

## Montpellier, septembre 2024

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 le 1<sup>er</sup> semestre 2024.

Le marché montpelliérain a su, tout au long de ce 1<sup>er</sup> semestre, faire preuve de **résilience** en étant en mesure d'affronter les événements difficiles qui se présentent, 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, prendre du recul et sont parvenus à y faire face.

Tous font les mêmes constats et se donnent ensemble, individuellement et dans leurs groupes respectifs, les moyens de rebondir.

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 pas à cette conjoncture.

**Les chiffres, au global, sont plus que satisfaisants.**

**Score remarquable !**

**On comptabilise au 1<sup>er</sup> semestre, toutes classes d'actifs confondues,**

**26 transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> soit 45 % des surfaces commercialisées,**

**dont 9 supérieures à 3 000 m<sup>2</sup>.**

Il ne faut néanmoins pas omettre de remarquer les signaux envoyés par le marché :

- ✓ Baisse significative de transactions exogènes (9%),
- ✓ Demandes qualifiées en chute de presque 30 % pour toutes les typologies de biens et dans toutes les agences,
- ✓ Relocalisations sans extension majoritaires (57%),
- ✓ Transactions publiques en berne,
- ✓ Et grands comptes encore en réflexion de leurs nouvelles organisations présentes et distancielles.

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.

**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'OIE a engagé un plan d'actions pour faire face aux grands défis des mois à venir :

- ➔ Déployer, pour chaque membre, un panorama de documents marketing vecteurs 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 programmation des ZAC nouvelles et les accompagner dans l'écriture de cahier des charges des consultations immobilières à venir sur les sites « primes » ;
- ➔ Amorcer un partenariat efficient avec la Fédération des Promoteurs sur la pertinence des programmations mixtes, immobilier d'activité et logements toutes catégories ;
- ➔ Rappeler les règles déontologiques d'exercice du métier d'agent spécialisé en immobilier d'entreprise, de comptabilisation de la data, ainsi que les procédures d'agrément métropolitain pour l'implantation d'activités spécifiques.

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.

## Le MARCHE des BUREAUX

Le marché tertiaire de la métropole affirme à nouveau son rang de ville majeure avec **une demande placée de 48 808 m<sup>2</sup> au cours de ce premier semestre.**

Ce chiffre traduit une légère baisse de 7,7 % par rapport à la même période de 2023, laissant toute perspective réaliste d'atteindre, voire de dépasser la barre des 100 000 m<sup>2</sup> de profondeur de marché.

Les membres de l'OIE ont placé 38 825 m<sup>2</sup> de surfaces tertiaires, totalisant 141 transactions.

Concernant la surface moyenne des bureaux placées, celle-ci s'établit à 282 m<sup>2</sup> en baisse de plus de 15 % versus les 333 m<sup>2</sup> moyens de 2023 et en baisse significative par rapport au 342 m<sup>2</sup> de 2022.

Ce recul de la surface moyenne s'impute à un phénomène nouveau constaté dans toutes les grandes métropoles françaises : la « *demande négative* », c'est-à-dire un besoin de déménagement pour une surface inférieure à nombre de salariés iso.

Cette tendance trouve son explication dans les nouvelles organisations du travail, favorisant le distanciel (télétravail) pour de nombreuses entreprises, une optimisation des surfaces (sous-utilisation des espaces, salles de réunion, etc.) et les motivations des dirigeants d'anticiper sur un ralentissement de croissance et la préservation des marges.

## IMPLANTATIONS SIGNIFICATIVES

- . BUREAUX C CO pour 2 500 m<sup>2</sup> ROCH PLAZZA quartier NOUVEAU SAINT ROCH - Compte Propre
- . CAP GEMINI pour 2 549 m<sup>2</sup> dans l'immeuble UNPLUG quartier Cambacérès - BNP Paribas Real Estate
- . ENGIE GREEN pour 4 112 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux de l'immeuble TERRA, quartier Cambacérès - Tourny Meyer
- . EDH Enseignement Supérieur pour 1 509 m<sup>2</sup> Campus Millénium Parc du Millénaire - Arthur LOYD
- . PEOPLESHERES pour 419 m<sup>2</sup> dans l'@7 Center Odysseum - NORMAN Taylor
- . SEPTEO pour 2 500 m<sup>2</sup> à Lattes - Compte Propre
- . INETUM pour 945 m<sup>2</sup> de bureau, parc@7 center - TERTIA Conseils Entreprises
- . SOGEA SUD BATIMENT immeuble, le cube pour 1395 m<sup>2</sup> - TERTIA Conseils Entreprises

