

improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

MONTPELLIER
INVESTISSEMENT - BUREAUX - ACTIVITES

T4 2024



01

L'actualité économique

Un relâchement monétaire éclipsé par les incertitudes politiques

Dans la continuité de l'assouplissement des politiques de resserrement monétaire initié cet été à l'aune du reflux de l'inflation en zone euro, la fin d'année a été marquée par la décision de la Banque centrale européenne de procéder à deux nouvelles baisses des taux au quatrième trimestre.

Ainsi, l'institution européenne a successivement ajusté son principal taux directeur – le taux de dépôt – à 3,25 % puis 3,00 %, soit une baisse de 100 points de base sur l'ensemble de l'année. Cela se traduit en France par une nouvelle contraction du taux d'usure : selon la dernière publication de la Banque de France, le taux des prêts de plus de 20 ans recule trimestriellement de 18 points de base, à 5,67 %.

En dépit de l'amélioration indéniable de ces indicateurs macroéconomiques, la conjoncture française reste soumise à de multiples incertitudes, dont au premier rang desquelles la crise politique, amplifiée par la censure du gouvernement Barnier. Ainsi, le gouvernement Bayrou, nouvellement nommé, se retrouve d'emblée confronté à l'épineux dossier budgétaire, une problématique préoccupante à l'heure où l'évolution de la dette française est plus que jamais sous la surveillance de la Commission européenne et des agences de notation. Dans ce contexte mouvementé, le nouveau Premier ministre a d'ores et déjà annoncé une prévision de croissance annuelle réduite pour 2025 (seulement + 0,9 % du PIB contre + 1,1 % pour le gouvernement sortant, en phase avec les dernières estimations de la Banque de France) et une projection de déficit public atteignant 5,4 % contre seulement 5,0 % pour le budget présenté en octobre.

Témoin de cette nouvelle détérioration de la conjoncture nationale, l'OAT à 10 ans a terminé l'année 2024 à 3,21 % et frôle même à nouveau les 3,50 % à la mi-janvier, soit son niveau le plus élevé depuis octobre 2023. Outre ce pessimisme des marchés financiers, le mois de décembre a également été marqué par l'inquiétude croissante des ménages et des entreprises. Ainsi, l'indicateur synthétisant la confiance des ménages chute trimestriellement de 6 points pour atteindre 89 points quand l'indicateur du climat des affaires suit également une tendance baissière, s'établissant à 94,3 points (- 3,6 points par rapport à septembre). Si les projections de croissance de la Banque de France pour 2024 restent pour le moment stables à + 1,1 %, ces nouveaux éléments défavorables pourraient finalement conduire à un résultat inférieur.

Dans ces conditions, les perspectives économiques pour 2025 restent largement incertaines et pourraient même s'assombrir davantage en fonction de l'évolution de la situation politique française et des relations internationales.

Chiffres-clés
source INSEE

+ 7,4 %

▶ Taux de chômage
au T3 2024

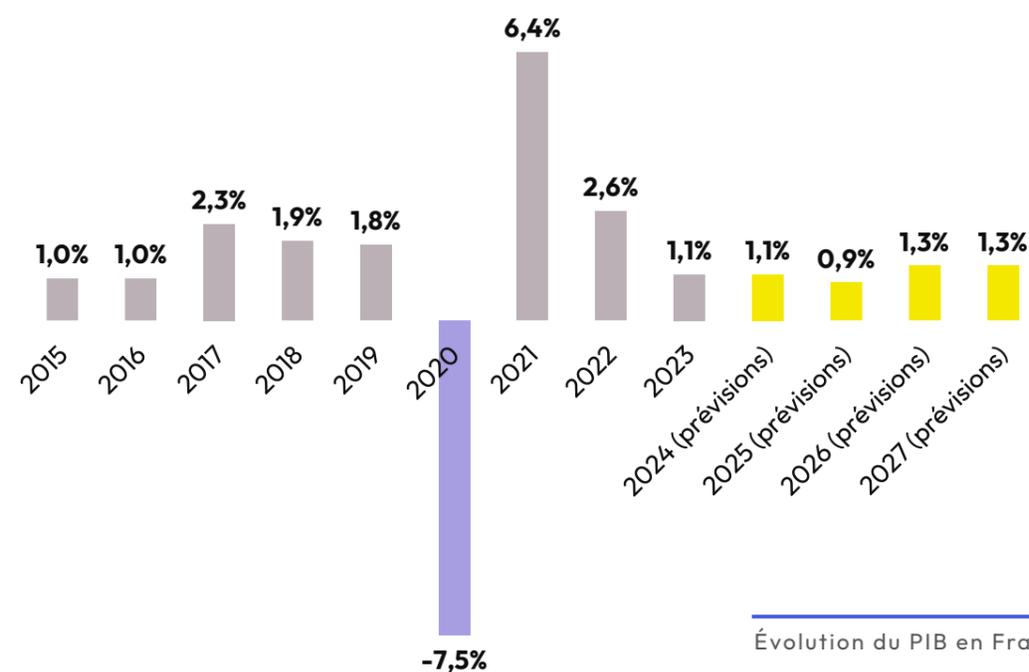
+ 1,3 %

▲ Indice des prix à la
consommation
Variation annuelle en décembre 2024

89

▶ Confiance des ménages
Décembre 2024

94,3

▼ Climat des affaires
Décembre 2024

Évolution du PIB en France

Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEESources
BANQUE CENTRALE EUROPEENNE,
BANQUE DE FRANCE, INSEE, LES
ECHOS, IMPROVE

