



Observatoire de l'Immobilier
et du foncier d'Entreprise de
Montpellier & son territoire urbain

Point Presse

Jeudi 17 juillet 2025



Chiffres S1 2025 - Bureaux

43 521 m² de bureaux ont été commercialisés au cours du 1^{er} semestre 2025 sur le territoire couvert par l'Observatoire, **soit une baisse de - 11% comparé au 1^{er} semestre 2024**. Pour rappel, depuis 2022, le territoire observé couvre désormais le bassin de Thau et le Pays de Lunel.

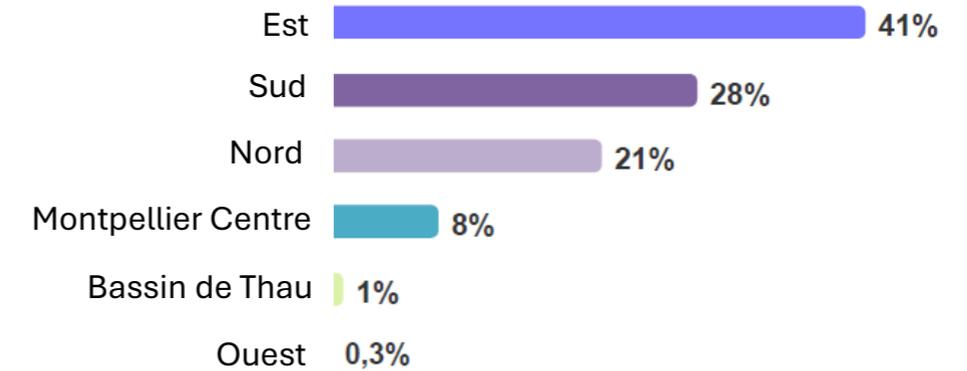
Ces surfaces se répartissent à hauteur de :

- **36 721 m²** placés par les membres de l'Observatoire,
- **6 800 m²** d'opérations en « compte propre »

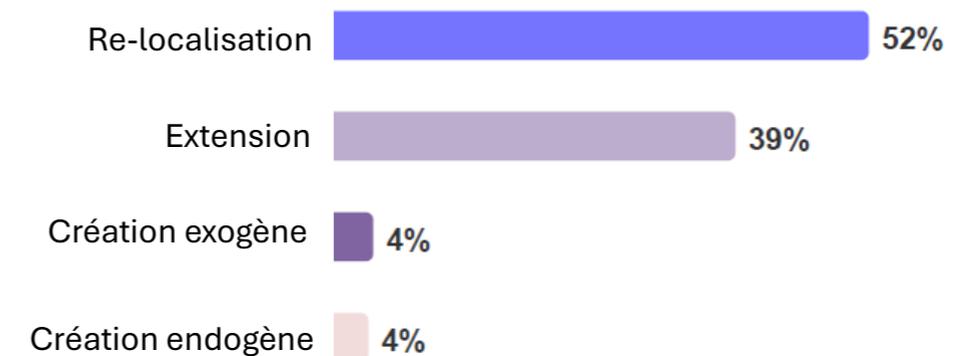
Caractéristiques portant sur les surfaces placées par les membres de l'OIE :

- **65 %** en **seconde main** – **35 %** en **neuf**
- **72 %** en **location** – **28 %** en **acquisition**
- **281 m²** de **surface moyenne**
- **119 transactions**
- **6 transactions > 1 000 m²** (hors investissement)
- **1 vente utilisateur** de **3 846 m²**, immeuble neuf à Grabels
- **1 vente investisseur** de **3 076 m²**, immeuble de seconde main à Montpellier
- Environ **1 500 m²** de **création exogène**

Surfaces placées par secteur géographique



Répartition des surfaces des bureaux par nature des projets





Chiffres S1 2025 - Bureaux

Valeurs moyennes HT/HC/hors parking :

À la location :

156 €/m² pour le **seconde main** (162 €/m² au S1 2024)