Le marché de bureaux à Montpellier s'affirme comme un marché de location avec 85 % des transactions (83 % en 2023, 77% en 2022). Le lien avec la difficulté d'accès aux financements est là évident, de même que la corrélation avec le stock disponible neuf ou de seconde main, très majoritairement propriété d'investisseurs institutionnels ou de Family Offices.

En revanche, la seconde main ne représente plus que 50 % des transactions (contre 61% en 2023, et 63% en 2022).

La part du neuf poursuit son ascension (49% des transactions), ce qui est normal au vu du nombre important de mètres carrés livrés, notamment dans les parcs Eureka et Cambacérès. Cette appétence aux bureaux neufs réitère l'intérêt des utilisateurs de privilégier les nouvelles tendances de bien-être au travail, prenant en compte les espaces tertiaires innovants, mixtes, flexibles et environnementalement performants. Les entreprises anticipent également sur l'impact du Décret Tertiaire et les coûts locatifs de la mise en conformité des immeubles anciens.

Le SUD Montpelliérain, triangle d'or entre l'A 709, l'Aéroport Montpellier Méditerranée et la Gare LGV Sud de France est désormais le secteur le plus dynamique totalisant 43 % des surfaces de bureaux ce semestre. Il creuse l'écart avec les secteurs EST de Montpellier, avec 33 % des surfaces placées, et CENTRE à 14 %.

La livraison réalisée ou imminente des immeubles LEAD / ETIC / TERRA / UNPLUG et NEXUS sur la ZAC Cambacérès, les dernières clefs en mains d'INITIS et de VEOLIA au sein du Parc Industries Or Méditerranée sur l'Agglomération du Pays de l'Or, ont dopé ces territoires.

En revanche, en dépit d'une promotion vigoureuse de la thématique santé globale sous le label MEDVALLEE, le NORD de Montpellier reste à la traîne avec 9 % des surfaces placées par les partenaires, sans changement en regard des chiffres 2022 mais en baisse significative par rapport au score de 2023 (16%). L'absence de stock et de projets emblématiques sur ce secteur contribuent à ce faible score.

Plusieurs programmes significatifs en montage et la dynamique insufflée par les acteurs publics devraient pallier ce manque d'offre et permettre aux BIOTECH du secteur de se développer autour des grands ensembles de recherches éminents tous déjà présents.

Sur le territoire d'expertise, on observe une augmentation significative du loyer moyen des bureaux de seconde main, passant de 141 €/m<sup>2</sup>/an/ht/hc en 2022, à 154 € en 2023 et 162 € pour ce premier semestre 2024. La valeur moyenne de loyer pour les immeubles neufs connaît une légère contraction, allant de 173 €/m<sup>2</sup>/an/HT pour 2022, à 181 en 2023 pour revenir à 177 € ce début d'année.

Dans la continuité, le prix moyen d'acquisition dans le neuf continue d'augmenter passant de 2 409 ht/m<sup>2</sup> en 2022, à 2 759 €/m<sup>2</sup> en 2023 et 3 074 €/m<sup>2</sup> pour la statistique du 1<sup>er</sup> semestre 2024.

Ce franchissement symbolique de la barre des 3 000 €/ht du mètre carré, reflète tous les facteurs clefs de production sur nos marchés (cherté foncière, exigences architecturales des collectivités, valeurs environnementales traduites dans les labels et les matériaux, choix sécurisés des intervenants aux chantiers, impact des augmentations de coûts de matériaux des dernières années, croissance des coûts fixes et des frais financiers, etc.).

La valeur moyenne d'acquisition du seconde main s'établit à 1.893 €/m<sup>2</sup>, tous secteurs confondus.

Ces statistiques étaient impatientement attendues, dans un contexte instable où nous déplorons tous les questionnements des acteurs de la filière et un attentisme anxigène des utilisateurs.

