

Les Grisettes, Les Aubes, Lunel... Les prix de l'immobilier à Montpellier et dans sa région



Sur les bords du Lez, l'immeuble nommé « L'Arbre blanc ». FRANCK GUIZIOU/HEMIS.FR

Décryptage Dans un contexte morose, les Grisettes, les Aubes et les Beaux-Arts tirent leur épingle du jeu. Dans le neuf, les promoteurs baissent les prix de certains programmes.

Ecusson : immobilisme

- Appartements anciens : 2 600 4 500 €/m²

La vitrine historique de Montpellier a toujours ses inconditionnels. Mais le marché, fortement ralenti depuis septembre, est resté calme en janvier, pour les biens entre 200 000 et 700 000 € en particulier. Dans le bas de la vieille ville, par exemple, un 3-pièces de 94 m² avec un gros rafraîchissement à prévoir n'a toujours pas trouvé preneur quatre mois après sa mise en vente à 320 000 €. Les 2-pièces autour de 170 000 €, qui intéressaient les primo-accédants et les investisseurs, ont du mal à se vendre. « On trouve des biens à rafraîchir à 3 000 €/m² mais personne n'achète, constate David Goguet Chapuis, directeur de l'agence Ecusson Immobilier. Dans ce quartier il y a peu de mouvement. Un rééquilibrage des prix est obligatoire. » Un bien en bon état se vend entre 3 500 et 4 000 €/m². Des familles peuvent trouver à la location des appartements de 100 m² autour de 1 200 € par mois. Les grands logements bourgeois, assez chers, sont concurrencés par les maisons et ne se vendent plus.



Dans le quartier de l'Ecusson, les grands logements bourgeois ne se vendent plus. Ils sont concurrencés par les maisons. VINCENT DAMOURETTE/SIPA

Port-Marianne : baisse... du nombre des ventes

- Appartements récents : 4 000 - 6 000 €/m²
- Appartements neufs : 4 500 - 7 000 €/m²

La hausse des taux a eu un impact sur ce secteur récent, jusque-là très demandé. « Les ventes ont baissé de façon significative », annonce Benjamin Caritg, responsable de l'agence Immovance. Le stock de biens s'est reconstitué, et le marché se fait pour près d'un tiers en paiement comptant. Un T4 d'une résidence de 2017 vient de trouver preneur à 500 000 €. Les biens les plus recherchés sont des 3-pièces de 70 m², qui conviennent à des couples avec un enfant et à de jeunes actifs. « Avec une vue, ils coûtent entre 380 000 et 400 000 €, et les prix montent avec la superficie de la terrasse », poursuit l'agent. Pour trouver moins cher, il faut faire des concessions. « Les F3 qui partent entre 280 000 et 300 000 € sont plus petits, en deuxième ou troisième ligne et ont du vis-à-vis », précise Benjamin Caritg. Les investisseurs, eux, ont déserté ce quartier cher, depuis que le plafonnement des loyers a réduit les rentabilités. Ils trouvent des studios plus accessibles du côté de Richter, où un 20-m² dans une résidence des années 1990 se vend 90 000 € et se loue au maximum 700 € par mois.

Les Grisettes, Ovalie : quartiers d'avenir

- Appartements récents : 3 000 - 4 500 €/m²

A dix minutes de tramway de la gare Saint-Roch, cet écoquartier lancé il y a quinze ans est bien moins cher que Port-Marianne. Bien que devenue dense, cette ZAC est toujours recherchée par les jeunes couples, les familles avec enfants et les seniors, attirés par ses commerces et ses restaurants, ses Halles Plaza et ses vastes *ramblas*. La polyclinique Saint-Jean n'est pas loin. « *Le quartier est facile d'accès, l'autoroute est à cinq minutes* », ajoute Christèle. Cette professeure de CrossFit de 33 ans a acheté à la fin de l'année 2023 un T3 de 65 m² pour 260 000 €. Les reventes sont ici fréquentes. Des 2-pièces d'environ 40 m² se négocient, selon les prestations, entre 150 000 et 180 000 €. A cinq minutes à l'ouest, la ZAC Ovalie, aussi récente que les Grisettes, est un peu moins chère car moins bien desservie par les transports en commun. Il faudra attendre 2025 pour qu'une ligne de tramways traverse ce quartier organisé pour la vie en famille. Entre ces deux ZAC, dans les lotissements des années 1980-1990 aux environs de l'hôtel des ventes, une petite maison standard se vend entre 250 000 et 350 000 € s'il y a un peu de terrain.

