



# ÉTUDE DE MARCHÉ 2025

ÉDITION 2026

# MONTPELLIER



**BUREAUX - ACTIVITÉS - COMMERCE - INVESTISSEMENTS**

Le Skylab  
Promoteurs : COGIM & NEOCITY Promotion  
Architectes : Jean-Baptiste MIRALLES

# L'équipe Arthur Loyd Occitanie

## Direction



**Michel Peinado**  
Directeur associé



**Laurie Gyselier**  
Assistante de direction



**Manon Dobenesque**  
Chargée de Marketing



**Anaëlle Gallée**  
Chargée de Développement

## Toulouse



**Augustin Lefebvre**  
Consultant Activités



**Adrien Faure**  
Consultant Bureaux



**Amy Adams**  
Assistante Commerciale



**Tara Garcia**  
Prospectrice Commerciale

## Montpellier



**Thomas De Queylard**  
Manager Activités & Commerces



**Mathieu Frey**  
Consultant Activités & Commerces



**Clémentine Mathew**  
Assistante Activités & Commerces



**Lucas Diago**  
Consultant junior



**Camille Perez**  
Prospectrice Commerciale

## Nîmes



**Carine Meyer**  
Directrice d'agence



**Olivia Atlan**  
Consultante Bureaux & Commerces



**Laureen Salez**  
Assistante Commerciale



**Lukas Lagorce**  
Prospecteur Commercial

## Béziers-Narbonne-Perpignan



**Antoine Ghyselen**  
Consultant Senior Bureaux & Investissement



**Aurélie Clot**  
Consultante Senior Bureaux



**Emmanuelle Philibert**  
Consultante Bureaux



**Capucine Lesfargues**  
Assistante Bureaux



**Ziemko Pawlowski**  
Directeur d'agence



**Christophe Brodard**  
Consultant Bureaux & Activités



**Laurent Claret**  
Consultant Perpignan



**Cécile Galindo**  
Assistante Commerciale

# LES CHIFFRES

# 2025

## Arthur Loyd Occitanie

Acteur du marché de l'immobilier d'entreprise à Montpellier, Nîmes, Béziers, Perpignan et Toulouse depuis 25 ans.

Arthur Loyd regroupe une équipe à votre écoute qui s'engage à vous apporter un conseil efficace et pertinent dans votre recherche immobilière.



Bureaux



Locaux d'Activité



Commerces



Investissement



Foncier

- **126** transactions en 2025

- **+ de 25%** des parts de marché réalisées par Arthur Loyd

- **+ 800** offres en lignes sur notre site Arthur Loyd

- **80%** du stock en portefeuille

- Une équipe de **25** personnes



# Montpellier en chiffres

## Démographie

- Montpellier : 7<sup>ème</sup> ville française
- Passage au rang de Métropole en 2015 avec de nouvelles compétences
- 31 communes dans la métropole administrative : 517 000 habitants
- Bassin de population : 700 000 habitants
- Pôle métropolitain : 1 million d'habitants (Montpellier, Nîmes, Alès, Sète)
- La plus forte croissance des métropoles françaises : 8 300 nouveaux habitants par an
- 50% de la population en-dessous de 34 ans (INSERM 2018)
- 80 000 étudiants dont 15% d'étrangers : 5<sup>ème</sup> ville étudiante (L'Etudiant 2024)

## Les grands projets

- Accompagner le développement démographique avec de nouveaux quartiers mixtes : Port Marianne, Nouveau St Roch, Eurêka extension, ....
- Développement du quartier Cambacérès autour de la gare LGV: Halles de l'innovation, Montpellier Business School, campus YNOV, Les Halles NOVA, siège du Crédit Agricole du Languedoc, ...
- La Cité Créative sur le site de l'EAI
- Les Folies Architecturales : 13 projets urbains à dimension internationale
- Montpellier French Tech - Montpellier Prop Tech
- Centre international UNESCO WATER SYSTEMS DYNAMICS
- Montpellier Capital Santé
- Med Vallée : nouveau projet de pôle d'excellence médicale et de recherche autour de la santé globale

## Développement économique

- 1<sup>ère</sup> grande métropole de France (selon le Baromètre 2025 Arthur Loyd)
- 36 000 entreprises sur le territoire - 7<sup>ème</sup> ville en France qui crée le plus d'entreprises (INSEE 2021)
- 30 000 cadres supérieurs
- Labellisée Métropole French Tech
- Le Business & Innovation Centre de Montpellier 2<sup>ème</sup> incubateur mondial d'entreprises innovantes, derrière Dublin, selon le classement UBI Global (2018)
- Dans le top 3 des régions où la dynamique entrepreneuriale est la plus forte (Enquête Bpifrance Le Lab 2023)
- 1<sup>er</sup> territoire en terme de création d'emplois dans les startups (Les Echos)
- 1<sup>er</sup> rang pour l'environnement des entreprises (Ecer)
- 7 500 emplois dans la santé globale - 3 500 emplois dans les ICC
- 2<sup>ème</sup> territoire le plus attractif pour l'immobilier de bureau après le centre de Paris (Ernst&Young)
- Pôles de compétitivité : eau, santé, agro, agro-alimentaire, énergies renouvelables, optique-phonique, gestion des risques, économie maritime, technologies nucléaires, ICC

## Les liaisons

### Rails :

- Gare Saint Roch et Gare TGV Montpellier Sud de France (Montpellier - Paris : 3h)
- Haltes ferroviaires de Baillargues et Villeneuve les Maguelone

### Tramway :

- 5 lignes de tramway
- 5 nouvelles lignes de trambus dont la 5 livrée en 2025

### 36 lignes de bus TAM

### Modes doux :

- Mobilité 2025
- Vélomag' - 235 km de pistes cyclables
- Modulauto

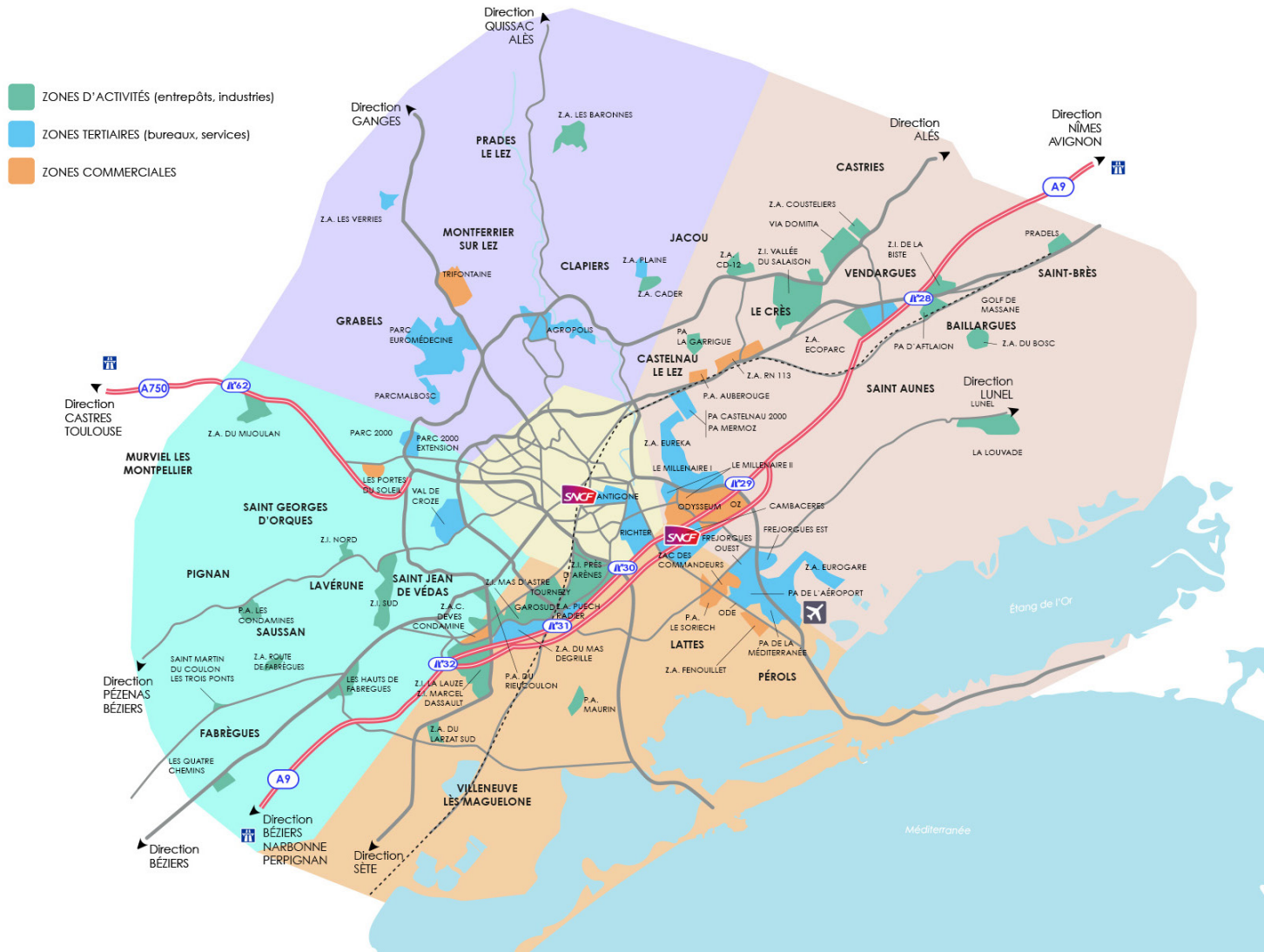
### Air :

- Aéroport international Montpellier Méditerranée (60 destinations), près de 2 millions de passagers
- Nouveau hub Transavia avec 21 nouvelles destinations

### Route :

- LE LIEN (Liaison Intercantonale d'Evitement Nord) - Extension en cours pour raccordement A750
- Contournement Ouest de Montpellier - Travaux préparatoire en 2026
- Autoroute A9 dédoublée avec une desserte locale par l'A709
- Autoroute A75, reliant Montpellier à Clermont-Ferrand

# Cartographie Montpellier



**Montpellier Est :** Montpellier Millénaire, Eurêka, Odysseum - Castelnau-le-Lez, Castelnau 2000, Mermoz - Baillargues, Massane, La Biste - Vendargues, Salaison - Saint Aunès, Saint Antoine - Mauguio, La Louvade, Fréjorgues, PIOM, Mougère, Aéroport - Castries, Via Domitia, ...

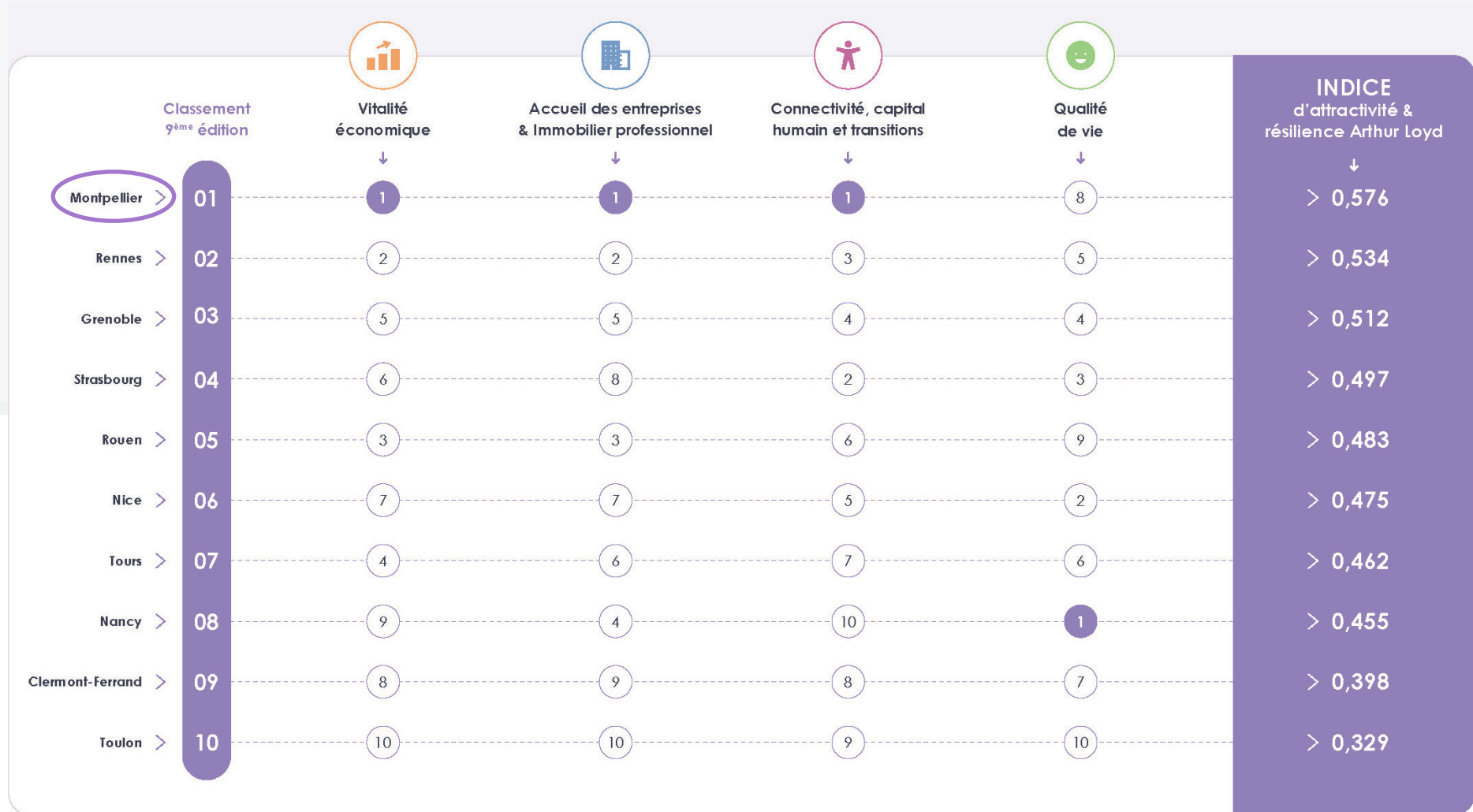
**Montpellier Sud :** Pérols - Montpellier Cambacères, Garosud, Tournezy, Près d'Arènes - Saint Jean de Védas, La Lauze, Marcel Dassault - Villeneuve lès Maguelone, Larzat, Charles Martel, ...

**Montpellier Ouest :** Montpellier Val de Croze - Fabrégues Les Quatres Chemins - Saint Georges d'Orques, Mijoulan, MIN Mercadis - Lavérune - Juvignac, ...

**Montpellier Nord :** Montpellier Med Vallée, Parc 2000, Agropolis, Euromédecine - Jacou, Clément Ader - Prades-le-Lez, Les Baronnes - Saint Clément de Rivière - Saint Sauveur, ...

**Montpellier Centre :** Centre ville historique, Antigone, Richter, Port-Marianne, Nouveau Saint Roch, ...

## Classement Grandes Métropoles



## 1<sup>er</sup> - Montpellier ne joue pas la comédie

# Après deux années en deuxième position, Montpellier retrouve la première place et creuse plus que jamais l'écart avec ses rivales !

Carton plein pour Montpellier, qui décroche la médaille d'or dans trois des quatre thématiques ! Le bas blesse toutefois dans la catégorie « Qualité de vie », où la ville recule à la 8<sup>ème</sup> place. En cause, notamment, un coût du logement relativement élevé. Autre point de vigilance, les risques liés au réchauffement climatique ou environnementaux - en particulier les feux de forêt et la pollution atmosphérique. Ces éléments - parfois inéluctables - impactent les résultats, mais la Métropole pourrait regagner quelques points en renforçant d'autres leviers : son offre d'enseignement supérieur et en développant davantage ses aménités pour les résidents.

Mais n'est-ce pas, finalement, le revers de la médaille ? La capitale de l'ex-Région Languedoc-Roussillon brille particulièrement dans la thématique « Vitalité économique ». Un bassin d'emploi dynamique, une forte proportion de cadres et de nombreuses créations d'entreprises ont propulsé Montpellier de la 4<sup>ème</sup> à la 1<sup>ère</sup> place. L'ambition de la ville de se positionner comme un pôle de référence en médecine du futur, notamment sous l'impulsion de MedVallée, qui favorise tout un écosystème sous-jacent, devraient à terme renforcer encore sa puissance économique et industrielle, en France comme à l'international.

Montpellier confirme une nouvelle fois sa capacité à répondre aux besoins des entreprises en matière d'immobilier tertiaire. La Métropole signe une année 2024 particulièrement dynamique en termes de demande placée, affichant des performances largement supérieures à celles de ses concurrentes. Parmi les implantations emblématiques figurent la Montpellier Business School (28 000 m<sup>2</sup>) et Engie (4 000 m<sup>2</sup>), toutes deux situées dans le quartier Cambacérès, qui finalise sa transformation en un pôle tertiaire pleinement intégré. Cette intégration a été renforcée par l'extension de la ligne de tramway 1, reliant désormais la gare TGV au centre-ville. Son inauguration en octobre 2025, conjuguée à la mise en service de la nouvelle ligne 5 du tramway, permet à Montpellier de passer de la 7<sup>ème</sup> à la 5<sup>ème</sup> place en « mobilité locale et mobilités douces ».

Mais c'est surtout grâce à son dynamisme démographique exceptionnel que la Métropole décroche la « médaille d'or » dans la thématique « Connectivité, capital humain et transitions ». Montpellier se distingue également, à l'échelle départementale, par une forte capacité de production d'énergie renouvelable et par d'importantes annonces d'investissements dans les filières vertes. Enfin, la présence de l'aéroport international, ainsi qu'une connexion ferroviaire aisée - grâce à la présence de deux gares TGV - aux grandes métropoles régionales, assurent à Montpellier un rayonnement particulièrement courtisé.



Pour lire l'intégralité du Baromètre 2025 :



# SOMMAIRE

## 01.

### BUREAUX

#### LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

Évolution des transactions	P 12
Répartition neuf / seconde main	P 13
Répartition par secteurs géographiques	P 14
Focus Secteur Montpellier Est	P 16
Focus Secteur Montpellier Sud	P 17
Focus Secteur Montpellier Centre	P 18
Focus Secteur Montpellier Nord	P 19
Répartition par niveaux de surface	P 20
Typologie des utilisateurs	P 21
Répartition vente / location	P 22

<b>LES VALEURS</b>	P 22
--------------------	------

#### SITUATION DE L'OFFRE

Le stock à 12 mois	P 23
Production neuve	P 23
Situation de la demande placée / à l'offre à 12 mois	P 24

<b>PRINCIPAUX PROGRAMMES NEUFS</b>	P 25
------------------------------------	------

<b>ANALYSES ET PERSPECTIVES</b>	P 27
---------------------------------	------

## 02.

### LOCAUX D'ACTIVITÉS

#### LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

Évolution des transactions	P 31
Répartition neuf / seconde main	P 32
Répartition par secteurs géographiques	P 33
Répartition par niveaux de surface	P 35
Typologie des utilisateurs	P 36
Répartition vente / location	P 37

<b>LES VALEURS</b>	P 37
--------------------	------

#### SITUATION DE L'OFFRE

Le stock à 12 mois	P 38
Production neuve	P 38
Situation de la demande placée / à l'offre à 12 mois	P 39

<b>ANALYSES ET PERSPECTIVES</b>	P 40
---------------------------------	------

## 03.

### FONCIER D'ENTREPRISE

#### LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

Évolution des transactions	P 42
Répartition par secteurs géographiques	P 42

<b>LES VALEURS</b>	P 43
--------------------	------

<b>CONCLUSIONS</b>	P 43
--------------------	------

<b>PERSPECTIVES</b>	P 44
---------------------	------

#### CAMBACÉRÈS

Zoom sur Cambacérès	P 46
Les offres disponibles	P 47

## 04.

### INVESTISSEMENT

<b>MONTANTS INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE EN 2025</b>	P 49
---	------

<b>TAUX DE RENDEMENT PRIME AU T4 2025</b>	P 51
---	------

<b>L'INVESTISSEMENT À MONTPELLIER EN 2025</b>	P 52
---	------

<b>10 OPÉRATIONS MAJEURES DE BUREAUX</b>	P 53
--	------

<b>L'INVESTISSEMENT À MONTPELLIER EN 2025</b>	P 54
---	------

<b>ZOOM SUR DEUX OPÉRATIONS ARTHUR LOYD OCCITANIE</b>	P 55
- Diver'City	
- N'ice	

<b>LE SALE AND LEASEBACK BY AL</b>	P 57
------------------------------------	------



# 01.

**Le Marché des  
Bureaux**

# Ils nous ont fait ...



PIGIER 



  
CFA FORMATIONS  
SECURITE



 LA MUTUELLE  
générale



 homair



forv/  
mazars



Groupe SOS  
Solidarités



foncières & territoires  
L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DURABLE



 habitat &  
humanisme



 GiHP  
plus facile la vie

# ... confiance en 2025



demd  
prod  
— Mediawan —



kisio



ECLO  
SOLUTIONS POUR VOTRE ENTREPRISE



Le Condor  
iNOTeAM



Exco  
Fertilisateurs d'Entreprises



millboard  
Live. Life. Outside.