Les chiffres parlent, ils sont probants et l'immobilier tertiaire montpelliérain tire son épingle du jeu en affichant une profondeur de marché qui démontre que Montpellier reste une ville réellement attractive pour les entrepreneurs et les investisseurs.

## Le MARCHÉ des LOCAUX d'ACTIVITES et ENTREPOTS

Belles performances sur le marché des locaux d'activité/entrepôts avec 55 006 m<sup>2</sup> commercialisés au 1<sup>er</sup> semestre 2024, en hausse de 16 % versus S1 2023.

Le marché des locaux d'activités traditionnellement fortement locatif (81% des surfaces en 2023) opère une orientation majeure vers la vente utilisateurs, puisque l'on décompte 65 % des surfaces en location et donc 35 % à l'acquisition.

Les parts du neuf (21%) et du seconde main (79%) restent stables en regard des années antérieures et la surface moyenne s'établit à 551 m<sup>2</sup>, supérieure à 2023 (471 m<sup>2</sup>).

L'impact de commercialisation des biens sur les marchés extérieurs au périmètre de la métropole montpelliéraine participe activement à ce nouveau décompte, récoltant 22 % des transactions pour le bassin sétois, notamment.

Les parcs d'activités historiques montpelliérains au SUD Garosud, à l'EST Vendargues Vallée du Salaison et à l'OUEST la Lauze et Marcel Dassault accueillent respectivement 29 % (contre 27 % en 2023), 28 % (contre 47 % en 2023) et 10 % (contre 4 %) des implantations.

Ce qui montre une nouvelle composition du territoire industriel et artisanal, pour la localisation des activités de stockage, messagerie et logistique en 2<sup>ème</sup> couronne urbaine, mais toujours très proche des grands axes structurants. Le pari de décompression de la ville centre vers des périphéries attractives est en passe de réussir !

Les valeurs se ressentent de la pression de l'offre faible et les prix dans le neuf à la location augmentent à 106 €/ht/hc/m<sup>2</sup>/an et 85 €/m<sup>2</sup> pour la seconde main.

Les prix à l'acquisition des immeubles neufs restent très stables à 1 496 €/ht/m<sup>2</sup> (1 475 €/m<sup>2</sup> en 2023) pendant que les valeurs de seconde main baissent à 794 €/ht /m<sup>2</sup>, en regard des moyennes 2023 (1 275 €/ht/m<sup>2</sup>). L'éloignement des localisations sur les secteurs de Lunel et Sète, agglomérations qui accueillent des parcs d'activités certes dynamiques et actifs, justifie en grande partie ces valeurs impossibles à retrouver sur le territoire intrinsèque montpelliérain.

De belles implantations ont été réalisées ce premier semestre, tant en compte propres que par les membres de l'OIE :

BIT Groupe pour 1.000 m<sup>2</sup> dans l'immeuble EMA à Mauguio - Norman Taylor

CONCESSION AUTOMOBILES pour 1.400 m<sup>2</sup> sur 5.500 m<sup>2</sup> de Foncier à Saint AUNES - ABC Immobilier d'Entreprise

DISTRIBUTEUR DE MATERIAUX pour 4.400 m<sup>2</sup> sur 8.000 m<sup>2</sup> de foncier à Lattes - ABC Immobilier d'Entreprise

EVOLUSOLAR pour 1.707 m<sup>2</sup> dans l'immeuble EMA Zone de Frêt Aéroport - Tourny Meyer

MEREDIS pour 6.627 m<sup>2</sup> à Vailhauquès - TERTIA Conseils Entreprises

METALLO DETAIL pour 625 m<sup>2</sup> à Baillargues - FDI Services Immobiliers

### Fait Notable !

On comptabilise au 1<sup>er</sup> semestre 2 transactions d'entrepôt de stockage et messagerie totalisant 16 477m<sup>2</sup>,  
clefs en mains utilisateurs sur la Zone de Fret Aéroportuaire  
qui a récemment libéré des fonciers en amodiation.

Aucune transaction en entrepôt n'avait été réalisée en 2023.

