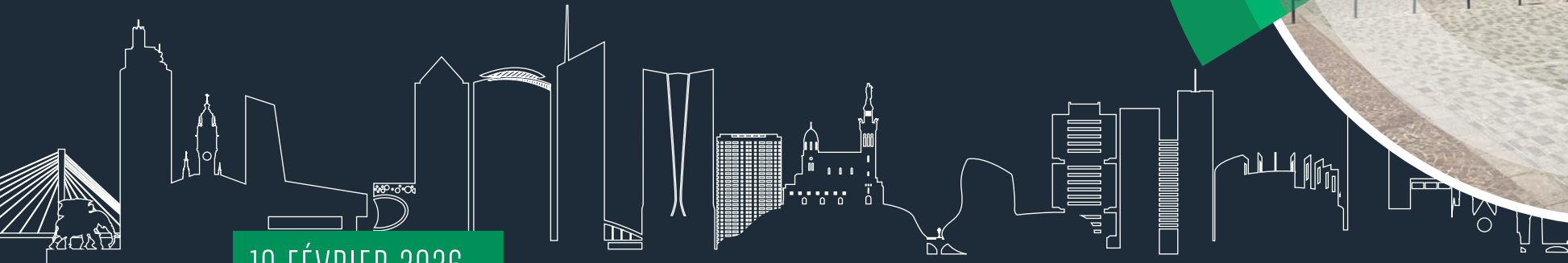


LE MARCHÉ TERTIAIRE DE LA MÉTROPOLE MONTPELLIÉRAINE

ANALYSE 2025 – PROSPECTIVES 2026



19 FÉVRIER 2026



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**



L'immobilier d'un monde qui change

LE MARCHÉ TERTIAIRE DE LA MÉTROPOLE MONTPELLIÉRAINE



ANALYSE 2025

01

LA MÉTROPOLE DE MONTPELLIER FACE AUX MÉTROPOLES FRANÇAISES

Par Jean Laurent de La PRADE, Directeur Général Adjoint Transaction BNPPRE

02

LE MARCHÉ DES BUREAUX DE LA MÉTROPOLE DE MONTPELLIER

Par Caroline de BOISGELIN, Directrice & Associée BNPPRE Montpellier
Par Marie-Laure ROLANDO, Directrice Adjointe & Associée BNPPRE Montpellier
Par Hélène DEHORS, consultante Bureaux
Par Rodolphe CHEVALLIER, consultant Bureaux

03

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN 2025

Par Sophie Mayan, Responsable investissement Sud-Est

04

BILAN MACRO-ÉCONOMIQUE 2025 & PERSPECTIVES 2026 : QUELS IMPACTS POUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ?

Par Guillaume JOLY, Directeur BNPPRE Research, Data Intelligence & Research Consulting

05

QUESTIONS / RÉPONSES

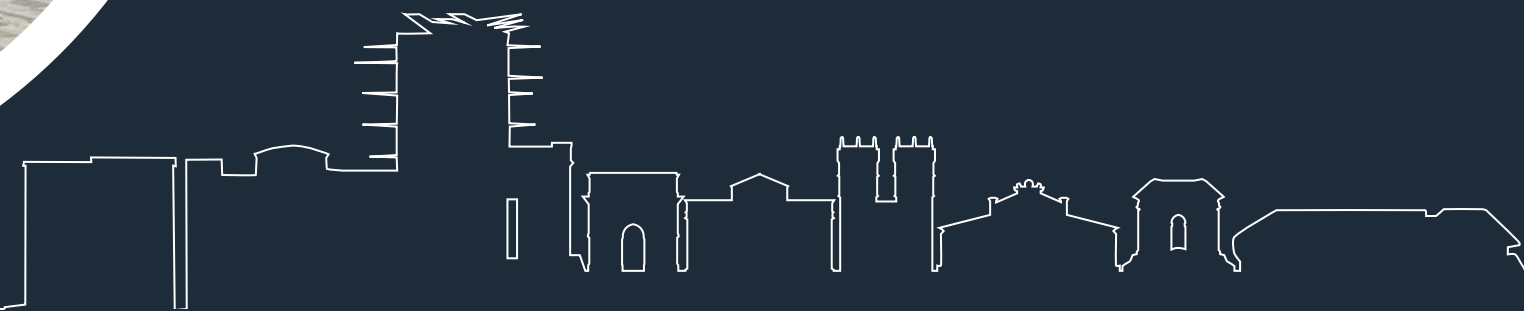
LE MARCHÉ TERTIAIRE DE LA MÉTROPOLE MONTPELLIÉRAINE

01

LA MÉTROPOLE DE MONTPELLIER FACE AUX MÉTROPOLES FRANÇAISES

Par Jean Laurent de La PRADE
Directeur Général Adjoint Transaction BNPPRE

ANALYSE 2025

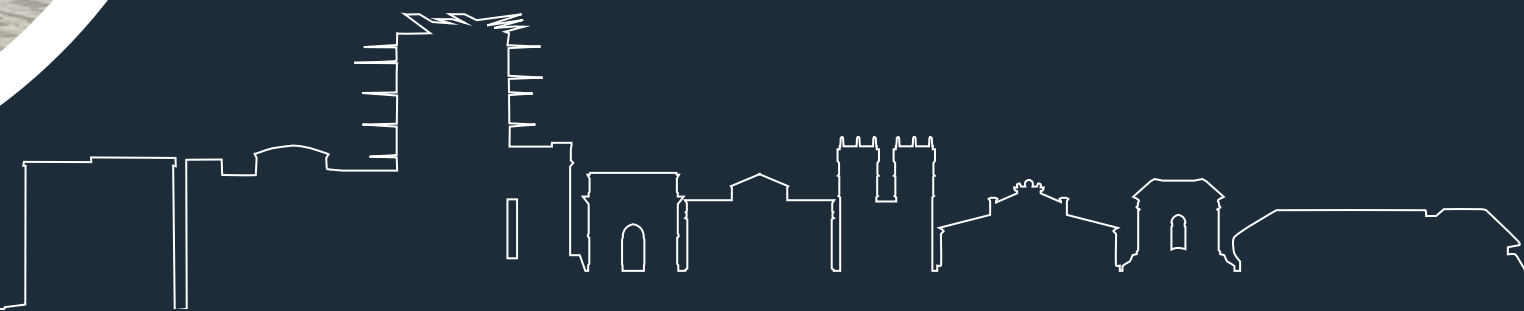


LE MARCHÉ TERTIAIRE DE LA MÉTROPOLE MONTPELLIÉRAINE



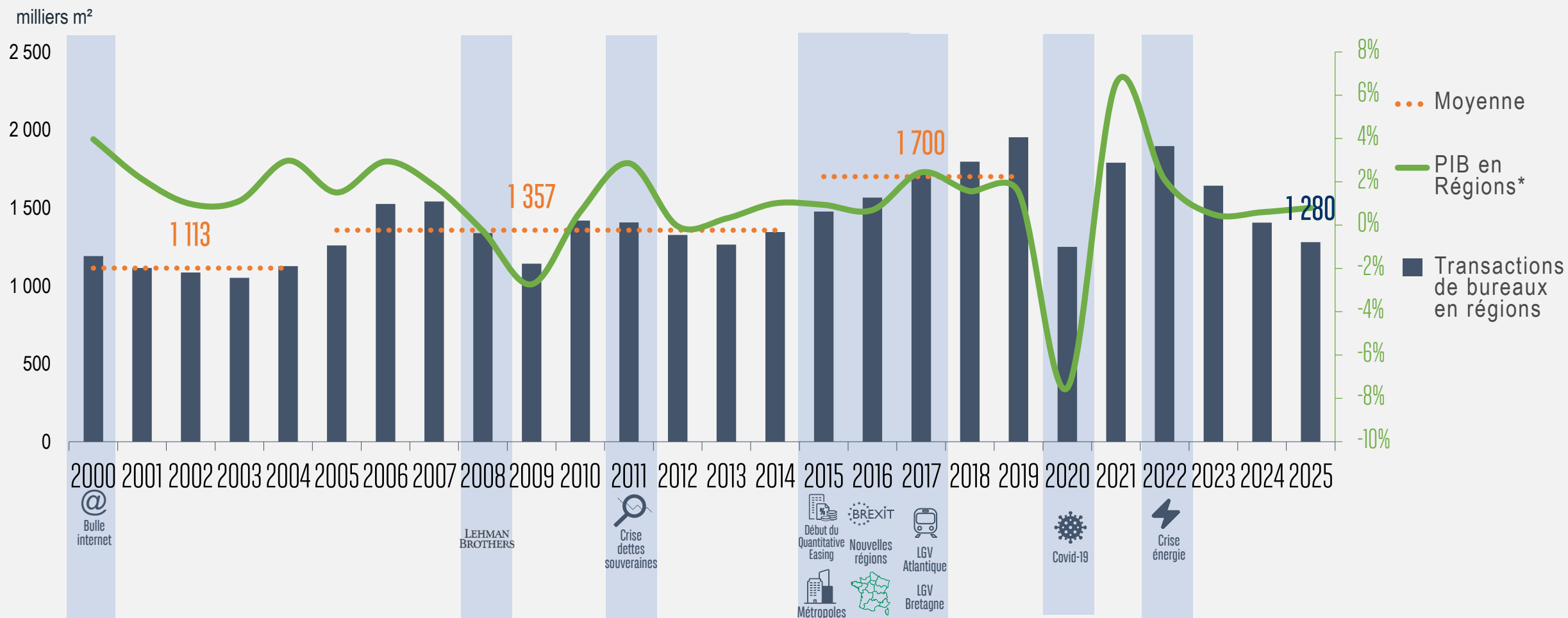
ANALYSE 2025

LE MARCHÉ DES UTILISATEURS



Un marché « touché » mais qui reste résilient (17 villes)

Historique des transactions de bureaux en régions depuis 2000

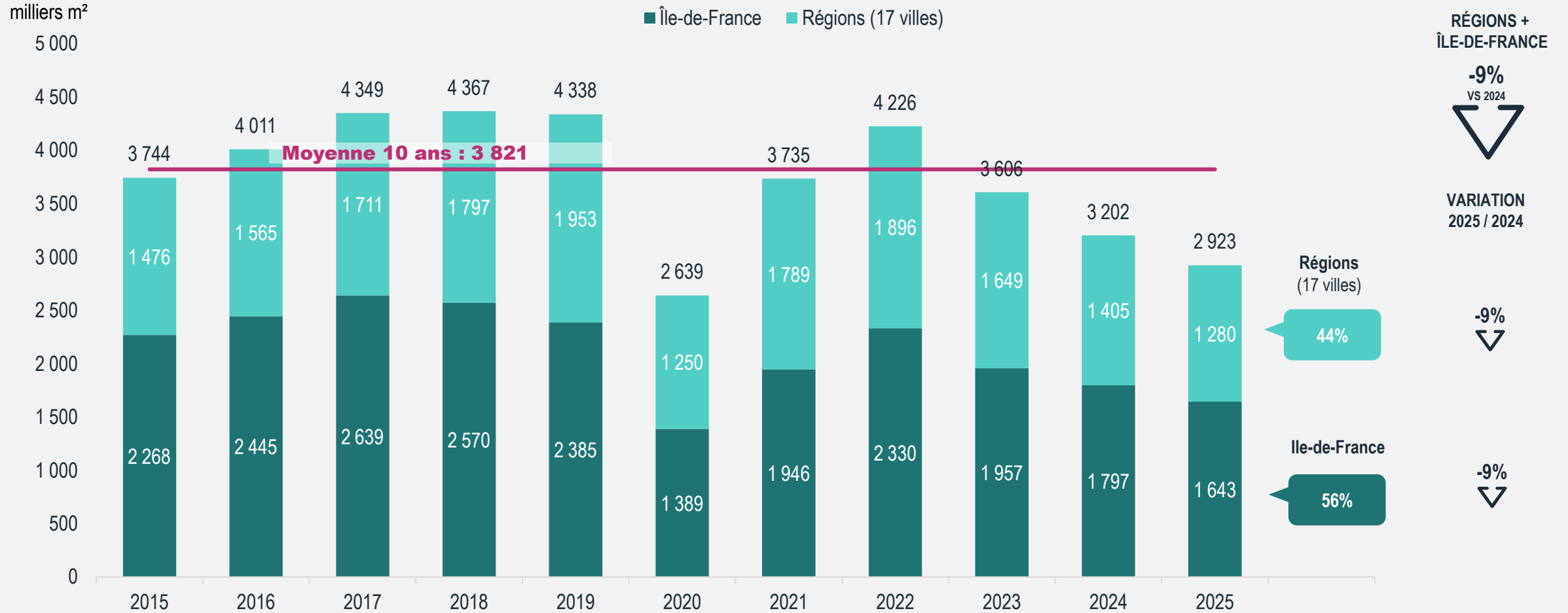


Source : BNP Paribas Real Estate

* Source Oxford Economics

Les deux marchés évoluent au même rythme...

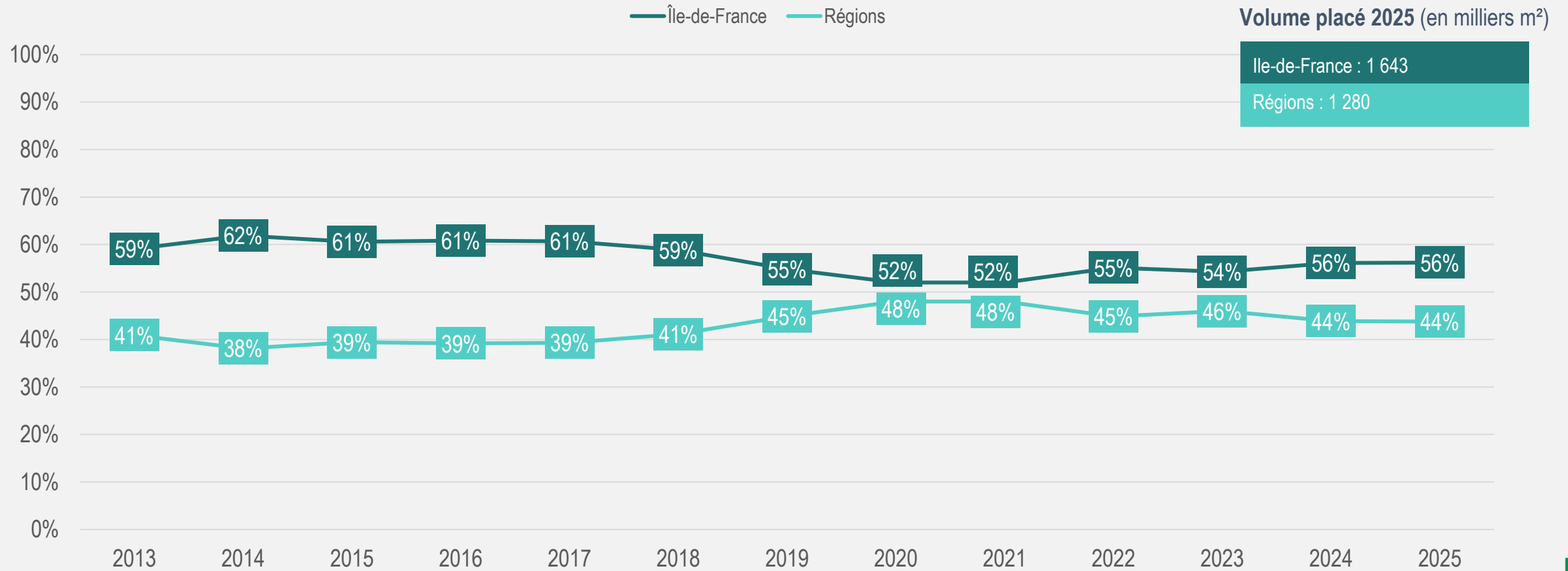
Evolution du poids des transactions depuis 2015



Source : BNP Paribas Real Estate

Le poids des régions se stabilise depuis 2022

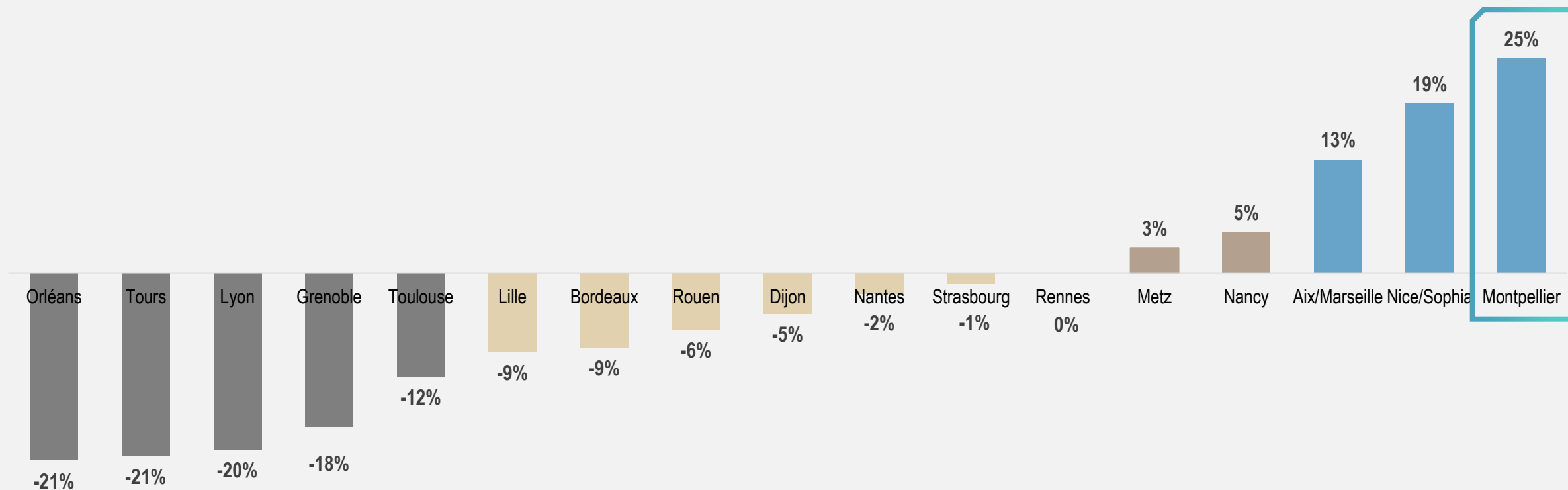
Evolution du poids des transactions depuis 2013



Source : BNP Paribas Real Estate

L'arc méditerranéen en forte progression...

Evolution des transactions sur 10 ans (2015-2025 hors 2020) - 17 villes

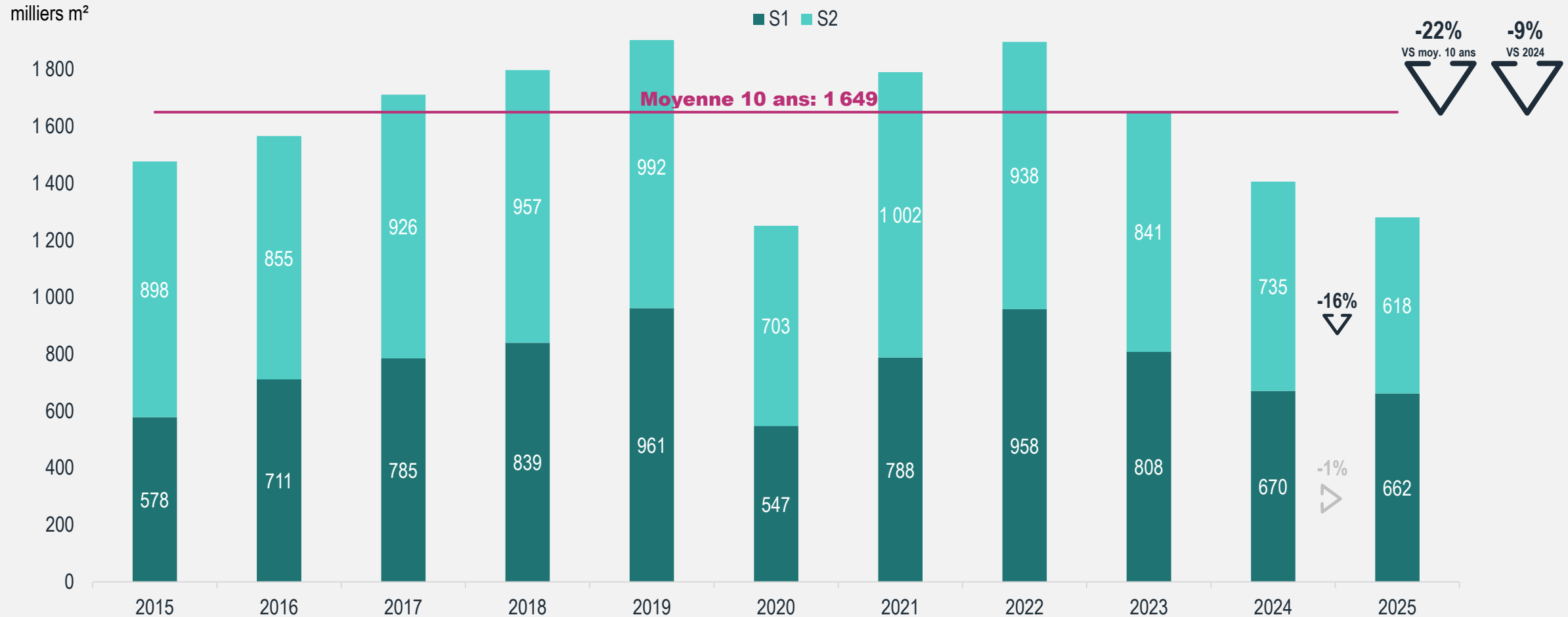


Source : BNP Paribas Real Estate

*Evolution moyenne 2014-2018 vs. moyenne 2019-2024

Un second semestre en net retrait...

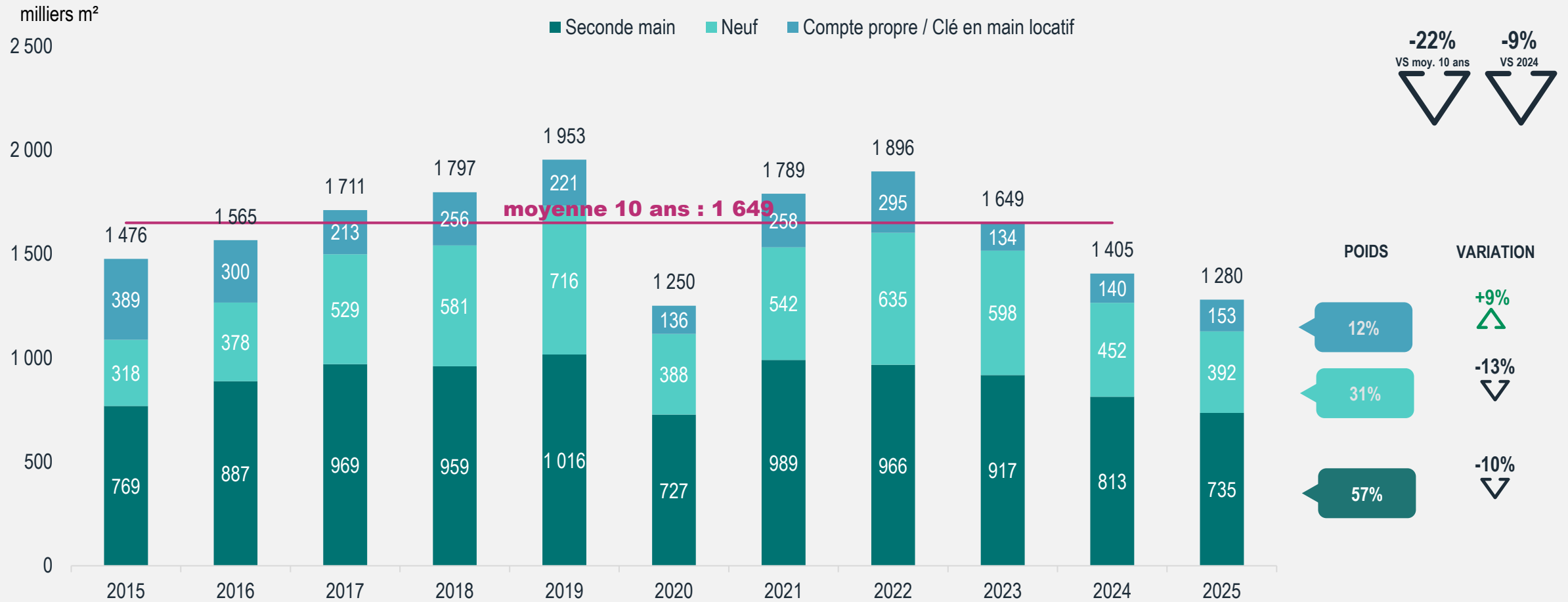
Evolution des transactions depuis 2015 - 17 villes



Source : BNP Paribas Real Estate

Une baisse qui touche le neuf et le seconde main...

Evolution des transactions depuis 2014 - 17 villes



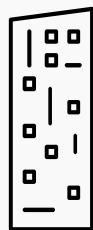
Source : BNP Paribas Real Estate

Une belle résilience des segments « mid market » et grandes surfaces...

Evolution des transactions par tranche de surface - 17 villes

2025 vs 2024

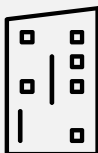
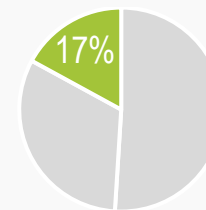
Répartition par tranche de surface



> 5 000 m²

+1%

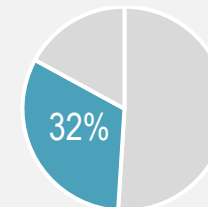
218,300 m²



1 000 - 5 000 m²

-3%

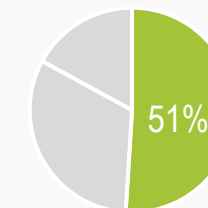
408,900 m²



< 1 000 m²

-15%

653,000 m²



Source : BNP Paribas Real Estate

L'industrie et la tech se développent en régions...

