campus, on aime faire partie de l'écosystème numérique et digital. Rien de tel que de faire face à la Halle de l'Innovation ! », complète Ian Perrin. Autres éléments qui ont guidé le choix d'Ynov pour Cambacérès : l'arrivée du tramway en 2025 - « la desserte par les transports en commun est l'un des critères importants pour nos campus » -, et la proximité du futur campus de Montpellier Business School. « On ne sera pas seuls », sourit-il.

FORMATION BASÉE SUR LA TRANSVERSALITÉ ET LE MODE PROJET

Au cœur de la méthodologie pédagogique d'Ynov, la transversalité. « Nous tenons à ce que les étudiants puissent travailler sur des projets très concrets, dans une logique de décloisonnement entre nos différentes filières - animations 2D/3D, audiovisuel, architecture d'intérieur, marketing et communication, informatique, création et design. Ce fonctionnement rend nos étudiants particulièrement curieux, une attitude appréciable en entreprise. » Les bases sont posées dès la première année, avec une pédagogie en mode projet et par demi-journée. Pour la recherche d'alternance en Masters et le suivi pour l'employabilité, un service est dédié à la relation avec les entreprises. Ynov compte 7.000 étudiants à Bordeaux, Toulouse, Aix-en-Provence, Sophia Antipolis, Lyon, Paris et Nantes.

ZOOM

LE 610 : UN LIEU DE TRAVAIL PENSÉ COMME UN LIEU DE VIE

LE 610 - JACOU

Le Groupe Sarro et le Groupe MJ Développement réalisent un ensemble mixte de 6.388 m² (dont 3.400 m² de bureaux) à JACOU, alliant tertiaire et services. Le projet va aussi requalifier la zone d'activités Clément Ader.

Un type de localisation qui va être de plus en plus prisé, suite à la crise sanitaire. Implanté au 6-10 (d'où le nom « Le 610 »), rue Louis Bréguet à Jacou, au nord de la métropole de Montpellier, le 610, réalisé par le Groupe Sarro et le Groupe MJ Développement, inaugurera au 2e trimestre 2022 une offre de bureaux neufs, dans une zone jusque-là délaissée par l'immobilier d'entreprise. « Porter des projets à l'extérieur des métropoles, pour se rapprocher des lieux de résidence des salariés, devrait être une tendance dans les prochaines années », observe Michel Peinado, directeur d'Arthur Loyd Montpellier-Nîmes. L'ensemble, prenant place face à l'Espace Bocaud, déclinera 4 grands pôles d'activité : un centre d'affaires, des halles alimentaires, des commerces et services (dont une micro-crèche) et une brasserie rooftop. « C'est un bâtiment pensé pour s'adapter aux nouvelles façons de travailler, explique Jean-Baptiste Miralles, architecte du projet. Les sphères professionnelles et personnelles se chevauchent. Nous avons imaginé un volume moderne et compact, allié à de grandes ouvertures, pour une lumière naturelle optimale. »

BUREAUX CONNECTÉS ET HALLES GOURMANDES

Le centre d'affaires déploiera 3.400 m² de bureaux, répartis sur trois niveaux. De grandes terrasses seront aménagées à tous les étages, à la manière d'espaces de travail collaboratifs. Cinq commerces (de 80 m² à 338 m²) sont prévus en pied d'immeuble, ainsi qu'une micro-crèche (lire ci-contre) et une étude notariale.
Côté mobilité, le 610 sera pourvu de 265 places de parking (175 en sous-sol et 90 en extérieur). Les Halles du 610, portées par la famille Romagnoli et dessinées par l'architecte Maguelone Vidal, développeront 21 stands et un bar (lire ci-contre), sur 880 m².
Le 610 a déjà convaincu de nombreux preneurs : étude notariale Lexnot, Penbase (éditeur de solutions mobiles), Emvista (développeur de logiciels pour comprendre le langage naturel), salon de coiffure, cabinet d'expertise-comptable Axiome, avocat (Joanna Schwarz), C2L (courtier en crédit), cabinet médical, huiles essentielles Innobiz, Groupe Sarro (cabinet de conseil en gestion de patrimoine, qui s'est diversifié dans la promotion immobilière et la commercialisation de biens immobiliers), le Groupe MJ Développement (promoteur-constructeur), agence AXA, Apef Services. Le Groupe Sarro prendra 670m² et le groupe MJ développement 200m² pour son agence Méditerranée (1 siège social à Anglet, 3 agences en région, 2 agences à l'international).

LA PORTE D'ENTRÉE DE CASTELNAU ET DE MONTPELLIER

Alexandre ROEGIERS
Associé GS immobilier et GS montage d'opérations foncières
Groupe Sarro

« Sur les 22 collaborateurs du Groupe Sarro, beaucoup habitent au nord de Montpellier, et ne voulaient plus faire une heure de route pour se rendre au bureau. En lien avec la métropole de Montpellier et la commune de Jacou, nous avons ainsi regardé le site de l'ancienne usine Villeminot (tringles). Ce foncier était devenu une vraie verrue, que plus personne ne regardait, dans une ancienne zone d'activité. Il est pourtant bien placé, sur un rond-point fréquenté chaque jour par 25.000 voitures. C'est la porte d'entrée de Castelnau et de Montpellier !
D'où notre volonté d'initier ce projet. Arthur Loyd nous a aidés à identifier les besoins des utilisateurs. Cette mixité d'activités, et son identité forte, font du 610 un projet atypique au nord de Montpellier. Michaël Delafosse, président de la métropole, veut rééquilibrer le territoire vers le nord, via le projet Med Vallée. On est à un tournant pour l'implantation de start-up et de biotech. Les terrains restent rares et les prix continuent à augmenter. Il y a un vrai potentiel pour ce type d'immeuble. »

DES HALLES COMMERÇANTES, GOURMANDES ET VIVANTES

L'œil de Bernard Romagnoli, Halles du 610

Cet ancien cadre de LVMH (branche Champagne), aujourd'hui retraité, se lance en famille dans la création de halles gourmandes, futur cœur battant du 610. Pourquoi ce projet ? « J'ai passé 30 ans dans le monde du champagne. J'aime bien que l'on parle des produits et des circuits courts », confie-t-il. Il perçoit une vraie attente citoyenne. « Aujourd'hui, les gens quittent la surconsommation. Ils mangent et boivent moins, mais mieux. » 22 étaliers ont été choisis, parmi 57 candidats. Il promet des halles « commerçantes, gourmandes et vivantes, avec du pain chaud de 7h à 20h, des plateaux d'huîtres, des viandes grillées, des démonstrations culinaires - mois des truffes, du gibier… ». L'emplacement, au nord de Montpellier, l'a également séduit. « Tout l'aménagement urbain s'est fait côté littoral depuis 30 ans. Il y a désormais une envie de nature, d'arbres, de jardins, de piscines… Nous prenons en compte cette tendance », anticipe l'homme d'affaires. Le système constructif, « avec le souci de l'économie d'énergie et un renouvellement de l'air, via un système de double-flux », l'a également séduit. « Bernard Romagnoli est par ailleurs associé dans un bar du Marché du Lez. Il connaît tout Montpellier, et les meilleurs artisans dans tous les métiers de bouche. Il fait preuve de beaucoup de goût dans le choix de la prestation, ce qui va être un vrai atout », complète Alexandre Roegiers.

Repères

MJ DÉVELOPPEMENT PROMOTEUR CONSTRUCTEUR

- **14 ans** d'existence, groupe fondé en 2007 au Pays Basque par Michaël Ruel et Jean Etchepareborde
- Des opérations d'excellence en France et à l'étranger (Île Maurice et Portugal)
- **6** gammes de produits immobiliers : Résidences d'appartement **Cœur de ville**, Résidences avec **Services** (Partenaire Clinipole), Résidence **Prestige** (Montagne et bord de mer), Resort de villas à l'**International** (Ile Maurice et Portugal), Immo **Tertiaire** et Propriété d'**Exception**
- **65** salariés
- **1** siège social, **3** agences en région, **2** agences à l'international
- **1** filiale dédiée à l'exploitation hôtelière MJ Holidays

--->> **En savoir +** https://www.mj-developpement.com/

LE BÂTIMENT EST CONSTRUIT EN FONCTION DE NOS NORMES

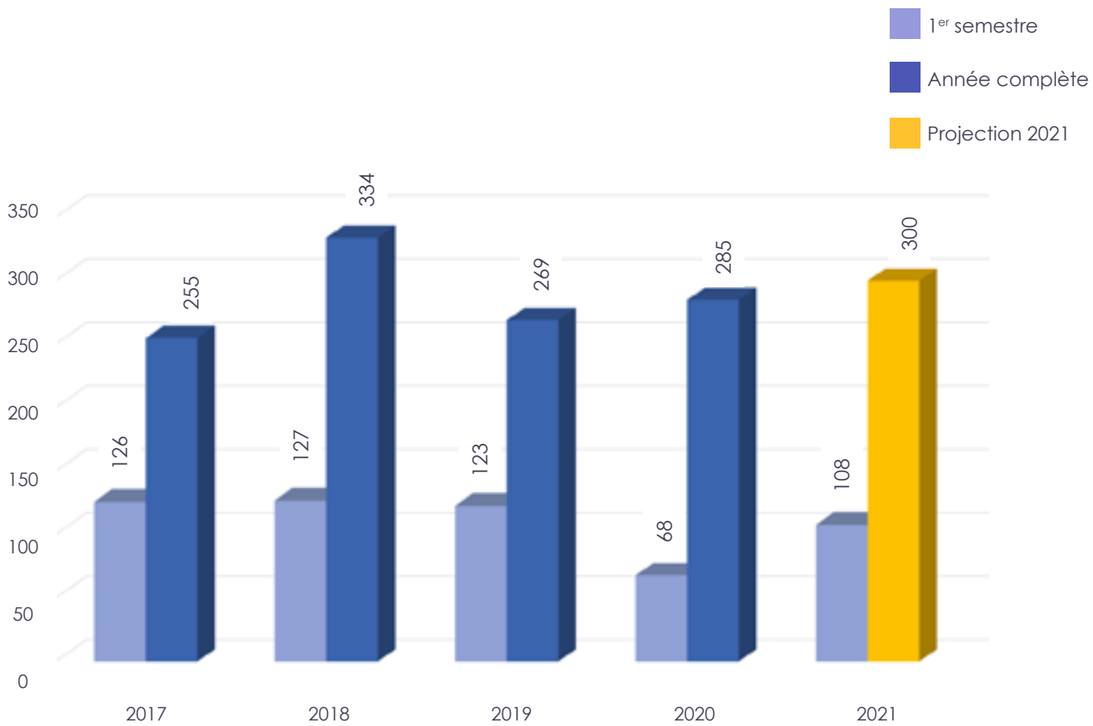
L'œil de Laura Morel-Rivat et Magalie Fougerat, micro-crèche The Baby Home

Amies dans la vie, Laura Morel-Rivat, 31 ans, ancienne éducatrice jeunes enfants dans un établissement Montessori, et Magalie Fougerat, 36 ans, ex-neuropsychologue, ont créé The Baby Home, concept de micro-crèches d'inspiration Montessori et Pikler. L'accueil est adapté au rythme de chaque enfant. « Nous prenons en considération les personnalités de chacun, en matière de motricité globale, de contact social, de manipulation, de langage… », résume Magalie Fougerat. Arthur Loyd a déjà implanté deux 'Baby Home', dans le 610 à partir de l'an prochain, et tout récemment, à Castelnau-le-Lez, dans le programme Prado Concorde. Un 3ème Baby Home existe également à Montferrier-sur-Lez. La dimension écologique est au cœur du projet : couches lavables, repas 100 % bio et faits maison, réduction maximale des déchets…
Pourquoi le 610 ? « Le Groupe Sarro a joué le jeu quant à notre demande d'extérieur, en nous accordant 50 m² de jardin et 14 m² couverts. », explique Laura Morel-Rivat. L'accompagnement d'Arthur Loyd a été déterminant. « On a eu beaucoup d'échecs avant de trouver le 610 et Castelnau. Il y a tellement de normes à respecter dans notre métier que beaucoup de promoteurs lâchent l'affaire. Au 610, tout le bâtiment est construit en fonction de nos normes : sol spécifique à poser pour nos voisins du dessus afin d'éviter le bruit, isolement du parking…
C'est extraordinaire ! »

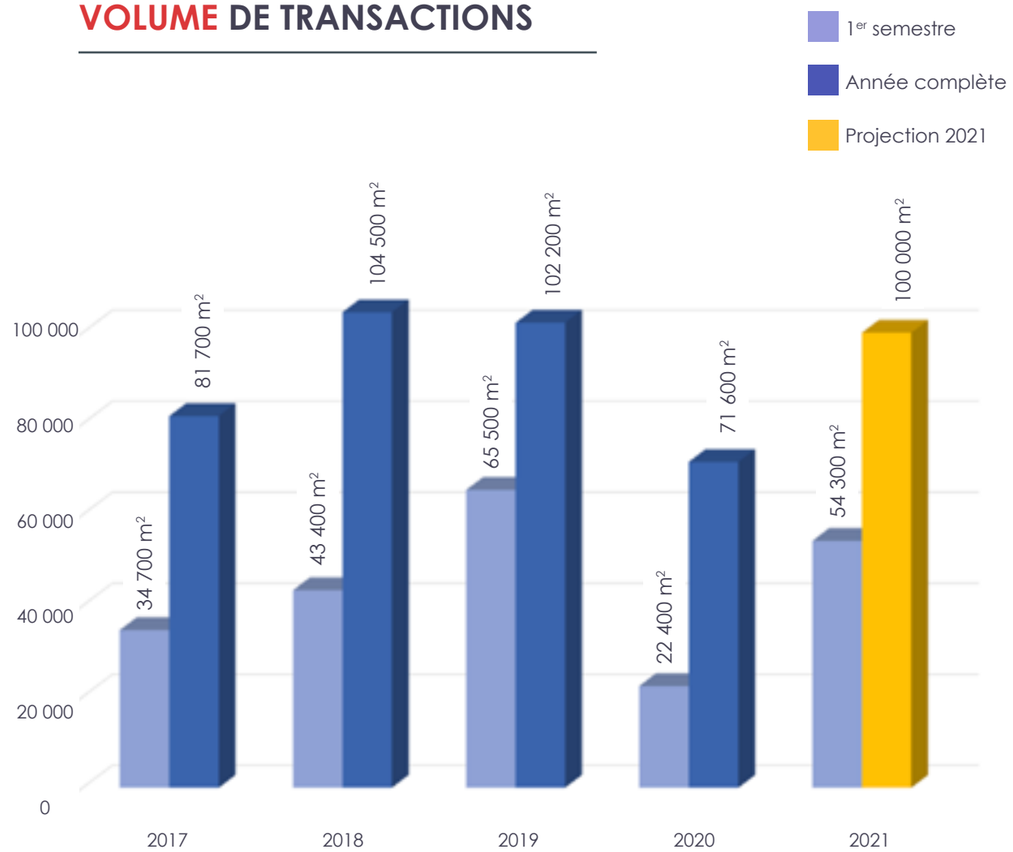
L'emplacement a aussi compté dans le choix des deux jeunes entrepreneuses : « L'Espace Bocaud est en pleine reconversion, le secteur est au croisement de beaucoup de villages, dont bon nombre d'habitants viennent travailler à Montpellier chaque jour », ajoute-t-elle. Le concept du 610, mixant halles, commerces et bureaux, les a séduites. « C'est très innovant », se félicite Magalie Fougerat.