MDA 30  
Arpege



PRIMOSLAR  
GROUPE

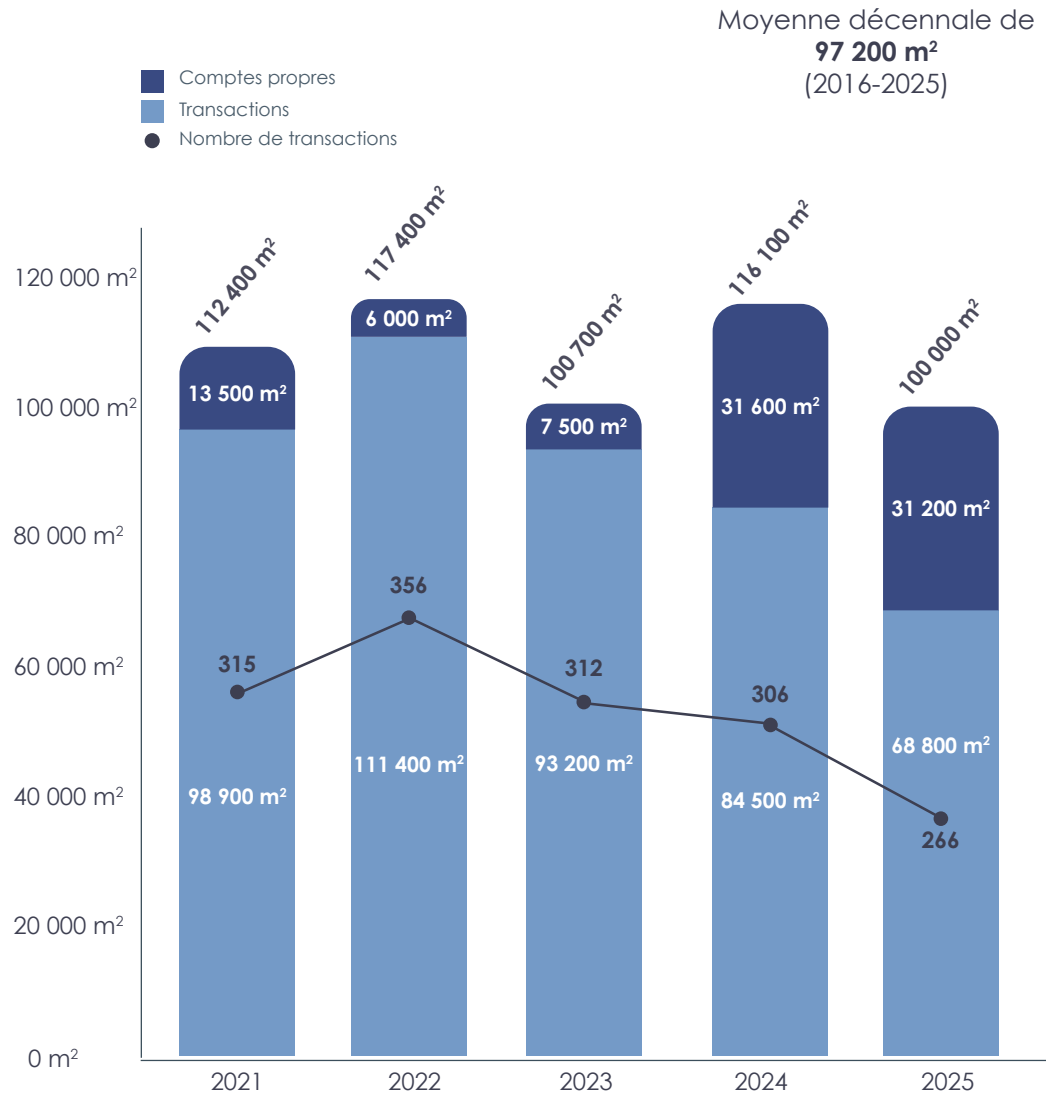


afe  
expertise  
comptable



# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## Évolution des transactions



**266 transactions**  
(incubateurs compris)

**100 000 m<sup>2</sup> placés**

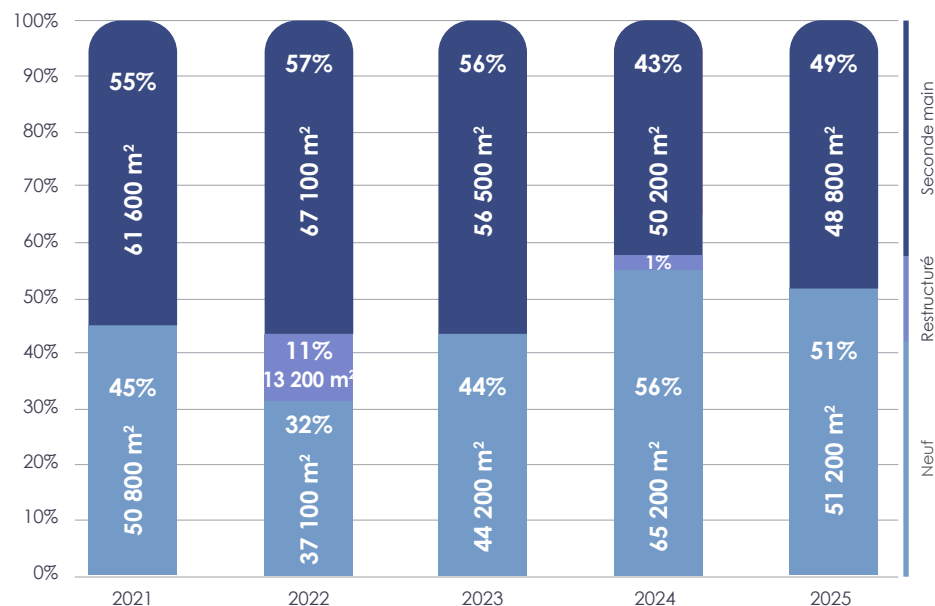
Dans les derniers jours de décembre, la signature de l'acquisition d'un foncier à Cambacères par la Caisse Régionale du Crédit Agricole du Languedoc permet au marché de Montpellier, pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive, d'atteindre le seuil des 100 000 m<sup>2</sup>. Avec 15 000 m<sup>2</sup> comptabilisés pour leur propre usage (et 10 000 m<sup>2</sup> supplémentaires destinés à l'accueil d'entreprises partenaires), ce compte propre est l'opération phare de l'année.

La baisse de 14% de la demande placée est à relativiser en raison d'un excellent historique 2024 (2<sup>ème</sup> meilleure année jamais enregistrée). Nous constatons par contre une nette baisse du nombre de transactions, phénomène constaté dans la plupart des grands marchés tertiaires français, liée à un climat d'incertitudes politiques déclenché par la dissolution de l'Assemblée Nationale en 2024. Des résultats contrastés sont observés sur les autres marchés avec une chute sévère de 26% à Lyon (plus bas historique depuis 2009) et une hausse de 20% à Aix/Marseille. Montpellier se maintient à la 7<sup>ème</sup> place nationale.

### Le Top des marchés

Villes	Surfaces	v/s 2024
> Paris	1 638 100 m <sup>2</sup>	- 9%
> Lyon	185 600 m <sup>2</sup>	- 26%
> Aix / Marseille	168 700 m <sup>2</sup>	+ 19%
> Lille	162 000 m <sup>2</sup>	+ 7%
> Toulouse	125 700 m <sup>2</sup>	- 2%
> Bordeaux	122 000 m <sup>2</sup>	+ 6%
<b>&gt; Montpellier</b>	<b>100 000 m<sup>2</sup></b>	<b>- 14%</b>
> Rennes	83 200 m <sup>2</sup>	- 10%
> Nantes	69 800 m <sup>2</sup>	- 16%

## Répartition neuf / seconde main



## Détail des comptes propres

> **CRÉDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC**  
Cambacères, Montpellier - 15 571 m²

> **CNFPT**  
Euromédecine, Montpellier - 4 400 m²

> **IRD**  
Agropolis, Montpellier - 3 100 m²

> **BIRON SA**  
Sète - 2 458 m²

> **SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE BASSIN DE THAU**  
Sète - 1 758 m²

> **EDISON**  
Villeneuve les Maguelone - 1 524 m²

Les bureaux neufs ont représenté plus de la moitié des surfaces placées. Comme en 2024, la très bonne tenue des comptes propres avec 31 200 m² est venue soutenir ce segment.

Quelques programmes en chantier ont enregistré de belles transactions : Castel Med Park à Castelnau-le-Lez ou Arion III à Odysseum. Après une année 2024 très soutenue, Cambacères a marqué le pas en 2025, les utilisateurs ayant préféré attendre la fin des travaux du tramway et le développement des services de la Halle Nova. Les programmes en attente de pré-commercialisation ont toujours autant de difficultés à trouver preneurs en raison des délais de livraison. Seule exception notable, le programme Belvédères à Grabels dont la partie tertiaire a été acquise en totalité par l'opérateur En Santé. Le seconde main résiste très bien avec près de 50 000 m² placés.

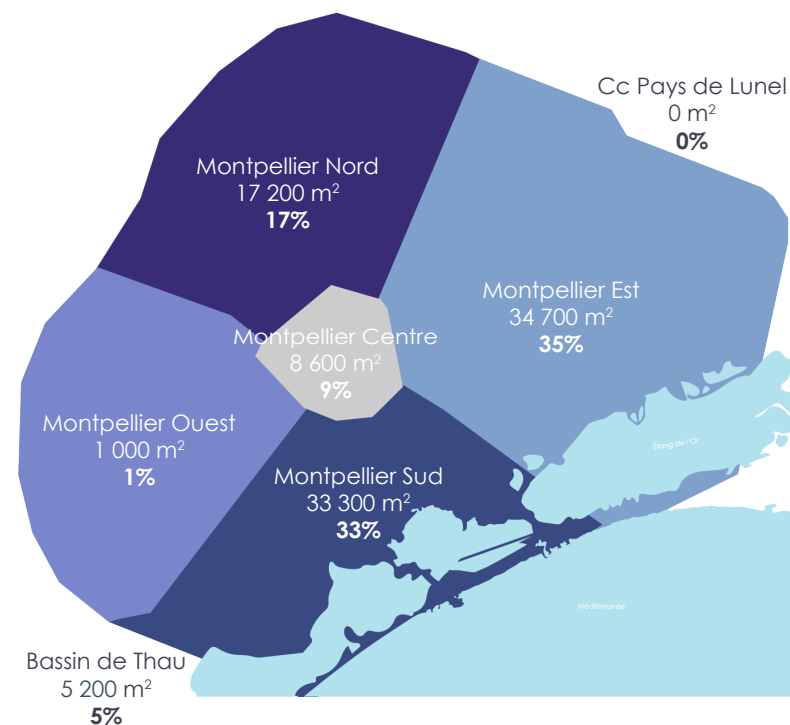
## Top 10 des transactions

- > CONFIDENTIEL - Arion - Parc Hippocrate - 4 436 m²
- > EN SANTÉ - Belvédères - Grabels - 3 846 m²
- > ÉCOLE LÉONARD DE VINCI - Castel Med Park - Castelnau-le-Lez - 3 264 m²
- > VILLE DE CASTELNAU - Les Arcades - Castelnau-le-Lez - 1 600 m²
- > LA COMPAGNIE DE FORMATION - Campus Millénium - Le Millénaire - 1 468 m²
- > WEDA - Espace Concorde - Parc de l'aéroport- 1 380 m²
- > EVORIEL (NEXITY LAMY) - Tour Europa - Antigone - 1 290 m²
- > HELIOWATT - Vallée du Salaison - 1 211 m²
- > ILIAD - M'Ofion - Odysseum - 1 147 m²
- > EXCO LANGUEDOC - Le Mustang - Le Millénaire - 1 069 m²

## Répartition par secteurs géographiques

	M <sup>2</sup> transactés				Nombre de transactions	
	Transactions	Comptes propres	Total	%	Nombre	%
Montpellier Est	34 700 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	34 700 m <sup>2</sup>	35 %	117	44 %
Montpellier Sud	15 300 m <sup>2</sup>	18 000 m <sup>2</sup>	33 300 m <sup>2</sup>	33 %	60	23 %
Montpellier Nord	9 700 m <sup>2</sup>	7 500 m <sup>2</sup>	17 200 m <sup>2</sup>	17 %	36	14 %
Montpellier Centre	7 700 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	8 600 m <sup>2</sup>	9 %	42	16 %
Bassin de Thau	400 m <sup>2</sup>	4 800 m <sup>2</sup>	5 200 m <sup>2</sup>	5 %	4	2 %
Montpellier Ouest	1 000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	1 %	7	3 %
Cc Pays de Lunel	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 %	0	0 %
	<b>68 800 m<sup>2</sup></b>	<b>31 200 m<sup>2</sup></b>	<b>100 000 m<sup>2</sup></b>		<b>266</b>	

La zone Sud ne termine qu'à la 2<sup>ème</sup> place et ce malgré l'acquisition dans les tous derniers jours de l'année, du foncier du futur siège du Crédit Agricole Languedoc à Cambacérés. Ce quartier a fortement marqué le pas en 2025 avec seulement une dizaine d'implantations pour moins de 2 000 m<sup>2</sup> en raison, essentiellement, des perturbations du chantier du tramway. Avec sa mise en service et l'ouverture fin 2026 de la Halle Nova avec son socle serviciel, ce quartier devrait reprendre un rythme de commercialisation bien plus soutenu. Le secteur Est a été très actif avec 35% de parts de marché malgré l'absence de comptes propres. Le déménagement d'En Santé ainsi que 2 importants comptes propres sont venus booster les résultats du secteur Nord. Le secteur Centre souffre toujours autant d'un manque d'offres qualitatives et peine à dépasser les 10%.



### Zoom sur Montpellier Sud

	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Cambacérès	1 400 m <sup>2</sup>	15 600 m <sup>2</sup>	12
Autres	4 700 m <sup>2</sup>	2 400 m <sup>2</sup>	12
Parc de l'aéroport	5 700 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	12
Garosud	2 000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	7
Prés d'Arènes / Tournezy	1 300 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	11
Halle de l'Innovation	200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	6
<b>Total</b>	<b>15 300 m<sup>2</sup></b>	<b>18 000 m<sup>2</sup></b>	<b>60</b>

### Zoom sur Montpellier Nord

	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Euromédecine	5 500 m <sup>2</sup>	4 400 m <sup>2</sup>	9
Autres	2 100 m <sup>2</sup>	3 100 m <sup>2</sup>	13
Incubateurs	1 600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	10
Parc 2000	500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	4
<b>Total</b>	<b>9 700 m<sup>2</sup></b>	<b>7 500 m<sup>2</sup></b>	<b>36</b>

### Zoom sur Montpellier Est

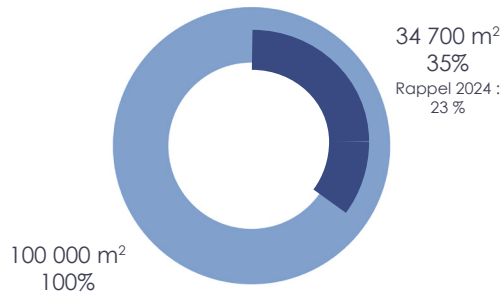
	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Odysseum	7 800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	8
Millénaire	7 600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	30
Castelnau-le-Lez	7 200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	16
Autres	6 500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	29
Eurêka	2 600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	9
Fréjorgues / Aéroport	2 200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	12
Incubateurs	800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	13
<b>Total</b>	<b>34 700 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>117</b>

### Zoom sur Montpellier Centre

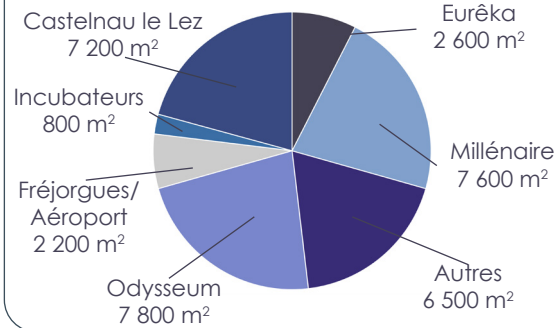
	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Centre historique - Nouveau St Roch	2 600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	16
Antigone	2 100 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	9
Autres	1 800 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	10
Port Marianne	1 200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	7
<b>Total</b>	<b>7 700 m<sup>2</sup></b>	<b>900 m<sup>2</sup></b>	<b>42</b>

## Focus Secteur Montpellier Est

### Volume du Secteur sur la Métropole



### Volume par Quartier

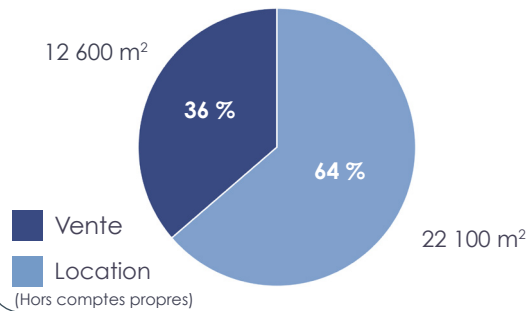


### Les Valeurs

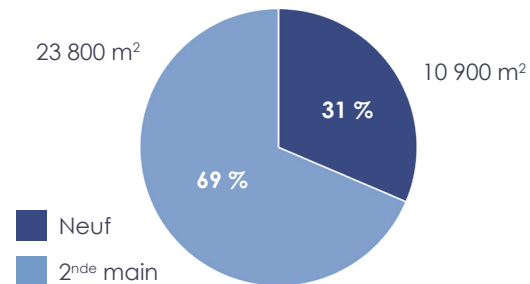
Neuf	Location	Vente
Business parc	175 / 195 €	2 600 / 2 900 €
Diffus	150 / 175 €	2 300 / 2 600 €

Seconde main	Location	Vente
Business parc -10 ans ou totalement rénové	150 / 160 €	2 000 / 2 400 €
Business parc +10 ans	120 / 150 €	1 500 / 2 000 €
Diffus	100 / 130 €	1 200 / 1 500 €

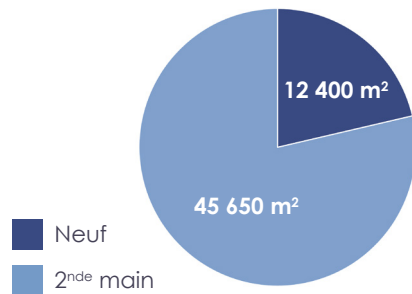
### Répartition des Transactions Location/Vente



