

## DOSSIER PAROLE AUX ENTREPRISES



Programme Ecchobloc-Béziers  
Promoteur Groupe Duval  
Architecte : Archigroup

### CARNET D'ANNONCES

Près de 200 offres de bureaux, locaux d'activités et commerces p.28

### OUVERTURE D'AGENCE

Ziemko Pawlowski,  
directeur de la  
nouvelle agence  
Arthur Loyd Béziers

### GRAND ANGLE

Le positionnement du  
marché de l'activité  
face aux grandes  
métropoles régionales

### ZOOM

ITK, Intelligence  
Technology Knowledge

# L'ÉQUIPE ARTHUR LOYD OCCITANIE MÉDITERRANÉE

Investissement



**Michel Peinado**  
Directeur associé



**Sonia Colling**  
Assistante de direction

Marketing



**Manon Dobenesque**  
Chargée de Marketing



**Adrian Peinado**  
Négociateur alternant

## Montpellier

Bureaux



**Aurélie Guesne**  
Consultante  
Bureaux



**Antoine Tirard**  
Consultant  
Bureaux



**Antoine Ghyselen**  
Consultant  
Bureaux



**Aurélie Clot**  
Consultante  
Bureaux



**Capucine Lesfargues**  
Assistante  
Commerciale

Locaux d'activités



**Aurore Jamelot**  
Consultante  
Activités



**Mathieu Frey**  
Consultant  
Activités

Commerces



**Nicolas Gonzalez**  
Manager  
Hérault-Gard



**Emmanuelle Philibert**  
Assistante Commerce  
et Activité

## Nîmes



**Guillaume Granier**  
Manager Activité  
Hérault-Gard



**Flavie Donatella**  
Consultante  
Activité



**Alexandra Bon**  
Consultante  
Commerce & Bureaux



**Philippe GIRAUD**  
Consultant  
Commerce & Bureaux



**Laureen SALEZ**  
Assistante  
Commerciale

## Béziers



**Ziemko PAWLOWSKI**  
Directeur Béziers -  
Narbonne - Perpignan



En matière de développement économique, notre région dispose, tout comme pour le tourisme, de nombreux pôles d'attractivité.

Si Montpellier concentre la grande majorité des implantations tertiaires avec plus de 100 000 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés tous les ans, de nombreuses villes travaillent efficacement à l'accueil des entreprises.

Nîmes, Béziers, Narbonne et Perpignan ont connu ces dernières années une forte demande grâce à une politique volontariste de mobilisation de foncier économique à disposition des entreprises. On peut citer l'Actiparc Mitra à Nîmes/Garons/Saint Gilles ou la zone de La Méridienne à Béziers qui sont structurants. Aujourd'hui, cette politique volontariste permet de porter des projets ambitieux comme Genvia dans le biterrois.

À une époque où la limitation des déplacements devient une nécessité en raison des enjeux climatiques et de la tension énergétique, on observe également la volonté des territoires dits secondaires à œuvrer à la création d'emplois à proximité immédiate des lieux d'habitations : Alès, Bagnols sur Cèze, Beaucaire, Lunel, Sète/Frontignan, Clermont l'Hérault, Lézignan-Corbières...

Arthur Loyd accompagne depuis de nombreuses années de nombreuses entreprises dans le Gard et l'Hérault depuis nos agences de Nîmes et de Montpellier. En cette rentrée 2022, c'est une nouvelle étape qui a été franchie avec l'ouverture de notre 3<sup>ème</sup> bureau régional à Béziers qui couvrira l'ouest héraultais, le narbonnais et l'aire urbaine de Perpignan.

Nous croyons fortement au potentiel de développement de ces secteurs et nous jouerons désormais plus que jamais notre rôle de conseil en immobilier d'entreprise des territoires.

À cette occasion, nous avons décidé de changer de nom pour afficher cette ambition de présence régionale.

Arthur Loyd Montpellier/Nîmes laisse place à Arthur Loyd Occitanie Méditerranée.

## **P.04 Les chiffres du 1<sup>er</sup> semestre 2022**

Le marché des Bureaux, Locaux d'activités et Investissement

## **P.06 Ziemko Pawlowski, directeur de la nouvelle agence Arthur Loyd Béziers**

## **P.08 Parole aux entreprises**

- Carbon Fabrègues, entre Commerce et Activités
- Bleu Libellule s'implante à Balaruc-les-Bains
- La SNCF va regrouper ses équipes dans la Tech Tower, Nouveau St Roch
- Zoom sur ITK, Intelligence Technology Knowledge
- Les Start-Ups bougent...
- Urbasolar crée son campus dédié à l'énergie solaire à Montpellier

## **P.20 Le positionnement du marché de l'activité face aux grandes métropoles régionales**

## **P.26 FOCUS - Logistique en centre-ville : Comment l'e-commerce change la donne**

## **P.28 Carnet d'Annonces**

# LES CHIFFRES DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022

## MARCHÉ DES BUREAUX - MONTPELLIER

### VOLUME DES TRANSACTIONS

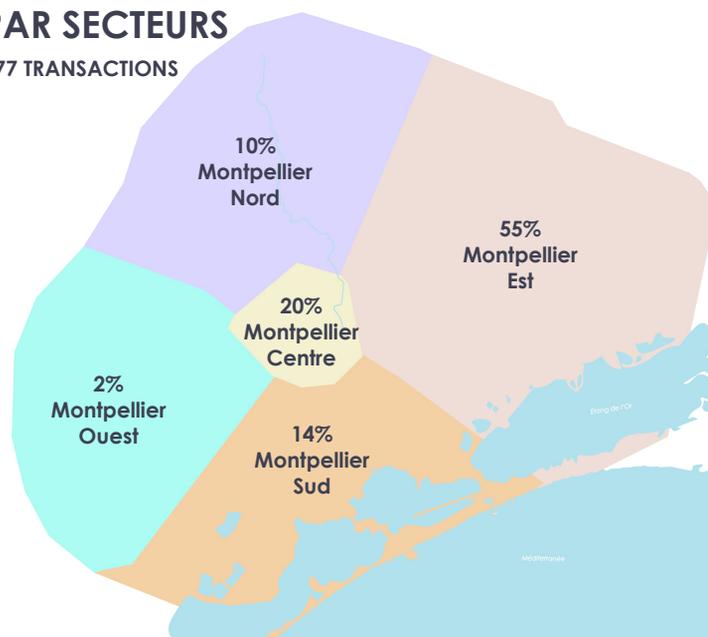


■ 1<sup>er</sup> semestre  
■ Année  
■ Nombre de transactions 1<sup>er</sup> semestre

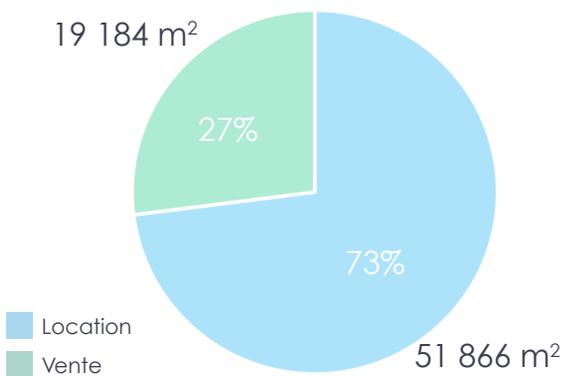
71 050 m<sup>2</sup> :  
Un **record** historique pour un 1<sup>er</sup> semestre = **+31%**

### POURCENTAGE DE TRANSACTIONS PAR SECTEURS

177 TRANSACTIONS

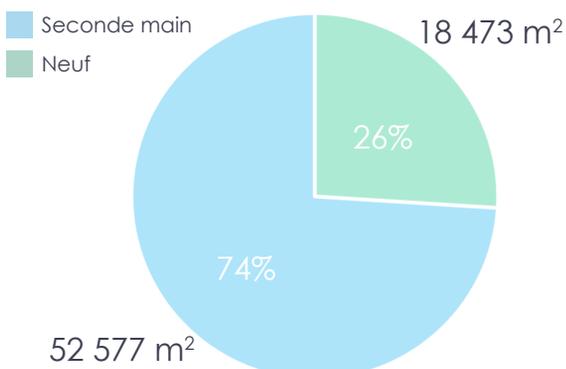


### RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION/VENTE



■ Location  
■ Vente

### RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF/SECONDE MAIN



■ Seconde main  
■ Neuf

#### Neuf

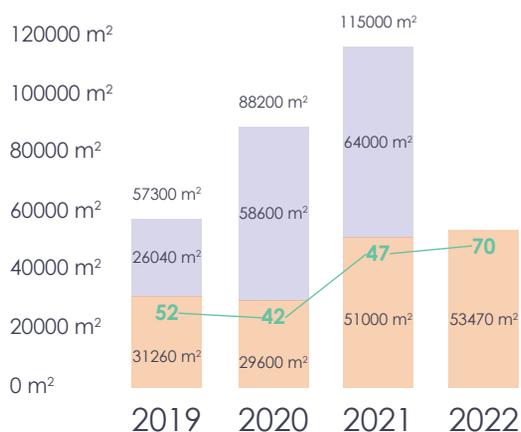
	Location	Vente
Centre prime	180/190 €	2600/2800€
Business Parc	165/175 €	2400/2600€
Diffus	140/160€	1900/2300€
Moyenne 2021	176 €	2 300 €

#### Seconde main

	Location	Vente
Centre prime	140/160 €	1800/2000€
Business Parc - 10 ans ou totalement rénové	130/150 €	1600/2000€
Business Parc + 10 ans ou diffus	100/130€	1100/1400€
Moyenne 2021	135 €	1800 €

# MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS - MONTPELLIER

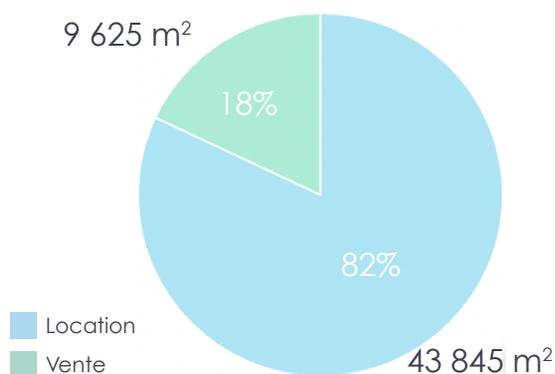
## VOLUME DES TRANSACTIONS



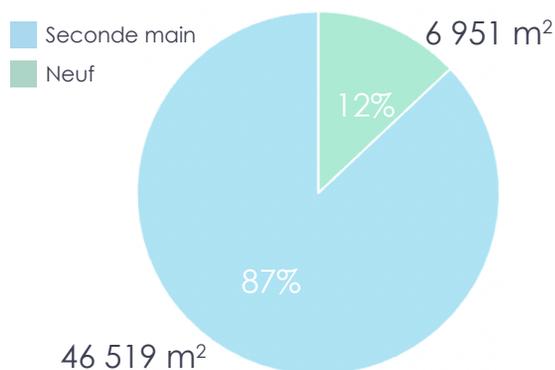
1<sup>er</sup> semestre  
Année  
Nombre de transactions 1<sup>er</sup> semestre

**+5%** d'évolution  
au 1<sup>er</sup> semestre

## RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION/VENTE

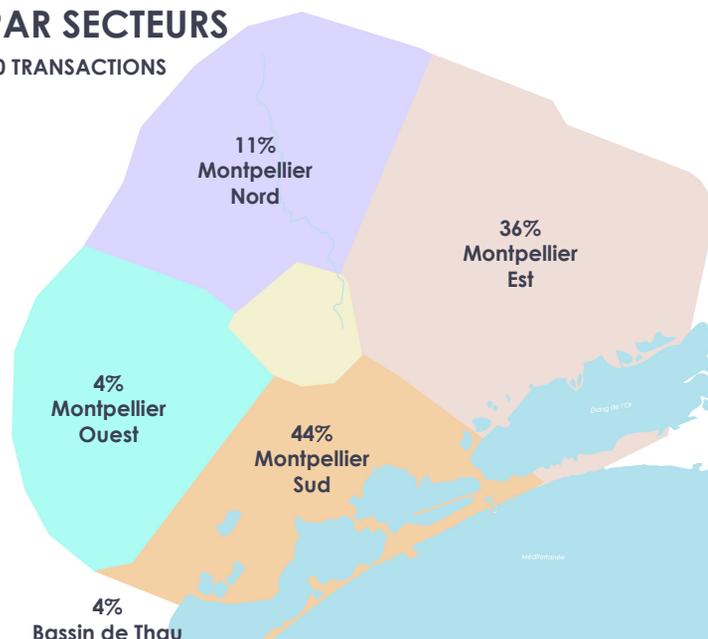


## RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF/SECONDE MAIN



## POURCENTAGE DE TRANSACTIONS PAR SECTEURS

70 TRANSACTIONS



### Neuf

	Location	Vente
0-299 m²	100/110 €	1350/1550€
300-999 m²	90/100 €	1200/1550€
1000-2499 m²	80/90€	1100/1300€

### Seconde main

	Location	Vente
0-299 m²	85/90 €	1000/1100€
300-999 m²	80/85 €	900/1100€
1000-2499 m²	70/80€	800/900€
Plus de 2500 m²	750 €	850 €

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT MONTPELLIER

- > 4 opérations majeures en tertiaire sur le 1<sup>er</sup> semestre 2022
- > 60M€ investis au 1<sup>er</sup> semestre
- > 2 opérations importantes signées en juillet (chiffres 2<sup>ème</sup> semestre 2022)
- > Record historique en vue pour 2022 !

# Ziemko Pawlowski, directeur de la nouvelle agence Arthur Loyd Béziers

## Pourquoi Arthur Loyd crée-t-il une agence à Béziers ?

Dès 2007, Arthur Loyd avait identifié le potentiel du secteur biterrois, délaissé par les grands brokers nationaux. Le projet a été un peu retardé. Michel Peinado, directeur associé d'Arthur Loyd Occitanie Méditerranée, croit énormément dans ce secteur. C'est le moment de se lancer. Le marché est assez mûr pour constituer une agence de 4 personnes. Être présent sur un territoire rassure les investisseurs.

## Quelle est la zone précise couverte depuis Béziers ?

Nous couvrons le secteur allant de Sète à Perpignan, avec trois zones définies : Béziers-Narbonne, la première que nous allons prospecter, Perpignan, et Agde/Sète/Centre Hérault.

Nous déployons les 4 métiers du groupe : bureaux, activités/entrepôts, commerce et montage investisseurs. Nous rentrons des offres et des demandes, et mettons en relation.



## Au-delà de ce cœur de métier, qu'allez-vous apporter au territoire ?

Il n'y a pas beaucoup de coordination entre bureaux, activités, commerces... Le réseau d'Arthur Loyd, conjugué à ma connaissance du marché, vont contribuer à donner une vision prospective, pour mieux structurer le marché. Pourquoi ne pas accompagner la mise en place d'un observatoire de l'immobilier d'entreprise, compilant des données précises sur le territoire ? Cela conférerait une visibilité régionale et nationale au territoire, et donnerait des informations précieuses aux opérateurs, promoteurs, institutionnels...

**« C'EST LE MOMENT DE CRÉER  
UNE AGENCE À BÉZIERS »**



## Quels sont les points forts du marché ?

De belles opérations tertiaires sont prévues, avec JVL Promotion dans la Zac de l'Hours à Béziers (opération Le Diadème) et, à Narbonne, une opération à côté de la nouvelle clinique, menée par la Sem Alénis. Côté commerce, des nationaux me consultent pour des projets en format urbain (entre 200 et 400 m<sup>2</sup>). Des enseignes de bricolage, qui sont en périphérie, veulent revenir en centre-ville. Côté activités et entrepôts, la financière Duval lance 5 000 m<sup>2</sup> sur la zone du Capiscol à Béziers. Ce qui prouve qu'il y a encore des solutions pour créer des produits neufs sur des terrains déjà occupés, en démolissant, dépolluant...

