

****Communiqué de Presse: Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Montpellier et son territoire – Année 2023 ****

Montpellier, février 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 l'année 2023. Ces chiffres reflètent l'impact du contexte économique sur le secteur.

Le marché de l'immobilier traverse une crise inédite mais celui du tertiaire se montre plus résilient.

Le marché des bureaux

Le marché tertiaire de la métropole confirme son rang des villes de plus de 100 000 m² avec une demande placée de 100 710 m². Cela traduit une baisse de 14 % par rapport à 2022, mais ce volume reste à relativiser car il reste au-dessus de la moyenne décennale de 88 217 m².

Concernant la surface moyenne des bureaux placées, celle-ci s'établit à 286 m² contre 342 m² l'année dernière, marquant une tendance vers la flexibilité.

Cela peut également s'expliquer par la diminution de 21% du nombre des grandes transactions de dont la surface est supérieure à 1 000 m² qui avaient dynamisé le marché montpelliérain en 2022.

Le marché de bureaux à Montpellier s'affirme comme un marché de location avec 83 % des transactions de seconde main (61% des transactions), tendance similaire en 2022.

La part du neuf poursuit son ascension (43.5% des transactions) et confirme l'intérêt des utilisateurs de privilégier le bien-être des salariés avec la prise en compte d'espaces tertiaires innovants, mixtes et flexibles.

L'est montpelliérain reste le secteur le plus dynamique totalisant 40% des surfaces de bureaux cette année. Suivi par le sud de Montpellier, avec 25 % des surfaces placées, qui s'explique par le développement de la ZAC de Cambacérès. En revanche, le centre de Montpellier a perdu 50% de surfaces placées par rapport à l'année 2022.

On observe une augmentation du loyer moyen sur la métropole avec un loyer à 154 €/m²/an/HT pour de la seconde main et de 181 €/m²/an/HT dans le neuf, contre 141 et 173€/m²/an/HT pour 2022.

A noter que le loyer prime n'a pas encore franchi la barre des 200 €/HT/m²/an, sauf pour un bien d'exception, Parc Flaugergues.

Dans la continuité, le prix moyen d'acquisition dans le neuf continue d'augmenter passant de 2 409 /m² en 2022 à 2 759 €/m² pour cette année 2023.

Ces résultats étaient attendus dans un contexte où nous avons pu noter un attentisme de certains et des questionnements d'acteurs, l'immobilier tertiaire tire son épingle du jeu et affiche une profondeur de marché qui démontre que Montpellier reste une ville attractive pour les entreprises.

Le marché des Locaux d'activité/Entrepôt

On observe une stabilité totale et un résultat encore record sur le marché des locaux d'activité/entrepôt avec 106 180 m² commercialisés en 2023 (idem 2022).

Similaire au marché du bureau, le marché des locaux d'activité continue d'être principalement orienté vers la location (81% des surfaces), tandis que les acquisitions représentent 19% des transactions.

Les biens de seconde main continuent de dominer le marché, avec 77% des surfaces transitées. Du fait de la rareté du foncier et des programmes dans le neuf.

La surface moyenne des locaux d'activité est de 471 m², marquant encore une tendance baissière avec **les 547 m²** de l'an dernier

On peut noter une stabilité des prix dans le neuf à la location (99 €/ m² et à l'acquisition 1 479 €/m² et une augmentation des valeurs dans le seconde main qui tangente presque avec le neuf (94 €/ m² pour le locatif et 1 321 €/ m² pour l'acquisition).

Le marché du Foncier

Les transactions foncières repartent à la hausse avec 22 transactions réalisées pour une surface de 103 412 m².

Avec une augmentation des projets lancés sur la Métropole montpelliéraine, le stock d'offre neuf devrait être confortable pour 2024/2025. Nous pouvons citer le développement entre autres de Cambacérès, du Parc Eurêka extension, et des ZAC du Pays de l'Or.

Ces données captivent l'attention sur les évolutions constantes de l'immobilier d'entreprise et du foncier à Montpellier et sa région. L'Observatoire demeure engagé à fournir ces informations pour guider les acteurs du marché et les décideurs dans leur prise de décision.

Pour de plus amples informations et une analyse détaillée des résultats, veuillez contacter Caroline de Boisgeline – Abecassis, 06 13 50 59 10 ou caroline.de-boisgeline-abecassis@bnpparibas.com) Représentant 2023 de l'Observatoire de l'immobilier d'Entreprise et Directrice Associée de l'Agence de Montpellier BNP Paribas Real Estate.