### Répartition des Transactions Neuf/2<sup>nd</sup>e Main



### Stock du Secteur en Neuf/2<sup>nd</sup>e Main



### Principales Offres

Immeuble	Surface	Livraison
Le Cube	3 300 m <sup>2</sup>	Livré
Eco'Up	3 300 m <sup>2</sup>	Livré
Castel Med Park	2 500 m <sup>2</sup>	2026
Movimento	5 500 m <sup>2</sup>	2028
Intens'ité	5 100 m <sup>2</sup>	2028
La Noria	4 400 m <sup>2</sup>	2028

### Transactions 2025 sur le secteur



4 436 m<sup>2</sup>  
Arion III - Parc  
Hippocrate Montpellier



3 264 m<sup>2</sup>  
ÉCOLE LDV - Castel  
Med Park - Castelnau-  
le-Lez



1 600 m<sup>2</sup>  
VILLE DE CASTELNAU  
- Les Arcades -  
Castelnau-le-Lez



1 468 m<sup>2</sup>  
ÉCOLE PIGIER -  
Campus Millénaire -  
Millénaire Montpellier



1 211 m<sup>2</sup>  
HELIOWAIT - Salaison  
Vendargues



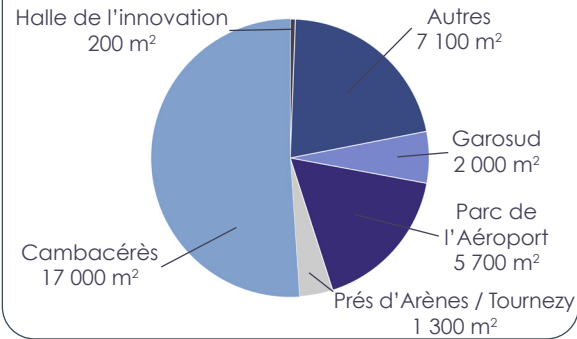
1 069 m<sup>2</sup>  
EXCO - Le Mustang -  
Parc Eurêka Montpellier

## Focus Secteur Montpellier Sud

Volume du Secteur sur la Métropole



Volume par Quartier

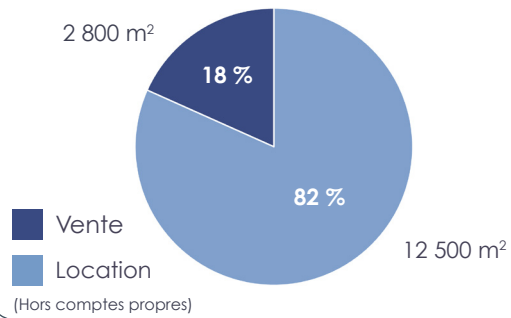


Les Valeurs

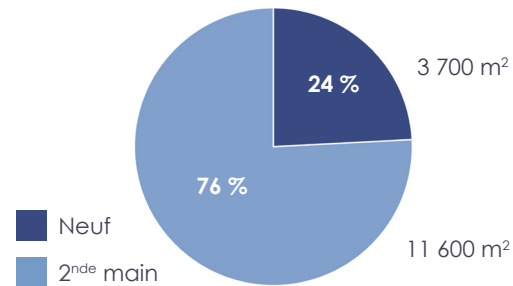
Neuf	Location	Vente
Quartier TGV	190 / 200 €	2 900 / 3 100 €
Business parc	175 / 195 €	2 600 / 2 900 €
Diffus	150 / 175 €	2 300 / 2 600 €

Seconde main	Location	Vente
Business parc -10 ans ou totalement rénové	140 / 160 €	2 000 / 2 200 €
Business parc +10 ans	120 / 140 €	1 400 / 1 800 €
Diffus	100 / 130 €	1 200 / 1 500 €

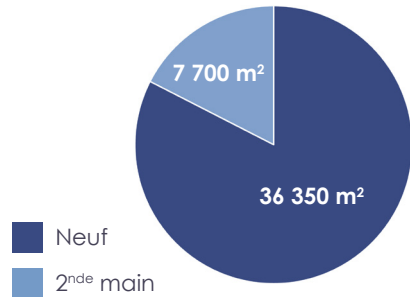
Répartition des Transactions Location/Vente



Répartition des Transactions Neuf/2<sup>nd</sup>e Main



Stock du Secteur en Neuf/2<sup>nd</sup>e Main



Principales Offres

Immeuble	Surface	Livraison
Unplug	3 200 m <sup>2</sup>	Livré
Etic	2 000 m <sup>2</sup>	Livré
Lead	3 000 m <sup>2</sup>	Livré
Halle Nova	14 000 m <sup>2</sup>	2026
Nexus	4 400 m <sup>2</sup>	2026

Transactions 2025 sur le secteur



15 570 m<sup>2</sup>  
CRÉDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC - Le Sillon - Cambacérés Montpellier



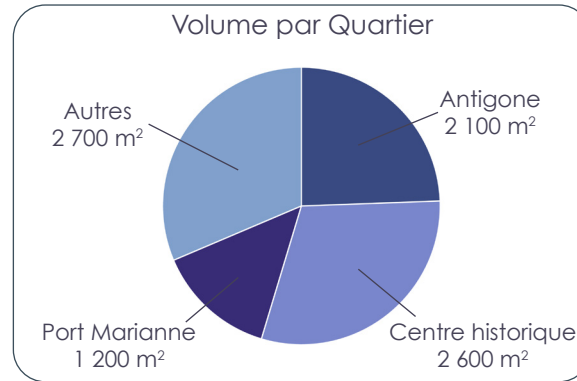
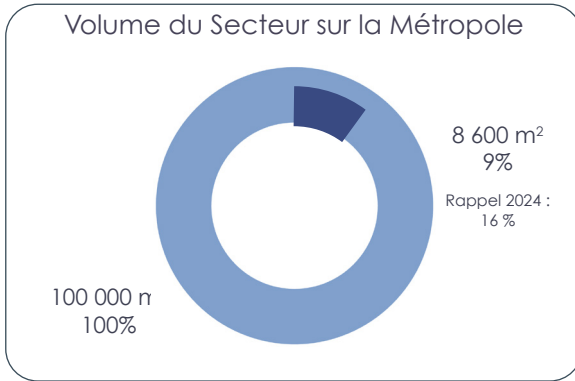
2 400 m<sup>2</sup>  
EDISON - Villeneuve les Maguelone



1 380 m<sup>2</sup>  
WEDA - Espace Concorde - Parc de l'Aéroport Pérols

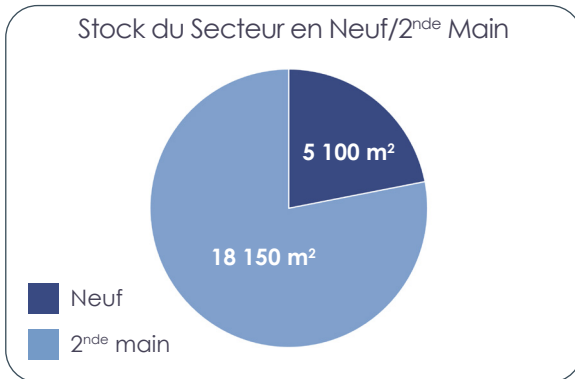
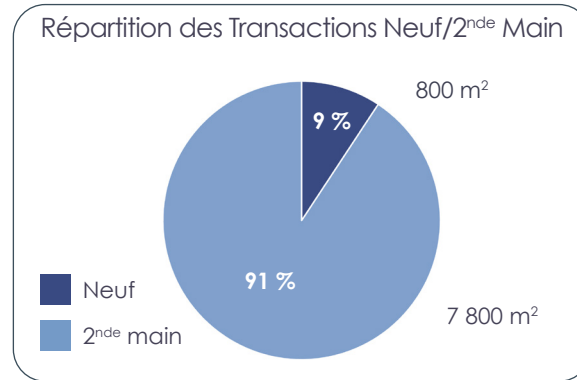
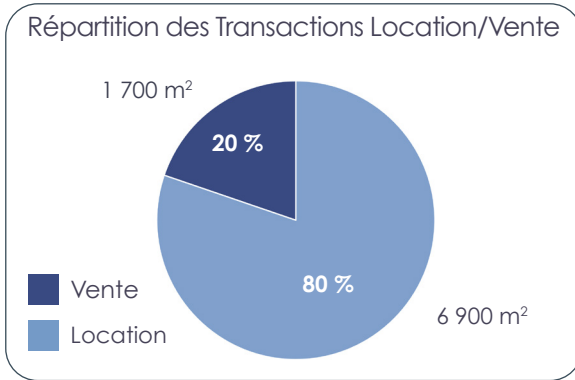
## Focus Secteur Montpellier Centre

### Les Valeurs



Neuf	Location	Vente
Centre Prime (Port Marianne, Nouveau St Roch)	195 / 220 €	3 000 / 3 200 €
Ecusson/Antigonie (restructuration)	170 / 190 €	2 600 / 3 000 €

Seconde main	Location	Vente
Centre Prime (Port Marianne)	140 / 160 €	2 000 / 2 400 €
Ecusson/Antigonie	125 / 145 €	1 600 / 2 000 €
Diffus	100 / 140 €	1 400 / 1 800 €



Principales Offres

Immeuble	Surface	Livraison
Pont de Lattes	3 700 m <sup>2</sup>	Disponible
Blasco	2 600 m <sup>2</sup>	Disponible
Le Musée	2 100 m <sup>2</sup>	Disponible
Esprit Libre	6 900 m <sup>2</sup>	2028
Astella	5 500 m <sup>2</sup>	2028

### Transactions 2025 sur le secteur



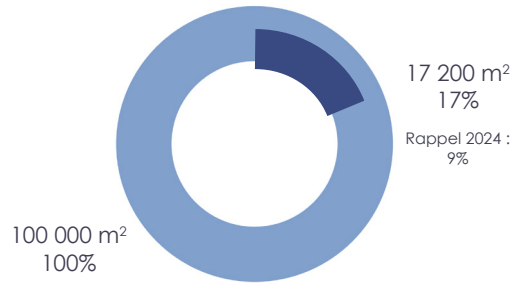
1 290 m<sup>2</sup>  
EVORIEL - Tour Europa -  
Antigonie Montpellier



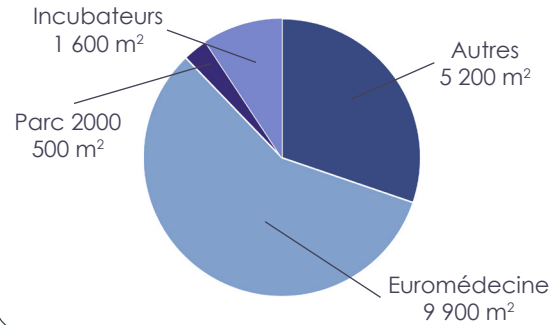
920 m<sup>2</sup>  
BABEL COMMUNITY -  
Cité Créative Montpellier

## Focus Secteur Montpellier Nord

Volume du Secteur sur la Métropole



Volume par Quartier

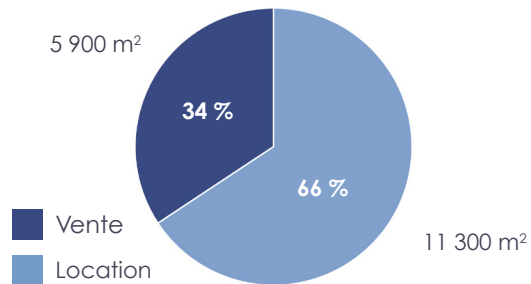


Les Valeurs

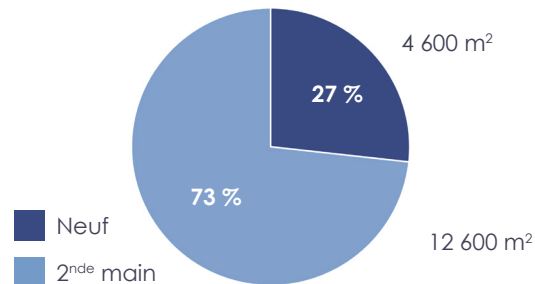
Neuf	Location	Vente
Business Parc	160 / 180 €	2 500 / 2 700 €
Diffus	140 / 160 €	2 000 / 2 500 €

Seconde main	Location	Vente
Business parc -10 ans ou totalement rénové	130 / 150 €	1 600 / 1 900 €
Business parc +10 ans	100 / 130 €	1 200 / 1 500 €
Diffus	100 / 120 €	1 200 / 1 400 €

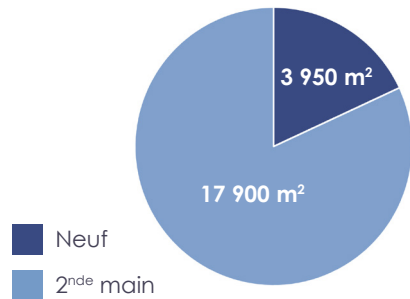
Répartition des Transactions Location/Vente



Répartition des Transactions Neuf/2<sup>nd</sup>e Main



Stock du Secteur en Neuf/2<sup>nd</sup>e Main



Principales Offres

Immeuble	Surface	Livraison
Croix Lavit	3 045 m <sup>2</sup>	Disponible
Pierres Vives	2 254 m <sup>2</sup>	Livré
Saint Clément de Rivière	2 489 m <sup>2</sup>	2027
On Light	7 800 m <sup>2</sup>	2028

Transactions 2025 sur le secteur



4 400 m<sup>2</sup>  
CNFPT - Euromédecine  
Montpellier



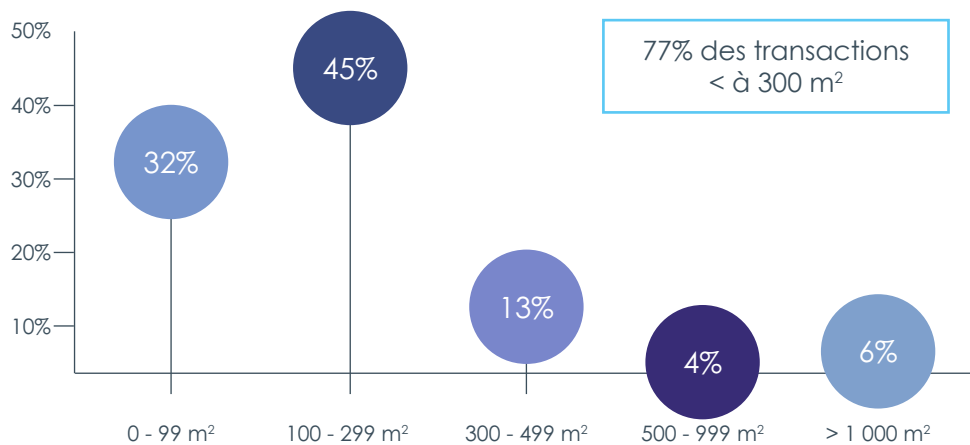
3 850 m<sup>2</sup>  
EN SANTÉ - Belvédères -  
Euromédecine Montpellier



3 100 m<sup>2</sup>  
IRD - Agropolis  
Montpellier

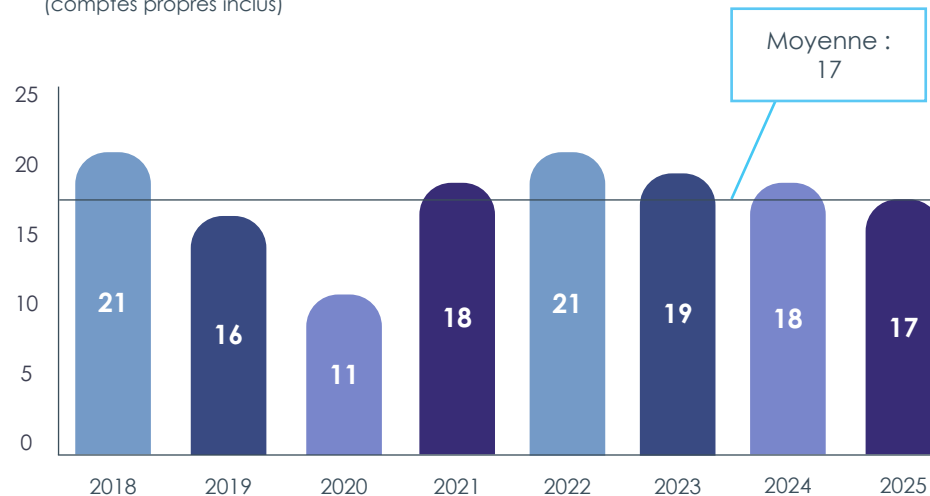
## Répartition par niveaux de surface

Répartition des transactions par niveaux de surface

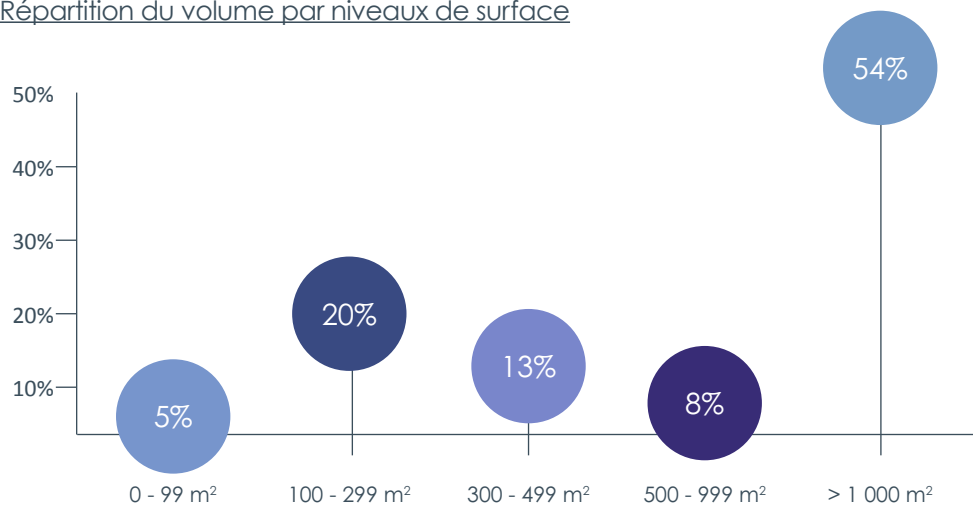


Nombre de transactions > 1 000 m²

(comptes propres inclus)



Répartition du volume par niveaux de surface

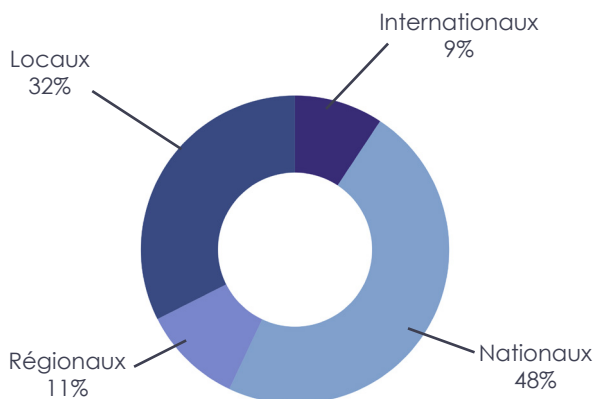


Cette année, nous enregistrons, comptes propres inclus, 17 mouvements supérieurs à 1000 m². Ce chiffre s'inscrit totalement dans la moyenne décennale et dans la continuité des stratégies de repositionnement mises en place par les grands utilisateurs depuis la crise sanitaire : nouveaux aménagements, flex-office, espaces collaboratifs, surfaces extérieures... Le nombre de transactions inférieures à 300 m² est un bon baromètre du dynamisme économique d'un territoire.