« Le haut de gamme et le luxe reprennent »

Axel Renault, directeur de deux agences Espaces atypiques : « *Le marché des rooftops, des anciens chais transformés en lofts et des maisons contemporaines a connu quatre années de hausse des prix. L'an dernier, ceux-ci ont baissé de 6 %. Les acheteurs n'ont pas été plus nombreux pour autant, et ce segment, comparé au marché traditionnel, qui a perdu 25 à 30 % de son chiffre d'affaires, est resté à peu près stable en 2023. Il y a une attractivité réelle de Montpellier, avec les marchés du haut de gamme et du luxe qui reprennent et qui attirent à parts égales une clientèle locale et une clientèle extérieure à la région.* »

Beaux-Arts : résidences surveillées

- Appartements anciens : 2 500 - 4 500 €/m²
- Appartements neufs : 4 000 - 6 000 €/m²

Au ralenti en fin d'année, les ventes immobilières ont repris sensiblement en janvier dans ce secteur très demandé par une clientèle de tous âges, pour la plupart aisée. Les seniors y sont un peu plus présents ces derniers temps. « *Beaucoup de budgets se limitent à 350 000 €, une somme qui permet d'acheter un F3 dans la belle résidence Jean-Sébastien Bach, par exemple*, résume Nicole Reverbel, de l'Agence des Beaux-Arts. *Mais les biens de ce type ne sont pas assez nombreux.* » Il est toutefois possible de trouver en dessous de 300 000 €, dans des résidences des années 1960 à 1980 des secteurs Mail-des-Abbés et Pierre-Rouge, des biens s'écoulant entre 3 500 et 4 200 €/m², selon les prestations. Dans la résidence Eden Parc, qui date de 1968 et qui est très bien entretenue, une institutrice trentenaire s'apprête à acheter un appartement de 75 m² pour 260 000 €, stationnement compris. « *La présence d'un parking était une condition sine qua non* », admet-elle. Les biens à rénover sont rares et trop chers. Rue de la Cavalerie, une maison de ville de 130 m², à réhabiliter entièrement, est en vente depuis un an, à 2 900 €/m².

« C'est ça, la France ! »

Michael et Sofia, chefs d'entreprise suédois : « *Nous sommes venus à Montpellier il y a un an pour trouver un appartement.*

Au cours de nos balades dans la ville, nous avons eu un coup de foudre pour le quartier des Beaux-Arts. Nous avons visité des biens à Port-Marianne avant de tomber par hasard sur l'appartement que nous venons d'acheter, sur un vrai coup de coeur : un 70-m² avec du cachet, très bien placé et lumineux. Nous l'avons payé un peu cher, mais ce quartier familial et très charmant a une âme. La boulangerie, le café, le fromager, le poissonnier... sont à portée de main. Tout est bon. On adore cette vie. Pour nous, c'est ça, la France ! »

Les Aubes : pour familles et seniors

- Appartements anciens : 2 200 - 2 800 €/m²
- Maisons anciennes : 3 000 - 3 500 €/m²

A deux pas du Corum, à vingt minutes à pied de la Comédie, entre la voie ferrée et le Lez, ce quartier calme et aéré attire plutôt des familles et des seniors. L'habitat y est très éclectique. Les maisons des années 1930 à 1970, très demandées, se vendent toujours à prix élevé. « Elles passent rarement en agence. Il faut être sur le qui-vive pour en trouver une, observe Julie, infirmière libérale de 35 ans, en passe de signer un compromis pour une maison de 1957. J'ai attendu des mois avant de trouver ce bien de 149 m², avec un jardin de 300 m², qui coûte 503 000 €, avec des petits travaux à faire. » Un budget courant dans un quartier où la moindre maison ancienne dépasse 3 000 €/m², voire 4 000 €/m² pour les plus jolies. Les acquéreurs moins fortunés prospectent dans les immeubles des années 1960-1970, côté Corum ou au bout de l'avenue de Saint-Maur, où l'on peut trouver des appartements à rafraîchir autour de 2 600 €/m².