La future gigafactory de Genvia (électrolyseurs à haute température) dans la filière hydrogène et la démarche Eden (Écosystème durable et énergies naturelles) présentées le 30 septembre et accompagnées par l'État, la Région Occitanie et les collectivités, marquent la renaissance industrielle de Béziers. À Perpignan, une dynamique économique repart, notamment en tertiaire avec le nouveau technoparc au sud de l'agglomération.

## **Vous êtes âgé de 43 ans, et on peut dire que le Biterrois n'a pas de secret pour vous...**

J'ai en effet travaillé à la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée, comme directeur du département Logistique & Équipements et comme directeur du développement économique, depuis 2010.

J'ai fait mes études au lycée Jean Moulin, et mon père était architecte dans le Biterrois. Je suis investi dans des associations sportives.

**ARTHUR LOYD BÉZIERS :**

**ARTHUR LOYD**  
**Immeuble Quai Wilson**  
**1 Carrefour de l'Hours**  
**34500 Béziers**

**04 67 20 00 00**  
**arthur341166@arthur-loyd.com**

Retrouvez toutes nos offres sur notre site internet :  
[www.arthur-loyd.com/beziers](http://www.arthur-loyd.com/beziers)

## **Pourquoi choisissez-vous ce challenge, plutôt qu'un autre ?**

J'ai déjà travaillé comme consultant pour Arthur Loyd, entre 2006 et 2010. La force d'Arthur Loyd réside dans sa position de premier réseau national en immobilier d'entreprise. Nous avons ainsi accès à tous les portefeuilles, aux demandes locales et nationales, et aux filiales foncières des grands groupes.



# Carbon Fabrègues : Entre Commerce et Activités

Arthur Loyd Occitanie Méditerranée a remporté avec l'enseigne LIDL, le promoteur Cirrus-Pegase, Philippe Rubio Architectes et le cabinet Temah, un appel à projet lancé par l'aménageur de l'Écoparc Fabrègues Territoire 34, la mairie de Fabrègues et la métropole de Montpellier. L'Œil vous dévoile la genèse de ce projet.

Implanter un supermarché alimentaire et une station-service de carburants pour répondre aux besoins des résidents du secteur ainsi que des cellules d'activités artisanales le tout sur un terrain de 12 000 m<sup>2</sup>, telles étaient les attentes des collectivités (Ville de Fabrègues, Département de l'Hérault et Montpellier Méditerranée Métropole) pour la consultation d'attribution de la parcelle d'entrée de l'Écoparc de Fabrègues. L'équipe constituée a répondu à ces attentes en concevant un projet mixte unique dans la région.

Face à un terrain présentant de fortes contraintes spatiales, dans sa forme comme dans sa topographie et notamment un dénivelé de plus de 8 mètres, le parti pris a été de ne pas les subir mais au contraire de les utiliser dans l'implantation des bâtiments, leurs volumétries ainsi que les différents flux, dont l'organisation est indispensable dans le confort quotidien des futurs utilisateurs.



Ainsi, il se distinguera 4 entités : 3 volumes socle dédiés à la partie commerces / supermarché enseigne LIDL, lequel reposera sur un parking semi-enterré en rez de chaussée de 64 places, deux volumes destinés à des locaux d'activités ; ainsi qu'un volume émergeant dédiés aux bureaux posé sur un des socles et une station service.

La végétalisation du projet sera traitée avec soin, autant du point de vue des espaces en pleines terres extérieurs, qu'aux toitures terrasses, lesquelles auront vocation à être en partie végétalisée.

La plantation d'arbres et arbustes en milieu urbain contribue à diminuer le taux de dioxyde de carbone, à purifier l'air grâce à l'oxygène qu'ils produisent, à rafraîchir la température, à la biodiversité et au bien-être.

Alors que le chantier vient juste de débuter, les locaux d'activités connaissent un fort succès avec plus de 60% de réservation. Une grande intention est portée à la sélection des entreprises en concertation avec les collectivités.

**« 90 % des entreprises sont artisanales, et emploient entre 1 et 3 salariés, rappelle Pascal Brunel. Or, dans les zones d'activités produites par les aménageurs, les surfaces foncières proposent des lots compris entre 1 000 et 2 000 m<sup>2</sup>, avec un Cos de 0,5. Soit des possibilités de construction oscillant entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup>. Les artisans ne peuvent pas acquérir ce type de bâtiment ».**

## Le mot de l'architecte

« La ville traditionnelle doit offrir l'image d'un paysage urbain de qualité par la diversité de ses fonctions, de ses formes architecturales qui constituent le fondement de la mixité urbaine et sociale et d'un cadre de vie agréable.

On a vu se développer ces dernières décennies une urbanisation marquée par la sectorisation des espaces « le zonig » qui limite les connexions entre les différents secteurs et ne favorise pas les relations sociales.

Cette mixité constitue un enjeu majeur pour la création d'un ensemble urbain cohérent dans une logique de développement durable, intégrant des qualités architecturales et urbaines qui répondent aux besoins de chacune des entités et donc à la gestion des flux, des diverses réglementations PMR et incendies ainsi que du cahier des clauses architecturales et paysager du secteur Eco parc situé dans la ZAC du Collège à Fabrègues.

Notre projet consiste à regrouper plusieurs entités singulières ayant pour objectif l'unité globale. L'enjeu de cette mixité s'articule avec la prise en compte des besoins spécifiques de chacun, et notamment ceux des plus vulnérables comme les piétons et cyclistes avec des activités qui nécessitent l'utilisation des poids-lourds sans qu'aucun de ces flux ne viennent jamais à se croiser. »

Philippe Rubio Architectes



Philippe RUBIO  
Gérant



Jean-Yves CHARBONNIER  
Co-Gérant Associé

## L'œil de Pascal Brunel, Directeur général Groupe Cirrus Pégase Immobilier



Nous sommes tout d'abord très fier de réaliser cet immeuble complexe de par ses différentes destinations.

C'est une opération qui prouve que lorsque les forces en présence sont constructives et souhaitent avancer, alors nous pouvons imaginer les zones d'activité de demain.

Grace à cette opération la commune de Fabrègues va pouvoir accueillir parallèlement au commerce Lidl, une vingtaine d'entreprises.

Aujourd'hui nous connaissons la problématique pour développer de nouvelles zones et ainsi créer de l'emploi.

C'est avec ce type d'urbanisme que nous pouvons densifier et ainsi ne pas consommer nos espaces naturels.

Nous tenions à remercier la commune de Fabrègues, l'aménageur territoire 34 et la Métropole de nous avoir fait confiance pour ce projet innovant.



### QUESTIONS À :

## La mixité urbaine constitue-t-elle un fort enjeu pour l'enseigne LIDL ?



François GAUTHEREAU  
Directeur immobilier  
LIDL Lunel

Totalement, l'optimisation foncière et la limitation de l'artificialisation sont indispensables dans le cadre de tout développement, et notamment proche des grandes unités urbaines. Notre concept avec le parking en R0 et le magasin en R+1 nous permet de limiter le foncier nécessaire. D'autre part, nous souhaitons nous insérer au cœur de la vie quotidienne de nos clients, au plus proche de leurs lieux de travail et de logements.

## Cette opération est-elle votre 1<sup>ère</sup> opération mixité à Montpellier métropole ?

Non, nous avons déjà réalisé sur notre magasin de Vendargues un pôle service accueillant une salle de sport et une crèche. Un magasin est actuellement en chantier en pied d'immeuble de la résidence Nova Park (COGEDIM) dans le quartier de la Restanque. Nous souhaitons diversifier cette mixité avec des EPHAD, des résidences étudiantes, des logements, des bureaux ou des locaux d'activités.

Fabrègues sera notre 1<sup>ère</sup> opération dans la région avec des locaux d'activités.

# Bleu Libellule s'implante à Balaruc-les-Bains

Distributeur de produits de coiffure et d'esthétique professionnels, l'enseigne Bleu Libellule, basée à Gallargues-le-Montueux dans le Gard, vient de transférer son magasin de Sète vers le centre commercial Balaruc Loisirs.



Cette nouvelle surface de vente de 172 m<sup>2</sup> était précédemment occupée par l'opticien Krys. Plus grande que l'emplacement précédent, elle est dotée d'un show-room pour professionnels et compte 4 collaborateurs.

« Cette localisation nous permet de toucher une clientèle BtoB plus importante qu'à Sète. La zone d'activités de Balaruc-les-Bains bénéficie de la présence de l'hypermarché Carrefour et d'enseignes nationales, alors que nous n'avions pas l'audience souhaitée à Auchan Sète », détaille Sébastien Sacareau, directeur de franchise chez Bleu Libellule.

Le projet de relocalisation a été accompagné par Arthur Loyd Occitanie Méditerranée. « Nous avons tout de suite opté pour cette cellule commerciale, car nous prospectons ce site depuis plusieurs années. » La zone de Balaruc est en quelque sorte victime de son succès : « comme elle tourne très bien, il y a peu, voire pas, de locaux vacants », résume Sébastien Sacareau. « Le bailleur était méfiant, du fait de notre activité, relève-t-il. L'équipe d'Arthur Loyd a facilité les échanges avec lui et a su nous présenter. Arthur Loyd nous a aussi aidé sur la négociation commerciale. »

## Densification du réseau dans l'Hérault

Bleu Libellule souhaite créer dans l'Hérault « 3 ou 4 magasins supplémentaires dans les prochains mois, pour parfaire le maillage. Ils viendront s'ajouter aux 5 unités existantes ». À l'échelle du groupe, une trentaine d'ouvertures sont prévues cette année, et « au moins autant en 2023 ». Dans le Gard, où l'aventure de l'enseigne a commencé pour le couple de cofondateurs, Caroline et Jean-Philippe Wincker, avec un premier magasin à Nîmes Ville Active, la densité est en revanche jugée suffisante.

Bleu Libellule termine une bonne année 2022. Les temps forts commerciaux se profilent : Black Friday, Noël... Mais l'enseigne garde une progression à un chiffre cette année, au lieu de deux chiffres à l'accoutumée », tempère Sébastien Sacareau. En cette rentrée, le climat des affaires est en effet marqué par l'inflation, « avec des augmentations de tarifs de la part des fournisseurs, impactés par la hausse des coûts des matières premières et des transports ».

Bleu Libellule répercute en partie ces hausses, « en essayant d'anticiper au maximum les commandes, pour retarder les hausses de tarifs ». Chaque jour, la plateforme logistique de Gallargues voit transiter 5 000 colis et 70 000 produits expédiés vers la France et l'étranger.



## Plus de 1 000 collaborateurs

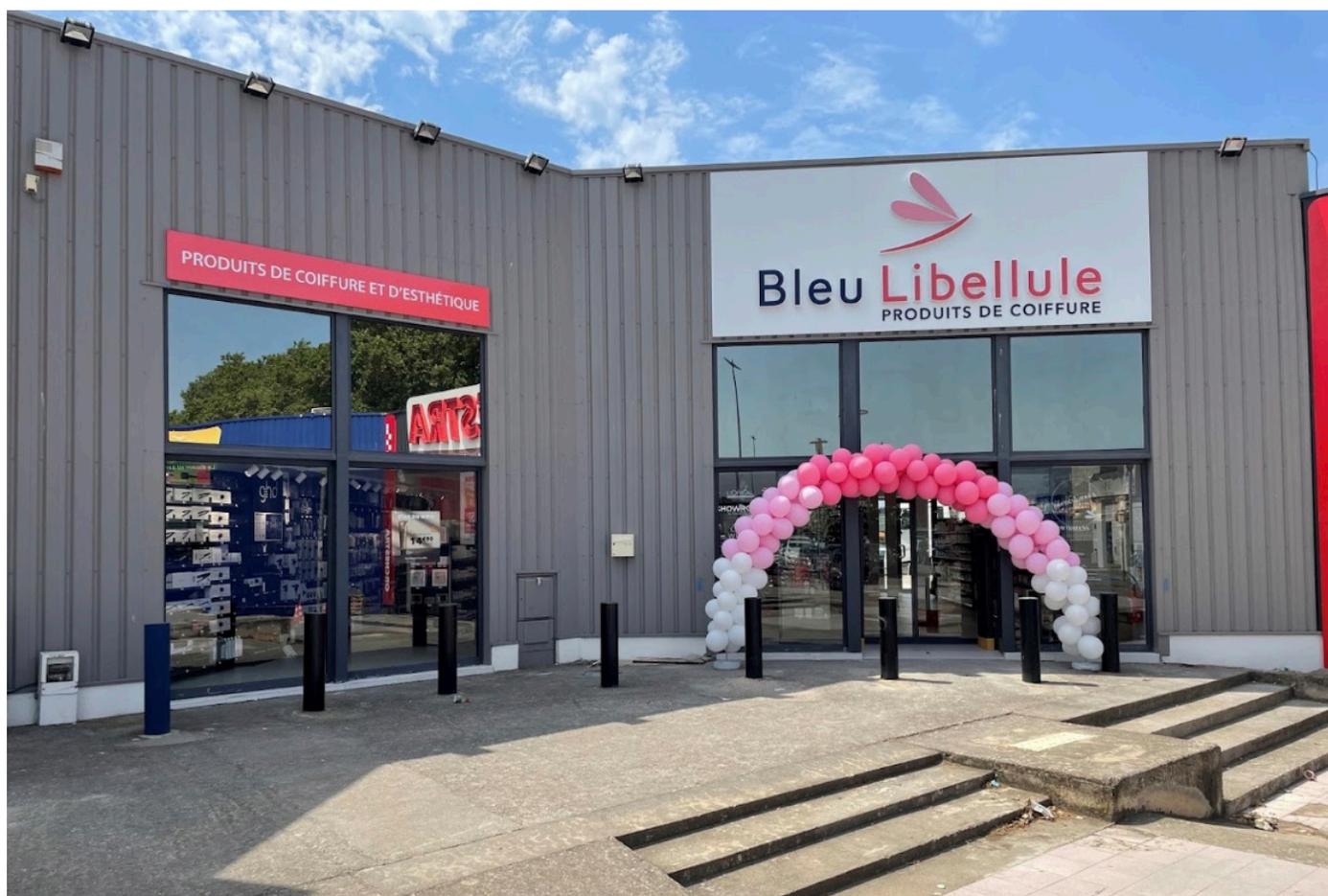
L'entreprise, qui compte plus de 1 000 collaborateurs pour un chiffre d'affaires 2021 de 147 millions d'euros, a été nommée au palmarès des Great Place to Work en 2020, 2021 et 2022, et a également reçu le label Best Workplaces for Women. Caroline Wincker est aussi lauréate du palmarès Women Equity. Le groupe CSP Bleu Libellule est une filiale du groupe Provalliance, leader de la coiffure en Europe.