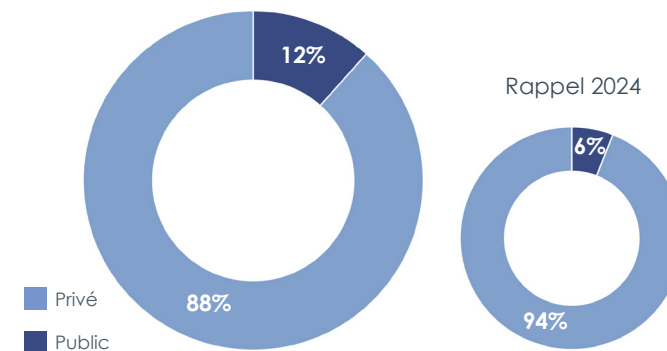
Nous recensons, hors incubateurs, 170 opérations, nombre en baisse par rapport à 2024 (190). Le contexte économique et l'incertitude politique provoquée par la dissolution de l'Assemblée Nationale ont impacté le marché en 2025.

## Typologie des utilisateurs en 2025

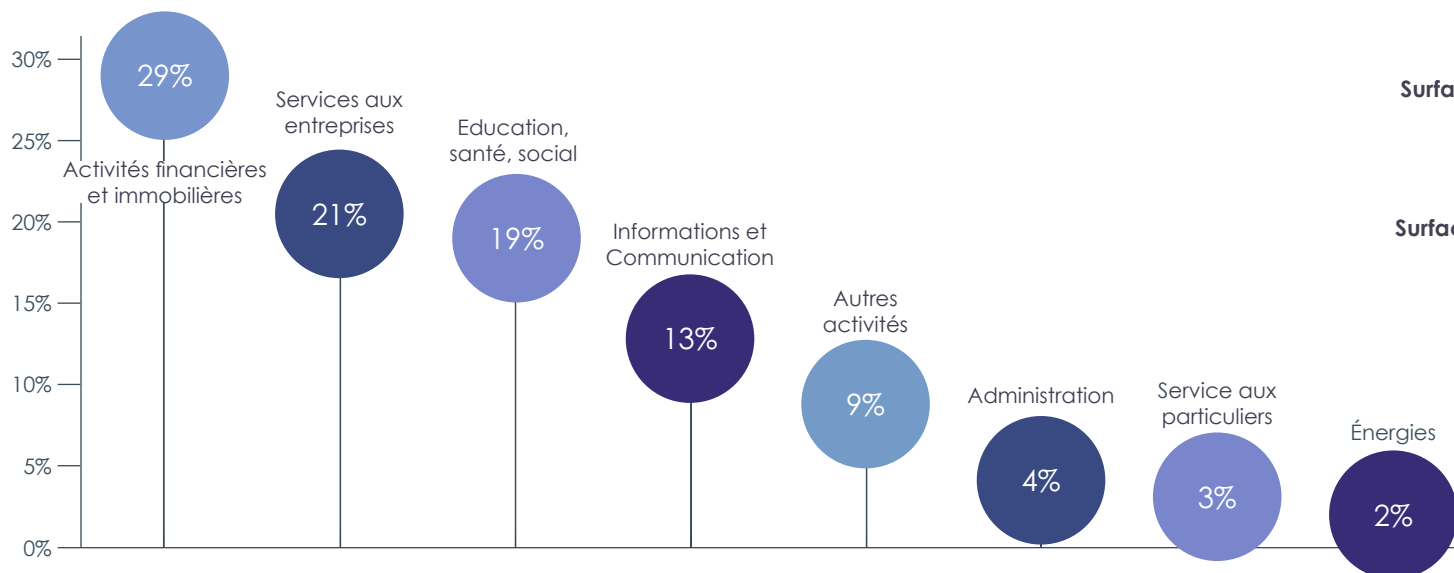
### Origine des utilisateurs en volume de transactions



### Répartition privé / public en volume de transactions



### Activité des utilisateurs en volume de transactions

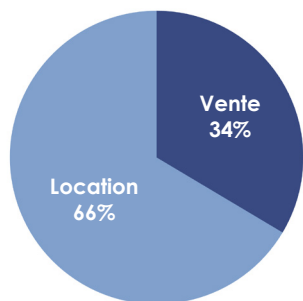


Surface moyenne transactée en 2025 :  
376 m<sup>2</sup>

Surface moyenne hors transactions incubateurs  
et pépinières :  
417 m<sup>2</sup>

Surface moyenne hors transactions incubateurs/  
pépinières et hors comptes propres :  
292 m<sup>2</sup>

## Répartition vente / location en volume (hors comptes propres)



Rappel 2024 :  
- Location à 83%  
- Vente à 17%

- Très forte part de l'acquisition avec 34% du volume placé (plus fort % depuis 2018)
- Près de 50 transactions à la vente
- Acquisition bureaux neufs : 12 000 m<sup>2</sup> en 15 transactions
- Acquisition bureaux seconde main : 10 200 m<sup>2</sup> en 35 transactions
- 2 transactions du top 3 à l'acquisition
- La part locative reste très largement majoritaire avec près de 170 transactions (hors incubateurs)
- Marché de Montpellier très attractif pour les investisseurs

## LES VALEURS DU MARCHÉ

Neuf (*)	Location	Vente
Centre Prime	195 / 220 €	2 900 / 3 200 €
Business parc	175 / 195 €	2 700 / 3 000 €
Diffus	150 / 175 €	2 300 / 2 650 €
Moyenne 2024	177 €	2 960 €

(\*) m<sup>2</sup>/an/HT/Hors parking

Seconde main	Location	Vente
Restructuré secteur Centre	180 / 200 €	2 800 / 3 000 €
Centre Prime	160 / 180 €	2 400 / 2 800 €
Business parc - 15 ans ou restructuré	140 / 160 €	2 000 / 2 400 €
Business parc + 15 ans ou diffus	120 / 140 €	1 600 / 2 000 €
Moyenne 2024	157 €	1 932 €

(\*) m<sup>2</sup>/an/HT/Hors parking

Après une période de forte augmentation depuis 2021, les valeurs se sont stabilisées en 2024 et 2025.

Pour les biens de seconde main, le loyer moyen 2025 est de 157 € (stable). L'augmentation sensible du stock disponible n'a pas joué le rôle de régulateur.

Concernant les produits neufs, le loyer moyen 2025 est de 177 € (stable). Pour les offres à la vente de seconde main, nous constatons une orientation à la hausse après une année 2024 en net repli.

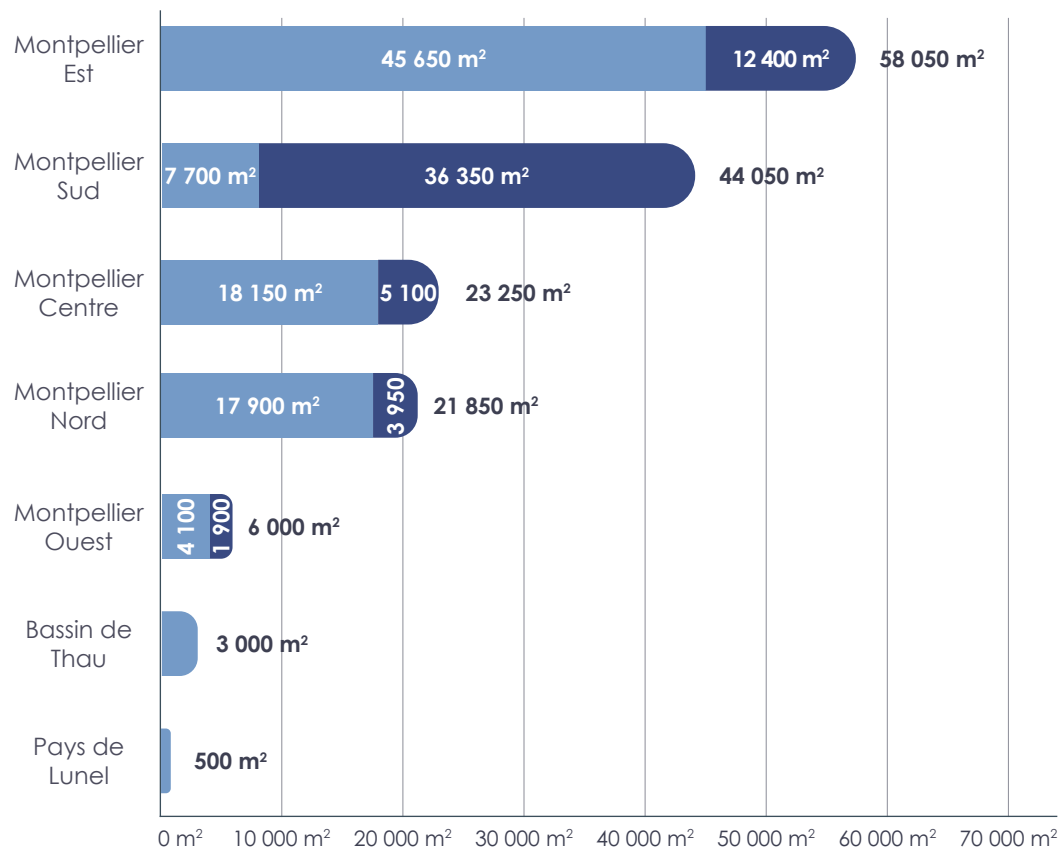
Le prix moyen pour les produits neufs, hors parking, s'établit à 2 837 € HT, en baisse (-4%) par rapport à 2024.

Les valeurs prime constatées en 2025 sont de 225 € HT/m<sup>2</sup> à la location et 3 500 € à la vente.

**Loyer Prime  
grandes surfaces :  
200 € HT/m<sup>2</sup>/an**

## SITUATION DE L'OFFRE

### Le stock à 12 mois



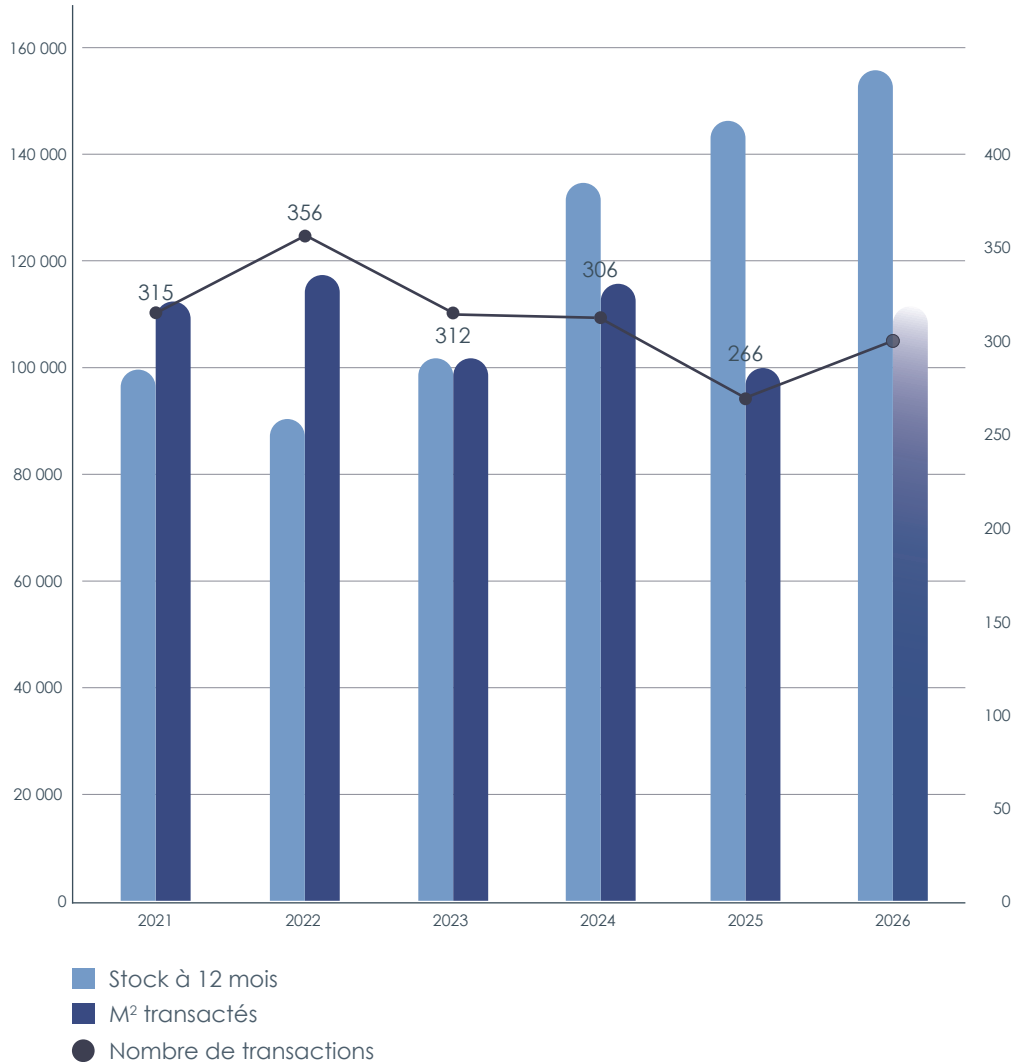
2 <sup>de</sup> main	97 000 m <sup>2</sup>
Neuf	59 700 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>156 700 m<sup>2</sup></b>

### Production neuve identifiée 2027 / 2028

	2027	2028	Total
Montpellier Est	3 300 m <sup>2</sup>	29 800 m <sup>2</sup>	33 100 m <sup>2</sup>
Montpellier Centre	0 m <sup>2</sup>	12 400 m <sup>2</sup>	12 400 m <sup>2</sup>
Montpellier Nord	2 500 m <sup>2</sup>	8 800 m <sup>2</sup>	11 300 m <sup>2</sup>
Montpellier Sud	1 300 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	3 300 m <sup>2</sup>
Montpellier Ouest	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Bassin de Thau	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Pays de Lunel	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>7 100 m<sup>2</sup></b>	<b>53 000 m<sup>2</sup></b>	<b>60 100 m<sup>2</sup></b>

**Taux de vacance :**  
**6 %**

## Situation de la demande placée / à l'offre à 12 mois



Contre toute attente, le stock à 12 mois montpelliérain n'a que faiblement augmenté : 156 700 m<sup>2</sup> début 2025 contre 147 700 m<sup>2</sup> début 2024. Près de 70 000 m<sup>2</sup> de surfaces de seconde main ont été commercialisées et nous avons eu peu de livraisons de programmes neufs en 2025.

Parmi les surfaces importantes de seconde main disponibles en 2026, nous pouvons noter l'ancien immeuble de Veolia au Millénaire, le Triade II et III à Odysseum, l'ancien site Engie, rue du Pont de Lattes et les 3 immeubles libérés par La Poste à Euromédecine. Nous recensons 25 offres de seconde main supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> ce qui permettra d'offrir des solutions à budget maîtrisé aux entreprises.

Côté neuf, la principale livraison 2025 (Arion III) a été totalement commercialisée. Quelques opportunités neuves immédiatement disponibles devraient animer le marché en 2026 : Skylab, Terra, Etic, Lead, Garosud, Les Galets... La livraison au dernier trimestre de Halle Nova est très attendue car elle abritera le socle serviciel (food-court, restaurants, crèche, salle de sport, conciergerie, épicerie...) du quartier Cambacérès. Autres livraisons attendues en 2026, celles de Castel Med Park et de Weko, programmes très largement commercialisés.

L'effet de la crise immobilière se fera ressentir en 2027 avec très peu de grues : seulement 7 100 m<sup>2</sup> attendus (dont Innoveda à Saint-Jean-de-Védas et le dernier lot de PIOM 1) ce qui constitue un niveau historiquement bas à Montpellier. Le retrait total des investisseurs sur le marché des VEFA et la difficulté de pré-commercialisation bloquent le démarrage de plusieurs programmes.

Nous espérons un retour à la normale en 2028 avec plusieurs opérations importantes attendues : Intens'ité, Movimento, Astella, Esprit Libre et le nouveau macro-lot de 18 000 m<sup>2</sup> à Cambacérès.

# PRINCIPAUX PROGRAMMES NEUFS

Disponibles en janvier 2026



Livraisons 2026



## Livraisons 2027



## Livraisons 2028



**Plusieurs possibilités de  
clés en main :  
Contactez-nous  
au**

**04 67 20 00 00**

## ANALYSE & PERSPECTIVES

### Analyse 2025

- > Une nouvelle méga-transaction en compte propre pour le marché de Montpellier : le siège du Crédit Agricole du Languedoc à Cambacérés sur **15 600 m<sup>2</sup>**
- > Évolution du marché sur 2024 : - **14%**
- > 8 opérations de comptes propres : **31 200 m<sup>2</sup>**
- > Baisse du nombre de transactions : **266** demandes placées dont 29 dans les incubateurs et pépinières de la Métropole
- > Surface moyenne hors transactions incubateurs et comptes propres : **292 m<sup>2</sup>** (318 m<sup>2</sup> en 2024)
- > **17 transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>** (18 en 2024), représentant 54% du volume placé
- > Dans la continuité de 2024, les grands comptes ont très clairement animé le marché des grandes surfaces
- > Top transaction : Arion III (4 112 m<sup>2</sup>) à Odysseum (promoteur : CFC DEVELOPPEMENT)
- > 77% des transactions sont inférieures à 300 m<sup>2</sup>
- > Les secteurs Est et Sud sont les plus prisés du marché avec **68% du volume placé**
- > Le secteur Nord arrive en 3<sup>ème</sup> position avec **23%** des surfaces placées. Faiblesse du secteur Centre, faute d'offres de qualité
- > Hors comptes propres, le neuf (promotion) représente **20 000 m<sup>2</sup> placés en 2025**. Ce chiffre est en net repli par rapport à 2024 (37 400 m<sup>2</sup>).
- > Part très importante à l'acquisition avec **34%** du volume placé - meilleur résultat depuis 2018
- > Secteur d'activité principal en 2025 : **activités immobilières et financières** avec 29% du volume placé
- > La part du public repasse au-dessus de la barre des 10%
- > Les valeurs sont stables pour toutes les catégories de bureaux
- > Loyer prime Montpellier : **225 € H.T.**
- > Loyer prime pour une grande surface : **200 € H.T.** au Nouveau St Roch (en 2024)

### Perspectives 2026

- > Parc tertiaire de Montpellier : **environ 2,4 millions de m<sup>2</sup>**
- > **Stock à 12 mois : 156 700 m<sup>2</sup>** dont 59 700 m<sup>2</sup> de neuf
- > **18 mois de stock**
- > Taux de vacance : **6%** environ
- > 2026 connaîtra la livraison de Halle Nova et de Castel Med Park notamment. Le stock de surfaces neuves permettra de couvrir la demande en 2026 et 2027.
- > En revanche, nous ne prévoyons que 2 livraisons en 2027 pour seulement 7 200 m<sup>2</sup> en raison des difficultés rencontrées par les promoteurs depuis 2024. Nous espérons un retour à la normale en 2028.
- > **Livraisons 2026** : Halle Nova (14 000 m<sup>2</sup> disponibles) et Nexus (4 400 m<sup>2</sup> disponibles) à Cambacérés, Weko (500 m<sup>2</sup> disponibles) à Odysseum Hippocrate, Castel Med Park à Castelnau-Le-Lez (2 500 m<sup>2</sup> disponibles)
- > **Livraisons 2027** commercialisables en 2025 : Innoveda à Saint-Jean-de-Védas et le dernier programme de PIOM1
- > Une dizaine de programmes en attente de pré-commercialisation
- > Le marché de la seconde main sera **plus sous tension** qu'en 2025
- > Les valeurs devraient connaître une 3<sup>ème</sup> année consécutive de stabilité
- > Nous serons très attentifs à l'évolution de la demande sur les premiers mois de 2026 après une année 2025 marquée par de grandes perturbations politiques