▼ **12,1 milliards €**
Investissement en France
(tous types d'actif)

- 2 %
Evolution annuelle



02

L'investissement en France

Percée en fin d'année

La timide reprise amorcée au troisième trimestre se poursuit au dernier trimestre 2024, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) confirme sa légère embellie : plus de 4,1 milliards d'euros ont été engagés en France au cours des trois derniers mois, soit la meilleure performance trimestrielle depuis 2022.

Sur l'ensemble de l'année 2024, l'investissement national atteint 12,1 milliards d'euros, un résultat en phase avec l'exercice précédent (- 2 %) mais toujours largement en-deçà de la moyenne quinquennale (- 54 %).

Toutes les tranches de montant sont affectées par ce ralentissement, mais dans des proportions diverses. Ainsi, les sommes investies dans des opérations de moins de 20 millions d'euros se situent 27 % sous la moyenne quinquennale quand celles comprises entre 20 et 50 millions reculent de 40 %. Ce ralentissement est encore plus conséquent pour les tranches supérieures : - 49 % pour les deals situés entre 50 et 100 millions d'euros et jusqu'à - 70 % pour les transactions > 100 millions d'euros.

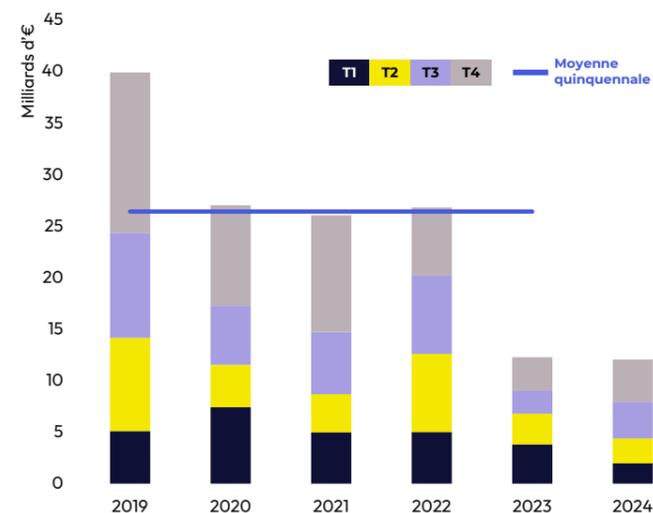
Dans ces conditions, un rééquilibrage du marché s'opère : les grandes transactions pèsent pour 32 % des investissements (contre une part moyenne quinquennale de 46 %) quand les plus petites opérations voient leur part atteindre 22 % (contre 15 % en moyenne).

Cette configuration témoigne de la frilosité des investisseurs, souhaitant diluer les risques en favorisant des opérations de plus petite envergure.

Si ces premiers signes d'amélioration sont évidemment une bonne nouvelle la prudence reste de mise. En effet, les nombreuses incertitudes politiques et économiques pourraient conduire à un nouveau ralentissement de l'activité transactionnelle.