**Bleu Libellule souhaite créer dans l'Hérault  
« 3 ou 4 magasins supplémentaires dans  
les prochains mois ».**



**Sébastien SACAREAU**  
Directeur de franchise  
Bleu Libellule

**Bleu Libellule Balaruc**  
Centre commercial Balaruc Loisirs  
34540 Balaruc-le-Vieux



# La SNCF va regrouper ses équipes dans la Tech Tower, Nouveau St Roch

**Quoi de plus logique, pour l'opérateur ferroviaire national, que de regrouper ses équipes montpelliéraines dans un immeuble connecté à la gare centrale Saint-Roch ?**

Ce sera le cas pour les quelques 600 salariés du groupe SNCF (SA Réseau, SA Voyageurs, SA SNCF et SA Gares&Connexions), qui s'installeront fin 2024 sur 5 niveaux et 2 demi-niveaux dans la future Tech Tower (6 000 m<sup>2</sup>), construite par le promoteur immobilier Promoval. « Des bureaux dynamiques et des espaces de travail multiples y seront aménagés, pour permettre aux collaborateurs de disposer de plusieurs postures de travail et ambiances au sein d'une même journée, chacune correspondant à un besoin métier », explique Nicolas Caullier, gestionnaire de portefeuille tertiaire Occitanie au sein de la direction immobilière Grand Sud de la SNCF. Ce bond en avant dans le flex office, synonyme d'espaces ouverts, mode collaboratif et cocreation, sonne aussi comme une révolution culturelle en terme de management. « À ce jour, que ce soit dans l'immeuble historique de la rue Catalan ou dans la Tour Europa (Antigone), nous sommes encore dans des espaces cloisonnés, avec des portes fermées », complète Stéphanie Soler, responsable du pôle tertiaire et social pour la direction immobilière Grand Sud de la SNCF.

## RENCONTRE AVEC



**Nicolas CAULLIER**  
Gestionnaire de portefeuille tertiaire Occitanie pour la direction immobilière Grand Sud de la SNCF



**Stéphanie SOLER**  
Responsable du pôle tertiaire et social pour la direction immobilière Grand Sud de la SNCF

## Confort de travail

Répondant aux dernières normes environnementales et énergétiques\*, le bâtiment permettra par ailleurs de réduire les factures et l'empreinte carbone. « Il était plus simple et moins coûteux de libérer le site actuel de la rue Catalan, qui date de 1972, pour passer à un immeuble de dernière génération, avec la possibilité d'y créer de nouveaux lieux de travail », observe Nicolas Caullier. Un atrium et un espace restauration se trouveront au rez-de-chaussée. Les étages seront composés de salles de réunion de différentes tailles, avec espaces bibliothèque et comité d'entreprise. Différents espaces de travail s'offriront aux collaborateurs, entre bulles pour de petites réunions à 3 ou 4, box de confidentialité, bureau standard, postures hautes...



**TECH TOWER**

## Articulation avec le télétravail

« Le télétravail est intégré dans la réflexion, et les collaborateurs sont accompagnés dans l'aménagement de leurs semaines de travail, complète-t-il. Par exemple, pour des tâches nécessitant de la concentration, rester chez soi pendant un ou deux jours peut être utile. À l'inverse, la venue sur le site doit être mise à profit pour des moments de partage et de travail collectif. Il ne faut pas séparer le télétravail et la présence physique, mais au contraire donner du sens sur une semaine-type, pour couvrir tous les besoins. »

Autre intérêt : la connexion à la gare. En effet, beaucoup d'agents se rendent en train sur leur lieu de travail et/ou vont fréquemment sur le site de Toulouse, lui aussi à proximité immédiate de la gare Matabiau.

## L'œil du promoteur

Une Direction Régionale de la SNCF, cela compte dans le paysage tertiaire et économique d'une métropole. Nous sommes très fiers que le choix se soit porté sur notre 1er programme d'immobilier d'entreprise à Montpellier. Aussi avons nous eu à cœur de travailler conjointement à la projection de leur installation dans ce projet d'envergure aux prestations fortement qualitatives,



**Guillaume BERRUER**  
Directeur Immobilier  
d'entreprise - Promoval

Architecture signée Triptyque Architecture.

\* Labellisation Breeam Very Good et Wiredscore Silver.



# Zoom sur ITK, Intelligence Technology Knowledge

« Les acteurs de l'agriculture doivent trouver des alternatives »  
Aline Bsaibes, directrice générale d'ITK

RENCONTRE AVEC

Aline BSAIBES  
Directrice générale  
d'ITK



Utiliser la modélisation agronomique et l'intelligence artificielle pour décarboner l'agriculture : c'est l'expertise de la société ITK, créée en 2003 par Éric Jallas, et aujourd'hui dirigée par la franco-libanaise Aline Bsaibes. Implantée à Montpellier, Rennes et San Francisco, ITK (CA de 10 M€) apporte aux exploitants agricoles des services de prédiction pour améliorer leurs rendements, leurs économies d'eau et d'intrants, le monitoring du bien-être des bovins ou la prévention des maladies. Un marché d'avenir, alors que les agriculteurs sont confrontés à des phénomènes climatiques extrêmes.

## La sortie de Cap Alpha et le nouveau siège

ITK a été hébergée pendant 15 ans au sein de la pépinière Cap Alpha, à Clapiers. Un séjour au long cours, inédit dans une pépinière d'entreprises, « qui nous a beaucoup aidé, car nous avons pu agrandir sur place plusieurs fois, sans avoir à déménager », précise Aline Bsaibes.

À partir de 2019, ITK a recherché une nouvelle implantation, toujours au nord de Montpellier, pour prendre son envol. Avec des critères clairs. « Nous voulions de l'espace, de la verdure, un parking et une accessibilité par les mobilités douces et les transports en commun », résume la dirigeante.

Le choix s'est finalement porté sur l'ex-siège de l'Idate, un bâtiment de 2 500 m<sup>2</sup> (deux étages) établi sur un terrain de 8 000 m<sup>2</sup>, occupé depuis septembre 2021. « Pour l'instant, nous occupons la moitié et sous-louons le reste. C'est le produit idéal pour nous étendre sans avoir à prospecter de nouveau une autre implantation. Par ailleurs, pour nos jeunes salariés mobilisés par la cause de la transition écologique, ce site coche toutes les cases. »

Arthur Loyd a joué un rôle-clé dans la recherche de ce produit. « Au bout de 2 ou 3 ans de prospection, on a trouvé des locaux à notre image, qui nous correspondent, dans la nature, se félicite cette scientifique, dont la PME est adhérente de la French Tech Méditerranée. L'équipe d'Arthur Loyd a été à l'écoute, patiente. Ils n'ont jamais lâché l'affaire ! Et, même lorsque le deal a été signé, ils sont restés disponibles, par exemple pour trouver des sous-locataires. »

ITK loue l'immeuble auprès de la foncière des Villégiales. 90 salariés y travaillent, les 15 autres se trouvant à Rennes et aux États-Unis. Tous guidés par les trois valeurs d'ITK : bienveillance, esprit d'équipe et excellence (dans le sens : « Je suis meilleur que ce que j'étais hier »). « Beaucoup nous rejoignent pour cet état d'esprit, où l'innovation est centrale », insiste Aline Bsaibes.



« La gestion de l'eau va devenir le sujet prioritaire en agriculture, et dans ce cadre, notre activité de services connectés prend de plus en plus de sens. »

## Ambassadrice de Med Vallée

Sportive (adepte notamment de natation) et engagée, Aline Bsaibes est ambassadrice du pôle Med Vallée, pôle mondial d'excellence en santé globale, qui réunit des acteurs privés et publics de la santé, de l'alimentation et de l'environnement. Un projet porté par Michaël Delafosse, maire de Montpellier et président de Montpellier Méditerranée Métropole. « J'ai suivi ce projet dès la campagne municipale de 2020. Je me suis dit : 'Enfin, une mise en valeur de la recherche et des start-ups dans le médical et l'alimentaire !' »

Cet éclairage apporté sur les entreprises et les entreprises innovantes ont convaincu Aline Bsaibes de prendre part à la démarche. « La place de l'alimentaire est primordiale dans la santé. L'agriculture émet certes des gaz à effet de serre, mais il existe des pratiques permettant de stocker le carbone, de diminuer les émissions, qui contribuent à la santé globale. »

Le parcours d'Aline Bsaibes s'inscrit dans l'esprit même de Med Vallée. « ITK et moi-même venons du monde de la recherche. Notre histoire est l'exemple du lien entre la recherche et l'économie. » Un 'story telling' qui pourrait inspirer d'autres aventures, à travers Med Vallée. « Il y a aujourd'hui beaucoup de richesses produites à l'échelle de la métropole, en termes de connaissance scientifique de l'agriculture, qui ne sont malheureusement pas transmises aux agriculteurs et aux acteurs de la chaîne. Je pense que Med Vallée peut pousser vers une économie de la connaissance, en travaillant davantage le lien entre instituts de recherche et entreprises », déclare-t-elle.

Son avis sur le devenir de l'ancien musée Agropolis, pour lequel une consultation est en cours ? « Il ne faut pas que ce site devienne un lieu pour les seuls instituts de recherche. Il doit aussi devenir un lieu d'incubation, pour pousser la connaissance produite par la recherche, pour que les idées se transforment en spin off, puis en solutions entre les mains des agriculteurs. Montpellier a une chance énorme avec Agropolis qui est, rappelons-le, le plus gros centre de recherche agronomique français. »

## Collier connecté et stockage de carbone

ITK élabore des méthodes de mesure d'émission de méthane par les vaches, grâce au collier connecté Fam Life. « Ce collier mesure les mouvements de la vache, pour interpréter son bien-être : a-t-elle besoin d'être inséminée ? Boite-t-elle ? Des alertes sont envoyées à l'éleveur, qui peut équilibrer ses rations alimentaires et choisir les bons additifs », précise Aline Bsaibes.

Côté viticulture, une étude relative au stockage de carbone a été réalisée en Occitanie, avec EDF et la Chambre d'agriculture de l'Hérault. Les bonnes pratiques concernent « les techniques de labour, la plantation d'arbres dans les vignes, les pratiques de fertilisation... »

Depuis 2021, ITK propose aussi un produit d'assurance, Heat Stress Protect, dédié à la prévention des risques agroclimatiques. « Nous combinons les prévisions de Météo-France avec les modèles agronomiques, pour évaluer l'impact des épisodes critiques, comme le gel, sur le rendement. »

## Se faire connaître davantage

Un ITK nouveau est apparu cet été, lors des épisodes de sécheresse. L'entreprise, d'ordinaire discrète, a abondamment communiqué sur les réseaux sociaux. « Nous voulons être visibles pour démocratiser nos services qui apportent un bénéfice économique et environnemental, a fortiori dans le contexte de changement climatique. Il existe des moyens de prévenir les risques. Les acteurs de l'agriculture ont l'obligation de trouver des alternatives. On parle de crédit carbone, on parlera demain de crédit eau. La gestion de l'eau va devenir le sujet prioritaire en agriculture, et dans ce cadre, notre activité de services connectés prend de plus en plus de sens », conclut-elle.



# Les Start-Ups bougent...

Arthur Loyd Occitanie Méditerranée a eu le plaisir d'accompagner plusieurs start-ups dans leurs premiers pas immobilier.

Nous souhaitons vous en présenter certaines et leurs choix pour leur sortie d'incubateur.

## WEFIGHT

Créée en 2017, Wefight est une entreprise spécialisée dans le développement d'assistants virtuels à destination de patient(e)s malades et de leurs proches. Elle a pour objectif de créer des compagnons qui répondent aux questions des patients, qui rendent l'information simple et qui sont accessibles partout et à tout moment du parcours de soin. Ces assistants s'appellent VIK et on en compte une dizaine dans la famille. Chaque VIK est spécifique à une pathologie (Migraine, Asthme, Poumon, Sexe, ...).

Dans le cadre de son expansion et des recrutements à venir, la start-up, auparavant hébergée à Cap Omega à Montpellier, s'est installée à l'@7Center sur une surface de 430 m<sup>2</sup>.



## WEB GEO SERVICES

Créé en 2009, WEB GEO SERVICES est l'éditeur de la plateforme WOOSMAP qui permet aux entreprises d'intégrer la géolocalisation dans leur stratégie commerciale afin d'accélérer leurs parcours clients digitaux et web-to-store. L'entreprise montpelliéraine est également le distributeur n°1 de Google Maps Platform en Europe, et accompagne les principaux acteurs du monde du retail, de la logistique, de la finance, du transport et du tourisme dans leur transformation digitale.

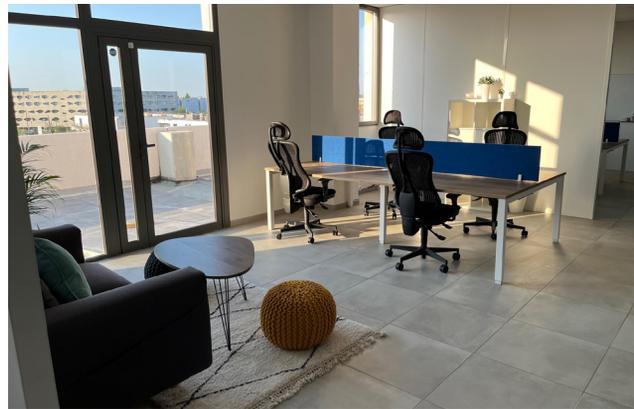
Dans le cadre de son développement, WEB GEO SERVICES souhaitait doubler sa surface, et trouver un immeuble de qualité et proche des commodités pour ses salariés. Ils se sont installés dans de nouveaux bureaux de 554 m<sup>2</sup> à Montpellier, à l'@7Center.

## NUMALIS



La start-up accompagnée dans différents incubateurs dont la SATT AxLR de Montpellier, est créée en 2015 par Arnault Ioualalen, Matthieu Martel et Nicolas Normand. Elle est spécialisée dans l'édition de logiciels de correction de calculs dans les secteurs de l'aéronautique, l'aérospatial et la défense.

## SHARVY



Sharvy est créée en 2018, initialement sous le nom de MyCarSpot avec un service de gestion de parking d'entreprise. En 2020, l'offre se développe pour offrir un service de gestion des postes de travail et de la cafétéria d'entreprise. C'est en 2021, grâce à une levée de fonds et à l'accroissement de l'activité, que MyCarSpot devient Sharvy, la solution digitale de gestion des espaces partagés en entreprise. Stéphane Seigneurin, CEO de Sharvy, aide les entreprises à gérer et repenser leurs espaces de travail vides afin de trouver des solutions pour les rentabiliser.



## LA VALÉRIANE

La Valériane, fondée par Roland Sicard en 2008, crée des solutions numériques innovantes pour accompagner les individus dans leur parcours de santé.

La conviction des experts santé et des ingénieurs qui travaillent pour La Valériane : « Il n'y aura pas de médecine personnalisée, participative, préventive et prédictive sans le potentiel de l'informatique et du numérique ».

La Valériane a rejoint la pépinière Cap Omega en 2014 et y est restée jusqu'en 2017 où elle rejoint le Village by CA afin de continuer son développement.

L'accompagnement du BIC de Montpellier et du Village by CA a permis de faire une levée de fonds, de passer de 3 à 13 salariés et de tripler le chiffre d'affaires.

En 2021, La Valériane sort du Village by CA et s'installe dans l'immeuble Le Néos II, dans 430 m<sup>2</sup>, idéalement situé dans le quartier des Grisettes et à toute proximité du tramway et de la clinique Saint-Roch, et inscrit dans une démarche environnementale et certifié BREEAM Very Good.

## ANATOSCOPE



La start-up montpelliéraine Anatoscope est pionnière dans la conception automatique d'appareillages en dentaire et orthopédie. Elle utilise des solutions logicielles 3D afin de modéliser les pathologies et tester virtuellement les dispositifs médicaux personnalisés.

Créée en 2015 et dirigée par François Faure, président, et Frederick Van Meer, directeur général, elle était hébergée au BIC de Montpellier et à l'INRIA de Grenoble.