MONTPELLIER
POINT MARCHÉ 1ER SEMESTRE 2021

NOMBRE DE TRANSACTIONS



VOLUME DE TRANSACTIONS



Nombre de transactions

+ 58 %

Volume de transactions

+ 142 %

Valeurs locatives / vente

Stock

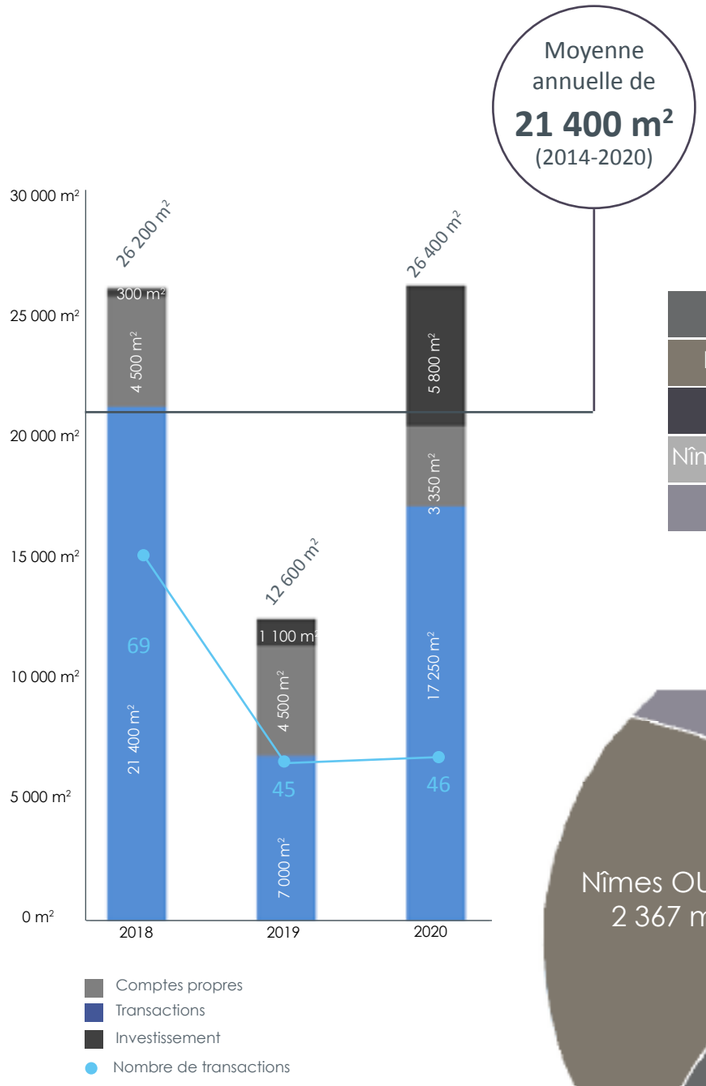
En tertiaire, nous comptabilisons **54 270 m²** placés depuis le début de l'année ce qui représente une hausse de **142%** sur le 1er semestre 2020 (22 385 m²) et de **25%** sur la moyenne des 5 dernières années (43 301 m²).
Ce volume constitue même le **2ème meilleur score enregistré** pour un 1er semestre depuis la création de l'observatoire (2006).

Avec **108 transactions** (68 en 2020), les entreprises se prononcent très clairement pour une confiance au bureau alors même que le recours au télétravail a été massif en 2020 voir obligatoire pour un grand nombre de grands comptes tertiaires.

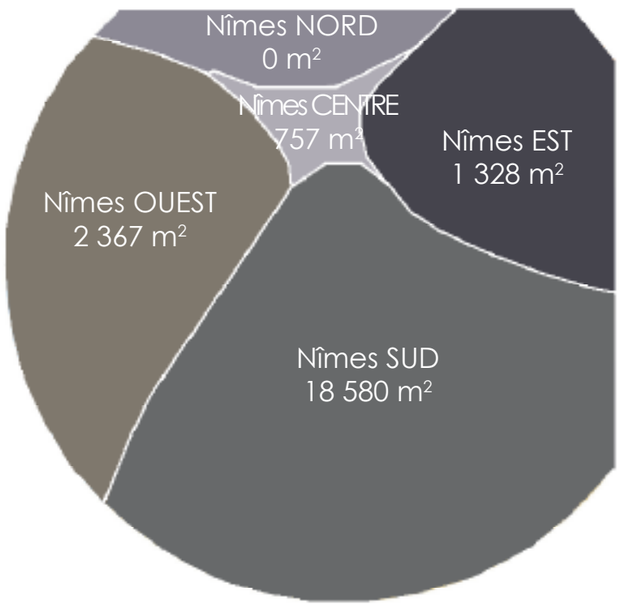
Le marché du neuf, y compris comptes propres, représente **44%** des surfaces placées malgré un très faible niveau de stock. Cette faiblesse du stock provoque des tensions sur les valeurs qui sont à la hausse, aussi bien en neuf qu'en seconde main, à la location ou à la vente.

NÎMES
VUE SUR ... 2020

L'ÉVOLUTION DES VOLUMES DE TRANSACTIONS DE 2018 À 2020



	Total	Nombre
Nîmes Sud	18 580 m²	32
Nîmes Ouest	2 367 m²	6
Nîmes Est	1 328 m²	3
Nîmes Centre-ville	757 m²	5
Nîmes Nord	0 m²	0
	23 032 m²	**46**



VALEURS DES SECTEURS DE L'AGGLOMERATION NÎMOISE

- ***Neuf*** (*)

	Location	Vente
Moyenne 2020	145 €	2 171 €

- ***Seconde main***

	Location	Vente
Moyenne 2020	106 €	1 105 €

(*) Hors parking, HT

ANALYSE 2020

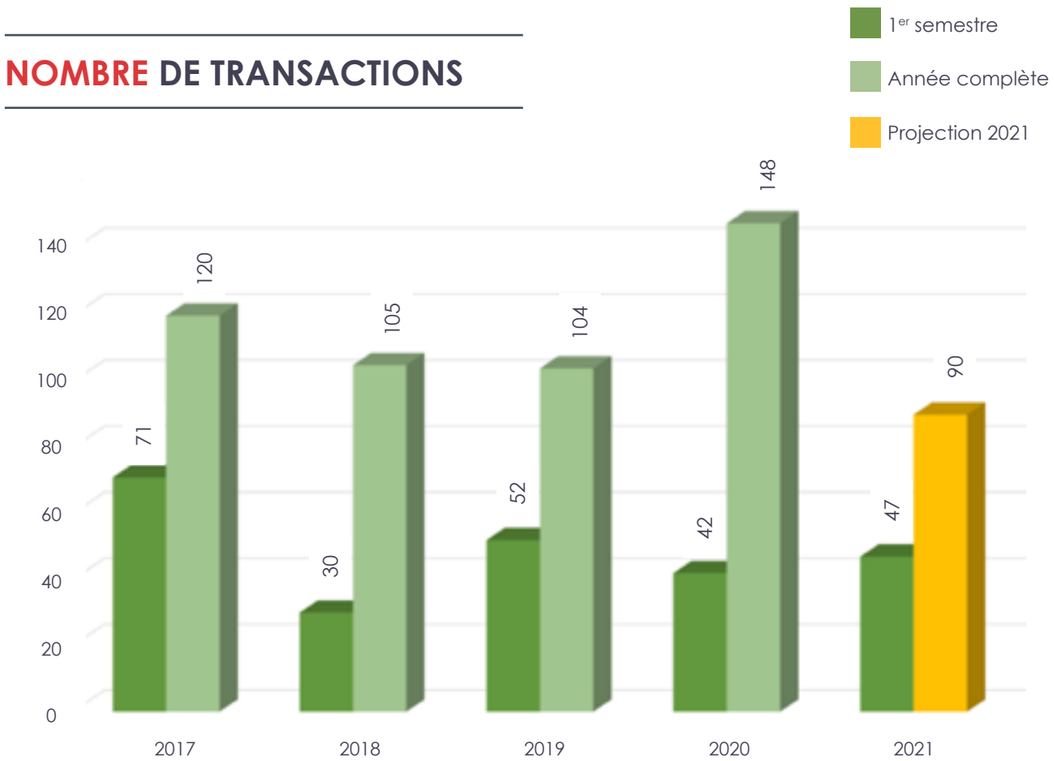
- Très belle année avec le 2ème meilleur niveau enregistré sur les 10 dernières années
- + 80% alors que la grande majorité des places tertiaires sont en forte baisse en raison de la pandémie mondiale
- Plusieurs opérations majeures réalisées
- Très bon maintien du nombre de transactions : 46
- 4 comptes propres pour 3.300 m²
- 59% du marché en seconde main, 41% en neuf
- 37 transactions en seconde main et 9 en surfaces neuves
- Prépondérance du secteur Nîmes Sud avec 74% du volume placé
- Faiblesse des autres secteurs et notamment du centre-ville
- 67% du marché à l'acquisition, niveau très élevé
- 62% des transactions sont inférieures à 250 m²
- Surface moyenne : 573 m² (niveau très élevé)
- 13 opérations supérieures à 500 m², très belle performance
- Marché animé très majoritairement par les acteurs locaux
- Valeurs stables des programmes neufs et en légère baisse pour les offres de seconde main

PERSPECTIVES 2021

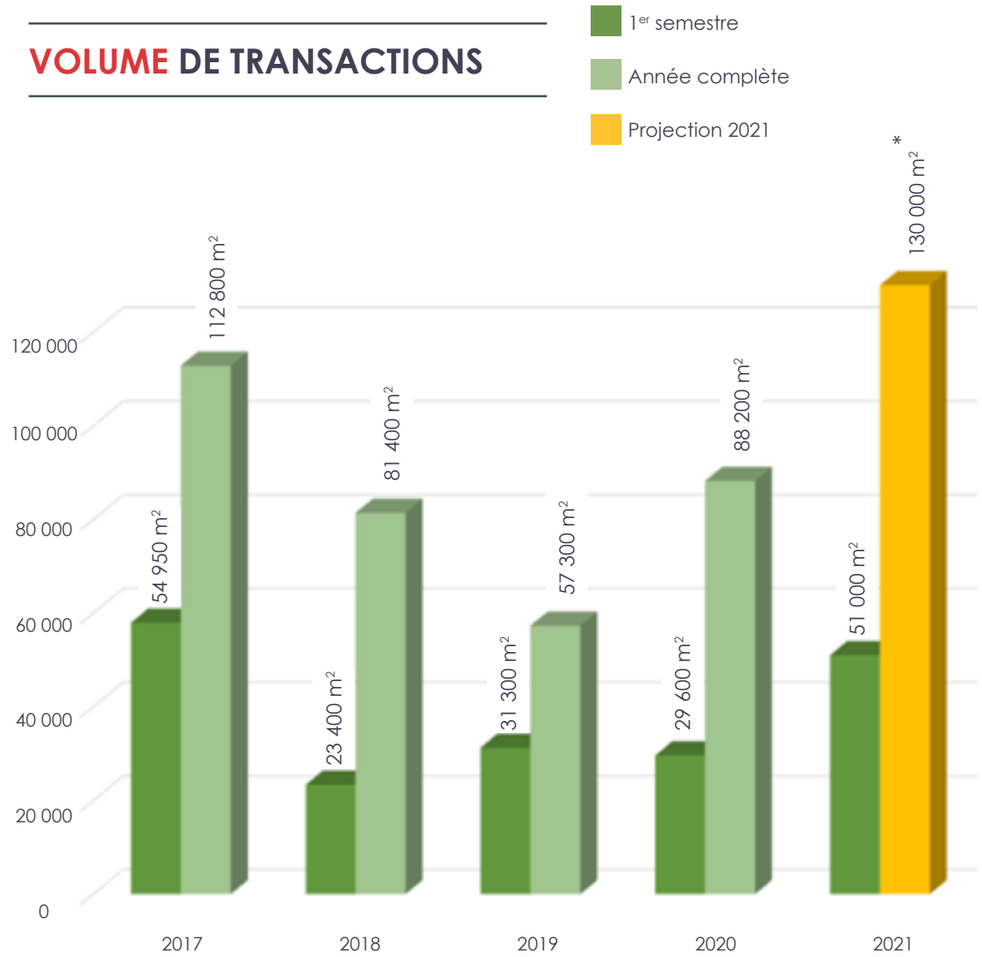
- Avec 33.500 m², le niveau de stock reste élevé et n'a pas réellement profité du bon niveau de transactions en 2020
- Estimation du stock mort : environ 10.000 m²
- Stock réel : environ 25.000 m²
- 2 nouvelles libérations importantes prévues en 2021
- Lancement d'un nouveau programme de 2.915 m² SDP au Parc Delta : le K-CENTER
- Fin de la disponibilité foncière au parc Georges Besse
- Nécessité de travailler sur le développement de nouveaux pôles tertiaires alliant mixité urbaine et nouveaux modes de travail (coworking, flex-office, coliving,…) et notamment en centre-ville afin de donner une nouvelle attractivité à ce secteur
- Incertitudes sur le niveau de transaction en raison du manque de visibilité économique

