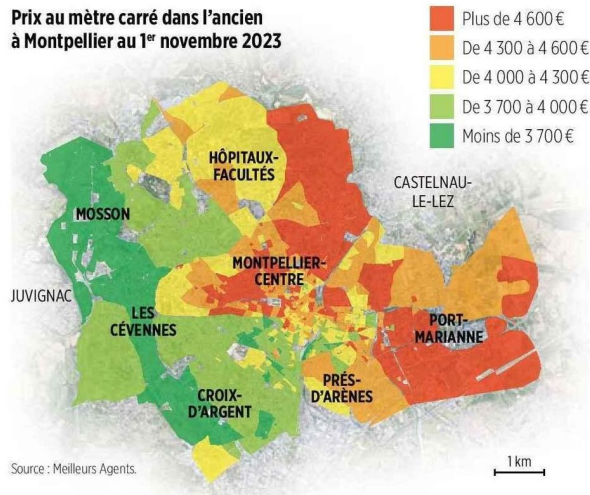




MONTPELLIER

Prix au mètre carré dans l'ancien
à Montpellier au 1^{er} novembre 2023



Ce qui s'est vendu

- Rue Gaston-Bachelard, 1^{er} ét. imm. 2018, 2-P, 39 m², **150 000 €**.
- Rue de Raguse, 4^e ét. imm. 2010, 2-P, 40 m², terrasse, parking, **182 000 €**.
- Rue de l'Ancienne-Poste, 2^e ét. imm. 2000, 3-P, 55 m², **325 000 €**.
- Rue Colin, 3^e ét. imm. 2014, 3-P, 58 m², terrasse 8 m², garage, **226 000 €**.
- Rue Bonnier-d'Alco, RDC sur cour, imm. XVIII^e, 3-P, 60 m², **300 000 €**.
- Avenue de la Réglisse, 1^{er} ét. imm. 2016, 3-P, 64 m², **240 000 €**.
- Chemin de Moularès, 2^e ét. imm. années 60, 5-P, 82 m², **200 000 €**.
- Avenue de Maurin, 1^{er} ét. imm. années 70, 4-P, 84 m², travaux, **214 000 €**.
- Avenue Saint-Charles, 3^e ét. imm. 2008, 4-P, 96 m², **700 000 €**.
- Rue Charles-Perrault, 4^e et 5^e ét. imm. 2015, duplex, 200 m², terrasses, **1,050 Me**.

La cote par quartiers

CENTRE HISTORIQUE

Aficionados, détracteurs, les avis divergent sur l'hypercentre. A son actif, des immeubles de caractère (XVI^e-XVIII^e) avec grands appartements, bon maillage en transports (tram, bus), gare toute proche. A son passif, l'absence d'extérieur, d'ascenseur et de stationnement. D'ailleurs, difficile d'accéder ici en voiture à cause des nombreuses rues piétonnes. Cinémas, bars, restaurants, commerces... l'animation séduit étudiants et jeunes actifs. « *Les très grands appartements peinent à se remettre de la crise sanitaire. Sans balcon ni terrasse, ils sont concurrencés, à budget équivalent, par des maisons avec jardin et piscine* », précise Barthélémy Renouard, de l'agence Unik. Pour Jean-François Granié, de Century 21 LGI : « *Ce secteur hétérogène mélange des logements de qualité dans des immeubles bien entretenus et d'autres plus médiocres, aux parties communes délabrées.* » Comptez un peu moins de 5 000 €/m². Les petits logements restent courus des investisseurs (location de type Airbnb) et des parents en quête d'un toit pour leur enfant étudiant peinant à trouver une location.

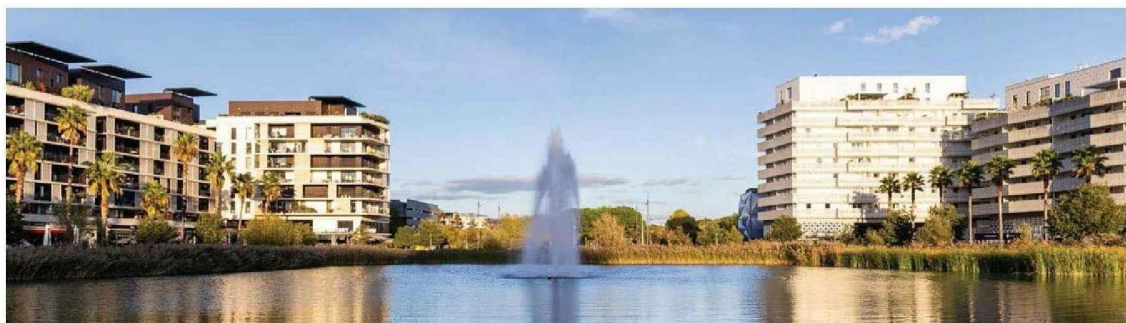
GARE

Ici, deux visages distincts. Tout d'abord, un quartier traditionnel proche des voies SNCF, passant, aux constructions de facture moyenne, voire médiocre, cédées de 3 000 à 3 500 €/m². « *Dans ce secteur, moins de rentrées de mandats et des estimations en baisse face à une demande qui s'est étiolée* », note Aurélie Rafalimanana, de l'agence L'Adresse Efficience. L'autre ■■■



Ultracontemporain. Grandes hauteurs à la ZAC Saint-Roch, dans le quartier de la gare.

