



improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

MONTPELLIER

INVESTISSEMENT - BUREAUX - ACTIVITES

T4 2025

01

L'essentiel du marché

48 %

PART DE L'I&L

377 M€

INVESTISSEMENT
EN OCCITANIE

377 millions d'euros ont été investis en 2025, un volume en progression annuelle plus que conséquente, de l'ordre de 56 %.

Rapporté à la moyenne quinquennale, ce résultat affiche néanmoins un ralentissement de 11 %.

Avec 181 millions d'euros engagés, les actifs industriels et logistiques (I&L) ont été la première cible des investisseurs en 2025.

En comparaison avec 2024, les montants investis ont quasi été multipliés par 4.

99 993 m²

DEMANDE PLACEE
BUREAUX

99 993 m² de bureaux ont été commercialisés en 2025.

En comparaison avec l'année antérieure, ce volume affiche un ralentissement de 14 % et se positionne également 4 % en-deçà de la moyenne quinquennale.

50 %

PART DU
SECTEUR EST

Constitué autour des quartiers Eurêka, Odysseum, Millénaire ou encore Castelnau, le secteur Est concentre plus de 50 % de la demande placée (hors compte propre), une part de marché en progression annuelle de 17 points.

178 000 m²

DEMANDE PLACEE
ACTIVITES

101 452 m² de locaux d'activités ont été commercialisés en 2025, un volume quasi stable sur un an (-1 %) mais 4 % supérieur à la moyenne quinquennale.

40 %

PART DES
COMPTES PROPRES

Les opérations en compte propre concentrent 40 % de la demande placée, soit près de 41 000 m², un volume quasi deux fois supérieur à l'an passé.

À l'inverse, l'activité transactionnelle hors compte propre a largement marqué le pas.

02

L'actualité économique

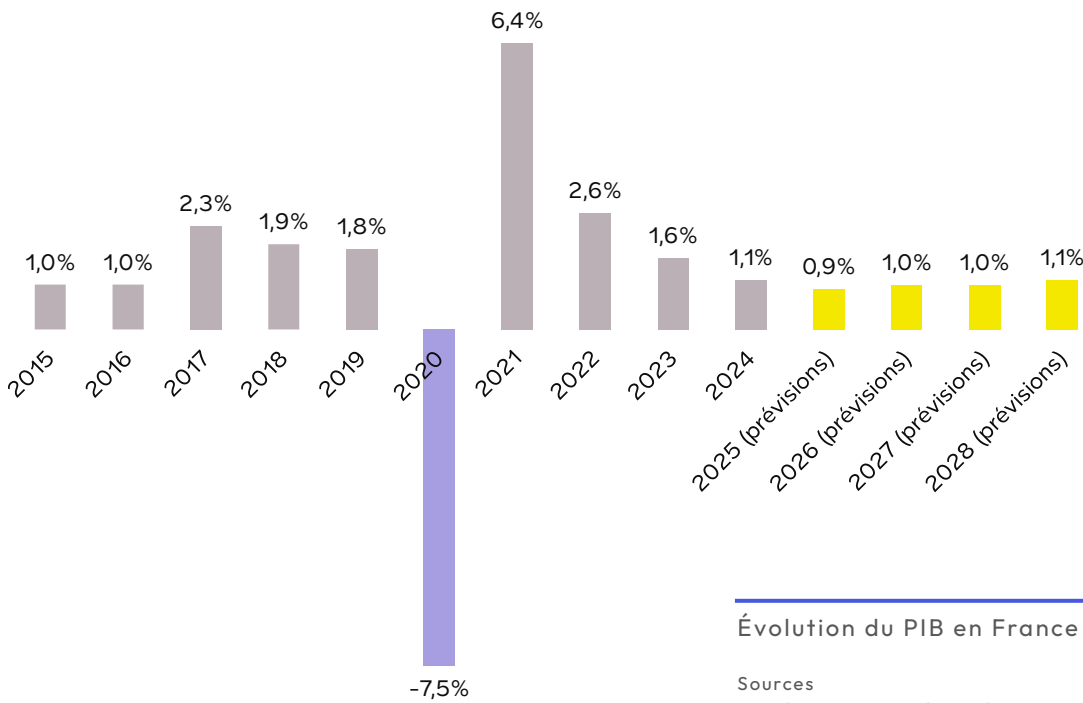
Une économie française plus résiliente qu'attendue

Tout au long de l'année 2025, l'actualité a été marquée par une succession d'événements majeurs : conflits au Proche et Moyen-Orient, poursuite de la guerre en Ukraine et nouvelle politique douanière américaine... Avec l'arrestation du président vénézuélien et la réitération des velléités expansionnistes américaines au Groenland, le début d'année 2026 ne connaît pour le moment aucun apaisement.