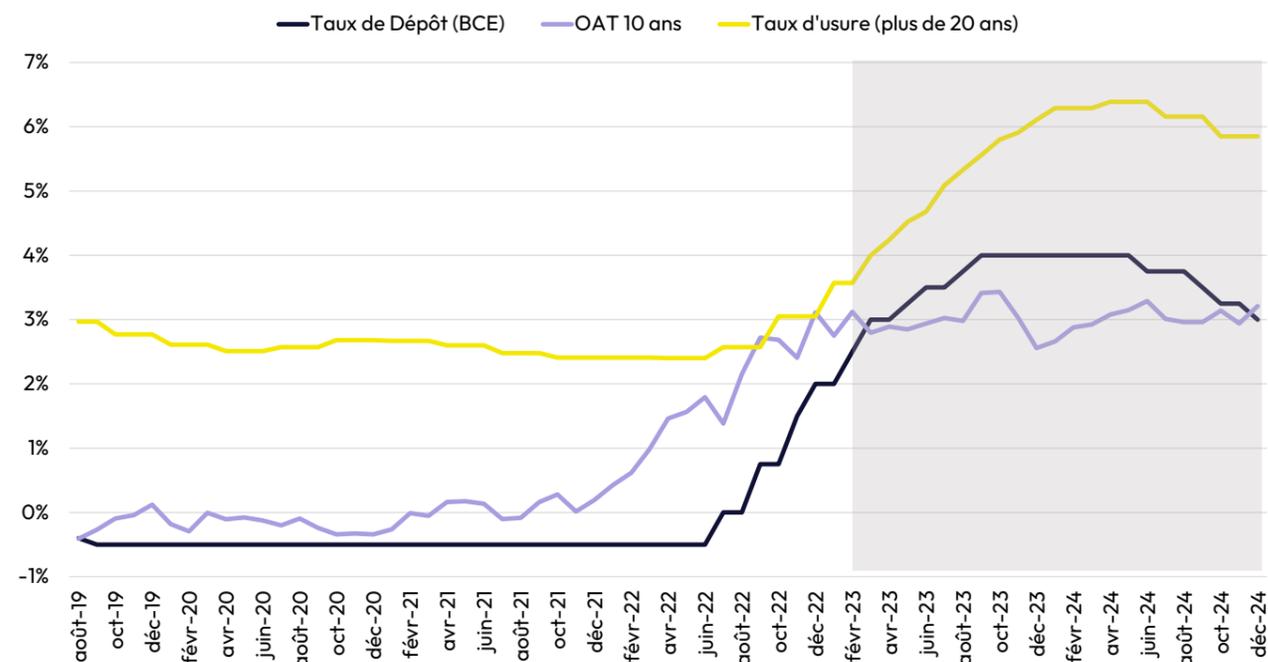
Selon les prévisions les plus optimistes, un plein retour à la normale ne pourrait être envisagé qu'à partir du second semestre 2025.

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE



Historique des montants investis en France

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE



Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

221 millions €
Investissement dans la région Occitanie (tous types d'actif)
- 38 %
Evolution annuelle
Sources : IMMOSTAT, IMPPROVE.



03

L'investissement en région Occitanie

Un marché atone faute d'opération d'envergure

À l'instar du marché national, le marché occitan enregistre un léger rebond des investissements en cette fin d'année : 83 millions d'euros ont été engagés au cours du quatrième trimestre, soit la meilleure performance trimestrielle de l'année.

Ce rebond reste néanmoins insuffisant pour compenser la faible activité des trimestres précédents. Sur l'ensemble de l'année 2024, seulement 221 millions d'euros ont été investis en Occitanie, un volume en repli annuel de 38 % et surtout inférieur de 55 % à la moyenne quinquennale.

Contrairement aux exercices antérieurs, aucune opération de plus de 50 millions d'euros n'a été recensée en 2024. Le *sale & leaseback* du siège régional d'Akkodis à Blagnac (11 500 m² de bureaux) réalisé par ARKEA REIM pour 27 millions d'euros constitue la principale signature de l'année. La VEFA en gris d'une surface de près de 5 900 m² au sein de la Halle Nova à Montpellier - acquise en club-deal par BANQUE POPULAIRE DU SUD, CAISSE D'ÉPARGNE LANGUEDOC ROUSSILLON et CAISSE D'ÉPARGNE MIDI-PYRENEES pour 22 millions d'euros - est la seule autre signature dépassant les 20 millions d'euros. Par conséquent, les très petites opérations (inférieures à 20 millions d'euros) sont largement majoritaires et représentent 78 % des engagements annuels.

Grâce aux deux opérations précédemment citées, la typologie des bureaux demeure la première cible des investisseurs, en concentrant 59 % des investissements. Toutefois, avec seulement 130 millions d'euros investis en 2024, ce volume accuse un repli annuel important, de 55 % et se situe également 56 % en dessous de la moyenne quinquennale. Parmi les autres opérations ayant animé ce marché en 2024 figurent l'acquisition du campus de l'EFAP à Montpellier par WHITEROCK, l'arbitrage de l'actif Edo Campus à Montpellier en faveur de CREDIT AGRICOLE LANGUEDOC PATRIMOINE ou encore la cession de l'immeuble Epoq à Toulouse au profit de SOGENIAL IMMOBILIER.

Avec 44 millions d'euros investis, le marché des locaux commerciaux enregistre un léger rebond annuel, de l'ordre de 22 %. Cependant, ce volume est inférieur de 65 % à la moyenne quinquennale.

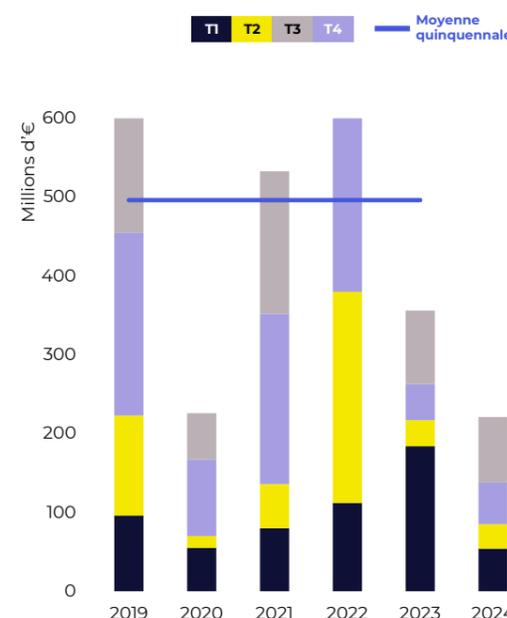
L'acquisition des commerces de pied d'immeuble du 7 Capitole à Toulouse par SOFIDY et la cession du retail park Ô Castel à Castelnaudary au profit de DUPRAT SA figurent parmi les rares opérations recensées en 2024.