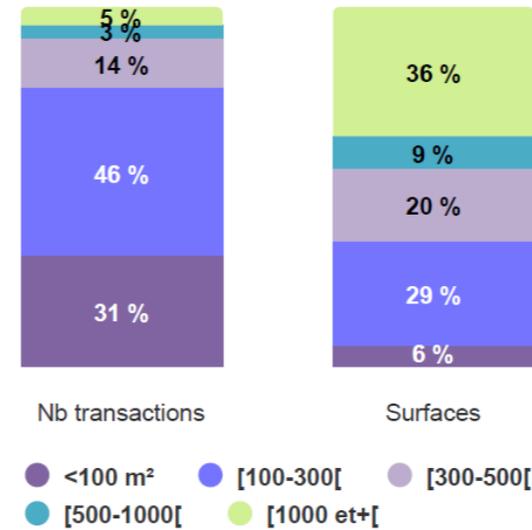
176 €/m² pour le **neuf** (177 €/m² au S1 2024)

À la vente :

2 450 €/m² pour le **seconde main** (1 883 €/m² au S1 2024)

2 663 €/m² pour le **neuf** (3 074 €/m² au S1 2024)

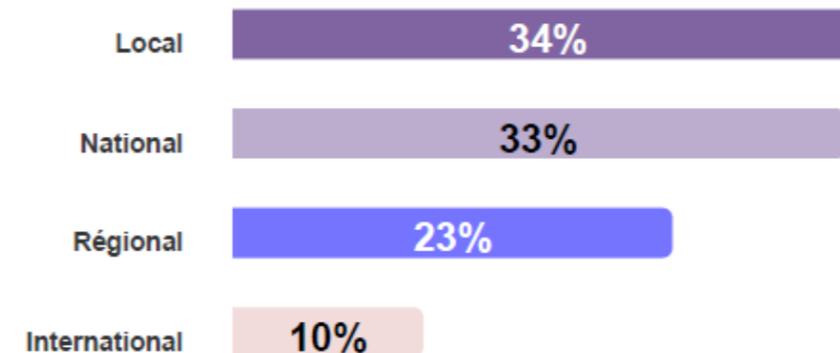
Répartition des bureaux selon les créneaux de surfaces



La surface moyenne des bureaux s'établit à 281 m² (contre 282 m² au S1 2024), 317 m² hors transactions 3M.

Les bureaux de plus de 1 000 m² représentent 5% des transactions réalisées et 36% des surfaces.

Répartition des surfaces des locaux selon l'origine des utilisateurs



La demande placée émane essentiellement de la sphère privée avec 98% des transactions et des surfaces. La clientèle nationale compte pour 33% des surfaces placées (54% au S1 2024). La part des clientèles locales et régionales en 2025 constitue 57% des surfaces (36% au S1 2024).

La part des clientèles internationales constitue 10% des surfaces (comme au S1 2024).

Chiffres S1 2025 - Activité

34 722 m² de locaux d'activité ont été commercialisés, soit une baisse de **- 37 %** par rapport à l'année dernière à la même.

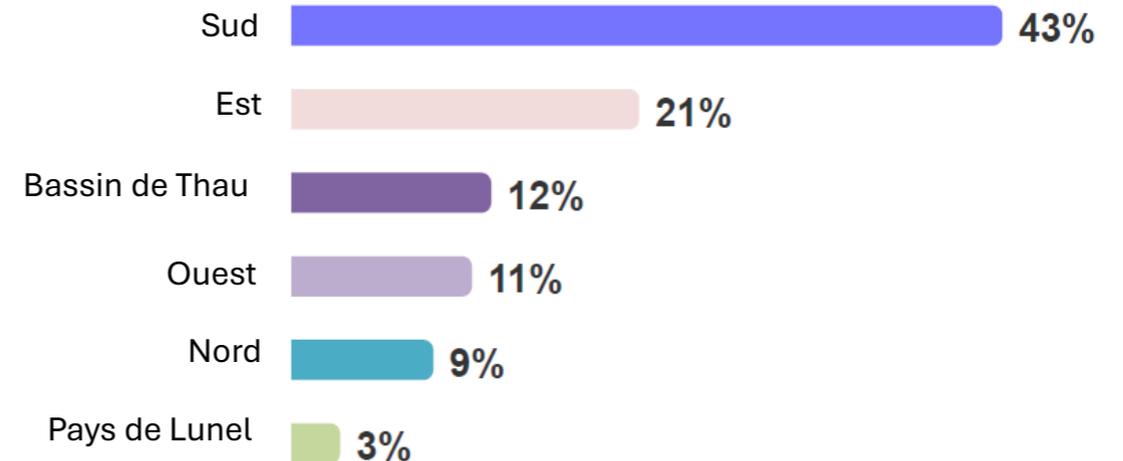
Ces surfaces se répartissent à hauteur de :

