TOULÉCO

HORS-SÉRIE **ÉDITION 2023**

LE GUIDE DE L'ACHETEUR IMMOBILIER EN OCCITANIE

ACHETER SELON SON BUDGET EN OCCITANIE

ACHETER OU LOUER, TROUVEZ LA FORMULE QUI VOUS CONVIENT

COMMENT FINANCER SON ACHAT

ILS CONSTRUISENT LA VILLE DE DEMAIN

Textes
Hubert Vialatte

Conjoncture : ù va l'immobilier à Montpellier ?

Le marché Montpelliérain, de plus en plus pénurique, voit ses prix s'envoler, alors que l'attractivité de l'Hérault ne se dément pas. Une aubaine pour les villes moyennes !

n 2022, l'Hérault et la métropole de Montpellier connaissent un double effet de crise sanitaire.

ne part, l'afflux d'acquéreurs nciliens, à fort pouvoir d'achat, quête de qualité de vie au eil grâce au télétravail.

utre part, une saturation des nmunes de la métropole qui ite une partie croissante des nages locaux, moins fortunés, s'éloigner jusqu'à Lunel, e, Agde, Béziers, Gignac, encore Clermont-l'Hérault... n desservies par les trains ionaux.

Montpellier, le marché reste nurique dans le neuf comme ns l'ancien, et ponctué par e forte augmentation des prix. derniers chiffres des notaires l'Hérault en attestent : le prix dian d'un appartement ancien ève, dans le département, à 40 euros/m² (+ 7,3 % entre rs 2021 et février 2022), ui d'un appartement neuf 4540 euros m² (+ 3,5 %) et ui d'une maison à 250.000 € 8,7 %). En volume de nsactions, les maisons iennes cumulent 9171 nsactions et les appartements 195, en année glissante, à mparer avec une petite cuvée ur les appartements neufs (à peine 3029 ventes).

Quartier de l'Écusson, Montpellier.
Crédit ©Joaquin Ossorio-Castillo

Faire émerger des quartiers gares dans les villes moyennes

Face au défi démographique « colossal » (15.000 nouveaux habitants par an environ dans l'Hérault), une union sacrée inédite, entre maires de Lunel, Montpellier et Frontignan, a été scellée pour promouvoir la « ville du quart d'heure » le long de l'axe ferroviaire. « Il est de notre responsabilité de mieux répartir la croissance démographique, en utilisant les trains régionaux », insiste Michaël Delafosse. Les liaisons sont rapides : entre 12 et 20 mn entre Montpellier Saint-Roch et Lunel, et environ 10 mn entre Montpellier Saint-Roch et Frontignan. Il s'agit aussi de suivre les nouveaux comportements du marché. À Lunel, la commercialisation du programme immobilier La Manufacture, du promoteur Helenis (Groupe GGL, Montpellier), qui sortira de terre sur une friche de la SNCF, à deux pas de la gare, connaît un succès foudroyant. « Pour réduire la pression sur les prix de l'immobilier dans la métropole de Montpellier, nos voisins peuvent être des réceptacles, car ils offrent des prix bien moins élevés », admet Michaël Delafosse.

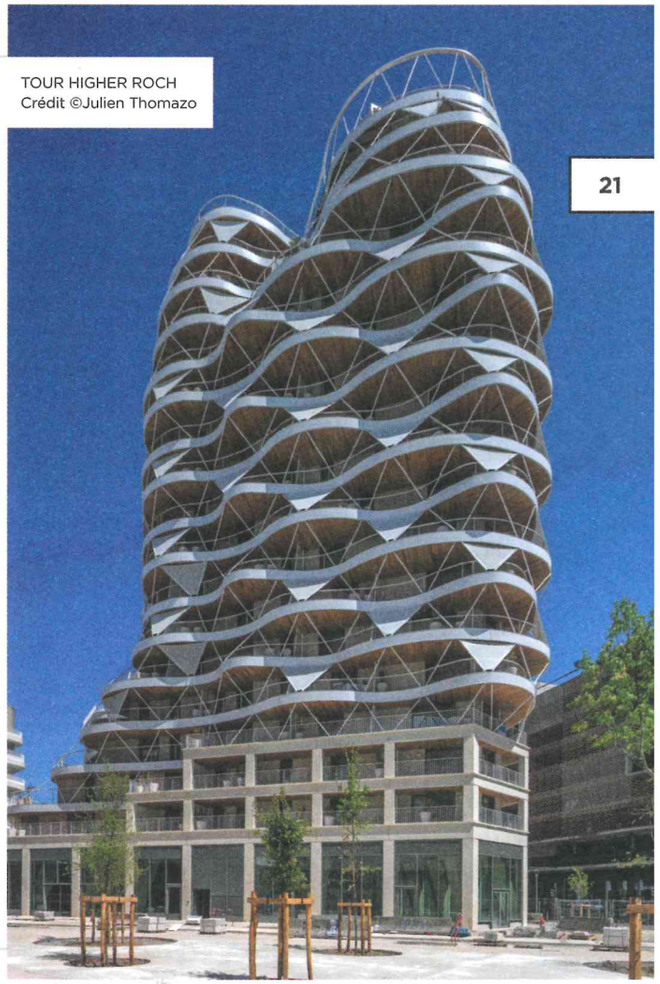
La pénurie de logements neufs guette Montpellier