À l'instar du marché des locaux commerciaux, les actifs logistiques affichent un bilan positif : avec 34 millions d'euros investis, le volume progresse de 100 % sur un an. Il reste, toutefois, 42 % sous la moyenne quinquennale. La VEFA en blanc d'un entrepôt logistique développé par CONCERTO à Beaucaire, repris par LOGICOR, constitue l'une des quelques transactions annuelles.

Enfin, avec seulement 12 millions d'euros investis, les investissements concernant les locaux industriels sont relativement stables sur un an (13 millions d'euros avaient été échangés en 2023). Ils dépassent cependant de 25 % la moyenne quinquennale.

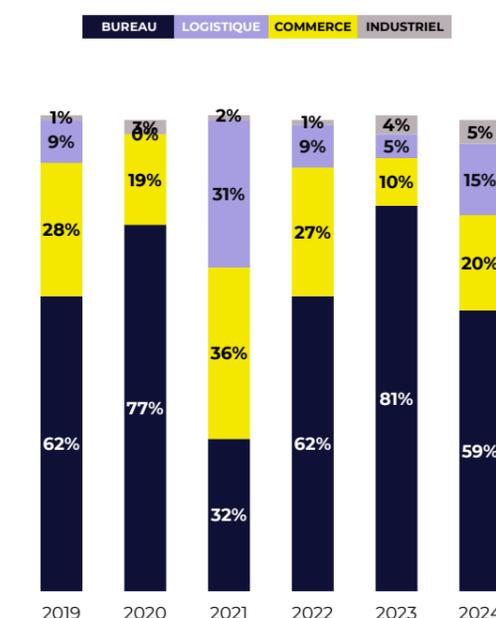
Après un exercice 2023 marqué par une forte décompression des taux de rendement, l'année 2024 a plutôt connu une phase de stabilisation des taux. Ainsi, après avoir augmenté de 50 points de base au premier semestre, le taux de rendement *prime* des bureaux à Montpellier s'est maintenu à 6,50 %. Le *yield* des boutiques situées à des emplacements numéro 1 affiche 5,00 % tandis que les locaux d'activités se cèdent généralement à un taux compris entre 7,50 % et 9,00 %.