Transactions > 5 000 m²

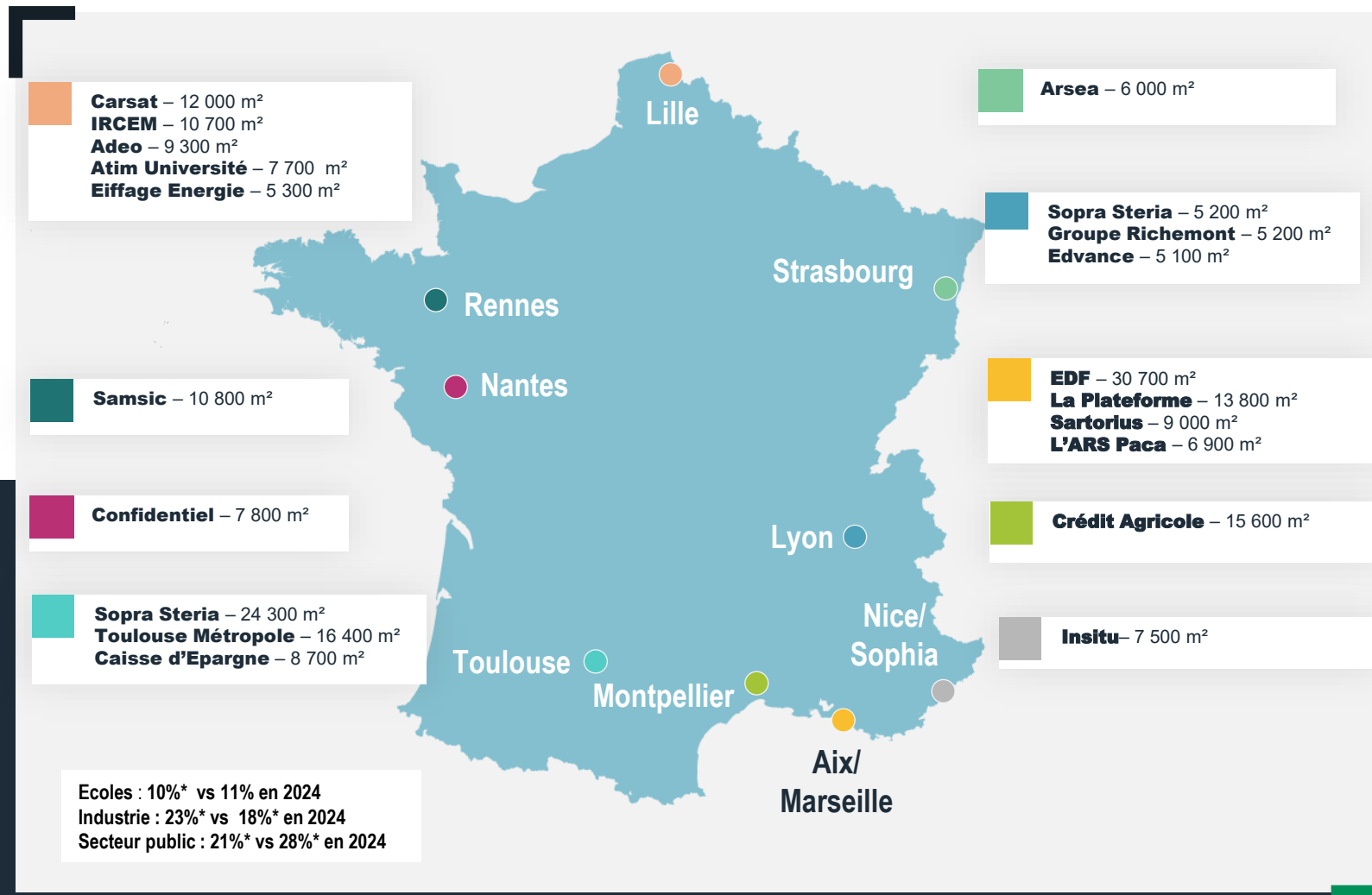
2025
20 deals > 5 000 m²
pour **218 300 m²**

2024
26 deals > 5 000 m²
pour **215 800 m²**

VARIATION
2025 vs 2024

en nombre **-23%** 

en volume **+1%** 

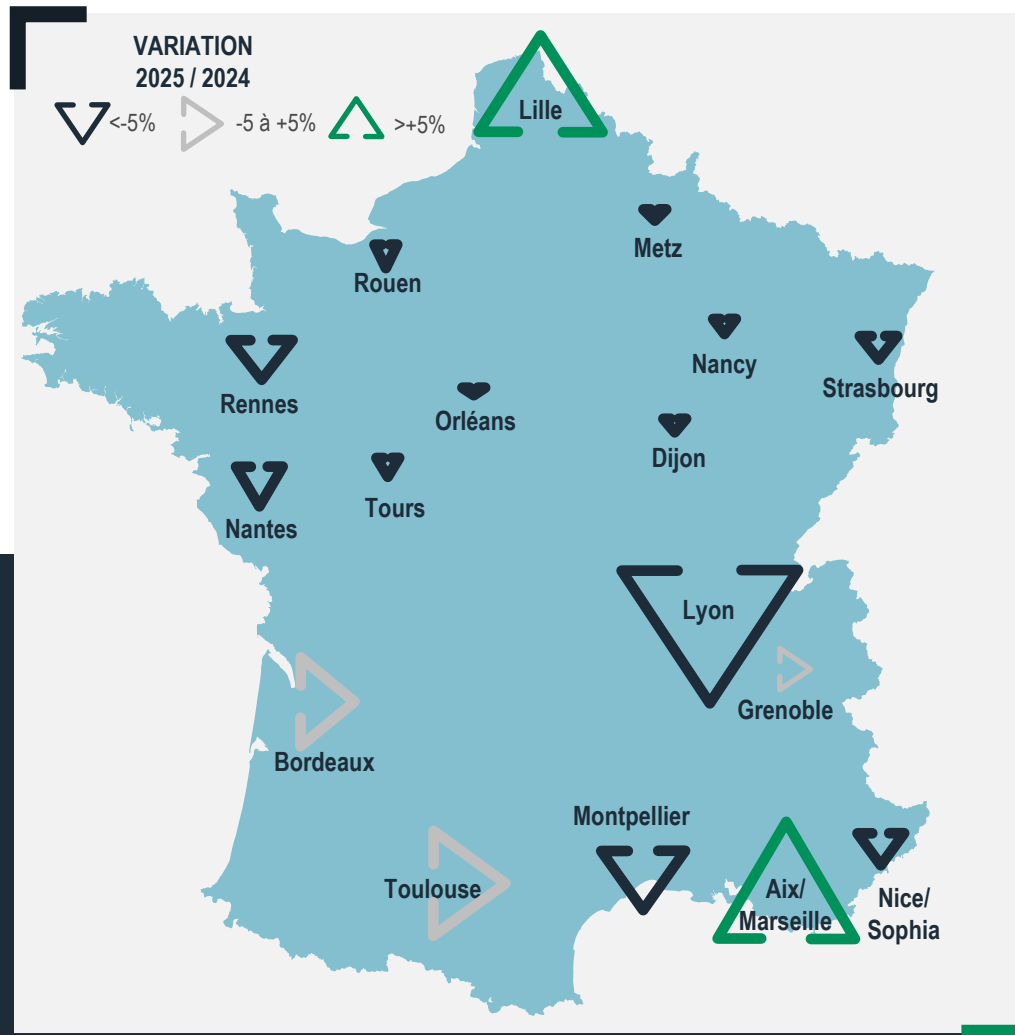


Source : BNP Paribas Real Estate

*ensemble des transactions > 1 000 m²

Un nombre plus restreint de marchés atteint la barre des 100 000 m² transactés

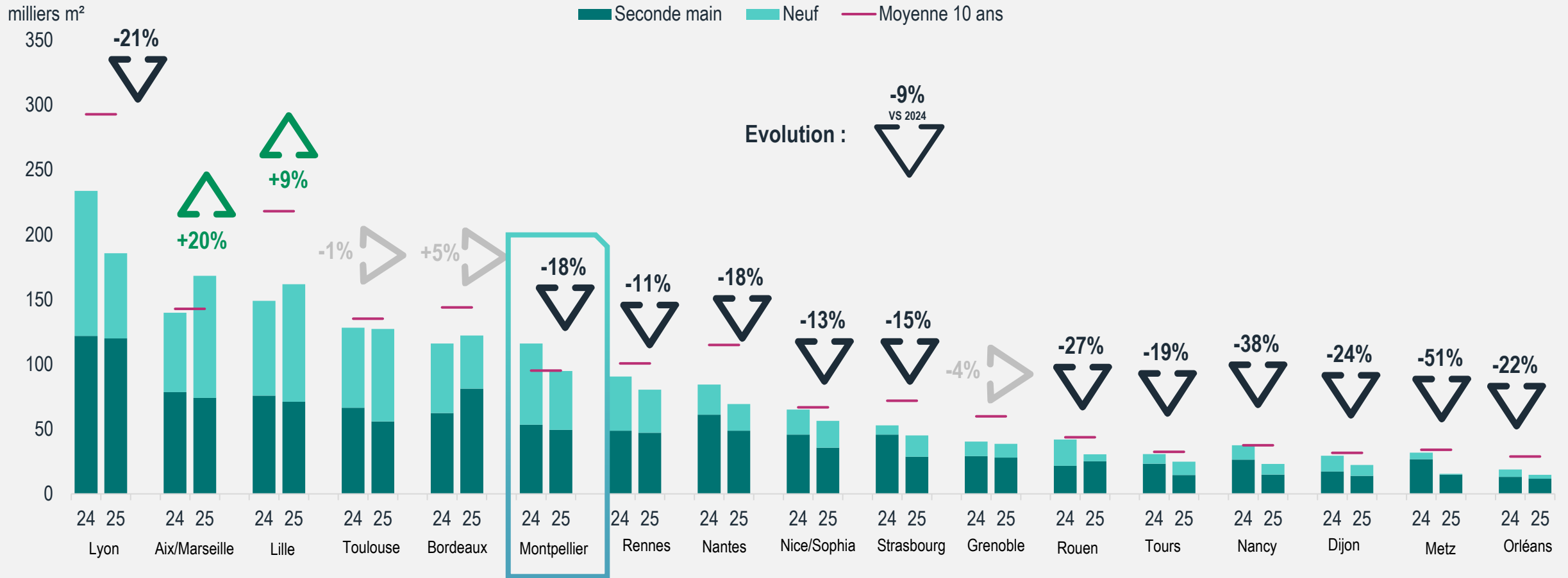
Classement 17 villes



Source : BNP Paribas Real Estate

Des dynamiques différentes selon les marchés

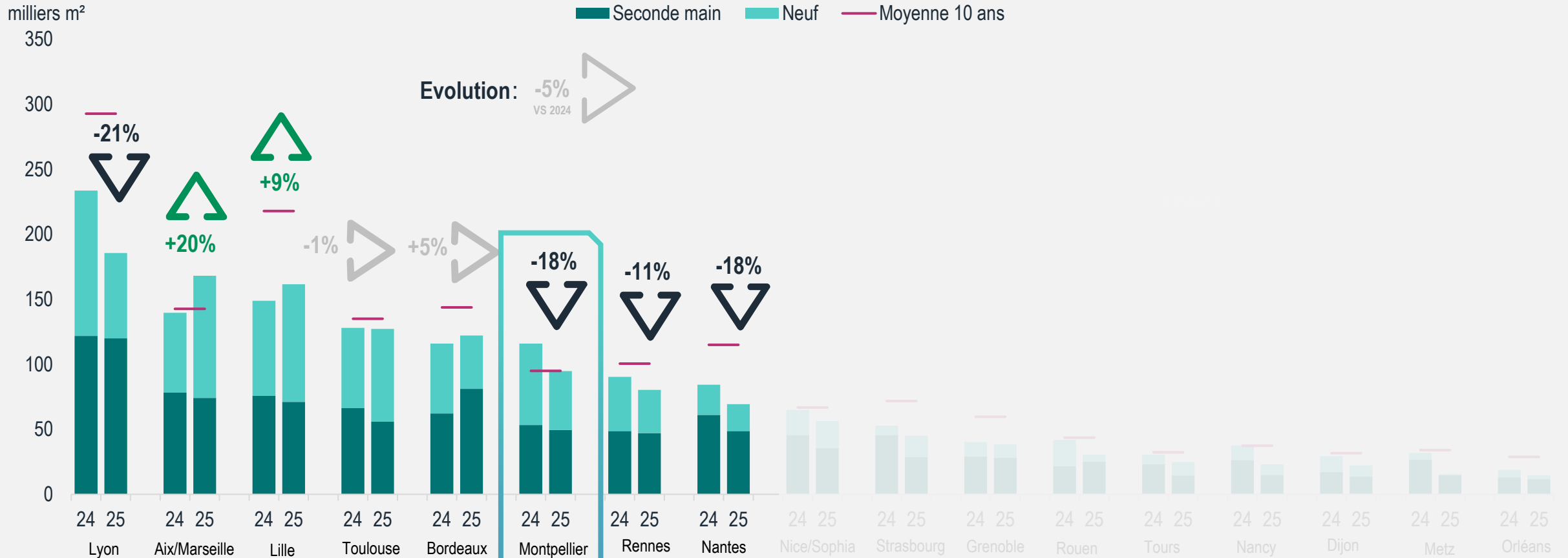
2025 vs 2024 - 17 villes



Source : BNP Paribas Real Estate

Le marché des grandes métropoles en légère baisse...

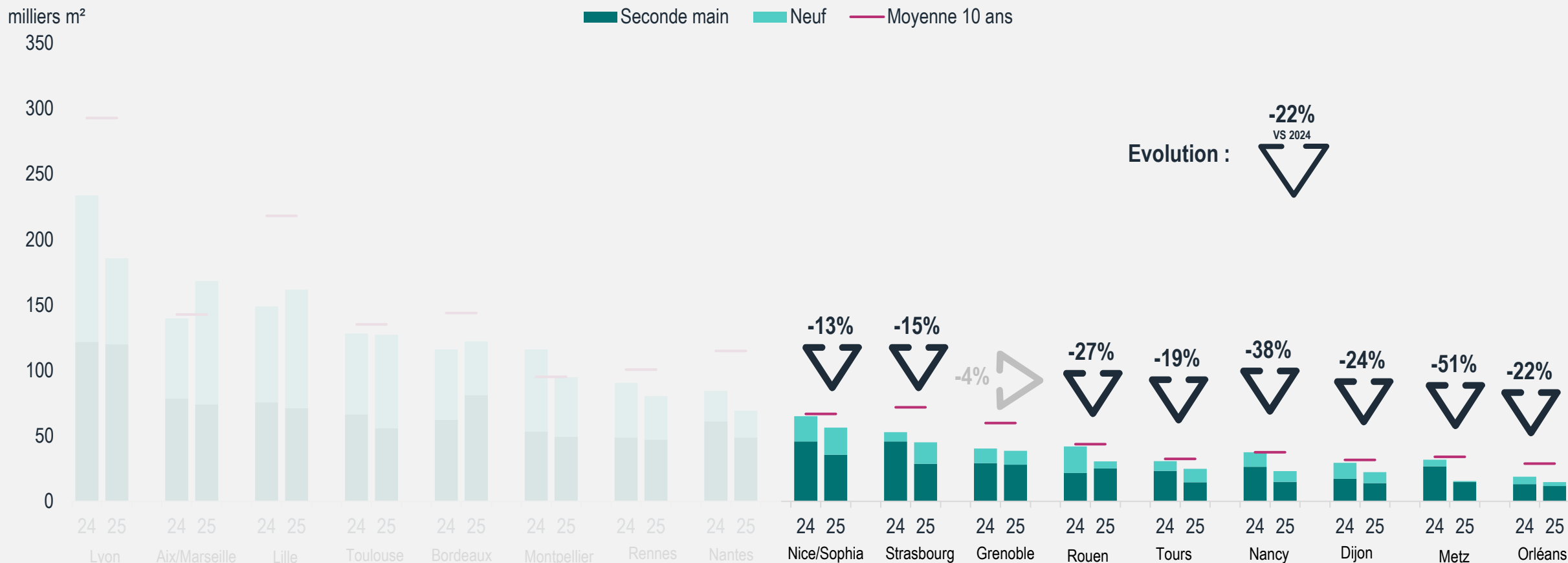
2025 vs 2024 - Marchés > 60 000 m²



Source : BNP Paribas Real Estate

... une baisse bien plus nette pour les métropoles de taille moyenne

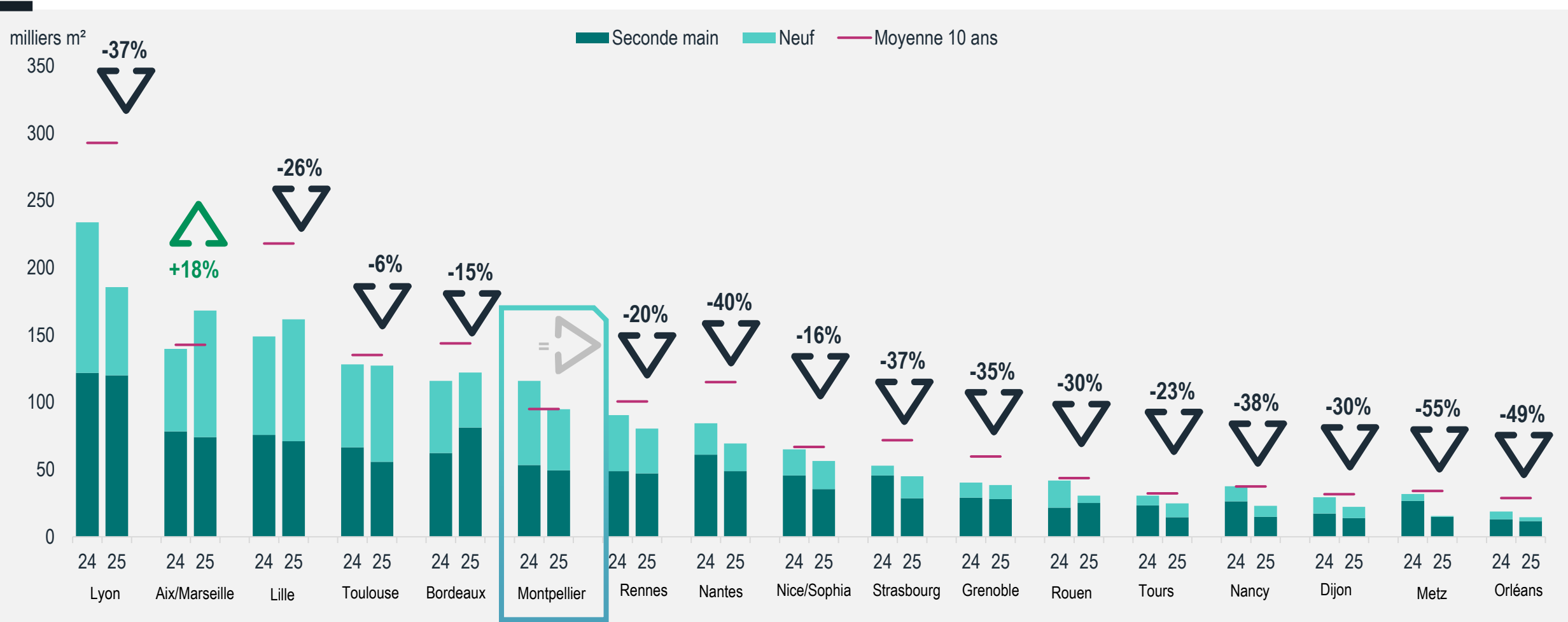
2025 vs 2024 - Marchés < 60 000 m²



Source : BNP Paribas Real Estate

Des niveaux de transactions en deçà de la moyenne long terme

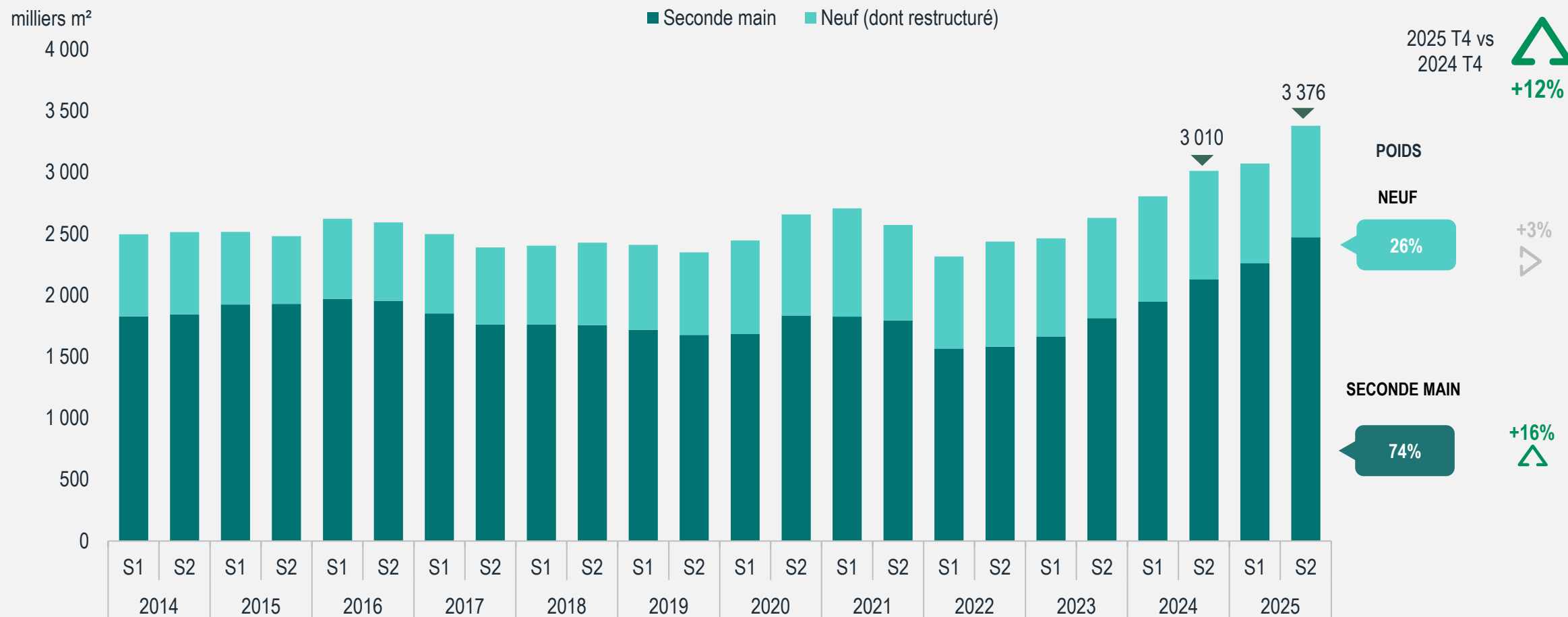
2025 vs moyenne 10 ans



Source : BNP Paribas Real Estate

L'offre de seconde main augmente encore...

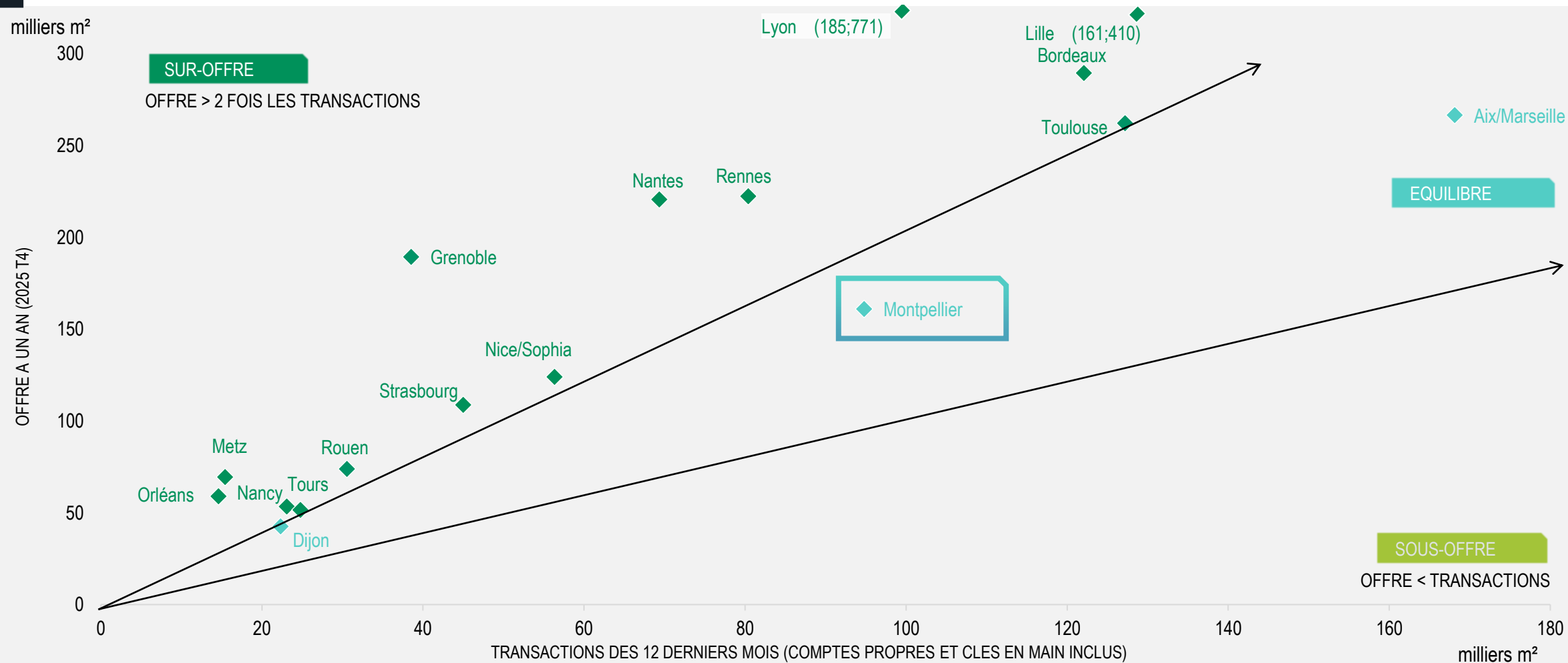
Evolution de l'offre à un an - 17 villes



Source : BNP Paribas Real Estate

Des marchés qui deviennent sur-offreurs...