L'année 2021 a aussi totalement rebattu les cartes du côté du logement neuf. Pour la première fois depuis 2009 en effet, la majorité des logements neufs se sont vendus dans les villes secondaires (Nîmes, Sète, Béziers, Narbonne et Perpignan), au détriment de Montpellier. « Ces villes ont enregistré 55 % des mises en ventes, tandis qu'à Montpellier, 1600 mises en ventes seulement ont été enregistrées, soit une baisse de 40 % par rapport à 2020 », pointe Clémence Peyrot, consultante pour l'observatoire du logement neuf Adéquation « Le ralentissement du marché est donc réel, avec un stock qui s'amenuise. » Conséquence de cette raréfaction de l'offre ? Les prix augmentent de 12 % sur la métropole, avec un niveau qui atteint 4500 euros sur l'ensemble du Languedoc-Roussillon, et 4940 euros sur la région de Montpellier. Même tendance haussière à Nîmes, leader des marchés secondaires, et Sète, qui affichent toutes deux + 7 % en 2021. Les prix sont plus stables à Béziers, Narbonne et Perpignan (entre + 2 et + 3 %). Des tendances qui devraient se poursuivre en 2022. En début d'année, Michaël Delafosse, avait annoncé le lancement de 8000 logements en secteur aménagé d'ici fin 2023, mais c'était sans compter sur la guerre en Ukraine qui a, depuis, fait flamber les coûts de l'énergie et des matériaux. Pour Clémence Peyrot, « les niveaux de prix continueront sans doute de grimper dans la métropole de Montpellier qui ne retrouvera sa dynamique que très progressivement, d'autant que les logements promis par la collectivité n'alimenteront pas le marché avant 2023, au plus tôt. » ■

Montpellier renoue avec ses folies architecturales

« Explorer la ville de demain », « ouvrir la cité à la créativité architecturale » : c'est l'ambition de Michaël Delafosse, qui lance un concours d'architecture internationale autour de dix « folies » architecturales. À l'image de l'emblématique Arbre Blanc, signé par l'architecte japonais Sou Fujimoto, l'esthétique architecturale sera bien sûr un des critères. Les folies devront également correspondre aux nouveaux usages de la ville, en privilégiant le coworking, les tiers-lieux, la mixité, les appartements modulables, la construction durable, le réemploi de matériaux, ou encore la verticalisation de sites existants.

Un site est déjà révélé : dans le quartier de la Mosson, le futur siège social d'Altémed (nouveau nom de l'entité agrégeant ACM Habitat et le Groupe Serm-SA3M, soit 400 salariés), aménageur et bailleur social de la collectivité, en 2026. « On va mettre du beau à La Paillade (ancien nom de La Mosson, ndlr) », martèle l'élu. ■



TOUR HIGHER ROCH
Crédit ©Julien Thomazo

Textes
Hubert Vialatte

Trois questions à

Thomas Bree,

président de la Fnaim Hérault

« De belles opportunités dans les villes moyennes »

Thomas Bree président de la FNAIM Hérault- Crédit DR

Quelle est la spécificité du marché immobilier à Montpellier en 2022 ?
D'un côté, l'application imminente de l'encadrement des loyers, avec des critères de modération de loyers par quartiers et des baisses possibles, fait fuir une partie des investisseurs locatifs. Ces derniers se tournent vers Lunel, Nîmes ou Béziers, qui offrent une meilleure rentabilité locative.
D'un autre côté, nous assistons à une demande de petites surfaces non énergivores à proximité du lieu de travail, de la part de propriétaires occupants. Cette tendance suit la conjoncture : pendant les confinements de 2020 et 2021, la demande concernait uniquement des villas avec jardins. En 2022, avec la hausse des prix et de l'énergie, les priorités changent.

Les prix continuent-ils de monter ?
Oui, ils ont augmenté de 8 % à Montpellier entre avril 2021 et avril 2022 et dépassent désormais parfois les 6000 euros/m² dans l'ancien, à Port Marianne ou dans l'Écusson. Ce rythme très élevé résulte d'un flux continu de demandes et d'une rareté des mandats. Ce sont principalement les acheteurs Parisiens, à la recherche de métropoles accessibles en TGV, avec une meilleure qualité de vie, qui tirent le marché. Pour les locaux, dotés d'un pouvoir d'achat plus limité, il devient difficile de suivre.

Quels sont vos conseils pour les acheteurs en 2022 ?
Regardez des quartiers comme La Lironde, le Millénaire ou Les Aubes, à mon sens sous-estimés. Intégrez dans votre projet d'achat les tracés de la future ligne 5 de tramway et des futures lignes de bus à haut niveau de services ; car les biens situés à proximité prendront automatiquement de la valeur.
Au-delà de la métropole, pensez aussi à Béziers, Lunel ou Pézenas qui offrent la possibilité d'accéder à moindre coût dans des cœurs de ville sympathiques, où des dynamiques de requalification urbaine sont enclenchées. ■

Textes
Hubert Vialatte

Le marché du Grand Montpellier

Des rues typiques de l'hyper centre, aux grands quartiers aménagés... Où acheter selon votre budget ?

