



Observatoire  
MONTPELLIÉRAIN de  
l'Immobilier d'Entreprise

# OMIE

## SYNTHÈSE des CHIFFRES 2025

### de l'OBSERVATOIRE

30 janvier 2026



# SOMMAIRE

1. Chiffres clés Marché Bureaux
2. Chiffres clés Marché Activités
3. Chiffres clés Marché Foncier
4. Chiffres clés Marché Investissement
5. Analyses



# CHIFFRES CLÉS | MARCHÉ BUREAUX



## COMMERCIALISÉS

**99.993 m<sup>2</sup>**

-14% versus 116.155 m<sup>2</sup> en 2024

**dont 31.225 m<sup>2</sup>**

De Comptes-Propres



## DEMANDES PLACÉES

**62.516 m<sup>2</sup>**

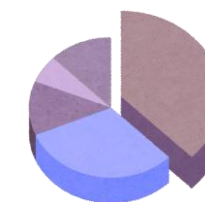
par les Membres de l'Observatoire

-24% versus 82.039 m<sup>2</sup> en 2024

## TRANSACTIONS

**235**

-15% versus 276 en 2024



## RÉPARTITIONS

**29%**

neuf

**71%**

seconde main

**66%**

location

**34%**

acquisition

**267 m<sup>2</sup>** surface moyenne



## VALEURS MOYENNES HT/HC/hors parking

### LOCATION

**157 €/m<sup>2</sup>** Seconde Main

**176 €/m<sup>2</sup>** Neuf

**225 €/m<sup>2</sup>** Neuf PRIME

### ACQUISITION

**2.365 €/m<sup>2</sup>** Seconde main

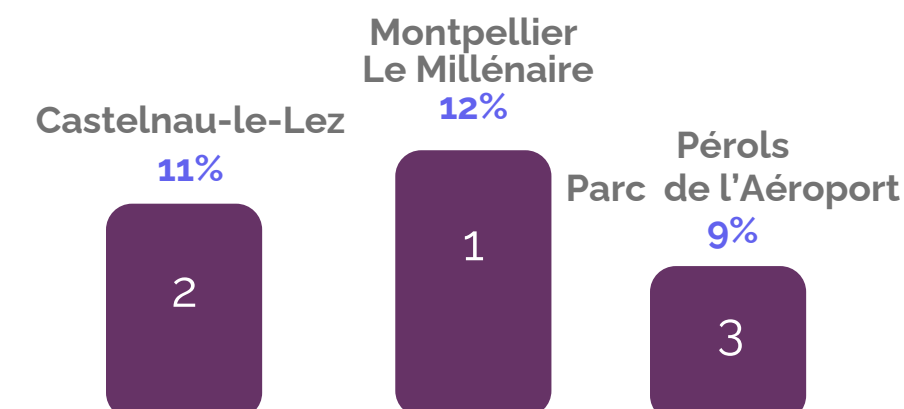
**2.837 €/m<sup>2</sup>** Neuf

**3.494 €/m<sup>2</sup>** Neuf PRIME



## TOP SECTEURS

(en m<sup>2</sup> placés par les membres OMIE)

