

À Montpellier, une reprise immobilière fragile

Dans la capitale de l'Hérault, l'ancien rebondit timidement et le neuf reste en berne. Du centre historique à Grabels, la cote par quartiers.



L'hypercentre de Montpellier et ses immeubles des XV^e et XVIII^e siècles. © Audrey VISTE/REA

La capitale de l'Hérault affiche désormais un prix moyen à hauteur de 3 515 €/m² dans l'ancien. Soit + 0,7 % de hausse entre septembre et octobre, selon Meilleurs Agents. Ce qui confirme la tendance entamée au début de l'année. « *Après deux années de fort repli des valeurs et près d'un tiers de transactions en moins en 2024, le marché relève timidement la tête* », commente M^e Valéry Flandin, porte-parole de la chambre des notaires de l'Hérault.

Mais la conjoncture reste fragile. « *Malgré davantage de stocks et d'acheteurs, un bien surestimé ne génère ni appels ni visites* », note Barthélemy Renouard, d'Unik Immobilier. Fin 2025, la mise en service de la cinquième ligne du tramway (27 stations sur 16 km de tracé) reliera en quarante-cinq minutes Clapiers, au nord, à Saint-Jean-de-Védas, au sud-ouest. Or cette nouvelle desserte traversant [Montpellier](#) irriguera davantage certains quartiers intra-muros (Rondelet, Gambetta, La Chamberte), qui devraient gagner en attractivité.

À l'instar du contexte national, le marché du neuf fait ici aussi grise mine. Verra-t-on bientôt le bout du tunnel ? « *Après trois ans de reconfiguration des opérations demandée par la ville (ce qui a nettement ralenti les sorties de programmes neufs), les mises en vente redémarrent : plus 10 % sur un an avec un volet non négligeable de logements en bail réel solidaire (BRS)* », indique Thierry Iacazio, président de la FPI Occitanie Méditerranée.

Le bout du tunnel ?

Voté l'été dernier par la métropole, le nouveau PLUi (document définissant les règles d'aménagement des sols)

devrait aussi doper le marché. À mi-année, le prix moyen libre du neuf à Montpellier s'établit à 5 425 €/m², hors parking (+ 3,7 % sur un an) dans une gamme monnayée de 4 000 à plus de 7 000 €/m². Pour mémoire, les valeurs cédées en BRS évoluent de 2 800 à 3 200 €/m².

Avec l'arrêt du Pinel, « les investisseurs, moins nombreux, privilégient les petites surfaces en location meublée non professionnelle (LMNP) », constate Lionel Seropian, DG région Sud de Nexity. « Les investisseurs représentent moins d'un tiers des ventes aux particuliers, contre la moitié un an plus tôt. Désormais, 70 % des acheteurs sont des propriétaires occupants, notamment des primo-accédants qui optent pour le BRS et ciblent les opérations des quartiers offrant une TVA réduite », précise Sébastien Robert, dirigeant de l'agence Languedoc-Roussillon de Bouygues Immobilier.



Mixte. Le futur « Carré Renaissance », ZAC de la Restanque.

Parmi les ZAC déjà en cours et pilotées par la métropole, « Montpellier Sud » commence à fleurir. « Sur 126 ha de friches industrielles et commerciales, nous commençons à créer la ville de demain avec usages mixtes. L'accent est mis sur la végétalisation, la désimperméabilisation des sols avec une exigence architecturale revendiquée », résume Laurent Nison, adjoint au maire de Montpellier chargé des grands travaux. Copromotion Bouygues Immobilier et Vinci Immobilier, l'opération « Carré Renaissance » est déjà en partie livrée. Cette ZAC va progressivement s'urbaniser d'ici à 2042, avec, à terme, plus de 7 500 logements et 150 000 m² de surfaces commerciales.

La cote par quartiers



Prisé. Le quartier Boutonnet, apprécié pour son esprit village.

© Audrey VISTE/REA

CENTRE HISTORIQUE

Le coeur de ville plaît pour ses immeubles des XV^e et XVIII^e siècles, la proximité immédiate des commerces, des lignes de tramway et de la place de la Comédie, qui fait peau neuve. Pourtant, le secteur de l'Écusson a moins le vent en poupe et affiche des prix en berne. Comptez désormais 3 800 €/m², avec de fortes disparités selon l'étage, l'état du bien et de l'immeuble. Nuisances sonores, fort vis-à-vis et manque de luminosité grèvent les étages bas des ruelles étroites. Habiter ici signifie accepter l'absence d'ascenseur, d'extérieur ou de parking en pied d'immeuble.

BEAUX-ARTS, BOUTONNET, LES ARCEAUX

Voilà le triptyque des belles adresses résidentielles de l'intra- muros. Proches du centre et offrant un paisible cadre de vie, ces secteurs gardent des prix stables autour de 4 000 €/m². Autres bonus offerts à une population souvent jeune : commerces, restaurants et nombreux établissements scolaires. « *Hélas, il y a peu de biens à vendre, et notamment, peu de maisons de ville, prisées des familles, mais en faible rotation* », relève Philippe Anselme, d'Orpi Proximo Port Marianne. Chaque quartier recèle son îlot de maisons. Les habitations d'environ 85 m² affichent un ticket d'entrée à 500 000 €, mais elles se vendent plus souvent entre 600 000 et 800 000 €. « *Des maisons mitoyennes avec jardin ou cour changent de main entre 4 500 et 5 000 €/m²* », précise Alexandra Quinternet, agent mandataire Safti. « *Les amateurs en quête de biens singuliers avec du cachet peuvent dénicher de lumineux appartements en dernier étage ou des maisons bourgeoises au sein du secteur des Arceaux* », ajoute Frédéric Schafer, directeur d'Espaces atypiques Montpellier.