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE



Évolution des montants investis

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE

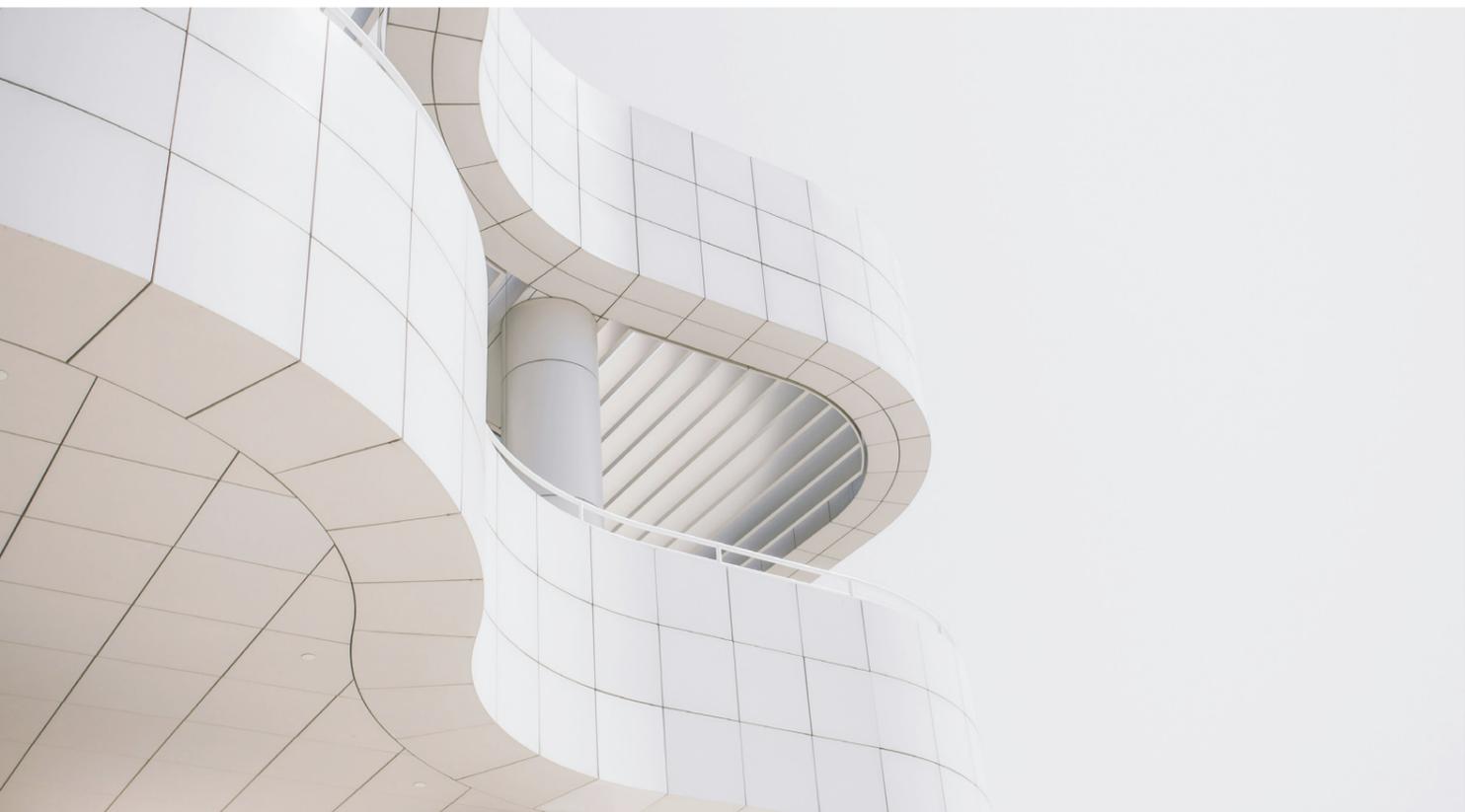


Répartition par classe d'actif

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE

MONTPELLIER





04

Bureaux : marché utilisateur

Un bilan 2024 sauvé par les comptes-propres

Selon l'Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Montpellier et son territoire urbain, 116 155 m² de bureaux ont été commercialisés en 2024, un volume en progression annuelle de 15 % et également 15 % au-dessus de la moyenne quinquennale.

Cette progression repose essentiellement sur la finalisation de plusieurs opérations en compte-propre (CP) à l'instar du futur siège du CRÉDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC dans la ZAC Cambacérés d'une surface d'environ 25 000 m². Au total, 34 116 m² ont été commercialisés en compte-propre en 2024, un volume à mettre en perspective avec les 7 540 m² transactés à travers ce type d'opération en 2023.

Ces projets faussent quelque peu la lecture du marché, dont le dynamisme ne repose que sur un nombre limité de transactions. En dehors de ces compte-propres, la demande placée est en baisse, que ce soit sur le segment du neuf (32 000 m² commercialisé, soit -12 % en un an) ou celui de seconde-main (50 000 m², -12 % en un an également).

Le marché montpellierain reste dominé par les petites transactions (< 500 m²) : hors CP, elles représentent près de 90 % des signatures en nombre et environ 50 % du volume commercialisé. À l'autre extrémité du spectre, 14 transactions de plus de 1 000 m² ont été conclues en 2024, concentrant plus de 35 % de la demande placée (hors CP). Parmi les opérations majeures de l'année figurent la prise à bail de près de 4 000 m² dans l'immeuble Terra au sein de la ZAC Cambacérés par ENGIE ou encore le BEFA signé par KEYCE ACADEMY pour occuper plus de 4 100 m² au sein de l'immeuble Nexus (ZAC Cambacérés).

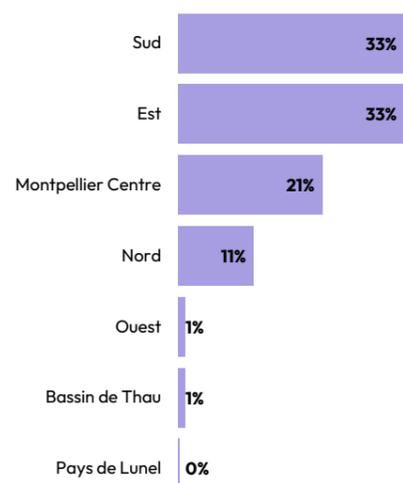
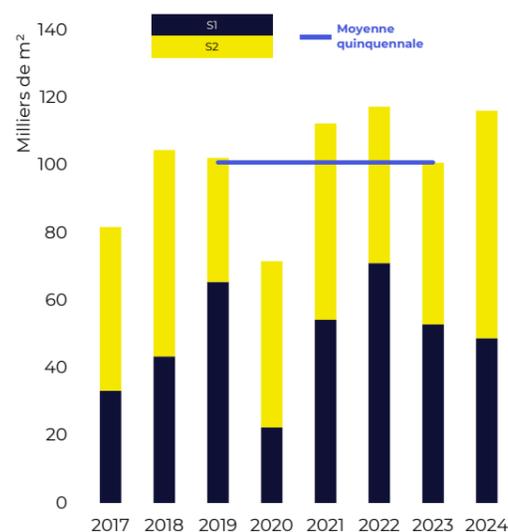
Ces signatures participent à la prépondérance du secteur Sud : il concentre 33 % des commercialisations (hors CP), une part en progression annuelle de 8 points, témoignant également de la réussite des programmes de renouvellement urbain initiés autour de la gare Sud de France. Bien que présentant une baisse annuelle de 7 points de sa part de marché, le secteur Est, constitué autour des quartiers Castelnau, Eurêka, Millénaire ou encore Odysseum, conserve une place centrale dans le marché des bureaux montpellierain et représente également 33 % de la demande placée.