En 2019, un partenariat avec l'allemand Ottobock débute avec la commercialisation d'un service de cloud à destination des prothésistes pour la conception, la simulation et la fabrication d'appareillages orthopédiques par impression 3D. Depuis 2021, un service équivalent en dentaire a été mis en place avec Biotech Dental et un géant américain du dentaire.

## VIRTUALIS



En mai 2015, Virtualis est née de la volonté d'un professionnel de santé, Franck Assaban, de trouver des solutions complémentaires, ou nouvelles, pour traiter des pathologies ou typologies de patients. Avec des années de pratique en cabinet en tant que kiné, d'échanges avec des partenaires scientifiques et de recherche sur les nouvelles technologies, il a identifié tout le potentiel de la réalité virtuelle appliquée à la rééducation et à la santé au sens large.

Aujourd'hui, Virtualis c'est plus de 500 centres équipés, plus de 100 000 patients traités dans plus de 26 pays. Dans le cadre de ce développement, Virtualis avait besoin de bureaux plus spacieux afin d'accueillir son équipe de plus de 20 collaborateurs. Le choix s'est porté sur l'immeuble Atrium du Millénaire à l'Est de Montpellier dans des bureaux de 632 m<sup>2</sup>.

# Urbasolar crée son campus dédié à l'énergie solaire à Montpellier

Avec l'acquisition, en juin dernier, du bâtiment Perial (824 m<sup>2</sup>) à Montpellier, dans le quartier du Millénaire, Urbasolar, spécialiste du solaire photovoltaïque, étend ses installations, dans une logique de campus dédié.

« Cet immeuble, qui date des années 1990, fait l'objet d'une rénovation. La production d'électricité solaire couvrira plus de 30% des besoins du site. Il sera occupé à partir de juin 2023 par environ 80 salariés », explique Stéphanie Andrieu, cofondatrice d'Urbasolar avec Arnaud Mine en octobre 2006.

Leur recherche immobilière était très précise. « Nous voulions un bien qu'Urbasolar occupera en intégralité, pour accentuer le côté identitaire et faire en sorte que les équipes se sentent chez elle. »

Par exemple, des fruits et légumes bio seront livrés dans la semaine, des coachs sportifs interviendront, une cuisine et des jardins seront créés... « Ces services sont moins évidents à mettre en place si les locaux sont partagés », ajoute la dirigeante.



© Urbasolar



**RENCONTRE AVEC**  
**Stéphanie ANDRIEU**  
Cofondatrice  
d'Urbasolar

## Trois bâtiments proches l'un de l'autre

Elle se félicite de l'accompagnement d'Arthur Loyd. « Ils ont bien compris notre cahier des charges, et ont su faire passer les messages et toutes les spécificités du projet auprès du propriétaire. Tout le monde ne l'aurait pas fait. »

Anecdote révélatrice : « D'autres agences nous ont proposé le bâtiment de Perial. Mais c'est avec Arthur Loyd que l'on a remporté la consultation, car grâce à leurs conseils, nous avons vu ce que nous pouvions faire du lieu. »

Urbasolar, rachetée par l'énergéticien suisse-allemand Axpo en 2019 (Stéphanie Andrieu et Arnaud Mine viennent de passer la main au Suisse Antoine Milliod), comptera alors à Montpellier trois bâtiments tertiaires, dont le siège social, et un entrepôt. « L'idée est de pouvoir aller à pied d'une unité à l'autre, de garder de la proximité. » Autre atout du campus : la proximité de la gare TGV Sud de France, très utilisée pour se rendre à Paris.



## « Un opérateur européen, en étant partis de rien »

L'entrepreneuse a le sentiment du « travail accompli. Avec Arnaud, mon mari, nous avons hissé Urbasolar au rang d'opérateur européen, en partant de rien. Nous ne serons jamais très loin d'Urbasolar pour les aider ! » De ces 15 ans d'aventure et de croissance ininterrompue, elle retient « une aventure humaine extraordinaire, un challenge quotidien, des moments de très grand enthousiasme et d'euphorie, percutés par d'autres phases plus difficiles. Diriger une entreprise en développement, c'est très dur. Personne ne vous attend. Je suis très heureuse d'avoir vécu tout cela en binôme avec Arnaud ».

Le couple fourmille déjà de projets « en accompagnement de start-up technologiques, dans le développement durable et la transition énergétique, comme WBI à Alès (construction de modules à ossature bois pour le bâtiment). »

Urbasolar emploie à présent 450 salariés, dont 320 à Montpellier. Stéphanie Andrieu juge le marché « mature, avec des perspectives de croissance confirmées, y compris en Afrique ou au Kazakhstan ». Plusieurs agences ont été créées, au fil des ans, en France (Aix, Lyon, Metz, Nantes, Bordeaux, Toulouse, Paris) et à l'étranger (Espagne, Italie, Pologne, Allemagne, Sénégal, République Dominicaine, Dom...)

## Engagée dans l'économie locale

Vice-présidente de Montpellier Business School, élue à la CCI Hérault et au Medef Montpellier, Stéphanie Andrieu identifie trois défis à relever pour les PME : « la RSE, le numérique et la transition écologique. Sur ces points, les grands groupes sont structurés, mais 90 % des TPE et PME sont moins armées. C'est le rôle de la CCI de les accompagner ». D'où l'organisation du forum Transitions Invest, en juin dernier au château de Flaugergues. « Nous organiserons un événement similaire sur la transition énergétique. Achat groupé d'énergie, autoconsommation solaire : toutes les entreprises devront s'y mettre, pour faire baisser leurs factures. »

**« Avec Arnaud, mon mari, nous avons hissé Urbasolar au rang d'opérateur européen, en partant de rien. Nous ne serons jamais très loin d'Urbasolar pour les aider ! » Stéphanie Andrieu**

# GRAND ANGLE

## Le positionnement du marché de l'activité face aux grandes métropoles régionales

**Le marché de l'immobilier d'entreprise à l'échelle d'une métropole est un bon baromètre du dynamisme d'une économie territoriale.**

Bien qu'il ne soit pas possible de résumer l'attractivité d'un territoire à ce seul critère, le volume placé est néanmoins le résultat de la demande exprimée par les entreprises, signe de développement et de croissance.

Il est également le témoin de la confiance des promoteurs et des investisseurs car il est indispensable de disposer d'une offre en quantité et qualité suffisantes.

Nous avons voulu comparer les résultats de Montpellier à ceux de métropoles comparables, pour les marchés des bureaux, des locaux d'activités et de la logistique.

Nous avons raisonné à l'échelle de l'aire urbaine, Montpellier occupant actuellement la 14<sup>ème</sup> place en France avec 616 000 habitants.

Nous avons également souhaité inclure nos 2 grandes voisines, Toulouse et Marseille/Aix, même si les populations sont bien plus importantes.

Nous avons réalisé une moyenne des volumes placés des 3 dernières années annoncés par les différents observatoires locaux.

Villes étudiées	Aire urbaine (dernier recensement INSEE)	Rang France
Marseille/Aix	1 760 653	2
Toulouse	1 350 000	4
Nice	1 006 402	7
Nantes	961 521	8
Strasbourg	802 437	9
Rennes	727 357	10
Grenoble	689 840	11
Rouen	666 035	12
Montpellier	<b>616 182</b>	14

## Le marché tertiaire, Montpellier en pôle

Montpellier est régulièrement classée entre le 7<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> rang en France. Si cela semble logique pour la 7<sup>ème</sup> ville de France, nous pouvons déjà noter la performance pour la 14<sup>ème</sup> aire urbaine française.

Le marché vient même de connaître en 2021 son plus haut niveau historique avec 112 500 m<sup>2</sup> de bureaux placés. Au vu de l'excellente performance du 1<sup>er</sup> semestre 2022 (71 050 m<sup>2</sup>), il ne fait guère de doute que ce record va de nouveau être battu en 2022.

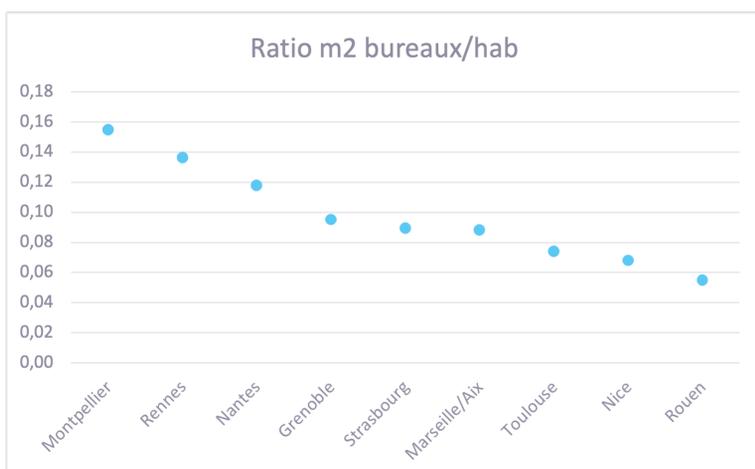
Sur les 5 dernières années en anticipant ce résultat de 2022, Montpellier aura dépassé 4 fois le seuil des 100 000 m<sup>2</sup>. Seule l'année si particulière 2020 aura fait exception à la règle.

Il est reconnu par les professionnels de l'immobilier tertiaire que Montpellier a atteint son niveau de maturité et offre un niveau de liquidité très intéressant pour les investisseurs nationaux. Nous avons enregistré l'arrivée de plusieurs nouveaux investisseurs non présents sur le territoire ces dernières années (Atland Voisin, Foncière Magellan, Norma Capital, Groupama Reim, Pierreval...) et de nombreux autres sont dans l'attente d'une opportunité de marché.

Rang	Villes étudiées	Bureaux - Moyenne placée à 3 ans (en m <sup>2</sup> )
1	Marseille/Aix	155 124
2	Nantes	113 202
3	Toulouse	100 036
4	Rennes	99 000
5	Montpellier	<b>95 400</b>
6	Strasbourg	71 667
7	Nice	68 708
8	Grenoble	65 723
9	Rouen	36 558



HALLÉ NOVA



Bien évidemment, le volume placé doit être appréhendé en tenant compte de la potentialité de chaque territoire. Afin de mieux apprécier la performance de chaque marché, nous avons croisé avec le nombre d'habitants de l'aire urbaine afin d'obtenir un ratio m<sup>2</sup> tertiaire placé/habitant.

Montpellier arrive en tête des villes étudiées avec un ratio de 0,15 m<sup>2</sup> placé par habitant, juste devant Rennes (0,14) et Nantes (0,12).

## Comment interpréter ce résultat ?

Il est tout d'abord révélateur du dynamisme de l'économie tertiaire. Nous verrons ultérieurement dans l'analyse du marché des locaux d'activités/entrepôts que ce n'est pas le cas de tous les secteurs.

Tout d'abord, Montpellier est historiquement une référence mondiale au niveau santé et recherche. Dotée de la plus ancienne université de médecine au monde, de nombreux groupes, laboratoires, centres de recherches se sont implantés sur le territoire, majoritairement dans les 2 zones thématiques au nord du territoire, Euromedecine et Agropolis.

Ces parcs, qui ont connu leur époque d'or dans les années 80 et 90, sont aujourd'hui devenus le cœur de la nouvelle stratégie de développement économique. La nouvelle gouvernance territoriale a décidé de créer Med Valley dont l'ambition est de devenir un pôle mondial en santé globale, au croisement des 3 filières santé, alimentation et environnement.

D'autre part, Montpellier a opté depuis fort longtemps pour une économie de services. Le tissu industriel étant très faible dans notre région, l'arrivée de locomotives comme IBM en 1965, puis plus tard DELL (1992), ont fait basculer Montpellier dans l'ère des nouvelles technologies. Montpellier est considérée aujourd'hui comme une des grandes places françaises de ce secteur stratégique. Le réseau d'incubateur, le BIC, est mondialement reconnu et accompagne en permanence de nombreuses start-up dont certaines ont connu (et connaissent) un développement exceptionnel. Ces start-up constituent une cible de choix pour des grands groupes nationaux et internationaux. Plusieurs grands groupes se sont installés durablement dans le territoire par suite du rachat de pépites locales (Schlumberger, Zimmer, Exaprint, Total Energies...). Les levées de fonds réalisées par les acteurs locaux sont importantes et Montpellier se classe très régulièrement dans les 1<sup>ères</sup> places des villes françaises.

D'autres secteurs d'activités sont particulièrement créateurs d'emplois sur le territoire comme les ICC (Ubisoft, France Télévisions...) ou les énergies renouvelables (Urbasolar, Apex Energies, Qair, EDF Renouvelables...).

Afin de poursuivre ce dynamisme et ce niveau de performances, il est indispensable de pouvoir disposer

d'une offre immobilière suffisante. Le besoin de mise en production de bureaux neufs est estimé entre 30 et 40 000 m<sup>2</sup> annuellement. Nous avons connu ces 3 dernières années une crise de l'offre liée au retard d'aménagement de certaines zones, Cambacérés essentiellement, à l'impact de la crise sanitaire sur le lancement par les promoteurs de certains programmes et à un niveau de commercialisation très élevé en 2021 et 2022.

Plusieurs programmes sont actuellement en chantier pour des livraisons étalées entre 2023 et 2024. Il est indispensable de ne pas créer de nouvelle rupture de l'offre en programmant les livraisons 2025 et 2026 dès à présent. La Ville et la Métropole ont intégré cette nécessité et ont lancé au 1<sup>er</sup> semestre 2022, via leur aménageur SERM/SA3M, des appels à projets intégrant une programmation tertiaire à la hauteur des enjeux. D'autres appels à projets sont prévus au 2<sup>ème</sup> semestre.

Il est également à noter que la C.A des Pays de l'Or, mitoyenne de M3M, dispose également de réserves foncières affectées au développement tertiaire, après les succès des immeubles réalisés sur le site de l'aéroport ou à proximité (PIOM, Mogère).



## Le marché des locaux d'activités/d'entrepôts, Montpellier en déficit structurel

Souvent confondu avec les entrepôts, un local d'activité se définit comme un bâtiment permettant d'accueillir des entreprises nécessitant du stockage, de la petite production, parfois un show-room et des bureaux d'accompagnement. Il nécessite de disposer d'un accès P.L afin de pouvoir recevoir des livraisons ou d'assurer des expéditions.

Il existe une grande diversité de locaux d'activités, en surfaces, hauteurs, prestations. Les entreprises nécessitant des locaux d'activités sont très nombreuses et très diversifiées : artisans, secteurs du bâtiment et travaux publics, comptoirs professionnels, production légère... On y retrouve à peu près tous les secteurs d'activités, y compris ceux les plus en pointe.

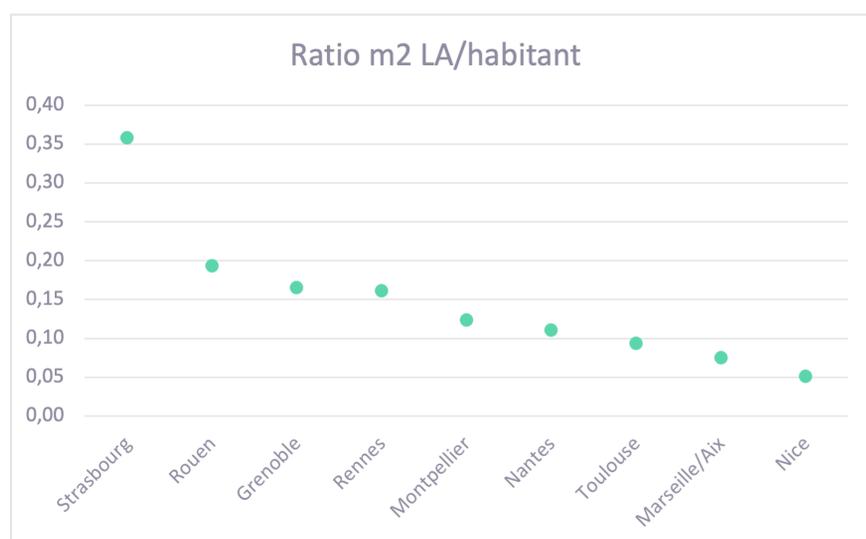


Les résultats en volume sur les 3 dernières années positionnent Montpellier en queue de classement en compagnie de Nice, très en-dessous de villes comme Rouen, Rennes ou Grenoble.