Montpellier n'échappe pas à la flambée des prix de l'immobilier, avec des hausses spectaculaires (jusqu'à +8%) enregistrées dans plusieurs quartiers de la ville depuis avril 2021. À cela s'ajoute un marché neuf en pénurie, et voilà qui contribue au succès des villes moyennes à l'extérieur. Plus abordables, et accessibles, elles profitent de l'engouement récent des Français pour le télétravail à la campagne.

Aiguelongue : des biens vendus en 24 heures

Le quartier d'Aiguelongue (Montpellier Nord) est toujours aussi prisé. « Ici il n'est pas rare qu'un bien mis en vente parte le jour même », résume Sophie Ravoire, conseillère en immobilier chez Urban Immo Aiguelongue. Et les acheteurs, des jeunes couples, des personnes extrarégionales, des retraités... déboursent en moyenne 3520 euros m² pour un appartement ancien et 5550 euros/m² pour du neuf. Toutefois, la hausse des taux de crédits, couplée à celle des prix, commence à provoquer des refus de financements. ■

Crédit photo : ©Sophie Ravoire

Maisons anciennes : 460 600 euros

Appartements anciens : 3520 euros/m²

Lattes :

« 90 % des paiements se font comptant »

Maisons anciennes 456 000 euros

Appartements anciens : 4250 euros/m²

Dans cette commune située au sud de Montpellier, les prix ne cessent de grimper (7 %) en deux ans « Un T2 de 40 m² qui se vendait 180 000 euros part aujourd'hui à 200.000 euros », détaille Hugo Lagarde, responsable de l'agence immobilière Nestenn Lattes. Pour les maisons, le ticket d'entrée est à plus de 300 000 euros. Autre particularité de Lattes ? La présence de nombreux retraités. « Chez nous, ils représentent 60 % des acheteurs et zéro refus de prêts. Et pour cause : 90 % des paiements se font comptant ! », explique Hugo Lagarde. ■

Quartier Antigone Montpellier - Crédit : ©Montpellier Méditerranée Tourisme

Antigone :

les prix ont augmenté de près de 15 %

Appartements anciens : de 3180 à 4020 euros/m²

Les investisseurs ont bien repéré les avantages d'Antigone. Dans ce quartier emblématique de Montpellier, œuvre de l'architecte catalan Ricardo Bofill, le marché du neuf est inexistant, mais les appartements anciens trouvent preneurs. Avec ici deux profils d'acheteurs, les investisseurs qui achètent pour louer, et les parents qui achètent des studios ou des 2 pièces pour les études de leurs enfants. Ticket d'entrée ? Un peu plus de 100 000 euros pour un studio de 28 m². Mais attention, Antigone n'est pas épargnée par la hausse des prix qui sévit +10 à 15 % constatés depuis 2019. ■

Port-Marianne : prisé par les Parisiens

Appartements anciens : 4030 euros/m²

Le quartier montpelliérain de Port-Marianne continue de s'agrandir avec la construction de la Zac République, qui représentera bientôt 1700 logements supplémentaires. Mais en attendant, les biens immobiliers se font rares. Contrairement au centre-ville, on trouve ici des extérieurs et des parkings ou des box de stationnement et c'est exactement ce que cherchent les acheteurs. « Parmi eux, beaucoup de cadres et de Parisiens dotés de bons pouvoirs d'achats qui contribuent à faire monter les enchères », constate Jugurtha Baziz, directeur de l'agence Stéphane Plaza Immobilier Port-Marianne. Face à ce succès, il est devenu difficile de trouver un deux pièces en dessous de 220 000 euros. ■

Textes
Hubert Vialatte

Quartier Juvignac - Les Constellations
Crédit : ©Paul Louchet

Saint-Jean-de-Védas :
l'appel de l'est

Maisons anciennes :
400 000 euros à
1 million d'euros
Appartements anciens :
3700 euros/m²

Après Castelnau-le-Lez, Saint-Aunès, et Vendargues, les Montpelliérains mettent désormais le cap à l'est autour de Saint-Jean-de-Védas (plus accessible.)
La commune dotée de nombreux services, notamment la nouvelle clinique Cap Santé, et de commerces, mais aussi desservie par le tram (L.2) est facilement accessible depuis l'autoroute. Elle séduit une nouvelle catégorie d'acheteurs, grâce à des prix au m² désormais similaires à ceux de Castelnau-le-Lez. 50 % des acheteurs ne viennent d'ailleurs pas de la région mais de Paris, Lyon, ou encore Bordeaux.
Résultat, les prix ont flambé, avec une hausse de 20 % enregistrée. Trop haut ? « Il est encore un peu tôt pour l'affirmer, mais les acheteurs sont désormais plus attentistes vis-à-vis du marché », constate Nicolas Boyer, directeur associé de La Franchise Immobilière à Saint-Jean-de-Védas. ■

Juvignac :
la ville qui monte

Proche de Montpellier et directement desservie par la ligne 3 du tramway, Juvignac a bonne cote et profite de l'enthousiasme des acheteurs pour la périphérie. Dotée de commerces et de nombreux services, Juvignac attire une population très variée « Des primo-accédants, des quadragénaires qui vendent leur appartement pour une maison ou encore des seniors qui veulent les transports en commun au pied de leur habitation », liste Guillaume Bordillon, agent commercial chez Human Immobilier Juvignac. L'engouement pour cette commune de 10 000 habitants devrait se poursuivre avec la livraison en 2022 d'une centaine de logements neufs. D'ailleurs, les prix ont augmenté ici de 10 % par an ces deux dernières années. ■