Avec 21 % du volume commercialisé, le centre de Montpellier se place comme le troisième secteur le plus dynamique en 2024 (+ 7 points sur un an). Ce podium confirme l'appétence toujours renforcée des utilisateurs pour les secteurs tertiaires centraux les mieux desservis. De manière générale, près de 80 % de la demande placée de la métropole est localisée au sein de la commune de Montpellier.

Dans ce contexte de ralentissement de l'activité transactionnelle hors compte-propre, les valeurs locatives sont relativement stables. Ainsi, le loyer moyen neuf concède un très léger repli annuel, de l'ordre de 2 %, à 178 €/m²/an quand le loyer moyen de seconde main progresse de 2 % pour atteindre 157 €/m²/an. Tous les secteurs géographiques présentent des évolutions modérées : le loyer moyen neuf du secteur Est (172 €/m²/an) baisse par exemple de seulement 4 %. En raison d'une offre disponible toujours rare, le centre de Montpellier conserve les valeurs locatives les plus élevées : le loyer moyen de seconde main affiche 177 €/m²/an, en progression de 1 % sur un an.

Concernant les prix de vente, deux tendances distinctes sont observables : le renouvellement du parc des bureaux, en particulier dans le secteur Sud, entraîne une hausse du prix moyen neuf (+ 5 % sur un an, à 2 960 €/m²), tandis que les valeurs vénales de seconde main suivent une tendance baissière. Cette dernière est toutefois à nuancer : après avoir fortement crû au cours des dernières années, le marché connaît désormais une phase de reflux et de correction des valeurs liée à l'évolution des taux monétaires et bancaires.

Sources
L'Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Montpellier, IMMPROVE



Évolution de la demande placée

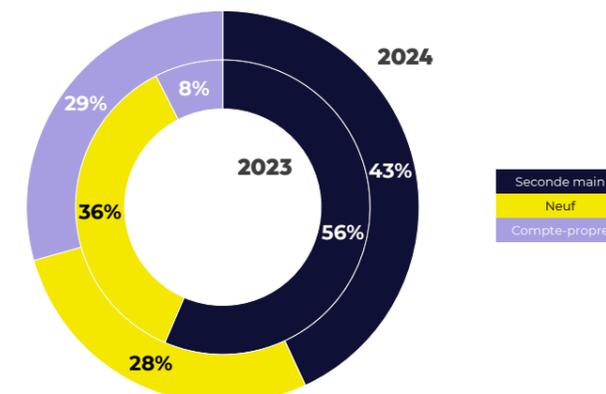
Sources
L'Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Montpellier, IMMPROVE

Répartition géographique de la demande placée

Sources
L'Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Montpellier, IMMPROVE

Répartition de la demande placée par état des locaux

Sources
L'Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Montpellier, IMMPROVE



05

Locaux d'activités : marché utilisateur

Un marché résilient malgré la baisse des commercialisations neuves

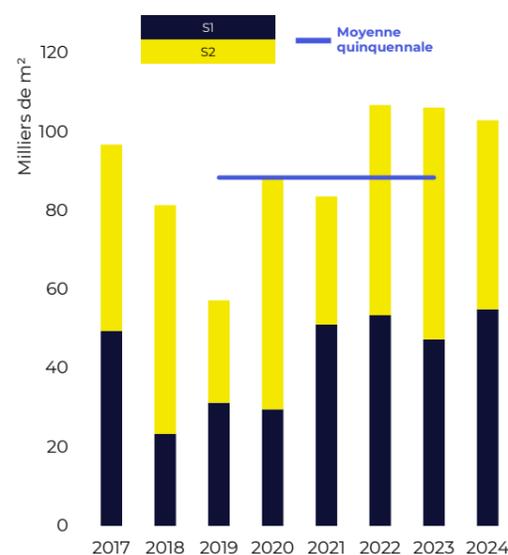
Toujours selon les données compilées par l'Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Montpellier et son territoire urbain, 102 952 m² ont été commercialisés en 2024, un volume en baisse annuelle de 3 %.

En dépit de ce léger recul de l'activité transactionnelle, il convient de souligner que les années 2022 et 2023 avaient été marquées par des performances records, et surtout, que ce résultat demeure supérieur à la moyenne quinquennale (+ 16 %). Le repli est principalement dû à la baisse de la demande placée en compte-propre (CP) : ces opérations totalisent 20 523 m² en 2024, contre 28 470 m² un an auparavant. Hors CP, le volume commercialisé affiche même une croissance de 6 % sur un an.

