

Le marché des bureaux Montpellier



A Montpellier, le 1^{er} semestre affiche des résultats en demi-teinte. La demande placée a cumulé 42 200 m², soit – 3 % par rapport au S1 2025. Cette baisse a été limitée par une bonne tenue du marché au cours du 2^e trimestre, avec une transaction en compte propre de 12 500 m² à Celleneuve (Hôtel des Sécurités). En dehors, la dynamique est maigre : le nombre de transactions est resté en dessous de sa moyenne historique et les grandes demandes (> 1 000 m²) ont continué de reculer. Hors comptes propres (2 pour un volume total de 18 500 m² depuis le début de l'année), seulement 3 transactions > 1 000 m² ont été recensées au cours du 1^{er} semestre. A l'offre, la tendance est haussière avec les libérations qui alimentent le stock de seconde main tandis que l'offre neuve est ponctuellement présente sur quelques immeubles, notamment à Cambacères. D'ici fin 2026, plusieurs bâtiments seront livrés majoritairement sur ce même secteur, dont la Halle Nova qui développe 32 000 m² (13 800 m² restant à commercialiser).

Indicateurs clés du marché utilisateurs

42 200 m²

DEMANDE PLACÉE

243 700 m²

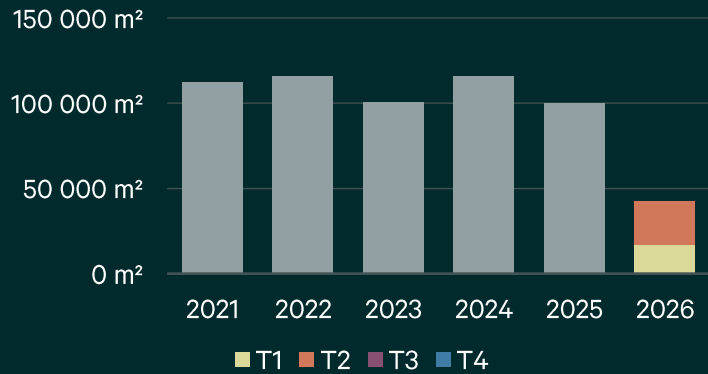
OFFRE IMMÉDIATE

12,2 %

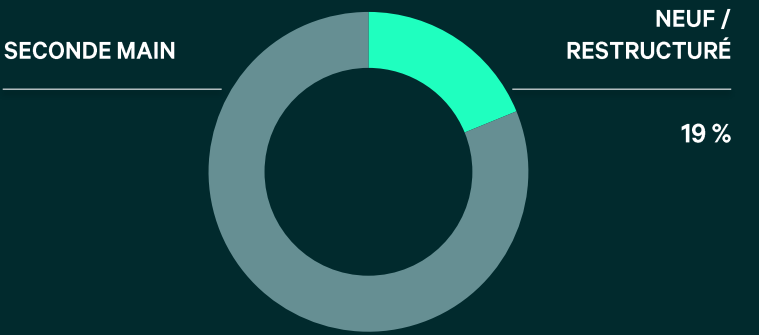
TAUX DE VACANCE



Évolution de la demande placée



Offre immédiate par état des locaux



26 M €

VOLUME INVESTISSEMENT

6,50 %

TAUX DE RENDEMENT PRIME

150 €

LOYER PRIME CENTRE-VILLE

240 €

LOYER PRIME QCA

18 500 m²

OFFRE FUTURE NEUVE
2026

– m²

OFFRE FUTURE NEUVE
2027 ET +

Contacts

CBRE Montpellier

Valérie ASTRUC

Regional Director

valerie.astruc@cbre.fr

T: +33 (0) 4 30 00 26 00

Conseil & Transaction

Stanislas LEBORGNE

Executive Director - Regions

stanislas.leborgne@cbre.fr

T: +33 (0) 1 53 64 30 45

Yves GOURDIN

Executive Director – Investment Regions

yves.gourdin@cbre.fr

T: +33 (0) 1 53 64 37 16

Research France

Lilian CHARLES

Research Consultant – Regional Office & Industrial

lilian.charles@cbre.fr

T: +33 (0) 1 53 64 22 60

Sabine ECHALIER

Director – Market Research

sabine.echalier@cbre.fr

T: +33 (0) 1 53 64 37 04

Pierre-Edouard BOUDOT

Head of Research

pe.boudot@cbre.fr

T: +33 (0) 1 53 64 36 86

Global Research

Henry CHIN, Ph.D.

Global Head of Research

henry.chin@cbre.com

Tasos VEZYRIDIS

Executive Director – Head of Research UK&I and Continental Europe

tasos.vezyridis@cbre.com

© Copyright 2026. Tous droits réservés. Cette étude a été élaborée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à des incertitudes et aléas, indépendantes de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. CBRE décline toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus sur la base des informations contenues dans la présente étude, et en consultant cette étude, vous renoncez à toute réclamation contre CBRE ainsi que contre les sociétés affiliées, les dirigeants, les administrateurs, les employés, les agents, les consultants et les représentants de CBRE découlant de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de votre utilisation des informations contenues dans le présent document.

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, veuillez consulter la page Insight & Research : <https://www.cbre.com/insights>. Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur <https://www.cbre.fr/insights> CBRE Business Services - Groupement d'intérêt économique - Siège social : 76 rue de Prony 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

CBRE