- **32 350 m²** placés par les membres de l'Observatoire,
- **2 372 m²** pour une opération en « compte propre »

Caractéristiques portant sur les surfaces placées par les membres de l'OIE :

- **88 %** en **seconde main** – **10 %** en **neuf** – **2 %** en **restructuré**
- **78 %** en **location** – **22 %** en **acquisition**
- **447 m²** de **surface moyenne**
- **69 transactions**
- **7 transactions > 1 000 m²** (hors investissement)
- **1 location** de **2 440 m²** en seconde main à Saint Jean de Védas
- Environ **4 500 m²** de **création exogène**

Surfaces placées par secteur géographique



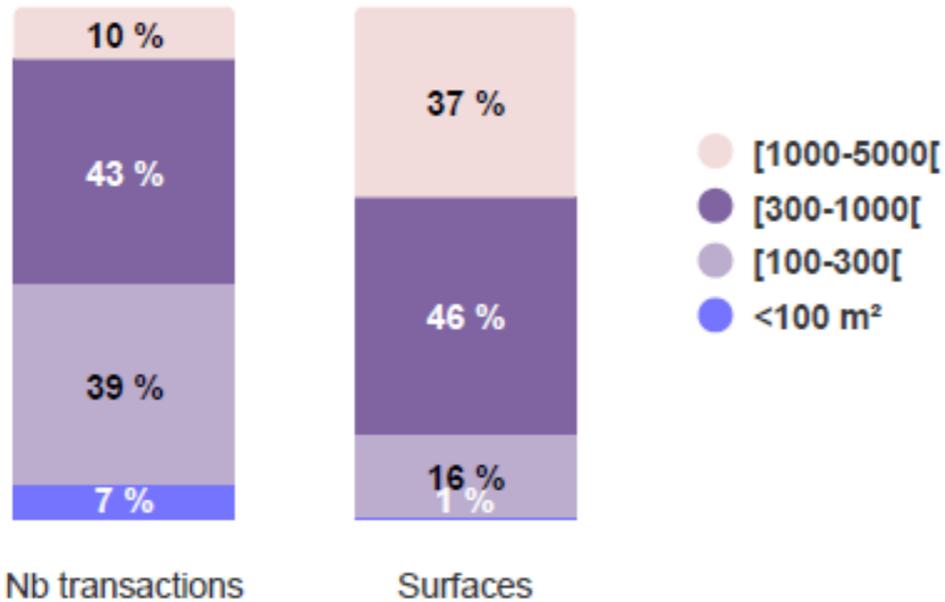


Chiffres S1 2025 - Activité

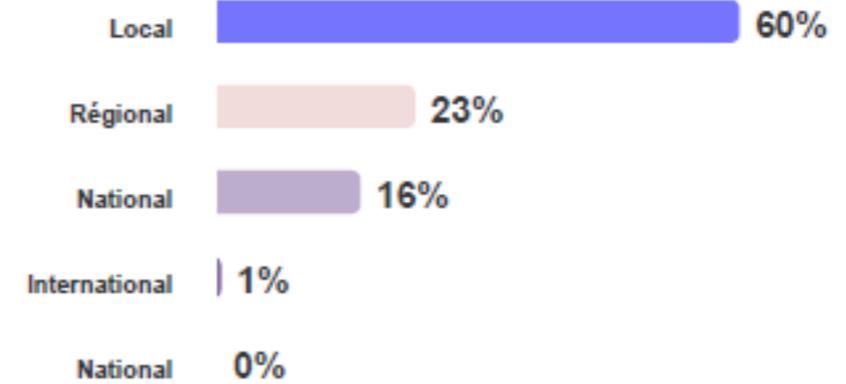
Par secteur d'activité, les **activités commerciales** sont à l'origine de **35%** de la demande placée en m², on trouve en 2^{ème} position **l'industrie** (16%) puis la **construction/BTP** (15%).