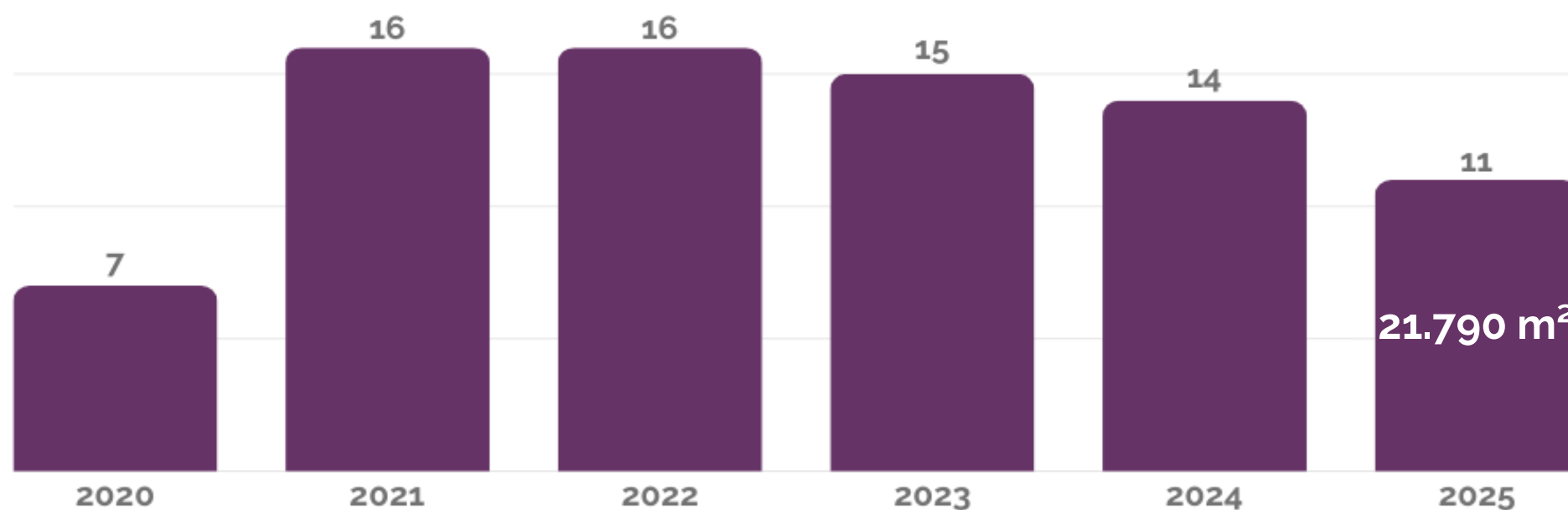




# MONTPELLIER | MARCHÉ BUREAUX

Nombre de transactions  $\geq 1.000 \text{ m}^2$

(hors Comptes-Propres)



## Quelques référence 2025



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

**ARION3 Hippocrate**  
Montpellier  
Acquisition  
**4.436 m<sup>2</sup>**  
INFORMATION  
& COMMUNICATION



Tourny  
Meyer.

**BELVÉDÈRE de GIMEL**  
Grabels  
VEFA  
**3.846 m<sup>2</sup>**  
EN SANTÉ



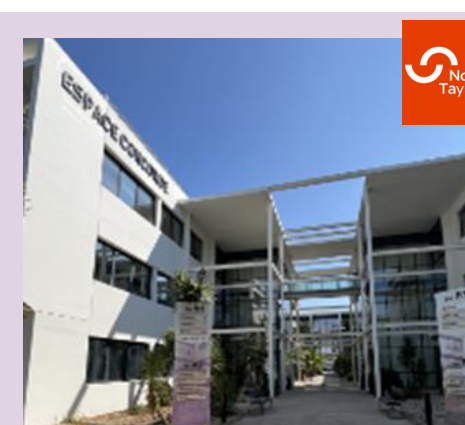
Tourny  
Meyer.