LA HALLE NOVA - Cambacérés



# 02.

**Le Marché des  
Locaux d'Activités  
& Entrepôts**

# Ils nous ont fait ...



TWMC



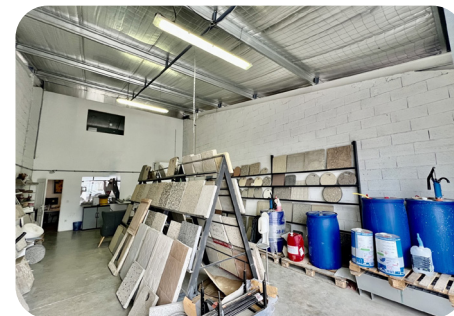
Twice



Mobilier



# ... confiance en 2025

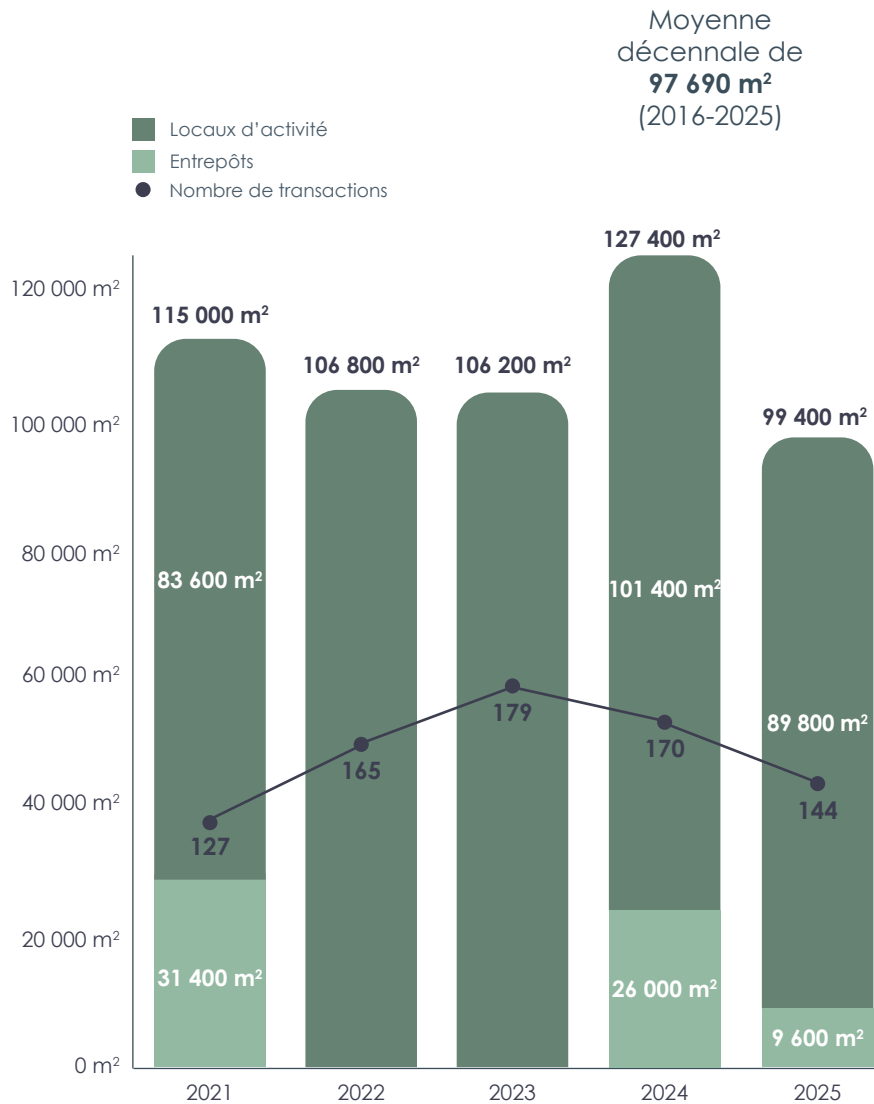


SCI JOJUERAN



# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## Évolution des transactions



**144 transactions**

**99 400 m<sup>2</sup> placés**

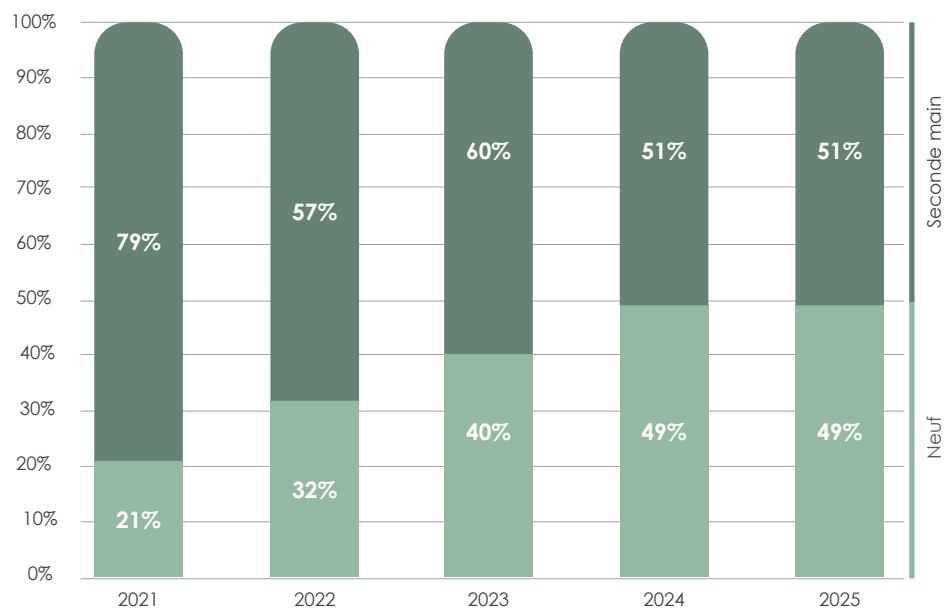
Après une année record en 2024, le marché de Montpellier a très bien résisté aux conséquences économiques de la crise politique. Le marché atteint (presque) le seuil des 100 000 m<sup>2</sup> pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive. Ces bons résultats en volume ne doivent néanmoins pas masquer une nette baisse de la demande enregistrée qui s'est traduite par une chute du nombre de transactions. Les entreprises se sont montrées globalement prudentes, notamment dans le secteur du bâtiment et du transport.

Quelques beaux comptes propres comme l'implantation du technocentre de Cykero au parc Eurêka ou la Cité de l'Alimentation au MIN, ont été réalisés en 2025.

Nous enregistrons également deux nouvelles messageries à l'aéroport.



## Répartition neuf / seconde main (comptes propres inclus)



## Détail des comptes propres

- > **CITÉ DE L'ALIMENTATION** - Marché Gare - 7 320 m<sup>2</sup>
- > **CYKERO** - Parc Eurêka - 3 699 m<sup>2</sup>
- > **VALLAIRE INDUSTRY** - Fréjorgues Aéroport - 2 860 m<sup>2</sup>
- > **SEMCO** - Castries Via Domitia - 1 744 m<sup>2</sup>
- > **SPECIFIC POLYMER** - Castries Via Domitia - 1 744 m<sup>2</sup>

Près de 50 000 m<sup>2</sup> de surfaces neuves ont été placées en 2025, soit 49% du volume total pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive. Le nombre important de comptes propres (11) est la 1<sup>ère</sup> explication de ce résultat. D'autre part, les différents programmes de la zone de Mauguio/Aéroport ont accueilli 2 nouvelles implantations de messageries en 2025. Cette nouvelle zone prend une importance majeure dans la logistique last mile de la métropole.

Le développement des bâtiments divisibles en petites cellules se poursuit avec plusieurs programmes livrés ou en chantier. Nous citerons en particulier l'opération Workspace à Villeneuve-les-Maguelone qui propose pour la 1<sup>ère</sup> fois sur le territoire un bâtiment d'activité en R+1 et celle de Wavy, idéalement placée à proximité de la sortie d'autoroute n°30 Montpellier Sud.

La situation est moins tendue sur le marché de la seconde main avec quelques disponibilités et un délai de commercialisation qui s'est allongé.

### Top transactions

- > DPD MESSAGERIE - Fréjorgues Aéroport - 5 000 m<sup>2</sup>
- > XPO MESSAGERIE - Fréjorgues Aéroport - 4 557 m<sup>2</sup>
- > GROUPE INTERSPORT - Fréjorgues Aéroport - 2 973 m<sup>2</sup>
- > GOFO - Vendargues Salaison - 2 630 m<sup>2</sup>
- > CENTRAVET - La Lauze Saint-Jean-de-Védas - 2 234 m<sup>2</sup>
- > MC2IT - Hauts de Fabrègues - 1 677 m<sup>2</sup>
- > CMOBILIER - Frontignan - 1 660 m<sup>2</sup>
- > ALTA METAL - Saint Georges d'Orques - 1 650 m<sup>2</sup>

## Répartition par secteurs géographiques

	M <sup>2</sup> transactés				Nombre de transactions	
	Transactions	Comptes propres	Total	%	Nombre	%
Montpellier Est	29 000 m <sup>2</sup>	12 600 m <sup>2</sup>	41 600 m <sup>2</sup>	42 %	43	30 %
Montpellier Sud	22 900 m <sup>2</sup>	9 700 m <sup>2</sup>	32 600 m <sup>2</sup>	33 %	53	37 %
Bassin de Thau	8 900 m <sup>2</sup>	3 400 m <sup>2</sup>	12 300 m <sup>2</sup>	12 %	16	11 %
Montpellier Ouest	5 400 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	6 100 m <sup>2</sup>	6 %	10	7 %
Montpellier Nord	3 800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3 800 m <sup>2</sup>	4 %	12	8 %
Cc Pays de Lunel	3 000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3 000 m <sup>2</sup>	3 %	10	7 %
Montpellier Centre	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 %	0	0 %
	<b>73 000 m<sup>2</sup></b>	<b>26 400 m<sup>2</sup></b>	<b>99 400 m<sup>2</sup></b>		<b>144</b>	



### Zoom sur Montpellier Ouest

	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Cournonsec / Cournonterral	1 400 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	5
St Georges d'Orques / Pignan	1 900 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2
Fabrègues	1 800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1
Lavérune	200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1
Autres	100 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1
<b>Total</b>	<b>5 400 m<sup>2</sup></b>	<b>700 m<sup>2</sup></b>	<b>10</b>

### Zoom sur Montpellier Sud

	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Tournezy / Prés d'Arènes	6 100 m <sup>2</sup>	7 300 m <sup>2</sup>	21
Saint-Jean-de-Védas	10 100 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	16
Villeneuve les Maguelone	2 100 m <sup>2</sup>	2 400 m <sup>2</sup>	3
Autres	2 800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	9
Garosud	1 800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	6
<b>Total</b>	<b>22 900 m<sup>2</sup></b>	<b>9 700 m<sup>2</sup></b>	<b>53</b>

### Zoom sur Montpellier Est

	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Fréjorgues / Mauguio	14 900 m <sup>2</sup>	2 900 m <sup>2</sup>	10
Millénaire / Eurêka / Castelnau le Lez	3 000 m <sup>2</sup>	6 300 m <sup>2</sup>	7
Vendargues Salaison	7 900 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	14
Baillargues / Saint-Aunès / Castries	2 300 m <sup>2</sup>	3 500 m <sup>2</sup>	9
Autres	800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3
<b>Total</b>	<b>28 900 m<sup>2</sup></b>	<b>12 700 m<sup>2</sup></b>	<b>43</b>

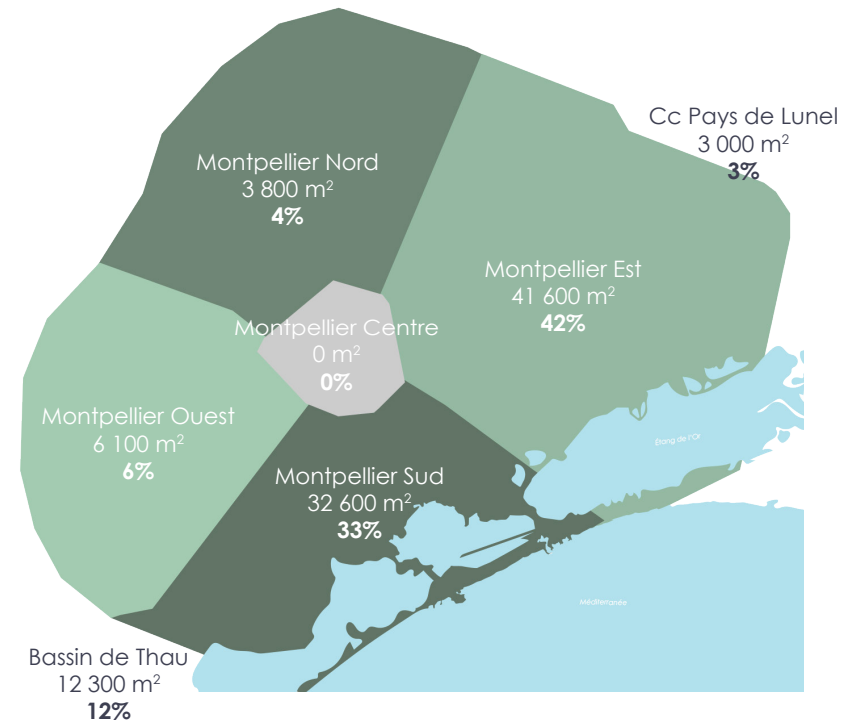
### Zoom sur Pays de Lunel / Bassin de Thau

	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Bassin de Thau	8 900 m <sup>2</sup>	3 400 m <sup>2</sup>	16
Pays de Lunel	3 000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	10
<b>Total</b>	<b>11 900 m<sup>2</sup></b>	<b>3 400 m<sup>2</sup></b>	<b>26</b>



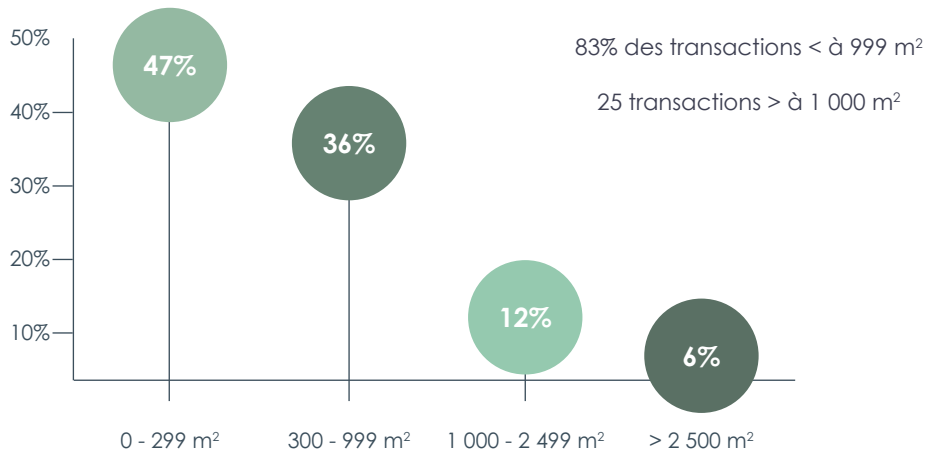
Les secteurs Sud et Est restent les zones les plus dynamiques de la métropole Montpellieraine avec 75% du volume placé et ceci en raison de la bonne desserte autoroutière. La zone de fret de l'aéroport enregistre 2 nouvelles messageries en 2025, DPD et XPO, après avoir accueilli CHRONOPOST et STEFF en 2024. D'autres implantations seront enregistrées en 2026.

C'est le secteur du Bassin de Thau qui complète le podium avec quelques belles transactions ou comptes propres. Le secteur Nord ne représente que 4% du volume placé. Ce chiffre démontre la nécessité d'améliorer l'accessibilité de ce secteur. La fin du Lien (Vendargues - Vailhauquès) et surtout le contournement Ouest de Montpellier (Saint Jean de Védas - Juvignac) sont très attendus et plus que jamais indispensables.

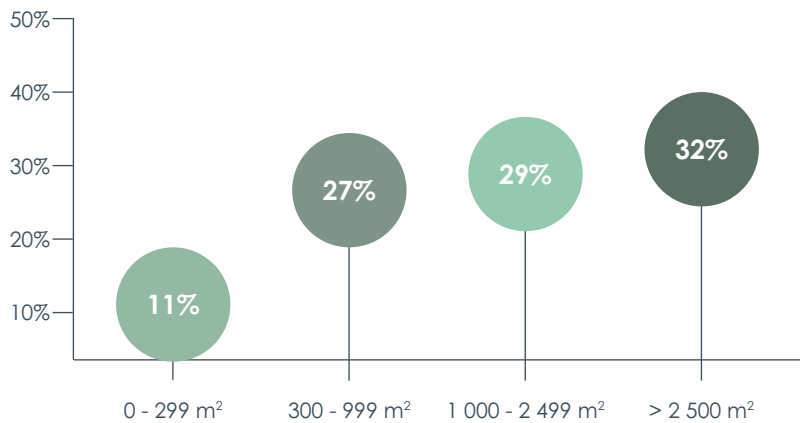


## Répartition par niveau de surface

Répartition des transactions par niveaux de surface



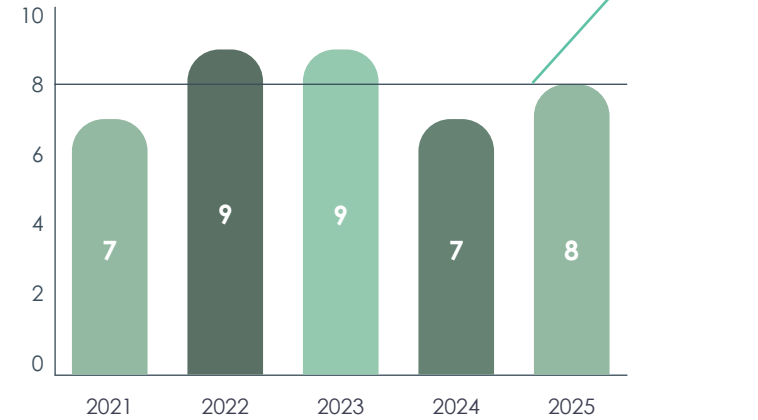
Répartition du volume par niveaux de surface



