

Spécial immobilier



UN MARCHÉ EN MANQUE D'OFFRE

La hausse des prix invite les investisseurs à porter leur intérêt sur des petites villes. Un mouvement accéléré par l'annonce de l'encadrement des loyers à Montpellier.

Par Guillaume Mollaret

Annoncée pour le 1^{er} juillet 2022, la mise en place d'un encadrement des loyers à Montpellier et dans sa métropole a fait l'effet d'une douche froide sur les investisseurs. Conséquence : les acheteurs en quête de rendement dans cette ville largement peuplée d'étudiants l'ont rapidement délaissée au profit d'autres territoires régionaux. Zones périurbaines et villes moyennes sont désormais jugées plus désirables tant par les prix qui s'y pra-

tiquent au mètre carré que par la qualité de vie proposée.

« Attention, la métropole de Montpellier reste attractive. Cependant, l'annonce d'encadrement des loyers associée à la rareté des permis de construire auxquelles s'ajoutent des prix déjà élevés, en hausse de 8% sur un an, rendent le marché plus fermé », décrypte Thomas Bree, agent immobilier et président de la FNAIM de l'Hérault. Ainsi, les investisseurs héraultais, déjà séduits par Béziers, lorgnent désormais notamment sur le pays de Lunel à mi-chemin entre Montpellier et Nîmes.

Forte d'une politique de communication audacieuse, la cité pescalune, montrée du doigt il y a sept ans comme

un terrain fertile de criminalité, travaille patiemment à améliorer son image.

Depuis quelques mois, le slogan provocateur « Lunel ose : réouverture des maisons closes » habille ses façades. Derrière la boutade se cache un important programme public de 53 millions d'euros de réhabilitation du centre-ville, dont 38 millions « investis pour la résorption de l'habitat dégradé » au travers, notamment, d'aides financières labellisées Opération Programmée de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU). Un coup de projecteur doublé d'un coup de pouce pour les investisseurs... qui ne s'y trompent pas !

© FRED/ADBESTOCK



PÉNURIE DE BIENS À VENDRE

« Le Covid a fait évoluer les mentalités », traduit Caroline Bizet de l'agence immobilière Le Sarraïl à Lunel. « Pour la résidence principale, ce sont surtout des propriétaires d'appartements à Montpellier qui, en quête d'un extérieur, se portent acquéreurs de maisons sur le territoire. Pour les investisseurs, c'est la recherche de rentabilité dans une ville bien desservie par le TER à 15 minutes de Montpellier et Nîmes qui prime », détaille-t-elle en précisant que le problème majeur reste la pénurie d'offre. Le tout dans un contexte de forte demande avec des taux d'emprunt qui flottent depuis de longs mois autour de 1%... un taux, faut-il le rappeler, inférieur à l'inflation !

« Suite à une année 2021 hyperactive, on observe un effondrement de 35% du nombre de mandats de vente confiés aux agences immobilières sur l'ensemble du Languedoc, du Roussillon et des Cévennes par rapport à la même période l'an dernier », explique Bertrand Malquier, le président de la FNAIM Languedoc-Roussillon.

NÎMES ET NARBONNE PLÉBISCITÉES

Dans toute la zone Est de l'Occitanie, la situation est à l'encan et le pouvoir d'attraction sur les habitants d'autres régions reste intact. Première ville de plus de 100 000 habitants où il fait bon passer sa retraite⁽¹⁾, Nîmes devance Perpignan (lire page 8) qui figure à la quatrième place de ce palmarès. Dans la catégorie 50 000 à 100 000 habitants, Narbonne se positionne sur la première marche du podium et Béziers au sixième rang.

Ce coup de projecteur sur des villes qui bénéficient chacune d'un patrimoine culturel fort mais d'un bâti hétérogène oblige les municipalités à rendre leur habitat plus désirable... d'autant qu'elles sont contraintes sur le plan foncier. Les opérations de promotion immobilière d'ampleur y sont rares. La création d'un quartier de 300 logements à Beaucaire (Gard), une ville de 15 000 habitants située en bordure de Rhône, fait figure d'exception dans un contexte de « sobriété foncière » associée à une volonté étatique de « zéro artificialisation nette » des surfaces.