Dans ce contexte géopolitique tendu, la Banque centrale européenne a maintenu pour la quatrième fois consécutive ses taux directeurs inchangés : le taux de dépôt demeure à 2,00 % (-100 points de base sur un an). En outre, l'institution monétaire reste prudente quant aux perspectives d'évolution pour 2026. Dans l'hypothèse où la Réserve fédérale des États-Unis procéderait sous l'impulsion de son nouveau président à un cycle de baisse des taux, la BCE pourrait être obligée de faire de même. À l'inverse, les tenants les plus stricts de l'orthodoxie budgétaire ont d'ores et déjà évoqué

l'éventualité d'une hausse des taux en fin d'année 2026, nécessaire en cas de reprise de l'inflation à la suite d'une nouvelle crise géopolitique.

Ces incertitudes pèsent sur l'économie européenne : selon la dernière publication d'Eurostat, le PIB de la zone euro ne progresse trimestriellement que de 0,2 % au troisième trimestre 2025 quand l'emploi salarié est quasi stable à + 0,1 %. Toutefois, de grandes divergences existent d'un pays à l'autre : l'Allemagne devrait enregistrer une croissance annuelle quasi nulle quand l'Espagne devrait voir son PIB progresser de près de 3 %.



Dans cet environnement sous tension, la situation française apparaît plus que contrastée. Ainsi, la Banque de France a une nouvelle fois amélioré ses prévisions de croissance pour l'année 2025 (+ 0,9 %) grâce à un pic d'activité au troisième trimestre porté par une hausse des exportations, de la consommation publique et de l'investissement des entreprises. Cette progression des exportations, en particulier dans le secteur aérospatial, profite directement à l'industrie française. À rebours du repli de l'indice PMI HCOB de la production manufacturière dans la zone euro sous son seuil de 50 points en décembre, l'indice de la France atteint 50,7 points, soit son plus haut niveau depuis plus de trois ans et demi.

L'industrie française profite également d'une meilleure maîtrise de l'inflation en France (+ 0,7 % selon l'indice des prix à la consommation harmonisé contre 2,4 % en zone euro) et notamment d'une baisse marquée des prix de l'énergie. Cette modération de l'inflation, couplée à une progression continue de la productivité depuis 2023, renforce la compétitivité de la France et offre de bons motifs d'espoir pour les entreprises en 2026. De ce fait, l'indicateur synthétique du climat des affaires enregistre une embellie et se rapproche, à 99 points en décembre, de sa moyenne de longue période, voire pour l'industrie, de la dépasser à 102 points.

Toutefois, ces bonnes nouvelles ne doivent pas éclipser une conjoncture politique toujours incertaine : la stabilité du gouvernement Lecornu II reste fragile et le marathon budgétaire n'a, début janvier 2026, toujours pas abouti. Au cœur de ces discussions figurent notamment l'épineuse problématique de la dette, en particulier après sa nouvelle augmentation : elle s'établit à la fin du troisième trimestre 2025 à 117,4 % du PIB, soit une hausse trimestrielle de 1,7 point.

Cet important niveau de dette provoque également une nouvelle hausse des obligations assimilables du Trésor (OAT) à 10 ans, avec un point culminant à 3,63 % le 5 janvier, soit son plus haut niveau depuis 2011 et la crise des dettes souveraines dans la zone euro. Il convient toutefois de souligner que la France n'est pas le seul pays européen à voir ses taux progresser. Ainsi, en dépit de cette nouvelle augmentation des OAT, le spread avec l'indice de référence du Bund allemand s'est contracté à 72 points de base contre 85 points de base début octobre.

Ces incertitudes pèsent également sur l'emploi : le taux de chômage en France (hors Mayotte) atteint 7,7 % au troisième trimestre 2025, en progression annuelle de 30 points de base. Avec près de 68 300 défaillances d'entreprises enregistrées entre décembre 2024 et novembre 2025 (dont plus de 62 000 microentreprises ou entreprises de taille indéterminée), le nombre de faillites reste particulièrement préoccupant. En comparaison avec la même période de 2024, ce chiffre progresse de 4,4 % et est surtout 15,1 % supérieur à la moyenne de long cours (2010-2019).

Le statu quo monétaire de la BCE se traduit en France par une nouvelle baisse du taux d'usure des prêts compris entre 10 et 20 ans. À 4,59 %, il se contracte annuellement de 121 points de base. Cette maîtrise de l'évolution des taux a permis aux investisseurs de retrouver un peu de visibilité et a contribué à la reprise du marché de l'investissement.