À Montpellier, comme dans plusieurs métropoles en fort développement (Nantes et Rennes), le volume placé en bureaux est plus important que celui des locaux d'activités. Ce n'est pas le cas des villes avec un passé industriel comme Strasbourg, Grenoble ou Rouen. Toulouse commercialise habituellement un volume bien plus important de locaux d'activités mais la crise du Covid et ses conséquences sur l'activité aéronautique ont fortement impacté le niveau de demande des prestataires d'Airbus pour les 3 dernières années. La comparaison volume bureaux/locaux d'activités traduit la volonté politique de certaines métropoles de privilégier l'économie tertiaire à celle de l'économie dite « manuelle ».

Rang	Villes étudiées	Locaux d'activités - Moyenne placée à 3 ans (en m <sup>2</sup> )
1	Strasbourg	287 333
2	Marseille/Aix	132 812
3	Rouen	128 735
4	Toulouse	125 951
5	Rennes	117 333
6	Grenoble	113 977
7	Nantes	106 282
8	Montpellier	<b>76 367</b>
9	Nice	51 298

Le ratio m<sup>2</sup> placé/habitant (moyenne à 3 ans) positionne Montpellier en milieu de classement :



À Montpellier, la problématique ne réside pas dans les résultats à court terme mais dans l'historique.

Le parc des locaux d'activités est insuffisant, d'une qualité très moyenne et propose des valeurs locatives très élevées.

Par le passé, chaque commune développait sa zone artisanale afin d'accueillir les artisans, et très souvent leurs habitations. Le critère n°1 de localisation de ce type de bâtiment étant la proximité d'une sortie d'autoroute à moins de 5 km, de grandes zones d'activités ont été progressivement implantées le long des axes autoroutiers en périphérie de toutes les agglomérations. Sur le territoire de Montpellier, ce fût le cas à l'est à Vendargues (+ Baillargues/St Aunès/Castries) et au sud à Saint Jean de Védas (+ Garosud Montpellier).

Les locaux d'activités connaissent une situation de déficit structurel à Montpellier et sa métropole depuis fort longtemps. Les zones pouvant accueillir ces locaux sont rapidement devenues saturées. Si l'extension de la zone de la Lauze à Saint Jean de Védas (Parc Marcel Dassault), la création de l'Ecoparc de Saint Aunès ou celle de Garosud en 3 tranches successives ont apporté des solutions à de belles entreprises, cela était clairement insuffisant et déséquilibré en termes d'offres.

Tout d'abord en quantité, les contraintes d'aménagement sont lourdes, notamment les règles de protection de l'environnement faune/flore. Les aménageurs, qu'ils soient publics ou privés, sont limités dans les surfaces pouvant être aménagées. Ces zones ont rapidement été commercialisées avec des règles strictes de sélection des entreprises. Cette situation a poussé les aménageurs publics à créer des zones plus éloignées des axes autoroutiers, comme l'Ecoparc de Fabrègues ou celui de Cournonferrail, répondant ainsi à la demande de proximité mais provoquant de façon automatique de nombreux déplacements autoroutes/locaux, souvent en devant traverser des zones urbaines.

D'autre part en diversité de l'offre, la politique des aménageurs publics a privilégié le concept du mono-utilisateur à la parcelle, aussi nommé opération en comptes propres, au détriment du concept de parc d'activités mutualisés. Par exemple à Garosud, si ce choix a permis à des entreprises d'une certaine taille (bâtiment minimum de 800/1 000 m<sup>2</sup>) de se développer, cela a très fortement limité les possibilités pour les entreprises recherchant des surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup>, ce qui constitue la majorité de la demande.

Les parcs d'activités permettent de créer une grande diversité d'offres et notamment de petites surfaces

(inférieures à 250 m<sup>2</sup>) en implantant des bâtiments divisibles par cellule. À ce jour, Montpellier fait figure d'exception parmi les grandes métropoles qui ont opté depuis fort longtemps pour cette mutualisation (un seul accès, des aires de manœuvre communes, des stationnements foisonnés, des services à l'intérieur du parc, des ouvrages hydrauliques uniques...).

Autre élément de déséquilibre, la rareté des bâtiments disposant de quai de livraison et de grande hauteur pour les transporteurs régionaux.

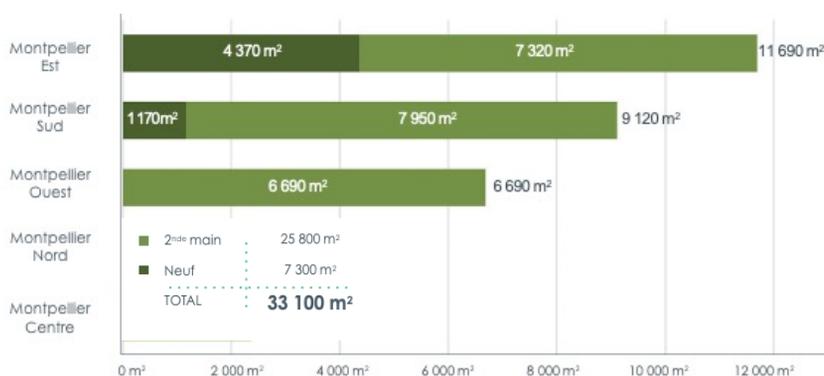


Nous avons recensé en janvier 2022 un stock à 12 mois (stock immédiat au 01/01/2022 + production neuve identifiée en 2022) de 33 100 m<sup>2</sup> soit 5 mois de consommation moyenne.

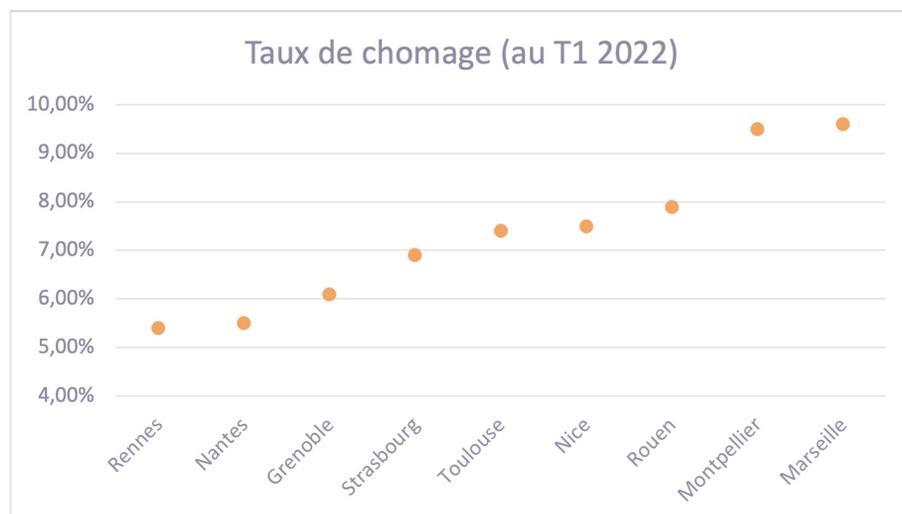
C'est clairement très insuffisant et le marché fonctionne à flux tendu. Cette situation provoque non seulement une flambée des loyers mais aussi un vieillissement prématuré du parc, faute de renouvellement.

Cela bloque également de nombreuses entreprises dans leur développement et de fait dans la création de nombreux emplois.

• Le stock à 12 mois



Montpellier connaît un taux de chômage élevé par rapport aux villes étudiées :



Il est bien évidemment impossible d'imputer cette situation au seul manque de locaux d'activités mais il semble évident que les secteurs d'activités, combinés à ceux de la logistique, pourraient contribuer bien plus à la création d'emplois s'ils disposaient d'outils adaptés à leurs besoins.

Les Collectivités ont pris conscience de cette situation et essayent de réagir en programmant de l'offre neuve :

- Plusieurs appels à projet lancés pour des bâtiments d'activités divisibles
- Partenariat avec le privé en soutenant 2 opérations majeures situées à Vendargues et Saint Jean de Védas
- Attribution réalisée de 3 lots à des promoteurs sur le site aéroportuaire et plusieurs en cours d'attribution

Cette prise de conscience doit maintenant être suivie d'actions sur la durée.

À Montpellier, il ne s'agit pas de rajouter des surfaces à des surfaces mais bien de rattraper un retard de plusieurs décennies ayant provoqué un déséquilibre de l'économie locale et de l'emploi par catégories socioprofessionnelles.

## Les entrepôts, les grands oubliés

L'entrepôt pour sa part est destiné à accueillir des prestations logistiques. Souvent de grande taille, il nécessite une hauteur importante et des quais de livraisons. Les entrepôts sont classés en 3 catégories (classe A, B et C) en fonction de leurs prestations. Les principaux utilisateurs de ces entrepôts logistiques sont soit des chargeurs (grande distribution, grossistes, e-commerçants, industriels), soit des prestataires logistiques pour le compte de tiers (FM Logistics, Geodis, ID Logistics...).

Complémentaires aux entrepôts, les messageries sont spécialisées dans la distribution rapide des marchandises avec une organisation entrée/sortie. Elles ne nécessitent pas de grande hauteur mais elles doivent disposer de nombreux quais sur 2 façades (une pour les arrivées, une pour les départs).

Dernier maillon de la supply-chain, la logistique urbaine, ou aussi appelée la logistique du dernier km, utilise des locaux de petite taille le plus proche possible des centres urbains afin d'assurer une distribution en modes doux (vélocargos, véhicules électriques...).

Considérés par un grand nombre d'élus et de riverains comme une source de nuisances et une consommation excessive de foncier en rapport avec le nombre d'emplois



créés, les entrepôts ont très clairement mauvaise presse sur notre territoire. Et pourtant, ils sont indispensables à notre système de consommation.

La supply-chain a montré toute son importance pendant la crise sanitaire, permettant au pays de continuer à consommer malgré la situation de restriction des déplacements.

## Qu'en est-il à Montpellier ?

Les grands entrepôts (classe A) sont très peu nombreux dans la métropole de Montpellier, les principaux étant les sites Système U à Vendargues et l'ancien site d'Orchestra à Saint-Aunès aujourd'hui occupé par Viapost.

La principale raison est que Montpellier n'a jamais fait partie des priorités des logisticiens. Recherchant une optimisation du km parcouru, les logisticiens ont priorisé des zones à forte concentration d'habitants et une concentration d'activité permettant d'optimiser le remplissage des camions, notamment au retour. C'est ainsi que les principaux parcs logistiques se situent dans l'axe Lille-Paris-Lyon-Marseille, la dorsale.

Une autre raison se trouve dans l'absence de volonté politique. Les décideurs successifs de la métropole n'ont jamais favorisé l'implantation de surfaces logistiques sur le territoire. Cette constance a profité à des zones comme Nîmes qui a accueilli ces dernières années les plateformes de Carrefour, Auchan et Grand Frais ainsi que plusieurs prestataires, et maintenant Béziers avec Intermarché et Lidl. Or, la population de l'aire urbaine de Montpellier a augmenté de 150% entre 1968 et 2016. Les surfaces commerciales ont donc suivi cette explosion de la démographie. Plus les entrepôts sont éloignés des points de vente, plus cela provoque obligatoirement des trajets supplémentaires, aggravant la congestion de transport et la pollution associée.

Il en est de même avec le développement du e-commerce qui a représenté 129,1 Md € de C.A en 2021 avec une progression accélérée en raison de la situation sanitaire : +24,9% comparé à 2019 (source : chiffres clés e-commerce 2022 de la Fédération du e-commerce et vente à distance). Sans équipement de proximité, une logistique orientée B to C peut aggraver de façon exponentielle (jusqu'à 100 fois) l'empreinte carbone au kilo transporté par rapport à un camion complètement rempli.

Même s'il ne s'agit pas de transformer le territoire en zone logistique, la métropole de Montpellier ne pourra pas s'exonérer très longtemps de décisions sur ce sujet de la desserte urbaine : soit elle s'engage dans une politique de logistique urbaine et devra alors débloquer du foncier pour accueillir des équipements (plateformes et hôtels logistiques, messageries et des entrepôts logistique de proximité pour le dernier km), soit elle verra la situation de la desserte des commerçants et des consommateurs s'aggraver, augmentant de fait la circulation P.L et la pollution associée.



**Michel PEINADO**  
Directeur associé

## FOCUS

### Logistique en centre-ville : Comment l'e-commerce change la donne

La logistique urbaine et les livraisons du dernier kilomètre sont en plein essor depuis une dizaine d'années avec une croissance estimée à 10% par an. La raison d'une telle croissance ? L'explosion de l'e-commerce, le commerce en ligne. Dans ce contexte, la chasse aux mètres carrés est engagée pour implanter des bases logistiques au plus proche des consommateurs.

Depuis le début des années 2000, le e-commerce n'a cessé de progresser et les confinements successifs liés à la crise sanitaire n'ont fait qu'accélérer cette tendance avec un recours massif au « click and collect ». Si dans un premier temps, le développement des achats sur le Net a stimulé la demande en méga-entrepôts, les besoins évoluent aussi vers de plus petites unités de stockage, au plus près du consommateur pour mailler plus finement le territoire.

### Les enjeux de la livraison du dernier kilomètre

En effet, la livraison du dernier kilomètre constitue un enjeu de taille pour les e-commerçants. Pour 72% des acheteurs en ligne, le critère le plus important est la livraison, et notamment la livraison à domicile (66%). Il est donc important de maîtriser ce dernier maillon de la chaîne logistique, en termes de délais de livraison, d'horaires et de lieu (domicile, point de ramassage le plus proche)... Mais le dernier kilomètre a un coût financier (25 à 30% du coût de la livraison) et environnemental élevé. Selon l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), la livraison du dernier kilomètre représente 25% des émissions de gaz à effet de serre (GES) et un tiers de celles de CO2. Il est également source de congestion de la circulation.

## Un fort besoin en mètres carrés urbains

Pour limiter ces coûts et nuisances, dans un contexte où les villes restreignent l'accès de leur centre à la circulation automobile, les entreprises impliquées dans le e-commerce cherchent à stocker leurs marchandises au plus près des consommateurs, en proche périphérie ou en centre-ville. Cette exigence génère une quête soutenue des mètres carrés non exploités dans les villes, tels que caves, parkings, locaux commerciaux vides.

Cette solution immobilière comporte plusieurs avantages. D'abord, en étant au plus près des clients, elle permet des livraisons plus propres avec de petits véhicules électriques ou hybrides. Elle permet ensuite une livraison plus rapide. Dans ce contexte, les lieux de stockage faciles d'accès, permettant de charger et décharger des marchandises, sont très prisés et, d'autant plus, s'ils sont équipés de bornes de recharge électriques à proximité...