Maisons anciennes :
309 800 euros/m²
Appartements anciens : 3030 euros/m²

Beaux-Arts :
un village au centre-ville

Les Beaux-Arts, restent les Beaux-Arts. Ce quartier historique, situé à un jet du centre-ville de Montpellier, se maintient dans le top des quartiers les plus prisés. Ici l'ambiance village fait recette grâce aux commerces de proximité, aux cafés, au tram, et bientôt à des Halles mixtes aménagées dans l'ancienne salle de sport du Lunaret. Des atouts qui attirent les jeunes cadres de la région, comme ce couple de jeunes actifs cadre et profession libérale, qui vient de s'offrir son premier T3 pour 310 000 euros. Les prix augmentent d'ailleurs de 7 à 8 %/an depuis 2018, avec un prix moyen qui s'affiche désormais à près de 4500 euros. « Et depuis le Covid, nous sommes surpris des budgets de plus en plus conséquents de nos acheteurs », pointe même Cyril Piaumier, directeur de l'agence Orpi CPimmo à Montpellier. ■

Appart. anciens : 3700 euros/m²

Les Arceaux :
les prix s'échauffent

Les acheteurs potentiels ont bien saisi les atouts de ce quartier de centre-ville de Montpellier. On circule facilement à pieds et tout est à proximité depuis le réaménagement de la rue Saint-Louis. « Pour les familles, les nombreux commerces de la rue Marioge et la présence de marchés trois fois par semaine, facilitent le quotidien. D'ailleurs, une fois qu'elles ont pris leurs habitudes, il leur est difficile de déménager », observe Carine Menardo, fondatrice et associée de l'agence Bazille, à Montpellier.
Voilà pourquoi les prix s'échauffent et les opportunités ne restent pas disponibles très longtemps sur le marché. Depuis 2020, les prix sont en hausse. On observe une augmentation à deux chiffres sur tous les biens, dépassant parfois les 4000 euros du m² notamment pour les biens équipés d'un extérieur. Des prix que les acheteurs sont prêts à mettre en cas de coup de cœur. ■

Appartements anciens : 3430 euros/m²

L'Écusson,
les prix se maintiennent

Le charme médiéval et méditerranéen du centre historique de Montpellier continue d'opérer. Le quartier hyper central et très animé de l'Écusson (halles Laissac, commerces, cafés, restaurants, vie culturelle), attire d'ailleurs des acquéreurs aux profils variés. « Dernièrement, nous avons vendu à des primo-accédants, des investisseurs de la région principalement, ou encore une maison bourgeoise avec un extérieur à un couple d'Anglais », énumère David Goguet-Chapuis, directeur de l'agence Écusson Immobilier. Les prix, encore stables, varient selon la surface et l'état du bien. Plus le bien est petit, plus il est cher, il faut compter entre 4000 et 4500 euros le m² pour un studio, et entre 3000-et 3200 euros le m² pour des biens qui requièrent de la rénovation. Avec les projets d'extension du secteur piéton dans les quartiers Gambetta et Clémenceau, investir ici est une valeur sûre. ■

Appart. anciens : 3980 euros/m²

Les Grisettes :
séduit les jeunes actifs

Appart. anciens :
3300 euros/m²

« Acheter aux Grisettes, c'est investir pour le futur. Il y a tout : le tram (2e ligne), les bus, les commerces, un parc de 8 hectares, des zones piétonnes... et les halles Plaza qui redonnent vie au quartier depuis 2019 », affirme Nicolas Boyer, directeur associé de La Franchise Immobilière à Saint-Jean-de-Védas. Des critères qui séduisent les jeunes couples et aussi quelques retraités en quête de T2 et de T3.
La montée en puissance des Grisettes, sorties de terre il y a seulement six ans ; se répercute évidemment sur les prix depuis la crise sanitaire. Il n'est pas rare de voir un T3 se vendre autour de 280 000 euros aujourd'hui. Seul bémol, cette zone de Montpellier, avec la Zac Ovalie, toute proche, est pourtant encore assimilée à une ville dortoir par certains. ■

Castelnau-le-Lez,
la maison se fait rare

La tendance avait déjà été observée avant la crise sanitaire, elle se poursuit depuis, exacerbée sans doute par la hausse des taux d'intérêt. « À Castelnau-le-Lez, le marché se tend. Nous avons moins de biens à la vente et une augmentation de 20 à 30 % des prix pour les maisons, qui frôlent parfois le million d'euros », constate Clément Martin, agent commercial à l'agence Human Immobilier de Castelnau-le-Lez. Cette ville limitrophe de Montpellier, desservie par le tramway (ligne 2), s'est aussi densifiée avec le temps. « Les nombreux logements collectifs neufs affichent des prix qui concurrencent ceux de la Côte-d'Azur entre 5000 et 6000 euros/m² ». La clientèle est toujours très régionale, mais depuis la flambée des prix, les ménages moyens dotés de budget autour de 150 000 euros ne peuvent plus prétendre à un T3 ici. ■

Maisons anciennes :
452 000 euros/m²
Appart. anciens : 3480 euros/m²

Sources chambre des notaires de l'Hérault.