RONDELET

Avec des prix encore accessibles, cette zone située au sud de la gare voit sa cote grimper. Il est vrai qu'elle profitera bientôt de la desserte de la ligne 5 du tramway activée fin 2025. Fort de ce nouveau transport en commun, « *Rondelet a déjà gagné en attractivité. À l'image de ce 3-pièces de 80 m² au dernier étage. Acheté 280 000 € en 2021, puis valorisé de 30 000 € de travaux, il vient de se revendre 325 000 €* », souligne Aurélie Rafalimanana chez L'Adresse Efficience Saint-Roch. Délimité par la place Rondelet, le boulevard Clemenceau et l'avenue de Maurin, ce secteur, récemment doté de rues piétonnes, abrite surtout des immeubles datant d'avant 1945 et des années 1960 et 1970. Les prix ? De 3 300 à 3 700 €/m². Bon à savoir, les rues perpendiculaires à l'artère passante Ernest-Michel (Carlencas, de Bercy, Meyrueis) sont prisées pour leur calme.

PORT MARIANNE

Datant d'une quinzaine d'années, ce deuxième centre montpelliérain (où trône la mairie) offre une grande variété d'immeubles contemporains répondant au confort d'aujourd'hui (normes thermiques, phoniques) et aux besoins actuels des occupants (calme, luminosité, parkings en sous-sol, sécurité des accès). « *Une dizaine de programmes neufs y sont en cours de commercialisation* », souligne Thierry Iacazio, président de la FPI Occitanie-Méditerranée. Comptez au moins 200 000 à 250 000 € pour un 2-pièces neuf de 35 m², soit de 6 000 à 7 000 €/m². Dotés de plans rationnels, les appartements de Port Marianne sont majoritairement équipés de balcons, de loggias, voire de terrasses. Certaines résidences de standing offrent même, en dernier étage, des appartements sur plusieurs niveaux, soit une maison sur le toit avec une terrasse XXL. L'habitat local aime les retraités montpelliérains et ceux venus d'autres régions, ainsi qu'une population active de quadras cadres sup capables de débours 5 000 €/m² pour un bien récent. « *Ici, les prix sont sensiblement pondérés selon l'orientation, la vue et la taille de la surface extérieure* », indique Grégori Choquet chez Orpi Proximo. Les adresses les plus courues et les plus coûteuses sont celles avec vue dégagée sur le bassin Jacques-Coeur et sur les rives verdoyantes du Lez.

CASTELNAU-LE-LEZ

Après un reflux de 4 % en 2024, les prix de la pierre stagnent dans cette ville depuis janvier, selon les notaires. Son tissu urbain compte beaucoup de villas (quartiers Caylus et Substantion). Les plus grandes, situées sur les hauteurs, se négocient jusqu'à 900 000 €, voire 1 M€. Appartements anciens et programmes de promotion sont concentrés dans la ZAC Eurêka. Pour un 3-pièces de 60 m² dans du récent, tablez entre 215 000 et 260 000 €. « *En quelques mois, l'offre s'est étoffée avec de plus longs délais de vente. Ayant du choix, les candidats, plus volatils et exigeants, comparent et prennent leur temps pour se décider* », signale Robert Gignoux, de l'agence Nestenn de Castlenau-le-Lez.

GRABELS

Au nord de Montpellier, cette commune est appréciée des secundo- accédants en quête d'espace, de villas, de calme et de verdure. Ce secteur vallonné plaît pour son esprit village et attire des personnes (médecins, chercheurs, cadres hospitaliers, ingénieurs) travaillant dans le quartier hôpitaux-facultés. Si, certains Grabellois apprécient d'aller travailler à vélo à Montpellier, d'autres empruntent la ligne de tramway au sud de la commune. « *Pour vous y offrir une maison de 150 m² avec 700 m² de jardin, comptez au moins 450 000 €* », indique Frédéric Natera, directeur de L'Adresse Natera Immobilier. Le million d'euros est dépassé pour les grandes

maisons contemporaines avec piscine des quartiers de la Goule-de-Laval, du domaine Maspique et du hameau de Matour. « *Toutefois, les profils d'acheteurs secundo-accédants étant moins nombreux que les années précédentes, et l'offre s'étant étoffée, les valeurs ont reculé de 4 % au cours des douze derniers mois glissants* », souligne Frédéric Natera.

CE QUI S'EST VENDU

- Rue des Blanquiers, 1^{er} ét., imm. 1995, 32 m², 115 000 €.
- Rue Henri-Le-Sidaner, imm. 2013, 45 m², terrasse de 4 m², 190 000 €.
- Rue Ernest-Michel, imm. 2010, 45 m², terrasse de 10 m², garage, 190 000 €.
- Rue de la Petite-Loge, 3^e ét. sans asc., imm. XVIII^e, 55 m² (33 m² loi Carrez), mezzanine, 161 000 €.
- Chemin de Moulares, 5^e ét., imm. 2007, 62 m², terrasse de 15 m², 205 000 €.
- Rue d'Alsace, maison de ville XIX^e, 87 m², 350 000 €.
- Rue René-Grousset, maison années 1980, 90 m², jardin de 180 m², 297 000 €.
- Rue Lunaret, maison de ville années 1950, 94 m², 4-pièces rénové, jardin de 80 m², garage, 610 000 €.
- Rue Anna-Pavlova, imm. 2024, 108 m², terrasse de 48 m², parkings, 559 000 €.