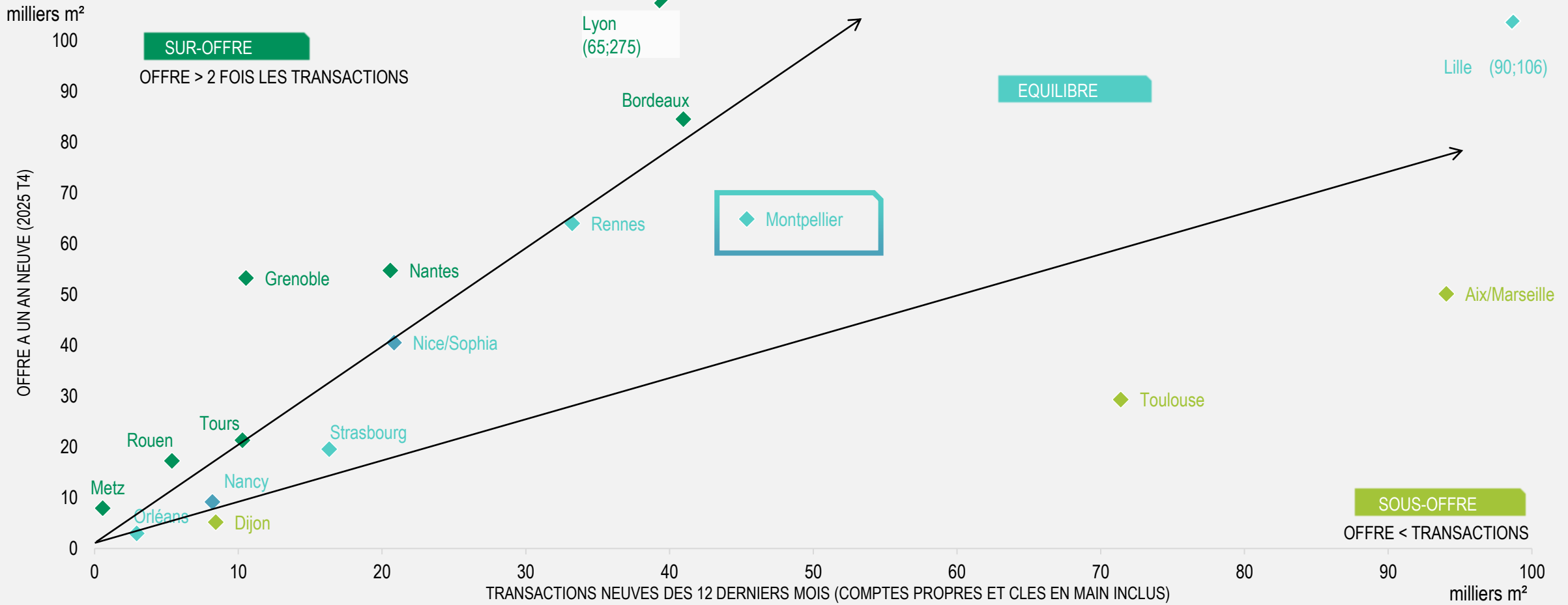
Equilibre des marchés - 17 villes



Source : BNP Paribas Real Estate

... mais l'offre neuve est à l'équilibre ou en manque

Equilibre des marchés neuf - 17 villes



Source : BNP Paribas Real Estate

Une pénurie d'offre neuve est à prévoir

Equilibre de l'offre neuve - 17 villes

milliers m²

2 500

■ Existant (livré) ■ Chantier en cours ■ PC obtenu

VARIATION
2025 T4 / 2024 T4

2 000

1 500

1 000

500

0

-7%
▽

-22%
▽

-2%
▽

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2

Source : BNP Paribas Real Estate

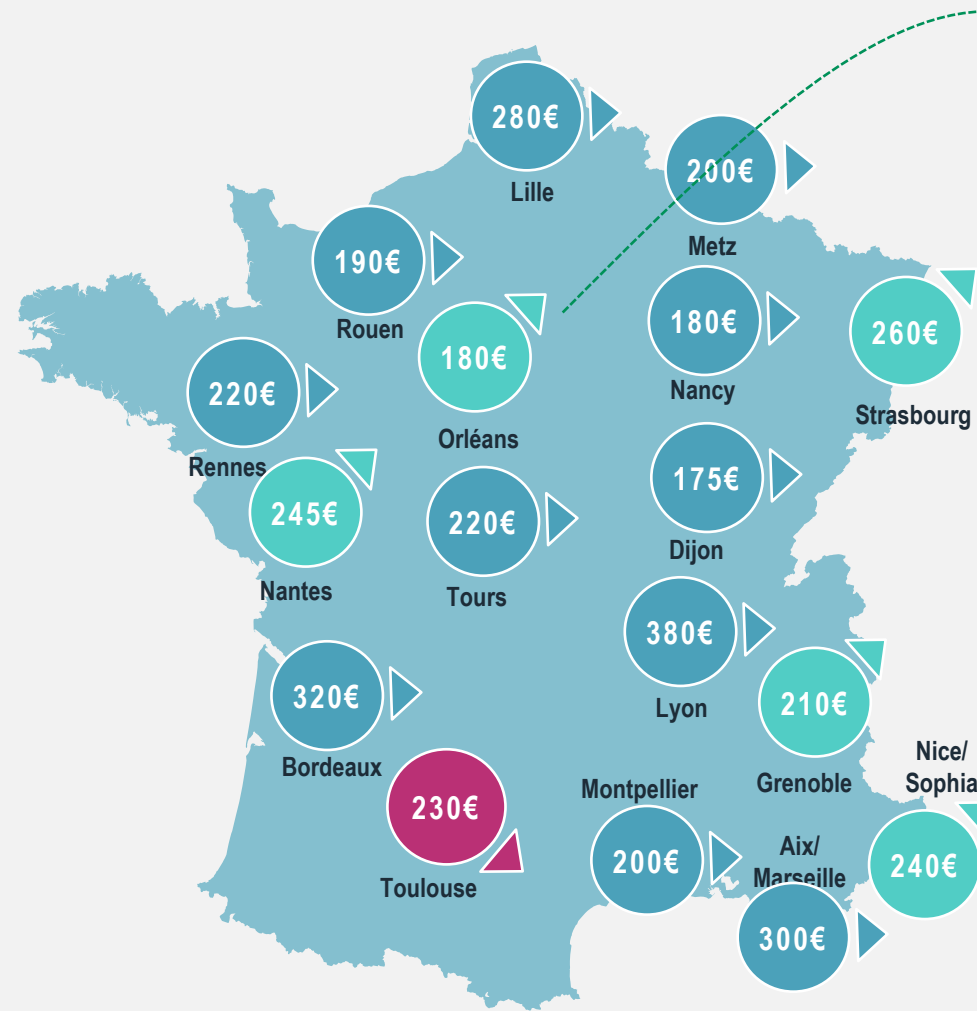
LOYERS «PRIME» NEUF DE BUREAUX

S2 2025 vs S1 2025

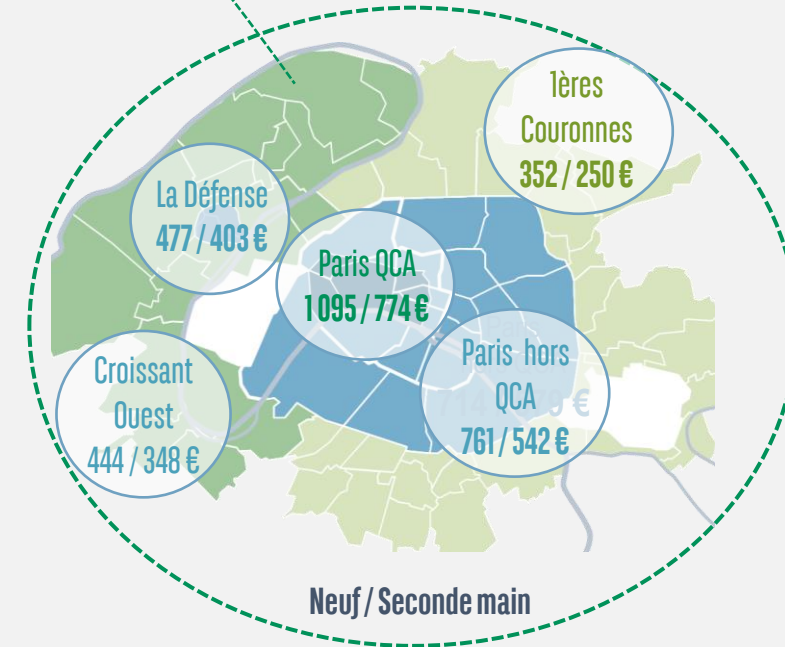
€ H.T H.C/ m²/an

Hors parking

Basés sur des références de transactions réalisées



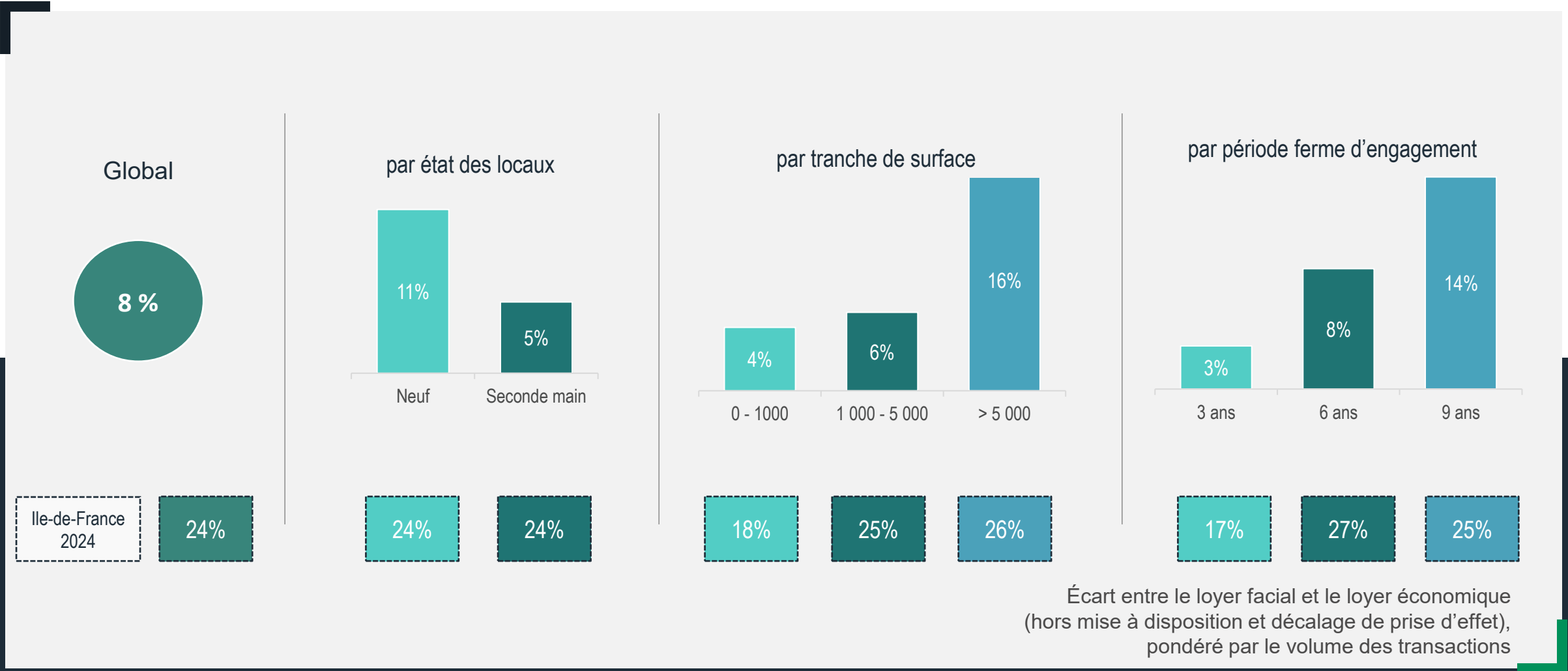
Zoom Loyers moyens en Ile-de-France



Source : BNP Paribas Real Estate

Les mesures d'accompagnement restent limitées

Mesures d'accompagnement 17 villes - T4 2025



Source : BNP Paribas Real Estate

LE MARCHÉ TERTIAIRE DE LA MÉTROPOLÉ MONTPELLIÉRAINE



ANALYSE 2025

02

LE MARCHÉ DES BUREAUX DE LA MÉTROPOLÉ DE MONTPELLIER

Par Marie-Laure ROLANDO
Directrice Adjointe & Associée BNPPRE Montpellier Bureaux

Par Hélène DEHORS
Consultante Bureaux

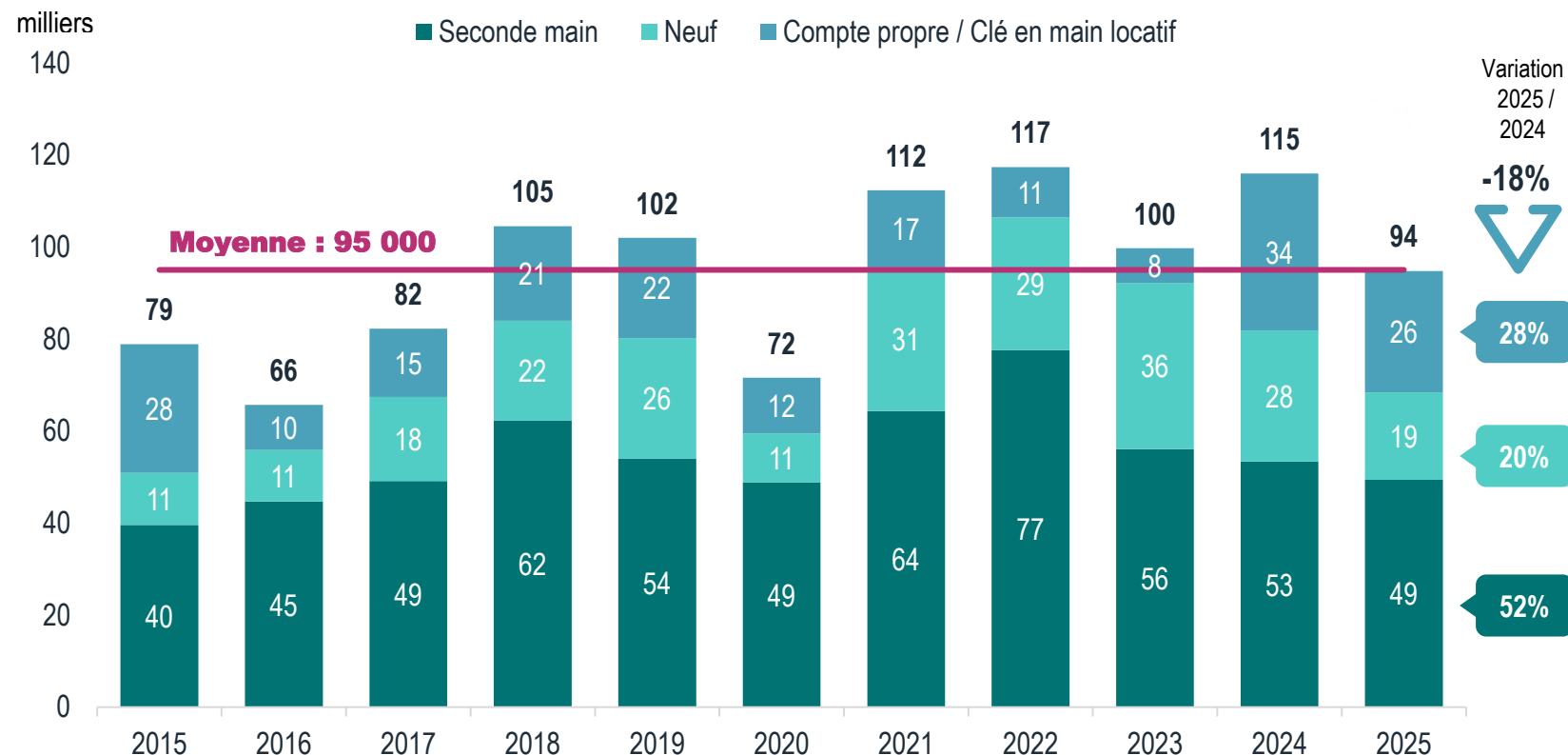
Par Caroline de BOISGELIN
Directrice & Associée BNPPRE Montpellier

Par Rodolphe CHEVALLIER
Consultant Bureaux



Un marché en baisse dans un contexte tourmenté

Depuis 2016 – diffus et comptes propres inclus – chiffres annuels 2025



COMPTES PROPRES
28 %

5 Opérations
ISO 2024

NEUF
20 %

44 Opérations
- 12 % vs. 2024

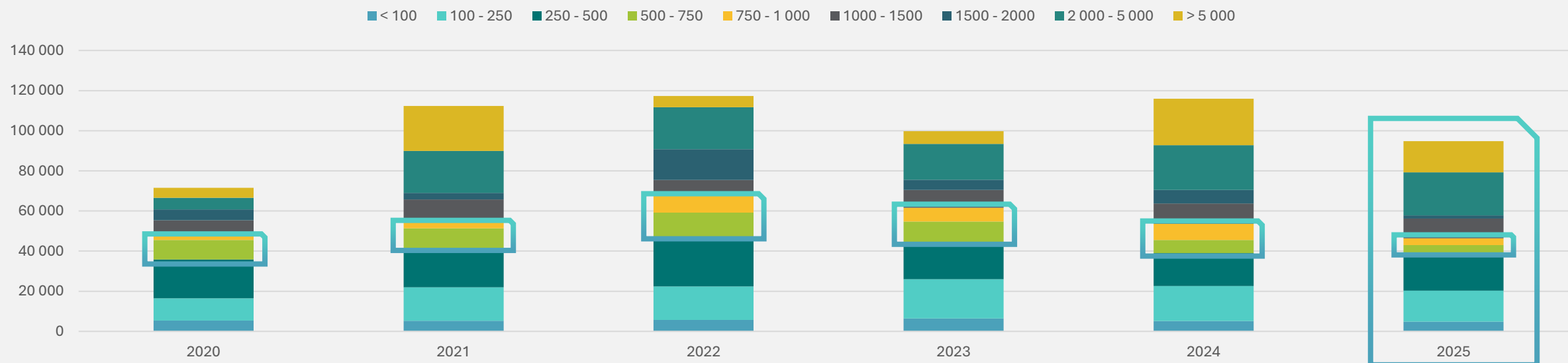
SECONDE MAIN
52 %

216 Opérations
- 11 % vs. 2024

265 opérations
- 11 % vs. 2024

Un créneau 500 à 1 000 m² en retrait

Répartition transaction par tranche de surface depuis 2020



265

TRANSACTIONS
Hors Compte Propre et diffus

263 m²

SURFACE MOYENNE

69 %

DE MARCHÉ LOCATIF

72 %

DE MARCHÉ 2^{NDE} MAIN

*Hors Compte propre

MONTPELLIER TRANSACTIONS BUREAUX

EN 2025

Valeur
Moyenne
156 €

Moyenne
Neuf
165 €

Moyenne
2^{de} main
155 €

M²
Placés

94 805 m²

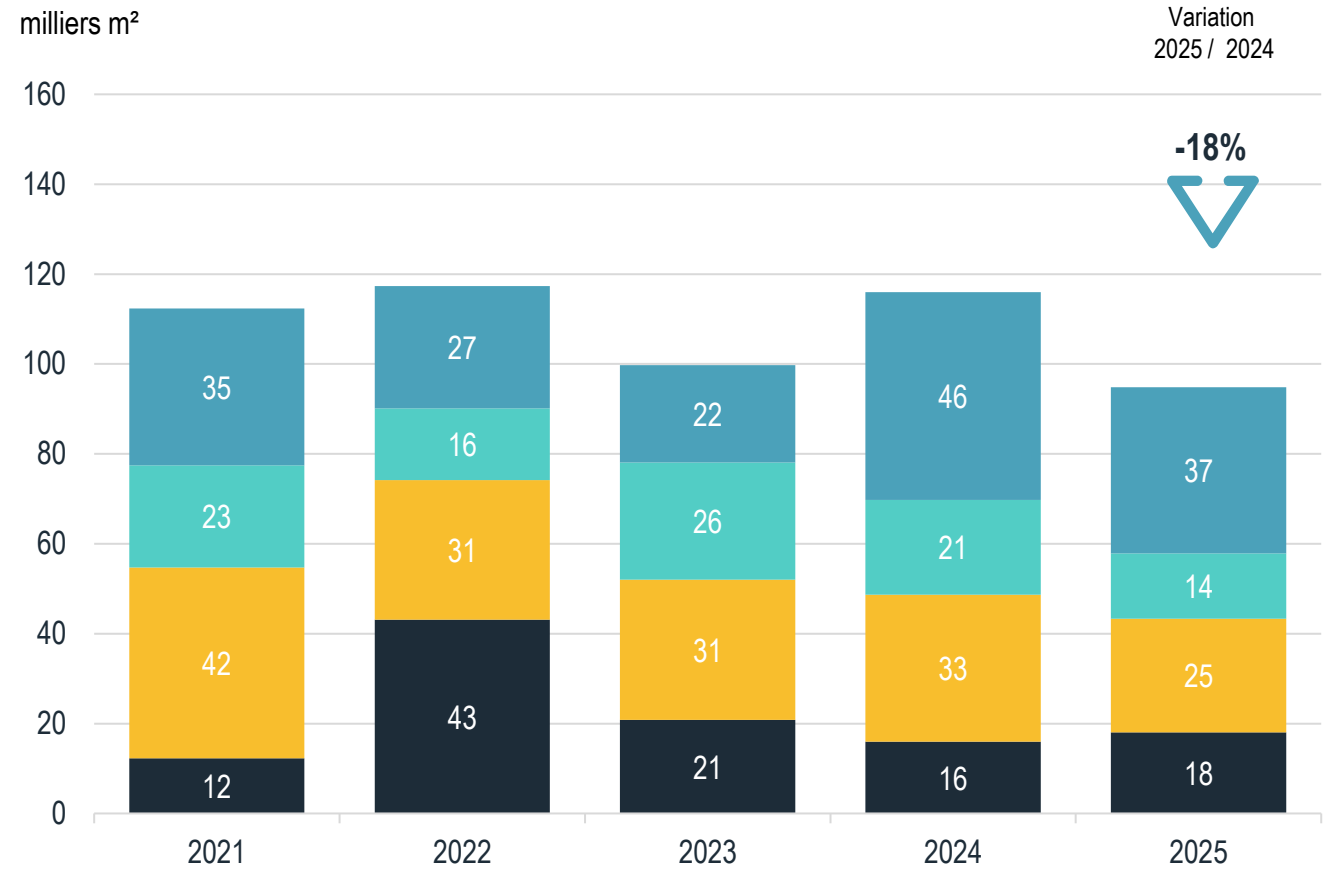
Loyer
Top

Neuf
186 €

2^{de} Main
229 €

Répartition transaction par trimestre sur 5 ans

T4
T3
T2
T1



MONTPELLIER TRANSACTIONS BUREAUX EN 2025

Prix Moyen
2 349 €

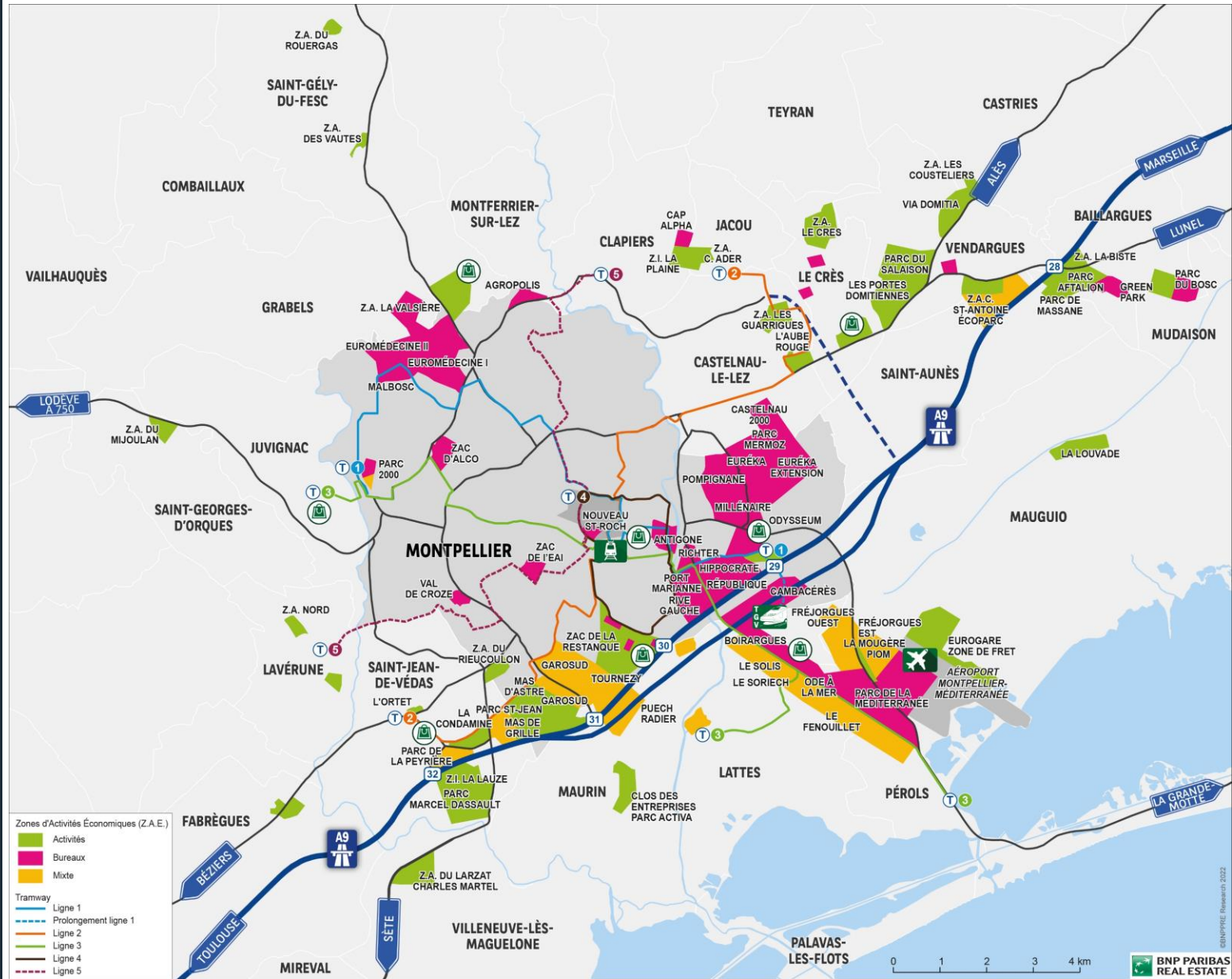
Moyenne
Neuf
2 571 €

Moyenne
2^{de} main
2 253 €

Prix
Top

Neuf
3 495 €

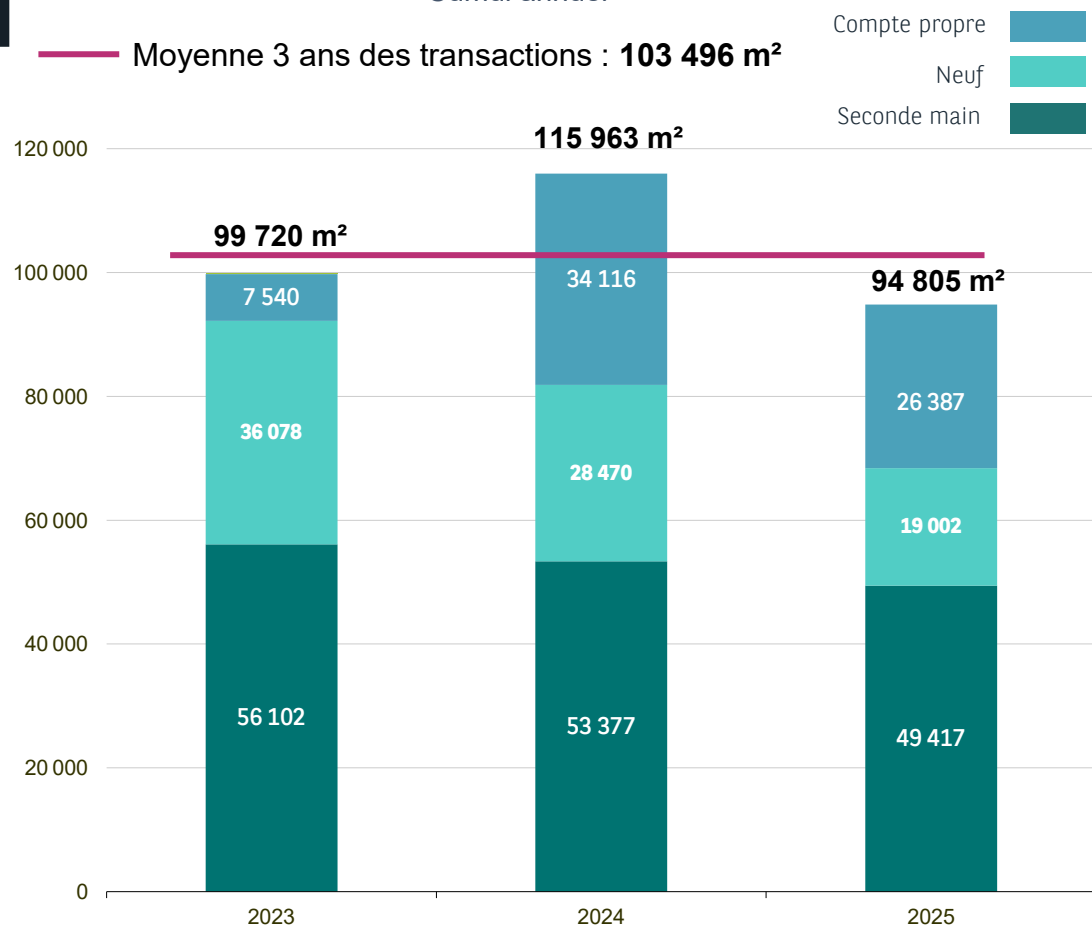
2^{de} Main
3 305 €



Un marché où l'acquisition revient en force

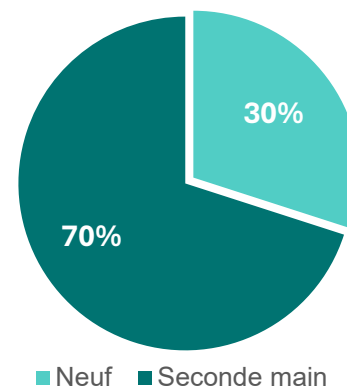
Transactions

Cumul annuel



Répartition par types d'opérations

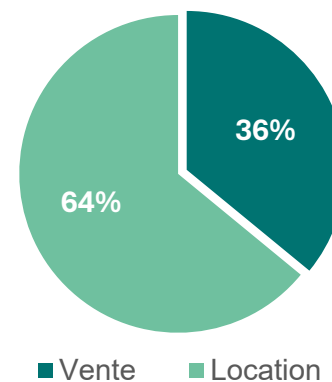
Répartition des transactions
(Hors CP et diffus)