## La montée en puissance des « Dark Stores »

Selon la mairie de Paris, la capitale abriterait plus de 70 « dark stores ». Ces locaux fermés au public et spécialisés dans la livraison de courses en moins de quinze minutes se multiplient au cœur des grandes villes, en lien avec l'essor du e-commerce et maintenant du « quick commerce ».

Ils sont implantés à proximité des publics cibles, soit les jeunes actifs. Les surfaces recherchées sont des locaux avec une belle hauteur sous plafond pour optimiser le stockage et de plain-pied pour faciliter les flux. De fait, la crise sanitaire a attisé l'appétit des investisseurs pour l'immobilier logistique. L'entrepôt grand ou petit, urbain ou non, est un point de passage incontournable du e-commerce.



© Arthur Loyd Nantes

# CONTACTS

## MONTPELLIER

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

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

Manon DOBENESQUE  
06 78 03 47 10  
Chargée de marketing  
m.dobenesque@arthur-loyd.com

Adrian PEINADO  
04 67 20 00 00  
Négociateur alternant  
a.peinado@arthur-loyd.com

## BUREAUX

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

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

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

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

Capucine LESFARGUES  
04 67 20 00 00  
Assistante Commerciale  
c.lesfargues@arthur-loyd.com

## LOCAUX D'ACTIVITÉ

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

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

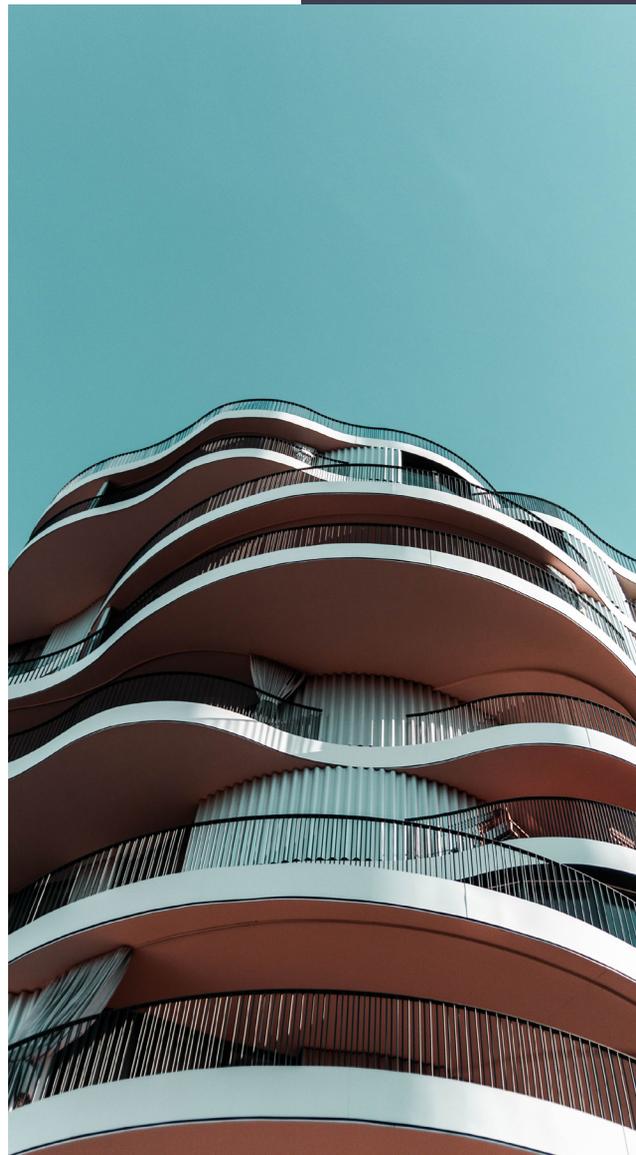
Mathieu FREY  
07 86 74 91 61  
Consultant  
m.frey@arthur-loyd.com

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

## COMMERCES

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

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



## NÎMES

Laureen SALEZ  
04 66 23 11 55

Assistante Commerciale  
l.salez@arthur-loyd.com

## BUREAUX & COMMERCES

Alexandra BON  
06 35 13 04 47

Consultante  
a.bon@arthur-loyd.com

Philippe GIRAUD  
07 87 69 14 23

Consultant  
p.giraud@arthur-loyd.com

Nicolas GONZALEZ  
06 14 04 46 19

Manager pôle commerces  
n.gonzalez@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

## BÉZIERS

Ziemko PAWLOWSKI  
07 89 20 44 78

Directeur d'agence Béziers -  
Narbonne - Perpignan  
z.pawlowski@arthur-loyd.com



## CARNET D' ANNONCES :

### BUREAUX

Pages 30 à 42

### LOCAUX D'ACTIVITÉ

Pages 43 à 47

### COMMERCES

Pages 48 à 49



# BUREAUX

À VENDRE

Réf. 990752



À LOUER



Réf. 1030717



À LOUER

Réf. 637338



À LOUER

Réf. 1027421



À LOUER

Réf. 1011546



À LOUER

Réf. 720936



À VENDRE

Réf. 705460



À VENDRE

Réf. 996488



À VENDRE  
Réf. 892680

Disponibilité :  
2<sup>ème</sup> trimestre 2023

Au sein du Parc 2000,  
découvrez un immeuble  
indépendant en R+2 à  
usage de bureaux.  
Bureaux livrés achevés.  
Climatisation réversible.  
À proximité du tramway.

À LOUER

Réf. 1016966



# BUREAUX

À LOUER

Réf. 720936



À l'entrée de la zone d'activité SAINT SAUVEUR, nous vous proposons un Immeuble neuf de bureaux d'une surface de 1 487 m<sup>2</sup>, composé de deux ailes et construit en RDC (823 m<sup>2</sup>) et R+1 (664 m<sup>2</sup>).

Idéalement positionné.

Parking en libre foisonnement disposant d'environ 12 fourreaux pour véhicules électriques. 50 places environ dont 13 couvertes.

1 487 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 28 m<sup>2</sup>

SAINT CLEMENT DE RIVIERE

À LOUER

Réf. 998307



91 m<sup>2</sup> divisibles

PARC 2 000

À LOUER

Réf. 1076965



295 m<sup>2</sup> divisibles

JACOU

À LOUER

Réf. 650917



294 m<sup>2</sup> divisibles

PARC EUROMEDICINE

À LOUER

Réf. 1031979



163 m<sup>2</sup> divisibles

ST CLEMENT DE RIVIERE

À LOUER

Réf. 789345



128 m<sup>2</sup> divisibles

JACOU

À LOUER

Réf. 964822



868 m<sup>2</sup> divisibles

PARC EUROMEDICINE

À LOUER

Réf. 807694



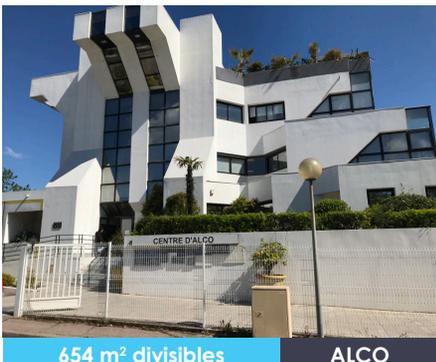
34 m<sup>2</sup> divisibles

Courte durée possible

PARC EUROMEDICINE

À LOUER

Réf. 953606



654 m<sup>2</sup> divisibles

ALCO

À VENDRE OU À LOUER

Réf. 1036207



590 m<sup>2</sup>

PARC 2 000

À LOUER

Réf. 750231



74 m<sup>2</sup>

PARC EUROMEDICINE

# BUREAUX

À LOUER

Réf. 692286



130 m<sup>2</sup>

PARC EURËKA

À LOUER

Réf. 778451



ALBATROS

6 260 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 1 160 m<sup>2</sup>

PARC DE L'AÉROPORT

À LOUER

Réf. 750582



302 m<sup>2</sup>

MILLÉNAIRE

À LOUER

Réf. 1026956



167 m<sup>2</sup>

SAINT AUNÈS

À LOUER

Réf. 1059445



300 m<sup>2</sup>

PÉROLS

À VENDRE

Réf. 937692



181 m<sup>2</sup>

Rare à la vente.  
Au R+2 d'un immeuble tertiaire, nous vous proposons un plateau de bureaux de 181 m<sup>2</sup>, constitué d'un grand accueil, espace d'attente couloir, de 5 bureaux cloisonnés, d'une salle de réunion, d'un local serveur/sortie de secours et d'un local d'archives.

5 parkings en sous-sol.

Ascenseurs et accessibilité PMR.

MONTPELLIER MILLÉNAIRE

À LOUER

Réf. 632917



389 m<sup>2</sup>

MILLÉNAIRE

À LOUER

Réf. 924076



ARION III

4 457 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 784 m<sup>2</sup>



ODYSSEUM



Arion III est un immeuble de bureaux de 4 457 m<sup>2</sup> en R+4, divisibles à partir de 784 m<sup>2</sup>.



Tramway à 4 minutes à pied.

Certification BREEAM niveau Good.

25 places de parking en sous-sol.  
4 locaux vélo.

Livraison : 1<sup>er</sup> trimestre 2024

# BUREAUX

À LOUER

Réf. 647869



624 m<sup>2</sup> divisibles MILLÉNAIRE

À VENDRE

Réf. 1011308



Dans la zone de Fréjorgues Ouest, dans un environnement très verdoyant, L'Archarès est un immeuble de 5 600 m<sup>2</sup> en R+3 qui bénéficie d'un patio intérieur accessible.

Disponibilité : 2<sup>ème</sup> trimestre 2024

1 964 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 110 m<sup>2</sup> MAUGUIO

À LOUER

Réf. 660463



512 m<sup>2</sup> divisibles MAUGUIO

À VENDRE

Réf. 654482



243 m<sup>2</sup> VENDARGUES

Le Lab&Co est un bâtiment de bureaux d'environ 2 037 m<sup>2</sup> disposant d'un parking en libre foisonnement extérieur, un parking en sous-sol, un hall accueillant avec coin cuisine mutualisé.

Au R+2 une terrasse partagée d'environ 20 m<sup>2</sup>, au R+3 une terrasse privative au lot.

À vendre : Lot D, bureaux de 243 m<sup>2</sup> en mezzanine + 5 parkings sous-sol.

Situé en première ligne sur la RN113, et desservi en 2024 par le Métro.

Disponibilité : 1<sup>er</sup> trimestre 2024

À LOUER

Réf. 633741



475 m<sup>2</sup> PARC EURÉKA

À LOUER

Réf. 706008



886 m<sup>2</sup> divisibles PARC CLUB MILLÉNAIRE

À LOUER

Réf. 632974



1 289 m<sup>2</sup> divisibles MILLÉNAIRE

À LOUER

Réf. 1035231



304 m<sup>2</sup> PARC CLUB MILLÉNAIRE

# BUREAUX

À LOUER

Réf. 937356



5 227 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 569 m<sup>2</sup>



MAUGUIO

À LOUER

Réf. 1059769



438 m<sup>2</sup> divisibles

PÉROLS

À LOUER

Réf. 838591



150 m<sup>2</sup> divisibles

MAUGUIO

À LOUER

Réf. 768805



2 202 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 609 m<sup>2</sup>

PARC EURÉKA

Reste à louer, environ 2 202 m<sup>2</sup> de bureaux au bâtiment B du RDC au R+3. 59 parkings

Bureaux récents en excellent état, proposés cloisonnés, climatisés et câblés.

- Restaurant d'entreprise
- Espace de détente de plein air
- Ascenseur, accès PMR.

Offre rare à Montpellier !

À LOUER

Réf. 1051990



50 m<sup>2</sup>

CASTRIES

À LOUER

Réf. 918143



599 m<sup>2</sup> divisibles

CASTELNAU LE LEZ

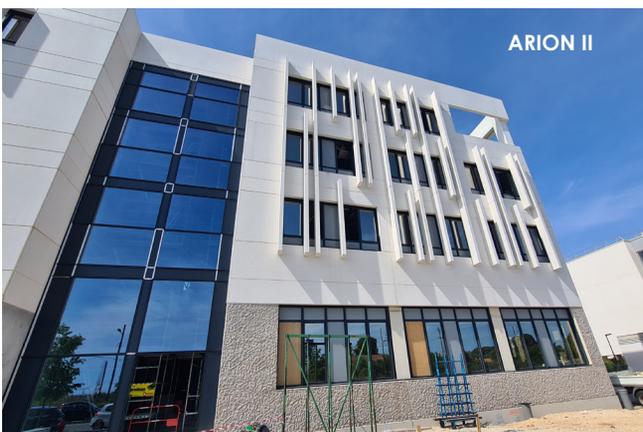
À LOUER

Réf. 1037975



25 m<sup>2</sup>

CASTELNAU LE LEZ



ARION II

750 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 374 m<sup>2</sup>

ODYSSEUM

À LOUER

Réf. 654649

Reste à louer, bureaux au RDC de 374.5 m<sup>2</sup> et au R+1 de 375.7 m<sup>2</sup>.

6 places de parkings en sous-sol et 2 places de parkings extérieurs.

À proximité du quartier d'affaires Richter / Port Marianne / Pablo Picasso, à deux pas d'Odysseum et à 4 min à pied du tramway.

À LOUER

Réf. 634308



2 025 m<sup>2</sup> divisibles

PARC EURÉKA

Immeuble de bon standing, et verdoyant : bureaux au R+1 de 633 m<sup>2</sup>, bureaux au R+3 de 1 392 m<sup>2</sup> et terrasses privées.

# BUREAUX

À LOUER

Réf. 791582



592 m<sup>2</sup> divisibles

BAILLARGUES

À LOUER

Réf. 633325



162 m<sup>2</sup>

BAILLARGUES

À LOUER

Réf. 996193



1 509 m<sup>2</sup>

MILLÉNAIRE

À LOUER

Réf. 1019236



136 m<sup>2</sup>

MILLÉNAIRE

À LOUER

Réf. 1016888



436 m<sup>2</sup>

VENDARGUES

À LOUER

Réf. 988245



240 m<sup>2</sup>

MILLÉNAIRE

À LOUER

Réf. 963304



525 m<sup>2</sup> divisibles

VENDARGUES

À LOUER



3 897 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 600 m<sup>2</sup>

PARC EURÉKA

Réf. 882283

ECO'UP, conception éco responsable, béton armé bas carbone façade bois, très belle architecture signée 2A Design.

Immeuble de bureaux en R+2 de 3 897 m<sup>2</sup>, plateau de plus de 1 200 m<sup>2</sup>, rare à Montpellier !

83 parkings semi-enterrés et 14 extérieurs  
4 bornes de recharge électrique.

Label E+ C- et Certification BREAAAM Very Good.

À VENDRE

Réf. 918430



4 916 m<sup>2</sup> divisibles

BAILLARGUES

Immeuble de bureaux de 4 916 m<sup>2</sup>, en R+3 sur deux niveaux de sous-sol, divisibles à partir de 248 m<sup>2</sup>.

VITALIA bénéficiera d'une belle visibilité et d'un emplacement géographique stratégique sur l'est montpelliérain.

## BUREAUX

À LOUER



NEXUS

8 533 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 2 000 m<sup>2</sup>

Réf. 891547

Deux immeubles en R+7 à usage de bureaux bénéficiant de 236 parkings en sous-sol :

- Bâtiment A de 4 112 m<sup>2</sup> ERP3 Type R
- Bâtiment B de 4 421 m<sup>2</sup>

Bureaux livrés en open-space achevés (moquette dans les bureaux, carrelage dans les communs, pavés LED).

CAMBACÈRES

À LOUER

Réf. 935465

110 m<sup>2</sup>

GAROSUD

À LOUER



TERRA

5 356 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 99 m<sup>2</sup>

Réf. 807039

En plein cœur du nouveau quartier Cambacères, le Terra développe 7 636 m<sup>2</sup> en R+5.