Nombre de transactions < 300 m<sup>2</sup>

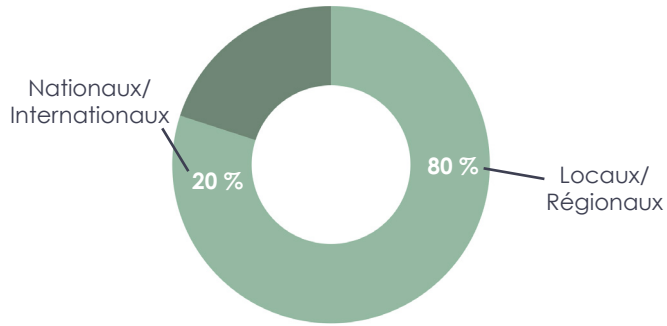


Nombre de transactions > 2 500 m<sup>2</sup>

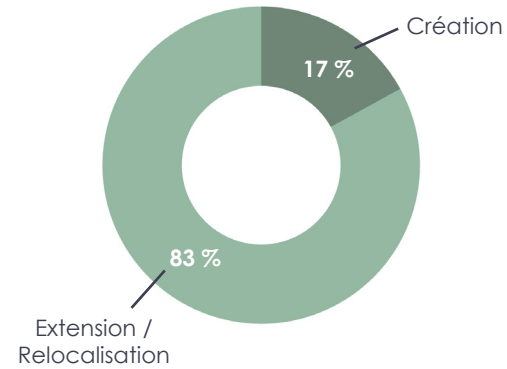


## Typologie des utilisateurs en 2025

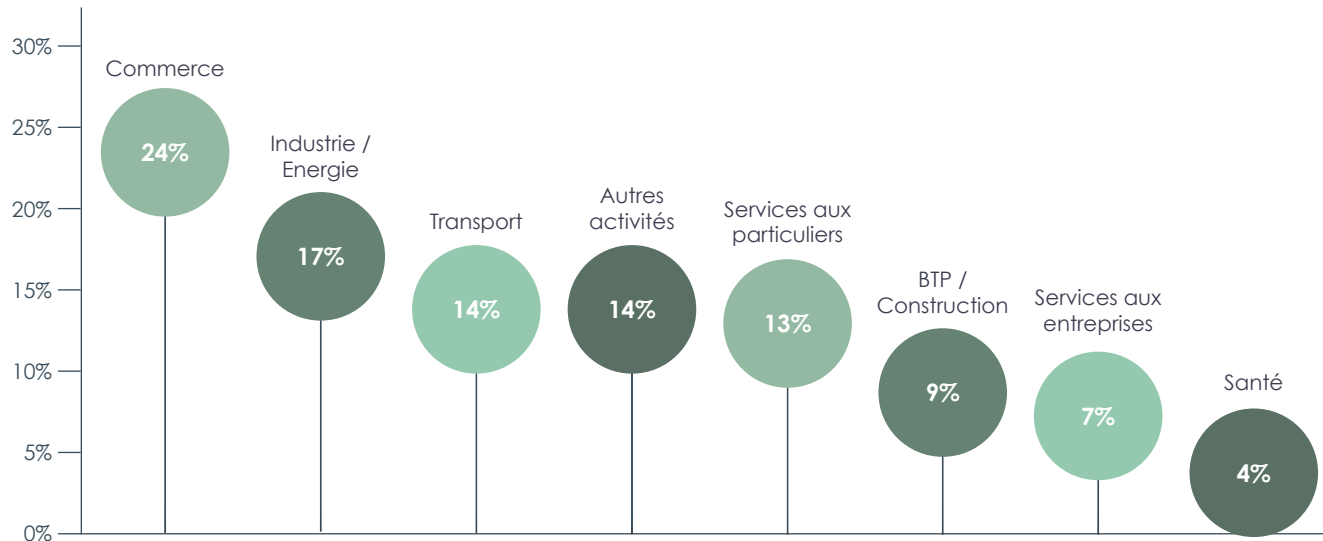
### Origine des utilisateurs en volume de transactions



### Type de mouvement en volume de transactions



### Activité des utilisateurs en volume de transactions



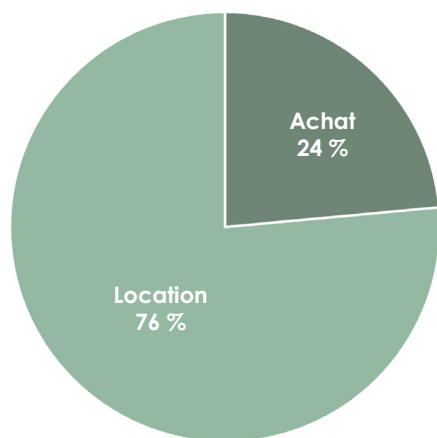
Surface moyenne locaux d'activité :

**628 m<sup>2</sup>**

Surface moyenne entrepôts :

**4 778 m<sup>2</sup>**

## Répartition vente / location (hors comptes propres et messagerie)



Nous avons retiré de ce calcul les transactions de messagerie et comptes-propres afin de refléter au mieux la réalité du marché.

La part de l'acquisition est de 24% (31% en 2024) soit 14 400 m<sup>2</sup>. C'est un résultat décevant au vu des différents programmes en développement cette année. Une trentaine de locaux ont été acquis par des entreprises en 2025 et une dizaine supplémentaire par des investisseurs (20 000 m<sup>2</sup> environ). La grande majorité du marché reste néanmoins en locatif avec 76% du volume placé et plus de 100 transactions.

## LES VALEURS DU MARCHÉ

### Locaux d'activité neufs

	Location	Vente
0 - 299 m <sup>2</sup>	100 / 120 €	1 400 / 1 600 €
300 - 999 m <sup>2</sup>	90 / 110 €	1 300 / 1 500 €
1 000 - 2 499 m <sup>2</sup>	80 / 100 €	1 200 / 1 400 €
Plus de 2 500 m <sup>2</sup>	70 / 90 €	1 100 / 1 300 €

### Locaux d'activité de seconde main

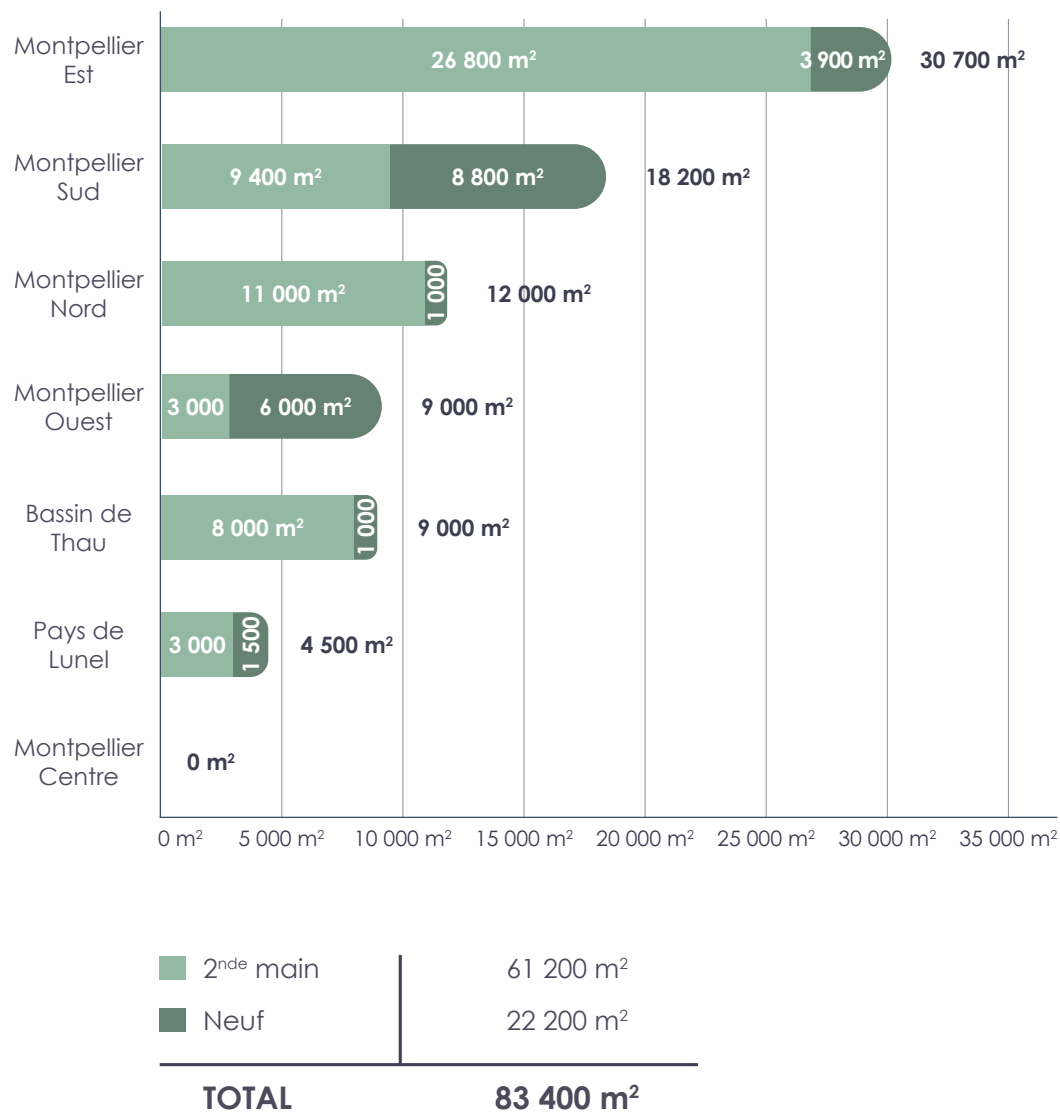
	Location	Vente
0 - 299 m <sup>2</sup>	80 / 100 €	1 100 / 1 300 €
300 - 999 m <sup>2</sup>	70 / 100 €	1 000 / 1 300 €
1 000 - 2 499 m <sup>2</sup>	60 / 90 €	1 000 / 1 200 €
Plus de 2 500 m <sup>2</sup>	60 / 80 €	800 / 1 000 €

Les valeurs retrouvent de la stabilité après plusieurs années de forte hausse. Cette tendance s'est amorcée en 2024.

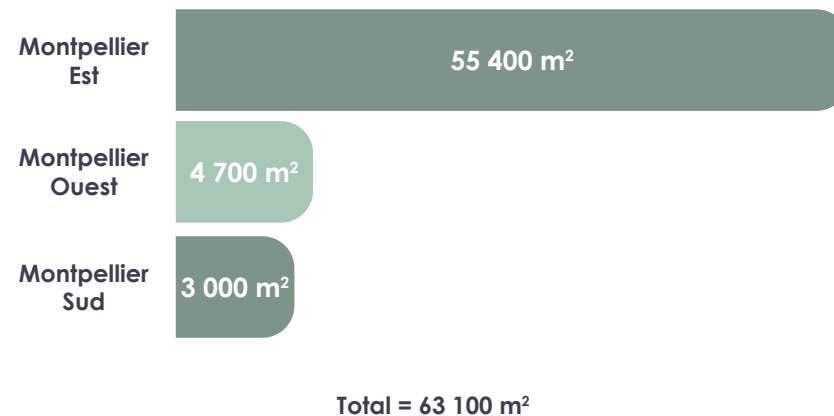
Le prix moyen d'un lot de 300 m<sup>2</sup> dans un programme neuf est de 1 500 € HT/m<sup>2</sup> en moyenne et 110 € HT/m<sup>2</sup>/an en locatif. Pour les offres en seconde main, les valeurs à l'acquisition restent élevées en raison d'un manque d'offre. Les valeurs descendent rarement en-dessous de 1 000 €/m<sup>2</sup>. En location, l'écart-type est plus important en fonction de la surface et de l'état des locaux. Nous n'attendons pas d'évolution des valeurs en 2026.

## SITUATION DE L'OFFRE

### Le stock à 12 mois



### Production neuve identifiée en 2027/2028



Le stock à 12 mois sera en augmentation cette année, et notamment celui des locaux de seconde main. Début 2024, le stock de locaux d'activité de seconde main était de 49 100 m<sup>2</sup> contre 61 200 m<sup>2</sup> cette année. En raison de la dégradation de la conjoncture économique, le délai de commercialisation s'est allongé. Il sera complété par plusieurs programmes neufs déjà livrés ou en cours de chantier.

À noter que le stock 2025 n'intègre pas une plateforme logistique de 30 000 m<sup>2</sup> à Vendargues, acquise par un investisseur et disponible à la location après travaux.

La très grande majorité des promotions 2026 et 2027 se trouve dans le secteur Est et particulièrement sur la zone de fret de l'aéroport. Autre programme majeur : Eurêka Factory au Parc Eurêka qui développera 31 cellules d'activités en R+1 sur un emplacement très urbain. Le chantier a démarré et la livraison est attendue fin 2027.

### Situation de la demande placée / à l'offre à 12 mois



Moyenne  
annuelle du stock  
**64 700 m<sup>2</sup>**  
(2021 - 2026)

- Stock à 12 mois
- M² transactés
- Nombre de transactions

## ANALYSE & PERSPECTIVES

### Analyse 2025

- > Le marché des locaux d'activités/entrepôts de Montpellier s'est montré **résilient** malgré les tensions économiques et politiques : **99 400 m<sup>2</sup>** contre 101 400 m<sup>2</sup> en 2024
- > 2 transactions en messageries/entrepôts pour **9 600 m<sup>2</sup>**
- > **Volume global** activité/messagerie/entrepôt : **127 400 m<sup>2</sup> (+ 20%)**
- > Quelques belles opérations en **compte-propres** : **11 (26 400 m<sup>2</sup>)** en 2025 contre 7 (18 900 m<sup>2</sup>) en 2024
- > **144 transactions**, en nette baisse (170 en 2024)
- > Surface moyenne locaux d'activités : **618 m<sup>2</sup>**
- > Surface moyenne messageries : **4 778 m<sup>2</sup>**
- > **42%** du volume placé dans le **secteur Est**
- > Les secteurs **Sud et Est** représentent **75%** du volume placé : **sortie autoroute = locaux d'activité**
- > Surface neuve toutes catégories incluses : **48 600 m<sup>2</sup>** - 23 transactions locaux d'activité pour 12 500 m<sup>2</sup> - 11 transactions en comptes propres pour 26 400 m<sup>2</sup> - 2 transactions entrepôts pour 9 700 m<sup>2</sup>
- > Programme neuf livré en 2025 : Pescador à Lunel
- > **83%** des transactions **< à 999 m<sup>2</sup>**
- > **25 transactions** (CP et entrepôts inclus) **supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> (35 en 2024)**
- > 76% en locatif - 24% à l'acquisition
- > Les transports ne représentent que 14% du volume placé malgré 3 nouvelles messageries
- > Les **valeurs sont stables** depuis 2024 après plusieurs années de forte augmentation

### Perspectives 2026

- > Augmentation de l'offre à 12 mois avec **83 400 m<sup>2</sup>** dont **22 200 m<sup>2</sup>** en neuf
- > Malgré cette hausse, le stock à 12 mois reste inférieur à une année de commercialisation
- > La pré-commercialisation des programmes neufs compensera le manque d'offre immédiatement disponible
- > **Livraisons 2026** : Wavy à Lattes, Workspace à Villeneuve les Maguelone, Les Carrières à Sussargues
- > **Livraisons 2027/2028** : Eurêka Factory au Parc Eurêka, Actipark Red Line à Castries, Airflow, Stone Edge et Station M à l'aéroport
- > Les 2 messageries de la zone de l'aéroport seront livrées en 2026
- > La zone de la Petite Lauze devrait être mise en commercialisation en 2026
- > La 1<sup>ère</sup> tranche de la nouvelle zone de Vendargues est lancée et accueille déjà le nouveau bâtiment de studios (9 500 m<sup>2</sup>) pour France TV
- > 2 nouvelles zones en phase d'autorisation : PIOM II et Lunel
- > Pour les surfaces de **seconde main, la tension** devrait être **moins importante** que les années précédentes
- > Les **valeurs** devraient rester **stables**, que ce soit en location ou à l'acquisition
- > **Inquiétude** pour le segment des **entreprises du bâtiment** en raison de la chute des mises en chantier en logement
- > Le nombre important de programmes en cours de livraison notamment sur la zone de fret devrait permettre d'avoir un **volume intéressant en 2026**

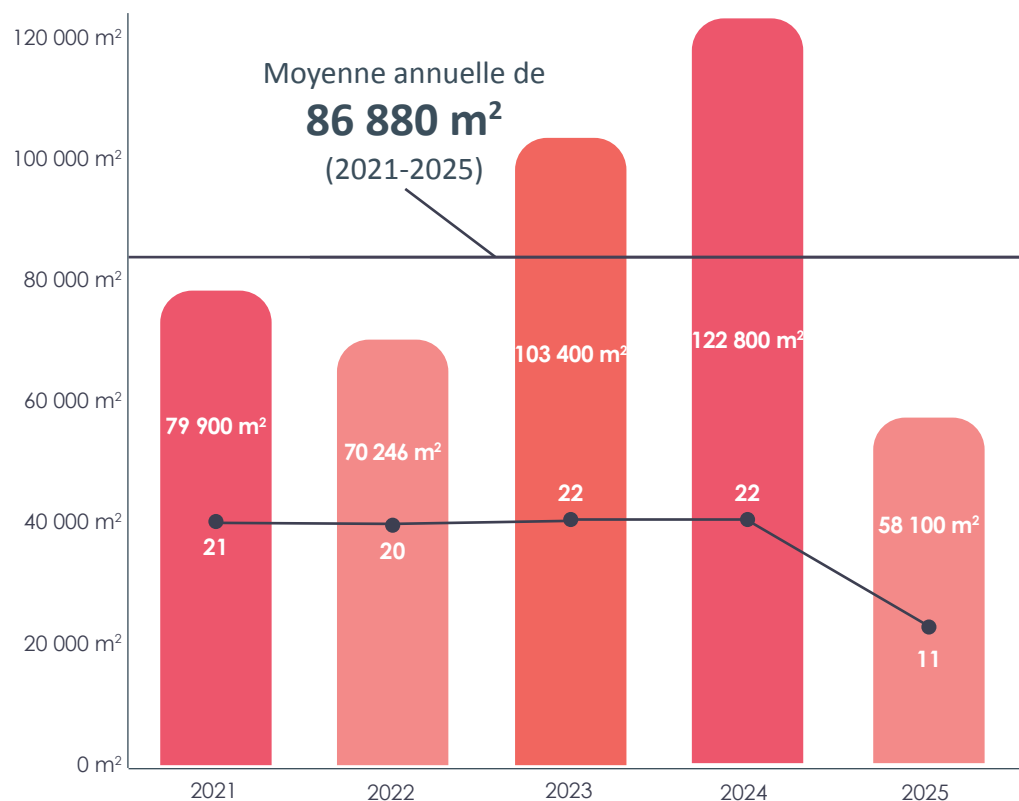


# 03.

**Le marché  
du foncier  
d'entreprise**

# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## Évolution des transactions



> 11 parcelles transactées en 2025 pour 58 100 m². Plus faible nombre de transactions depuis 15 ans (inférieur à 2020)

> Surface moyenne : 5 280 m²

> Destination des opérations :

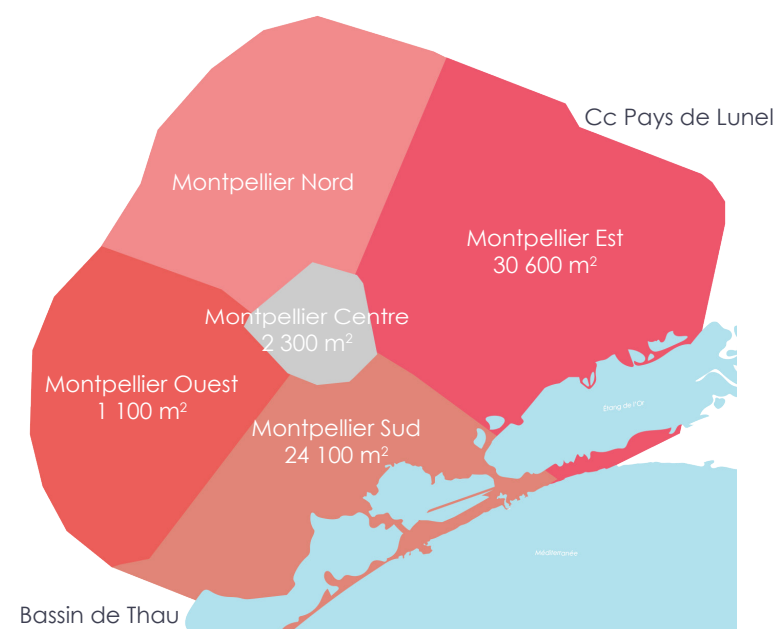
- Promotions tertiaires : 0
- Promotions de locaux d'activités : 2 pour 10 000 m² SDP
- Comptes propres bureaux : 3 pour 28 900 m²
- Comptes propres locaux d'activités : 4 pour 9 300 m²
- Surface SDP développée sur les 11 parcelles : 48 200 m²

**11** transactions

**58 100 m²** placés

## Répartition par secteurs géographiques

	M² transactés	%	M² SDP
Montpellier Est	30 600 m²	53%	16 300 m²
Montpellier Sud	24 100 m²	41%	30 300 m²
Montpellier Centre	2 300 m²	4%	900 m²
Montpellier Ouest	1 100 m²	2%	700 m²
<b>TOTAL</b>	<b>58 100 m²</b>	<b>100 %</b>	<b>48 200 m²</b>



