

Communiqué de Presse  
O I E – Bilan Année 2024

Observatoire de l'Immobilier et du Foncier d'Entreprise de Montpellier & son Territoire



« **RESISTANCE & PERFORMANCES** au **RENDEZ-VOUS** de l'année  
**2024** »

Montpellier, 31 janvier 2025

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 2024.

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 pas à cette conjoncture.

**Néanmoins, les chiffres, au global, sont plus que satisfaisants. Score remarquable !**

**37 transactions sont supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> soit 36 % des surfaces commercialisées,**

**dont 4 supérieures à 3 000 m<sup>2</sup>.**

Il importe désormais de traiter les signaux envoyés par le marché :

- ✓ Baisse significative de transactions exogènes (7 % en volume),
- ✓ Demandes qualifiées en chute de presque 40 % pour toutes les typologies de biens et dans toutes les agences,
- ✓ Relocalisations sans extension majoritaires (65 %),
- ✓ Absence de master-projet privé industriel drainant,
- ✓ Et grandes administrations nationales peu actives.

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 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 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.

## Le MARCHÉ des BUREAUX

Le marché tertiaire de la métropole affirme à nouveau son rang de ville majeure

**avec une demande placée de 116.155 m<sup>2</sup> pour l'année 2024.**

Pour mémoire, la demande placée en 2023 s'établissait à 100.710 m<sup>2</sup>, à 117.358 m<sup>2</sup> pour l'année 2022, à 112.369 m<sup>2</sup> pour l'année 2021 et 71.566 m<sup>2</sup> pour l'année 2020.

**Soit une moyenne quinquennale de 103.630 m<sup>2</sup>, incluant l'année COVID.**

Ce chiffre traduit une hausse de 15 % par rapport à la même période de 2023, confortant la place prépondérante de la 7<sup>ème</sup> ville de France en termes de profondeur de marché.

Les membres de l'OIE ont placé 74.581 m<sup>2</sup> de surfaces tertiaires, totalisant 276 transactions.

Deux opérations significatives de comptes-propres complètent le chiffre global : **UNAPEI** sur le Parc Euromédecine pour 1.600 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et, surtout, le **Campus ANIMA** regroupant les entités MBS, Purple, CCI 34 et CCI Occitanie sur environ 24.000 m<sup>2</sup> à Cambacérès.

Concernant la surface moyenne des bureaux placés, celle-ci s'établit à 270 m<sup>2</sup> en baisse de plus de 19 % versus les 333 m<sup>2</sup> moyens de 2023 et en baisse significative par rapport au 342 m<sup>2</sup> de 2022 (-21 %).

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. Les incertitudes gouvernementales contribuent évidemment également à ces comportements prudents.

**Pour les bureaux, on comptabilise pour l'année 2024 14 transactions**

**(hors investisseurs) supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, dont 2 sont supérieures à 3 000 m<sup>2</sup>.**

## IMPLANTATIONS SIGNIFICATIVES

. **BUREAUX & CO** pour 2 500 m<sup>2</sup> ROCH PLAZZA quartier NOUVEAU SAINT ROCH – Compte Propre

. **BIPOLE EUROMEDECINE** à Grabels, nouvelles installations, pour certaines exogènes au territoire, sur des surfaces de laboratoires et bureaux pour BIOMANITY (194 m<sup>2</sup>), CYTEA BIO (306 m<sup>2</sup>), STEM GENOMICS (243 m<sup>2</sup>), NEURINNOV (168 m<sup>2</sup>), MYCEA (115 m<sup>2</sup>) – Altemed & 3M

. **CAPGEMINI** pour 2 549 m<sup>2</sup> dans UNPLUG quartier Cambacérès – BNP Paribas Real Estate

. **COLLEGE de PARIS** pour 4.112 m<sup>2</sup> dans l'immeuble NEXUS quartier Cambacérès – Tourny Meyer

. **CONSULAT**, acquisition d'un immeuble de 883 m<sup>2</sup> Parc 2000 - BNP Paribas Real Estate

