

LE NOUVEL OBS  
(SUPPLEMENT)

Edition : Du 18 au 24 septembre 2025

P.2-5

Famille du média : Médias d'information  
générale (hors PQN)

Périodicité : Irrégulière

Audience : 1290000



# Autour de Montpellier

Entre Méditerranée, arrière-pays héraultais et reliefs d'Auvergne, le marché est sous tension. Mais la reprise se confirme et les "rabais" ne sont pas rares

Par Myriem Lahidely,  
Agnès Morel et Valérie Ferrer

## Aurillac Des maisons à rénover

| Maisons anciennes | Evolution sur 1 an | Appartements anciens | Evolution sur 1 an |
|-------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| 1 927 €/m²        | + 5,9 %            | 1 448 €/m²           | - 3,5 %            |

Ici, tout se négocie. Les ventes se concluent avec un rabais d'environ 15 %. « Les biens surestimés ne s'échangent plus parce qu'il y a du choix », résume Damien Pradet, cogérant de Bénet Immobilier. Le budget moyen ? 120 000 € environ. Un jeune couple – un chef d'entreprise et une conseillère bancaire – a acquis un appartement de 80 m² avec de belles boiseries et des plafonds à la française, sans travaux à prévoir, pour 120 000 €. Les jeunes et les ménages modestes visent des biens à rénover aux

Marmiers ou à la campagne. « A Saint-Simon, Lafeuillade-en-Vézère ou Laroquebrou, on trouve des petites maisons à rénover, avec un peu de terrain, pour 50 000 €, explique Charles Clermont, de l'agence Century 21. Les familles recherchent les quartiers résidentiels du nord tels que les Alouettes ou Cap-Blanc. Là, il faut compter 175 000 € pour un pavillon avec 3 chambres sur 600 m² de terrain. » Dans les communes voisines de Naucelles, Ytrac ou Arpajon-sur-Cère, une maison de 150 m² sur 1 200 m² de terrain, en bon état, se négocie autour de 180 000 €. Il reste enfin quelques belles maisons auvergnates en pierre, des années 1930, à rénover, vers la vallée du Salers. A suivre : la réhabilitation de l'ancienne friche Engie, qui s'étend sur 3 hectares entre le centre-ville et la rive gauche de la Jordane. A. M. ET M. L.



↑ A Aurillac, dans le Cantal, la demande locative est forte.



Spécial immobilier **Occitanie**

**Béziers**  
Une offre très diverse

|                                                                                                     |                                                                                                      |                                                                                                        |                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Maisons anciennes |  Evolution sur 1 an |  Appartements anciens |  Evolution sur 1 an |
| 2 032 €/m²                                                                                          | - 3,5 %                                                                                              | 1 938 €/m²                                                                                             | + 3,0 %                                                                                              |

« Ce marché est l'un des plus dynamiques du secteur », affirme Laurent Jeannin, directeur de l'agence Calvet Le Comptoir de l'Immobilier. Son attractivité tient à l'offre diversifiée du centre historique, site patrimonial remarquable en pleine rénovation. Des investisseurs y trouvent encore des immeubles entiers. Sur les allées Paul-Riquet, un immeuble haussmannien avec 4 appartements (T2 et T3), un local commercial et un rapport locatif de 7 % est parti en trois jours à 400 000 €. « Les

prix restent stables, autour de 2 000 €/m² en moyenne, et sont compétitifs », indique Hugo Dreuille, directeur de Via Sud Immobilier. Le très bel ancien frôle 3 000 €/m². Les appartements avec du cachet sur les allées Paul-Riquet, autour de la mairie et quartier de la Cathédrale ou de la Madeleine trouvent assez vite preneur. « Il existe une vraie demande de clientèle étrangère, allemande, suisse, suédoise et plus récemment américaine », note aussi Hugo Dreuille. La reprise se montre toutefois sélective : seuls les logements bien rénovés et bien placés partent vite – appartements bourgeois, maisons de ville avec un petit extérieur, villas périurbaines à moins de 350 000 €. Comme les belles villas contemporaines au-delà de 500 000 €, voire 600 000 €, dans le nord de la ville. **M.L.**

200 000 € pour une maison dans la proche périphérie », précise l'agent immobilier. Les primo-accédants s'éloignent parfois au-delà de 15 kilomètres, pour acheter des petites maisons de ville avec jardin et garage autour de 120 000 €. Les plus aisés, jeunes couples et seniors, trouvent dans la première couronne des maisons avec terrain et piscine à des prix qui peuvent atteindre 450 000 €. Carcassonne intra-muros attire surtout les investisseurs pour des petits appartements entre 40 000 et 70 000 €. « Le marché locatif se montre assez dynamique et stable, et offre de 7 % à 8 % de rentabilité », indique Rodolphe Chayla, directeur de Nestenn Carcassonne. **M.L.**