NEUF
27 transactions

SECONDE MAIN
169 transactions

Typologie des transactions



VENTES
43 transactions

LOCATION
153 transactions

La demande placée, TPE et PME locaux la valeur sûre montpelliéraine

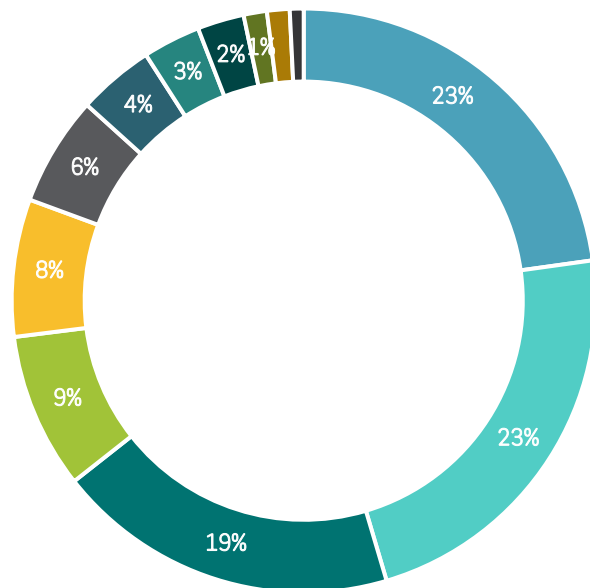
Focus sur les sociétés installées en 2025

Hors comptes propres et diffus

ORIGINE DES ENTREPRISES PLACÉES

En volume

- services aux entreprises
- Éducation, santé, action sociale
- Information&communication
- Activités financières
- Activités immobilières
- Commerce_hébergement/restauration
- Services aux particuliers
- Administration
- Énergie
- Construction (BTP)
- Industries
- Transport



En volume

49 %

RELOCALISATION

31 %

EXTENSION

7 %

CRÉATION ENDOGÈNE

13 %

CRÉATION EXOGÈNE

En nombre

23 %

SERVICES AUX ENTREPRISES

23 %

EDUCATION, SANTÉ, ACTION SOCIALE

50 %

LOCALE ET RÉGIONALE

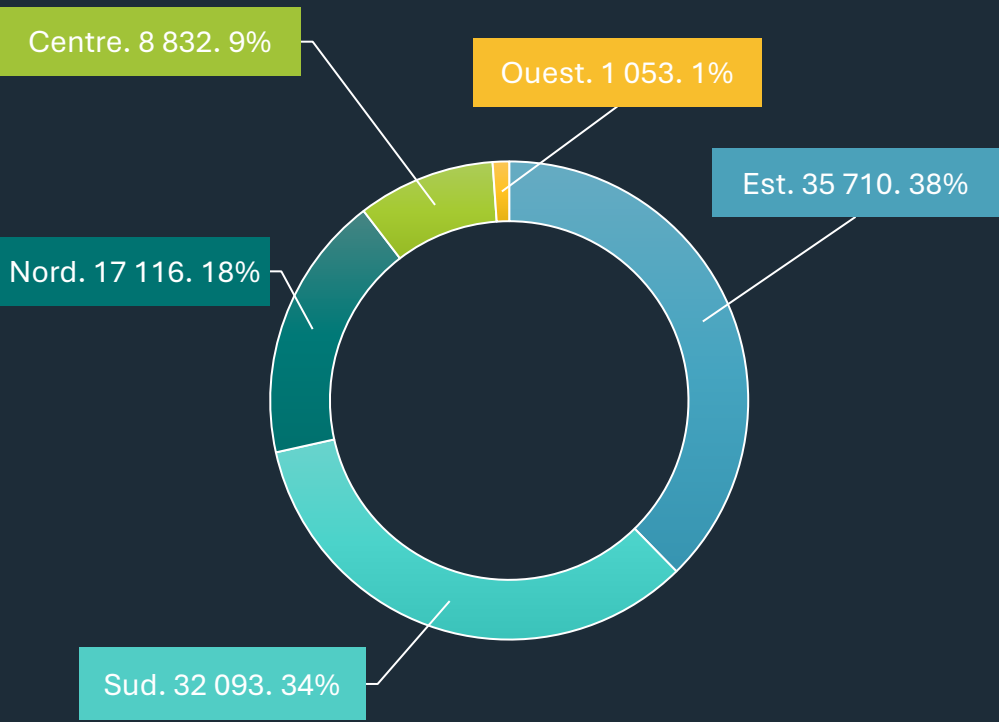
36 %

NATIONALE

14 %

INTERNATIONALE

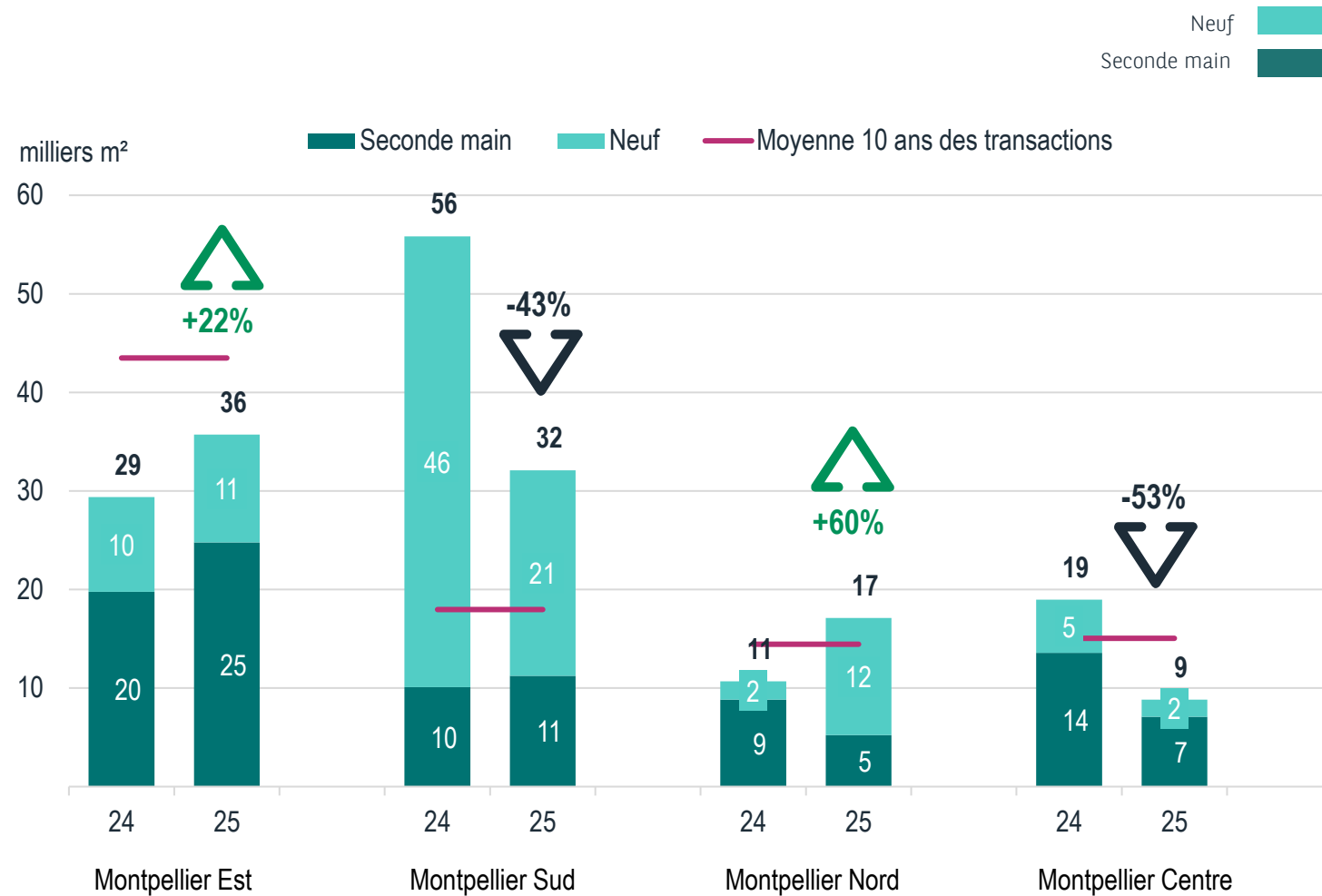
LES TRANSACTIONS EN 2025 RÉPARTITION PAR SECTEUR



Où les sociétés se sont elles installées

Comptes propres et diffus inclus

2025 VS 2024



Les comptes propres et l'acquisition, boosteurs du marché

Les caractéristiques significatives des + 1 000 m²

	VOLUME	NOMBRE	LOYER PRIME	RÉPARTITION CV/PÉRIPH	PART DU NEUF	PART DE LA VENTE <small>(hors CP)</small>
2025	48 382 m ²	15 transactions	180 €	1 / 14	79 %	53 %
2024	61 344 m ²	19 transactions	200 €	2 / 17	89 %	0 %



Sources : BNP Paribas Real Estate et OIE

LE DYNAMISME DU TERRITOIRE

TRANSACTIONS PHARES 2025

SUPÉRIEURES À 1.000 M²

Surface moyenne
3 024 m²

Variation
2025 vs. 2024

en nombre
- 16 %



en volume
- 21 %



Hors CP

Vente	location
53 %	47 %

Source : BNP Paribas Real Estate et CERC

COMPTE PROPRE



Compte Propre
LE SILLON
SUD - CAMBACERES
CREDIT AGRICOLE
15 571 m²



Compte Propre
NC
NORD - EUROMEDECINE
CNFPT
4 400 m²



Compte Propre
NC
NORD - AGROPOLIS
INSTITUT RECH DEV
3 100 m²



Compte Propre
VILLENEUVE LÈS MAGUELONE
SUD
ADAGE ESAT
2 400 m²

NEUF



Neuf Acquisition
ARION III
EST - HIPPOCRATE
INFORMATION & COMMUNICATION
4 436 m²



Neuf Acquisition (VEFA)
BELVEDERE DE GIMEL
NORD - PARC EUROMEDECINE
ENSANTÉ
3 846 m²



Neuf Location (BEFA)
CASTELMED PARC
EST - CASTELNAU LE LEZ
LEONARD DE VINCI
3 264 m²



Neuf Acquisition
BERGES DU SALAISON
EST - SALAISON
HELLOWATT
1 211 m²

Compte propre

Neuf

Seconde main

LE DYNAMISME DU TERRITOIRE

TRANSACTIONS PHARES 2025

SUPÉRIEURES À 1.000 M²

Loyer Moyen

163 €

Loyer Top

180 €

Prix Moyen

2 665 €

Prix Top

3 200 €

SECONDE MAIN



Seconde main Acquisition
LES ARCADES
EST - CASTELNAU LE LEZ
ADMINISTRATION
1 600 m²



Seconde main Location
ESPACE CONCORDE
SUD - PARC AEROPORT
WEDA
1 380 m²



Seconde Main Location
CAMPUS MILLENIUM
EST - MILLENAIRE
GROUPE PIGIER
1 469 m²



Seconde main Location
TOUR EUROPA
CENTRE - ANTIGONE
EVORIEL
1 290 m²



Seconde main Location
MOTION - @7 CENTER
EST - ODYSSEUM
GROUPE ILLIAD
1 147 m²



Seconde main Location
MUSTANG
EST - MILLENAIRE
EXCO
1 069 m²



Seconde main Acquisition
ZA CONDAMINE
SUD - SAINT JEAN DE VEDAS
Restauration
1 078 m²

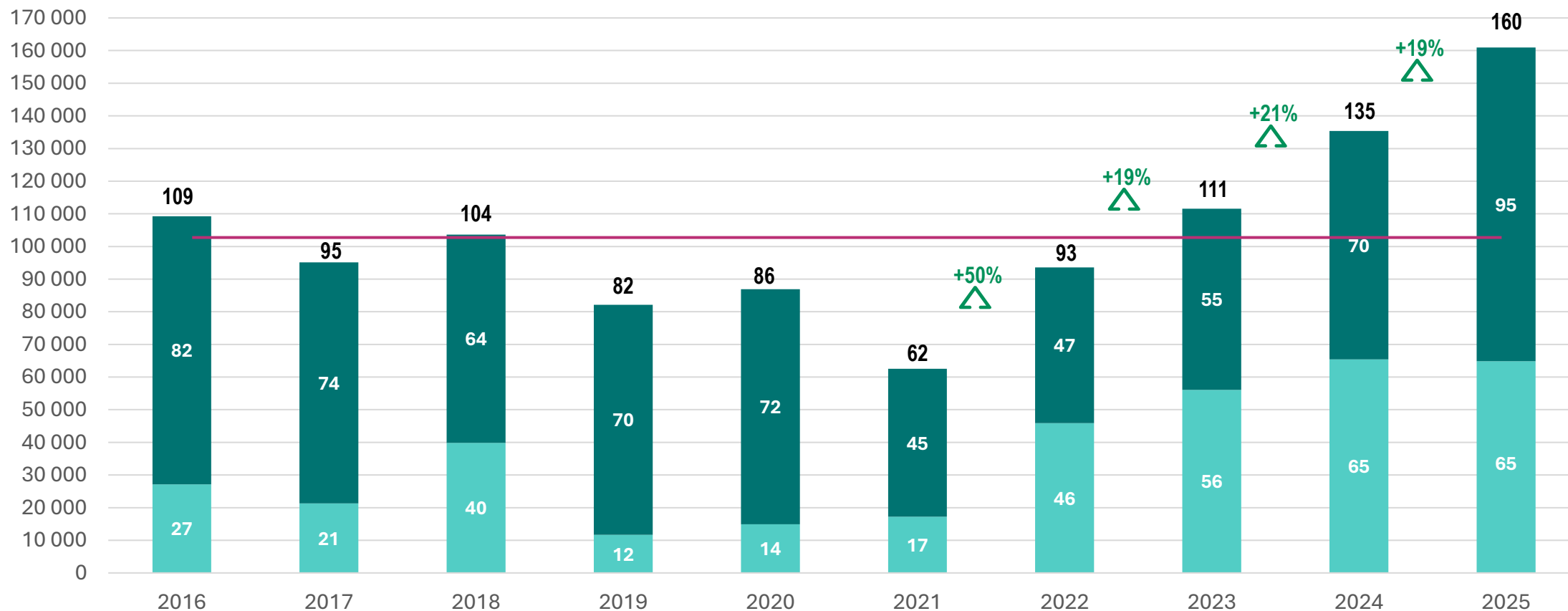
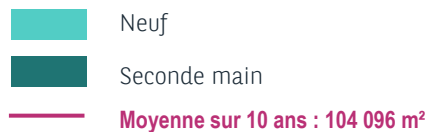
Compte propre