- . **ENGIE GREEN** pour 3.936 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux de l'immeuble **TERRA**, zac **Cambacérés** – Tourny Meyer
- . **EDH** Enseignement Supérieur pour 1 509 m<sup>2</sup> Campus Millénium Parc du Millénaire – Arthur Loyd
- . **GENSUN** pour 1 275 m<sup>2</sup>, dans l'immeuble **UNPLUNG** quartier **Cambacérés** – BNP Paribas Real Estate
- . **HELIOS** pour 973 m<sup>2</sup> dans l'immeuble **ESPACE CONCORDE** – FDI Services Immobiliers
- . **INGEROP** pour 838 m<sup>2</sup> dans l'immeuble **Etic**, quartier **Cambacérés** – BNP Paribas Real Estate
- . **INETUM** pour 945 m<sup>2</sup> Immeuble **M'OTION** – Parc @7Center – Tertia Conseils Entreprises
- . **KEYCE ACADEMIE** pour 1 509 m<sup>2</sup> Campus Millénium Parc du Millénaire – Tourny Meyer
- . **LUNDI MATIN** location de 1 575 m<sup>2</sup> Parc du Millénaire – Norman Taylor
- . **PEOPLESHERES** pour 419 m<sup>2</sup> dans l'@7 Center **Odysseum** – Norman Taylor
- . **SEPTEO** pour 2 500 m<sup>2</sup> à **Lattes** – Transaction Directe
- . **SNCF** pour 2 061m<sup>2</sup>, **ROCH PLAZA**, **Nouveau St Roch** – Arthur Loyd
- . **SOGEA SUD BATIMENT** pour 1 395 m<sup>2</sup>, Immeuble « **Le Cube** » à **Mauguio** – Tertia Conseils Entreprises
- . **VENSOLAIR/SOLARHONA** location de 1 775 m<sup>2</sup> sur **IINFINY** Parc **Eureka** – Norman Taylor
- . **VIRTUOSE GAME** pour 1 050 m<sup>2</sup>, **ARCHIMEDE** Parc **Eurêka** – Arthur Loyd

Le marché de bureaux à Montpellier s'affirme comme un marché de location représentant 82 % 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.

La seconde main représente 61 % des transactions, comme 2023, et 63 % en 2022.

La part du neuf est stable à 38 % des transactions, ce qui est normal au vu du nombre important de mètres carrés livrés, notamment dans les parcs **Eureka**, **Cambacérés** et **PIOM** à **Mauguio**.

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 en réponse aux exigences RSE.

Les entreprises anticipent également sur l'impact du Décret Tertiaire et les coûts locatifs de la mise en conformité des immeubles anciens.

Le secteur **SUD** et **SUD-EST** Montpelliérain, triangle d'or entre l'**A709**, l'**Aéroport Montpellier Méditerranée** et la **Gare LGV Sud de France** est désormais le secteur le plus dynamique totalisant 66 % des surfaces de bureaux cette année. Il creuse l'écart avec les secteurs **OUEST** de Montpellier. Le centre montpelliérain, pour 21 % des transactions, a majoritairement capté la demande sur le secteur **Nouveau Saint Roch** et maintient son attractivité renouvelée.

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

Grâce à une promotion vigoureuse de la thématique santé globale sous le label MEDVALLEE, le NORD de Montpellier progresse avec 11 % des surfaces placées par les partenaires, sans rattraper encore le score de 2023 (16%). L'absence de stock et de projets emblématiques sur ce secteur contribuent à ce faible résultat.

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 157 € pour 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 € cette 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 à 2 960 €/m<sup>2</sup> pour la statistique 2024 (hors ventes investisseurs).**

Le franchissement symbolique de la barre des 3 000 €/ht du mètre carré dans certains quartiers prime (Port Marianne, Cambacérés), 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 2 046 €/ht/m<sup>2</sup>, tous secteurs confondus.**

Ces statistiques étaient impatiemment attendues, dans un contexte instable où nous déplorons tous les questionnements des acteurs de la filière et un attentisme anxiogène 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 102.952 m<sup>2</sup> commercialisés en 2024**, en très légère baisse de 3% versus 2023.

Pour mémoire, la demande placée en 2023 s'établissait à 106.180 m<sup>2</sup>, à 106.816 m<sup>2</sup> pour l'année 2022, à 115.000 m<sup>2</sup> pour l'année 2021 et 88.227 m<sup>2</sup> pour l'année 2020.

**Soit une moyenne quinquennale de 103.835 m<sup>2</sup>, incluant l'année COVID.**

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 69 % des surfaces en location et donc 31 % à l'acquisition.

Les parts du neuf (18 %) et du seconde main (82 %) restent stables en regard des années antérieures et la surface moyenne s'établit à 513 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 16 % 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 41 % (contre 27 % en 2023), 28 % (contre 47 % en 2023) et 7 % (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 moyens dans le neuf à la location augmentent à 132 €/ht/hc/m<sup>2</sup>/an et 93 €/m<sup>2</sup> pour la seconde main.**

A noter que la disponibilité de nouveaux **produits neufs d'activités « urbains »**, c'est-à-dire à l'intérieur du périmètre de centre-ville et généralement en socle d'immeubles résidentiels, font accroître significativement la valeur locative moyenne, **qui s'établit cependant autour de 105/110 €/ht/m<sup>2</sup>/an dans les parcs d'activités de périphérie.**