Sources
BANQUE CENTRALE EUROPEENNE,
BANQUE DE FRANCE, EUROSTAT,
INSEE, S&P GLOBAL, LES ECHOS,
IMMPROVE

Chiffres-clés
source INSEE

+ 7,7 %
Taux de chômage
au T3 2025

+ 0,7 %
Indice des prix à la
consommation
Variation annuelle en décembre 2025

90
Confiance des ménages
Décembre 2025

98,7
Climat des affaires
Décembre 2025

03

▲ **13,7 milliards €**
Investissement en France
(tous types d'actif)
+ 8 %
Evolution annuelle



L'investissement en France

Les premiers signes encourageants de reprise

Après un ralentissement de l'activité au cours des deux précédents trimestres, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) retrouve de l'allant : près de 5 milliards d'euros ont été engagés en France au cours du quatrième trimestre 2025. Sur l'ensemble de l'année, l'investissement national dépasse les 13,7 milliards d'euros, un montant en progression annuelle de 8 %.

Si la stabilisation des taux directeurs et le reflux de l'inflation ont offert plus de lisibilité aux investisseurs et ont permis cette première reprise de l'activité, le marché de l'investissement demeure ralenti. Rapportées à la moyenne quinquennale, les sommes échangées se replient de 35 %.

Cette fin d'année a notamment été marquée par une nouvelle transaction de très grande envergure avec l'acquisition du centre d'affaires Paris Trocadéro par BLACKSTONE auprès d'UNION INVESTMENT pour environ 700 millions d'euros, principale opération tertiaire de l'année. Sept autres signatures > 100 millions d'euros ont été actées au cours des trois derniers mois à l'instar des arbitrages dans le 13^e arrondissement de Paris des immeubles 47 Austerlitz par BNP PARIBAS REIM et Insight par DWS, tous les deux au profit d'AERMONT CAPITAL, ou encore la cession de l'immeuble de bureaux Bloom (Paris 12) par PRAEMIA en faveur de GECINA. En tout, 5 de ces 8 grandes transactions concernent Paris et mettent une nouvelle fois l'accent sur l'hyper-sélectivité des investisseurs qui ont, tout au long de l'année, largement privilégié les opérations core, et plus particulièrement, dans les territoires les plus centraux.

Au total, 22 opérations > 100 millions d'euros ont été recensées en 2025, elles totalisent plus de 4,9 milliards d'euros, soit 36 % des sommes investies en France. Ce volume affiche une progression annuelle marquée, de l'ordre de 22 %, mais demeure 46 % sous la moyenne quinquennale.

Avec 4 milliards d'euros investis, les transactions comprises entre 20 et 50 millions forment le deuxième segment le plus actif en 2025, un volume en progression annuelle de 17 % mais en repli de 15 % par rapport à la moyenne de longue période.

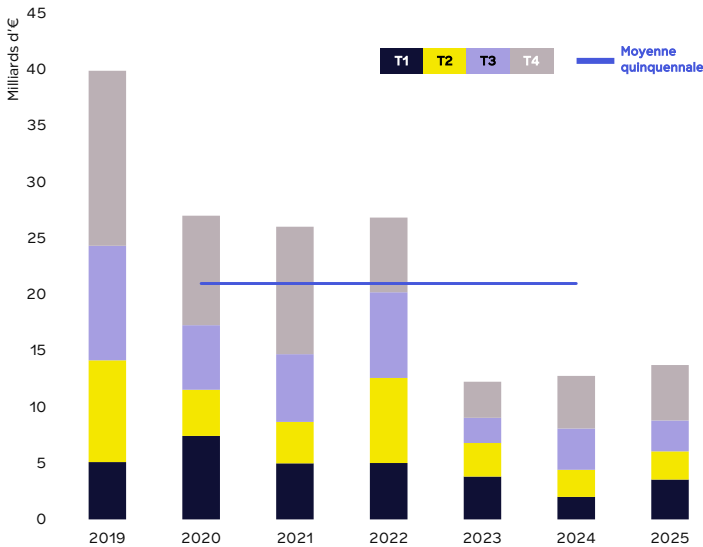
Dans la continuité du troisième trimestre, un regain d'activité est notable sur la tranche des deals compris entre 50 et 100 millions d'euros : 19 des 29 signatures recensées sur ce segment de marché ont ainsi été actées au second semestre. Il demeure toutefois insuffisant pour compenser la faible activité du début d'année : avec 2 milliards d'euros engagés, cette tranche accuse un repli annuel de 14 % et surtout 47 % sous sa moyenne sur cinq ans.

Les petites opérations (< 20 millions d'euros) se sont montrées plus résilientes mais affichent tout de même un bilan négatif : avec 2,8 milliards d'euros, elles reculent annuellement de 5 % et se situent 18 % sous la moyenne quinquennale.