MONTPELLIER
POINT MARCHÉ 1ER SEMESTRE 2021

NOMBRE DE TRANSACTIONS



VOLUME DE TRANSACTIONS



* dont 45.000 m² pour l'ancien entrepôt ORCHESTRA à St Aunès loué par VIAPOST

Nombre de transactions

+ 20 %

Volume de transactions

+ 72 %

Valeurs locatives / vente

Stock

Sur le marché des locaux d'activités, les chiffres sont également excellents avec plus de **51 000 m²** placés contre 29 600 m² au 1er semestre 2020. Tout comme pour le marché des bureaux, la hausse est très importante **(+ 72%)** et le volume placé s'inscrit parmi les meilleurs scores jamais enregistrés.

Si le nombre de transaction repart à la hausse avec **47 transactions** (42 en 2020), c'est surtout la surface moyenne des locaux qui explique l'évolution du marché (722 m² contre 598 m² en 2020). On enregistre 13 transactions > à 1 000 m².

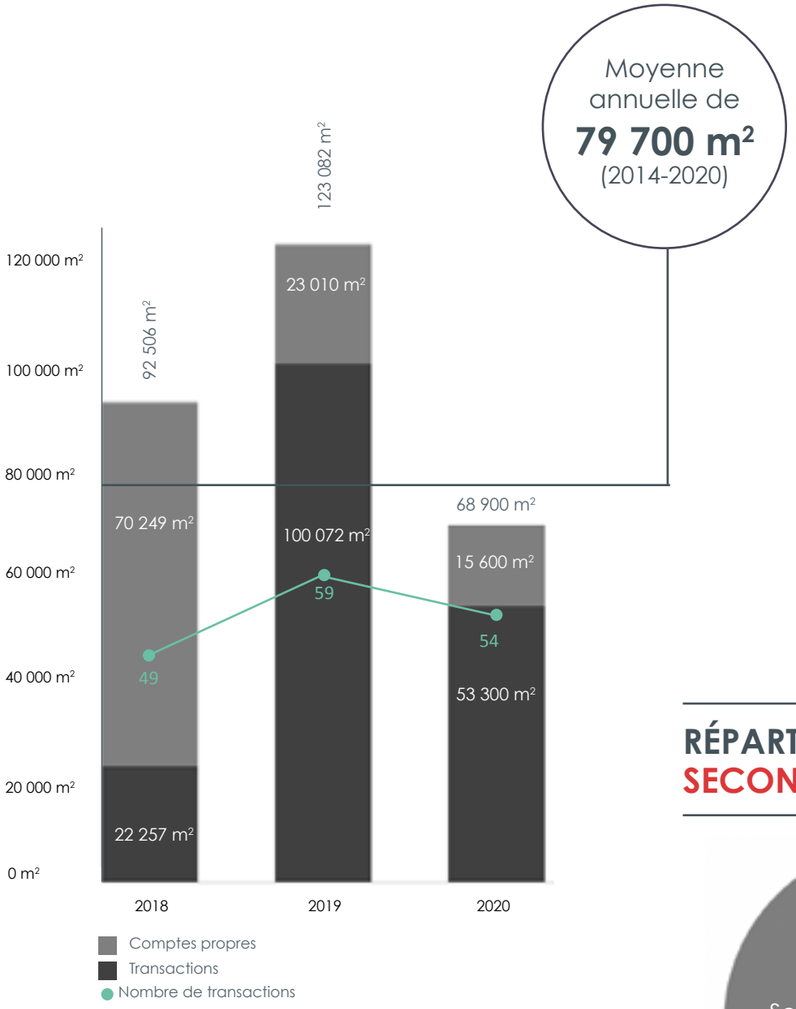
Le secteur Est regroupe plus des 2/3 du volume placé.

Si on enregistre une stabilisation des valeurs locatives déjà élevées à 75 €/m² en moyenne, les prix de vente sont à la hausse et dépassent le seuil des 1 000 €/m² aussi bien pour les produits neufs (1 245 €) que de seconde main (1 141 €).

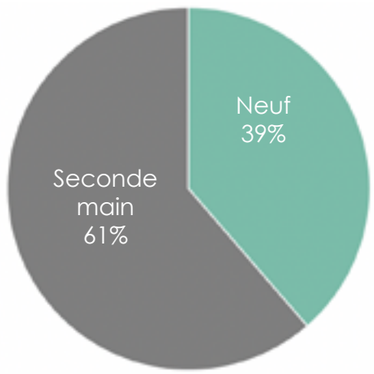
Suite à une pénurie d'offres neuves et de foncier, le niveau de stock est au plus bas ce qui risque de pénaliser les résultats du 2ème semestre.

NÎMES
VUE SUR ... 2020

L'ÉVOLUTION DES VOLUMES DE TRANSACTIONS DE 2018 À 2020



RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

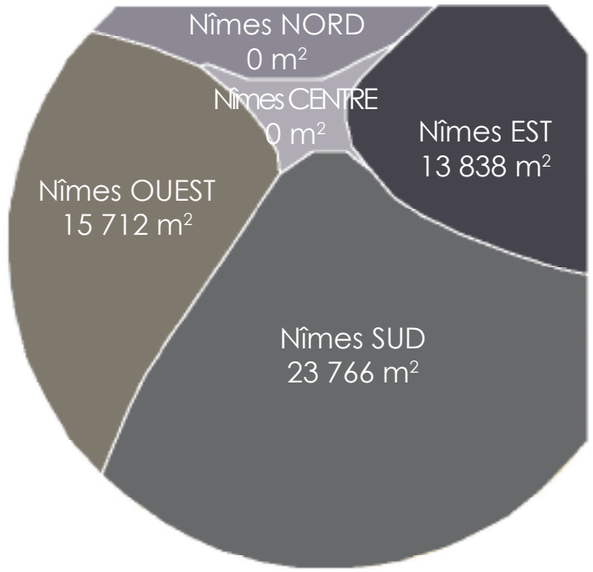


RÉPARTITION PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES NÎMES AGGLOMÉRATION

	M² transactés		Nombre de transactions	
	Volume	%	Nombre	%
Nîmes Sud	23 766 m²	45 %	11	26 %
Nîmes Ouest	15 712 m²	29 %	24	56 %
Nîmes Est	13 838 m²	26 %	8	19 %
	53 316 m²		**43**	

ANALYSE 2020

- Le marché des locaux d'activité et entrepôt logistique se maintient fortement malgré une année de crise sanitaire
- Le manque d'offres à la vente pénalise le nombre de transactions
- Seulement 4 transactions supérieures à 1500 m² à la vente
- Les prix de vente et les loyers sont à la hausse
- Les secteurs privilégiés par les entreprises restent l'ouest et le sud à proximité immédiate de l'autoroute
- Faiblesse du stock d'offres en neuf
- Malgré la hausse des valeurs, le marché nîmois reste très compétitif en comparaison des grandes métropoles voisines
- En admettant que le marché soit plus offreur à la vente, la tendance location / vente s'inverserait compte tenu du nombre important de demandes



PERSPECTIVES 2021

- Le stock des terrains disponibles à destination de locaux d'activité et entrepôts va rester faible ce qui aura pour effet de diminuer le nombre de transactions en comptes propres et en neuf
- Sur le marché de Nîmes Métropole, la demande devrait rester constante et forte
- Contrairement aux 5 dernières années, l'offre disponible à 12 mois ne permettra pas de répondre aux demandes supérieures à 5 000 m²
- Le secteur ouest de la métropole devrait reprendre le dessus en 2021 compte tenu du manque de foncier et de locaux disponibles au sud
- Stabilité des valeurs de marché (location / vente)
- Quelques programmes de locaux à restructurer devraient sortir de terre en 2021

IDEC GRAND SUD : MESSAGERIE DE 8 000 M² À GARONS ET PROJETS TERTIAIRES À MONTPELLIER

Victor FOURNIER
Directeur du développement Idec Grand Sud

Projets de messagerie à Garons et de programmes tertiaires à Montpellier, explications détaillées sur le métier de constructions clé en main pour les entreprises, tendances à l'œuvre, nouveau nom…

Riche actualité pour Idec Grand Sud. Tout d'abord, dans le Gard. Idec Grand Sud (immobilier d'entreprise, Pérols) va développer un projet d'environ 7 M€ dans la construction d'une messagerie clé en main de près de 8.000 m² sur un foncier de 4 hectares situé sur la commune de Garons, à côté de Nîmes. Le projet est porté par Faubourg Promotion, filiale du Groupe IDEC. Le bâtiment, dont la livraison est prévue au 1er trimestre 2023, sera proposé à la vente ou à la location. La demande de permis de construire a été déposée en septembre. Arthur Loyd est mandaté pour identifier un preneur. « C'est un très beau projet localement : il y a très peu de messageries en développement dans l'Hérault et le Gard », souligne Victor Fournier, directeur du développement d'Idec Grand Sud, représentant l'ensemble des filiales du groupe dans la moitié Sud (Occitanie et Paca principalement).
La halle de 7.000 m² comprendra 78 quais de chargement/déchargement, avec une hauteur bâtie de 7 mètres. « La mairie de Garons souhaitait voir s'implanter une activité de messagerie, davantage créatrice d'emplois que la logistique pure. De plus, il y a de vraies demandes sur le marché nîmois : la localisation est excellente, et le développement du territoire s'accentue. » Entre 100 et 150 emplois seront créés.

LE MÉTIER D'IDEC : CONCEVOIR ET CONSTRUIRE DES BÂTIMENTS CLÉS EN MAIN

Mon métier au sein d'Idec Grand Sud (ex-Sequabat, lire ci-contre) consiste à « détecter des projets pour des chefs d'entreprises, afin de les accompagner sur des projets de construction clés en main, depuis la première prise de rendez-vous jusqu'à la livraison du projet », résume Victor Fournier. Il s'agit d'établir un lien fin entre, d'une part, les ingénieurs et les techniciens et, d'autre part, un client « qui n'a pas l'habitude de construire un bâtiment, et est souvent novice dans l'approche constructive ». Face à une « pénurie totale » de foncier dans le Gard et l'Hérault - « une grosse problématique pour le développement des entreprises » -, Idec Grand Sud réfléchit à de nouvelles possibilités : davantage de verticalité, fonciers plus petits prospectés…
Malgré ces efforts, « nous n'arrivons pas à répondre aux demandes de nos clients dans ces deux départements, notamment en logistique. C'est une vraie problématique, car le consommateur aussi a besoin de ces créations de bases logistiques », observe-t-il. Sur le marché nîmois, des zones d'activité sont en réflexion : création Magna Porta, restructuration du Marché Gare, reconversion de l'ancienne base logistique du LGV basée à Générac. « Mais il va falloir tenir quelques années avant que ces projets ne voient le jour, et c'est bien là le sujet », explique Victor Fournier. Le marché tertiaire est en revanche « moins tendu à Nîmes qu'à Montpellier, avec des opérations d'ampleur qui sortent ».

2 OPÉRATIONS DE BUREAUX À MONTPELLIER

Idec Grand Sud porte deux opérations de bureaux neufs à Montpellier. Le premier projet prévoit 4.300 m² à PierresVives (démarrage des travaux en novembre), pour le compte d'une foncière créée entre Idec Invest (filiale d'Idec) et Bureaux&Co. Ce dernier prendra 2.000 m² et environ 2.000 m² seront mis en location. Labellisé Breeam Very Good, ce programme en R+6 sera livré au 1er semestre 2023, c'est une conception interne réalisée par Idec Grand Sud. La seconde opération (R+6, avec deux niveaux de sous-sol), dans la Zac du Nouveau Saint-Roch, développera 5.000 m², le long de la voie ferrée, toujours pour cette même foncière. Le permis de construire est en cours de dépôt, et la livraison est programmée pour le 2ème semestre 2023. « Ce sera la dernière opération de bureaux neufs d'ampleur en hypercentre, avant la restructuration du secteur Pagézy », souligne Victor Fournier.
Architecte du programme : Philippe Rubio.