**Les prix à l'acquisition des immeubles neufs restent très stables à 1 500 €/ht/m<sup>2</sup> (1 475 €/m<sup>2</sup> en 2023) pendant que les valeurs de seconde main baissent à 920 €/ht/m<sup>2</sup>, en regard des moyennes 2023 (1 275 €/ht/m<sup>2</sup>).**

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

**CAUPAMAT** pour 1 370 m<sup>2</sup> à Saint Jean de Vedas – Tertia Conseils Entreprises

**CONCESSION AUTOMOBILE** pour 1.400 m<sup>2</sup> sur 5.500 m<sup>2</sup> de Foncier à Saint-Aunès – ABC Immobilier d'Entreprise

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

**M6**, via une filiale de production audiovisuelle **SND PRODUCTION**, pour 3.078 m<sup>2</sup> à Garosud - Tourny Meyer

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

**NYSL/XFEET** pour 502 m<sup>2</sup> à Ateliers de Prades-le-lez et au VEAS Hannibal de Cournonsec – ALTEMED & Montpellier Méditerranée Métropole

**TERRATIS** pour 300 m<sup>2</sup> au VEAS de PARC 2000 à Montpellier – ALTEMED & Montpellier Méditerranée Métropole

## Fait Notable !

On comptabilise, en 2024

3 transactions d'entrepôts\* de stockage et messagerie totalisant 25.977 m<sup>2</sup>

Pour l'essentiel il s'agit de clefs en mains utilisateurs sur des fonciers en amodiation de la **Zone de Fret Aéroportuaire, Agglomération du Pays de l'Or, qui a ainsi accueilli les nouvelles implantations de CHRONOPOST et STEF.**

L'acquisition foncière de **France TELEVISION à VENDARGUES, pour la réalisation en VEFA d'un studio de 9.500 m<sup>2</sup>** complète ce décompte.

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

*\*Entrepôt = surface supérieure à 6.000 m<sup>2</sup>*

# Le MARCHE du FONCIER

Les transactions foncières font preuve d'une belle dynamique,  
s'établissant à 113.297 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 5.115 m<sup>2</sup>, contre 4.700 m<sup>2</sup> pour la même période en 2023.

La plus grande parcelle transactée, par Tertia Conseils Entreprises, est de 28 257 m<sup>2</sup> pour un clefs en mains utilisateur de 6.627 m<sup>2</sup> pour l'entreprise **MEREDIS** à Vailhauquès, Eco Parc de Bel Air !

Prix moyen de 98 €/ht/m<sup>2</sup> pour les terrains d'activités, essentiellement pour la réalisation de bâtiments mixtes, activités, et stockage. Valeur de 250 €/ht/m<sup>2</sup>, pour ce qui concerne les fonciers à destination tertiaire. 75 % des fonciers sont acquis sur les secteurs Nord (51 %) et Ouest (24 %).

ALTEMED, aménageur de la métropole montpelliéraine, a également à son actif quelques belles cessions foncières pour la réalisation de comptes-propres :

→ **INNOVATIVE DIAGNOTICS**

Acquisition d'un terrain de 9.111 m<sup>2</sup> sur le Parc Euromédecine à Grabels pour la réalisation d'un bâtiment mixte de 4.980 m<sup>2</sup> de surface de plancher

→ **3C MENUISERIE / SEV**

Acquisition d'un terrain de 4.969 m<sup>2</sup> sur la ZAC Charles Martel à Villeneuve-lès-Maguelone pour la réalisation d'un bâtiment mixte de 2.406 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Ou de réalisation de programmes de promotions portés par les opérateurs régionaux ou nationaux tel que :

→ **CIRRUS PEGASE**

Acquisition d'un terrain de 10.429 m<sup>2</sup> sur la ZAC Charles Martel à Villeneuve-lès-Maguelone pour la réalisation du programme WORKSPACE de locaux mixtes, activités et bureaux, de 7.891 m<sup>2</sup> de surface de plancher en vente à la découpe.

## CONCLUSION

« **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 avec attention de cette année 2024, 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 financière et 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 & 2025 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 12 membres : 9 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

**WORKSPACE** à Villeneuve-lès-Maguelone ©Groupe Cirrus Pégase



### **HALLE NOVA**

ZAC Cambacères – 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



SNCF sur **Roch Plaza**, Nouveau Saint Roch MONTPELLIER ©Arthur Loyd



## 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



**VIRTUOSE GAME** sur Archimède, Eureka MONTPELLIER ©Arthur Loyd



**GENSUN** sur UNPLUNG, Cambacérés MONTPELLIER ©BNP

CP OIE 2024 – xm VF 30 janvier 2025



**BATIMENT CONSULAT** Parc 2000 MONTPELLIER ©BNP