À l'heure actuelle, la persistance d'incertitudes internationales comme nationales ne permet pas d'avoir des perspectives fiables sur l'année 2026. Néanmoins, plusieurs indicateurs tendent à indiquer que le regain de forme aperçu en cette fin d'exercice 2025 pourrait préfigurer une reprise plus durable du marché de l'investissement en France. Tout d'abord, il convient de souligner que les demandes exprimées par les investisseurs ne faiblissent pas. Plusieurs très grandes transactions sont d'ores et déjà à des stades avancés de négociation et devraient être finalisées dans les prochaines semaines à l'image de l'acquisition du portefeuille industriel de PROUDREED par BLACKSTONE ou encore de la cession du Marignan sur les Champs-Élysées. Dans la continuité de 2025, l'activité devrait également être alimentée par la nécessité de certains acteurs, en particulier les SCPI, de poursuivre leur stratégie de rotation d'actifs et donc de présenter certains biens à l'arbitrage. Enfin, le marché devrait également être alimenté par une accélération des opérations de redéveloppement : l'évolution du cadre légal pourrait permettre de faciliter la transformation de bureaux en logement et l'explosion des besoins liés à l'intelligence artificielle pourrait offrir un avenir nouveau comme data center à certains actifs en déshérence.

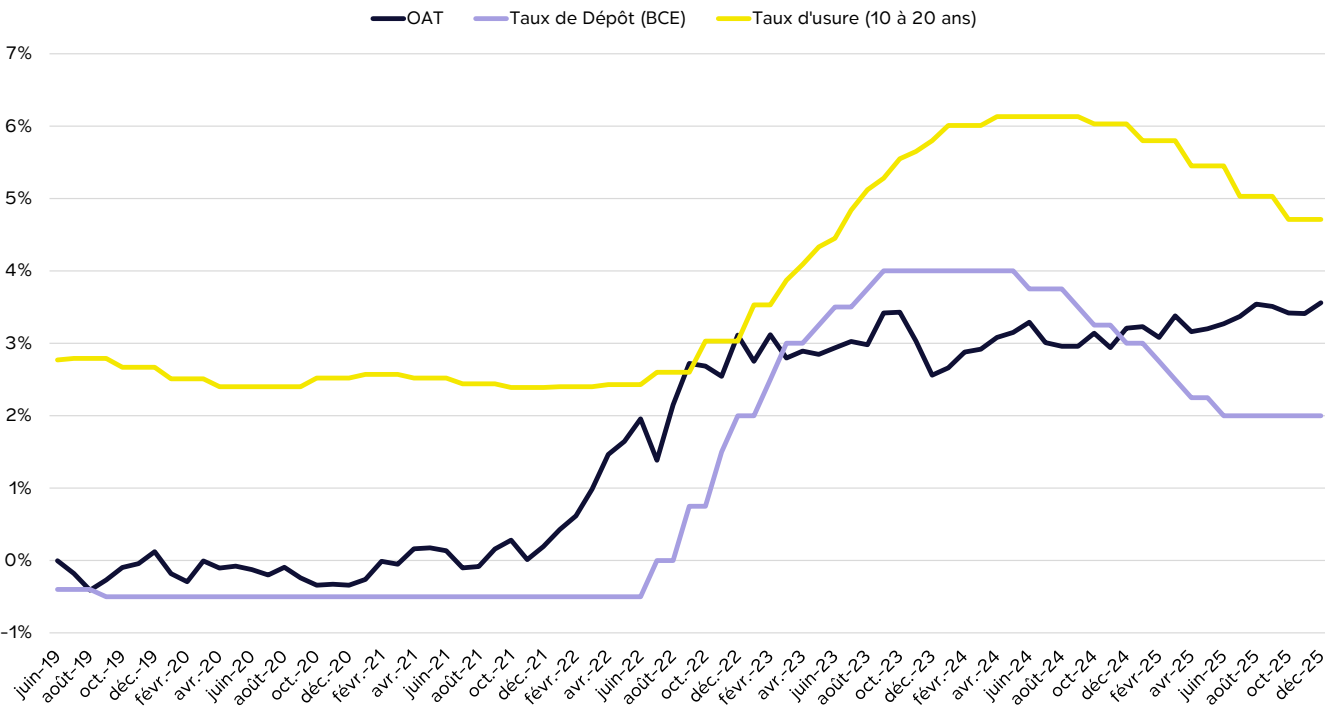
Il convient toutefois de rester prudent : une nouvelle dégradation de la conjoncture économique ou politique pourrait provoquer un nouveau coup d'arrêt du marché, d'autant plus à l'heure où les pays du sud de l'Europe, Espagne en tête, apparaissent de plus en plus comme des marchés de repli grâce à une économie plus dynamique et à des taux plus attractifs.

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Historique des montants investis en France

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

 **377 millions €**
Investissement dans la région Occitanie
(tous types d'actif)

+ 58 %
Evolution annuelle
Sources : IMMOSTAT, IMPPROVE.