IDEC GRAND SUD : UNE ACTIVITÉ EN PLEINE CROISSANCE

Pour assurer une cohérence globale au sein du groupe, Sequabat change de nom et devient Idec Grand Sud. Ce nom ancre l'activité dans l'immobilier d'entreprise, et plus spécifiquement dans la conception-réalisation de bâtiments clés en main. Basé à Pérols, Idec Grand Sud rayonne dans le Grand Sud (Aquitaine, Occitanie, Paca). L'entité emploie 35 collaborateurs, pour un CA 2021 e 32 M€, et anticipe une « très forte progression en 2022 de l'ordre de 50% », avec des recrutements, sur des profils de conducteurs de travaux et de chefs de projets en études. « Idec Grand Sud nous permet d'accentuer notre appartenance au Groupe Idec et de développer bon nombres d'opérations du groupe dans le sud tels que les 45 Ha du parc d'activité Natua'lub à Cavaillon (84) », explique Victor Fournier.

CRÉER DES MESSAGERIES EN MILIEU URBAIN

Autre sujet d'actualité : le besoin de messageries logistiques en milieu urbain. « Du fait des évolutions des modes de consommations, ces centres de messagerie deviennent nécessaires à la desserte des centres urbains. Nous travaillons à des solutions qui sortent de l'ordinaire. Pour Idec, c'est un sujet majeur de développement », complète Victor Fournier. À Montpellier, une réunion s'est tenue sur le site du marché gare (MIN Mercadis), avec Michaël Delafosse, président de la métropole. « Ce site, proche du centre-ville, pourrait être exemplaire au niveau national en matière de logistique urbaine. Un appel à projets est prévu en ce sens », confie-t-il.

COMMERCIALISATION ARTHUR LOYD

Pour toutes questions, contactez le 04 66 23 11 55 ou par mail arthur30@arthur-loyd.com

> **« On n'a pas vu de plateforme de messagerie se construire depuis de nombreuses années en Languedoc. La demande est forte. Le bâtiment trouvera facilement un preneur. »**
>
> **Guillaume Granier**
> **Arthur Loyd**

PROUDREED
CRÉE UNE OFFRE INNOVANTE À L'EST DE MONTPELLIER

Interview de Adeline DARCEL
Chargée de gestion
Responsable agence Occitanie Est
chez Proudreed

Après le Veellage de Vendargues Salaison, la foncière Proudreed va lancer un autre pôle dédié à l'activité et au tertiaire, d'une surface de plancher de 45.000 m², sur l'ancien site de Bonna Sabla.

PROUDREED, UNE FONCIÈRE PUISSANTE ANCRÉE EN RÉGIONS

Proudreed est l'une des premières foncières de fonds privés en France, avec une valeur d'actifs de 2,3 milliards d'euros, 614 sites, 1.400 locataires et 1.800 baux. Ancré principalement en régions, et positionné sur l'investissement, la gestion, le développement et la property, l'opérateur investit environ 150 millions d'euros par an, « pour moitié dans la création de zones d'activités, pour autre moitié sur des investissements opportunistes, sur le marché de seconde main », précise Adeline Darcel, chargée de gestion au sein de l'équipe Occitanie Est, basée à Vendargues et dirigée par Daniel Brusq. Le portefeuille de Proudreed se répartit ainsi : 39 % de loyers de locaux d'activité, 21 % issus des bureaux, 17 % de la logistique, 16 % du commerce et les 7% résiduels provenant de la messagerie.

AU PLUS PRÈS DU MARCHÉ ET DES PARTENAIRES

Adeline Darcel assure toutes les relations avec les preneurs, les brokers, les collectivités, l'administration ou encore les prestataires. Elle s'occupe de la gestion de portefeuille d'actifs et de leur commercialisation : « suivi, négociation, contractualisation de mandats, mise en place de stratégie, souvent par le biais de commercialisateurs… », précise-t-elle. Autre mission, le suivi de la gestion technique des immeubles : travaux, maintenance, gestion des contrats de prestation, budgets de charges et de travaux. Entrée chez Proudreed voici 6 ans et demi, cette diplômée de l'ESPI (Ecole Supérieure des Professions Immobilières) élabore aussi des préconisations pour la pérennisation des actifs. « Nous avons une vision très long terme de notre gestion, avec des actifs. » Adeline Darcel est en recherche d'opportunités d'investissement, via la réalisation d'audits.

AU PROJET DE 45 000 M² À VENDARGUES

La foncière mise sur Vendargues, avec un projet déjà livré et un autre à venir. « Montpellier Est reste privilégié pour les locaux d'activité : c'est 70 % du marché. Les autoroutes A9 et A709 sont toutes proches. Et comme l'offre est inférieure à la demande, les programmes fonctionnent », souligne l'experte.

PROUDREED A CRÉÉ UN PARC D'ACTIVITÉS DANS LA ZONE INDUSTRIELLE DU SALAISON À VENDARGUES

Sur cet ancien site militaire, acquis auprès de la SERM en 2013, 13.960 m² de surface de plancher, dont 4.774 m² ont été construits par Proudreed depuis l'acquisition à travers trois bâtiments, deux signés « M by Proudreed » et un « S by Proudreed ». Le dernier bâtiment a été livré fin 2019. Rebaptisé Veellage de Vendargues Salaison, le parc, occupé à 100 %, compte 29 locataires et génère près 1,3 million d'euros de loyers annuels.

M by Proudreed permet aux TPE et PME d'accéder à des locaux modulaires qui allient en un seul lieu tous les espaces nécessaires : 80 % activité, 20 % de bureaux (rdc et/ou en mezzanine),
S by Proudreed est un nouveau concept haut de gamme de bâtiments multi-cibles, mettant à disposition des utilisateurs des surfaces de 100 à 150 m², qui permettent l'installation de show-room, bureaux, ateliers, mini-commerces…

> **« Le principe des Veellage est de mixer les usages : bureaux, activité, stockage, messagerie, commerce, restauration…, l'idée étant de recréer une vie de village, où tout le monde se connaît et a intérêt à travailler côte à côte », explique Adeline Darcel. »**

Exemple très concret : « Si l'un des occupants a un problème électrique, et qu'il y a un électricien au Veellage, c'est à lui qu'il peut faire appel. » La zone du Salaison a été réhabilitée par la métropole de Montpellier : fibre, voirie refaite à neuf, gestion des eaux…

Parmi les occupants : Cedeo (Groupe Saint-Gobain), régie de la collecte de 3M, Colis Privé (messagerie), Rentokil Initial, Climater, Pharma Nature… Un deuxième restaurant ouvert à tous ouvrira fin 2021.

UN PROJET DE NOUVEAU VEELAGE SUR L'ANCIEN SITE DE BONNA SABLA

En lien avec la Ville de Vendargues et Montpellier Méditerranée Métropole, Proudreed a déposé un permis d'aménager pour la construction d'un nouveau Veellage, qui déploiera à terme près de 45.000 m² de surface de plancher et devrait accueillir environ 3.000 personnes. « Nous avons bon espoir que ce programme soit développé d'ici 3 à 5 ans », confie Adeline Darcel. Ce futur Veellage sera distant d'à peine de 500 mètres à vol d'oiseau du premier Veelage. Certaines opérations y seront lancées en blanc dès 2022, d'autres en gris, et d'autres, peut-être, clés en main. Ce futur pôle offrira « une perspective moderne, avec une vraie identité, et de nombreux nouveaux services », projette-t-elle. L'accompagnement par la métropole de Montpellier est apprécié. « La Serm, par exemple, renvoie parfois vers nous des candidats cherchant des locaux. Il y a une synergie, une volonté d'être proactif, de développer le secteur. »

ANTICIPATION DES NOUVELLES TENDANCES

Toujours avant-gardiste, Proudreed étudie le déploiement de nouveaux services, au sein de ses différents Veellage en France : mobilier spécifique, restauration, covoiturage, achat de matériel en commun… Alors que l'évolution vers le coworking s'accélère, « avec une demande de flexibilité toujours accrue », Proudreed lance l'offre Fleex, mêlant coactivité et coworking. Ces lieux partagés de bureaux et/ou d'activité, en cours de test, proposent une offre tout inclus sans engagement pour les occupants.

L'Oeil de Guillaume Granier (Arthur Loyd)

Une gestion souple, et des locaux neufs de bonne qualité

« Avec son concept de Veellage, Proudreed apporte de la souplesse aux occupants. Il permet à un locataire de commencer à sa création, en occupant 150 m², puis de s'y développer jusqu'à 2.000 m², et pourquoi pas de faire construire son bâtiment neuf. Par exemple, sur l'actuel Veellage Salaison, un locataire, qui occupait deux bâtiments, se regroupe sur un seul. Le fait qu'il n'y ait qu'un seul propriétaire apporte de la fluidité. Les occupants ne sont pas obligés d'attendre le terme de leur bail. C'est un très gros avantage.
Autre attrait : des locaux neufs, de bonne qualité, bien conçus. Proudreed a de nombreux sites en France. Ils testent un concept quelque part, puis l'améliorent ailleurs.
Le projet important de Veellage sur l'ancien site de Bonna Sabla répond à une demande. Nous manquons cruellement d'offre foncière et de bâtiment d'activité. D'autant plus qu'il s'agit d'un secteur premium, aux portes de Montpellier et des axes autoroutiers. »

ÇA BOUGE DANS LA ZAE VILLE ACTIVE, COEUR ÉCONOMIQUE DE NÎMES

30 ans après sa création, Ville Active, à Nîmes, n'a rien perdu de son attractivité, avec plusieurs installations récentes : Les Comptoirs de la Bio, boulangerie Ange, Cuisines Références, HomeSalons…

La ZAE Ville Active est en pleine effervescence. Principale force de ce poumon économique nîmois, comptant plus de 2.000 salariés : sa dimension pluriprofessionnelle, avec de l'ameublement, des services, une clinique, des hôtels, des commerces... « On peut s'y restaurer, faire ses courses, se faire soigner (centre d'imagerie médicale Valmedica), y dormir – la zone représente 30 % du parc hôtelier de la ville », détaille Karine Le Cardinal, présidente de l'APVA (association des professionnels de Ville Active, environ 50 adhérents) et gérante d'Aubel Optique (200 m²) depuis 15 ans, sur le rond-point de Leroy Merlin, entre Endurance Shop et Karlota (décoration).
Autres attraits, la localisation premium de Ville Active, à proximité immédiate de sortie Nîmes Ouest de l'autoroute A9 et du centre-ville, et la possibilité de s'y garer facilement. Malgré des loyers compris entre 150 et 200 €/m²/an (hors charge) dans le tertiaire - un niveau « assez élevé à Nîmes » -, les locaux « ne restent pas vides longtemps. Cela montre le potentiel de la zone, qui continue d'attirer ».

Interview de Karine Le Cardinal
Présidente de l'APVA et gérante d'Aubel Optique

RENCONTRES MENSUELLES ET ANIMATIONS

Karine Le Cardinal se félicite également de la « bonne ambiance » entre professionnels. Le lien est entretenu par l'APVA, créée en 2011 à l'initiative des dirigeants des entreprises de la zone.
Objectifs : favoriser les échanges, partager les informations, organiser les animations et globaliser les demandes.
« C'est très convivial, on se dépanne entre nous. On a réussi à maintenir le lien pendant la crise Covid. Par solidarité, plus que pour réaliser du chiffre d'affaires, mon magasin d'optique est resté ouvert le matin. Un commerçant voisin, gérant du magasin Sister (prêt-à-porter), nous a fourni des masques FFP2 qu'il avait ramenés de Chine. Rappelons qu'au début de la pandémie, nous n'avions pas de masque », illustre-t-elle. L'association est, d'après elle, une « force par rapport aux pouvoirs publics - Nîmes Métropole, Ville… Il y a une volonté de s'unir, quels que soient nos corps de métiers. » Elle se félicite d'un « bon appui » de Nîmes Métropole, où Chantal Raynaud joue le rôle de référente.

SIGNALÉTIQUE À REVOIR

30 ans après sa création, Ville Active doit aussi se réinventer. « Il y a un manque d'unité au niveau des enseignes, et un travail à mener pour la requalification de la zone », estime Marc Pagès, ex-directeur adjoint de la CCI Hérault, et gérant, depuis avril 2019, du Comptoirs de la Bio à Ville Active (lire ci-contre). Il préconise l'installation d'un totem et la mise en place d'une signalétique plus performante. De son côté, Karine Le Cardinal souhaiterait « que les propriétaires fonciers fassent des efforts sur l'entretien des locaux extérieurs. Par exemple, des coups de peinture sur des bardages rouillés ne feraient pas de mal ! » Elle « rêve d'un règlement de zone, pour uniformiser les extérieurs et la signalétique ». Autre revendication : la création d'un accès direct à Ville Active, après la sortie Nîmes Ouest. « Cette bretelle permettrait aux clients et aux salariés d'éviter deux ronds-points régulièrement bouchés, et désengorgerait une partie du périphérique longeant l'autoroute. Nous relançons régulièrement Nîmes Métropole sur ce point. Mais le budget alloué aux zones d'activités n'est pas bien élevé… »

AVEC LA CCI GARD, UNE CONVENTION D'ANIMATION EFFICACE

Mise en place il y a deux ans avec la CCI Gard, la convention d'animation facilite le travail de l'association des professionnels de Ville Active. Alba Gomez, salariée de la CCI, fait l'intermédiaire avec Nîmes Métropole ou la Ville de Nîmes, sur différents sujets : plots, voiries, entretien, collecte des poubelles, ou encore logistique afférente aux animations de l'association, comme des petits déjeuners ou des afterworks, organisés chaque 3e jeudi du mois chez un adhérent. « Nous invitons à adhérer à l'association : plus nous sommes nombreux, plus nous sommes forts ! », rappelle Karine Le Cardinal.