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 9 partenaires commercialisateurs (ABC IMMOBILIER D'ENTREPRISE, ARTHUR LOYD, BNP PARIBAS REAL ESTATE, FDI SI, TERTIACONSEILS, NORMAN TAYLOR, TOURNY MEYER, THELENE ENTREPRISE, TRANSAC TERTIAIRE) et de MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE, de L'AGGLOMERATION du PAYS DE L'OR et du GROUPE SERM/SA3M.

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

Principales transactions réalisées

ABC IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Transactions non communiquées

ARTHUR LOYD

- **ESG (Groupe Galileo)**
Bureaux, Immeuble : L'Albatro - Secteur : Aéroport de Montpellier - Surface : 6.266 m²
- **ECP**
Locaux d'activités, Immeuble Saga - Secteur : Vendargues Salaison - Surface : 3.088 m²

BNP PARIBAS REAL ESTATE

- **MIDGAR STUDIO**
Prise à bail de 1 245 m² environ de bureaux neufs, dans l'immeuble UNPLUG au Sud de Montpellier, au sein du secteur Cambacérès.
- **SANDFALL**
Prise à bail de de 366 m² de bureaux dans un hôtel particulier d'exception, au centre de Montpellier, quartier des Arceaux
- **MONDIAL RELAY**
Prise à bail de 4 432 m² de locaux d'activité au Sud de Montpellier, Parc Marcel Dassault à Saint Jean de Vedas

FDI

- **SMART TALE**
Immeuble LEAD – 544 m² (vente de bureaux)
- **LOGEXPO**
Immeuble Carbon à Valergues – 620 m² (vente de locaux d'activités)

NORMAN TAYLOR

- **CITYA BELVIA** – Acquisition de 720 m² de bureaux neufs au sein de l'immeuble WEKO quartier HIPPOCRATE
- **KANGOUROU KIDS**– Acquisition de 588 m² de bureaux neufs, au sein de l'immeuble LEAD quartier CAMBACERES
- **MEDECINS DU MONDE** – Location de 400 m² de bureaux seconde main Quartier EUROMEDECINE

SERM/SA3M et de MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE.

- **THE YARD VFX** (Effets spéciaux numériques pour le cinéma et les plateformes de diffusion épisodique) - Location de 358 m² de surface de bureaux dans l'Hôtel d'Entreprises du Millénaire à Montpellier
- **MATHEMATIC** (Studio indépendant de création d'effets spéciaux et d'animation 3D pour la publicité, les clips musicaux, les longs-métrages)- Location de 470 m² de surface de bureaux dans l' Annexe du Musée à la Cité Créative à Montpellier pour la société — Cité Créative - 470 m²

- **MABQI** (biotechnologie dans le domaine de l'oncologie et d'autres pathologies lourdes) – Location de 764 m² de surface de laboratoires / bureaux dans le Biopôle Euromédecine à Cap Sigma.

Cessions de terrains auprès de comptes propres :

- **ERNEO** : Acquisition d'un terrain de 1 785 m² sur Euréka extension à Castelnau-le Lez pour la construction d'un bâtiment mixte de 1 200 m² (ateliers/bureaux).
- **LIMA TOITURES** : acquisition d'un terrain de 11 050 m² sur Charles Martel extension à Villeneuve-lès-Maguelone pour la construction d'un bâtiment d'activités de 5 500 m².

Cession de terrains auprès de promoteur en vue de la réalisation d'un programme de promotion :

- Programme de promotion **WEKO** sur Hippocrate à Montpellier : cession d'un foncier de 1 584 m² pour la réalisation d'un programme tertiaire de bureau de 4 139 m²

THELENE

- **ENSEIGNE NATIONALE DE TRAVAUX PUBLICS**
1 300 m² de Locaux mixtes – Location – Parc de l'aéroport
- **COURS FLORENT**
1 100 m² de Local Commercial – Vente – Antigone

TERTIA CONSEILS

- **SERVICES ADMINISTRATIF RÉGIONAL**
1 186m² de Bureaux – Location - Echelle de la Ville - Montpellier
- **MORFO**
326 m² de Bureaux – Location - Le Mondial - Montpellier
- **REDEN SOLAR**
250 m² de Bureaux – Location - M'OTION - Montpellier
- **CARREFOUR / CARGAN**
4 319m² de locaux d'activités – Vente - Castries

TOURNY MEYER

- **INITIS**
3 184 m² de Bureaux - vente en BEFA - Parc Industries Or Méditerranée (PIOM) / OR'IGINAL –
- **France TELEVISION**
1 910 m² de locaux d'activité – Vente - ZI Vallée du Salaison – Vendargues
- **SOFRADAM**
1 058 m² de WorkCafé / Showroom / CoWorking - vente en VEFA - Parc Mougère - Mauguio