04

L'investissement en région Occitanie

La logistique dope l'activité

À l'image du marché national, le marché de l'investissement en Occitanie a enregistré un rebond en fin d'année : 141 millions d'euros ont été engagés au cours des trois derniers mois, soit le meilleur quatrième trimestre depuis 2021.

Sur l'ensemble de l'année, 377 millions d'euros ont été investis dans la région, un volume en progression annuelle plus que conséquente, de l'ordre de 56 %. Rapporté à la moyenne quinquennale, ce résultat affiche néanmoins un ralentissement de 11 %.

Le marché a majoritairement été animé par des petites opérations : la vingtaine de signatures inférieures à 20 millions d'euros représente la moitié de l'engagement annuel, soit 189 millions d'euros. À l'inverse, seulement une opération supérieure à 50 millions d'euros a été recensée : l'acquisition d'une plateforme logistique XXL à Saint-Gilles (Gard) par ARES auprès de DWS pour 70 millions d'euros dans le cadre du portefeuille Sun.

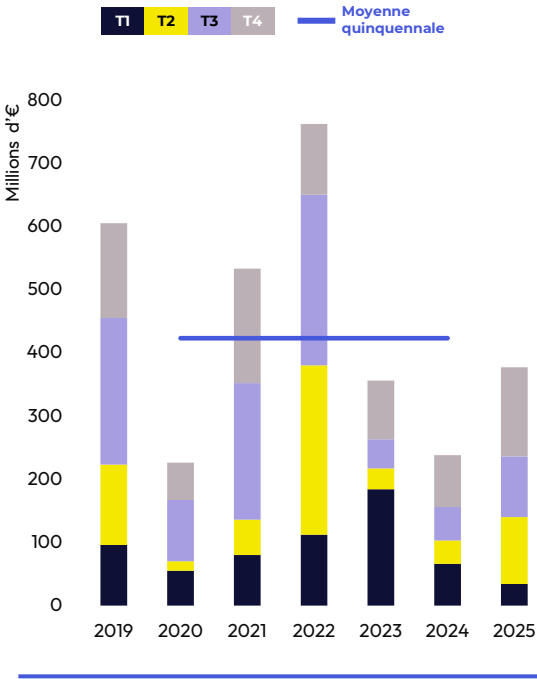
Avec 181 millions d'euros engagés, les actifs industriels et logistiques (I&L) ont été la première cible des investisseurs en 2025. En comparaison avec 2024, les montants investis ont quasi été multipliés par 4. Outre la transaction d'envergure de DWS, le marché de l'I&L a également été animé par la cession d'un entrepôt logistique à Montbartier (Tarn-et-Garonne) par BLACKSTONE au profit d'EQT EXETER (portefeuille Occident) ou encore la cession d'une plateforme de 31 000 m² à Vendargues (Hérault) en faveur de BLACKSTONE.

Traditionnels moteurs du marché occitan, les bureaux ont, à l'instar des autres marchés régionaux, marqué le pas en 2025 : seulement 133 millions d'euros ont été investis, en repli annuel de 10 %. L'Occitanie n'échappe pas à l'autre tendance majeure du marché des bureaux : les investisseurs ont privilégié les pôles tertiaires les plus établis. Ainsi, les 11 signatures recensées concernent uniquement les métropoles de Toulouse et Montpellier. Avec 5 transactions et près de 55 millions d'euros engagés, le marché montpelliérain a notamment été animé par la cession de l'immeuble H@rmonie par FDI PROMOTION en faveur de SOFIDY et l'acquisition de l'immeuble Diver'City par SOGENIAL, arbitré par KEYS AM.

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE

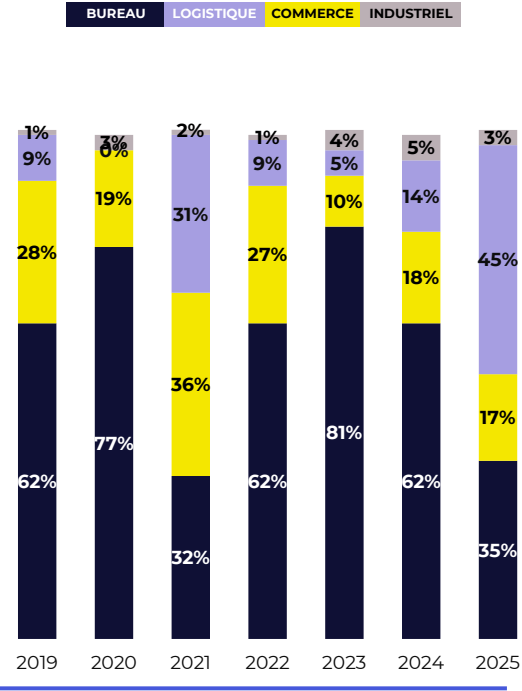
Enfin, avec 64 millions d'euros échangés, le marché des locaux commerciaux affiche une progression annuelle de 49 % mais reste à un volume relativement restreint (-37 % par rapport à la moyenne quinquennale). En outre, cette progression repose sur une seule transaction d'envergure : l'arbitrage pour plus de 40 millions d'euros de l'*outlet* Nailloux Village (situé entre Toulouse et Pamiers) par KLEPIERRE en faveur de PATRON CAPITAL et MINDSTON CAPITAL.