Cependant, deux tendances sont à distinguer : avec près de 68 000 m² commercialisés, la demande placée de seconde main progresse annuellement de 13 %, tandis que le volume commercialisé neuf se contracte de 17 %, soit près de 15 000 m². Ce recul s'explique par la pénurie d'offres de première main. En effet, en dépit d'une première salve de livraisons de nouveaux bâtiments (petites cellules d'activités productives, de stockage et messageries), notamment au sein de la ZAC Les Portes de l'Aéroport, le renouvellement du parc reste limité et le marché montpelliérain demeure globalement sous-offreur.

Face à ces tensions persistantes, certains utilisateurs sont contraints de se tourner vers des territoires de plus en plus éloignés, dont l'attractivité repose sur la disponibilité. Ainsi, le Bassin de Thau capte 14 % du volume commercialisé (hors CP), une part de marché en progression annuelle de 10 points, et se positionne comme le troisième territoire le plus dynamique en 2024. Avec respectivement 41 % et 28 % de la demande placée, les secteurs Sud et Est demeurent les principaux moteurs de l'activité transactionnelle. Il convient toutefois de souligner qu'une part croissante de ces commercialisations concerne des communes situées de part et d'autre de l'autoroute A9 aux portes de Sète et de Lunel.

Le marché des locaux d'activités de la métropole montpelliéraine reste principalement animé par des PME-PMI locales : plus de 85 % du nombre de signatures a porté sur des locaux de moins de 1 000 m² (dont 51 % pour les tranches inférieures à 300 m²). Ces dernières représentent près de 60 % de la demande placée (hors CP). Le reste du volume commercialisé repose sur une vingtaine de transactions intermédiaires comprises entre 1 000 et 5 000 m².



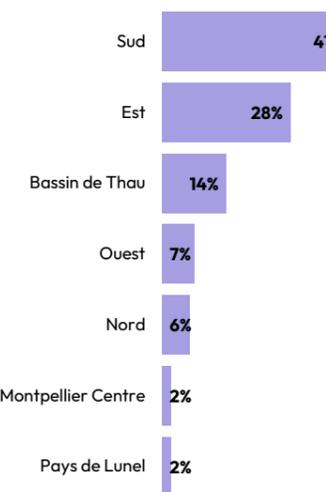
Évolution de la demande placée

Sources : L'Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Montpellier, IMMPROVE.

Après avoir connu une très forte progression des valeurs locatives en 2023, le marché enregistre une légère correction des loyers, quoique ces derniers demeurent à un niveau élevé. Ainsi, à 93 €/m²/an, le loyer moyen facial de seconde main accuse un très léger repli annuel, de l'ordre de 1 %, mais reste 16 % supérieur à son niveau de 2022. Le loyer moyen facial neuf recule davantage (- 6 %) et atteint également 93 €/m²/an.

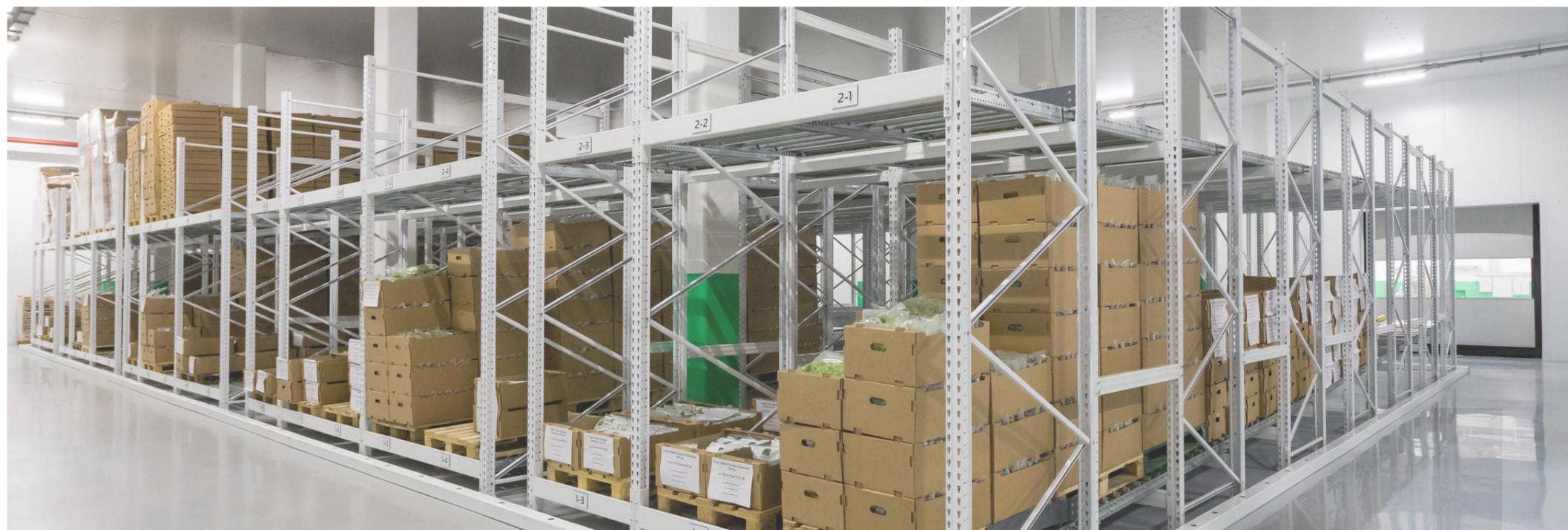
En raison du faible nombre d'acquisitions de locaux de première main, le prix moyen facial neuf est relativement stable sur un an (+ 1 %) et affiche 1 500 €/m². À l'inverse, le prix moyen de seconde main chute fortement, de l'ordre de 30 %, soit 920 €/m². Cette baisse est à relativiser : confronté à une forte pénurie de l'offre à l'acquisition au cœur de la métropole, de nombreux utilisateurs ont fait le choix d'acquérir leurs locaux dans les territoires les plus périphériques – voire en dehors de la métropole, territoires où les valeurs vénales sont généralement plus basses.