Neuf

Seconde main

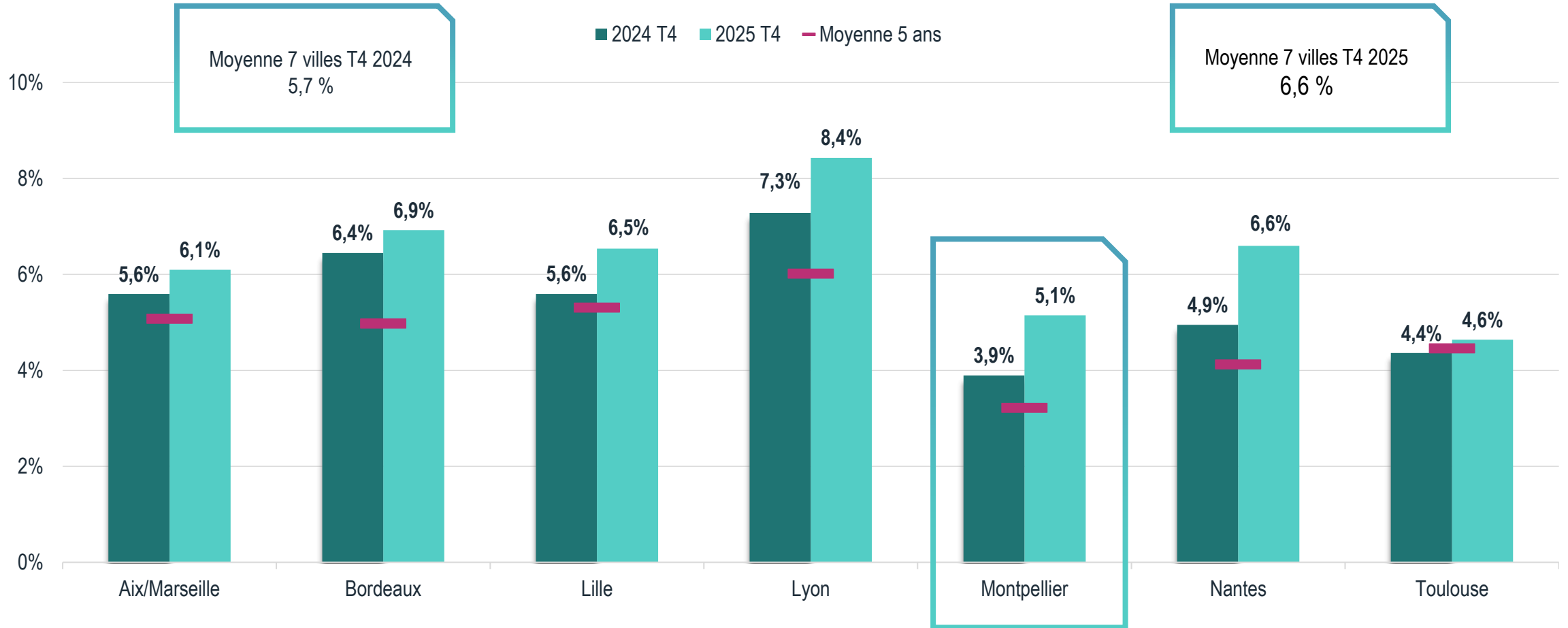
Une offre en croissance constante

Offre à un an

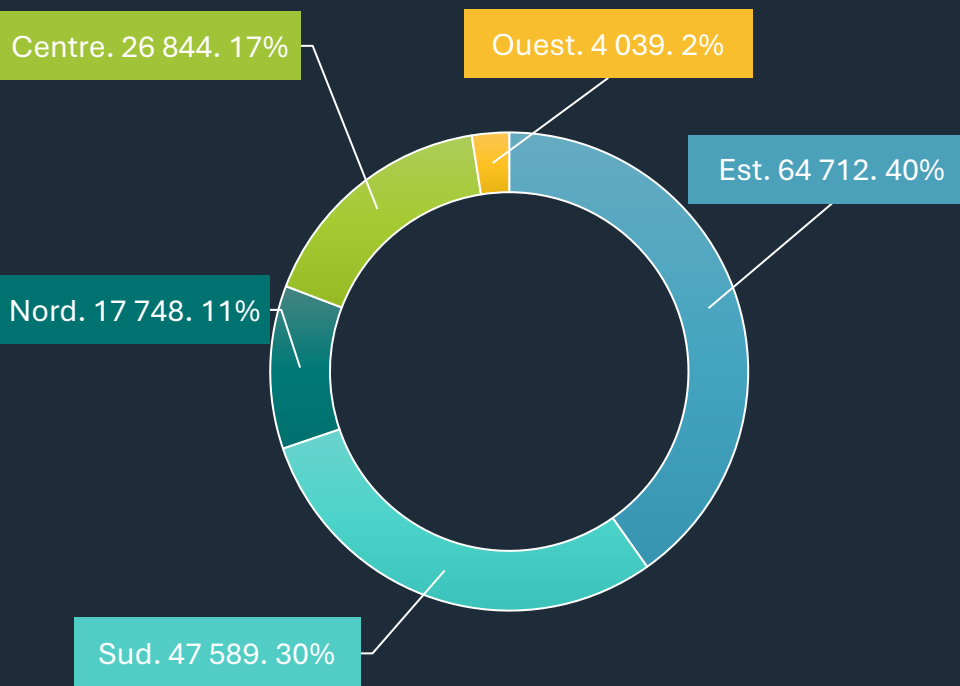


Un taux de vacance d'équilibre

Etude 7 villes

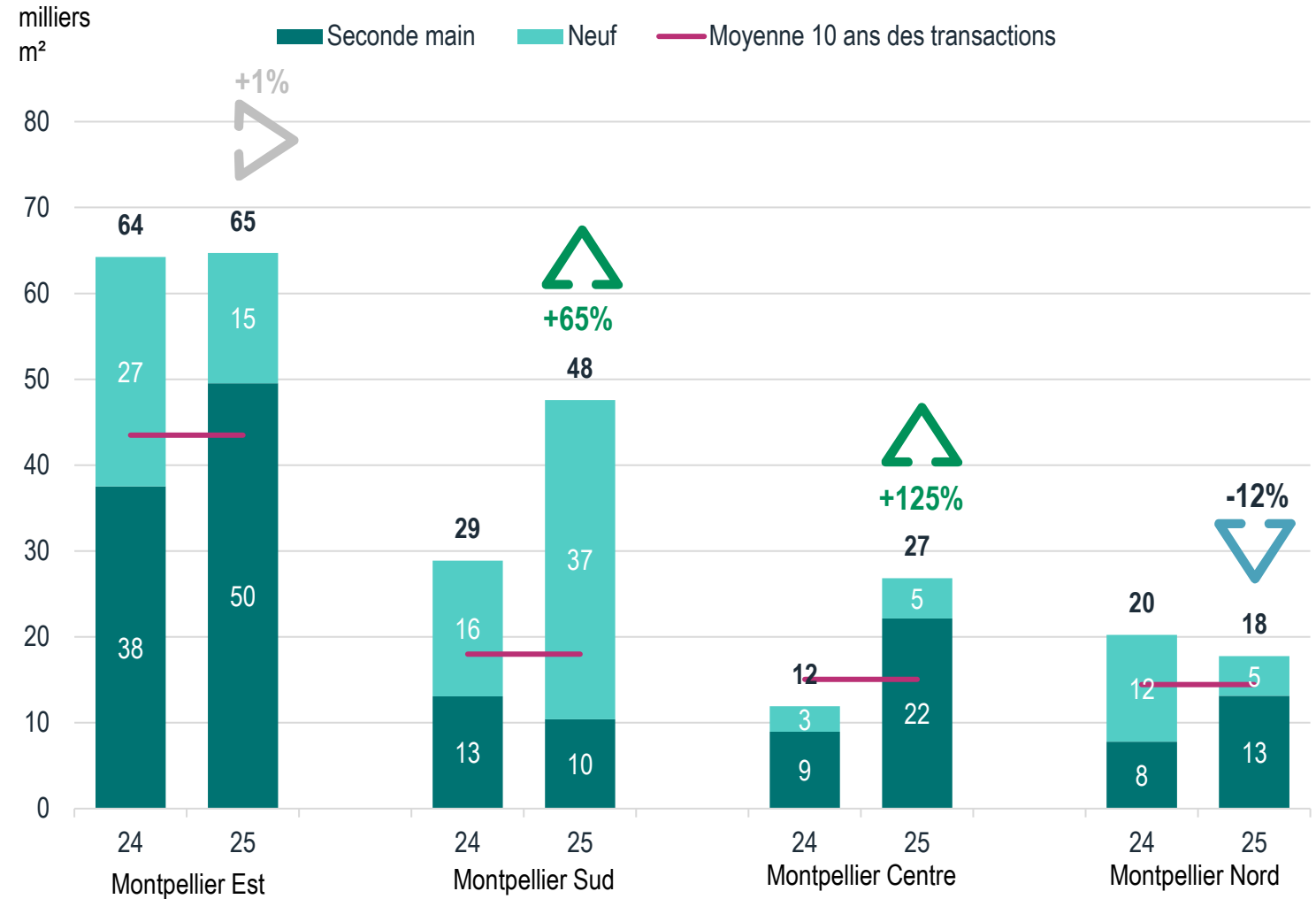


L'OFFRE RÉPARTITION PAR SECTEUR



L'offre : l'est, toujours leader

OFFRE À UN AN

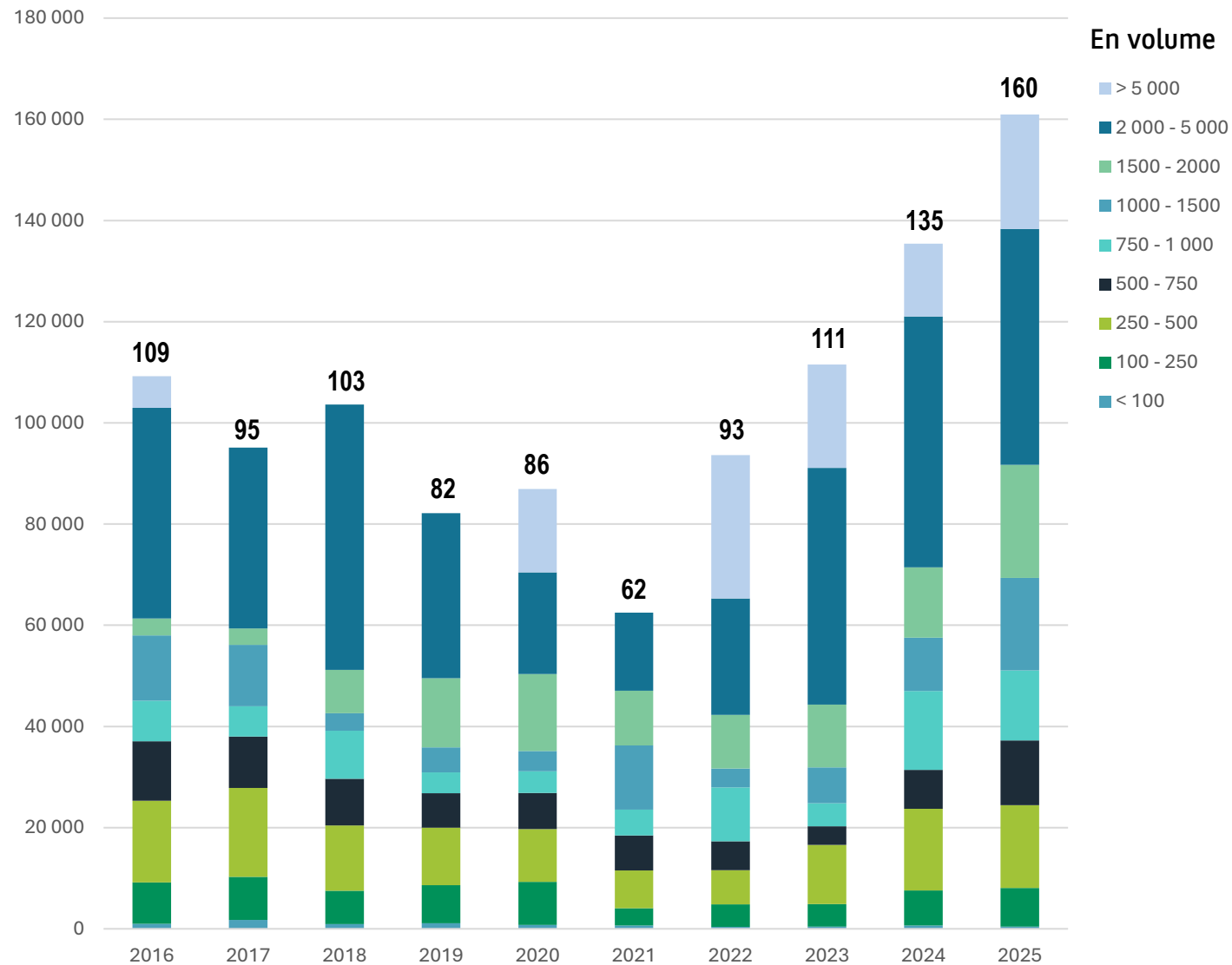


L'OFFRE À UN AN

RÉPARTITION OFFRE PAR TRANCHE DE SURFACE

EN 2025
CRÉNEAU
1 000 / SUP 5 000 M²

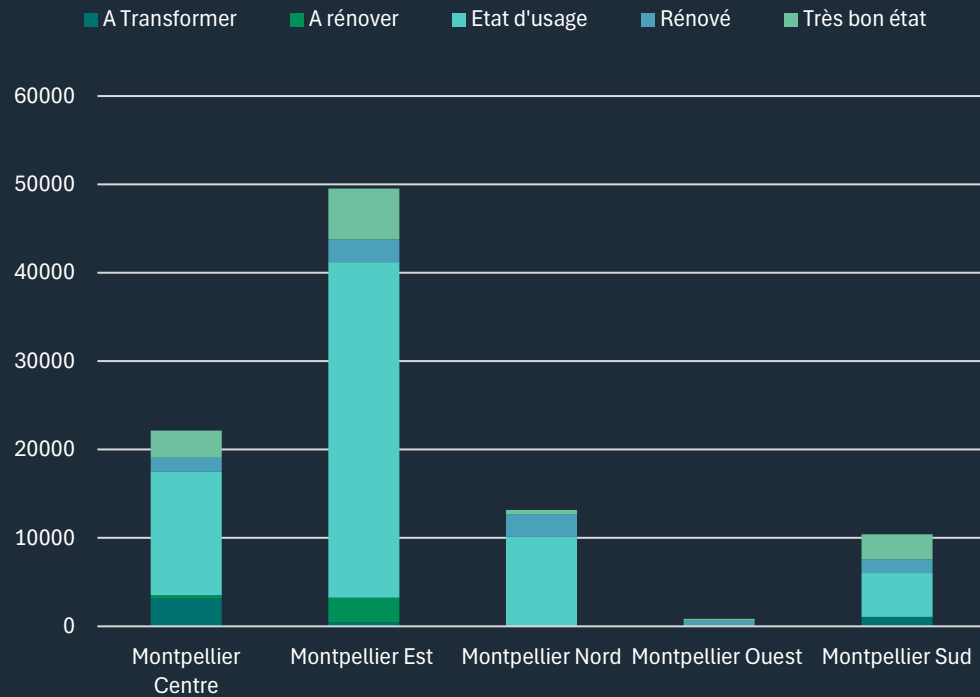
Volume
51 %



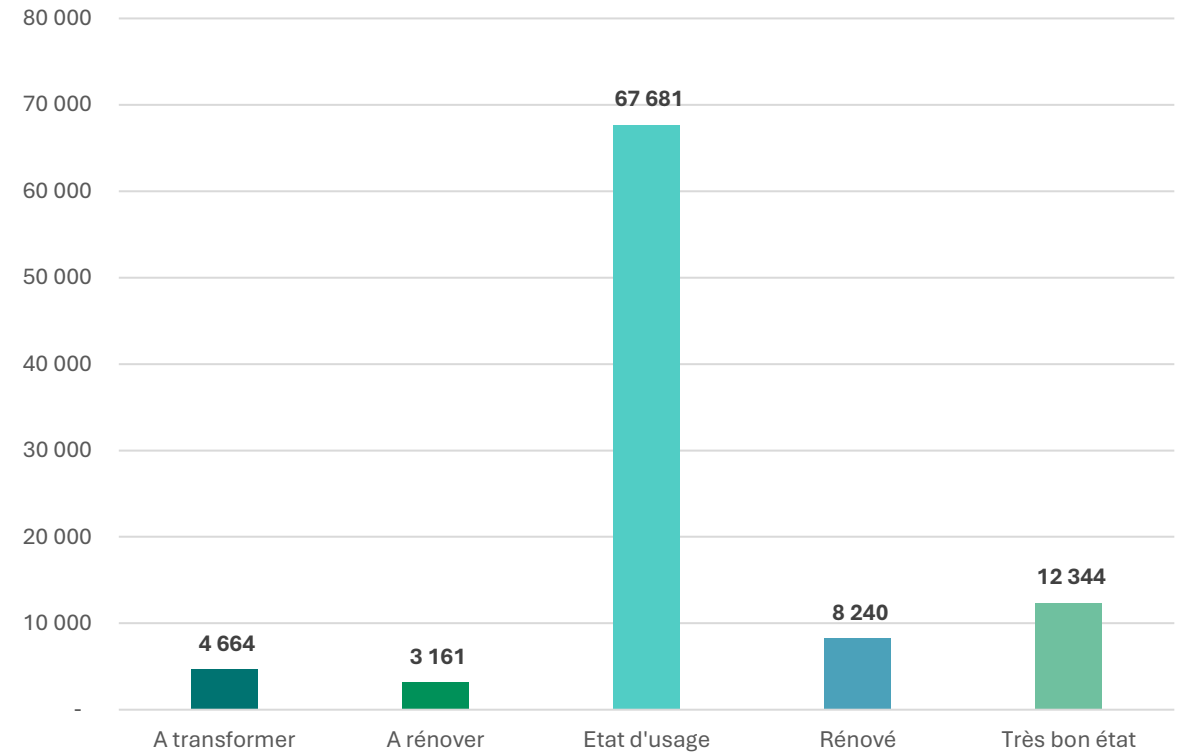
FOCUS SUR LE SECONDE MAIN

OFFRE A UN AN

RÉPARTITION PAR SECTEUR



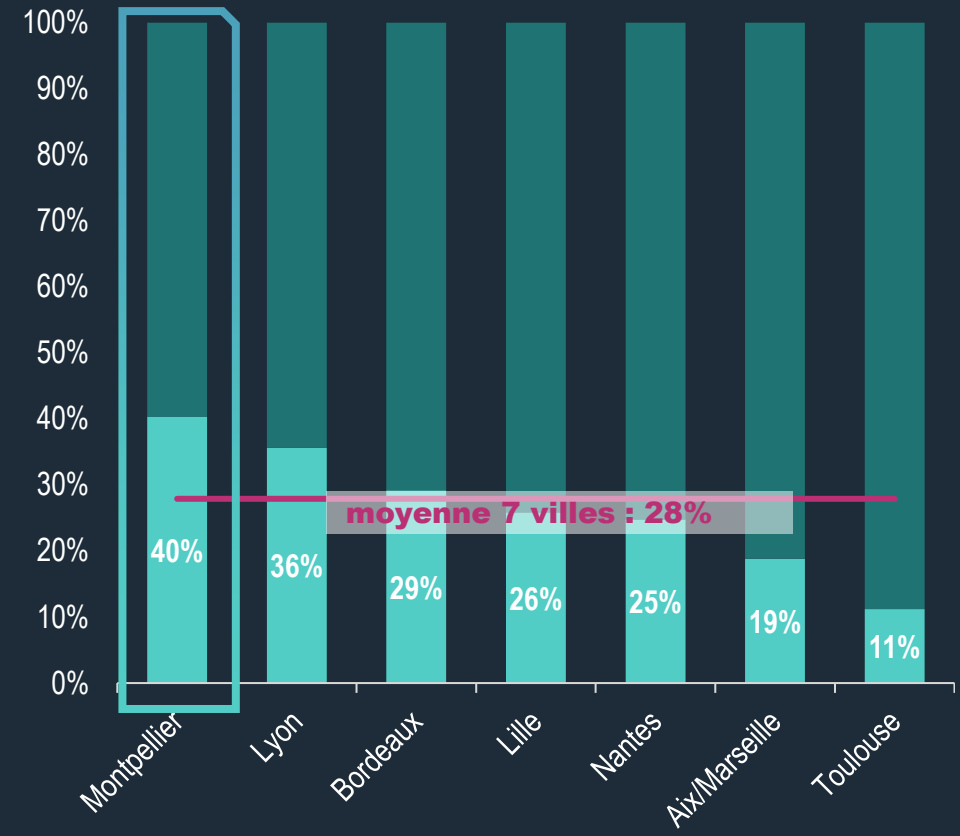
RÉPARTITION PAR NATURE – TOUS SECTEURS



Une offre neuve qui se stabilise, après une croissance fulgurante

7 VILLES

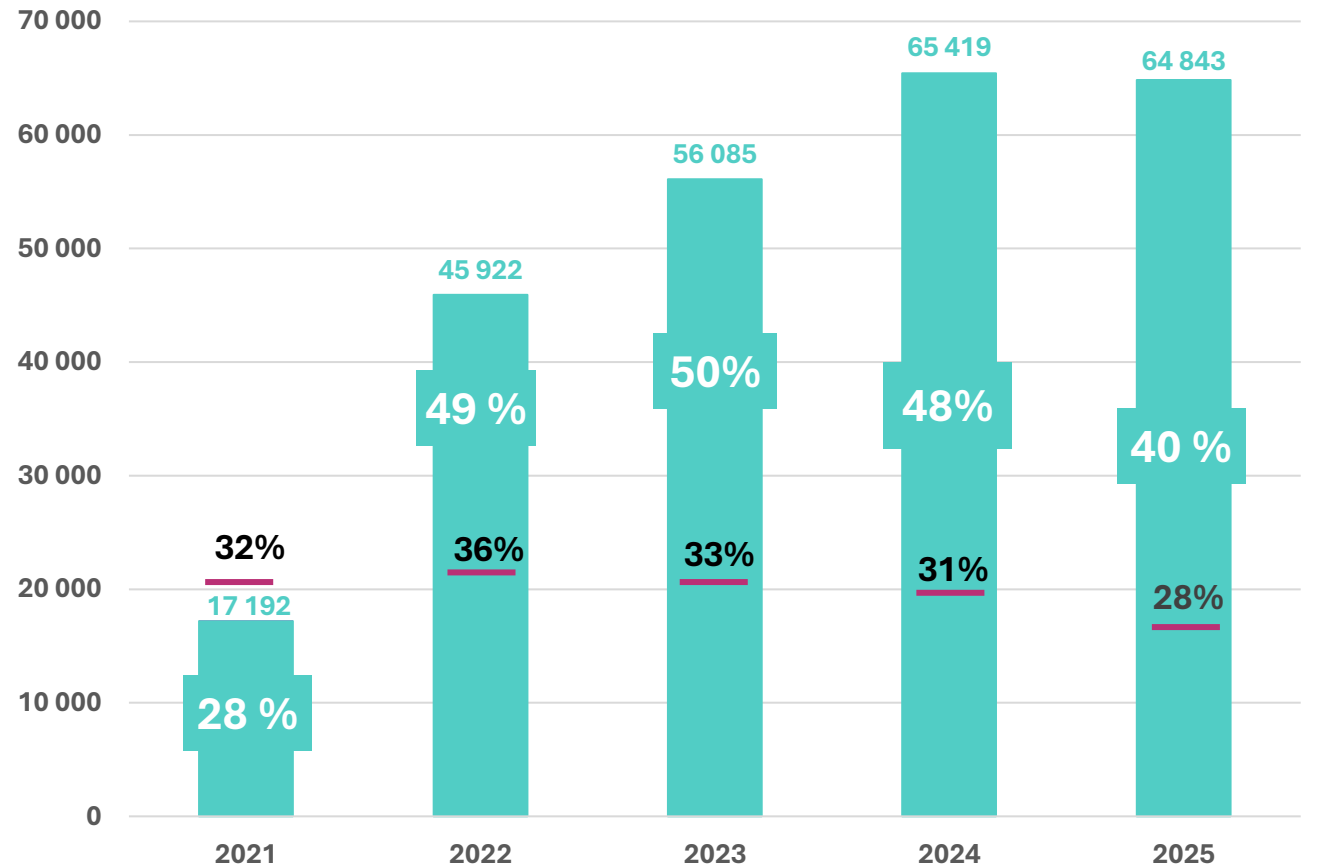
% Neuf % Seconde main moyenne part du neuf



MONTPELLIER

Evolution Moyenne Offre Neuve (en %) entre 2021 et 2025 - 7 villes

Neuf Montpellier
Neuf Moyenne 7 villes



FOCUS SUR L'OFFRE NEUVE

STOCK ET OFFRES NEUVES À VENIR

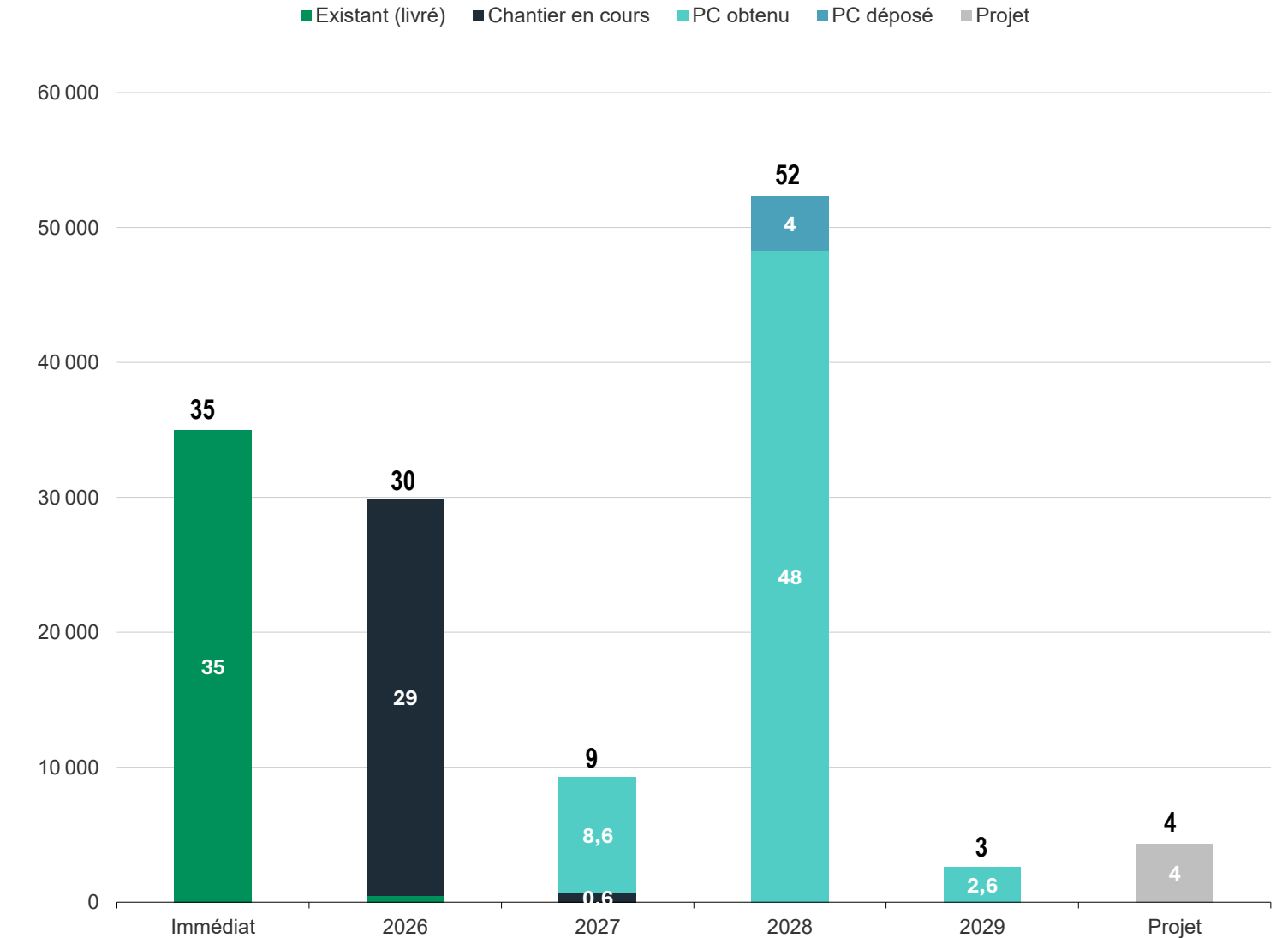
CONSTRUCTIONS NEUVES

(Existant, chantier en cours et pc obtenu)

128 941 m²

D'ICI 2029

iso
vs. 2024



LE MARCHÉ TERTIAIRE DE LA MÉTROPOLE MONTPELLIÉRAINE

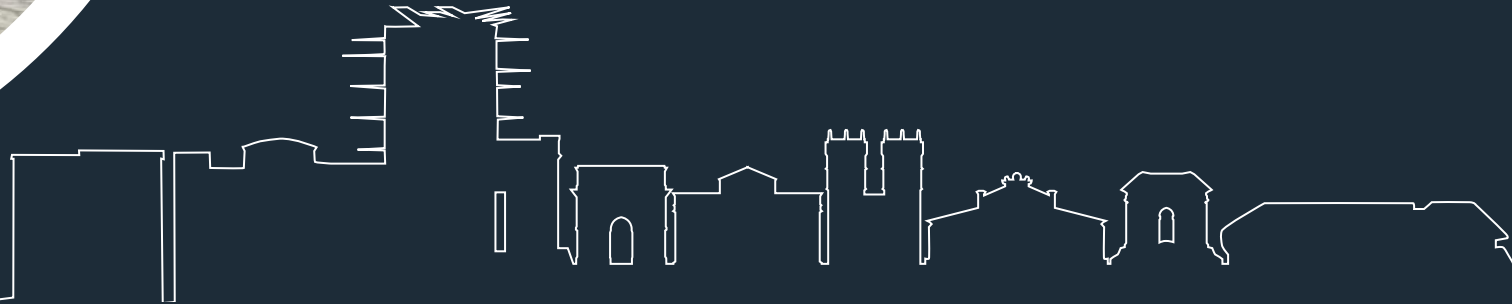


ANALYSE 2025

03

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN 2025

Par Sophie Mayan, Responsable investissement Sud-Est

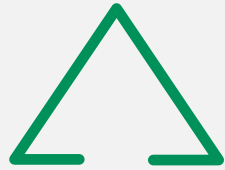


Les chiffres clés de l'investissement en France - 2025



VOLUMES INVESTIS

17,6 Mds €



+11%
VS 2024



Bureau

5,7 Mds€ (IDF)



+54%
VS 2024

1,5 Md€ (Régions)

-6%
VS 2024



Commerce

3,1 Mds€



+15%
VS 2024



Logistique

3,1 Mds€

-20%
VS 2024



Activité

1,4 Md€

+3%
VS 2024



Hôtellerie

2,9 Mds€

+9%
VS 2024



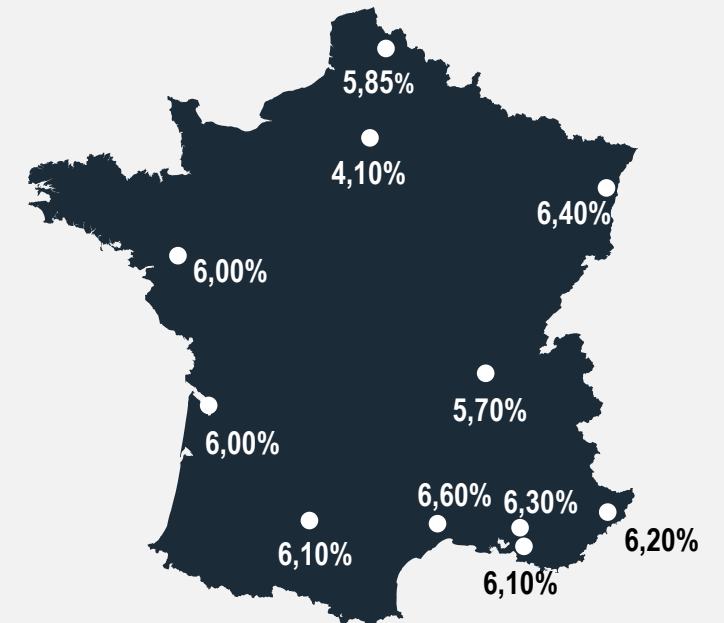
NATIONALITÉ DES INVESTISSEURS

 **56%**

 **19%**

 **6%**

TAUX DE RENDEMENT "PRIME"



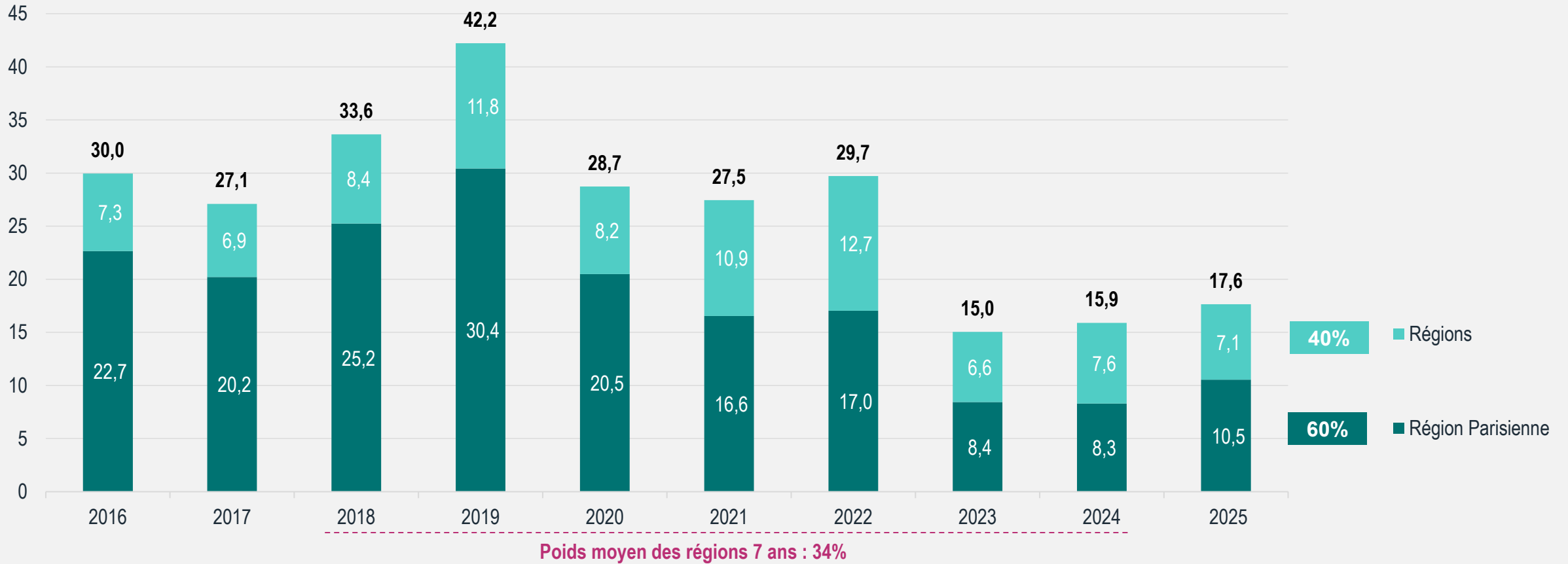
LOGISTIQUE **4,90%** | COMMERCE **4,00%**