Dans la continuité de 2024, la correction des valeurs s'est poursuivie en 2025 : le taux de rendement *prime* des bureaux à Montpellier atteint désormais 7,00 % (+ 50 points de base sur un an). Le *yield* des boutiques de pied d'immeuble situées à des emplacements numéro 1 suit une tendance similaire et affiche 5,50 %. Enfin, les actifs industriels et logistiques se cèdent à des taux généralement compris entre 5,50 et 9,00 %, avec un taux *prime* légèrement inférieur à 4,90 %.



Évolution des montants investis

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE



Répartition par classe d'actif

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE





05

Bureaux : marché utilisateur

Cap à l'est

Pour la première fois depuis 2017 (en excluant l'exercice 2020 marqué par la pandémie de Covid-19), le marché montpelliérain ne parvient pas à dépasser le seuil symbolique des 100 000 m² commercialisés.

Selon l'Observatoire Montpelliérain de l'Immobilier d'Entreprise, 99 993 m² ont été transactés. En comparaison avec l'année antérieure, ce volume affiche un ralentissement de 14 % et se positionne également 4 % en-deçà de la moyenne quinquennale.

Ce ralentissement est visible sur tous les segments du marché : 31 225 m² ont été commercialisés en compte propre en 2025 contre plus de 34 000 m² un an auparavant. Hors compte propre, les 11 commercialisations > 1 000 m² totalisent 21 790 m², un résultat en recul annuel de plus de 20 %. Avec près de 47 000 m² commercialisés, le recul sur la tranche inférieure (< 1 000 m²) est également marqué, de l'ordre de près de 15 %.

Hors compte propre, le marché a été principalement animé par des transactions de seconde main : elles représentent plus de 70 % de la demande placée, soit environ 50 000 m², un niveau quasi stable sur un an. À l'inverse, avec moins de 20 000 m², les signatures neuves accusent un recul annuel de plus de 35 %.

Il convient toutefois de souligner que ce ralentissement résulte avant tout de la raréfaction de l'offre de première main : l'appétence des utilisateurs pour des actifs neufs, adaptés aux enjeux environnementaux et disposant de prestations servicielles de qualité ne faiblit pas. Parmi les transactions neuves significatives figurent notamment l'acquisition de près de 4 500 m² au sein de l'immeuble Arion III par un acteur du secteur de l'information et de la communication ou encore la prise à bail du Campus Millenium par le GROUPE PIGIER (environ 1 500 m²).

Ces deux signatures témoignent également de la prééminence du secteur Est de la métropole. Constitué autour des quartiers Eurêka, Odysseum, Millénaire ou encore Castelnau, il concentre plus de 50 % de la demande placée (hors compte propre), une part de marché en progression annuelle de 17 points. Bénéficiant pleinement des programmes de renouvellement urbain initiés autour de la gare Sud de France, le secteur Sud

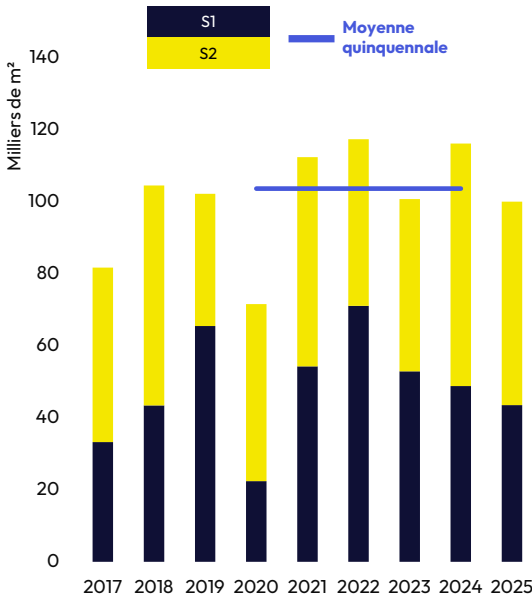
a été le deuxième marché le plus actif en 2025 (22 % du volume commercialisé). Il enregistre notamment quelques signatures d'envergure à l'instar de la prise à bail de près de 1 400 m² dans l'Espace Concorde, Parc de l'Aéroport à Pérols, par WEDA. Largement soutenu par la VEFA de plus de 3 800 m² du Belvédère de Gimel à Grabels, acquis par EN SANTÉ, le secteur Nord pèse pour 14 % de la demande placée.