**CASTELMED PARK**  
Castelnau-le-Lez  
BEFA  
**3.260 m<sup>2</sup>**  
DE VINGI HIGHER  
EDUCATION



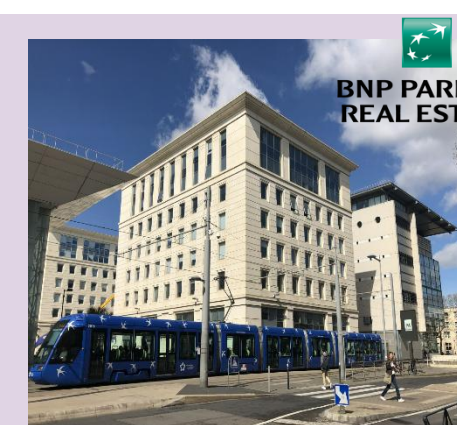
Arthur  
Lloyd

**CAMPUS MILLENIUM**  
Le Millénaire  
Montpellier  
Location  
**1.468 m<sup>2</sup>**  
GROUPE PIGIER



Norman  
Taylor

**ESPACE CONCORDE**  
Parc de l'Aéroport  
Pérols  
Location  
**1.380 m<sup>2</sup>**  
WEDA



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

**TOUR EUROPA**  
Antigone  
Montpellier  
Location  
**1.290 m<sup>2</sup>**  
UNIDELTA



Arthur  
Lloyd

**Le MUSTANG**  
Parc Eurêka  
Montpellier  
Location  
**1.069 m<sup>2</sup>**  
EXCO



# CHIFFRES CLÉS | MARCHÉ ACTIVITÉS



## COMMERCIALISÉS

**101.452 m<sup>2</sup>**

-1% versus 102.952 m<sup>2</sup> en 2024

**dont 40.652 m<sup>2</sup>**

De Comptes-Propres



## DEMANDES PLACÉES

**51.904 m<sup>2</sup>**

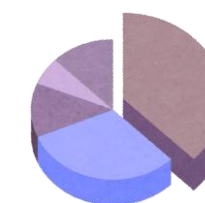
par les membres de l'Observatoire

-34% versus 78.604 m<sup>2</sup> en 2024

## TRANSACTIONS

**125**

-18% versus 153 en 2024



## RÉPARTITIONS

**17%**

neuf

**82%**

seconde main

**1%**

restructuré

**76%**

location

**24%**

acquisition

**463 m<sup>2</sup>**

surface moyenne



## VALEURS MOYENNES HT/HC/hors parking

### LOCATION

**90 €/m<sup>2</sup>**

Seconde Main

**98 €/m<sup>2</sup>**

Neuf

**120 €/m<sup>2</sup>**

Neuf PRIME

### ACQUISITION

**1.457 €/m<sup>2</sup>**

Seconde Main

**1.442 €/m<sup>2</sup>**

Neuf

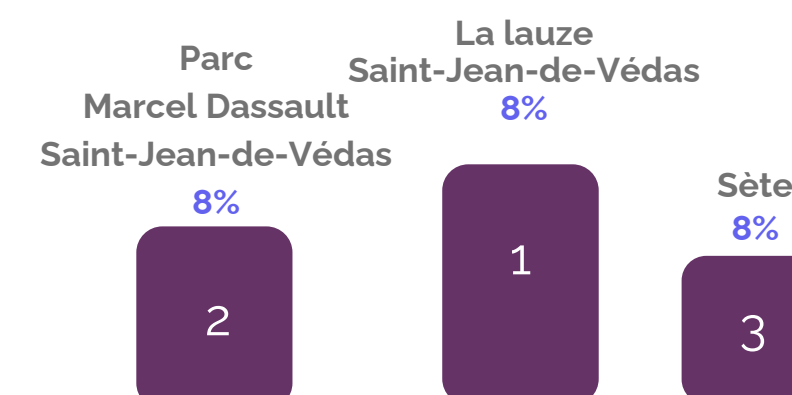
**1.802 €/m<sup>2</sup>**

Neuf PRIME



## TOP SECTEURS

(en m<sup>2</sup> placés par les membres OMIE)







# MONTPELLIER | MARCHÉ ACTIVITÉS

Nombre de transactions  $\geq 1.000 \text{ m}^2$

(hors Comptes-Propres)