L'immobilier à Montpellier et dans sa région

Cet article [immobilier](#) fait partie d'un dossier complet sur la situation du marché en France début 2024 dans lequel vous pouvez également trouver un dossier sur Montpellier et sa région pour connaître les dernières tendances et les prix dans la préfecture de l'Hérault, bien sûr, mais aussi à Béziers et Pézenas, Sète, Uzès, dans l'Aude ainsi qu'à Perpignan.

Castelnau-le-Lez : le prix du chic

- Appartements anciens : 2 500 - 4 000 €/m²
- Appartements neufs : 4 000 - 6 000 €/m²

Cette commune chic se situe à quinze minutes en tramway de la place de la Comédie. Les pentes verdoyantes de la colline au-dessus du centre historique abritent de belles maisons cossues des années 1980. Les plus grandes, jusqu'à 200 m², dès lors que le terrain dépasse 500 m², coûtent au moins 800 000 €. voire plus de 1 million d'euros avec une parcelle de plus de 1 000 m². « Les villas plus récentes, de moins de dix ans, qui se sont vendues dernièrement sont parties à 5 000 €/m², et les appartements récents ont trouvé preneur à 4 500 €/m² », résume Julien Basaia, gérant d'Immovance. Au Mas-des-Oliviers, l'un des quartiers les plus chers, de grandes maisons contemporaines s'affichent entre 1,5 million et 1,8 million d'euros. Les petits budgets achètent en contrebas des biens en bon état, en étage, dans des immeubles sans ascenseur, autour de 3 500 €/m², dans les résidences des années 1960-1970 du centre-ville. Les familles, elles, trouvent des maisons

standards dans des lotissements, quartier du Devois par exemple, autour de 3 000 €/m². Le neuf est devenu trop cher. Des appartements initialement proposés à 6 000 €/m² ont été revus à la baisse par leurs promoteurs en début d'année. « *La hausse des taux a fait chuter d'un tiers les transactions. Certains programmes se vendent entre 5 200 et 5 400 €/m²* », conclut Julien Basaia.



Castelnaud-le-Lez, à une quinzaine de minutes en tramway de la place de la Comédie. DR

Lunel : d u nouveau à l'est

- Appartements anciens : 1 500 - 4 500 €/m²
- Appartements neufs : 3 500 - 5 000 €/m²

Le TER et l'A9 permettent de rejoindre en quinze à vingt minutes cette commune située à l'est de Montpellier, devenue depuis peu un marché de report, à peine ralenti par la hausse des taux d'intérêt. « *Les prix des maisons restent abordables. Il y a toutes les commodités et des services publics faciles d'accès* », se réjouit Isabelle, une jeune orthophoniste qui vient de s'y installer avec sa famille dans une villa traditionnelle de 100 m², avec un bout de jardin, dans un lotissement, pour 280 000 €. Le gros du marché s'écoule entre 250 000 et 350 000 €. Le centre historique, longtemps boudé, a aussi un vrai potentiel, d'autant que la municipalité y a lancé il y a deux ans un vaste programme de réhabilitations. Beaucoup de petites maisons de ville de l'hypercentre s'affichent, pour l'instant, entre 1 800 et 2 000 €/m². On trouve aussi quelques beaux appartements avec moulures, mais plus rarement des maisons de maître. Les programmes neufs se multiplient. Ils s'écoulent entre 3 500 et plus de 5 000 €/m², selon le quartier. Tandis que les terrains à bâtir bien situés en ville peuvent dépasser 500 €/m².

