



MONTPELLIER



Forte demande. Le quartier Hôpitaux-Facultés est prisé des étudiants mais aussi des familles.

Un marché au ralenti

Immobilier. Finie, l'atonie des ventes ? La demande repart doucement, mais les prix baissent toujours.

DOSSIER RÉALISÉ PAR LÉA DESMET
ET COORDONNÉ PAR
BRUNO MONIER-VINARD

L'immobilier montpelliérain reste dans le rouge. En un an, sa cote dans l'ancien a perdu 2,8 % pour les appartements (3 420 €/m²) et 4,5 % pour les maisons (4 312 €/m²), selon Meilleurs Agents. « Dans le même temps, le volume des transactions s'est contracté d'environ 20 % », constate Axel Renault, chez Espaces atypiques. Après un été plutôt calme, les professionnels évoquent une

timide reprise des recherches. Reportés, voire gelés depuis des mois (en raison de moindres financements bancaires), les projets d'achat redeviennent d'actualité. « Avec la récente baisse des taux des crédits immobiliers, on observe un lent retour des acquéreurs, notamment des primo-accédants », note Robert Gignoux, patron d'agence Nestenn. « La demande refait surface avec des appels et des visites un peu plus nombreux », ajoute Stéphane Marie chez ERA. Le stock d'offres n'est pas pléthorique, alimenté surtout par des

-6%
La baisse du prix moyen du neuf dans la métropole en un an.

biens qui ne trouvent pas preneur. L'attitude de certains vendeurs freine aussi les échanges : « De nombreux propriétaires surestiment encore leurs pépites, qui s'éternisent en vitrine », souligne Jururtha Baziz, chez Stéphane Plaza Immobilier. En position de force, les candidats obtiennent des rabais de 5 % à 10 % sur le prix de présentation. « En dessous de 300 000 euros, ça part assez vite, mais, au-delà, c'est très calme », indique Robert Gignoux. Qualité de vie locale, proximité de la mer, Montpellier reste toutefois ■■■

MAX BAUWEINS/REA - LE POINT

« La construction annuelle de nouveaux logements a été divisée par deux. »

Thierry Iacazio Président de la FPI Occitanie Méditerranée



■ ■ ■ une ville attractive, rejointe par un flux régulier de nouveaux arrivants. Le profil des acquéreurs ? Retraités, investisseurs, parents qui achètent pour leur enfant étudiant (faute d'offre locative suffisante), personnes en quête d'un pied-à-terre au soleil ou d'une seconde résidence pour télétravailler. Le manque de nouveaux logements peine à absorber cette demande croissante. « À Montpellier, la construction annuelle de nouveaux logements a été divisée par deux (600 unités) », déplore Thierry Iacazio, président de la FPI Occitanie Méditerranée. Fait nouveau, en hausse constante depuis 2014, le prix moyen du neuf dans la métropole a perdu 6 % en un an (5 038 €/m²) ■