Le centre de Montpellier ne concentre que 11 % des commercialisations, une performance en recul de 10 points sur un an : l'activité a largement été bridée par la pénurie d'offre disponible en centre-ville. De manière générale, les utilisateurs continuent de privilégier les secteurs tertiaires les plus établis et les mieux desservis : le critère de centralité reste au cœur des demandes exprimées.

Dans ce contexte de ralentissement de l'activité transactionnelle, les valeurs locatives sont relativement stables. Ainsi, la valeur moyenne de seconde main affiche 157 €/m²/an comme l'an passé quand le loyer moyen neuf se replie annuellement de seulement 1 % pour atteindre 176 €/m²/an. Les surfaces les mieux situées et les plus qualitatives peuvent se louer à plus de 200 €/m²/an : le loyer prime atteint 225 €/m²/an.

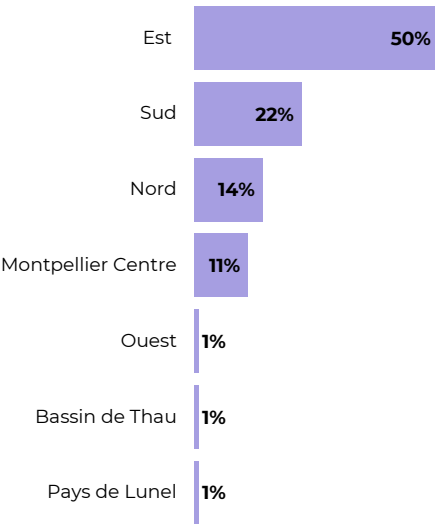
Le très faible nombre de ventes à utilisateur de première main provoque une légère baisse du prix moyen de transaction : à 2 837 €/m², il se contracte annuellement de 4 %. Toutefois, la raréfaction de l'offre est telle que les valeurs vénales pourraient rapidement être orientées à la hausse comme en témoigne d'ores et déjà le marché de seconde main. En effet, le prix moyen facial progresse annuellement de 16 % et atteint 2 365 €/m².

Sources
L'Observatoire Montpelliérain de l'Immobilier d'Entreprise, IMMPROVE



Évolution de la demande placée

Sources
L'Observatoire Montpelliérain de l'Immobilier d'Entreprise, IMMPROVE

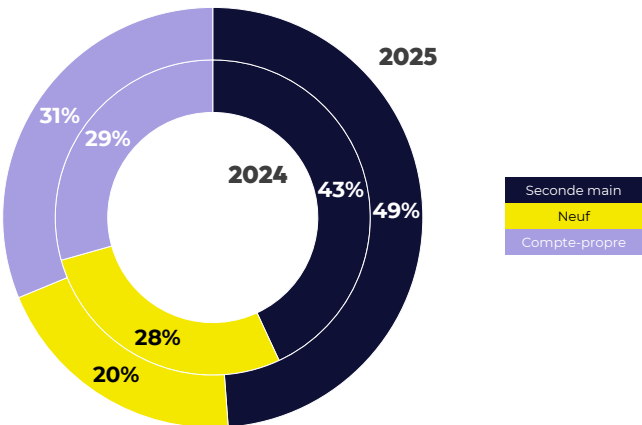


Répartition géographique de la demande placée

Sources
L'Observatoire Montpelliérain de l'Immobilier d'Entreprise, IMMPROVE

Répartition de la demande placée par état des locaux

Sources
L'Observatoire Montpelliérain de l'Immobilier d'Entreprise, IMMPROVE



Locaux d'activités : marché utilisateur

Des PME-PMI dynamiques

Toujours selon les données compilées par l'Observatoire Montpelliérain de l'Immobilier d'Entreprise, 101 452 m² ont été commercialisés en 2025, un volume quasi stable sur un an (-1 %) mais 4 % supérieur à la moyenne quinquennale.

Les opérations en compte propre concentrent 40 % de la demande placée, soit près de 41 000 m², un volume quasi deux fois supérieur à l'an passé. À l'inverse, l'activité transactionnelle hors compte propre a largement marqué le pas : avec moins de 50 000 m², le marché de seconde main se replie de plus de 25 % quand seulement 11 000 m² neufs ont été commercialisés (-27 % sur un an).

Ce repli affecte tout particulièrement les transactions d'envergure : seulement 12 signatures (hors CP) de plus de 10 000 m² sont recensées contre 21 l'an passé, soit près de 22 000 m², un résultat en chute annuelle de près de 50 %. À l'inverse, le marché des petites surfaces (< 1 000 m²) est plutôt stable d'une année à l'autre : 39 000 m² ont été commercialisés en 2025. Cette résilience témoigne de la vitalité du tissu économique local des PME-PMI.