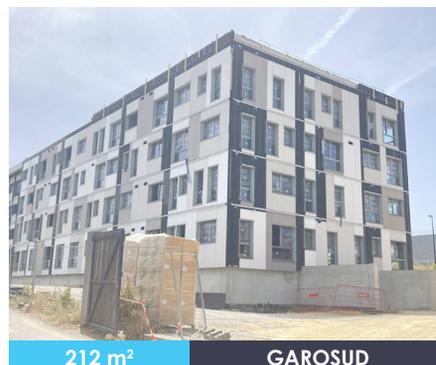
Structure bois, belle architecture innovante et construction éco responsable.

L'immeuble offrira des alcôves, lieux de convivialité et d'échange et des terrasses, lieux de repos et détente, ainsi qu'un rooftop.

CAMBACÈRES

À VENDRE

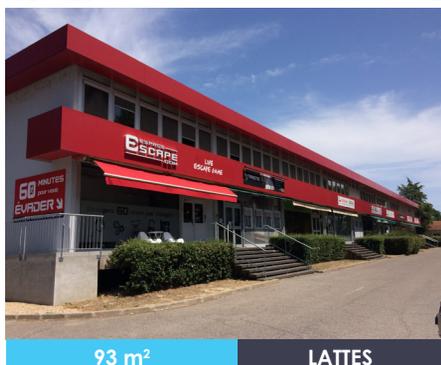
Réf. 855575

212 m<sup>2</sup>

GAROSUD

À LOUER

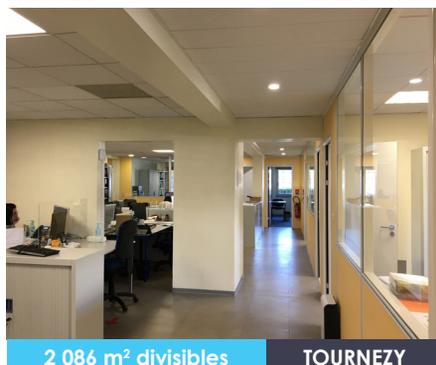
Réf. 715362

93 m<sup>2</sup>

LATTES

À LOUER

Réf. 1018590

2 086 m<sup>2</sup> divisibles

TOURNEZY

À LOUER

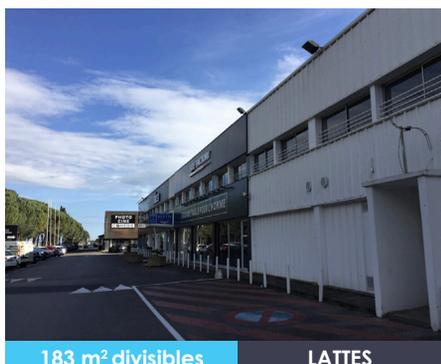
Réf. 1062112

2 596 m<sup>2</sup> divisibles

CAMBACÈRES

À LOUER

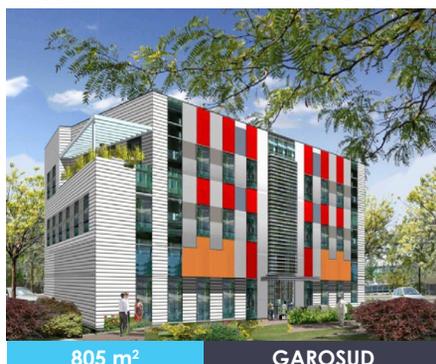
Réf. 673736

183 m<sup>2</sup> divisibles

LATTES

À LOUER

Réf. 659326

805 m<sup>2</sup>

GAROSUD

À LOUER

Réf. 1019261

335 m<sup>2</sup> divisibles

LATTES

# BUREAUX

À LOUER

Réf. 927756



484 m<sup>2</sup> et 94 m<sup>2</sup>

GAROSUD

À LOUER

Réf. 1059309



265 m<sup>2</sup> divisibles

PÉROLS

À VENDRE

Réf. 721654



140 m<sup>2</sup>

LATTES

À LOUER

Réf. 1027947



565 m<sup>2</sup>

GAROSUD

À LOUER

Réf. 904145



335 m<sup>2</sup>

GAROSUD

À VENDRE OU À LOUER

Réf. 659273



294 m<sup>2</sup> et 94 m<sup>2</sup>

GAROSUD

À LOUER

Réf. 651658



3 299 m<sup>2</sup> divisibles

GAROSUD

À LOUER

Réf. 783766



177 m<sup>2</sup>

GAROSUD

Néos II - Bureaux de 177 m<sup>2</sup> environ au 2<sup>ème</sup> étage, livrés achevés en espace ouvert.

Idéalement situé, dans le quartier des Grisettes à l'angle de l'Avenue du Colonel Pavelet et de la rue Meuhl, face à la clinique Saint Roch. Grand visibilité et accessibilité.

Bâtiment BREEAM Very Good.

Tramway ligne 2 au pied du bâtiment.

À LOUER

Réf. 954760



19 570 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 250 m<sup>2</sup>



Au cœur du nouveau quartier Cambacérés, la Halle Nova regroupera à la fois des espaces de vie, de convivialité, de formation, de travail, de coworking, des services et des commerces.

Reste à ce jour environ 19 570 m<sup>2</sup> de bureaux disponibles à la location et divisibles à partir de 250 m<sup>2</sup>.

Les bureaux seront livrés achevés et en espace ouvert. Accès PMR.

Disponibilité : Juin 2025

CAMBACÉRÈS

# BUREAUX

À LOUER

Réf. 660267



1 326 m<sup>2</sup> divisibles

GRAND M

À LOUER

Réf. 818570



1 322 m<sup>2</sup>

ANTIGONE

À LOUER

Réf. 655452



566 m<sup>2</sup> divisibles

ANTIGONE

À VENDRE



1 149 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 53 m<sup>2</sup>

PRÉS D'ARÈNES

Réf. 1068776



Programme mixte de commerces, bureaux et habitations proposant 6 lots de bureaux pour un total d'environ 812 m<sup>2</sup>, divisibles à partir de 53 m<sup>2</sup>.

Arrêt de tramway au pied de l'immeuble.

Parkings en sous-sol et local vélos.

À VENDRE

Réf. 697833



73 m<sup>2</sup>

CENTRE-VILLE

À LOUER



1 577 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 390 m<sup>2</sup>

Réf. 1056533



ANTIGONE

# BUREAUX

À LOUER

Réf. 858845



120 m<sup>2</sup>



MONTPELLIER CENTRE-VILLE

À VENDRE

Réf. 660847



66 m<sup>2</sup>

PRÉS D'ARÈNES

À LOUER

Réf. 952830



1 394 m<sup>2</sup> divisibles

TECH TOWER  
NOUVEAU SAINT ROCH



Au sein d'un immeuble de 7.385 m<sup>2</sup> classé ERP catégorie 5 type W, nous vous proposons 2 383 m<sup>2</sup> de bureaux (+ 152 m<sup>2</sup> de terrasses).  
Labellisations visées : BREEAM Very Good et WiredScore Silver a minima.  
Montpellier centre historique/quartier Nouveau St Roch.  
Livrés en mars 2024.

À LOUER

Réf. 912463



129 m<sup>2</sup>

ETOILE RICHTER

À LOUER

Réf. 927572



70 m<sup>2</sup> divisibles

PRÉS D'ARÈNES



LE TRIANGLE

990 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 330 m<sup>2</sup>



MONTPELLIER HYPER CENTRE

À VENDRE OU À LOUER  
Réf. 1042216

En hypercentre historique de Montpellier, entre la Place de la Comédie et le centre commercial du Polygone :  
Bureaux de 990 m<sup>2</sup> divisibles en 3 lots répartis sur 3 étages, à partir de 330 m<sup>2</sup>.

Disponibilité :  
Décembre 2022

# BUREAUX

À LOUER

Réf. 1077472



138 m<sup>2</sup>

GEORGES BESSE

À VENDRE

Réf. 1078451



40 m<sup>2</sup>

SAINT CÉSAIRE

À LOUER

Réf. 847027



82 m<sup>2</sup>

SAINT CÉSAIRE

À VENDRE

Réf. 1077064



373 m<sup>2</sup> divisibles

SAINT CÉSAIRE

À LOUER

Réf. 1077366



386 m<sup>2</sup>

GEORGES BESSE

À LOUER

Réf. 1077663



174 m<sup>2</sup> divisibles

VERGÈZE

À LOUER

Réf. 1076177



2 lots de 380 m<sup>2</sup> et 386 m<sup>2</sup>

GEORGES BESSE

À LOUER

Réf. 941012



425 m<sup>2</sup> divisibles

NÎMES CENTRE

À VENDRE

Réf. 1076545



2 732 m<sup>2</sup> divisibles

GEORGES BESSE

À LOUER

Réf. 1074541



97 m<sup>2</sup>

CAISSARGUES

À LOUER

Réf. 1072971



55 m<sup>2</sup>

VILLE ACTIVE

À LOUER

Réf. 1066749



200 m<sup>2</sup>

GALLARGUES LE MONTUEUX

# BUREAUX

À LOUER

Réf. 1058176



72 m<sup>2</sup>

VERGÈZE

À VENDRE OU À LOUER

Réf. 1030374



2 lots de 65 m<sup>2</sup>

CENTRE VILLE

À LOUER

Réf. 1072994



2 lots de 76 m<sup>2</sup> et 51 m<sup>2</sup>

VILLE ACTIVE

À VENDRE

Réf. 1070441



114 m<sup>2</sup>

SAINT CÉSAIRE

À LOUER

Réf. 1063654



80 m<sup>2</sup>

CENTRE VILLE

À LOUER

Réf. 1062792



266 m<sup>2</sup> divisibles

CASTANET

À LOUER

Réf. 1052059



195 m<sup>2</sup>

GEORGES BESSE

À VENDRE OU À LOUER

Réf. 1027795



141 m<sup>2</sup>

GEORGES BESSE

À LOUER

Réf. 680100

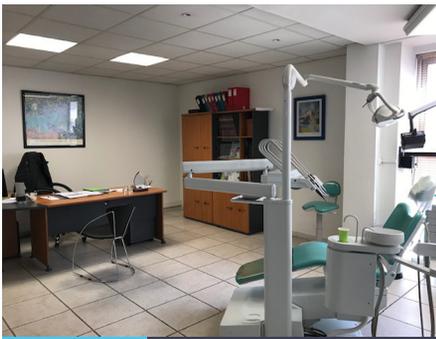


97 m<sup>2</sup>

CASTANET

À VENDRE

Réf. 1033865



162 m<sup>2</sup>

JEAN JAURÈS

À VENDRE

Réf. 1029906



783 m<sup>2</sup>

VILLE ACTIVE

À VENDRE OU À LOUER

Réf. 1028280



163 m<sup>2</sup>

ZFU

# NÎMES - GARD BUREAUX

À LOUER

Réf. 1028018

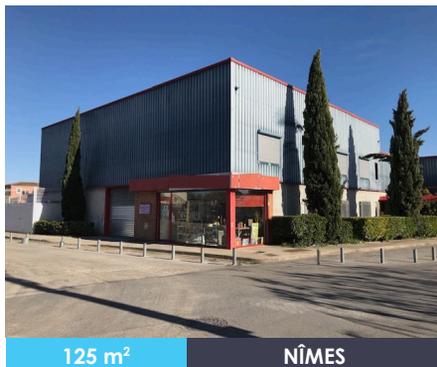


90 m<sup>2</sup>

SAINT CÉSAIRE

À LOUER

Réf. 1026355



125 m<sup>2</sup>

NÎMES

À LOUER

Réf. 1019974



32 m<sup>2</sup> divisibles

NÎMES

À LOUER

Réf. 1014079



80 m<sup>2</sup>

MARCHÉ GARE

À LOUER

Réf. 633537



134 m<sup>2</sup>

GEORGES BESSE

À LOUER

Réf. 1017402, 1017464, 1017461



1 570 m<sup>2</sup> divisibles

LES 7 COLLINES

Plusieurs lots de bureaux à louer, divisibles à partir de 102 m<sup>2</sup> dans la zone commerciale « Les 7 Collines ».

Bâtiment A : 157 m<sup>2</sup> non divisibles.  
Bâtiment B : 2 lots de 153 m<sup>2</sup> et 102 m<sup>2</sup>.  
Bâtiment D : 1 158 m<sup>2</sup> non divisibles.

#### Les points forts :

- Axe passant (48 765 véhicules / jour).
- Desservi par les transports en commun.
- Accès PMR.
- Plus de 500 places de parking sur le site.



# LOCAUX D'ACTIVITÉS

À LOUER Réf. 750032



828 m<sup>2</sup> divisibles

LUNEL VIEL

À LOUER Réf. 659326



805 m<sup>2</sup>

GAROSUD

À LOUER Réf. 650732



1 425 m<sup>2</sup> divisibles

PARC DE L'AÉROPORT

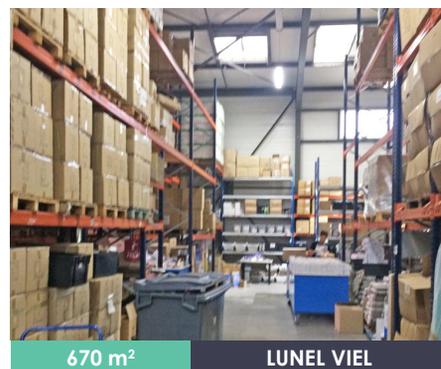
À VENDRE

Réf. 1070441



TERRAINS

À LOUER Réf. 750048



670 m<sup>2</sup>

LUNEL VIEL



148 489 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 3 717 m<sup>2</sup>

LE BOSC

À LOUER Réf. 992123



400 m<sup>2</sup>

VENDARGUES

À LOUER Réf. 1004649



370 m<sup>2</sup>

LATTES

À LOUER Réf. 930974



525 m<sup>2</sup>

SAINT GÉLY DU FESC

À LOUER Réf. 1007181



384 m<sup>2</sup>

SAINT GEORGES D'ORQUES

# LOCAUX D'ACTIVITÉS

**À VENDRE**

Réf. 911868



1312 m<sup>2</sup> divisibles

SÈTE

Aux portes de Sète, à proximité du port, d'une base ferroviaire et du futur pôle d'échanges multimodal.

Disponible :

2 lots d'activités à vendre, en RDC de 81.4 m<sup>2</sup> et de 63.3 m<sup>2</sup>.