Les dernières installations en Ville Active

- Les comptoirs de la Bio
- Cuisines Références
- HomeSalons
- Boulangerie Ange
- LDLC

LES COMPTOIRS DE LA BIO MISE SUR LES PRODUITS GARDOIS

Ouvert en 2019 sur l'axe principal de Ville Active, Les Comptoirs de la Bio mise sur trois piliers d'approvisionnement local : « Cévennes, Garrigues et Camargue », détaille Marc Pagès, gérant. L'enseigne bio, installée sur un plateau de 1.000 m² auparavant occupé par un bazar (produits à un euro), emploie 10 salariés. « La zone de chalandise s'étend d'Arles à Montpellier, car la zone est bien située pour capter les migrations pendulaires », analyse cet ancien cadre consulaire, expert en immobilier commercial – il a notamment développé l'opération Visio Commerce, dédiée au développement de franchises.
Pourquoi Ville Active, plutôt qu'une zone plus récente comme Cap Costières ? « Ville Active est dotée d'une stature régionale, et parle aux Gardois et aux Héraultais. Elle est certes un peu vieillissante, mais offre des niveaux de loyers accessibles pour de la distribution alimentaire. » Les Comptoirs de la Bio cible des produits locaux et des fournisseurs avec des certifications écoresponsables et équitables.

REPÈRES

738 entreprises
2 059 emplois
2e bassin d'emploi après le CHU Carémeau

CONTACT

Bureaux

Michel PEINADO
04 67 20 00 00
Directeur associé -
Manager pôle bureaux - Investissement
m.peinado@arthur-loyd.com

Aurélie GUESNE
06 21 10 09 63
Consultante
a.guesne@arthur-loyd.com

Antoine GHYSELEN
06 28 96 44 62
Consultant
a.ghyselen@arthur-loyd.com

Aurélie CLOT
06 46 07 37 34
Consultante
a.clot@arthur-loyd.com

Alexandra BON
06 35 13 04 47
Consultant
a.bon@arthur-loyd.com

Antoine TIRARD
07 56 00 65 32
Consultant
antoine.tirard@arthur-loyd.com

Sonia COLLING
04 67 20 00 00
Assistante de direction
s.colling@arthur-loyd.com

Capucine LESFARGUES
04 66 23 11 55
Assistante marketing
c.lesfargues@arthur-loyd.com

Manon DOBENESQUE
04 67 20 00 00
Assistante marketing
m.dobenesque@arthur-loyd.com

Julie LEFEBVRE
04 67 20 00 00
Assistante commerciale
j.lefebvre@arthur-loyd.com

Commerces

Nicolas GONZALEZ
06 14 04 46 19
Manager pôle commerces
n.gonzalez@arthur-loyd.com

Clément FABRE
06 46 07 37 24
Consultant
c.fabre@arthur-loyd.com

Alexandra BON
06 35 13 04 47
Consultant
a.bon@arthur-loyd.com

Emmanuelle PHILIBERT
04 67 20 00 00
Assistante commerciale
e.philibert@arthur-loyd.com

Locaux d'activité

Guillaume GRANIER
06 09 43 01 42
Manager pôle locaux d'activité
g.granier@arthur-loyd.com

Flavie DONATELLA
06 08 30 85 54
Consultante
f.donatella@arthur-loyd.com

Aurore JAMELOT
06 14 24 56 95
Consultante
a.jamelot@arthur-loyd.com

Amandine GRIVIAU
04 66 23 11 55
Assistante commerciale
a.griviau@arthur-loyd.com

Bureaux
Page 38 à 51

Locaux d'activité
Page 52 à 58

Commerces
Page 59 à 63

TECH TOWER
Bureaux neufs doublement labellisés
Gare St Roch Montpellier

IMMEUBLE EN R+8 DE 7 385 M² À LOUER DIVISIBLE À PARTIR DE 485 M²

Situation stratégique à côté de la Gare St Roch

Parkings en sous-sol + parking public Gare

Terrasses - sols bois et jardinières en périphérie

Réseau de chaleur urbain de Montpellier

Plateaux livrés achevés avec sol souple

Contrôle d'accès aux entrées du bâtiment

4 ascenseurs

Livraison 4ème trimestre 2023

Réseaux et appareils d'éclairage commandés par détecteur de présence

Jardin pleine terre sur parvis et suspendus en terrasses en étage

A LOUER **Réf. 882283**

3 720 m² divisibles à partir de 598 m² | **MONTPELLIER - PARC EUREKA**

Les points forts

- Construction éco responsable
- Plateau de plus de 1 200 m²
- Terrasses privatives
- Patio intérieur
- Livraison fin 2022
- Parkings privatifs

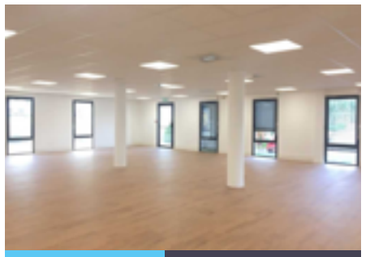
A LOUER **Réf. 651430**

1 137 m² divisibles

PÉROLS PARC DE L'AEROPORT

- En 1ère ligne de l'avenue Georges Frêche
- Tramway au pied de l'immeuble
- Aménagements qualitatifs
- Bâtiment Basse Consommation
- Architecture remarquable

A LOUER **Réf. 651452**



202 m² | **MILLENAIRE**

- A proximité immédiate d'Odysseum et du tramway
- Locaux entièrement rénovés en open space
- Fenêtres toute hauteur

A LOUER **Réf. 938677**

1 779 m² divisibles à partir de 340 m²

- Idéalement situé dans le secteur Odysseum / Millénaire
- Immeuble indépendant en R+4
- Bon ratio de parking avec 87 places
- Terrasse
- Situation stratégique (gare TGV, A9, aéroport, tramway)

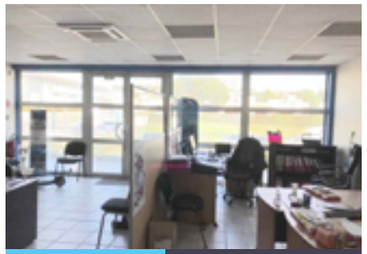
MONTPELLIER MILLENAIRE

A LOUER **Réf. 632974**

55 + 60 m² | **PARC EUREKA**

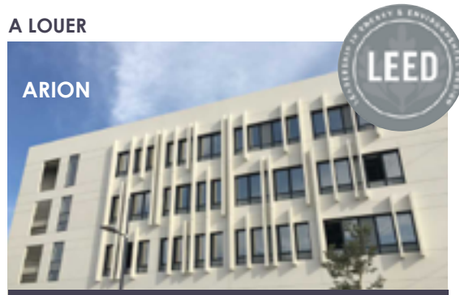
DPE en cours de réalisation

A VENDRE **Réf. 946365**



90 m² | **MILLENAIRE I**

A LOUER **Réf. 654649**



1 449 m² à partir de 322 m²

MONTPELLIER MILLENAIRE

Les points forts

- A 2 pas du tramway
- Immeuble neuf indépendant de 1 449 m² en R+3
- Bureaux livrés achevés : faux plafond, luminaires LED, goulottes périphériques, ...
- Terrasse privative

A LOUER **Réf. 633741**

- Situation stratégique au niveau du rond-point Benjamin Franklin
- Plateau composé d'un accueil, grand open space, plusieurs salles de réunion ou bureaux cloisonnés
- Lumière naturelle grâce au patio
- Parking

475 m² | **PARC EUREKA**

A LOUER **Réf. 635457**

272 m² | **PARC EUREKA**

A LOUER **Réf. 633233**

694 m² divisibles à partir de 24 m²

MONTPELLIER PARC EUREKA

- Bâtiment récent de bon standing en R+2
- Plusieurs lots disponibles à partir de 24 m²
- Salle de réunion mutualisée de 15 personnes
- Patio intérieur végétalisé
- Parkings en sous-sol et extérieurs
- Fibre optique

A LOUER **Réf. 947472**

413 m² | **MILLENAIRE**

A LOUER **Réf. 818045**

736 m² divisibles | **PARC EURKEA**

A LOUER / A VENDRE **Réf. 636340**

- Ensemble immobilier mixte d'environ 10 000 m²
- 1 lot de 335 m²
- Prestations de grande qualité
- Classement ERP 5W
- Espaces mutualisés (cuisine et terrasse)
- Parkings privés et publics

335 m² | **PARC EURKEA**

DPE en cours de réalisation

A LOUER **Réf. 778451**

6 260 m² divisibles à partir de 1 160 m²

MONTPELLIER ZAC DE L'AEROPORT

- Proximité de l'aéroport de Montpellier, de l'A9 et du tramway
- Très belle visibilité sur un axe passant
- Plateaux de + de 1 400 m² livrés en open space
- 188 parkings soit 1 / 35 m²
- Capacitaire : 622 personnes

A LOUER **Réf. 864562**

203 m²

Les points forts

- Immeuble de très bon standing
- Accès PMR, bâtiment classé Code du travail
- Composition :
  - 2 open space
  - 1 bureau de direction
  - 1 kitchenette
- Bureaux récents

A LOUER **Réf. 716557**

511 m²

MILLENAIRE CENTRE

- Plateau de bureaux rénovés de 510,88 m²
- Bureaux en espace ouvert
- Accès sécurisé
- 24 parkings en extérieur et sous-sol
- Sanitaires privatifs
- Accès livraison plain pied

A LOUER **Réf. 650726**

221 m² **MILLENAIRE**

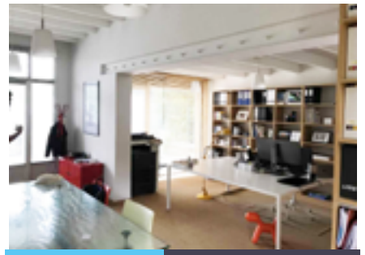
A LOUER **Réf. 692286**

1 277 m² divisibles **PARC EUREKA**

A LOUER **Réf. 634715**

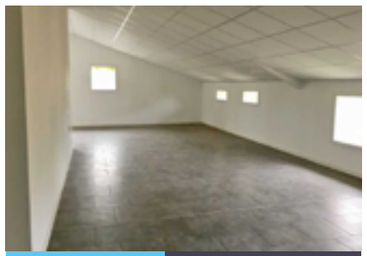
354 m² divisibles **FREJORGUES OUEST**

A VENDRE **Réf. 991272**



47 m² **POMPIGNANE**

A LOUER **Réf. 988245**



240 m² **PROCHE ZÉNITH**

- A proximité immédiate de l'autoroute
- Bureaux à louer en R+1 en espace ouvert avec kitchenette et sanitaire
- Environnement calme et verdoyant
- 8 places de parking privatives

DPE en cours de réalisation

Bureaux
Montpellier Est

A LOUER **Réf. 651038**

28 m² **MAUGUIO**

A LOUER **Réf. 660463**

794 m² divisibles **MAUGUIO**

A LOUER **Réf. 924076**

4 430 m² divisibles **ZAC HIPPOCRATE**

Les points forts

- A proximité d'Odysseum et du tramway
- Immeuble indépendant en R+4
- Bureaux livrés achevés avec faux plafonds, luminaires LED, goulottes périphériques, ...
- Division par étage à partir de 764 m²
- Immeuble PMR et ERP 5

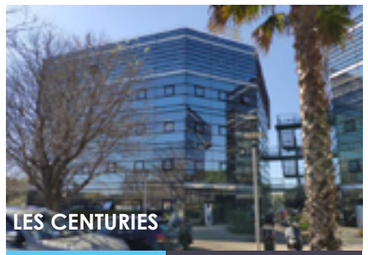
A LOUER **Réf. 918143**

1 650 m² divisibles à partir de 35 m²

PARC EUREKA

- Bâtiment neuf à vocation médicale ou paramédicale
- Plusieurs surfaces de bureaux à partir de 22,50 m²
- Normes PMR, ERP Type U et W
- Dépose minute
- Hôtesse d'accueil
- Kids corner et teens corner
- Espace attente mutualisé
- Application pour prise de RDV au centre Medic Global

A LOUER **Réf. 753852**



422 m² **MILLENAIRE II**

A LOUER **Réf. 758008**

120 m² **PEROLS**

A LOUER **Réf. 667184**

143 m² **FRÉJORGUES OUEST**

A LOUER **Réf. 838591**

440 m² divisibles **MAUGUIO**

A LOUER **Réf. 790198**

433 m² **CASTELNAU LE LEZ**

A LOUER **Réf. 952153**

136 m² **MILLENAIRE**

- Bureaux cloisonnés
- Accessibles PMR
- Parkings
- Fibre optique

DPE en cours de réalisation

Bureaux

Montpellier Est

A VENDRE / A LOUER — **Réf. 951972**

1 082 m² divisibles à partir de 540 m²

MONTPELLIER MILLENAIRE

Les points forts

- Au cœur du Millénaire
- Environnement verdoyant
- Bureaux de 1 082 m² répartis sur 2 niveaux
- Locaux rénovés et en très bon état
- Aménagements qualitatifs
- Parkings privatifs et facilité de stationnement

A LOUER — **Réf. 981552**

126 m² — **MAUGUIO**

A LOUER — **Réf. 647085 / 652970 / 650689 / 706008 / 897533**

De 62 à 901 m²

- Au sein d'un parc tertiaire très convoité
- Plusieurs lots de bureaux disponibles à la location
- Cadre verdoyant
- Grand parking en foisonnement
- Lots rénovés