**Narbonne**  
Un marché dynamique

|                                                                                                        |                                                                                                         |                                                                                                           |                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Maisons anciennes |  Evolution sur 1 an |  Appartements anciens |  Evolution sur 1 an |
| 2 389 €/m²                                                                                             | + 1,0 %                                                                                                 | 2 015 €/m²                                                                                                | - 9,7 %                                                                                                 |

La sous-préfecture de l'Aude conserve un marché dynamique, en particulier celui des maisons, dont les prix se stabilisent. « Les petites maisons de ville entre 300 000 et 350 000 € avec un jardin, à quinze minutes à pied des Halles, sont très demandées », indique Karine Cavaillé, gérante de l'agence Azur. Mais elles sont difficiles à trouver. Des acquéreurs disposant de budgets plus élevés se font plaisir dans des quartiers comme ceux du Crabit, du Réveillon ou de Rochegrise. ►



**Carcassonne**  
Une activité en dents de scie

|                                                                                                       |                                                                                                        |                                                                                                          |                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Maisons anciennes |  Evolution sur 1 an |  Appartements anciens |  Evolution sur 1 an |
| 1 983 €/m²                                                                                            | + 1,1 %                                                                                                | 1 333 €/m²                                                                                               | - 9,7 %                                                                                                |

« Depuis six mois, le marché est actif, mais en dents de scie », annonce Yann Bureau du Colombier, directeur de l'agence Columbo. Les transactions s'effectuent à 90 % avec une clientèle audoise, à un prix moyen en légère baisse par rapport à l'an dernier. « Le cœur de l'activité se situe entre 150 000 et

**“Les propriétaires sont plus à l'écoute”**

FRÉDÉRIC SCHAFFER, DIRECTEUR DE L'AGENCE ESPACES ATYPIQUES MONTPELLIER



« Depuis janvier, le marché des maisons atypiques reprend, et il est possible de négocier car l'offre s'étoffe. Les propriétaires sont plus à

l'écoute. Les villages autour de l'étang de Thau sont prisés pour leurs maisons vigneronnes et d'anciens chais rénovés, jusqu'à 400 000 €. La demande existe aussi au nord de Montpellier, à Saint-Clément-de-Rivière, Saint-Gély-du-Fesc ou Montferrier-sur-Lez, où une clientèle sportive de haut niveau acquiert de belles villas contemporaines au-delà

de 1,5 million d'euros. Plus près de la mer, Lattes et Pérols plaisent beaucoup pour leurs maisons de prestige, qui peuvent atteindre les mêmes prix, voire au-delà. Les pépites sont plus difficiles à dénicher dans le vieux Montpellier. Mais une clientèle, souvent étrangère, se fait plaisir avec du très bel haussmannien qui leur coûte entre 500 000 et 600 000 € pour 85 à 120 m². De belles maisons de maître s'échangent parfois aux Arceaux entre 1,2 et 1,3 million d'euros. » **M.L.**



## “Le littoral méditerranéen à prix raisonnés”

CHRISTOPHE FÜTTERER, DIRECTEUR DE FÜTTERER PROPERTY, PRÉSIDENT DE LA FNAIM DE L'AUDE ET DE L'ARIÈGE



« Narbonne est régulièrement classée parmi les petites villes où il fait bon vivre. Cette tranquillité attire chaque année de nombreux seniors

de toute la France, mais aussi des familles à la suite d'une mutation professionnelle. Notre locomotive a des atouts géographiques, à deux pas de la Méditerranée, et avec l'Espagne et les Pyrénées pas très loin. La ville est plus que gâtée en termes d'infrastructures commerciales, sportives et culturelles. Surtout, son immobilier est l'un des moins chers de tout

le littoral méditerranéen. Ce n'est pas pour rien que Narbonne a gagné près de 4 000 habitants en moins de dix ans. Le marché reste dynamique dans les communes du bord de mer. En particulier celui des résidences secondaires lorsqu'elles sont au prix juste, dans des communes comme Saint-Pierre-la-Mer, Narbonne-Plage ou Leucate, où le mètre carré en bon état oscille entre 3 000 et 4 000 €. A Gruissan, secteur très demandé, et le plus cher, de jolies petites surfaces bien situées approchent les 5 000 €/m². » M.L.