En 2025, **42%** des surfaces relèvent de projets de **re-localisation**. Les **extensions** d'activité sont à l'origine de **34%** des surfaces placées et les **créations** de **22%** (8% d'endogènes et 14% d'exogènes).

Répartition des locaux d'activité selon les créneaux de surfaces



Répartition des surfaces des locaux selon l'origine des utilisateurs



Valeurs moyennes HT/HC/hors parking :

À la location :

91 €/m² pour les locaux de **seconde main** (85 €/m² au S1 2024)

À la vente :

1 446 €/m² pour le **seconde main** (764 €/m² au S1 2024)

1 671 €/m² pour le **neuf** (1 496 €/m² au S1 2024)



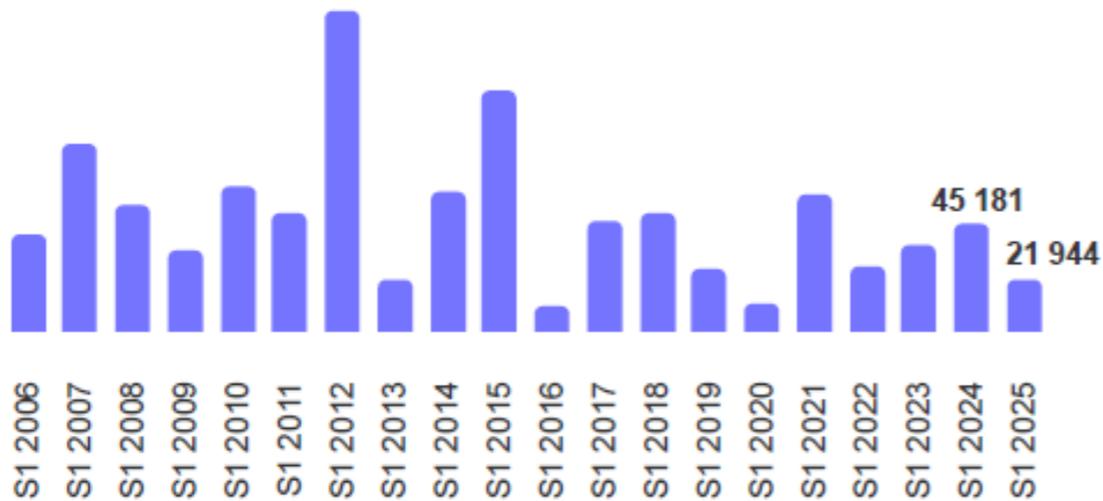
Chiffres S1 2025 - Foncier

21 944 m² de foncier ont été commercialisés en 2025 par les membres de l'observatoire, soit **une baisse de 51,4%** par rapport à 2024.

Ainsi, **5 transactions** ont été enregistrées.

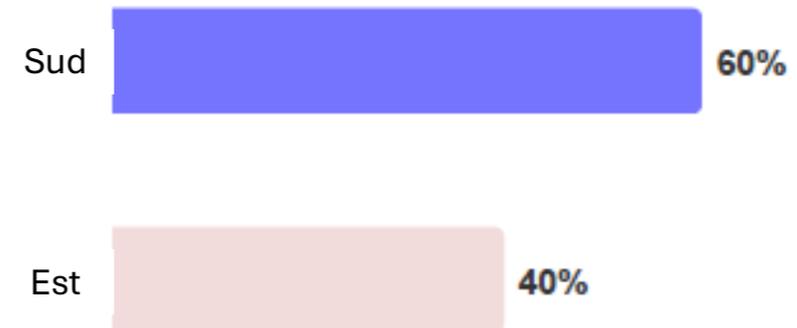
Le **prix moyen** des terrains en acquisition s'élève à **129 €/m²** (Prix donné à titre indicatif au vu du faible nombre de transaction)

Évolution des surfaces de foncier placées par les partenaires



2021/2022 : intégration de nouveaux membres et changement de périmètre de l'OIE

Répartition des surfaces selon les secteurs géographiques



Succès



LE MUSTANG
SCPI PFO2 /
EXCO LANGUEDOC
Expertise Comptable
Location d'un plateau
de Bureaux de 1 069 m²
Installation en Février 2025
Eurêka
MONTPELLIER