Lors d'un colloque organisé en octobre dernier à la Grande-Motte par l'Académie du bâtiment et de la cité de demain, Hervé Vanalderwereld, président de l'union nationale des aménageurs (Unam) en Languedoc-Roussillon, soulignait : « Si on applique le Zéro artificialisation nette, il reste, dans le seul département de l'Hérault, 133 hectares à urbaniser à mettre en regard des 266 hectares déjà consommés par l'habitat depuis 2009 dans ce département. Au final, 81,5% des constructions se feront sur du foncier déjà artificialisé. » Autrement dit, villes et villages ne sont pas extensibles et il sera plus difficile, à l'avenir, de s'y faire une place au soleil. ■

⁽¹⁾ Le Figaro.

LES PRIX DES NOTAIRES EN RÉGION LANGUEDOC-ROUSSILLON

COMMUNES	Appartements anciens		Maisons anciennes	
	prix au m ²	évol. 1 an	prix de vente	évol. 1 an
AUDE				
Carcassonne	970 €	3,7%	142 000 €	13,6%
Fleury	2 440 €	-1,8%	138 000 €	9,5%
Gruissan	2 840 €	13,5%	175 500 €	11,3%
Leucate	2 720 €	12,9%	154 400 €	
Narbonne	1 910 €	9,7%	208 000 €	6,7%
GARD				
Aigues-Mortes			315 500 €	14,3%
Alès	1 190 €	6,0%	170 000 €	11,6%
Les Angles			269 900 €	8,0%
Bagnols-sur-Cèze			190 000 €	12,9%
Beaucaire			196 100 €	3,0%
Le Grau-du-Roi	4 010 €	3,5%	392 500 €	
Marguerittes			211 000 €	-8,8%
Nîmes	1 910 €	5,9%	238 000 €	5,9%
Villeneuve-lès-Avignon			361 300 €	8,5%
HÉRAULT				
Agde	2 930 €	3,5%	227 500 €	8,2%
Baillargues			370 000 €	19,0%
Bédarieux			113 800 €	-15,7%
Bessan			202 500 €	0,7%
Béziers	1 220 €	5,6%	176 000 €	3,5%
Castelnau-le-Lez	3 430 €	8,6%	480 300 €	
Frontignan	2 630 €	1,7%	269 900 €	6,7%
Gigean			291 400 €	6,0%
Gignac			250 000 €	13,9%
Lattes	4 270 €	7,3%	453 000 €	10,3%
Lunel	1 880 €	11,3%	231 000 €	7,2%
Marseillan	3 300 €	6,2%	210 300 €	1,6%
Mauguio	4 100 €	11,8%	397 900 €	14,7%
Montpellier	3 060 €	6,6%	342 700 €	5,4%
Palavas-les-Flots	4 700 €	-2,1%		
Sète	2 810 €	10,5%	368 700 €	9,1%
Valras-Plage	3 150 €	12,7%	172 500 €	
La Grande-Motte	4 620 €	9,1%		
PYRÉNÉES-ORIENTALES				
Argelès-sur-Mer	3 020 €	5,3%	241 500 €	4,4%
Le Barcarès	2 540 €	4,0%	135 700 €	6,5%
Bompas			200 000 €	2,2%
Le Boulou			200 000 €	16,3%
Canet-en-Roussillon	3 140 €	6,4%	260 600 €	15,8%
Canohès			230 000 €	-2,1%
Céret			227 000 €	15,6%
Elne			170 000 €	0,3%
Font-Romeu-Odeillo-Via	2 080 €	11,0%		
Perpignan	1 290 €	2,1%	184 000 €	10,2%
Pia			195 000 €	0,0%
Saint-Cyprien	2 920 €	1,5%	221 200 €	0,9%
Saint-Estève			218 000 €	6,3%

Base de données Perval, sur la période 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021.