Source : BNP Paribas Real Estate

40% des volumes se traitent en régions

Répartition géographique

milliards €

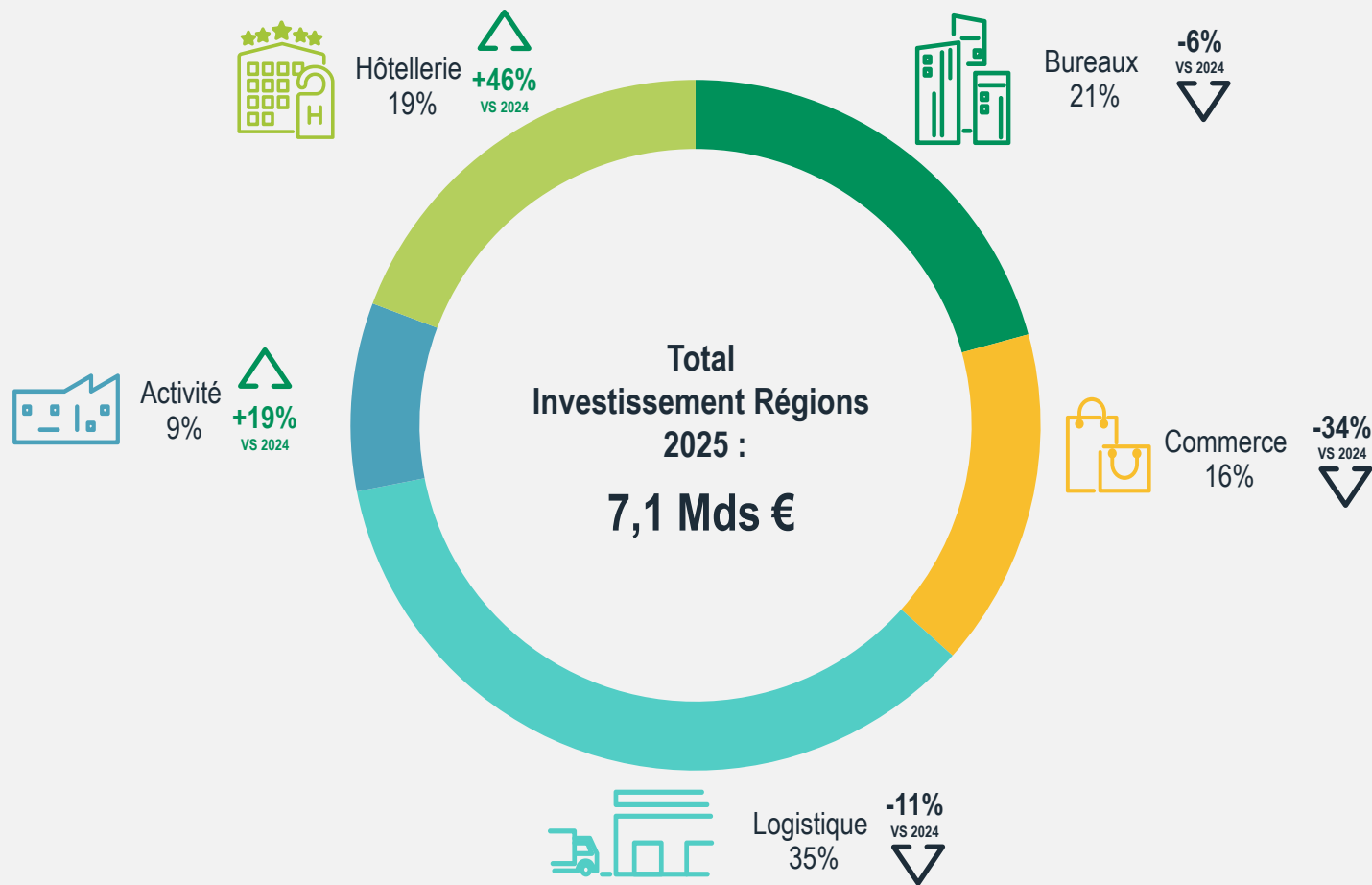


Source : BNP Paribas Real Estate

L'hôtellerie progresse fortement mais la logistique reste majoritaire

Répartition des engagements par typologie d'actifs

RÉPARTITION 2024	
BUREAUX	21%
COMMERCE	23%
LOGISTIQUE	37%
HÔTELLERIE	12%
ACTIVITÉ	7%

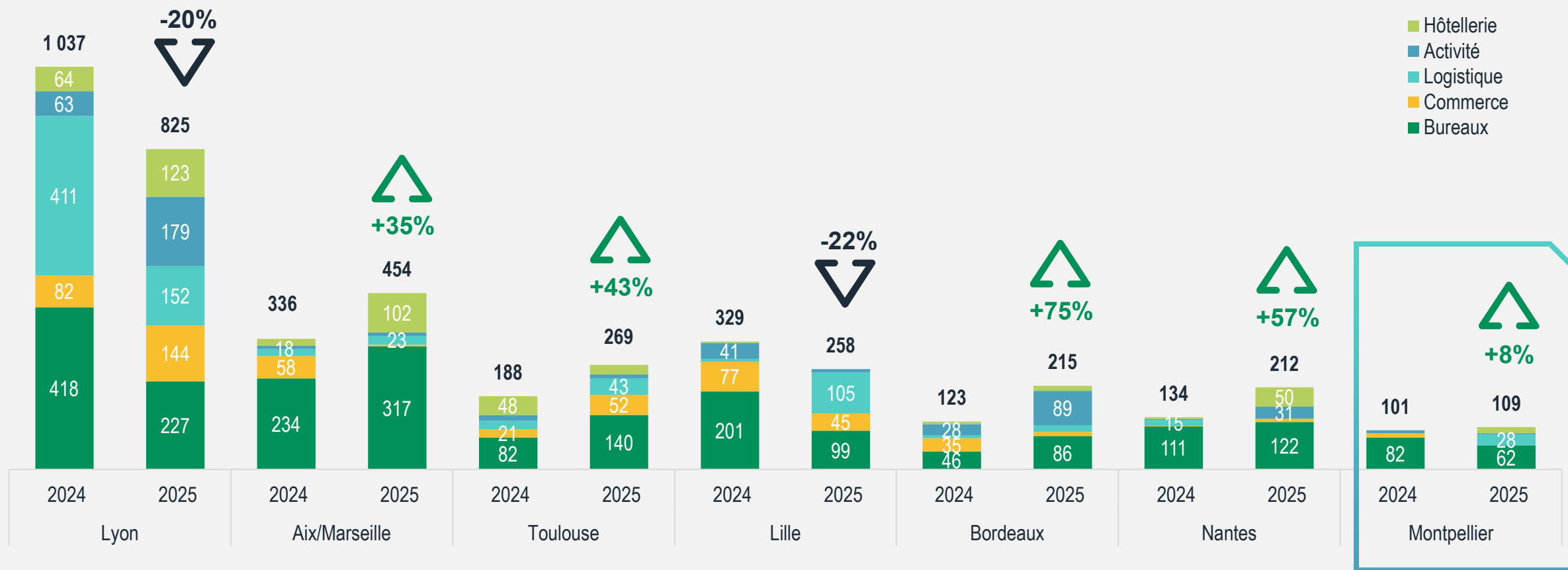


Source : BNP Paribas Real Estate

Une large majorité des grandes métropoles en hausse...

Répartition des engagements par typologie d'actifs

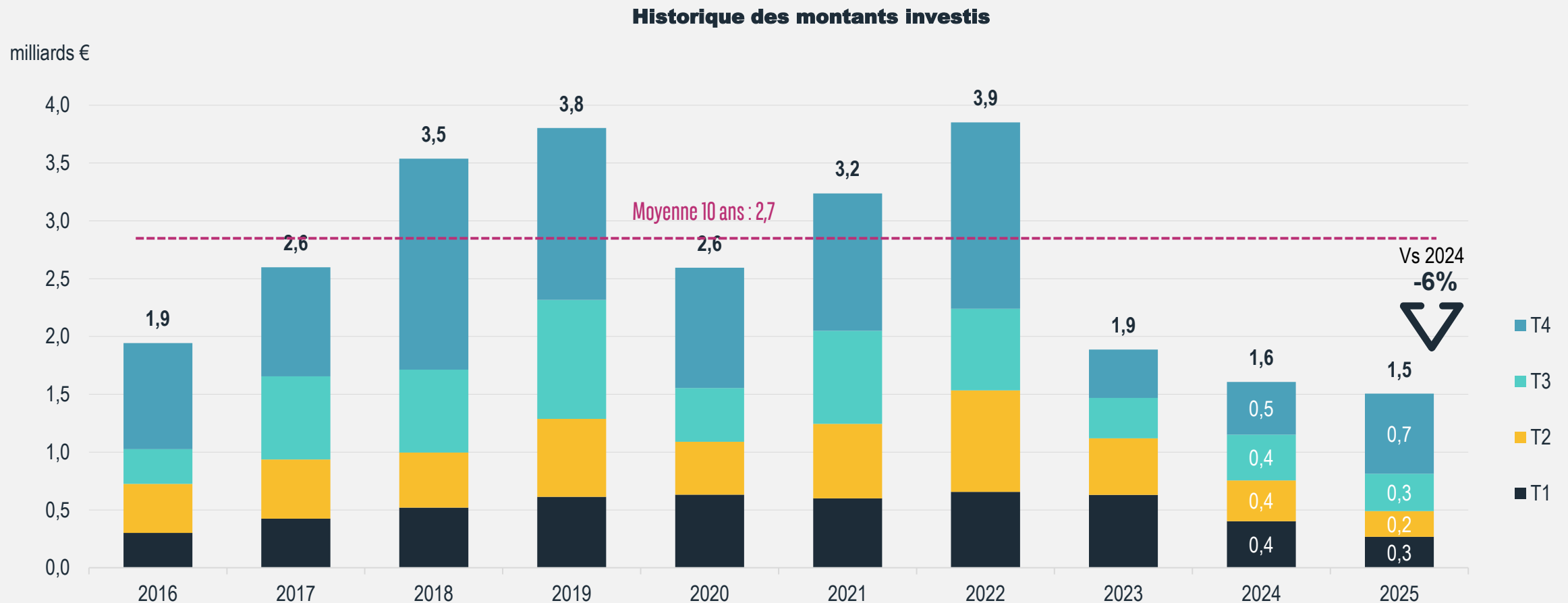
millions €



Source : BNP Paribas Real Estate

Malgré une forte progression au T4, le retard accumulé n'est pas comblé...

Historique des montants investis

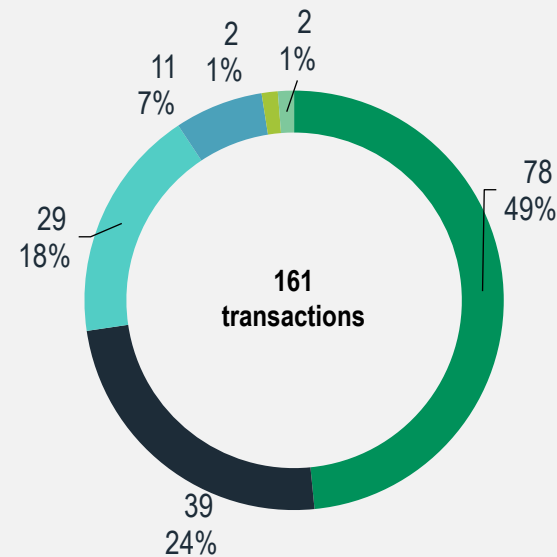
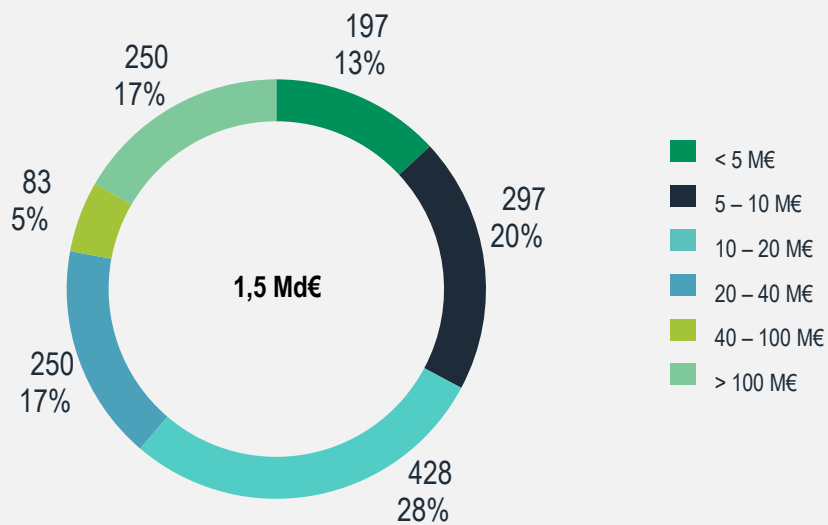


Source : BNP Paribas Real Estate

Un volume moyen qui reste stable à 10 M€...

Répartition des montants investis par tranche de montant

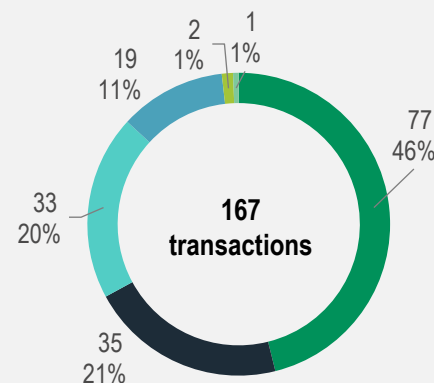
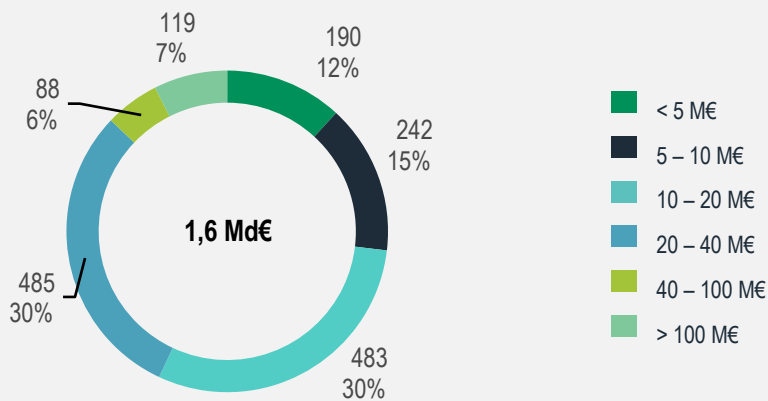
2025



9,3 M €

Montant moyen
d'une transaction

RAPPEL 2024



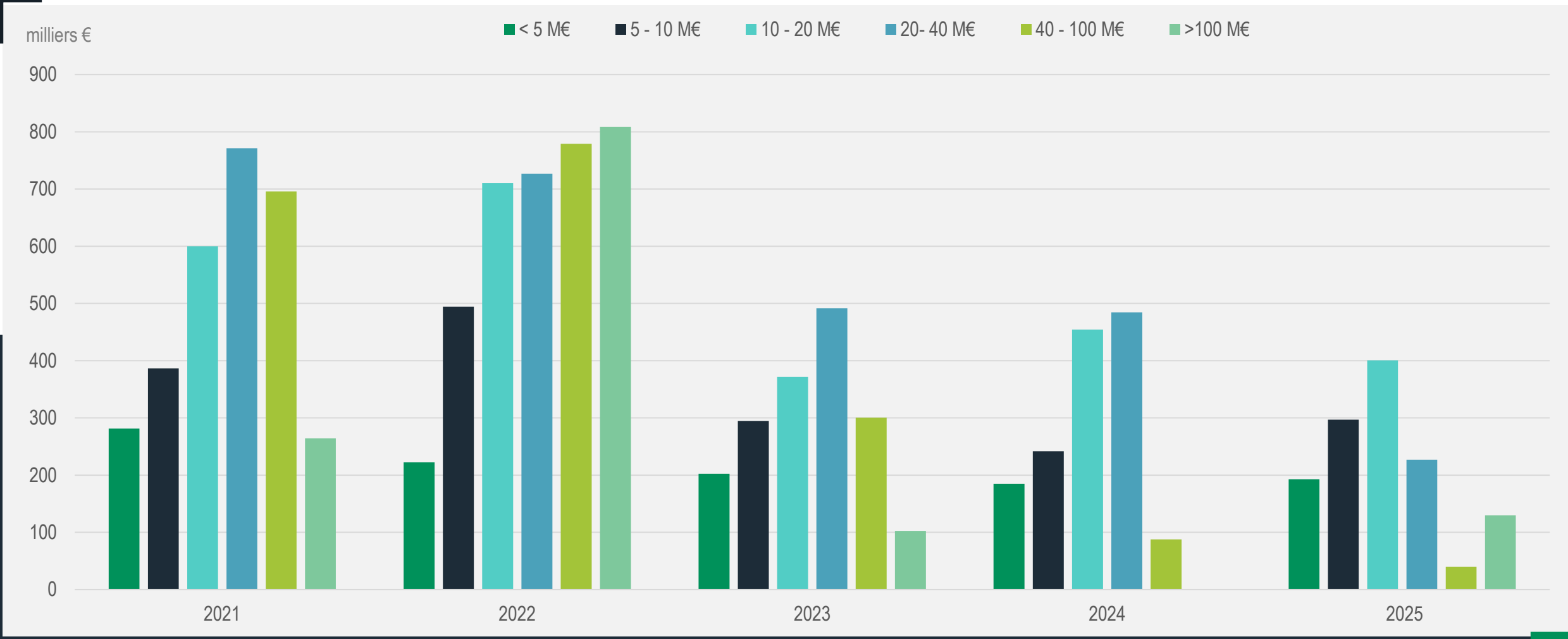
9,6 M €

Montant moyen
d'une transaction

Source : BNP Paribas Real Estate

Effritement confirmé des deals supérieurs à 10 M€...

Historique des volumes investis par tranche de montant hors portefeuilles

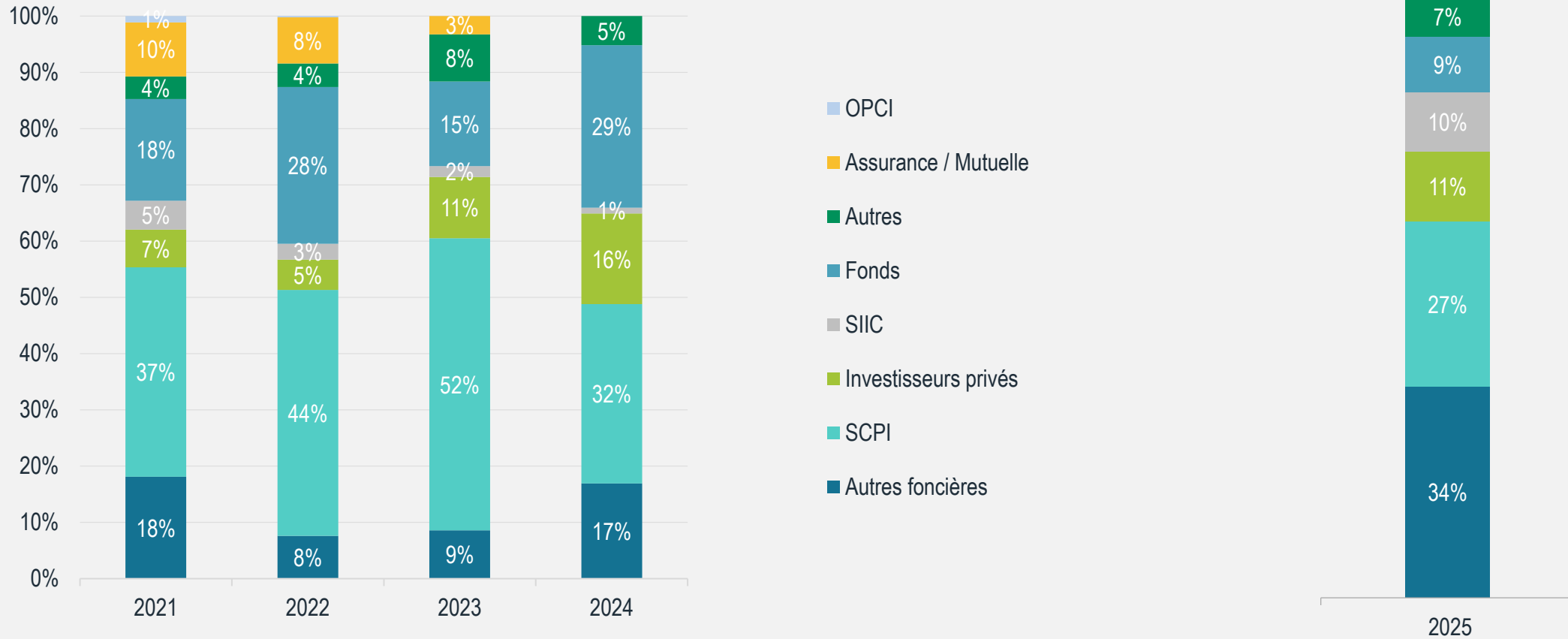


Source : BNP Paribas Real Estate

Les foncières en tête...

Typologie des acquéreurs

millions €

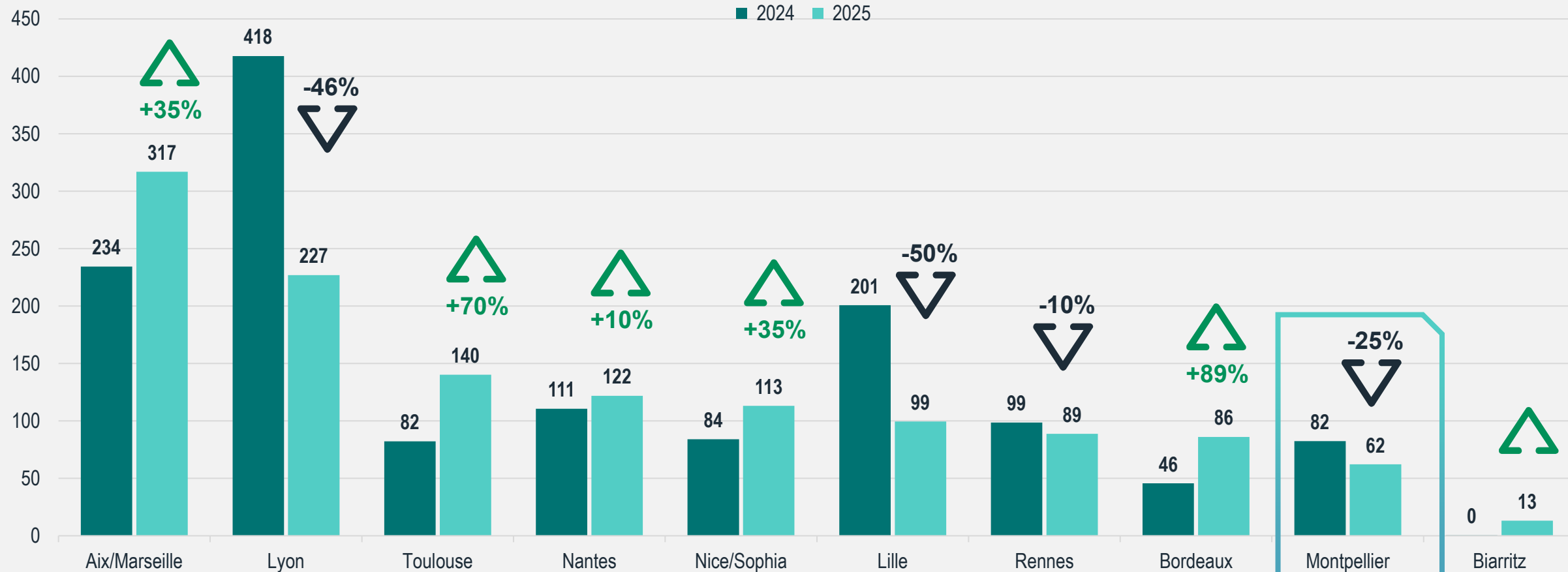


Source : BNP Paribas Real Estate

Des dynamiques contrastées pour les métropoles régionales...

Top 10 des villes régionales

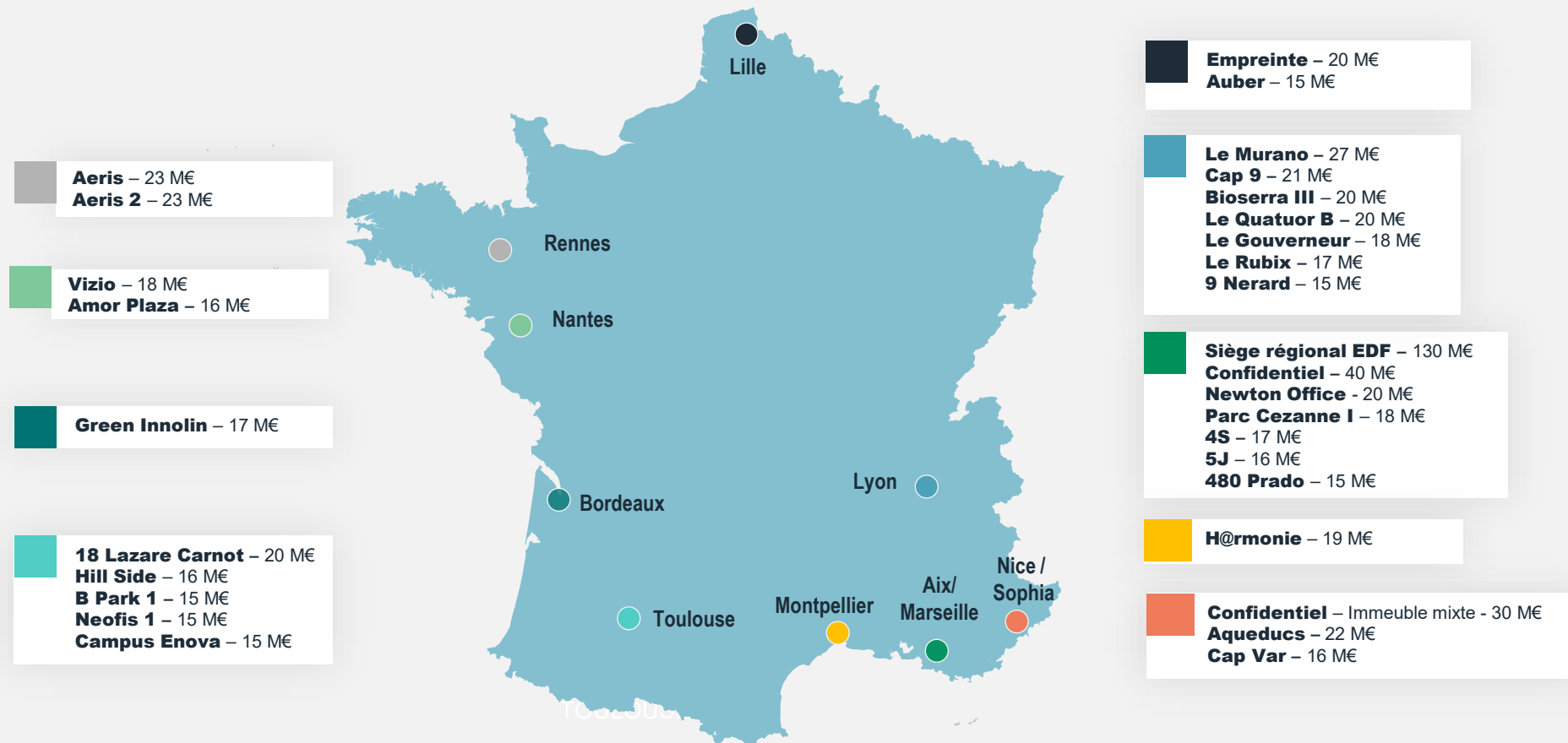
millions €



Source : BNP Paribas Real Estate

30 transactions de plus de 15 M€...