## LES VALEURS DU MARCHÉ

	m <sup>2</sup> SDP Tertiaire	m <sup>2</sup> foncier Activité
Montpellier Est	250 €	150 €
Montpellier Sud	300 €	120 €
Montpellier Ouest	180 €	100 €
Montpellier Nord	180 €	120 €
Montpellier Centre	350 €	N.S.
<b>Moyenne</b>	<b>252 €</b>	<b>123 €</b>

> Très peu d'opérations tertiaires en 2025 à l'exception du nouveau siège du Crédit Agricole à Cambacères

> Pour les lots d'activités, la fourchette peut être important en-dehors des ZAC. La rareté du foncier peut faire très fortement monter les prix

> À noter, les opérations en AOT dans la zone de fret de l'aéroport avec une redevance entre 2,5 et 3€ m<sup>2</sup>/an

## CONCLUSIONS 2025

> Volume transacté : **58 100 m<sup>2</sup>** contre 122 800 m<sup>2</sup> en 2024 (- 53%)

> Résultat nettement **inférieur** à la **moyenne décennale** (78 400 m<sup>2</sup>)

> **11** transactions (+ 2 en location non comptabilisées dans les volumes). Plus faible nombre de transactions depuis 15 ans

> Parcelle moyenne : 5 280 m<sup>2</sup>

> Pour la 1<sup>ère</sup> fois, aucune parcelle n'a été acquise par un promoteur pour un programme tertiaire. C'est le reflet de la difficulté actuelle de lancer une nouvelle opération

> Nous enregistrons 3 transactions majeures : le nouveau siège du Crédit Agricole à Cambacères (25 600 m<sup>2</sup> de SDP au total) et le Technocentre Cykero (3 700 m<sup>2</sup>) accompagné du programme Eurêka Factory (7 200 m<sup>2</sup>)

> Surface **tertiaire** développée en **comptes propres** : **28 900 m<sup>2</sup>**

> Surface **tertiaire** développée en **promotion** : **0 m<sup>2</sup>**

> Surface **locaux d'activités** développée en **comptes propres** : **9 300 m<sup>2</sup>**

> Surface **locaux d'activités** développée en **promotion** : **10 000 m<sup>2</sup>**

> Surface **SDP totale** développée : **48 200 m<sup>2</sup>**

> **Stabilité des prix**



SILLON - Futur siège du Crédit Agricole - Cambacères ©DREAM

### Les grands projets de développement

#### PORT MARIANNE

Le nouveau quartier-prime de Montpellier poursuit son développement et se rapproche peu à peu de sa conclusion. Initié depuis 30 ans avec le quartier Richter et de nombreuses ZAC par la suite, le quartier offre une grande mixité d'usages (bureaux, logements, commerces, services...). Près de 7 000 logements et 100 000 m<sup>2</sup> de bureaux auront été construits dans le quartier. C'est également le quartier de l'Hôtel de Ville et du célèbre Arbre Blanc. Côté nouveautés, l'immeuble RBC Center a été transformé en 2025 suite au départ de l'enseigne fondatrice. L'immeuble désormais nommé Delta Center accueille des bureaux et une brasserie. Plus bas sur l'avenue Raymond Dugrand, le Skylab a été livré en 2025 et s'inscrit dans la continuité de volonté de mixité de Port Marianne (Skylab est l'immeuble tertiaire du macro-lot Odyssée Rive Gauche avec 3 immeubles de logements et du commerce). 2 nouveaux programmes structurants sont dans les cartons : la création du Campus ARTFX (Opalia) avec une ouverture rentrée 2029 et l'ambitieux Q'artier Libre (Redman) qui accueillera l'UCPA Sport Station, un hôtel lifestyle et 7 000 m<sup>2</sup> de bureaux. Enfin, le quartier va accueillir plusieurs résidences étudiantes pour MBS et ARTFX.

#### NOUVEAU SAINT ROCH

Situé dans l'hypercentre de Montpellier au pied de la gare Saint Roch, ce quartier de 15 ha accueille enfin une vraie offre tertiaire dans le centre-ville. Programmation : 30 000 logements, 30 000 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces et services, parc paysager de 1,3 ha. Roch Office (Vinci/Sogeprom : 3 000 m<sup>2</sup> - Aesio Santé - AGIRC ARCCO), St Roch Social Club (Linkcity : Flexo - Melt) et Tech Tower (Promoval – 7 600 m<sup>2</sup>) loué à 100% (SNCF - Klesia - Ziwit), sont livrés. Tout comme le dernier immeuble tertiaire programmé, Roch Plaza (Idec – 5 000 m<sup>2</sup>) qui accueille le coworkeur B&C et une partie des équipes de la Direction Régionale de la SNCF. Nous surveillerons justement l'ancien DR de la SNCF qui viendra s'intégrer dans la ZAC Nouveau Saint Roch avec de nouveaux bâtiments.

#### CITÉ CRÉATIVE

Au sein d'une ancienne friche militaire à proximité de l'hypercentre de Montpellier et de la gare Saint Roch, le quartier de la Cité Créative est dédié aux industries culturelles et créatives (ICC). Ce secteur d'activité est un des points économiques forts de la région et de la Métropole de Montpellier. Ce sont plus de 3 500 emplois sur le territoire et près de 1 000 studios et entreprises de création numérique. Le Campus de l'ESMA s'est implanté dans ce quartier et il accueille 1 200 étudiants. Quartier résolument tourné vers l'avenir, l'ancien est mis en valeur avec par exemple la restauration du bâtiment Le Musée en offre tertiaire et l'incontournable Halle Tropisme, tiers-lieu singulier de 10 000 m<sup>2</sup>. Les 2 200 logements programmés pourront bénéficier du parc Montcalm (23 ha) et de la desserte directe par la ligne 5. Côté tertiaire, le programme Astella est en cours de commercialisation.

Q'ARTIER LIBRE - Montpellier République



TECH TOWER - Montpellier Saint Roch



ASTELLA - Cité Créative



### Les grands projets de développement

#### AÉROPORT

C'est, avec Cambacérès, le principal secteur de développement économique de Montpellier. La zone de la Mogère (achevée) accueille sur un carrefour majeur des entreprises (OttoBock, In Extenso...) et des commerces (pôle moto, mobilier, décoration, galerie d'Art). En continuité, le Parc Industriel Or Méditerranée (PIOM) a animé le marché tertiaire de la dernière décennie et a offert des solutions de développement pour des sociétés de la soft industrie. On y retrouve des entreprises comme Zimmer Biomet, Inits, Arkolia ou Veolia. Une 2<sup>ème</sup> tranche est en cours d'obtention des autorisations administratives et une nouvelle sortie directe sur la voie rapide devrait être prochainement réalisée. Enfin, la zone aéroportuaire avec 2 secteurs principaux : le secteur tertiaire avec Air Parc One (CATS) ou l'EDO Campus déjà livrés. Plusieurs lots seront développés progressivement dont celui du Cerf-Volant (Linkcity)- le secteur transports/fret avec plusieurs nouveaux programmes en cours de développement. Une offre qualitative a enfin permis à de grands noms du transport de s'implanter dans la nouvelle zone last mile de Montpellier (Chronopost, UPS, Fedex, DPD, XPO, Steff...).

#### MED VALLÉE

Montpellier jouit d'une notoriété mondiale sur le plan de la médecine et de la recherche. La Collectivité porte l'ambitieux programme Med Vallée. Étalaé sur le nord de Montpellier, ce projet marquera une nouvelle étape pour l'attractivité économique de Montpellier. À l'instar de Sophia Antipolis, l'objectif est d'attirer de nouveaux talents et de favoriser les synergies entre les différents acteurs de la santé globale. L'annonce de la création d'un centre international Unesco pour l'eau (Water Systems Dynamics) et celle du 1<sup>er</sup> hub mondial d'innovation en matière d'alimentation par le CGIAR à Montpellier sont de formidables rampes de lancement pour Med Vallée. Le programme Castel Med Park (8 000 m<sup>2</sup>) à Castelnau-le-Lez, porté par l'équipe Aeko et Muhan Invest, sera livré dans quelques mois et accueillera une école d'ingénieurs (Léonard de Vinci) et des professions médicales. Nous retrouverons la même équipe accompagné par Icade sur Campus Med (19 000 m<sup>2</sup> d'incubateur/accélérateur, tertiaire, enseignements supérieurs, food-court, coliving) à Euromédecine. Les Belvédères, programme mixte situé à l'entrée de Grabels, seront livrés en 2026 avec un Super U et le siège d'En Santé.

CERF VOLANT - Montpellier Aéroport



CASTEL MED PARK - Castelnau-le-Lez



# CAMBACÉRÈS

## Zoom sur Cambacérés

La nouvelle gare a été livrée en 2018 mettant Paris à 3h de Montpellier. Ce quartier, situé dans le nœud intermodal de Montpellier et en continuité du centre-prime, constitue un enjeu économique majeur. 2023 a marqué le vrai démarrage tertiaire du quartier avec la livraison des immeubles du socle actif et de Nexus en 2025 pour 45 000 m<sup>2</sup> au total. Ces immeubles accueillent les 1<sup>ères</sup> entreprises de la zone (BPS, Midgar Studios, Ingerop, Flexo, Quair, Engie Green, Cap Gemini, Ynov, Collège de Paris...) après les start-up de la Halle de l'Innovation. La Halle Nova (Promeo/Ametis/Gaïa Promotion/Lazard Groupe), programme structurant du quartier, avec un socle actif de 4 000 m<sup>2</sup> et 18 000 m<sup>2</sup> de bureaux sera livré fin 2026. Le chantier du programme Anima est en cours pour Montpellier Business School (6 000 étudiants à la rentrée 2027), le siège de la CCI Hérault, l'antenne de la CCI Occitanie et Purple Campus. Le Crédit Agricole du Languedoc a également officialisé le transfert de son siège social avec l'acquisition de la parcelle fin 2025. Le quartier est désormais desservi par la ligne 1 du tramway depuis le mois d'octobre.



**HALLE NOVA**  
26 700 m<sup>2</sup> de bureaux  
Livraison fin 2026



**ANIMA - CAMPUS MBS,  
PURPLE CAMPUS, CCI**  
30 000 m<sup>2</sup>



**CRÉDIT AGRICOLE DU  
LANGUEDOC - LE SILLON**  
25 600 m<sup>2</sup>



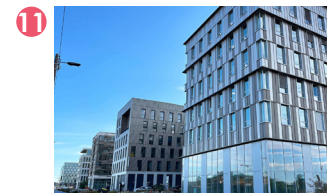
**HALLE DE L'INNOVATION -  
FRENCHTECH + BIC**  
8 000 m<sup>2</sup>



**NEXUS - YNOV CAMPUS -  
École, Bureaux, Hôtel**  
20 000 m<sup>2</sup>



**LOT E.2**  
18 000 m<sup>2</sup>  
Livraison 2030



**LEAD - 7 800 m<sup>2</sup>**  
**ETIC - 7 600 m<sup>2</sup>**  
**TERRA - 7 800 m<sup>2</sup>**  
**UNPLUG - 8 250 m<sup>2</sup>**



**1 ODYSSEUM**

**5 PARC DE LA MOGÈRE**



**ARRÊT TRAMWAY LIGNE 1**



**GARE MONTPELLIER  
SUD DE FRANCE**  
850 000 passagers/an

## Les offres disponibles



### LEAD – 3 680 M<sup>2</sup>

#### À VENDRE OU À LOUER

Certifié BREEAM Good, ce bâtiment propose des plateaux lumineux divisibles dès 180 m<sup>2</sup>, livrés brut avec fluides en attente, à deux pas du futur parc de la Mogère.

Bénéficiez de parkings privés, de terrasses, d'un restaurant et d'un snacking en pied d'immeuble, d'un local vélos et d'une grande proximité de l'arrêt de tramway et de la gare TGV.



### ETIC – 1 970 M<sup>2</sup>

#### À LOUER

Un immeuble moderne et durable, labellisé BDO (Bâtiment Durable Occitanie), livré entièrement aménagé et prêt à accueillir vos équipes. Confort thermique optimal, ventilation double flux, éclairage LED et brise-soleil extérieurs pour un cadre de travail agréable. Des surfaces modulables dès 57 m<sup>2</sup> avec parkings privés en sous-sol, terrasses à chaque étage et local vélos.



### TERRA – 545 M<sup>2</sup>

#### À LOUER

Un immeuble éco-responsable à structure bois, certifié BDO Bronze, BBKA et E+C-, conjuguant performance énergétique et esthétique. Espaces lumineux, alcôves de convivialité, terrasses végétalisées : un cadre propice à la productivité.

Les derniers lots disponibles de 230 et 315 m<sup>2</sup>, sont prêts à être occupés.



### NEXUS – 4 420 M<sup>2</sup>

#### À LOUER

Un ensemble tertiaire mixte intégrant enseignement, restaurant et hôtellerie, au sein d'un îlot paysager unique. Bureaux livrés en open-space achevés à partir de 250 m<sup>2</sup> (moquette, climatisation, gestion technique centralisée), terrasses privées à chaque étage et certification BREEAM Very Good. L'immeuble de Cambacérès le plus proche du tramway et de la gare.



### HALLE NOVA

14 500 m<sup>2</sup> de bureaux, divisibles à partir de 132 m<sup>2</sup>,

#### À VENDRE OU À LOUER

Le pôle services de Cambacérès avec de multiples commerces. Un complexe végétalisé et innovant pensé pour le bien-être au travail : serres urbaines, jardins, amphithéâtre extérieur et halles gourmandes. Labellisé BREEAM Good et E+C-, il offre des plateaux livrés en open-space, stationnements avec bornes électriques et un accès direct au tramway ligne 1.

Livraison prévue fin 2026 pour cet immeuble totem extrêmement visible depuis l'A709.

#### Pourquoi c'est stratégique pour votre entreprise de s'implanter dans le quartier de Cambacérès :

- Une accessibilité exceptionnelle
- Un parc de 18 hectares
- De nombreux services
- Une liaison directe avec le centre Odysseum
- Un quartier d'affaires nouvelle génération
- Un cadre de travail éco-responsable et agréable
- Un écosystème dynamique et innovant
- Une adresse prime pour valoriser votre image

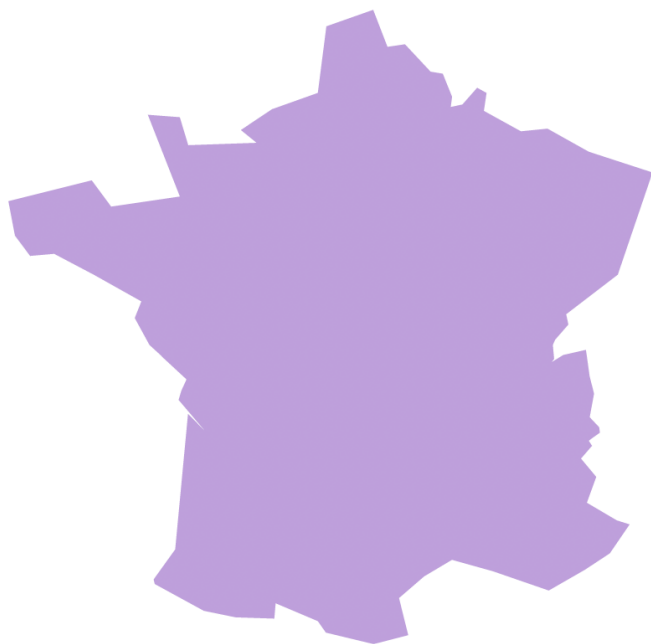


04.

L'investissement

# MONTANTS INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE EN 2025

L'investissement sort de sa torpeur



**14,0**  
Milliards d'euros

+12 % en un an

- 34 % par rapport à la moyenne  
à 5 ans

6,9 Mds €  
+27 %



Bureaux

3,1 Mds €  
+24 %



Commerce

3 Mds €  
-19 %



Logistique

1 Mds €  
+11 %

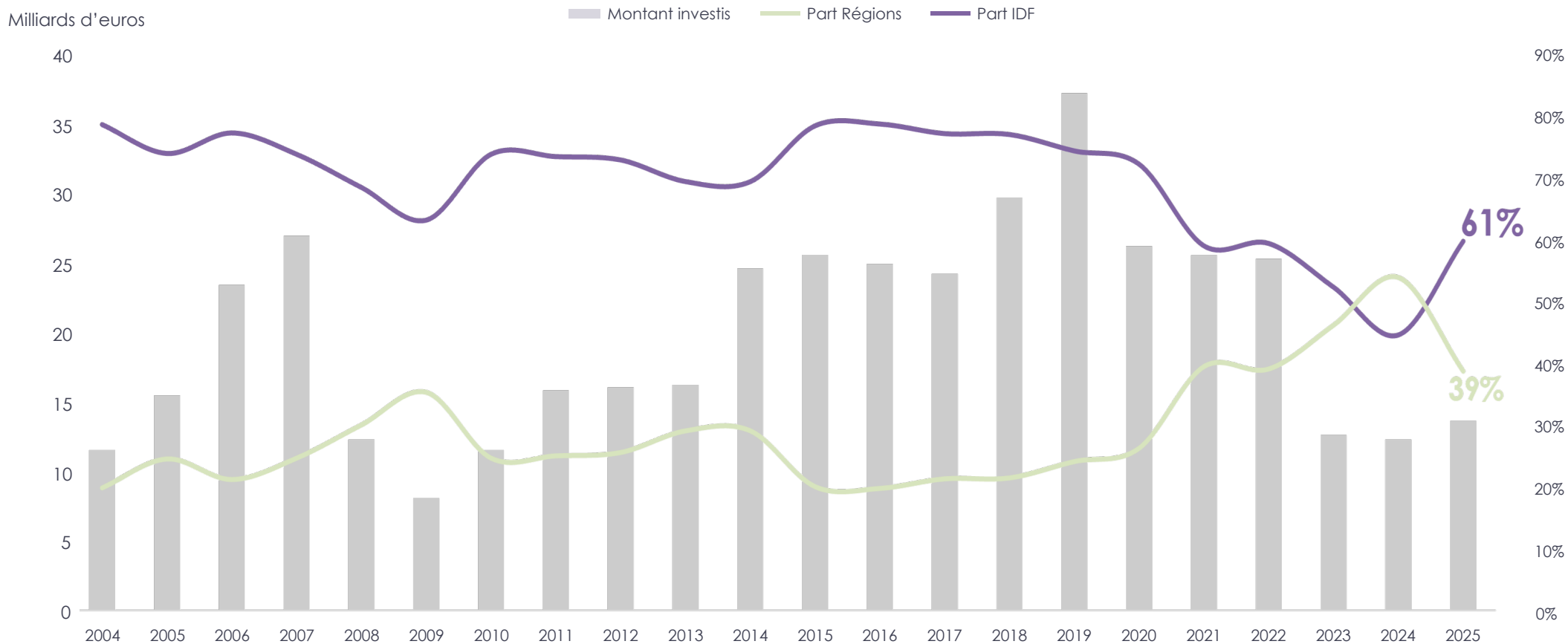
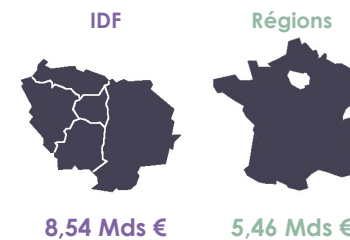


Activité

Le bureau retrouve des couleurs

Source : Arthur Loyd Études & Recherche

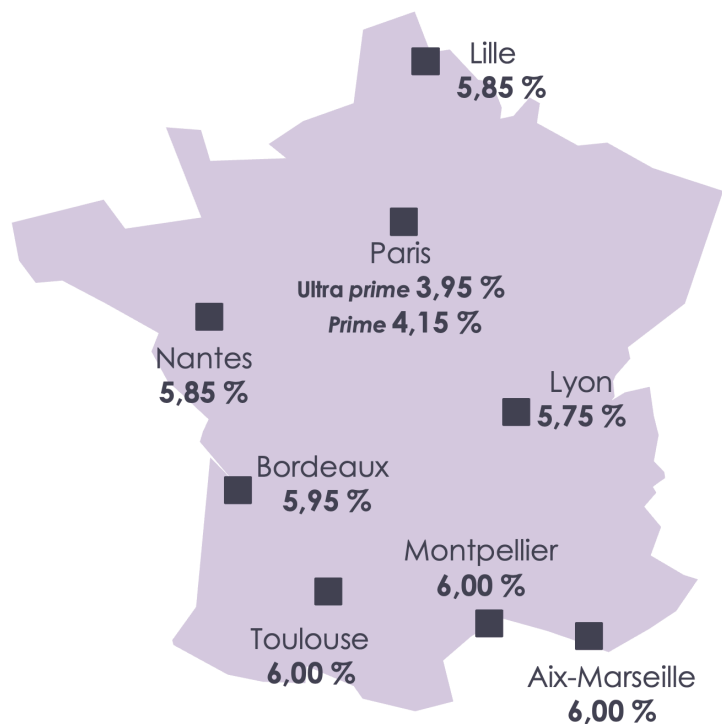
## L'IDF retrouve une part de marché plus en adéquation avec les années pré-crise



Source : Arthur Loyd Études & Recherche

## TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAUX AU T4 2025

Une nouvelle hiérarchisation des taux de rendement prime



Évolution par rapport à 2023 (point haut du processus de décompression)	
Paris QCA	<b>-10 bps</b>
Lyon	
Lille	+20 bps
Bordeaux	+5 bps
Aix-Marseille	+20 bps
Nantes	<b>-25 bps</b>
Montpellier	+50 bps
OAT TEC 10	+102 bps

Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche

Taux de rendement portant sur des immeubles neufs ou assimilés, loués au loyer de marché du secteur, sur une durée ferme d'engagement de long terme à un ou plusieurs locataires dont la solidité financière est jugée satisfaisante.