Textes
Hubert Vialatte

Zac République : le futur écoquartier de Port-Marianne

La Zac République sort de terre. Ce projet mixte logements, commerces, bureaux et équipements publics, croise de nombreux enjeux urbains.

Les flèches des grues, bien visibles depuis l'A709, s'activent dans la Zac République, extension du quartier Port-Marianne, au sud de Montpellier, en direction de la mer. Idéalement placé, le long de la 3e ligne de tramway, ce projet, aménagé par la SA3M, s'étend sur 21 hectares. Il regroupera 1700 logements, 20 000 m² de surface de plancher de bureaux, et 15 000 m² de commerces, locaux d'activité et équipements. La mixité se retrouve à l'intérieur même des programmes : Prism (Kaufman & Broad et Cirrus Pégase), sur la place Picasso, superpose ainsi commerces, bureaux et logements.

« La Zac République mise aussi sur la mixité sociale, avec 33 % de logements sociaux », précise Frédéric Doste, directeur adjoint de l'aménagement du groupe SERM/SA3M. Pensé il y a plus de dix ans par l'architecte-urbaniste Nicolas Michelin, ce projet s'est adapté aux nouveaux paradigmes de l'aménagement urbain. Nous veillons à réintroduire une nature en ville et à réduire la présence des voitures, en valorisant la mobilité douce. Ainsi tous les logements ne bénéficieront pas d'une place de parking dédiée », dévoile Cyril Trétout, architecte-urbaniste à l'Anma, agence d'architecture, d'urbanisme et de paysage.

Un parc paysager pour intégrer le risque hydraulique

Autre particularité de la Zac république ? Un habitat varié, matérialisé par des îlots de différentes hauteurs. Le premier lot livré comprendra 13 étages, en façade des rues, puis il va décroitre progressivement jusqu'à quatre étages, pour donner un effet de gradin. Les pieds d'immeubles ont été rachetés aux promoteurs par la SA3M afin de maîtriser l'affectation des commerces, et privilégier les commerces de proximité.

Une part importante du foncier sera par ailleurs dédiée à un parc paysager pour faire face aux débordements du Lez et de la Lironde. La Zac intègre pour cela un dispositif hydraulique visant à absorber les débordements lors des fortes précipitations. Enfin, la construction des programmes immobiliers tend à limiter l'impact carbone. Le programme Prism, porté par K&B, est ainsi réalisé en béton bas carbone et labellisé Bâtiments Durables Occitanie. Le programme So Wood (Icade, Kalelithos et REI Habitat), sera constitué d'au moins 65 % de bois, ce qui en fera une future vitrine de la construction bois dans la métropole. ■

Quartier Port-Marianne, Montpellier ©Métropole de Montpellier

Texte
Hubert Vialatte

Nouveau Saint-Roch : La ville se reconstruit sur une friche ferroviaire

Adossé à la gare Saint-Roch, le quartier Nouveau Saint-Roch sort de terre après des années de concertation. Un exemple de renouvellement urbain au cœur de Montpellier.

Nouveau Saint-Roch est le pendant du projet Grand Matabiau Quai d'Oc à Toulouse. Situé sur d'anciennes friches ferroviaires de la SNCF, il s'étend sur 15 hectares, en plein cœur de ville. Ce programme, aménagé par la SERM /SA3M, - qui prévoit à terme 1200 logements, et 30 000 m² de tertiaire et de commerces ; est l'aboutissement de négociations initiées dès les années 2000 entre la Ville et le groupe ferroviaire.

Il s'inscrit dans une stratégie de renouvellement urbain et de renaturation autour de trois objectifs. La valorisation d'un site en déshérence avec la création d'un tissu urbain qualitatif, le maintien de la fonctionnalité multimodale et la réalisation d'un quartier mixte. « Le quartier est desservi par la gare, les quatre lignes de tramway, des pistes cyclables ont été aménagées et le projet d'aménagement urbain a été pensé pour conserver ces mobilités », rappelle Philippe Bañuls, directeur du territoire Grand Cœur-Centre du groupe SERM/SA3M. De grands noms de l'architecture signent ici plusieurs projets. Le parking Saint-Roch (800 places) réversible en bureaux, est conçu par Paul Chemetov et Emmanuel Nebout.

Autre marqueur fort, la tour Higher Roch, dessinée par l'agence parisienne Brenac & Gonzalez et portée par les promoteurs (Vinci Immobilier et Sogeprom Pragma). Elle a été inaugurée le 19 mai dernier et compte 17 étages, ainsi que des espaces extérieurs pour les 76 logements.

Coworking, école et parc urbain

Début 2023, le programme Saint-Roch Social Club dessiné par Cusy-Maraval architectes sortira aussi de terre. Porté par le promoteur Linkcity Sud-Est, il développera sur environ 7300 m² (sept niveaux et un roof top) des espaces dédiés au coworking, des bureaux, ainsi que 94 logements hybrides, des espaces de restauration, de détente et d'agriculture urbaine.