21.784 m<sup>2</sup>

## Quelques référence 2025



Villeneuve-lès-Maguelone

Location

**1.550 m<sup>2</sup>**

TAM



Saint-Gély-du-Fesc

Location

**1.630 m<sup>2</sup>**

DO&KA



Saint Georges d'Orques

Location

**1.650 m<sup>2</sup>**

ALTA METAL



Frabrigues  
Zac des Collèges

Acquisition

**1.677 m<sup>2</sup>**

MC2IT



Saint-Jean-de-Védas  
ZI La Lauze

Location

**2.234 m<sup>2</sup>**

CENTRAVET



Vendargues  
Vallée du Salaison

VEFA

**2.400 m<sup>2</sup>**

HELIOWATT



Mauguio  
Zone de Frêt Aéroportuaire

Vente UTILISATEUR

**2.973 m<sup>2</sup>**

INTERSPORT



# CHIFFRES CLÉS | MARCHÉ FONCIERS



## COMMERCIALISÉS

**62.479 m<sup>2</sup>**

**-45%** versus 113.297 m<sup>2</sup> en 2024



## TRANSACTIONS

**13**

**-41%** versus 22 en 2024



## VALEURS MOYENNES

### Bureaux

**228 € HT/m<sup>2</sup>/SdP**  
**18.128 m<sup>2</sup>**

dont 3 COMPTES-PROPRES

### Activités

**191 € HT/m<sup>2</sup>/sdp**  
**39.951 m<sup>2</sup>**

dont 4 COMPTES-PROPRES



### Sussargues

Le VILLAGE des CARRIERES

Acquisition Promoteur

**5.428 m<sup>2</sup> Terrain**

**BATIH**



### Castelnau-le-Lez

EUREKA

Acquisition Utilisateur

**4.930 m<sup>2</sup> Terrain**

**CYKERO**



### Montpellier

CAMBACERES

Acquisition Utilisateur

**7.903 m<sup>2</sup> Terrain**

**CRÉDIT AGRICOLE**



### Castelnau-le-Lez

EUREKA

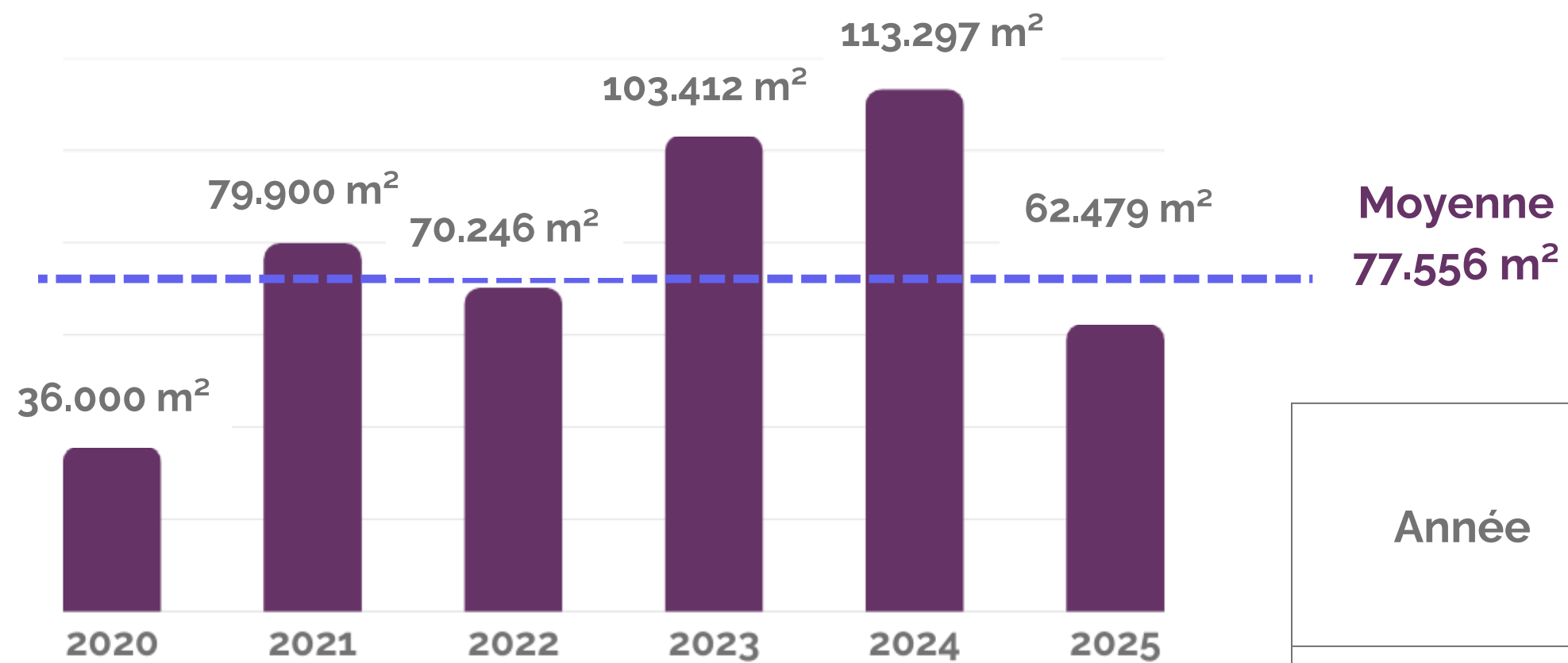
Acquisition Promoteur

**7.168 m<sup>2</sup> Terrain**

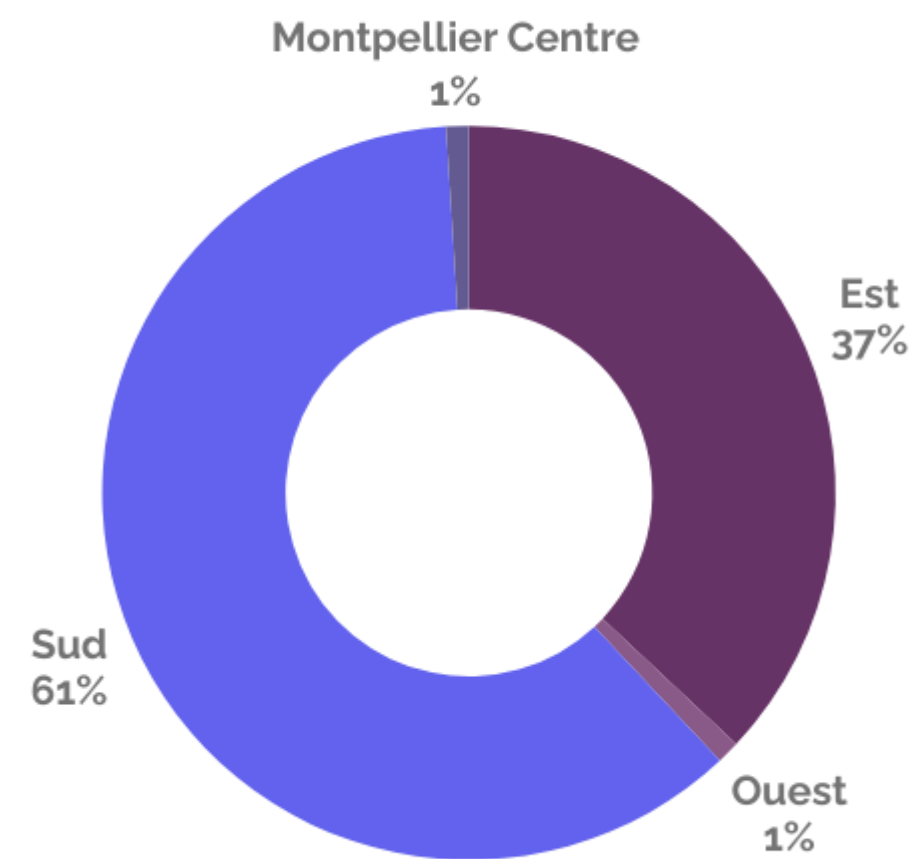
**EURÊKA FACTORY**



# MONTPELLIER | MARCHÉ FONCIERS



Année	Nombre de transactions
2020	12
2021	21
2022	20
2023	22
2024	22
2025	13