Sources : L'Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Montpellier, IMMPROVE.



Répartition géographique de la demande placée

Sources : L'Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Montpellier, IMMPROVE.

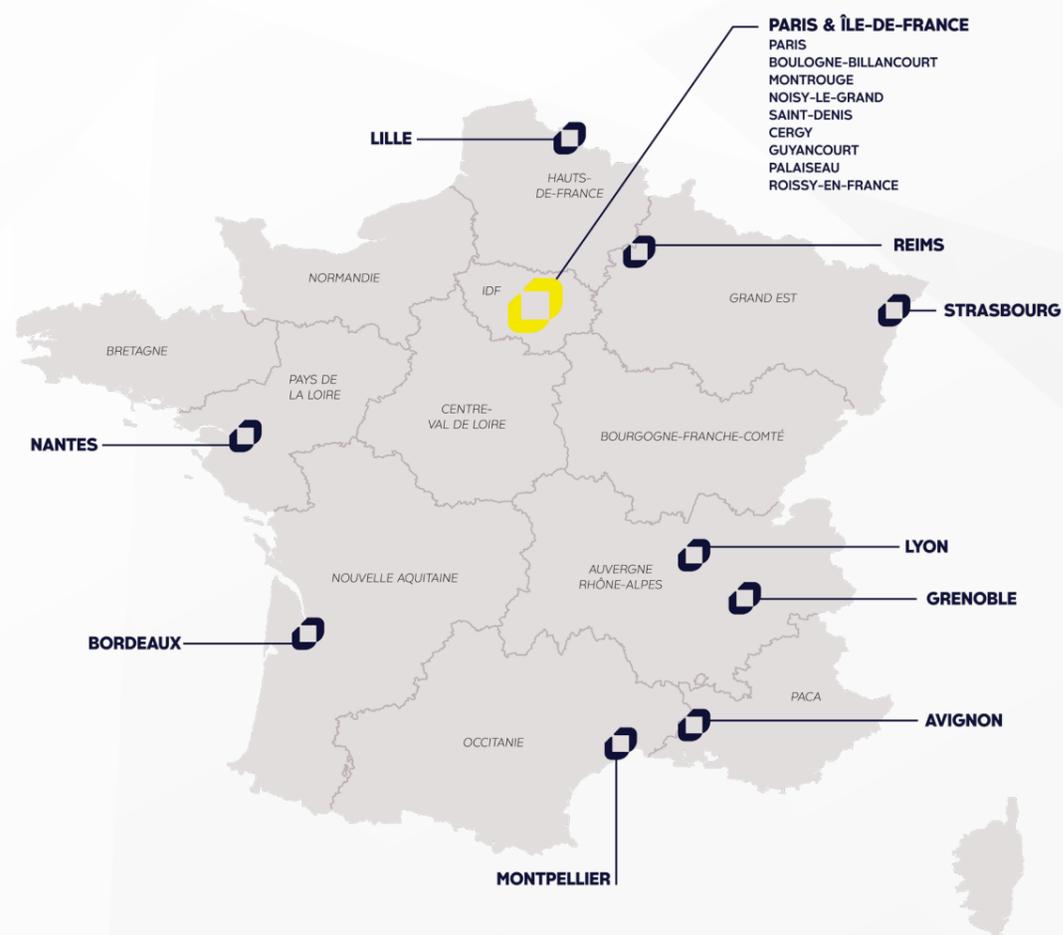


+ de 21 000
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600
OFFRES À VOUS PROPOSER

15 ANS
D'EXPÉRIENCE

18 AGENCES
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 9 EN RÉGION



6 DÉPARTEMENTS

AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@improve.fr

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

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

MONTPELLIER
INVESTISSEMENT
BUREAUX
ACTIVITES
LOGISTIQUE

T4 2024

improve