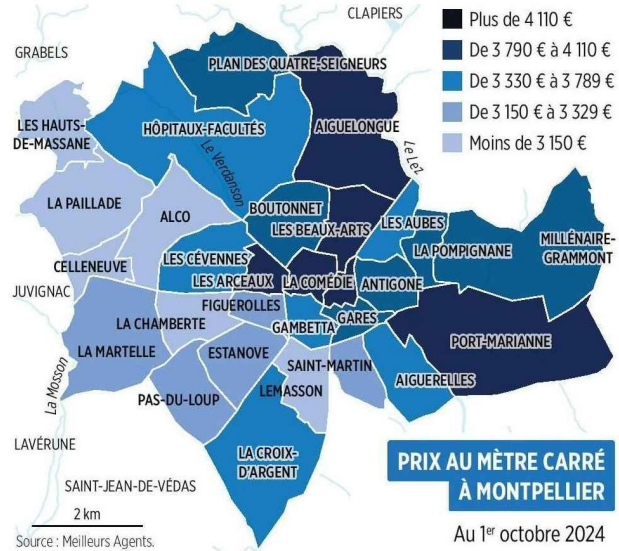
La cote par quartiers

Centre-ville

En repli depuis plusieurs mois, les prix du cœur historique se stabilisent. « On y trouve de l'habitat haussmannien – côté Comédie – et des constructions des XVIII^e et XIX^e siècles – côté Écusson », note Axel Renault, d'Espaces atypiques. Mais aussi quelques hôtels particuliers occupés entièrement ou divisés en appartements. Sans ascenseur ni stationnement, ces biens de caractère restent prisés pour leur centralité, leurs beaux volumes, leurs parquets, leurs moulures et leurs cheminées. Dans ce secteur dense, comptez de 3 500 à 4 500 €/m² selon l'état, la surface et le standing de la copropriété. « Malgré d'étroites ruelles, les appartements sont souvent traversants et lumineux, dotés parfois en rez-de-chaussée d'une cour priva-

CE QUI S'EST VENDU

- Rue des Hospices, 1^{er} ét., imm. 1970, 21 m², terrasse 5 m², 95 000 €.
- Route de Mende, 1^{er} ét., imm. 1980, 22 m², 98 000 €.
- Rue Henri, 3^e ét. sans asc., imm. 1850, 36 m², 118 000 €.
- Rue Sainte-Catherine, 5^e et dernier ét., imm. 2015, 60 m², terrasse 12 m², 275 000 €.
- Rue de la Constituante, 1^{er} ét., imm. 2000, 65 m², terrasse 10 m², box, 243 000 €.
- Rue Verrochio, 5^e ét., imm. années 1980, 74 m², 2 terrasses (12 et 13 m²), 300 000 €.
- Rue Canton, 2^e et dernier ét., imm. XIX^e s., 94 m², 449 000 €.
- Rue Shirin-Ebadi, 4^e ét., imm. 2010, 142 m², terrasse 30 m², 777 000 €.
- Rue de l'Aiguillerie, RDC, imm. XVII^e s., 200 m² rénovés, terrasse 50 m², 1 Me.
- Rue de la Roqueturière, maison 1850, 200 m², terrain 1 800 m², 1,1 Me.



« Le côté "village dans la ville" fait des Beaux-Arts l'un des quartiers les plus cotés de Montpellier. »

Céline Albertini Century 21

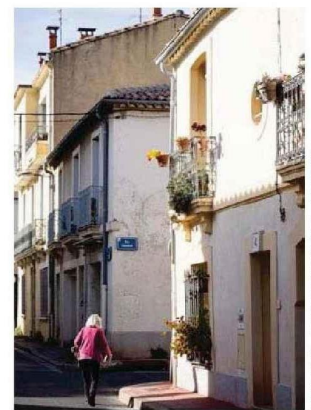


tive», indique Éric Perenchio, chez Barnes. Le centre est apprécié des jeunes actifs, des nouveaux arrivants et des retraités ayant vendu leur grande villa dans les environs, friands du « tout à pied ».

Les Beaux-Arts/ Boutonnet

À cinq minutes du centre ancien, plus calmes que les ruelles piétonnes de l'Écusson, les Beaux-Arts concentrent des maisons de ville avec cour ou jardin prisées des familles de cadres sup. « Ce côté "village dans la ville" en fait l'un des quartiers les plus cotés de Montpellier », indique Céline Albertini, de Century 21. Prévoyez de 4 500 à 5 500 €/m² pour de l'habitat individuel rénové. Entre le centre historique et le secteur Hôpitaux-Facultés, Boutonnet conjugue agréable qualité de vie « intramuros » et coût abordable. De nombreuses familles goûtent

l'atmosphère de ce paisible quartier résidentiel. Faute de trouver à louer une petite surface pour loger un étudiant à Montpellier, de nombreux parents finissent par acheter à Boutonnet. « Ils ciblent aussi les Arceaux, Hôpitaux-Facultés et l'Écusson », précise Céline Albertini.