PARC CLUB DU MILLENAIRE

A LOUER — **Réf. 791582**

495 m² divisibles à partir de 30 m² — **BAILLARGUES**

- A l'entrée de Baillargues
- A proximité de l'A9, restaurants, Intermarché
- Plusieurs lots de bureaux en étage :
  - 30, 30 et 37 m² en open space
  - 495 m² bruts en open space
- Parking en libre foisonnement

A LOUER — **Réf. 633325**

3 lots non mitoyens de 62, 66 et 162 m² — **BAILLARGUES**

A LOUER — **Réf. 650669**

127 et 175 m² — **VENDARGUES**

A VENDRE — **Réf. 646917**

VENDARGUES

720 m² divisibles à partir de 106 m²

- Dans la ZAC Via Domitia, programme de bureaux en R+2
- Lots livrés semi achevés avec sol carrelage, faux-plafonds avec luminaires, arrivée d'eau et évacuation, climatisation
- Terrasses privatives pour certains lots
- Parking
- Prix attractifs

DPE en cours de réalisation

Bureaux

Montpellier Ouest

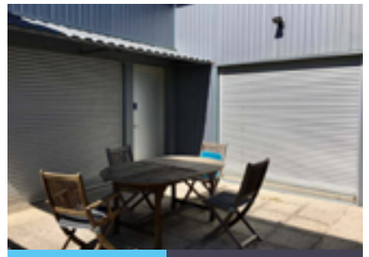
A LOUER — **Réf. 933892**

189 m² divisibles — **MONTPELLIER**

A LOUER — **Réf. 720936**

249 et 96 m² — **PARC 2000**

A LOUER — **Réf. 806221**



150 m² — **ST JEAN DE VEDAS**

A VENDRE — **Réf. 892680**

PARC 2000

884 m² divisibles à partir de 122 m²

- Au sein du Parc 2000 en ZFU
- Immeuble indépendant en R+2 à usage de bureaux et d'activités
- Bureaux livrés achevés
- Lots de 122 m² à 184 m² avec possibilité de grouper certains entre eux
- Parkings privatifs
- Livraison fin 2022

A LOUER — **Réf. 966495**

609 m² — **ST-JEAN-DE-VEDAS**

- Bâtiment indépendant
- Gros potentiel
- Mixité possible (labo, activités, ...)
- Proximité tramway

A LOUER — **Réf. 993720**

- A l'entrée Est de Fabrègues
- Bureaux neufs au 1er étage
- 2 lots de 121 et 169 m² (divisibles)
- Immeuble accueillant principalement des professions médicales, paramédicales et une maison d'assistantes maternelles
- Parkings

290 m² divisibles — **FABRÈGUES**

A LOUER — **Réf. 990659**

78 m² — **MONTPELLIER**

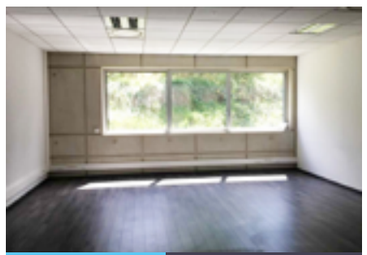
A VENDRE — **Réf. 990752**

1 004 m² divisibles

- A 300 m² du tramway
- Immeuble en R+3 avec commerce en RDC
- 12 lots divisibles à partir de 61 m²
- Ascenseur PMR
- 21 places de parking

ST-JEAN-DE-VEDAS

A LOUER — **Réf. 887691**



34 m² — **MONTPELLIER**

DPE en cours de réalisation

A VENDRE / A LOUER — **Réf. 834746**

1 736 m² divisibles à partir de 145 m²

- Immeuble de bureaux indépendant de 1 736 m²
- Démarche Bâtiment Durable Occitanie BDO
- Excellente situation géographique à proximité de l'A9 et du tramway

MAS D'ARGELLIERS

A LOUER — **Réf. 633271**

164 m² — **LATTES**

A LOUER — **Réf. 673776**

74 m² — **TOURNEZY**

A VENDRE — **Réf. 721654**

2 lots de 102 et 140 m² — **LATTES BOIRARGUES**

A LOUER — **Réf. 648579**

140 m² — **GAROSUD**

A LOUER — **Réf. 651658**

3 299 m² divisibles — **GAROSUD**

- Immeuble de bureaux de 3 299 m² en R+3
- Bâtiment divisible par niveau
- Les bureaux sont livrés climatisés et aménagés en espaces ouverts
- Prestations haut de gamme
- Norme RT 2012
- 93 places de parking

A VENDRE / A LOUER — **Réf. 834535**

1 618 m² divisibles à partir de 192 m² — **MAS D'ARGELLIERS**

- Dans le secteur Près d'Arènes
- Sortie d'autoroute A9 et proche tramway
- Immeuble en cours de construction de 1 618 m² offrant des lots à partir de 192 m²
- Bon ratio de parkings
- Grandes terrasses

A VENDRE — **Réf. 855575**

1 037 m² divisibles à partir de 112 m² — **GAROSUD**

- Au sein de la ZAC Garosud
- Proximité autoroute A9 et A709
- Immeuble neuf disponible en avril 2022
- Service de conciergerie, espace de coworking

DPE en cours de réalisation

Bureaux
Montpellier Sud

A LOUER / A VENDRE — **Réf. 659273**

1 460 m² divisibles — **GAROSUD**

A LOUER — **Réf. 783766**

430 m² — **GAROSUD**

A LOUER — **Réf. 715362**

375 m² divisibles — **LATTES**

Nouveau quartier Cambacérès
Gare TGV Sud de France à Montpellier

Accès

- Emplacement stratégique au cœur du nouveau quartier Cambacérès
- A proximité immédiate de la gare TGV de l'A709/A9 et de l'Aéroport
- Mise en service du tramway et/ou équivalent (2024)
- Au coeur du nœud multimodal

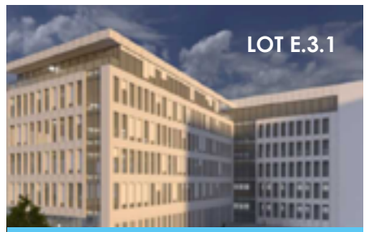
Côté économique

- Quartier dédié à l'innovation qui accueillera l'écosystème French Tech et la Halle de l'innovation
- Quartier étudiant avec l'installation d'écoles : Ynov Campus et Campus Montpellier Business School, Mediaschool, ...

Côté environnement

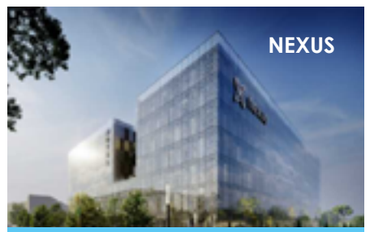
Véritable poumon vert de la ville, 100 hectares sont prévus pour accueillir la transition écologique au travers d'un parc urbain qui assurera en plus des fonctions ludiques et récréatives un rôle de support de manifestations à grande échelle, une forêt urbaine et un agriparc

A LOUER — **Réf. 877407**



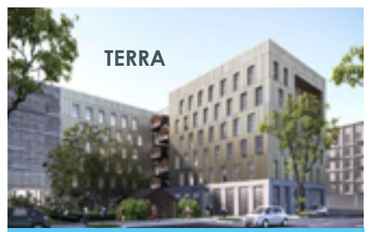
8 360 m² divisibles à partir de 133 m²

A LOUER / A VENDRE — **Réf. 891547**



8 500 m² divisibles à partir de 439 m²

A LOUER — **Réf. 807039**



7 500 m² divisibles à partir de 132 m²

A LOUER — **Réf. AGH**

3 900 m² divisibles à partir de 1 250 m²

A LOUER — **Réf. 954760**

10 500 m² divisibles à partir de 300 m²

Bureaux

Montpellier Nord

A VENDRE — **Réf. 789777**

A partir de 114 m²

Les points forts

- Programme neuf à proximité de l'Espace Bocaud
- Terrasses et rooftop
- Halles gourmandes et crèche au RDC
- Parkings
- Visibilité

A VENDRE — **Réf. 633293**

190 m² divisibles | **CELLENEUVE**

A LOUER — **Réf. 654816**

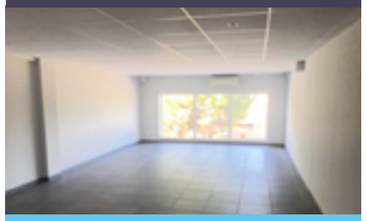
46 m² divisibles | **PARC 2000**

A LOUER — **Réf. 807694**

A partir de 10 m² | **PARC EUROMEDECINE**

A LOUER — **Réf. 964822**

PARC EUROMEDECINE



468 m² divisibles

A LOUER — **Réf. 953606**

654 m² divisibles

- Sur un axe passant
- Parking libre et gratuit
- 654 m² divisibles en 3 lots de 67, 121 et 466 m²
- Accessibilité PMR
- Proche tramway
- Idéal professions médicales et libérales

ALCO

A LOUER — **Réf. 832398**

316 m² divisibles | **AGROPOLIS**

A LOUER — **Réf. 789345**

JACOU

- Bâtiment neuf destination des activités médicales
- 600 m2 composés de 15 cabinets en RDC et et 16 en R+1
- Espaces communs au secrétariat, accueil et salle d'attente
- Ascenseur aux normes PMR

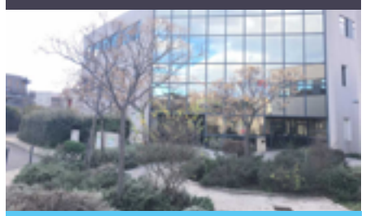
366 m² divisibles à partir de 17 m²

A VENDRE — **Réf. 892489**

126 m² | **VERT-BOIS**

A LOUER — **Réf. 654836**

PARC EUROMEDECINE



1 575 m²

- Situé à l'entrée du quartier Malbosc
- Excellente visibilité au pied du tramway
- 45 parkings

DPE en cours de réalisation

Bureaux

Montpellier Centre

A LOUER — **Réf. 767459**

- Situé à 2 pas de la place de la Comédie
- Immeuble central et visible avec une belle possibilité d'enseigne en façade
- Terrasses privatives ou partagées en fonction des niveaux
- Rénovation en cours avec certifications BREEAM et WIRED SCORE visées

3 627 m² divisibles à partir de 436 m² | **ANTIGONE**

A LOUER — **Réf. 649882**

163 m² | **ANTIGONE**

A LOUER — **Réf. 876613**

1 670 m² divisibles | **ANTIGONE**

Les points forts

- Au pied du tramway et à proximité de l'autoroute A709
- Immeuble indépendant de 3 518 m² divisibles à partir de 811 m²
- Bureaux bénéficiant d'une totale rénovation

A VENDRE / A LOUER — **Réf. 697833**

73 m² | **CENTRE-VILLE**

A LOUER — **Réf. 823827**

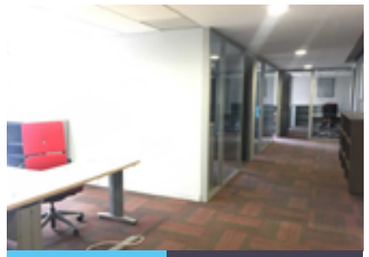
165 m² | **CŒUR DE VILLE**

- Bureaux entièrement rénovés avec pose de la climatisation et d'une kitchenette
- Sol parquet
- Belles prestations

A LOUER — **Réf. 938997**

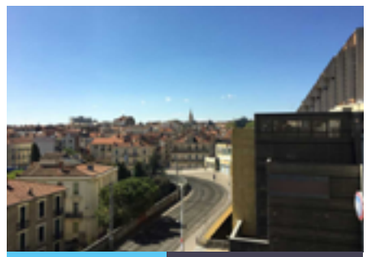
222 m² | **JACQUES COEUR**

A LOUER — **Réf. 934069**



145 m² | **ETOILE RICHTER**

A LOUER — **Réf. 633246**



120 m² | **HYPER CENTRE**

A VENDRE / A LOUER — **Réf. 858845**

120 m² | **PROXIMITE COMEDIE**

A LOUER — **Réf. 660267**

1 326 m² divisibles | **GRAND M**

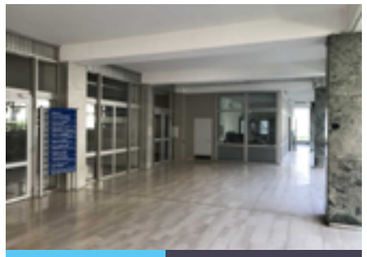
- A proximité du tramway «Sabines»
- Excellente visibilité
- Proche centre ville et A709
- Division à partir de 95 m²