### Le MARCHE du FONCIER

Les transactions foncières font preuve d'une belle dynamique, s'établissant à 45.181 m<sup>2</sup>, pour une profondeur de marché de 103 412 m<sup>2</sup> en 2023.

La surface moyenne des terrains s'élève à 7 530 m<sup>2</sup>, contre 3 591 m<sup>2</sup> pour la même période en 2023. La plus grande parcelle transactée est de 28 257 m<sup>2</sup> pour un clefs en mains utilisateur à Vailhauquès !

78% des fonciers acquis sont localisés au nord de Montpellier, seuls parcs d'activités actuellement ouverts à la commercialisation.

Prix moyen de 95 €/ht/m<sup>2</sup>, essentiellement pour la réalisation de bâtiments mixtes, bureaux et activités.

### CONCLUSION

**Un projet immobilier s'étend désormais sur un périmètre transverse, répondant à de multiples priorités exprimées par les porteurs de projets**

Les directeurs immobiliers ont pris en main des éléments essentiels, qui recouvrent tant les enjeux financiers que managériaux de l'entreprise.

Ressort reconnu des efforts de maîtrise des coûts et des risques, la compétence immobilière est désormais un levier majeur en matière de responsabilité sociale.

Aujourd'hui, près de la moitié des projets dits « immobiliers » sont d'abord transverses et pluridisciplinaires.

**Le cap fixé par une direction générale au service immobilier vise principalement la performance financière de l'entreprise : nos investisseurs et utilisateurs ne dérogent pas à ce précepte.**

« *L'immobilier créateur de valeur au sein de l'entreprise* » est désormais chose acquise dans la plupart des organisations. Pour les dirigeants, l'approche immobilière est en outre centrée sur les opérations immobilières qui évoluent, optimisent la trésorerie ou la réduction des coûts.

De nombreux défis se posent aux acteurs de la chaîne immobilière :

- quelles sont les attentes des dirigeants pour leurs futurs locaux ?
- quelles évolutions des critères d'implantations tertiaires et industrielles ?
- quelle nouvelle géographie de localisation des activités ?
- quelles pistes de travail pour les dirigeants, les territoires et les professionnels de l'immobilier, pour faire face aux transformations ?

Ce que l'on retiendra notamment de cette première période, c'est que les dirigeants mettent l'accent sur 3 grandes priorités lors d'un projet :

1. l'attractivité RH, recruter les talents est LE défi numéro 1 !
2. la performance économique
3. et la transition écologique.

A nous tous, experts et acteurs publics, de mettre en œuvre toutes les pistes de travail afin de réussir ensemble la transformation engagée des espaces d'implantations économiques.

Pour de plus amples informations et une analyse détaillée des résultats, veuillez contacter

**Christèle MARNAS**

Directeur Région Montpellier Tourny Meyer au 06 88 24 55 83 ou [christelemarnas@tournymeyer.fr](mailto:christelemarnas@tournymeyer.fr)

porte-parole 2024 de l'Observatoire de l'immobilier d'Entreprise.

**À propos de L'Observatoire de l'Immobilier et du Foncier d'Entreprise de Montpellier et son Territoire**

L'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise de Montpellier et de son territoire urbain est composé de 10 partenaires commercialisateurs (ABC Immobilier d'Entreprise, Arthur LOYD, BNP Paribas Real Estate, FDI Services Immobiliers, NORMAN Taylor, TERTIA Conseils Entreprises, THELENE Entreprise, TOURNY MEYER Méditerranée et TRANSAC Tertiaire), et de Montpellier Méditerranée Métropole, d'ALTEMED/SERM/SA3M et de l'Agglomération du Pays de l'Or.

La maîtrise d'œuvre est assurée par la CERC Occitanie.