ESPACE CONCORDE
FONCIÈRE INEA /
FORVIS MAZARS
Expertise Comptable
Location d'un plateau
de Bureaux de 753 m²
Installation en Août 2025
Parc de l'Aéroport
PÉROLS



LE LINER
FONCIÈRE LA FRANÇAISE /
IMANEO
Structure dans la santé,
spécialisée en radiologie
Location d'un plateau
de Bureaux de 771 m²
Installation en Juin 2025
Parc de l'Aéroport
PÉROLS



ETIC
FDI TISSOT / AMEXIO
Transformation Digitale
Location d'un plateau
de Bureaux de 495 m²
Installation en Août 2025
Cambacérés
MONTPELLIER



BAILLEUR PRIVÉ /
AGENCY CAR
Transaction automobile haut
de gamme entre particuliers
Location d'un Local d'Activité
à usage de showroom
de 683 m²
Septembre 2025
Garosud
LATTES

Succès



FERRINI BTP / HELIOWATT

Solutions d'ombrières
photovoltaïques sur mesure
VEFA Immeuble Mixte
Bureaux / Locaux d'activité
de 2 400 m²
Livraison en 2026
Parc de la Vallée du Salaison
VENDARGUES

ESPACE CONCORDE
FONCIÈRE INEA / WEDA
Éditeur de logiciels
dans le domaine médical
Location d'un plateau
de Bureaux de 1 400 m²
Installation en Juillet 2025
Parc de l'Aéroport
PÉROLS



SCI SR PROPERTY / MC2IT

Spécialiste en distribution
de produits informatiques
et prestataire de services
IT/Cybersécurité
Vente d'un Bâtiment Mixte
Bureaux / activités
de 1 678 m²
Février 2025
FABRÈGUES

SCI SALVA MIJ SC / ELIDEM
Collecte, transport et traitement
des déchets médicaux
Vente d'un Bâtiment d'Activité
de 481 m²
Mars 2025
Parc 2000
MONTPELLIER



**SOCIETE de CYBER
SECURITE**
Cyber sécurité
Location de Bureaux
de 700 m²
Septembre 2025
Parc de l'Aéroport
PÉROLS

Succès

DO&KA

Stockage de produits
alimentaires animaliers

Local d'activité

Septembre 2025

ZA du Rouergas

SAINT-GÉLY-DU-FESC



Tourny
Meyer.



CASTELMED PARK

AEKO, MUHAN INVEST, UNITEL
DE VINCI HIGHER EDUCATION

Etablissement

d'Enseignement Supérieur

BEFA Bureaux de 3 260 m²

Livraison en Août 2026

CASTELNAU LE LEZ



TRANSAC
Immobilier



HALLE NOVA

VENTE BUREAUX

Services Financiers
et Informatiques

VEFA Bureaux de 190 m²

Installation en 2026

Cambacérés

MONTPELLIER

BELVÈDÈRE DE GIMEL

SAS GEJU / ENSANTE

Service de Prévention et
de Santé au Travail

VEFA Bureaux de 3 846 m²

Installation en Janvier 2027

Parc Euromédecine

GRABELS

Succès



BATIH

Société de Promotion
Vente d'un terrain de 5 428 m²
Pour la construction
du Programme
Le Village des Carrières
de 2 923 m²
Livraison T1 2026
ZAC Jules Rimet
SUSSARGUES

ADAGES
Association pour le handicap
Vente d'un terrain
de 6 409 m²
pour la construction d'un ESAT
de 2 372 m²
en Ateliers et Bureaux
Livraison mi 2027
ZAC Charles Martel
VILLENEUVE-LÈS-MAGUELONE



LES ATELIERS RELAIS DU MILLÉNAIRE

MB THERAPEUTICS
Fabrication 3D
de médicaments personnalisés
Location d'Ateliers / Bureaux
de 325 m²
Mars 2025
MONTPELLIER

CAP DELTA
BETA INNOV
R&D en biotechnologies
Location de Laboratoires /
Bureaux de 433 m²
Juin 2025
Biopôle Euromédecine
GRABELS





Contact Christèle Marnas : Porte-Parole OIE



06 88 24 55 83



christelemarnas@tournymeyer.fr

**MERCI POUR
VOTRE
PARTICIPATION !**



Photos – Château de Flaugergues