► « Dans ces secteurs boisés, avec des parcelles de 500 à 3 000 m², des maisons de 150 à 400 m² partent entre 3 500 et 5 000 €/m² », précise Frédéric Malquier, directeur du réseau Agence du Soleil. Les maisons les plus chères proposent une vue dégagée sur les étangs. L'offre de constructions neuves pour de la résidence principale ne se tarit pas, dans une fourchette entre 3 500 et 4 500 €/m². Un jeune chef d'entreprise est devenu propriétaire au Chrysalis, sur les berges de la Robine, d'un 3-pièces de 60 m² avec 16 m² de terrasse et une vue panoramique, pour 270 000 €. M.L.

### Nîmes Des investisseurs bien présents

|                                                                                                       |                                                                                                        |                                                                                                          |                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Maisons anciennes |  Evolution sur 1 an |  Appartements anciens |  Evolution sur 1 an |
| 2 720 €/m²                                                                                            | - 2,3 %                                                                                                | 2 108 €/m²                                                                                               | - 3,4 %                                                                                                |

Le marché s'anime à nouveau. « Depuis quelques mois, nous vendons des maisons, des mas, des biens à plus de 400 000 €, c'était devenu exceptionnel », observe Alexis Guez, directeur de l'Agence G2. Rue Lampèze, au-dessus des jardins de la Fontaine – un quartier résidentiel prisé –, une maison est partie très rapidement, à 495 000 €. « L'an passé, des maisons au prix juste, dans les bons secteurs, n'avaient pas d'acheteurs », rappelle-t-il. Les foyers disposant de

300 000 à 400 000 € peinent à trouver, faute de biens. Et ceux qui veulent acheter un appartement bien placé et en bon état dans l'Ecusson doivent s'attendre à payer en moyenne entre 2 300 et 2 400 €/m² (+ 3,3 % au deuxième trimestre 2025). Les primo-accédants restent peu présents, même pour des petits biens, contrairement aux investisseurs qui trouvent dans les bonnes rues de l'hypercentre des studios rénovés entre 75 000 et 80 000 €. « Le marché locatif fonctionne à merveille, assure Matthieu Longépée, directeur de l'agence MC Immobilier. Nîmes est en zone tendue, mais l'encadrement des loyers n'est pas effectif. » M.L.

### Perpignan Un centre-ville redevenu attractif

|                                                                                                       |                                                                                                        |                                                                                                          |                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Maisons anciennes |  Evolution sur 1 an |  Appartements anciens |  Evolution sur 1 an |
| 1 925 €/m²                                                                                            | - 10,7 %                                                                                               | 1 987 €/m²                                                                                               | + 3,2 %                                                                                                |

Calée entre mer et montagne, la capitale catalane semble se réveiller. Ses prix, en rattrapage depuis cinq ans, se stabilisent autour de 1 900 €/m² en moyenne. « Ils restent bas et concurrentiels, cela motive notamment le retour des investisseurs », résume Frédéric Malquier, directeur de l'Agence du Soleil, président régional de la Fnaim. Le quartier du Moulin-à-Vent a la cote. On y fait des affaires. « Des petits T2 et T3

des années 1960 se vendent 1 300 €/m², avec une rentabilité à 10 % », précise l'expert. La population locale reprend possession du centre-ville depuis son réaménagement. Les prix varient entre 1 200 et 3 000 €/m² en moyenne. « Ils s'envolent parfois dans l'hypercentre, boulevard Clemenceau, cours Palmarole ou au Castillet », indique Christelle Laville, gérante de l'agence Laville Immo. Un bel appartement dans un immeuble bourgeois ou Art déco peut valoir entre 3 000 et 3 500 €/m², parfois plus si le bien est exceptionnel. Le littoral attire surtout des retraités de la région et même de toute la France. « La demande est forte en particulier à Canet-en-Roussillon et à Saint-Cyprien », relève Christelle Laville. Un marché tendu aux prix élevés, entre 3 500 et 3 700 €/m² en moyenne. M.L. ET V.F.