## Un marché de bonne tenue, stable et résolument engagé

L'Observatoire de l'Immobilier et du Foncier d'Entreprise de Montpellier et son Territoire présente aujourd'hui les résultats du marché de l'immobilier d'entreprise et du foncier pour l'année 2025.

Une nouvelle fois, le marché montpelliérain a su faire preuve de **résistance et de performances** démontrant sa capacité à affronter les grandes perturbations de la chaîne immobilière, tout en étant bien loin de s'effondrer.

Les acteurs de ce marché, agences conseils spécialisées, aménageurs et collectivités ont su mobiliser leurs *expertises* et toutes leurs *compétences* pour analyser les nombreux obstacles conjoncturels de leur profession et sont parvenus à de nombreux succès.

Le détail des chiffres reflète néanmoins l'impact du contexte économique sur le secteur.

Le marché de l'immobilier traverse une crise inédite, voire une mutation profonde et durable.

Le marché des locaux d'entreprises du grand territoire montpelliérain n'échappe plus à cette conjoncture.

### Les principaux enseignements de 2025 :

**Hausse significative** des transactions exogènes (13% en 2025 versus 7 % en 2024), signe de l'attractivité renforcée du territoire

**Demandes qualifiées** en chute de presque 40 % pour toutes les typologies de biens et exprimées dans toutes les agences partenaires



**Relocalisations sans extension** majoritaires (50 % des surfaces)

**Concrétisations** de plusieurs COMPTES-PROPRES industriels et messageries (IRD / VALLAIR / XPO / DPD)

**Master-projet privé industriel** drainant et structurant, le TECHNOCENTRE CYKERO et de multiples comptes-propres industriels

Et toujours de grandes administrations nationales atones alors que la collectivité montpelliéraine a déclenché quelques projets (Cité Alimentation).