**À VENDRE**

Réf. 1017366



1 010 m<sup>2</sup> divisibles

VIOLS LE FORT

**À LOUER**

Réf. 1018138



2 900 m<sup>2</sup>

VENDARGUES

**À VENDRE**

Réf. 932262

Locaux d'activités en cours de construction :

- Lot 2 : RDC 233,58 m<sup>2</sup> + mezzanine 114,36 m<sup>2</sup>, 3 parkings
- Lot 4 : RDC 113,79 m<sup>2</sup> + mezzanine 63,63 m<sup>2</sup>, 2 parkings
- Lot 7 : RDC 149,40 m<sup>2</sup> + mezzanine 64,61 m<sup>2</sup>, 2 parkings
- Lot 9 : RDC 246,62 m<sup>2</sup> + mezzanine 123,54 m<sup>2</sup>, 3 parkings



1109 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 177 m<sup>2</sup>

VALERGUES

**À LOUER**

Réf. 1018590

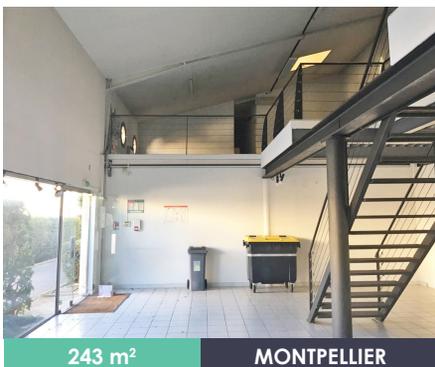


2 086 m<sup>2</sup> divisibles

MONTPELLIER

**À LOUER**

Réf. 1018946



243 m<sup>2</sup>

MONTPELLIER

**À VENDRE**

Réf. 1008766



**À LOUER**

Réf. 1024540

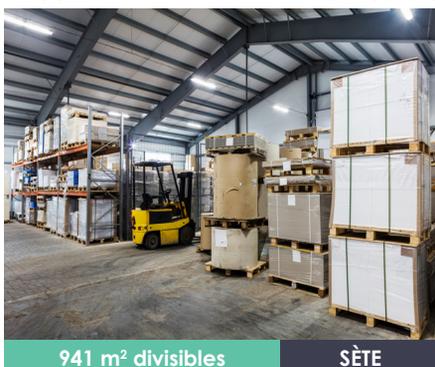


1 400 m<sup>2</sup>

VENDARGUES

**À LOUER**

Réf. 1031595



941 m<sup>2</sup> divisibles

SÈTE

VEFA de 2 bâtiments d'activité et un bâtiment de bureaux :

- Bâtiment B d'une surface totale de 1.240,53 m<sup>2</sup>, composé de 8 lots d'activités de 151,65 m<sup>2</sup> à 155,27 m<sup>2</sup> (RDC + mezzanine).
- Bâtiment D d'une surface totale de 1.630,84 m<sup>2</sup>, composé de 10 lots d'activités de 136,35 m<sup>2</sup> à 166,77 m<sup>2</sup> (RDC + mezzanine).
- Bâtiment C d'une surface totale de 369,37 m<sup>2</sup>, composé de 3 lots de bureaux de 18,21 m<sup>2</sup> à 175,58 m<sup>2</sup> (RDC, 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>ème</sup> étage).

3 240 m<sup>2</sup> divisibles

FABRÈGUES

# LOCAUX D'ACTIVITÉS

À LOUER

Réf. 1058237



600 m²

SAINT JEAN DE VÉDAS

À LOUER



350 m²

Réf. 1058086



SAINT GEORGES D'ORQUES

À VENDRE

Réf. 1059904



631 m²

MUDAISON

À LOUER

Réf. 1059311



685 m² divisibles

ST ANDRÉ DE SANGONIS

À VENDRE

Réf. 1066425



482 m²

SAINT GÉLY DU FESC

À VENDRE

Réf. 934473



À vendre en VEFA,  
Locaux d'activités en cours de construction,  
Reste 6 lots disponibles de 129 m² à 448 m².

1670 m² divisibles à partir de 129 m²

SÈTE

À LOUER

Réf. 1068987



550 m²

MONTPELLIER

À LOUER

Réf. 1070307



500 m²

SAINT JEAN DE VÉDAS

À LOUER

Réf. 1071405



500 m²

VILLENEUVE LES MAGUELONE

## LOCAUX D'ACTIVITÉS

À LOUER

Réf. 908784

600 m<sup>2</sup>

BERNIS

À LOUER

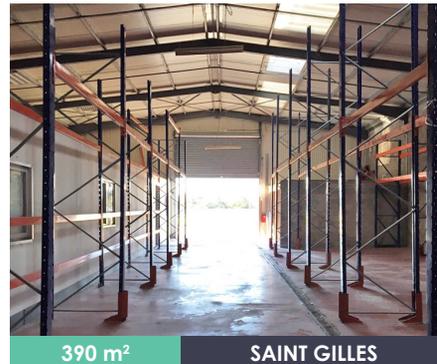
Réf. 635190

59 m<sup>2</sup>

CAISSARGUES

À LOUER

Réf. 651083

390 m<sup>2</sup>

SAINT GILLES

À VENDRE

Réf. 816923



TERRAINS

84 093 m<sup>2</sup> divisibles

CODOLET

À LOUER

Réf. 856982

399 m<sup>2</sup>

NÎMES SAINT CÉSAIRE

À LOUER

Réf. 831864

250 m<sup>2</sup>

COLLIAS

À LOUER

Réf. 981507

1 349 m<sup>2</sup> divisibles

CAISSARGUES

À louer, bâtiment commercial rénové, composé de 4 lots de locaux commerciaux et bureaux.

À LOUER

Réf. 1081676

1 545 m<sup>2</sup> divisibles

MAS DES ABEILLES

À LOUER

Réf. 874732

180 m<sup>2</sup>

ALÈS

À LOUER

Réf. 1003238

780 m<sup>2</sup>

ALÈS

À LOUER

Réf. 1004444

600 m<sup>2</sup>

ALÈS

À louer, local d'activité d'une surface de 600 m<sup>2</sup>, dont environ 165 m<sup>2</sup> d'atelier et disposant de 3 accès de plain-pied.

Le reste du local est aménagé en bureaux (cloisons amovibles) et hall d'exposition carrelé.

Bardage double peau isolé, toiture bac acier isolé.

Terrain goudronné et clos d'environ 3.000 m<sup>2</sup>, soit plus d'une cinquantaine de places de parkings.

# LOCAUX D'ACTIVITÉS

À VENDRE OU À LOUER Réf. 1025892



1 200 m<sup>2</sup>

MANDUEL

À LOUER Réf. 1036039



4 735 m<sup>2</sup>

UZÈS

À LOUER Réf. 1081057



210 m<sup>2</sup>

NÎMES SAINT CÉSAIRE

À LOUER Réf. 1036364



480 m<sup>2</sup>

SAINT GILLES

À LOUER Réf. 931419



860 m<sup>2</sup> divisibles

REDESSAN

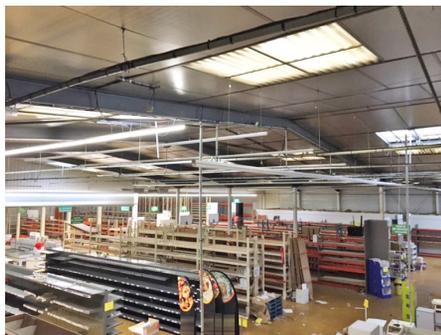
À LOUER Réf. 1074190



300 m<sup>2</sup>

GARONS

À LOUER Réf. 996784



3 000 m<sup>2</sup>

NÎMES

À LOUER Réf. 1061955



4 200 m<sup>2</sup> divisibles

ALÈS



À louer, ensemble immobilier d'une surface de 4 200 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 500 m<sup>2</sup> :

- Local stockage et showroom de 2 000 m<sup>2</sup>,
- Local d'activité / showroom de 1 000 m<sup>2</sup>,
- Local d'activité de 700 m<sup>2</sup>,
- Local d'activité de 500 m<sup>2</sup>.

À LOUER Réf. 1054658



4 600 m<sup>2</sup>

ARLES

À LOUER Réf. 858844



285 m<sup>2</sup> divisibles

NÎMES SAINT CÉSAIRE

À LOUER Réf. 1039538



1 638 m<sup>2</sup>

NÎMES

À louer, bâtiment logistique d'une surface de 4 600 m<sup>2</sup>, sur terrain clos, composé de :

- 4 390 m<sup>2</sup> d'entrepôt en RDC,
- 210 m<sup>2</sup> de bureaux en R+1.

À louer, local d'activité et bureaux d'une surface de 285 m<sup>2</sup>, divisibles à partir de 85 m<sup>2</sup>: locaux d'activités de 200 m<sup>2</sup> et bureaux en R+1 de 85 m<sup>2</sup>.

À louer, sur axe passant, visibilité rond-point, local d'activité/commercial, de 1 638 m<sup>2</sup>, composé : d'un showroom de 500 m<sup>2</sup>, de 8 bureaux individuels et stockage.

# COMMERCES

À VENDRE

Réf. 1068731



555 m<sup>2</sup> divisibles dès 259 m<sup>2</sup> GRABELS

À LOUER

Réf. 1037848



60 m<sup>2</sup> GRABELS

À LOUER

Réf. 1016958



253 m<sup>2</sup> AGDE

À LOUER

Réf. 1040463 & 1040459



2 lots : 197 m<sup>2</sup> et 134 m<sup>2</sup> CASTELNAU LE LEZ

À LOUER

Réf. 1011247



140 m<sup>2</sup> MONTPELLIER



À LOUER

Réf. 1059756



SO WOOD

879 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 117 m<sup>2</sup>

Au sein de ce nouveau quartier Port Marianne, retrouvez cet immeuble mixte indépendant, en construction, avec environ 879 m<sup>2</sup> de commerce en pied d'immeuble divisibles en 4 lots :

- 156 m<sup>2</sup> en RDC et 152 m<sup>2</sup> mezzanine.
- 137 m<sup>2</sup> en RDC et 86 m<sup>2</sup> en mezzanine.
- 83 m<sup>2</sup> en RDC et 149 m<sup>2</sup> en mezzanine.
- 116,70 m<sup>2</sup> en RDC.

Livraison fin 2023.

MONTPELLIER

À VENDRE

Réf. 1012147



107 m<sup>2</sup> MONTPELLIER

À LOUER

Réf. 1025793



1 497 m<sup>2</sup> THUIR

CESSION DE BAIL

Réf. 1029661



81 m<sup>2</sup> ARLES

# COMMERCES

À VENDRE

Réf. 1059871



800 m<sup>2</sup>

ALÈS

CESSION DE BAIL

Réf. 1035133



275 m<sup>2</sup>

NÎMES

À LOUER

Réf. 1059055

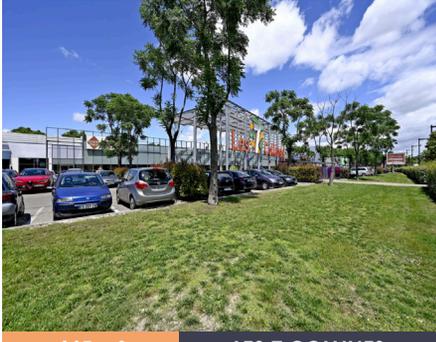


323 m<sup>2</sup>

NÎMES

À LOUER

Réf. 1017390

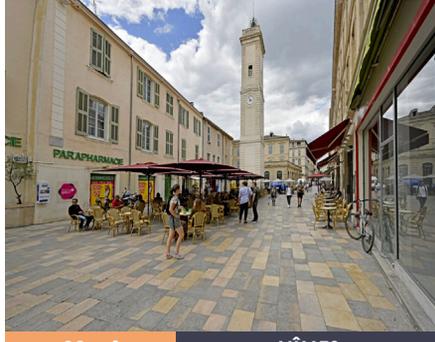


445 m<sup>2</sup>

LES 7 COLLINES

À LOUER + DROIT D'ENTRÉE

Réf. 1057952



38 m<sup>2</sup>

NÎMES

À LOUER

Réf. 634975 & 632969



2 lots de 392 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup>

NÎMES

À LOUER + DROIT D'ENTRÉE

Réf. 1082798



134 m<sup>2</sup>

NÎMES CENTRE

CESSION DE BAIL

Réf. 989919



75 m<sup>2</sup>

NÎMES CENTRE

À LOUER

Réf. 991933



260 m<sup>2</sup>

NÎMES CENTRE

CESSION DE BAIL

Réf. 936199



75 m<sup>2</sup>

NÎMES CENTRE

À VENDRE

Réf. 957357



96 m<sup>2</sup>

NÎMES CENTRE

À LOUER

Réf. 934531



856 m<sup>2</sup>

CARRÉ SUD

# Ils nous ont fait confiance

**ACTION**



**Midi Libre**



**B**  
BRASSART  
L'école des métiers  
de la création

**BASIC-FIT**

**FLEX-O**  
ESPACES INNOVANTS



**BRICKS.co**

  
**UBISOFT**

 régie des  
eaux

  
**ROYAL CANIN®**

**Netheos**



**WAAPI**

 **Groupama**

**chronodrive.com**  
LES COURSES FAITES POUR VOUS!

 **APF  
France  
handicap**





# CRÉATEUR <sup>DE</sup> POSSIBILITÉS

OCCITANIE MÉDITERRANÉE | CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

## Arthur Loyd Béziers

Immeuble Quai Wilson  
1 Carrefour de l'Hours  
34500 BÉZIERS

04 67 20 00 00  
arthur341166@arthur-loyd.com

[www.arthur-loyd.com/beziers](http://www.arthur-loyd.com/beziers)

## Arthur Loyd Montpellier

Les Centuries II  
101 Place Pierre Duhem  
34000 MONTPELLIER

04 67 20 00 00  
arthur34@arthur-loyd.com

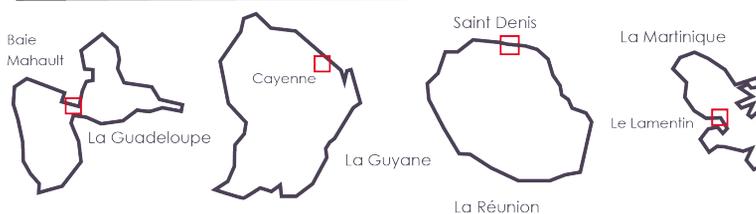
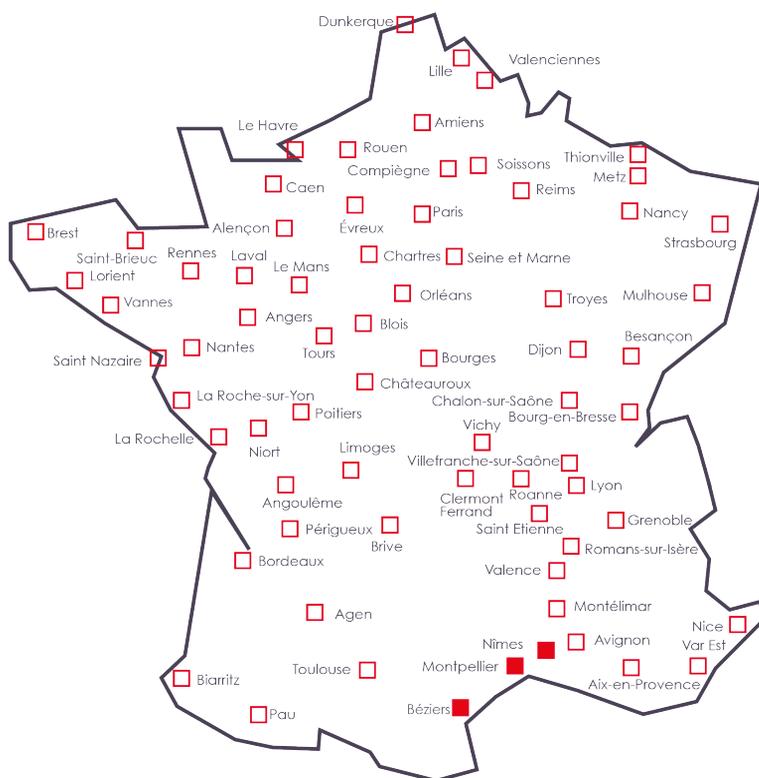
[www.arthur-loyd.com/montpellier](http://www.arthur-loyd.com/montpellier)

## Arthur Loyd Nîmes

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

04 66 23 11 55  
arthur30@arthur-loyd.com

[www.arthur-loyd.com/nimes](http://www.arthur-loyd.com/nimes)



Retrouvez-nous sur les réseaux sociaux :



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