### Pézenas L'extérieur en plus

|                                                                                                         |                                                                                                          |                                                                                                            |                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Maisons anciennes |  Evolution sur 1 an |  Appartements anciens |  Evolution sur 1 an |
| 3 209 €/m²                                                                                              | - 4,2 %                                                                                                  | 2 230 €/m²                                                                                                 | + 3,1 %                                                                                                  |

Le cœur historique de la cité de Molière regorge d'immeubles aux façades magnifiques, de la Renaissance au XIX<sup>e</sup> siècle. « L'activité a repris à des prix stables ces derniers mois », indique Thibaut Marti, directeur d'Orpi La Poquelaine. La demande se concentre en ce moment sur des maisons disposant d'un jardin ou sur des appartements et des petites maisons de ville avec au moins une terrasse, voire une cour. A des prix qui oscillent en moyenne entre 1 500 et 2 500 €/m² pour un bien en bon état, et qui va au-delà de 3 000 €/m² pour les hôtels particuliers les plus beaux, non pénalisés par un manque de lumière. Un appartement de 112 m² dans un immeuble des XVII<sup>e</sup>-XVIII<sup>e</sup> siècles, avec de grands volumes et un petit extérieur, s'est vendu 185 000 €. Le top : un appartement de 300 m² dans un immeuble du XV<sup>e</sup> ou du XVI<sup>e</sup> siècle, en excellent état, avec une terrasse sur le toit, vendu récemment 650 000 €. Les familles et les retraités visent plutôt les maisons de la première ceinture. « Un 90-m² en très bon état, avec 300 m² de jardin, sans nuisances alentour, se vend autour de 300 000 € », précise Thibaut Marti. Des maisons plus cossues s'échangent entre 500 000 et 600 000 € dans le quartier de la Grange-Rouge. Et, à l'extérieur de la ville, quelques beaux domaines avec château s'affichent entre 1,3 et 5 millions d'euros. M.L.





↑ Place Gambetta, dans la ville de Pézenas.

## Sète

### Le temps de l'accalmie

| Maisons anciennes      | Evolution sur 1 an | Appartements anciens   | Evolution sur 1 an |
|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| 4 037 €/m <sup>2</sup> | -5,7 %             | 3 633 €/m <sup>2</sup> | -3,9 %             |

Après cinq années d'euphorie, le marché s'assagit. « Les acheteurs ont été moins nombreux ces derniers mois, plus attentistes, et les transactions sont plus lentes », résume Guillaume Audran, directeur de l'agence L'Adresse Le Dauphin. Les prix, en baisse de 4 % en un an, varient de 1 900 €/m<sup>2</sup> à 6 900 €/m<sup>2</sup> dans certains secteurs de la Corniche et des plages. Les appartements de l'hypercentre continuent d'attirer des seniors, ainsi que les familles s'il y a un extérieur. A 50 mètres des Halles, un 100-m<sup>2</sup> avec une terrasse de 40 m<sup>2</sup> s'est vendu 300 000 €, un prix justifié par la rareté. Dans les rues piétonnes, un 65-m<sup>2</sup> dans un immeuble des années 1930 s'est

vendu moins cher – 170 000 € – car sans extérieur ni stationnement. « Sur les quais aussi les prix se stabilisent », indique Guillaume Audran. Sur le mont Saint-Clair, des maisons s'affichent à nouveau à moins de 1 million d'euros. Les petits budgets, eux, retrouvent dans le quartier Château-Vert, par exemple, des biens en dessous de 2 000 €/m<sup>2</sup>, des valeurs en cours avant la pandémie de Covid. **M.L.**

## Uzès

### La pause américaine

| Maisons anciennes      | Evolution sur 1 an | Appartements anciens   | Evolution sur 1 an |
|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| 4 441 €/m <sup>2</sup> | -2,7 %             | 3 395 €/m <sup>2</sup> | -3,9 %             |

Avec ses beaux décors de style classique ou Renaissance et ses demeures et appartements de prestige, la cité ducale attire une clientèle aisée très internationale. Depuis le début de l'été, toutefois, ce marché a sensiblement

ralenti. Pour quelles raisons ? un manque de biens nouveaux et des Américains moins actifs. « La chute du dollar a mis pas mal de ventes en suspens, un tel ralentissement est une première en douze ans », confirme Grâce Fernandes, de l'agence Uzès Sotheby's International Realty. Les vendeurs, eux, ne sont pas prêts à baisser leurs prix. L'Ecusson ne se démode pas, et ses belles adresses se négocient 4 000 €/m<sup>2</sup> en moyenne, sans cour ni jardin. « Le ticket d'entrée a augmenté et se situe désormais dans une fourchette comprise entre 600 000 et 700 000 € pour des biens à rénover », constate Jean-Philippe Leroy, directeur de l'agence Styles. Ces derniers mois, celle-ci a vendu des biens entre 1,2 et 1,5 million d'euros. « C'est sur ce créneau que nous travaillons le mieux », conclut l'agent. A défaut de dénicher des demeures à ce prix intra-muros, les clients s'orientent vers les maisons en pierre de caractère, mas ou bergerie, avec piscine et dépendances, dans un rayon de 5 kilomètres autour d'Uzès. **M.L.**