IMAGES / PHOTOS

## HALLE NOVA

ZAC Cambacérés - PROMEO / GAIA / LAZARD GROUP - Taillandier Architectes Associés



## LE CUBE

Parc MOUGERE -VINCI Immobilier - Architecte Emmanuelle NARVARRO



# ROCH PLAZA

ZAC Nouveau Saint Roch - IDEC - Philippe RUBIO Architecture



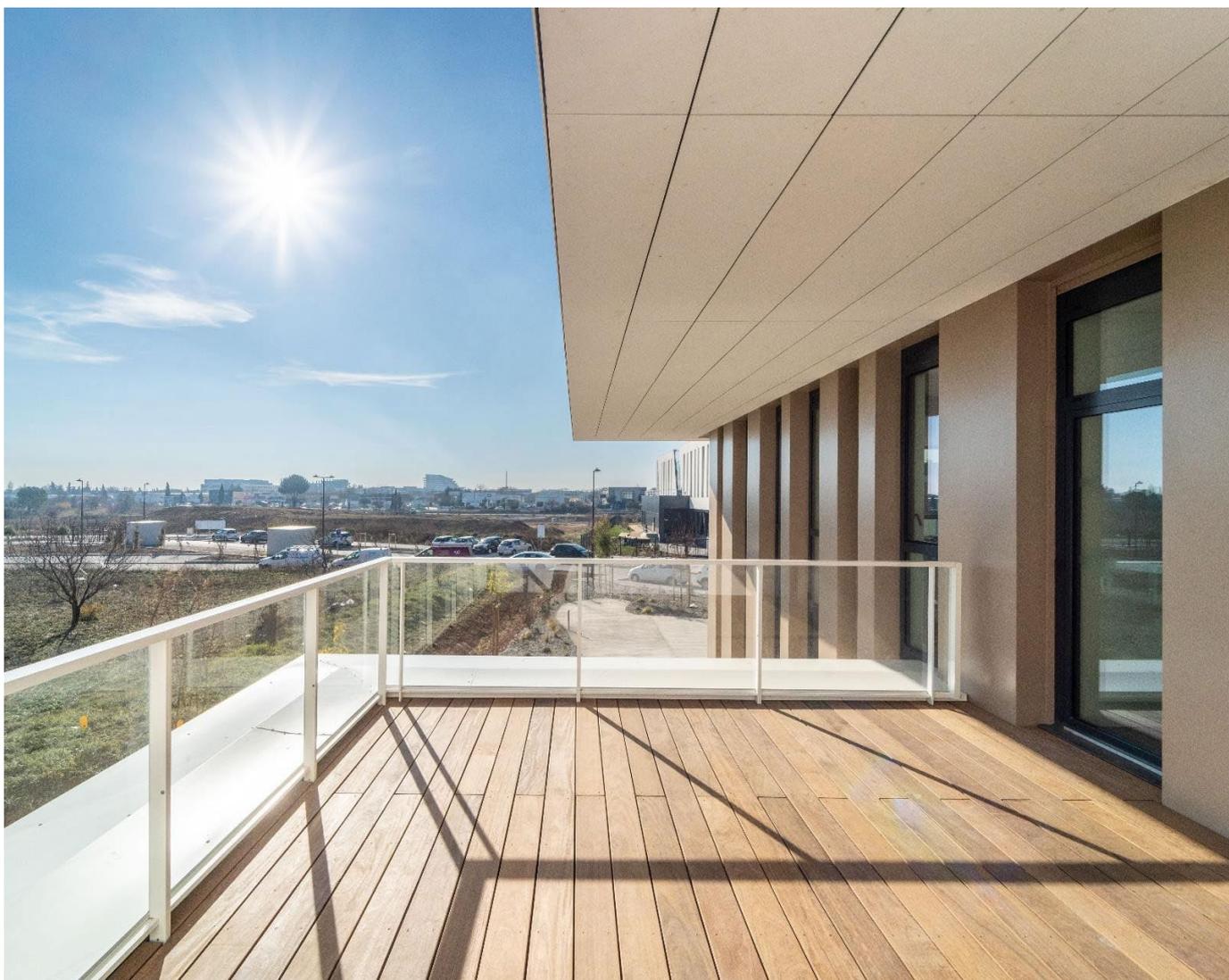
TERRA

ZAC CAMBACERES - PROMOTEURS NEXITY / CIRRUS - Architecture STUDIO



# INITS

Parc Industries Or Méditerranée - ADVITAM by ICADE - ARCHIGROUP



EMA

Zone de Frêt Aéroport Montpellier Méditerranée - BLACK PEARL GROUP - ASVA Architecture