DPE en cours de réalisation

A LOUER Réf. 896638

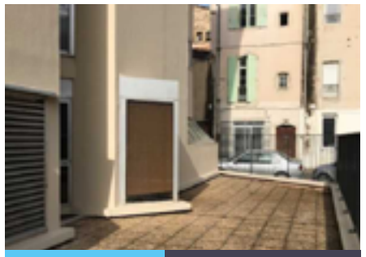
176 m² divisibles | JEAN JAURES

A LOUER Réf. 966994



90 m² | JEAN JAURES

A VENDRE / A LOUER Réf. 956918

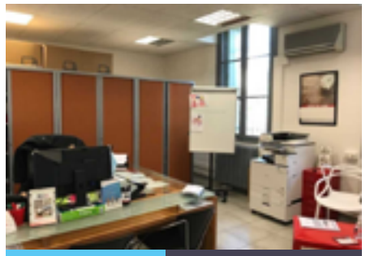


159 m² | VICTOR HUGO

A LOUER Réf. 891194

405 m² divisibles | JEAN JAURES

A LOUER Réf. 937397



67 m² | JEAN JAURES

A LOUER Réf. 963901

140 m² | SQUARE DE LA COURONNE

A VENDRE / A LOUER Réf. 680921

111 m² | SECTEUR VALLON

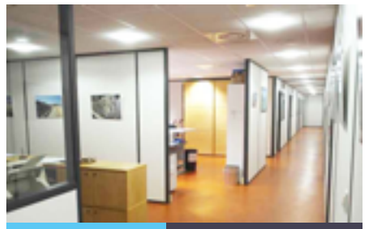
A VENDRE Réf. 957049

410 m² | CENTRE VILLE

A LOUER Réf. 648003

1 907 m² divisibles | TRIANGLE DE LA GARE

A VENDRE / A LOUER Réf. 856487

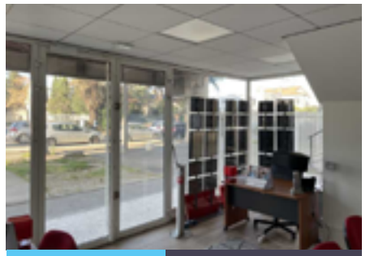


423 m² | ZFU

A VENDRE Réf. 821273

144 m² | KENNEDY

A LOUER Réf. 952906



29 m² | ROUTE DE BEAUCAIRE

DPE en cours de réalisation

Bureaux
Nîmes - Gard

A LOUER Réf. 807008

A partir de 46 m² | VILLE ACTIVE

- Situé au cœur de la Ville Active
- Surfaces de bureaux divisibles à partir de 46 m²
- Cloisonnements selon les besoins
- Rénovation récente des locaux

A LOUER Réf. 756752

153 m² divisibles | VILLE ACTIVE

A LOUER Réf. 942692

160 m² | GEORGES BESSE

A LOUER Réf. 942590

103 m² | GEORGES BESSE

A LOUER Réf. 632944

1 750 m² divisibles | LES 7 COLLINES

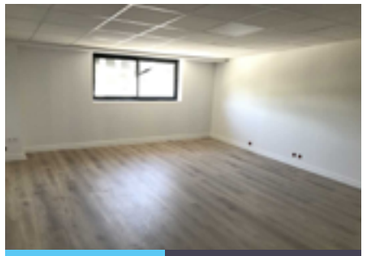
Les points forts

- Sur un axe passant à proximité des autoroutes A9 et A54
- Plus de 500 places de parking sur le site
- Accès PMR
- Lots à partir de 60 m²

A VENDRE / A LOUER Réf. 920897

672 m² divisibles | LA BASTIDE

A LOUER Réf. 967199



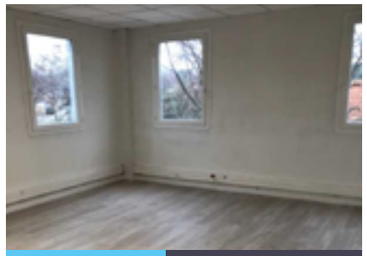
120 m² divisibles | CAISSARGUES

A VENDRE Réf. 796147

2 476 m² divisibles | BOUILLARGUES

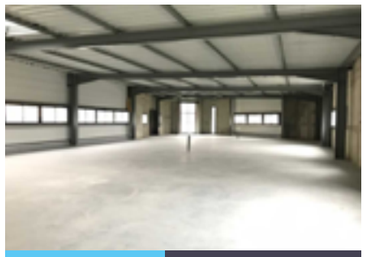
- Situé à Parc Delta au sud de Nîmes
- Surfaces disponibles à partir de 66 m²
- Livraison brut, hors d'eau, hors d'air ou totalement aménagé à la demande
- Terrasses
- Bon ratio de parking

A LOUER Réf. 847027



47 m² | NÎMES

A LOUER Réf. 940370



400 m² | ALES

DPE en cours de réalisation

Montpellier - Hérault

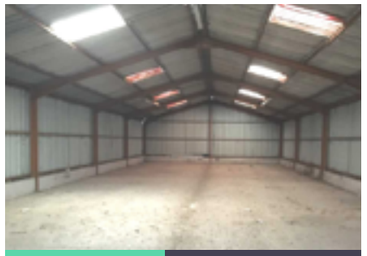
A LOUER **Réf. 861772**

554 m² | MONTPELLIER NORD

A LOUER **Réf. 997928**

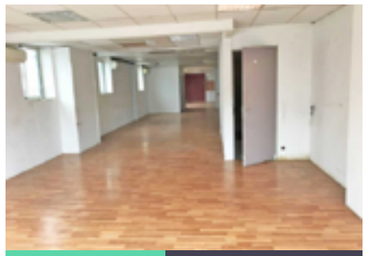
215 m² | CLAPIERS

A LOUER **Réf. 929622**



255 m² | LATTES

A LOUER **Réf. 917263**



250 m² | MAUGUIO

A LOUER **Réf. 892950**

1 260 m² | MAUGUIO

- Fréjorgues Ouest
- Local commercial ou d'activité
- Bâtiment indépendant
- Murs en bardage double peau
- Rideau métallique
- Parcelle clôturée de 3 024 m²

CESSION DE BAIL **Réf. 964474**

200 m² | ST JEAN DE VEDAS

- Dans un bâtiment multi utilisateurs
- Local d'activité ou commercial
- Porte sectionnelle
- Parking privatif d'environ 20 places

A VENDRE **Réf. 887080**

1 961 m² divisibles à partir de 245 m²

- Bâtiment multi-utilisateurs
- Reste 5 lots de locaux d'activités de 245 à 538 m²
- Terrain goudronné
- Locaux livrés bruts, hors d'eau, hors d'air et fluides en attente
- Places de parking privatives
- Livraison 2022

MAUGUIO

A VENDRE **Réf. 992288**

210 m² | VAILHAUQUES

A LOUER **Réf. 993207**

340 m² | MUDAISON

A VENDRE **Réf.805366**

A partir de 7 307 m² | TERRAINS LE BOSC

DPE en cours de réalisation

Locaux d'activités

A LOUER **Réf. 961375**

60 m² | ST GEORGES D'ORQUES

A LOUER **Réf. 992433**

250 m² | ST JEAN DE VEDAS

- Entrepôt de 250 m² avec une mezzanine d'environ 40 m²
- Box fermé sous mezzanine
- Portail coulissant
- Terrain goudronné privatif d'environ 500 m²

A LOUER **Réf. 954074**

1 275 m² | VAILHAUQUES

- Bâtiment indépendant composé de 1 025 m² d'entrepôt / ateliers / laboratoires
  250 m² de bureaux
- Courant triphasé et tarif jaune
- Terrain goudronné et clôturé de 6 850 m²

A LOUER **Réf. 954101**

7 952 m² | CLERMONT L'HERAULT

- Sur une parcelle de 24 400 m²
- Bâtiment d'activité de 7 952 m² comprenant 830 m² de bureaux
- ICPE 2663

A VENDRE **Réf. 814111**

A partir de 1141m² | BEDARIEUX

A LOUER **Réf. 940228**

125 m² | BAILLARGUES

A LOUER **Réf. 930974**

SAINT GELY DU FESC

525 m²

- Bâtiment indépendant de 525 m²
  - 400 m² d'entrepôt
  - 125 m² de bureaux
- Parcelle clôturée de 1 500 m²
- Fibre optique
- Accès poids-lourds

A LOUER **Réf. 931077**

1 617 m²

- Sur une parcelle de 3 960 m²
- Local d'activité comprenant 1 407 m² d'entrepôt et 210 m² de bureaux
- Fibre optique
- Murs en bardage double peau isolés
- Rideau métallique électrique

SAINT GELY DU FESC

DPE en cours de réalisation

Montpellier - Hérault

A VENDRE **Réf. 948985**

4 476 m² divisibles à partir de 2 114 m²

CASTRIES

- Vente en Etat Futur d'Achèvement
- Programme neuf d'un entrepôt de 4 476 m² divisibles à partir de 2 114 m² composé de
  - 3 364 m² de locaux d'activité,
  - 792 m² de mezzanine à usage de stockage ou bureaux,
  - 320 m² de bureaux, locaux sociaux
- Parcelle de 9 000 m²

A LOUER **Réf. 953404**

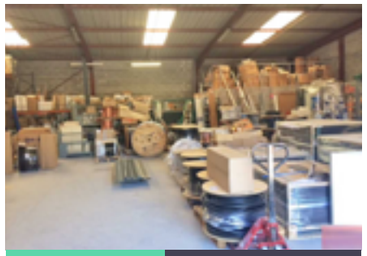
278 m² **VENDARGUES**

A VENDRE **Réf. 956343**

- Bâtiment indépendant de 1 300 m²
  - 1 000 m² de show room
  - 200 m² d'entrepôt
  - 100 m² de bureaux
- Parcelle de 2 770 m² fermée par un portail coulissant

1 300 m² **MONTPELLIER**

A LOUER **Réf. 666603**



944 m² **ST GLEY DU FESC**

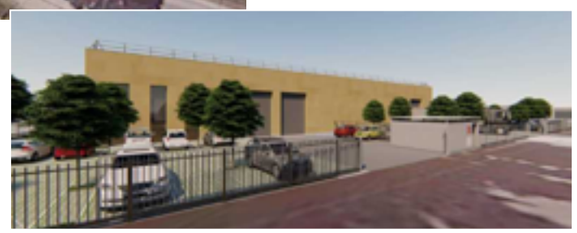
- Sur un terrain de 3 000 m² d'une capacité de 50 places de stationnement
- Local d'activité composé de :
  - 532 m² de local d'activité
  - 412 m² de bureaux

A LOUER **Réf. 922434**

1 406 m²

Local d'activité composé de :
- 1 046 m² de partie d'activité
- 160 m² de stockage
- 100 m² de bureaux en RDC
- 100 m² de bureaux en mezzanine
- 2 portes sectionnelles
- Site clos
- 15 places de parking

VENDARGUES



A LOUER **Réf. 953552**

230 m² **VENDARGUES**

DPE en cours de réalisation

Locaux d'activités

A VENDRE **Réf. 932262**

2 189 m² divisibles **VALERGUES**

- Locaux d'activité à construire de 2 188 m² divisibles
- Locaux de 177 à 429 m²
- Locaux livrés bruts, hors d'eau et hors d'air

Secteur Sète - Béziers

A VENDRE **Réf. 984974**

400 m² **FLORENSAC**

- Bâtiment indépendant d'activité neuf de 400 m² composé de :
  - 350 m² d'entrepôt
  - 50 m² de bureaux
- Parcelle de 1 201 m²
- 7 rideaux métalliques électriques

A VENDRE **Réf.934473**

A partir de 129 m² **SETE**

- Locaux d'activité à construire de 129 à 448 m²
- Locaux livrés bruts, hors d'eau et hors d'air au 3ème trimestre 2022
- Accès PL
- Places de parking privatives

A LOUER **Réf. 940944**

1 898 m² **SETE**

- Local d'activité indépendant de 1 898 m² comprenant 1 492 m² d'entrepôt, 189 m² de showroom et 189 m² de bureaux
- Parcelle clôturée de 3 079 m²

A VENDRE **Réf. 911868**

- Aux portes de Sète
- 3 immeubles d'activité et de bureaux de 1 207 m² chacun
- Locaux d'activité de 477 m²
- Grande flexibilité d'aménagement

3 620 m² divisibles **SETE**

DPE en cours de réalisation

Villes limitrophes Hérault Gard

A VENDRE **Réf. 911414**

Vente murs et fonds 900 m²

VESTRIC ET CANDIAC

- Local d'activité de 900 m² dont 300 m2 de showroom et 600 m² d'entrepôt
- Terrain de 6 303 m²
- Appartement T2 + Maison T4
- Fonds de commerce de détail d'équipements automobiles

A VENDRE **Réf. 814994**

3 000 m² | GALLARGUES LE MONTUEUX

- Bâtiment industriel ou de stockage à construire pour une surface totale de 3 000 m²
- Parcelle goudronnée avec chaussée lourde, clôturée et arborée de 6 763 m²
- Portes sectionnelles électriques
- Hauteur utile de 6 m

A VENDRE **Réf. 907332**

6 678 m² | AIMARGUES

Nîmes - Gard

A VENDRE **Réf. 936165**

1 080 m² | NIMES KM DELTA

- Immeuble indépendant de 1 080 m²
- Terrain de 3 200 m² avec 2 accès
- Bardage double peau, toiture bac isolé avec étanchéité
- Accès PL

A LOUER **Réf. 952385**

2 508 m²

NIMES KM DELTA

- Local d'activité de 2 508 m²
- Hauteur sous plafond de 7 m
- Bardage double peau et toiture isolés
- 2 quais avec niveleur poids-lourds enterré
- 1 porte sectionnelle de plain-pied

A LOUER **Réf. 789242**

A partir de 250 m²

- A l'entrée de St-Césaire
- Locaux neufs de 1 000 m² et 500 m² divisibles
- Locaux livrés bruts
- Vitrines, rideaux
- Accès poids-lourds
- Parkings