Pour les 1200 logements (sociaux, en accession abordable, libres et intermédiaires) du quartier Nouveau Saint-Roch, une approche bioclimatique a été privilégiée : ainsi, la quasi-totalité des logements seront traversants afin de faciliter la ventilation. Un enjeu-clé dans cette capitale méditerranéenne. Enfin, un parc urbain d'un hectare et demi (le parc René Dumont), ainsi qu'un groupe scolaire (dont l'ouverture est prévue en 2025) et des équipements publics compléteront l'ensemble. ■

Le nouveau quartier Saint-Roch, Montpellier - Crédit :©Gilles Lefrancq

Ode à la Mer : La mutation d'un pôle commercial

À Lattes, le futur quartier Ode à la Mer représente un challenge de taille : transformer un pôle 100 % commercial périurbain en quartier multifonctionnel, faisant la part belle aux mobilités douces et à la nature.

Le futur quartier Ode à la Mer, Lattes, Montpellier - Crédit : Big Reichen & Robert

Une reconquête urbaine en entrée de ville avec, dans les prochaines décennies, 900 000 m² de surface de plancher composés de logements, commerces, bureaux, services publics et privés. C'est le projet d'envergure Ode à la Mer, porté par la Métropole de Montpellier, sur 276 hectares à Lattes et Pérols. « L'ambition est de redynamiser ce vaste pôle commercial périurbain de type boite à chaussures (enseignes d'articles de sport, d'ameublement, de décorations intérieures, de bricolage...), pour proposer une offre de proximité aux habitants » décrit Olivia Verrier, directrice de territoire à la Serm-SA3M.

Mais l'abandon, en 2020, du projet commercial hybride porté par la foncière Frey, a donné un coup d'arrêt à cette feuille de route initiale. Quand de nouvelles solutions auront émergé, le foncier libéré permettra la renaturation du secteur. Les grandes voiries, comme l'avenue Georges-Frêche, seront requalifiées pour accueillir un tiers de voierie, un tiers d'espace vert et un tiers de mode doux.

Ode à la Mer prévoit, après acquisition et démolition de bâtiments commerciaux existants, la reconquête d'un corridor écologique et d'écoulement hydraulique (12 ha), ainsi que l'acquisition et la sanctuarisation d'une réserve naturelle de biodiversité, le Marais de l'Estanel, à Lattes (7,5 ha).

Nouveau stade de foot

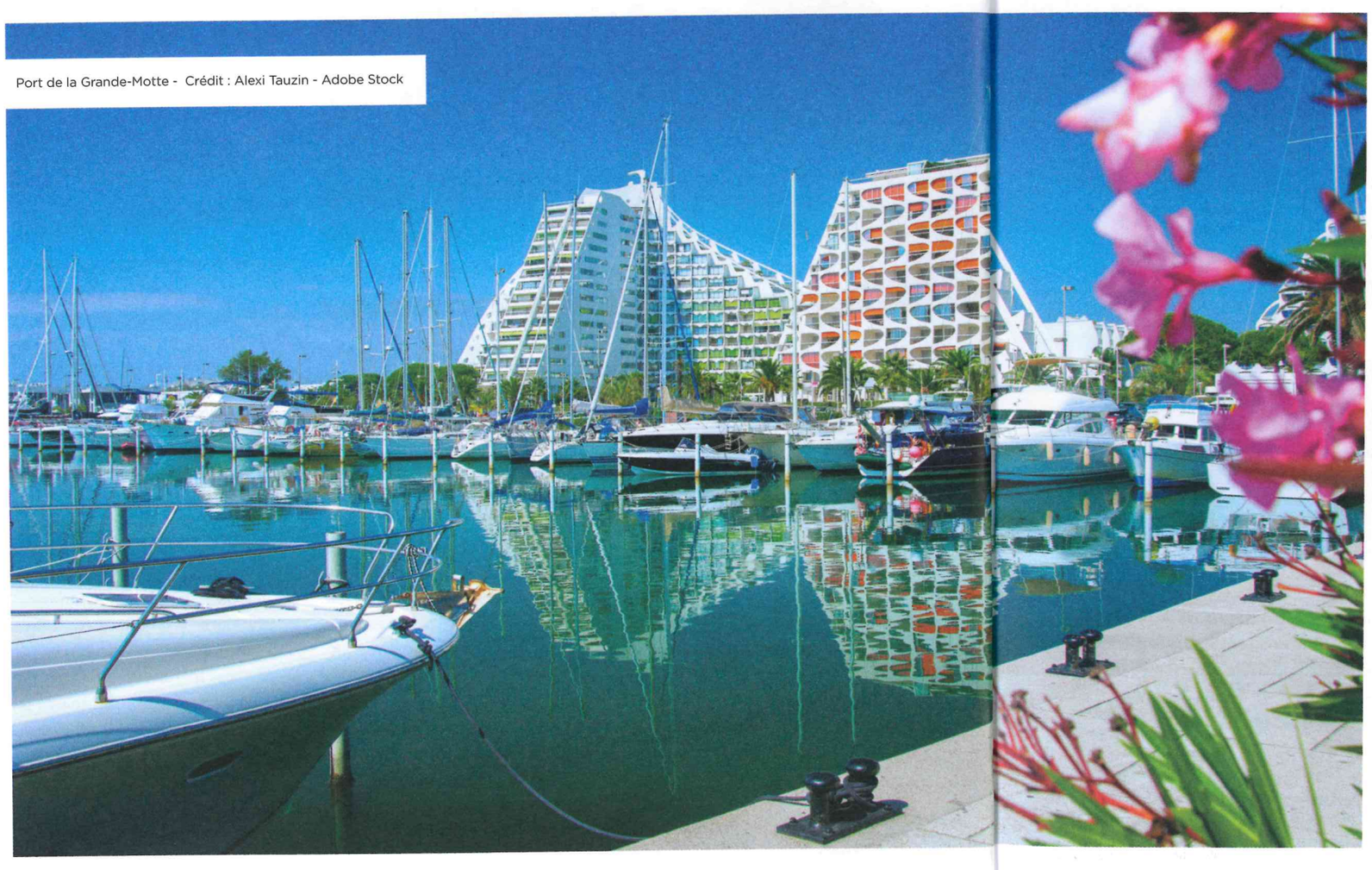
Autre projet phare d'Ode à la Mer, le futur stade de football Louis-Nicollin et ses 42 000 m² de bureaux et commerces, sur 8 hectares à Pérols. L'ensemble, en cours de montage financier (avec des investisseurs locaux, la Banque des Territoires et la Caisse des Dépôts), doit voir le jour à l'horizon 2025-2026. Condition posée par la métropole ? La création d'un stade urbain, ouvert sur un espace public, pensé comme un lieu de vie permanent où convergeront promeneurs, usagers et habitants. Le nouveau quartier comprendra des bureaux avec des surfaces commerciales en rez-de-chaussée, des hôtels et des restaurants, un pôle culturel et ludique et un espace santé/bien-être.