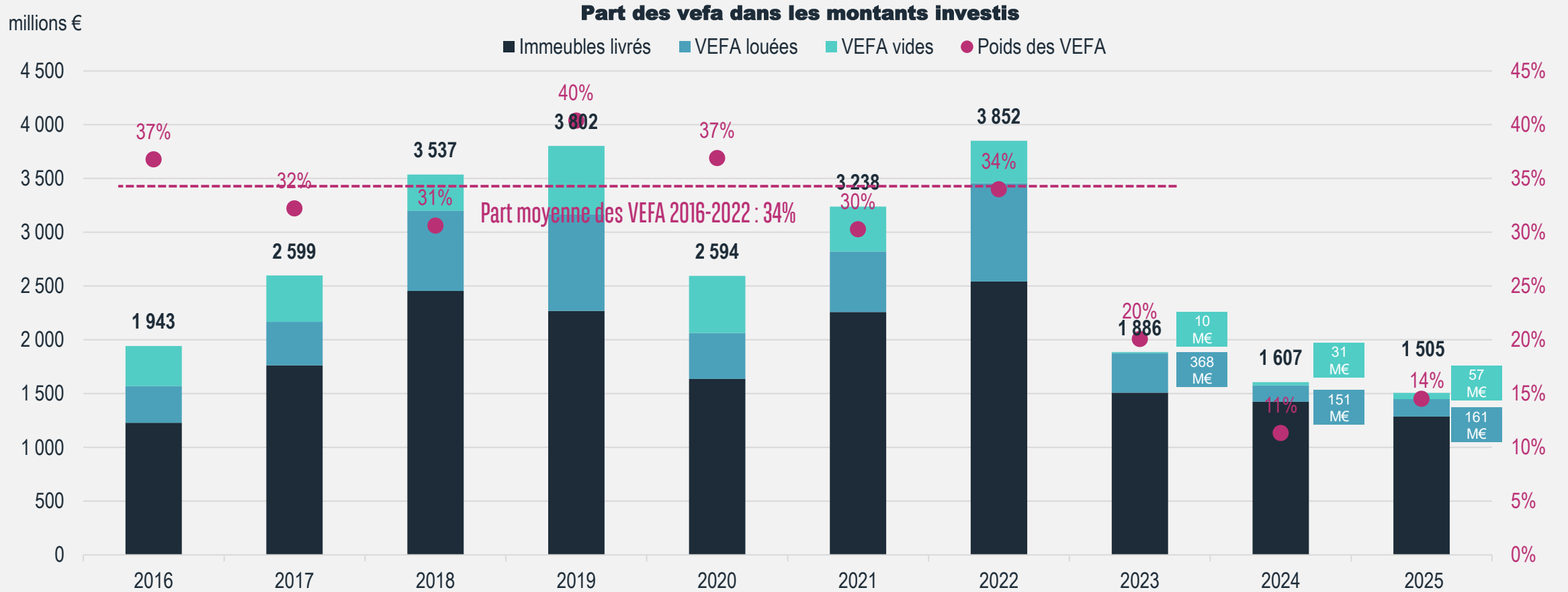
Transactions > 15M€ - 2025



Source : BNP Paribas Real Estate

Une timide reprise des VEFA...

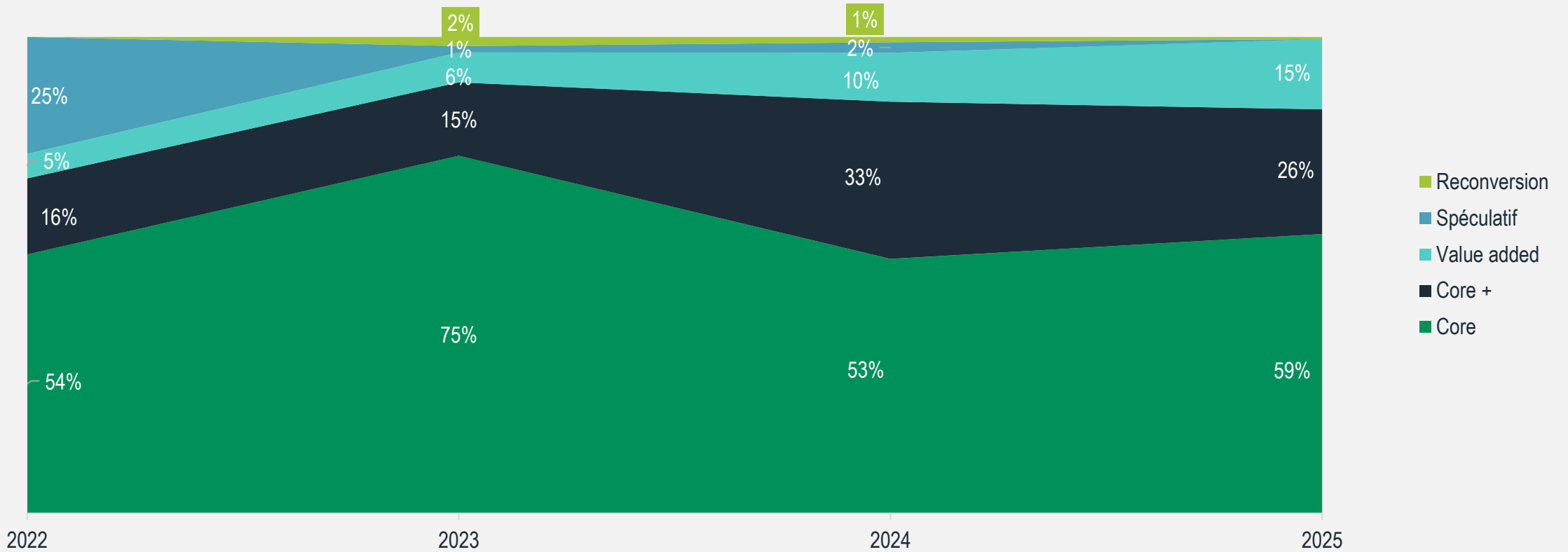
Part des VEFA dans les montants investis



Source : BNP Paribas Real Estate

Une majorité d'opérations CORE et une belle progression du value-add...

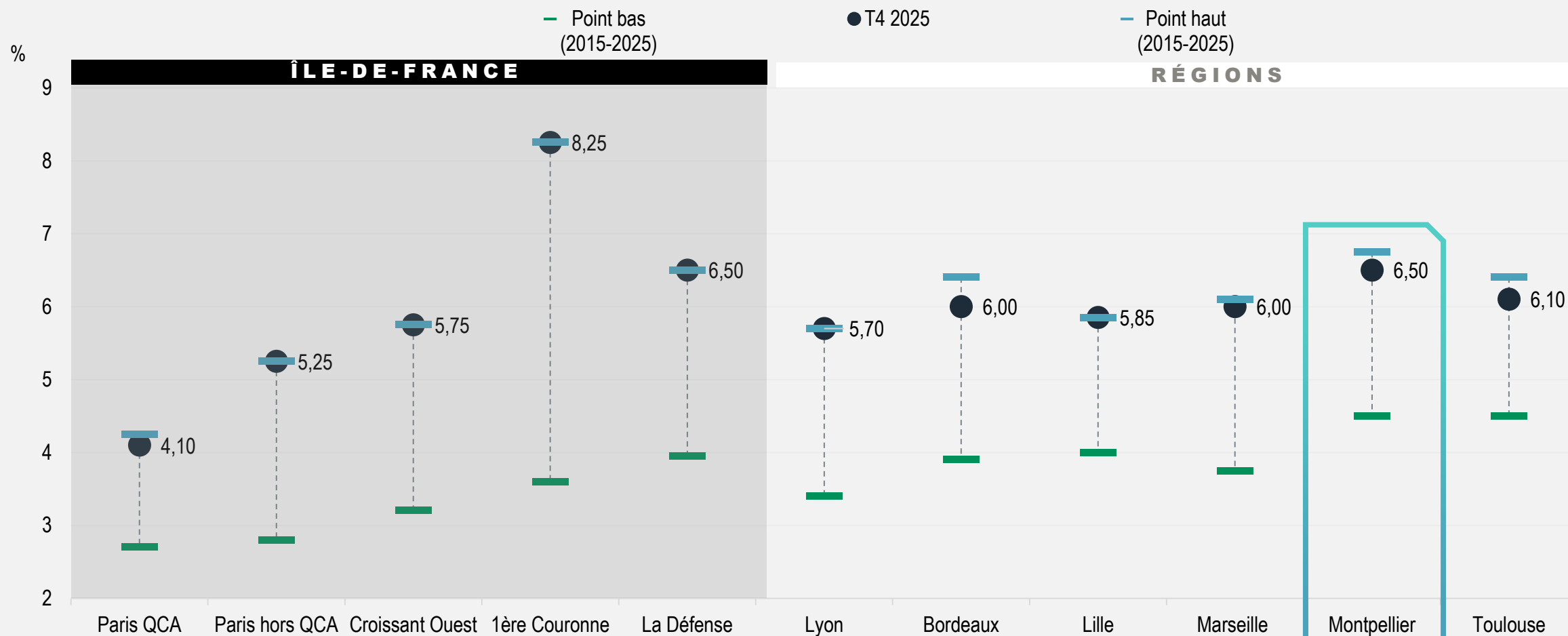
Stratégie des acquéreurs



Source : BNP Paribas Real Estate

Une légère décompression des taux...









Taux de rendement « prime » bureaux

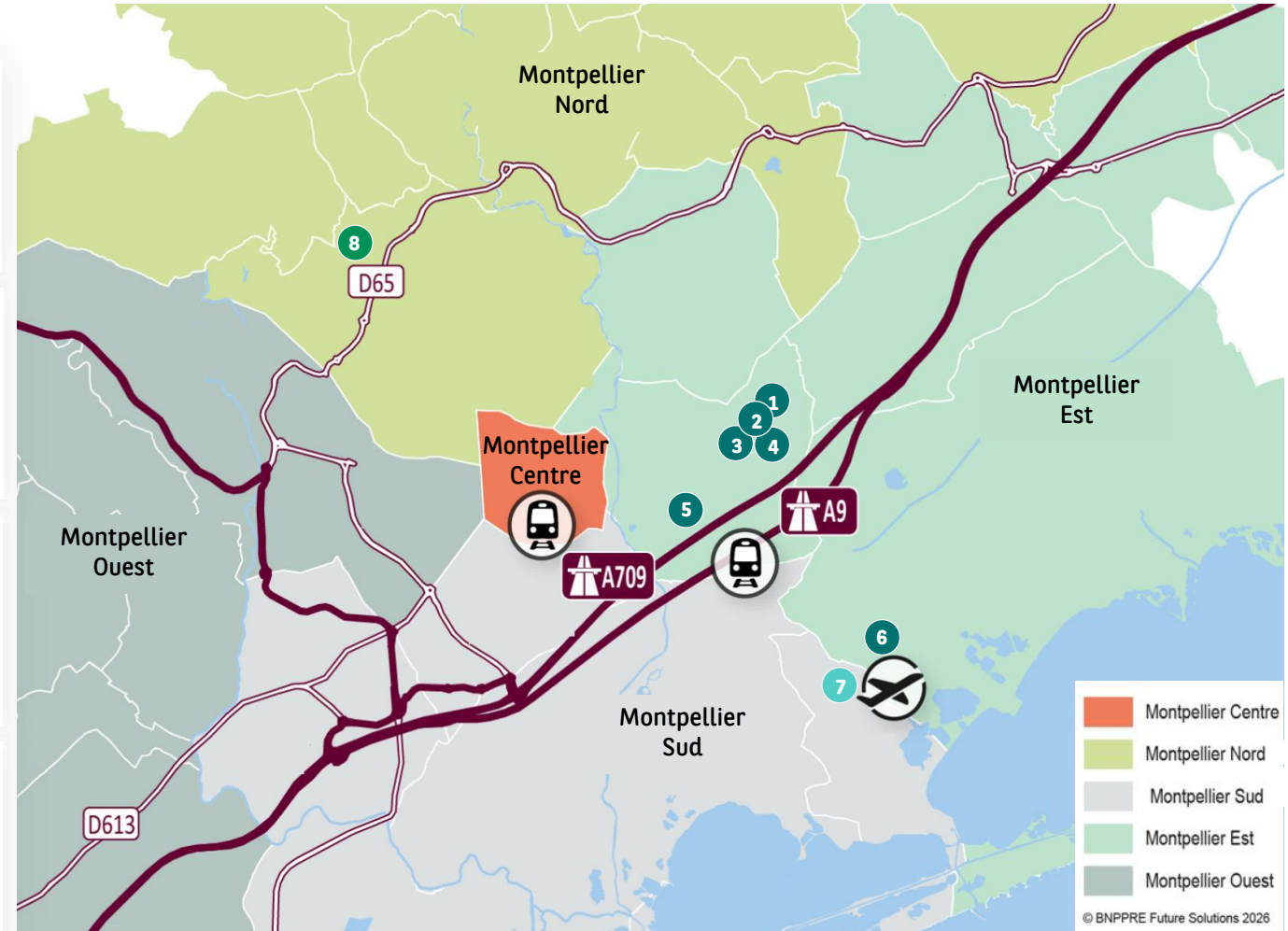


Source : BNP Paribas Real Estate

Focus sur Montpellier

Transactions 2025

1		Est Eureka Extension Diver'city 7 M€ AEM	5		Est Odysseum H@rmonie 19,5 M€ AEM
2		Est Parc Eureka Apollo 7,8 M€ AEM	3		Est Fréjorgues Est N'ICE 2,9 M€ AEM
3		Est Parc Eureka Campus Majoria SLB 9,3 M€ AEM	7		Sud Parc de l'Aéroport Tabella 9,2 M€ AEM
4		Est Parc Eureka Campus Majoria La Lona 1,9 M€ AEM	8		Nord Euromédecine Croix Verte NC



Perspectives pour 2026



LE MARCHÉ TERTIAIRE DE LA MÉTROPOLE MONTPELLIÉRAINE



ANALYSE 2025

04









BILAN MACRO-ÉCONOMIQUE 2025 &
PERSPECTIVES 2026 :
QUELS IMPACTS POUR L'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE ?

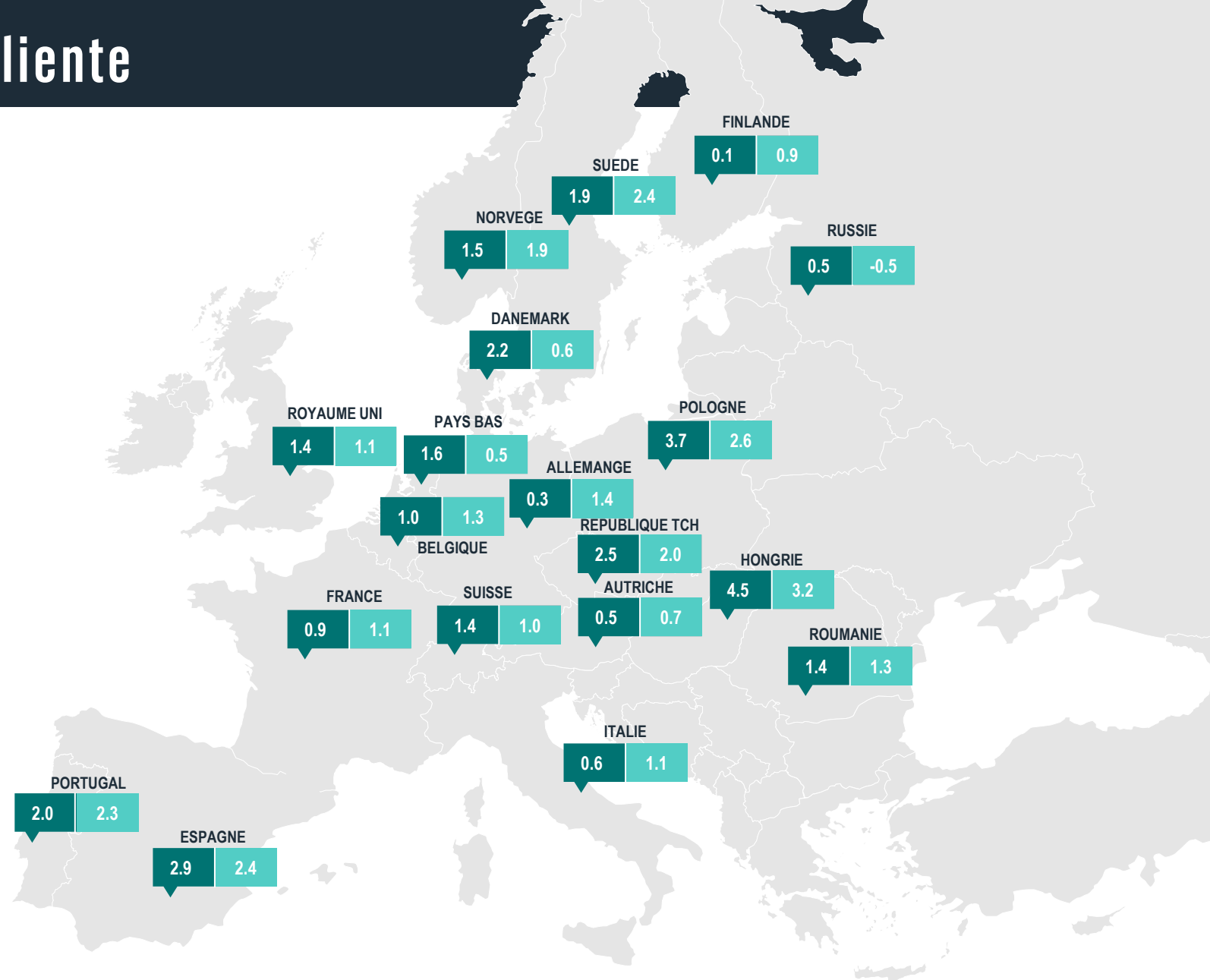
Par Guillaume JOLY, Directeur BNPPRE Research, Data
Intelligence & Research Consulting



Une croissance mondiale résiliente

Croissance annuelle du PIB(%)

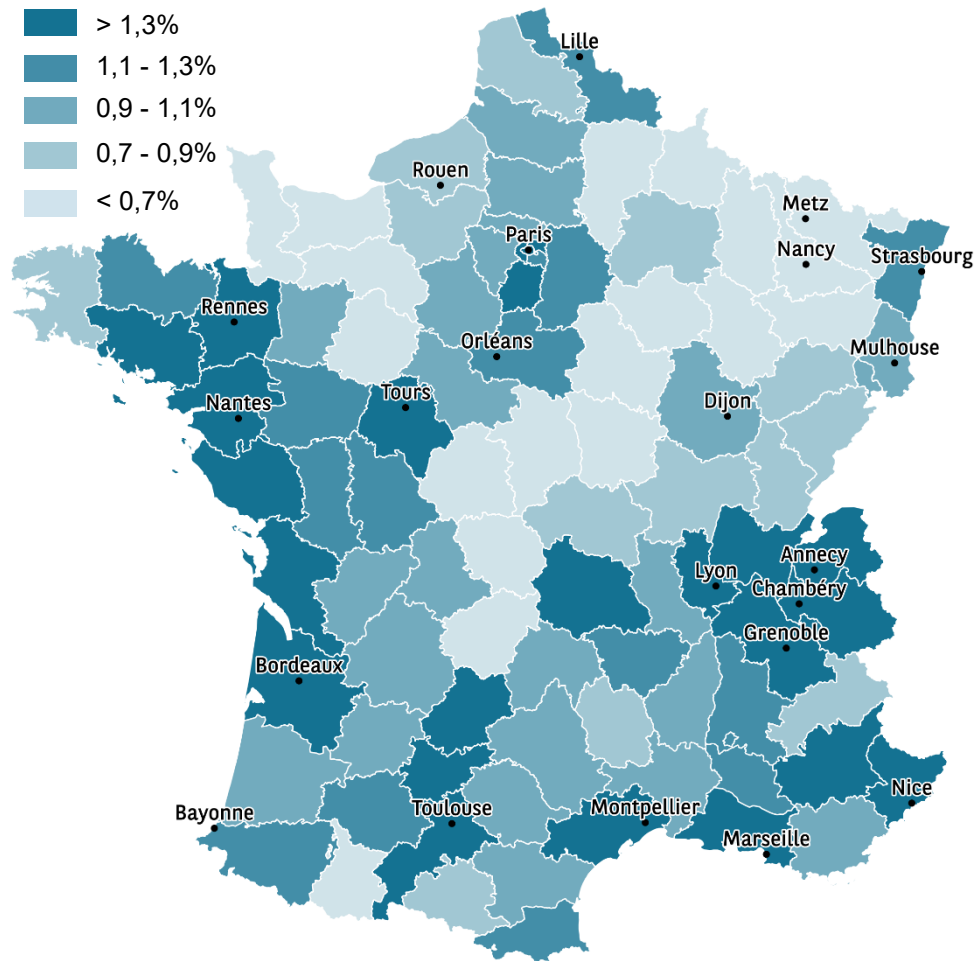
	2024	2025	2026
 Monde	2.9	2.8	2.7
 États-Unis	2.8	2.3	2.9
 Zone Euro	0.8	1.5	1.6
 Japon	0.1	1.2	0.7
 Chine	5.0	5.0	4.7
 Inde	6.5	6.9	6.5
 Russie	4.3	0.5	-0.1
 Brésil	3.4	2.4	1.8



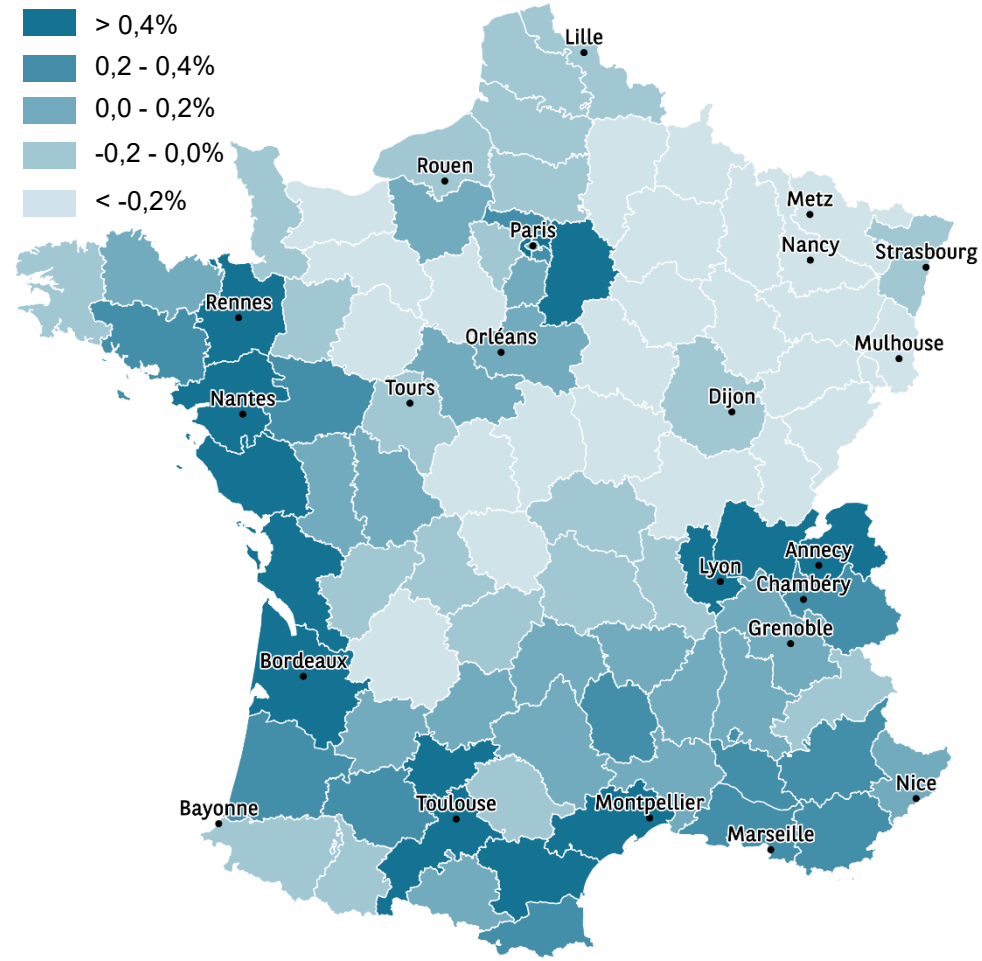
Sources: BNP Paribas Real Estate Research, Oxford Economics, BNP Paribas, Macrobond

Projection pib et emploi en france

CROISSANCE PIB 2025 - 2034



CROISSANCE EMPLOI 2025 - 2034

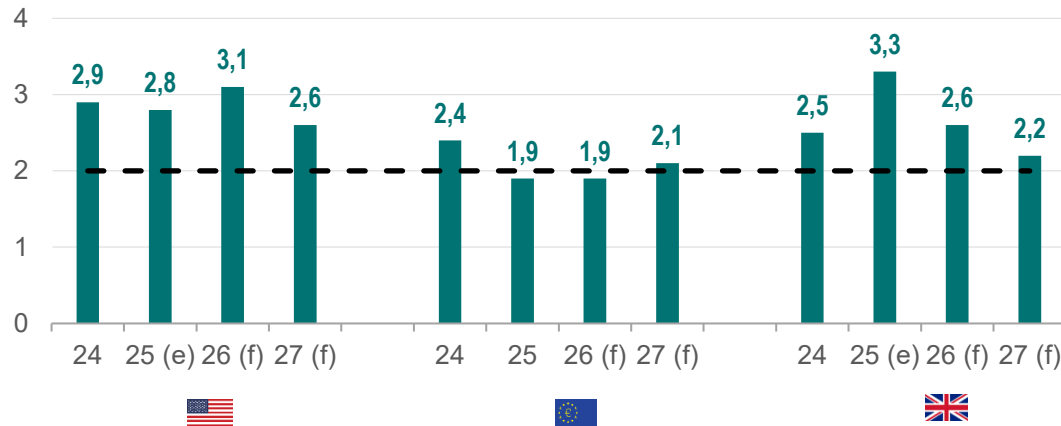


Source: BNPPRE; Oxford economics

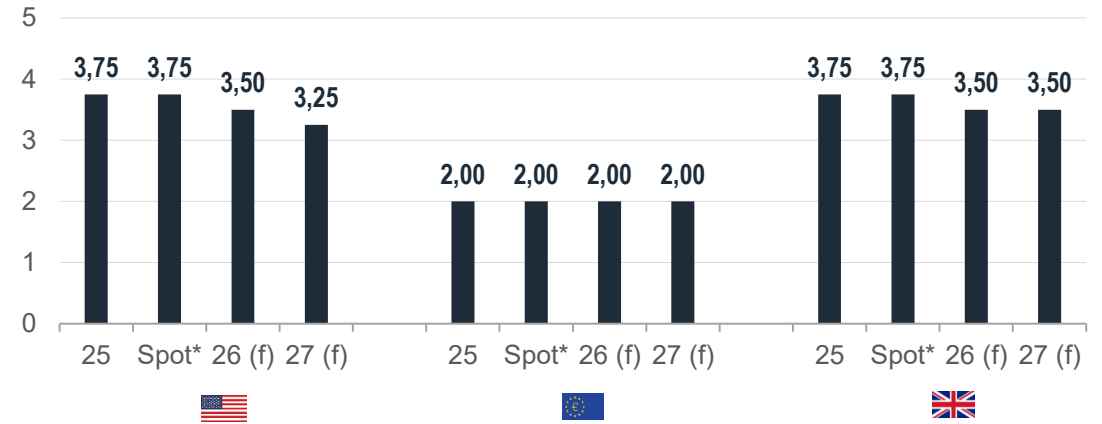
Des situations divergentes

Indicateurs économiques et financiers

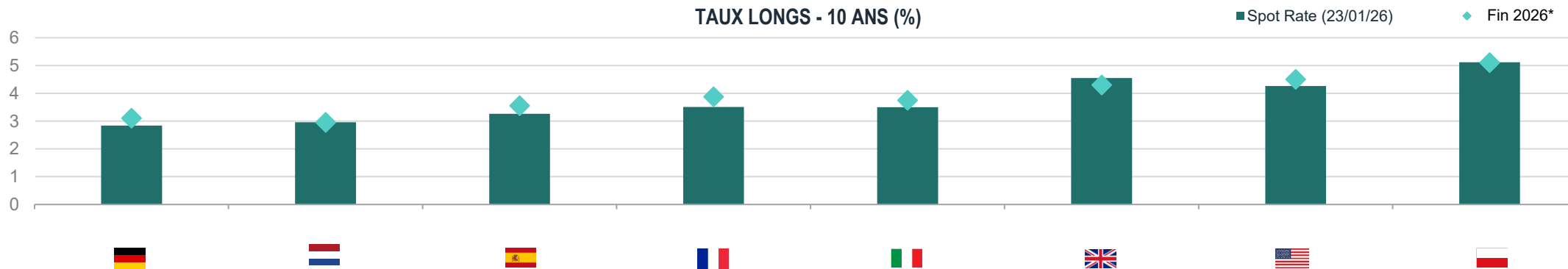
INFLATION (%)