MAX BAUWENS/REA POUR « LE POINT »



■■■ facette? Le bâti de la ZAC Saint-Roch, orchestrée par la collectivité locale: une vaste opération urbaine qui modifie la physionomie du secteur avec ses nouveaux immeubles aux architectures ultracontemporaines et grandes hauteurs. Comptez 6000 €/m² pour un appartement avec vue, surplombant un espace public reconfiguré.

ARCEAUX, BEAUX-ARTS, BOUTONNET

À quelques minutes à pied du centre ancien, ces trois secteurs résidentiels tirent profit de l'attrait de leur ambiance village, des rues paisibles et des placettes. Le nec plus ultra? Dénicher une maison de ville avec cour ou jardin, un bien rare sur le marché, dont la cote élevée ne faiblit pas et dont raffolent les CSP+. « On en manque », reconnaît Thomas Bree, directeur de l'agence France Gestion. « Viser cet habitat individuel nécessite un budget de 700 000 à 1 million d'euros, voire davantage », précise Aurélie Rafalimanana.

PORT-MARIANNE

Partie sud de Montpellier, devenue le deuxième centre-ville, ce quartier créé ex nihilo ne cesse de s'urbaniser depuis dix ans. Ses immeubles cumulent les atouts: habitations souvent traversantes, lumineuses, avec balcons, terrasses, ascenseurs et places de parking en sous-sol. Les vues dégagées donnent sur la verdure, le bassin Jacques-Cœur, la « nouvelle mairie » ou le Lez. « Les derniers étages abritent même des duplex et des maisons sur le toit », note Éric Perenchio, directeur de Barnes Occitanie. Comptez 5 000 €/m². « Pour un 2 ou 4-pièces, prévoyez



Attractif. Le bassin Jacques-Cœur, à Port Marianne. Ce quartier du sud de la cité cumule les atouts: habitations lumineuses avec terrasses et parkings, vues dégagées donnant sur la verdure.

200 000 et 600 000 €, chiffre Philippe Anselme, d'Orpi Proximmo. « Malgré un grand choix de biens aux prix légèrement revus, les demandes sont rares », indique Thomas Bree. En dépit des grues encore présentes, le marché du neuf est à l'arrêt. Seuls quelques programmes restent commercialisés. Opération haut de gamme surnommée la « forêt verticale », la tour Evanesens livrera en juin 2026 des 2-pièces cédés à partir de 320 000 €, et des 3-pièces au-delà de 350 000 €.

SAINT-GÉLY-DU-FESC

Cadre authentique, environnement paisible... À 12 kilomètres au nord de Montpellier et à l'écart du bruit urbain, cette commune attire des acheteurs aisés (chefs d'entreprise, professions libérales, footballeurs...). Non surcotées dans un marché en léger repli, ses vastes maisons contemporaines (de 200 à 300 m²) avec piscine et grand

terrain partent vite. « Une seule visite a suffi pour cette maison de 250 m² avec piscine sur 1 000 m² de terrain, vendue 1,2 million d'euros », raconte Aurélie Rafalimanana. Le spot le plus prisé? « Le domaine des Vauts, où les villas affichent un ticket d'entrée à 1,5 million d'euros, pouvant grimper jusqu'à 2,5 millions d'euros. Mais attention! Ici comme ailleurs, un prix surestimé ne générera ni visite ni offre et, au final, restera sur le carreau », précise Axel Renaud, directeur de l'agence Espaces atypiques de Montpellier. Les budgets plus contraints prospectent l'offre de résidences de standing assez récentes. Un 4-pièces de 110 m², avec presque autant de terrasse et double garage, s'est vite monnayé 936 000 €.

GRABELS

À cinq minutes d'une station de tramway menant à Montpellier, ce village médiéval des berges de la Mosson propose un paisible environnement aux prix moins chers qu'intra-muros. « Datant des années 1970 et 1980, les maisons de Grabels village coûtent 500 000 € pour 140 m², et 600 000 € pour 180 m², précise Frédéric Natera, de l'agence L'Adresse. Du côté de la Valsière, des prix plus doux avec des pavillons mitoyens négociés de 360 000 à 500 000 €.» Pour trouver moins cher? Direction les Hauts-de-Massane, où les maisons mitoyennes des années 1970 dépassent rarement 300 000 € ■

MAX BAUWENS/REA POUR « LE POINT » (x2) - DR



« Dans le secteur proche de la gare, on constate moins de rentrées de mandats et des estimations en baisse, face à une demande qui s'est étiolée. »

Aurélie Rafalimanana, L'Adresse Efficience.