Les mobilités douces seront au cœur des futurs programmes immobiliers. Parmi eux, l'Ilot des Platanes du Groupe M&A à Lattes, ou le futur Studi Center (leader français du e-learning) à Pérols, en cours de construction sur 10.000 m². Ces programmes seront directement connectés aux pistes cyclables, qui longent la ligne de tram et relient Montpellier à la mer, sur environ 10 km. ■

Texte
Hubert Vialatte

Sur le littoral : **une résidence secondaire à tout prix !**

La crise du Covid et les confinements successifs ont révélé chez les citadins l'envie de vivre en bord de mer. Une tendance qui se vérifie sur le littoral héraultais, où les prix n'ont jamais été aussi élevés.



Port de la Grande-Motte - Crédit : Alexi Tauzin - Adobe Stock

De la Grande-Motte, en passant par Palavas, Sète, Frontignan, le Cap-d'Agde, Vias, Valras-Plage ou Sérignan, la liste des communes de bord de mer qui suscitent l'intérêt des acheteurs en quête de biens de villégiature, ne cesse de s'allonger !
Et mécaniquement le succès fait monter les prix... Une hausse attestée par Notaires de France dans leurs derniers chiffres. Désormais, il faut débourser 3540 euros/m² (prix médians en hausse de 7,4 %), pour s'offrir 30 m² en moyenne sur la côte.
« Depuis la crise du Covid, nous notons une explosion de la demande pour des biens situés à Palavas et Carnon, confirme Nicolas Gauthier, à la tête du réseau d'agences immobilières Direct Immo à Palavas, Carnon et Villeneuve-lès-Maguelone, et cela ne faiblit pas malgré des prix en hausse de 15 % depuis un an. »
Le marché est en effet particulièrement tendu avec une pénurie de produits, face à des acquéreurs toujours plus nombreux. À la Grande-Motte, Cyril Caffin, gérant de deux agences immobilières, fait même un constat inquiétant : « On atteint des sommets de prix qui ne sont plus en corrélation avec les salaires. D'après moi, le marché va finir par stagner ou même redescendre un peu. D'ailleurs aujourd'hui, on ne peut plus garantir aux acheteurs de futures plus-values », complète Stephan Agneessens, gérant d'AGN Immobilier à Agde.

Jusqu'à 10.000 euros le m² en front de mer

Révolue l'époque où un studio à La Grande-Motte se vendait 90 000 euros, il faut désormais débourser en moyenne 115 000 euros, et davantage avec une vue mer et s'il y a un garage ou une place de parking », précise Cyril Caffin. Le prix moyen au m² pour les appartements anciens à Palavas-les-Flots

Effet post-Covid : **vivre à la mer à l'année**

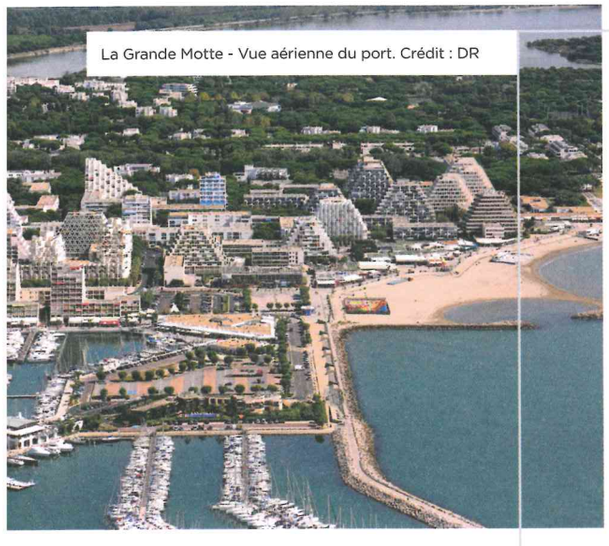
Un autre effet inattendu post-Covid s'observe dans plusieurs communes du littoral. À Palavas-les-Flots, proche de Montpellier, Nicolas Gauthier, du réseau d'agences Direct Immo, note ainsi que 25 % des ventes de biens sont désormais liées à une résidence principale.
« Ce sont plutôt des retraités qui vendent leurs grandes propriétés et font le choix de venir vivre en bord de mer, sur des surfaces plus petites qui nécessitent moins d'entretien. »
À peine plus loin, à La Grande-Motte, Cyril Caffin, gestionnaire de l'Agence du Golf, fait le même constat. « Nous vendons aujourd'hui presque 50 % de biens sur de la résidence principale. Il s'agit surtout de maisons et de grands appartements. » Attirer des habitants à l'année est d'ailleurs l'objectif du projet Ville-Port (400 anneaux et 480 nouveaux logements, dont 30 % aidés), porté par Stéphan Rossignol, le maire de la station.