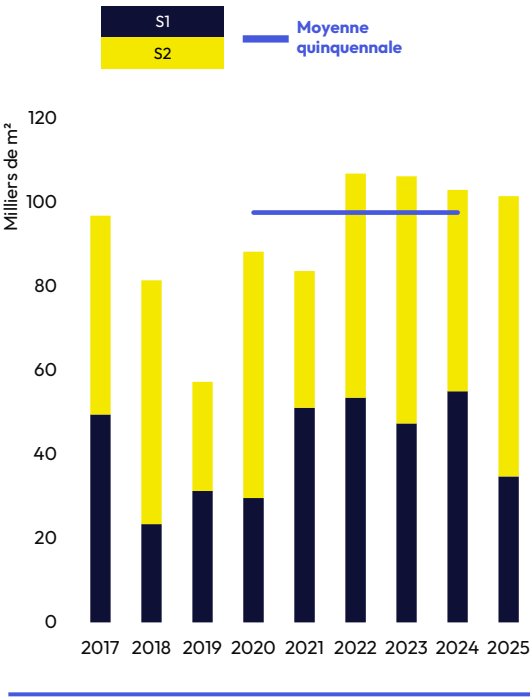
En outre, il convient de souligner que le ralentissement des commercialisations résulte surtout de la raréfaction de l'offre disponible. En effet, en dépit de premières livraisons, notamment dans la ZAC Les Portes de l'Aéroport, le renouvellement du parc des locaux montpelliérain demeure limité et les tensions persistent.

Dans ces conditions, de nombreux utilisateurs consentent à se reporter sur des territoires plus éloignés du centre de la métropole mais disposant de davantage de disponibilités. Ainsi, le secteur du Bassin de Thau concentre, pour la deuxième année consécutive, environ 15 % de la demande placée (hors CP). À elle seule, la commune de Sète représente près de 8 % des surfaces commercialisées. Les marchés historiques du Sud et de l'Est demeurent néanmoins les principales locomotives du marché et pèsent respectivement pour 38 % et 28 % de la demande placée.

La pénurie d'offre neuve oriente les valeurs locatives de première main à la hausse : le loyer facial moyen neuf progresse annuellement de 5 % et atteint 98 €/m²/an. Cette progression est encore plus marquée pour les surfaces *prime* dont le loyer atteint 120 €/m²/an.

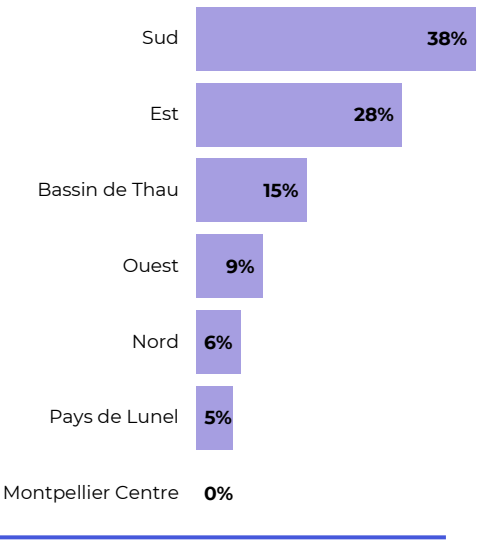
Dans la continuité des tendances identifiées en 2024, les valeurs locatives de seconde main poursuivent leur correction : à 90 €/m²/an, le loyer moyen recule de 3 %. Toutefois, il est important de rappeler que cette baisse s'explique également par la part croissante des secteurs périphériques dans la demande placée et surtout que les valeurs locatives demeurent supérieures à leur moyenne de longue période.

Sources :
L'Observatoire Montpelliérain de l'Immobilier d'Entreprise, IMPROVE



Évolution de la demande placée

Sources :
L'Observatoire Montpelliérain de l'Immobilier d'Entreprise, IMPROVE



Répartition géographique de la demande placée

Sources :
L'Observatoire Montpelliérain de l'Immobilier d'Entreprise, IMPROVE



+ de 21 000

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600

OFFRES À VOUS PROPOSER

15 ANS

D'EXPÉRIENCE

16 AGENCES

9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 7 EN RÉGION



6 DÉPARTEMENTS

AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



Agence



**Capital
Market**



**Corporate
Services**



Commerce



**Gestion
Locative**



**Conseil
Utilisateurs**

immprove

Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@immprove.fr

Emilie RENTE
Chargée d'études
Email: erente@immprove.fr

Camille VIGNAUD
Responsable Communication
Email: cvignaud@immprove.fr

Léa MAZZA
Chargée de Marketing & Communication
Email: lmazza@immprove.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

MONTPELLIER
INVESTISSEMENT
BUREAUX
ACTIVITES

The logo for 'improve' is displayed in a bold, lowercase, sans-serif font. The text is dark blue and is centered within a solid yellow rectangular background.

improve