Fourchettes à dire d'experts reflétant le consensus de marché lorsqu'il n'existe pas de références récentes dans certains secteurs.

# L'INVESTISSEMENT À MONTPELLIER EN 2025

## Principales transactions

Type	Secteur	Immeuble	Surface	Neuf / 2 <sup>de</sup> main	Vendeur	Acheteur
Bureaux	Odysseum	H@rmonie	6 950 m <sup>2</sup>	2 <sup>de</sup> main	FDI	Sofidy
Bureaux	Eurêka	Diver'City	3 000 m <sup>2</sup>	2 <sup>de</sup> main	Keys Reim	Sogenial
Bureaux	Pérols	Tabella	4 970 m <sup>2</sup>	2 <sup>de</sup> main	Privé	Crédit Agricole du Languedoc
Bureaux	Pompignane	Parc Majoria	4 785 m <sup>2</sup>	2 <sup>de</sup> main	Covivio	Serris Reim
Bureaux	Millénaire	Apollo	2 987 m <sup>2</sup>	2 <sup>de</sup> main	Batipart	Privé
Bureaux	Euromédecine	N.C.	1 990 m <sup>2</sup>	2 <sup>de</sup> main	IDRAC	Atland
Bureaux	Mauguio	Le Nice	1 529 m <sup>2</sup>	2 <sup>de</sup> main	GGL	Cap Foncières & Territoires
Bureaux	Garosud	N.C.	1 265 m <sup>2</sup>	2 <sup>de</sup> main	Privé	Privé
Total Bureaux			<b>27 476 m<sup>2</sup></b>			

## Autres typologies de produits

Type	Secteur	Immeuble	Surface	Neuf / 2 <sup>de</sup> main	Vendeur	Acheteur
Commerce	Centre	Rue Foch	378 m <sup>2</sup>	2 <sup>de</sup> main	Clémium	BMD Asset Management
Activité	Millénaire	Techniparc	1 863 m <sup>2</sup>	2 <sup>de</sup> main	Privé	Privé
Activité	Millénaire/Eurêka	Eurêka Factory	7 200 m <sup>2</sup>	Neuf	Cirrus Pégase	Crédit Agricole

Taux prime 2025 : 6,78%  
Taux prime Montpellier : 4,50% en 2022

**63,25 M€**  
Investissement  
tertiaire en 2025  
78 M€ en 2024

**85 M€**  
Investissement I.E.  
en 2025

# 10 OPÉRATIONS DE BUREAUX MAJEURES À MONTPELLIER



Euromédecine  
IDRAC - Atland



Millénaire  
Apollo - Privé



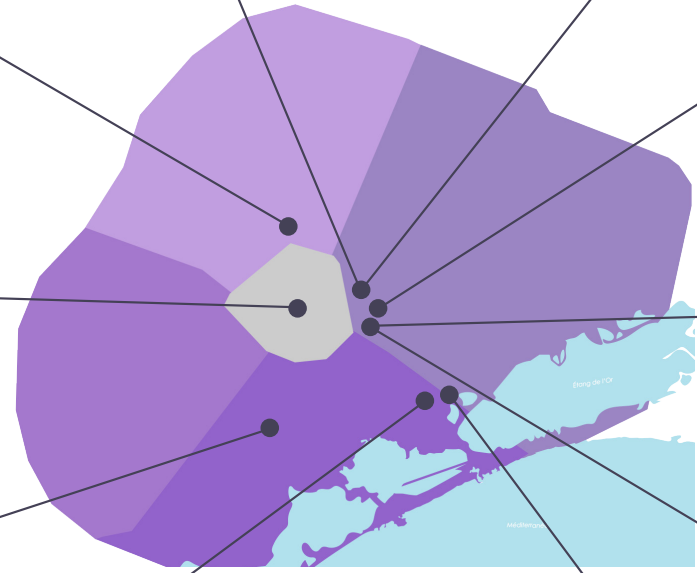
Millénaire  
Techniparc - Privé



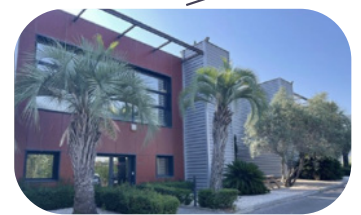
Eurêka  
Diver'City - Sogenial



Centre  
Rue Foch - BMD Asset  
Management



Pompignane  
Parc Majoria - Serris



Garosud  
Privé



Pérols  
Tabella - Crédit Agricole du  
Languedoc



Mauguio  
Le Nice - Cap Foncières &  
Territoires



Odysseum  
H@rmonie - Sofidy



## L'INVESTISSEMENT À MONTPELLIER EN 2025

Dans un contexte national aussi tendu qu'en 2024, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise montpellierain a été particulièrement résilient, preuve de l'intérêt que portent encore et toujours les investisseurs à la métropole.

**En tertiaire, une dizaine de bâtiments ont été vendus en 2025 représentant 30 000 m<sup>2</sup> de surface de bureaux.**

**Ces bâtiments sont répartis sur la totalité du territoire même si la majorité se trouve dans le secteur Est.**

Il est intéressant de relever que parmi ces investisseurs nationaux, plusieurs réalisaient leur 1<sup>ère</sup> acquisition à Montpellier. C'est une tendance lourde qui se confirme année après année, avec un renouvellement des acteurs qui profitent des plans d'arbitrages des structures historiques.

Seul bémol à apporter : la totalité de ces transactions concerne des bâtiments de seconde main.

Le vente d'immeubles neufs en VEFA est toujours à l'arrêt, à l'image de ce qui se passe dans tous les grands marchés tertiaires français.

Alors que de nombreuses ventes en VEFA ont été signées entre 2021 et 2024, ayant permis le démarrage de plusieurs programmes importants, notamment à Cambacères, ce type de transaction est devenu très difficile à conclure en raison de plusieurs facteurs : un écart significatif entre les promoteurs et les investisseurs en raison de la remontée importante des taux d'intérêt et la difficulté d'atteindre un taux de pré-commercialisation permettant de rassurer les acquéreurs.

**La tendance est totalement inverse pour les locaux d'activités. La majorité des transactions à l'investissement concernent des offres neuves.**

Nous constatons plusieurs ventes auprès d'investisseurs privés de petits lots (entre 150 et 300 m<sup>2</sup>) sur des programmes en cours de chantier, à Lattes ou Villeneuve-les-Maguelone par exemple.

À noter : quelques opérations de plus grande envergure comme l'acquisition par la foncière du Crédit Agricole du Languedoc du programme Eurêka Factory (promoteur Cirrus-Pégase) qui développera 7 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité en R+1 sur un foncier en 1<sup>ère</sup> ligne au Parc Eurêka.

Les transactions sur des immeubles de seconde main sont plus limitées faute d'offres mais on peut relever une transaction de 2 000 m<sup>2</sup> au Techniparc du Millénaire et une autre à l'Est du territoire (Lunel-Viel) de 7 000 m<sup>2</sup>.

Contrairement aux opérations de bureaux, ce sont essentiellement des investisseurs locaux qui animent ce marché.



Eurêka Factory - Parc Eurêka



## DIVER'CITY

**Vendeur** : Keys Reim

**Acquéreurs** : Sogenial

**Locataires** : DIGIT RE - Bouygues Bâtiment Sud-Est

**Surface** : 3 000 m<sup>2</sup>

**Localisation** : Eurêka - Montpellier

**Livraison** : 2019

**Taux de rendement** : Nous consulter





## LE N'ICE

**Vendeur** : GGL

**Acquéreur** : Cap Foncières & Territoires

**Locataire** : Ottobock Care

**Surface** : 1 529 m<sup>2</sup>

**Localisation** : La Mougère - Mauguio

**Livraison** : 2023

**Taux de rendement** : Nous consulter

foncières & territoires  
L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DURABLE

 **ottobock.care**

## LE SALE AND LEASEBACK BY AL

**Vendre ses locaux professionnels, mais continuer à en bénéficier en qualité de locataire, la question mérite d'être posée au regard de l'importance des besoins de financement des entreprises.**  
**L'externalisation immobilière, également appelée Sale and Leaseback, apporte une solution de financement particulièrement intéressante dans le contexte actuel.**

Explications :

Le Sale and Leaseback est une transaction qui consiste, pour une entreprise, à céder les actifs immobiliers dont elle est propriétaire, tout en conservant l'utilisation au titre d'un bail commercial.

L'entreprise devient alors locataire du bâtiment qu'elle utilise.

Cette opération s'adresse aux entreprises de toutes tailles et de tous secteurs.



©Nastuh-Abootalebi

### QUELS AVANTAGES POUR LES ENTREPRISES ?

- Consolider la situation financière de son entreprise
- Faire baisser son niveau d'endettement
- Disposer de liquidités pour financer sa croissance interne et développer ses projets
- Profiter d'un marché actuellement favorable à la cession

Vous souhaitez en savoir plus ?

Contactez nous au

**04 67 20 00 00**

ou

**montpellier@arthur-loyd.com**

# Retrouvez toutes nos offres et nos actualités sur notre site internet

## Retrouvez toute l'actualité de l'immobilier d'entreprise à Montpellier sur notre site

Notre site [arthur-loyd.com/montpellier](http://arthur-loyd.com/montpellier) est votre point d'entrée privilégié vers le marché de l'immobilier professionnel en Occitanie.

- **Des annonces actualisées en temps réel**

Nos experts publient chaque jour de nouvelles opportunités à la location ou à la vente : bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, terrains, ... Trouvez rapidement le bien qui correspond à vos besoins.

- **Les actualités du marché et nos dernières parutions**

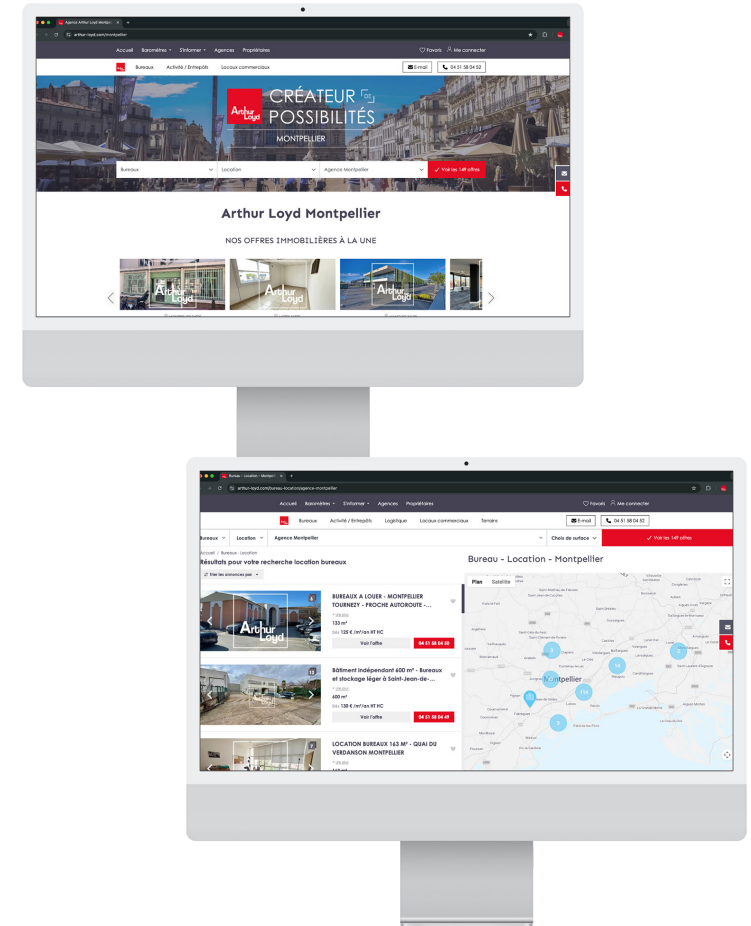
Restez informés des tendances, évolutions réglementaires et dynamiques économiques qui impactent l'immobilier d'entreprise à Montpellier et dans sa métropole.

- **Nos transactions récentes**

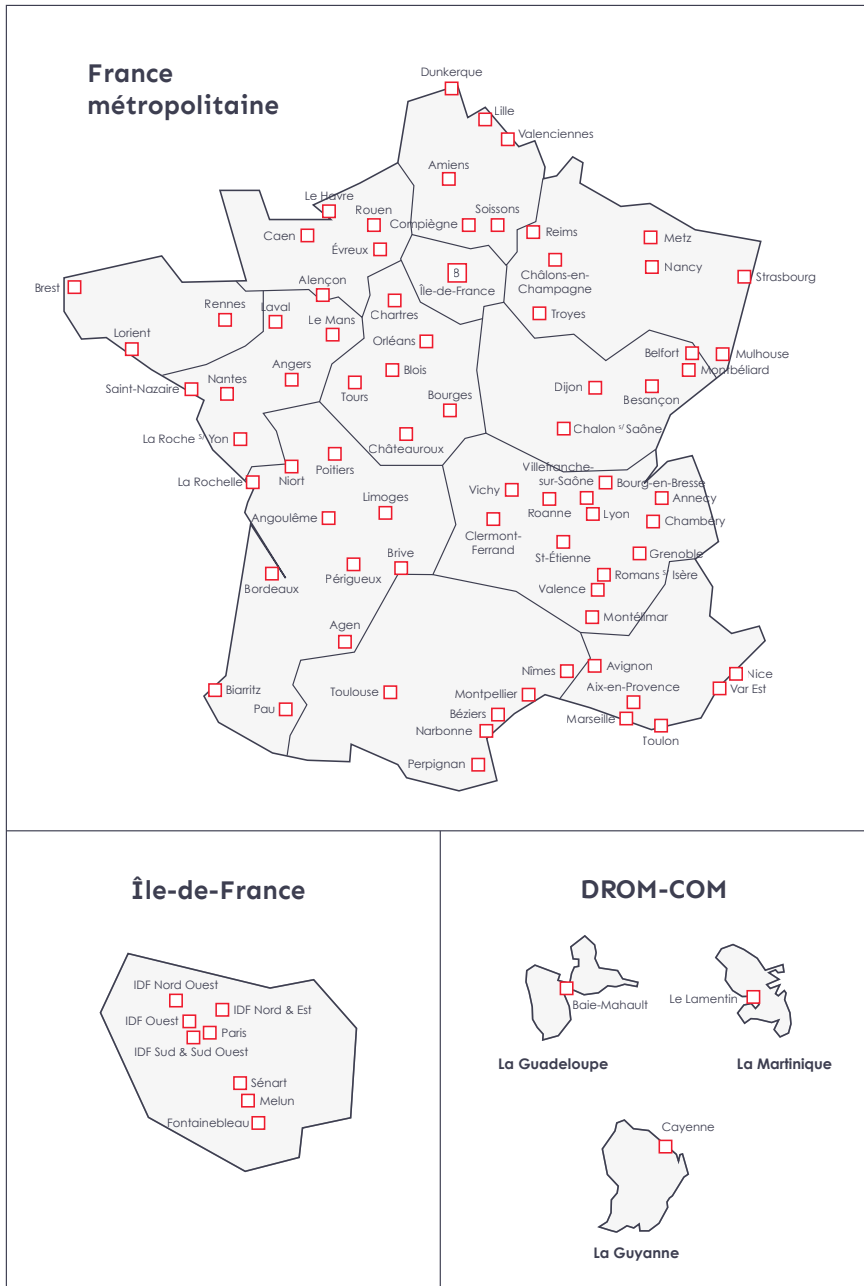
Découvrez les entreprises qui nous font confiance, avec un aperçu des opérations que nous avons récemment accompagnées. Une preuve concrète de notre ancrage local et de notre efficacité.

Arthur Loyd Montpellier vous accompagne dans tous vos projets immobiliers, avec une parfaite connaissance du tissu économique local et une expertise reconnue.

Rendez-vous sur [www.arthur-loyd.com/montpellier](http://www.arthur-loyd.com/montpellier) pour explorer le marché montpellierain de l'immobilier professionnel.



# L'année Arthur Loyd 2025 en chiffres



+ de 30 ans  
d'existence

460 collaborateurs  
qualifiés & motivés



+ de 70 agences  
partout en France

3 structures transverses :  
Investissement - Logistique  
- Asset management



2 900 000 m<sup>2</sup> commercialisés



3 400 transactions



Leader de l'immobilier d'Entreprise  
et de Commerce en Régions



CRÉATEUR <sup>DE</sup>  
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### Arthur Loyd Montpellier

Les Centuries II  
101 Place Pierre Duhem  
34000 MONTPELLIER

04 67 20 00 00  
[montpellier@arthur-loyd.com](mailto:montpellier@arthur-loyd.com)

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

### Arthur Loyd Toulouse

Régus - Bâtiment B  
5 Av. Pierre-Georges Latécoère  
31520 TOULOUSE

05 67 92 10 00  
[toulouse@arthur-loyd.com](mailto:toulouse@arthur-loyd.com)

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

### Arthur Loyd Nîmes

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

04 66 23 11 55  
[nimes@arthur-loyd.com](mailto:nimes@arthur-loyd.com)

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

### Arthur Loyd Béziers

Immeuble Quai Wilson  
1 Carrefour de l'Hours  
34500 BÉZIERS

04 67 00 74 00  
[beziers@arthur-loyd.com](mailto:beziers@arthur-loyd.com)

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

### Arthur Loyd Perpignan

Le Galet  
35 boulevard St Assiscle  
66000 PERPIGNAN

04 34 48 00 10  
[perpignan@arthur-loyd.com](mailto:perpignan@arthur-loyd.com)

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



CRÉATEUR DE  
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Suivez-nous sur LinkedIn

**Arthur Loyd Occitanie**