et La Grande-Motte atteint 4700 euros le m². Il faut compter 3700 euros à Frontignan-Plage, 2800 euros à Sète, 3000 euros au Cap d'Agde et Valras-Plage, 3400 euros à Vias* et 2600 euros à Sérignan**.
Des chiffres à nuancer en fonction de la taille du bien, de sa situation (quartier, vue, front de mer) et de ses prestations. « À Palavas, en front de mer, il faut compter entre 5000 et 7000 euros le m² dans de l'ancien et parfois jusqu'à 10 000 euros le m² dans du récent/rénové proposant de belles prestations », explique Nicolas Gauthier. Soit des prix parisiens ! Pour un T3 de 60 m² avec terrasse à Palavas, il faut compter 300 000 euros, et plutôt 450 000 euros si celui-ci est placé en front de mer. Même constat au Cap d'Agde, où les prix peuvent atteindre 10 000 euros/m² pour des biens avec vue mer. Ici, le quartier le plus prisé est celui des marinas de l'Ile Saint-Martin. « Pour acheter dans cette presqu'ile privée, une villa de 140 m² avec ponton privé, il fallait compter 600 000 euros il y a un an, aujourd'hui c'est 800 000 euros », constate Céline Puiservert. À Carnon-Plage, c'est le prix des villas sur le sable qui s'emballe. « Il y a dix ans, une villa sur la plage coûtait 1 million euros, contre 2 à 3 millions euros aujourd'hui », affirme Nicolas Gauthier.

Difficile de dire jusqu'où ira cette euphorie... Mais une chose est sûre, malgré la légère remontée des taux d'intérêts intervenue ces dernières semaines, il n'y a pour l'instant aucun impact sur les prix. « On voit simplement davantage de refus de prêts bancaires, car les banques ont durci les conditions d'emprunt », note Nicolas Gauthier. ■

Sur le littoral d'Occitanie, un concentré de résidences secondaires

Avec 501 000 unités, l'Occitanie est la région française qui compte le plus de résidences secondaires (16 % de l'ensemble), indique l'Insee. Et un logement sur sept dans la région est même une résidence secondaire. La plupart se trouvent sur le littoral : 47 communes du littoral concentrent un tiers des résidences secondaires de la région. L'attractivité de la région, par son climat et la variété de ses territoires (littoral, montagne, espaces ruraux ou urbains), explique cette présence importante. L'Hérault et les Pyrénées-Orientales concentrent à eux seuls, deux résidences secondaires d'Occitanie sur cinq. Avec 113 000 'pied-à-terre', l'Hérault arrive en 4e position nationale, derrière les Alpes-Maritimes, le Var et Paris. ■



La Grande Motte - Vue aérienne du port. Crédit : DR

Qui achète les pieds dans l'eau ?

Au Cap d'Agde, les acheteurs sont des familles et des séniors qui habitent à moins de 3 heures de route. À Palavas, 75 % des ventes concernent des résidences secondaires, parfois associées à des investissements locatifs et 45 % des acheteurs sont originaires de Montpellier et de l'Hérault
Des acquéreurs des départements limitrophes à l'Hérault à deux heures de route de la côte, mais aussi de région Auvergne-Rhône-Alpes et de région parisienne sont présents, mais moins nombreux. ■

** Conjoncture immobilière des Notaires de l'Hérault - Adnov, avril 2022*
*** Données Logic-Immo, février 2022*

Montagne ou campagne ?
L'Occitanie a une carte à jouer

Chez les amateurs de résidences secondaires, l'Occitanie est appréciée autant pour son authenticité que pour ses prix encore abordables, mais face à la ruée des acheteurs, la pénurie guette.

Le gers est plébiscité par les acheteurs immobilier. Crédit : Marc Andreu - Adobe Stock

Depuis le Covid, l'euphorie s'est emparée des Français pour se mettre au vert. Direction la campagne occitane, moins « m'as-tu vu » que l'arrière pays provençal ; ou les Pyrénées moins prestigieuses que les Alpes, mais plus préservées et surtout bien plus abordables pour les acheteurs en quête d'un pied-à-terre à la montagne ou à la campagne. Du coup c'est un peu la ruée !
Illustration dans le Gers, qui s'est hissé en 2021 dans le Top 10 des départements les plus recherchés de France. « C'est une réalité, l'année dernière nous avons vendu des maisons comme des petits pains, à des acheteurs en quête de « maisons de famille » et chez nous ce genre de biens se trouve à partir de 650 000 euros, jusqu'à un million d'euros pour les très beaux biens, loin donc derrière les prix des Alpilles... »,