TAUX DIRECTEURS (%)



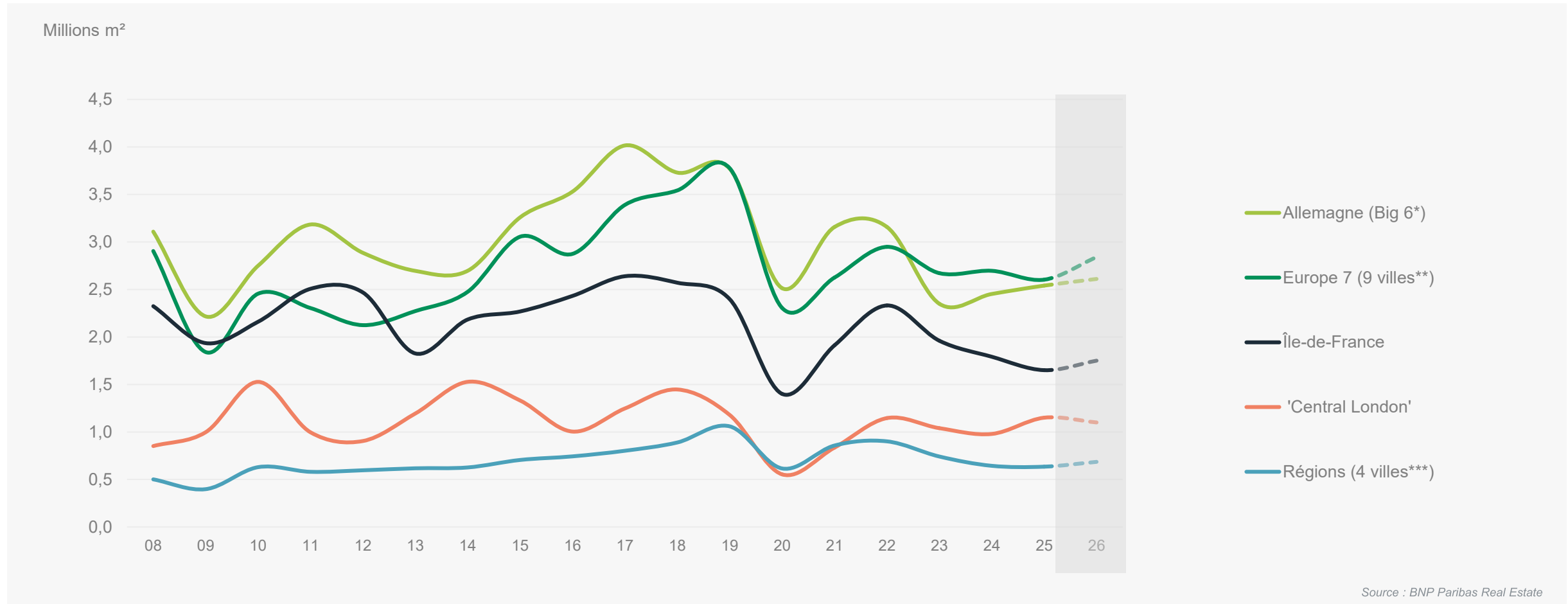
TAUX LONGS - 10 ANS (%)



Sources: BNP Paribas Real Estate Research, Oxford Economics, World Bank, Macrobond

Des volumes attendus en hausse mais loin des moyennes 10 ans

Transaction bureau en Europe



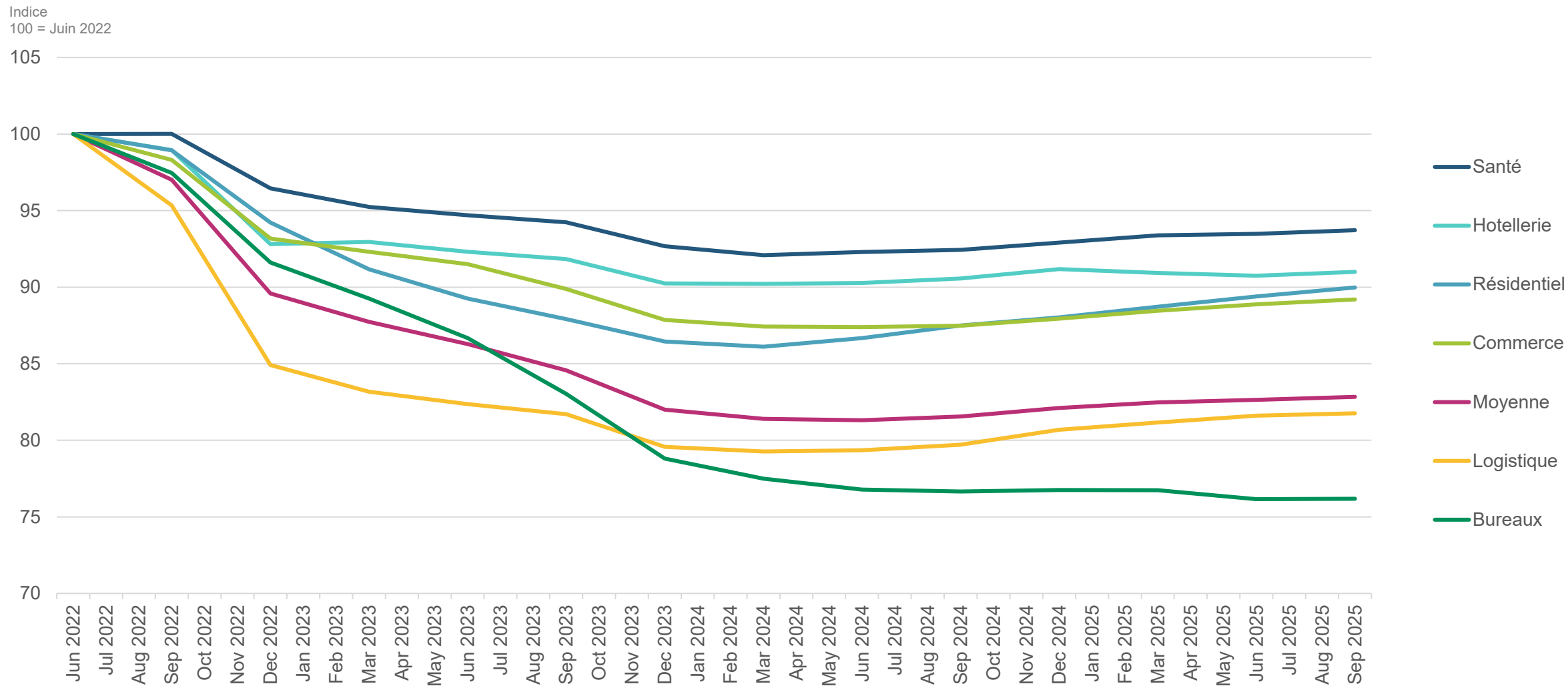
* Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich

** Amsterdam, Barcelone, Bruxelles, Dublin, Luxembourg, Madrid, Milan, Rome, Varsovie

*** Lille, Lyon, Aix Marseille, Bordeaux

Des dynamiques hétérogènes en europe

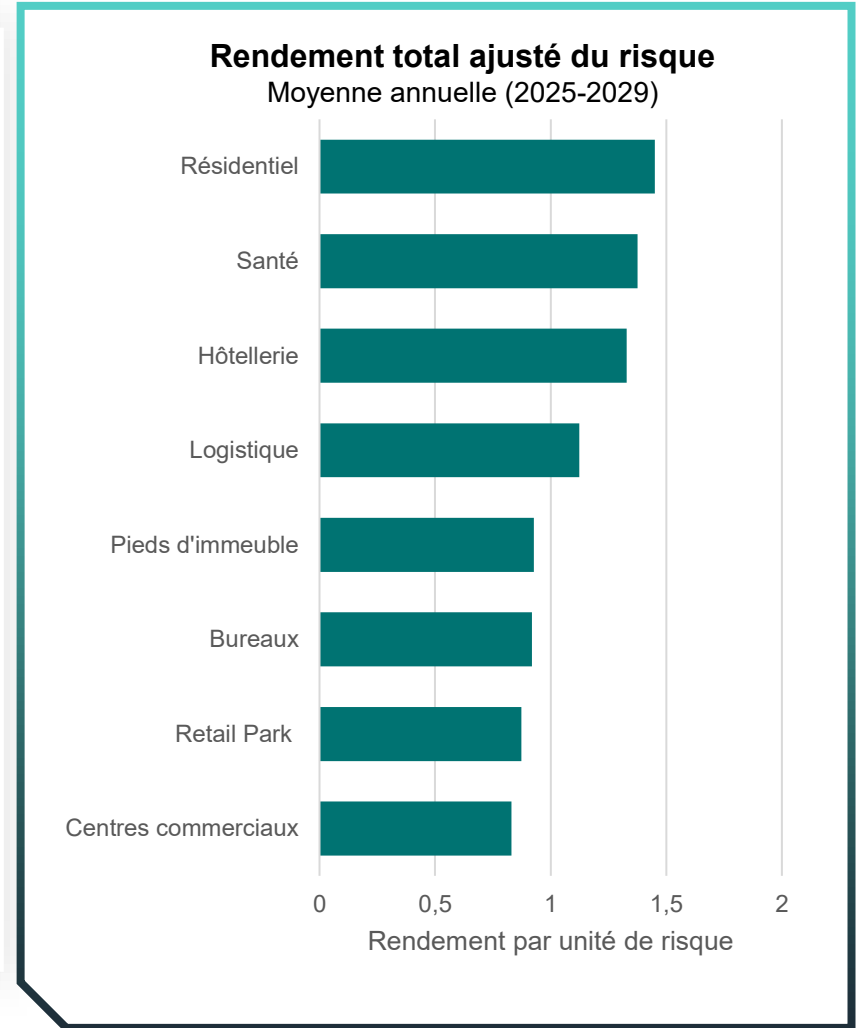
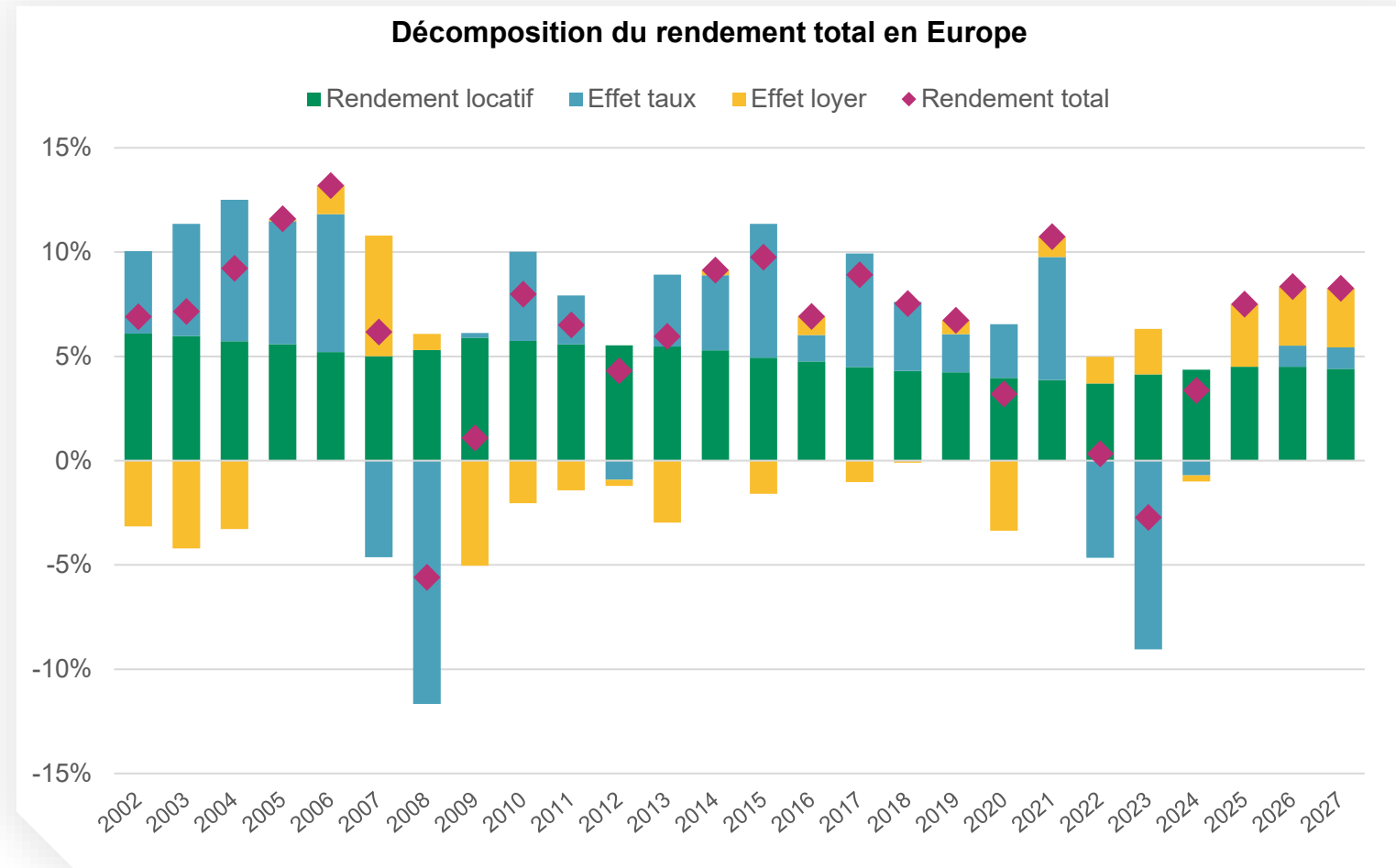
Indice des valeurs vénales depuis juin 2022



Sources: MSCI, BNP Paribas Real Estate

Une performance future tirée par le marché locatif

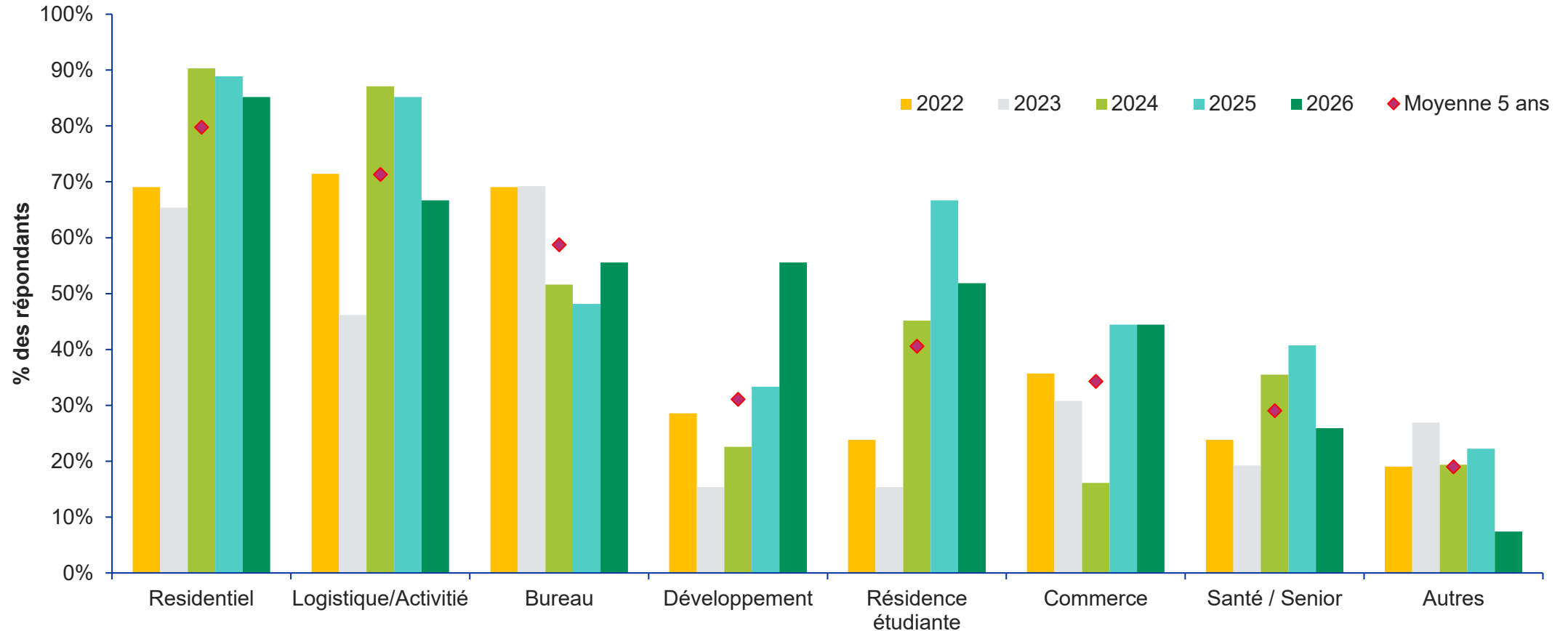
Décomposition du rendement total immobilier en Europe



Source: BNP Paribas Real Estate, MSCI

Le résidentiel reste le secteur le plus recherché

Intentions des investisseurs en Europe



Source: INREV; BNP Paribas Real Estate

Tendances 2026

**FORTE INCERTITUDE
POLITICO-ECONOMIQUE**



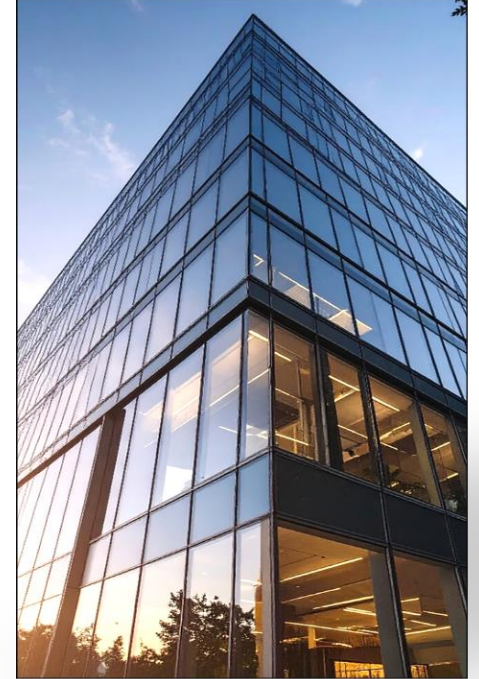
STABILISATION DES TAUX



**RETOUR AUX SOUS
JACENTS LOCATIFS**



**DIVERSIFICATION DES
INVESTISSEURS**



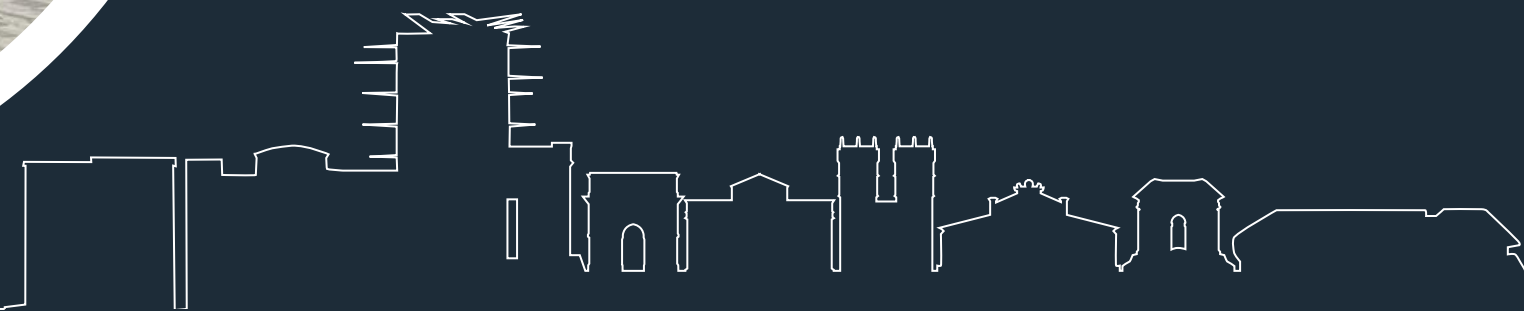
LE MARCHÉ TERTIAIRE DE LA MÉTROPOLE MONTPELLIÉRAINE



ANALYSE 2025

05

QUESTIONS / RÉPONSES

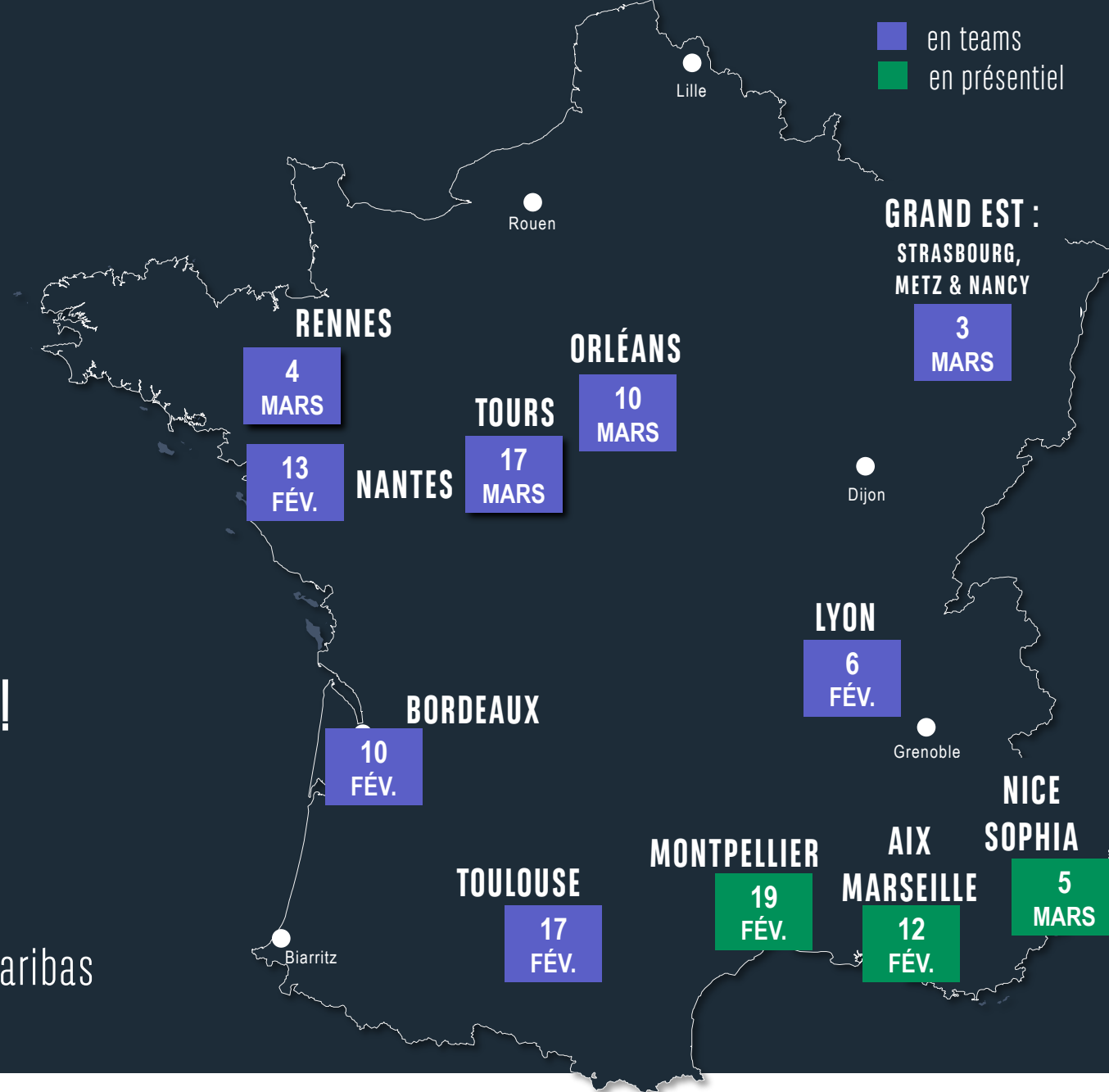


NOUS VOUS REMERCIONS DE VOTRE PARTICIPATION

VOUS SOUHAITEZ DÉCOUVRIR
DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS ?

PARTICIPEZ À NOS AUTRES POINTS MARCHÉS !

Pour plus d'informations : julie.blot@realestate.bnpparibas



**POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS,
L'ÉQUIPE SE TIENT À VOTRE DISPOSITION !**

MERCI

Vous recevrez très prochainement le support

BNP PARIBAS REAL ESTATE ADVISORY FRANCE
IMMEUBLE DELTA DESIGN CENTER
609 AVENUE RAYMOND DURAND
34 000 MONTPELLIER

Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60
transaction.montpellier@realestate.bnpparibas

www.bnppre.fr