Les délais se sont également considérablement allongés : tant pour l'acte de bâtir que pour la prise de décision de déménagement.

Les promoteurs et les investisseurs ont fourni des efforts considérables pour conclure les deals, en accompagnant chaque client bien au-delà des standards usuels, même si certaines foncières ont durci le ton, notamment en termes de garanties exigées.



# CHIFFRES CLÉS | INVESTISSEMENTS



## COMMERCIALISÉS

**21.892 m<sup>2</sup>**

**+20%** versus 18.195 m<sup>2</sup> en 2024

## TRANSACTIONS

**12**

**+33%** versus 9 en 2024



## COMMERCIALISÉS

**13.100 m<sup>2</sup>**

**+18%** versus 11.137 m<sup>2</sup> en 2024

## TRANSACTIONS

**8**

**-33%** versus 12 en 2024



## VALEURS MOYENNES

### Bureaux

**1.923€ HT/m<sup>2</sup>**

Seconde Main

Taux moyen 2025

**7,20%**

### Activités

**1.558 € HT/m<sup>2</sup>**

Neuf

**660 € HT/m<sup>2</sup>**

Seconde Main

Taux moyen 2025

**7,60%**



### DIVERSITY

Castelnau-le-Lez

Parc Eurêka

Vente investisseur

**3.000 m<sup>2</sup>**

SOGENIAL REIM



### N'ICE

Mauguio

Fréjorgues Est

Vente investisseur

**1.530 m<sup>2</sup>**

FONCIÈRE & TERRITOIRE



### TABELLA

Péroles

Parc de l'Aéroport

Vente investisseur

**4.870 m<sup>2</sup>**

CREDIT AGRICOLE



### HARMONY

Montpellier

Odysseum

Vente investisseur

**6.150 m<sup>2</sup>**

SOFIDY

Dans un contexte national aussi tendu qu'en 2024, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise montpelliérain 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 situe dans le secteur Est.**

Il est intéressant de relever que parmi ces investisseurs nationaux, plusieurs réalisaient leur 1ère 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 Cambacérès, ce type de transaction est devenu très difficile à conclure en raison de plusieurs facteurs : un écart significatif entre attentes 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.

A 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 quelques 7.000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité en R+I sur un foncier en 1ère 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-Vieil) de 7.000 m<sup>2</sup>.

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



*L'Observatoire concentre des acteurs engagés au service du développement économique du territoire.  
Il représente une force vive d'expertises et de réseaux puissants.*

A ce titre, outre sa fonction de collecte et analyse de données statistiques **confiée à la CERC Occitanie**, l'OMIE a mis en œuvre un plan d'actions pour faire face aux grands défis à venir :

- ▷ Déployer, pour chaque membre, un panorama de documents marketing vecteurs positifs d'informations, déjà mis en œuvre par les agglomérations, métropoles et leurs aménageurs ;
- ▷ Assurer un rôle d'ambassadeur de premier plan dans la promotion et l'attractivité du territoire auprès des grands décideurs immobiliers ;
- ▷ Conseiller les collectivités et aménageurs dans la mutation de friches tertiaires ou industrielles, la programmation des ZAC nouvelles et les accompagner dans l'écriture de cahier des charges des consultations immobilières à venir sur les sites « primes » ;
- ▷ Renforcer le partenariat efficient avec la Fédération des Promoteurs sur la pertinence des programmations, des taux de remplissage, des procédures d'agrément, des choix prioritaires de sites futurs à urbaniser/restructurer, etc. ;
- ▷ Rappelons enfin que, outre la métropole montpelliéraine, le territoire de collecte a été étendu depuis 2022 aux agglomérations de Lunel, du Pays de l'Or et du Bassin de Thau et concerne désormais 86 communes.





Observatoire  
MONTPELLIÉRAIN de  
l'Immobilier d'Entreprise

**MERCI  
de votre  
ATTENTION !**



NOUS RETROUVER  
[www.cercoccitanie.fr](http://www.cercoccitanie.fr)



[OMIE](#)