DR/SP (X2) - MAX BAUWENS/REA « LE POINT »



Contemporaine. Son architecture contribue à l'attrait de Port-Marianne.

« Le must de Port-Marianne? Avoir une vue directe sur le bassin Jacques-Cœur. »
Philippe Anselme Orpi



Port-Marianne

Voilà une décennie que les constructions fleurissent dans cet autre « centre-ville ». Saprochaine folie architecturale? Évanesens (Roxim), un immeuble proche de l'hôtel de ville, livré en 2026. Derrière sa façade végétalisée, un 4-pièces en duplex de 70 m² est proposé à 6 530 €/m². L'attrait de Port-Marianne provient de son architecture contemporaine, bien desservie par un tramway la reliant au cœur historique. Du studio à la maison sur le toit, les appartements bénéficient de plans rationnels, de parkings en sous-sol, de balcons et de terrasses. « Le must du quartier? Avoir une vue directe sur le bassin Jacques-Cœur. Comptez de 5 000 à 6 000 €/m² en étage élevé avec panorama », indique Philippe Anselme, d'Orpi. « Actuellement, l'offre excède la demande avec des biens surévalués », souligne Jugurtha Baziz, chez Stéphane Plaza. Pour trouver plus accessible, cap

vers le parc Georges-Charpak et le secteur République, où le neuf coûte de 4 500 à 5 000 €/m². Avenue Raymond-Dugrand, Icade commercialise à 5 700 €/m² les derniers lots (3- et 4-pièces) du programme So Wood, bientôt livré.

Hôpitaux-Facultés

Desservi fin 2025 par la future ligne 5 du tramway, qui reliera Lavérune à Clapiers, ce quartier est couru par un large public : étudiants, personnel hospitalier, investisseurs... Ces derniers « apprécient ce secteur où la forte demande locative est récurrente, comme d'ailleurs dans tout Montpellier », précise Stéphane Marie, d'Era. Le prix des studios : de 110 000 à 130 000 €. La zone intéresse aussi ceux qui travaillent au nord de Montpellier et cherchent une facilité d'accès à la gare Saint-Roch. Le tissu urbain se compose d'immeubles des années 1980 et 1990.

Castelnau-le-Lez

Irrigué par le tramway, cette commune limitrophe offre un cadre de vie verdoyant et plus calme que le centre. De part et d'autre de la route de Nîmes et de l'avenue de l'Europe, on trouve beaucoup d'habitat collectif récent de

standing (terrasse, parking, ascenseur). « Ces biens changent de main entre 4 000 et 6 000 €/m² », indique Robert Gignoux, de Nestenn. Le nec plus ultra? Ces grandes villas avec piscine des hauteurs de la ville, généralement cédées à plus de 1 million d'euros. Cependant, ce marché reste figé depuis plusieurs mois, les « gros budgets » ayant du mal à trouver preneur. Plus abordable, le Domaine de Caylus concentre beaucoup de maisons des années 1990 et 2000. Comptez 550 000 € pour vous offrir l'une d'elles, non rénovée.

Grabels

Proche de Montpellier mais séparé de la ville par un chapelet de collines, Grabels (8 000 habitants) offre un cadre de vie apaisé. Le secteur dit de « Grabels village » est le plus coté en raison de ses nombreuses maisons. Les transactions démarrent à 400 000 € et grimpent jusqu'à 800 000 € pour de grandes villas cosues. « Plus proche de Montpellier, La Valsière concentre surtout des immeubles des années 1990 et 2000, cédés environ 3 500 €/m² », indique Frédéric Natéra, directeur de l'agence L'Adresse. Cette commune n'est pas desservie par le tramway mais dispose de navettes pour rejoindre l'arrêt le plus proche ■

DR/SP - MAX BAUWENS/REA « LE POINT »