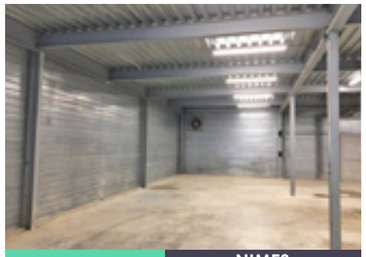
NIMES SAINT-CESAIRE

DPE en cours de réalisation

A LOUER **Réf. 938661**

1 638 m² | NIMES ROUTE DE MONTPELLIER

A LOUER / A VENDRE **Réf. 965569**



310 m² | NIMES MARECHAL JUIN

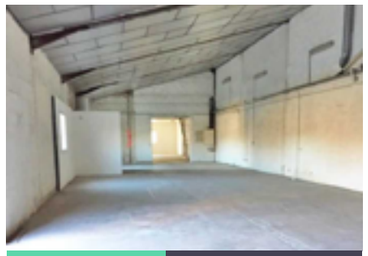
A LOUER **Réf. 996926**

403 m² | NIMES

A LOUER **Réf. 946752**

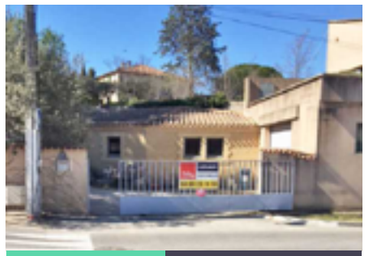
192 m² | NIMES SAINT-CESAIRE

A LOUER **Réf. 802223**



554 m² | BERNIS

A LOUER **Réf. 831864**



250 m² | COLLIAS

A VENDRE **Réf. 816923**

Dès 2 600 m² | CODOLET

A LOUER **Réf. 762747**

880 m² | ST CHRISTOL LES ALES

A LOUER **Réf. 874732**

560 m² divisibles | ALES

A LOUER **Réf. 931227**

1 010 m² divisibles | MANDUEL

A VENDRE **Réf. 986693**

777 m² | BOUILLARGUES

A VENDRE **Réf. 986738**

650 m² | BOUILLARGUES

DPE en cours de réalisation

Locaux d'activités

Gard

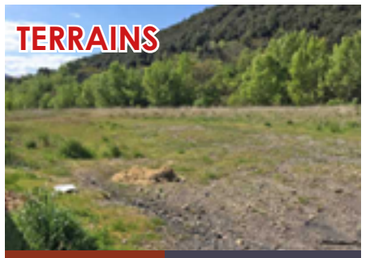
A LOUER **Réf. 789764**

1 205 m²

- Entrepôt de 1 205 m² comprenant
- 845 m2 de local d'activité avec accès livraison de plain pied. HSP de 5,10 m
- 360 m² de bureaux sur 2 niveaux
- Accès PL

DOMAZAN

A VENDRE **Réf. 821623**



Dès 2 581 m² **LA GRAND COMBE**

A LOUER **Réf. 890720**

- Ensemble immobilier logistique ou de messagerie de 13 434 m² composé de :
  - 11 998 m² d'entrepôt
  - 800 m² de bureaux
  - 303 m² de local de charge
  - 284 m² d'autodocks
  - 49 m² de local sprinkler
- Classe A / Certification BREEAM
- ICPE

13 434 m² divisibles **SAINT-GILLES**

A VENDRE **Réf. 759683**

780 m² **ALES**

- Sur un terrain de 1 244 m²
- Local d'activité de 780 m² composé de :
  - 500 m² d'entrepôt
  - 130 m² de showroom
  - 110 m² de bureaux
  - 40 m² de stockage
- Rideau métallique électrique

A VENDRE **Réf. 959632**

8 170 m² **GARONS**

- Entrepôt de messagerie de 8 170 m² sur une parcelle de 41 701 m² comprenant :
  - 7 000 m² d'entrepôt de messagerie
  - 900 m² de bureaux paysagers sur 2 niveaux
  - 200 m² de locaux techniques
  - 70 m² de loge gardien
- Parkings VL 97 places
- Parkings PL 12 places
- Cours camions de 32 m
- Station essence et de lavage intégrées (en option)

A LOUER **Réf. 931419**

860 m² divisibles **REDESSAN**

A LOUER **Réf. 762827**

4 250 m² divisibles **TARASCON**

A VENDRE **Réf. 960079**

20 854 m² divisibles **SAINT-GILLES**

- Ensemble immobilier composé de 2 bâtiments de 9 720 m2 et 11 134 m2
- Superstructure béton
- Isolation renforcée
- ICPE 1510, 2662, 2663, 1511, 1530, 1532
- Certification Very Good

DPE en cours de réalisation

Commerces

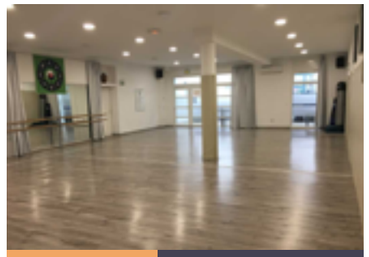
Montpellier

A LOUER **Réf. 864202**

- Axe à flux piétons à proximité de la Place de la Comédie
- Local commercial de 280 m² dont 230 m² en RDC
- Local livré brut, fluides en attente
- Travaux d'aménagement à prévoir

280 m² **ÉCUSSON**

A LOUER **Réf. 929694**



280 m² **MONTPELLIER**

A LOUER **Réf. 928639**

200 m² **ANTIGONE**

A VENDRE **Réf. 875392**

657 m² **CENTRE HISTORIQUE**

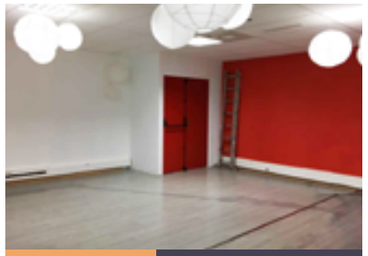
A VENDRE **Réf. 966189**

110 m² **QUARTIER RONDELET**

A LOUER **Réf. 958846**

1 100 m² **MONTPELLIER**

A VENDRE / A LOUER **Réf. 891977**



179m² **CLEMENCEAU**

A VENDRE / A LOUER **Réf. 878231**

1 739 m² divisibles **COEUR HISTORIQUE**

A LOUER + DROIT D'ENTREE Réf. 896805

64 m² **EXCELLENTE VISIBILITE**

A LOUER **Réf. 904145**

335 m²

QUARTIER DES GRISETTES

Les points forts

- Au sein de l'immeuble tertiaire Néos
- Tramway ligne 2 au pied de l'immeuble
- Grande visibilité et accessibilité
- Parkings

DPE en cours de réalisation - Photos non contractuelles

A LOUER **Réf. 939039**

270 m² | **MAUGUIO**

Les points forts

- Excellente visibilité à partir de la route de l'aéroport
- Zone commerciale en plein développement
- Grandes vitrines
- 12 places de parking

A LOUER **Réf. 673240**

180 m² | **GRABELS**

A VENDRE **Réf. 789777**

143 m² | **JACOU**

CESSION DE BAIL **Réf. 908399**

57 m² | **CASTELNAU LE LEZ**

A VENDRE **Réf. 946694**

174 m² | **GIGEAN**

A LOUER **Réf. 789207**

- Dans un immeuble neuf en bordure de plage
- Lots commerciaux à partir de 74 m²
- Locaux livrés brut et hors d'eau, fluides en attente
- Possibilité de terrasse à étudier

498 m² divisibles | **LA GRANDE-MOTTE - CENTRE VILLE**

A VENDRE **Réf. 635333**

298 m² divisibles | **CASTELNAU LE LEZ**

- Plusieurs lots de 100, 125, 174 et 195 m²
- En 1ère ligne de l'Avenue Georges Frêche
- Locaux livrés bruts de béton, hors d'eau et hors d'air, fluides en attente

DPE en cours de réalisation - Photos non contractuelles

CESSION DE BAIL **Réf. 961437**

72 m² | **EMPLACEMENT 1 BIS**

A VENDRE **Réf.957357**

96 m² | **ECUSSON**

CESSION DE BAIL **Réf. 839599**

48 m² | **EMPLACEMENT N°1**

- Surface de vente de 40 m²
- Stockage de 8 m²
- 3 caves en sous-sol de 40 m²
- Vitrine de 3 ml

A LOUER **Réf. 991933**

260 m² | **NIMES**

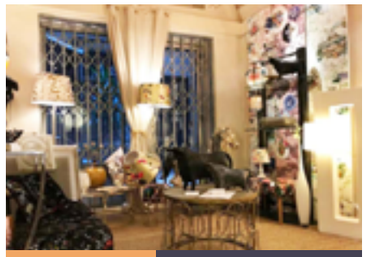
- Cœur de ville
- Emplacement n°1 bis
- 260 m² dont 131 m² en RDC
- Vitrines en angle de 4,50 m

A LOUER **Réf. 916172**

236 m² | **NIMES**

- Proximité de la Coupole des Halles
- 236 m² sur 2 niveaux
- A l'angle d'un bâtiment de caractère
- Belles et grandes vitrines
- Lumineux

CESSION DE BAIL **Réf. 947548**

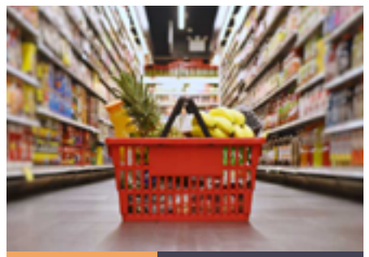


45 m² | **RUE PIETONNE**

CESSION DE BAIL **Réf. 995659**

50 m² | **NIMES CENTRE VILLE**

CESSION DE FONDS **Réf. 992150**



300 m² | **NIMES AXE PASSANT**

A LOUER **Réf. 876380**

787 m² | **VILLE ACTIVE**

DPE en cours de réalisation - Photos non contractuelles

Commerces

Nîmes

A LOUER **Réf. 674885**

Dès 69 m²

CARREFOUR NIMES ETOILE

A LOUER **Réf. 632944**

Dès 95 m² | LES 7 COLLINES

A LOUER **Réf. 952638 + 742691**

206 + 234 m² | NIMES PERIPHERIQUE

A LOUER **Réf. 646118**

234, 283 & 293 m² | NIMES PERIPHERIQUE

A LOUER **Réf. 946234**

380 m² | NIMES ROUTE DE MONTPELLIER

A LOUER **Réf. 938095**

326 m² divisibles

CASTANET - VACQUEROLLES

Les points forts

- Dans un quartier résidentiel en plein essor
- Locomotive alimentaire : Intermarché
- Surface commerciale de 300 m² divisible en 2 lots de 150 m²
- Plus un bureau de 26 m²
- Locaux livrés bruts

A LOUER **Réf. 898074**

600 m² divisibles à partir de 200 m²

CASTANET

- Nouvel ensemble commercial sur un axe routier à flux de véhicules important
- Surface globale de 600 m² divisible en 2 ou 3 lots
- Parking de 29 places
- Locaux livrés bruts, hors d'eau, hors d'air

A LOUER **Réf. 936266**

600 m² | NIMES MAS DES ROSIERS

A LOUER **Réf. 916970**

740 m²

NIMES ROUTE DE MONTPELLIER

- En 1ère ligne de la route de Montpellier
- 470 m² de surface de vente
- 270 m² de stock
- Grand parking commun
- Linéaire de vitrine commerciale de + de 10 m

DPE en cours de réalisation - Photos non contractuelles

Commerces

Nîmes et extérieur

A LOUER **Réf. 853679**

SAINT-DIONISY

1 760 m² divisibles

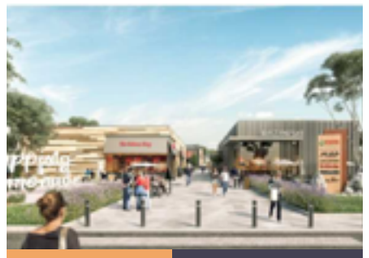
Les points forts

- Dans un rond point, flux de 20 000 véhicules / jour
- Surface de 1 700 m² divisibles à partir de 350 m²

A LOUER **Réf. 940331**

400 m² | ALES

A LOUER **Réf. 899280**



1 277 m² divisibles | ARLES

A LOUER **Réf. 981507**

Dès 145 m² | CAISSARGUES

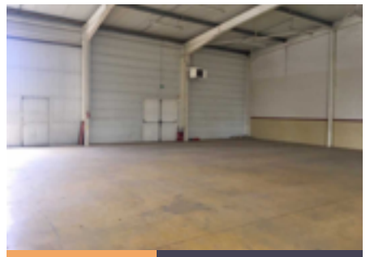
A LOUER **Réf. 635190**

137 m² | CAISSARGUES

A LOUER **Réf. 889859**

1 000 m² | ALES

A LOUER **Réf. 899373**



645 m² | ALES

A LOUER **Réf. 938403**

1 500 m² divisibles | ALES

- Locaux neufs de 1 500 m² divisibles à partir de 500 m²
- Parking de 67 places + parking 2 roues
- Locaux livrés bruts hors d'eau et hors d'air
- Accès PMR

A LOUER **Réf. 647301**

- Située à l'entrée de la ville de Beaucaire dans la zone commerciale de Carrefour
- 8 cellules commerciales disponibles à partir de 140 m²
- Proximité d'enseignes nationales : Lidl, La Foir'fouille, King Jouet, Chausséa, SFR, ...

A partir de 140 m² | BEAUCAIRE

DPE en cours de réalisation - Photos non contractuelles

CRÉATEUR DE POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

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

Arthur Loyd Nîmes

L'Alphatis
55B Allée de l'Argentine
30900 NÎMES

Tel : 04 66 23 11 55

arthur30@arthur-loyd.com

www.arthur-loyd-nimes.com

Suivez-nous sur les réseaux sociaux