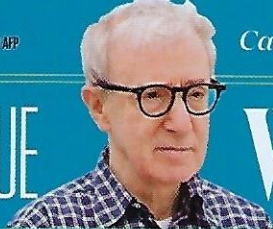


POLÉMIQUE



WOODY ALLEN S'EXPLIQUE

P. 24

L'OB'S

SPÉCIAL IMMOBILIER

LE RUSH

TOUS LES PRIX
DE LA RENTRÉE

BAISSE DES TAUX :
JUSQU'À QUAND ?

INVESTIR EN
RESTANT LOCATAIRE

© 2019 MONTPELLIER



M 02228 - 2862S - F: 4,90 € - RD



MONTPELLIER

BÉZIERS = SÈTE = NÎMES = UZÈS = AUDE = CÔTE VERMEILLE



Dans le neuf, 64 % des appartements ont été vendus à des investisseurs.

MONTPELLIER

TENSION SUR LES TRANSACTIONS

La préfecture de l'Hérault devient peu à peu inaccessible pour les locaux, qui doivent aller toujours plus loin trouver des biens... dont les prix montent aussi. Un effet domino ayant pour autre incidence la raréfaction de la construction

Par MYRIEM LAHIDELY

Nous n'avons pas cherché dans Montpellier, où un appartement neuf ou récent et suffisamment grand pour notre famille nous aurait coûté plus cher, et nous ne voulions pas nous engager dans de l'ancien et faire des travaux. » Manon, médiatrice familiale, et Guillaume, ouvrier du bâtiment, se sont éloignés à Pignan, à 14 kilomètres à l'ouest de la ville. Ces primo-accédants de 33 et 34 ans, avec deux enfants, y ont acheté un

terrain de 300 m² et construit une maison de 100 m² avec 4 pièces principales, qui leur ont coûté 292 000 €. « Le terrain à lui seul était à 540 €/m², c'est déjà très cher », confie ce couple. Le prêt à taux zéro (PTZ) de 108 000 € qu'ils ont pu obtenir dans cette commune en zone B1 a été un beau coup de pouce. Tout comme le taux sur 25 ans, approchant 1 %.

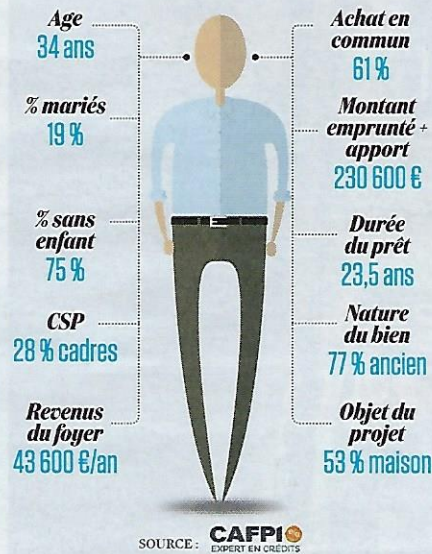
Montpellier intra-muros est recherchée en priorité, mais le prix du mètre carré moyen de l'ancien y est toujours plus élevé. Il a encore augmenté de 2,7 % en un an pour atteindre 2 750 €, selon la Fnaim. « Le marché de la ville est complexe, avec des écarts de prix considérables », observe Jules Henry, de Mon chasseur Immo. Ces écarts peuvent s'observer dans un même quartier. Dans l'Ecusson, par exemple, un bien avec beaucoup de travaux à prévoir peut se vendre autour de 2 500 €/m², et s'envoler trois rues plus loin à 5 500 €/m² pour un appartement d'exception dans du haussmannien ou un très bel immeuble années 1930. « Les rotations sont peu nombreuses pour de tels biens, les délais de vente s'allongent », précise Jules Henry.

Cette situation pousse à prospecter dans les quartiers limitrophes de l'Ecusson, dont certains, plus populaires, ont du potentiel et sont en mutation, comme Gambetta. Mais la mécanique est toujours la même : ces quartiers de report deviennent eux-mêmes de plus en plus chers à mesure qu'ils accueillent des personnes plus aisées qui n'ont plus les moyens de se loger dans le centre historique. « Il y a encore quelques occasions exceptionnelles », nuance toutefois Karim, qui a acheté un 85-m² à 115 000 €, dans le quartier très demandé de l'Agriculture.

Cet effet domino concentrique qui voit les prix augmenter en même temps que les acquéreurs s'éloignent du centre-ville s'observe également dans des communes comme Castries ou Vendargues, en deuxième et troisième couronne, où des logements neufs peuvent atteindre 4 000 €/m². Les maisons individuelles ont la préférence des acheteurs, jeunes parents et actifs montpelliérains s'installant désormais sur l'axe Castries-Sommières et jusqu'à Lunel, où des maisons peuvent coûter au moins 350 000 €.

Le marché du neuf dans Montpellier devient en effet inabordable pour une bonne part de la clientèle locale. Le mètre carré moyen atteint désormais 4 100 €, à Montpellier Méditerranée Métropole, et

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS MONTPELLIÉRAINS



se maintient à 4 500 € à Montpellier même. Mais dans certains quartiers les prix s'envolent. Des programmes neufs en cours proposent désormais des logements à 7 000 €/m², comme aux Beaux-Arts où, dans une résidence, des F2 se vendent à plus de 300 000 €.

Par conséquent, le nombre de transactions dans le neuf a baissé de 22 % par rapport à l'an dernier. « Au premier semestre, 1 200 logements ont été mis en vente, contre 2 000 en 2018 », précise Yohan Breuil, directeur de l'observatoire

Adéquation à Montpellier. Et 64 % des appartements vendus l'ont été à des investisseurs, toutefois moins nombreux par manque de biens. « Acheter ici en résidence principale devient compliqué, sauf si l'on est senior ou si l'on bénéficie d'un dispositif d'aide à l'accession », note Yohan Breuil.

Le net ralentissement de la construction neuve a pour effet d'orienter une partie des acheteurs vers l'ancien. Les locations de courte durée se sont développées ces dernières années. Mais fait nouveau : les locations saisonnières par l'intermédiaire de plateformes étant réglementées dans le centre historique, les investisseurs sont de plus en plus nombreux à chercher des biens pour les proposer en colocation. Cette clientèle se positionne sur des quartiers en devenir pour l'achat de F4. Dans le secteur de Celleneuve, Bertrand, un investisseur quadragénaire de Lyon, a acheté 103 000 € un T4 de 82 m² qu'il va transformer en 5-pièces après avoir fait 80 000 € de travaux. « Il va louer chaque chambre 500 €/mois, avec une rentabilité brute de 12 % », précise Jules Henry.

L'attentisme préélectoral n'encourage pas la construction. « Le fort ralentissement de la production qui fait basculer les acheteurs sur le marché de l'ancien risque de faire augmenter sensiblement les prix », prévient Norbert Bachevalier, président de la Fnaim de l'Hérault. Cela pourrait devenir grave pour Montpellier, qui voit déjà des actifs refuser un emploi ici pour aller à Toulouse ou à Marseille, parce qu'ils ne trouvent pas à se loger. » ■

“C'est l'effet pervers des taux très bas”

JÉRÔME BRINGAS, directeur d'Immoprêt, à Montpellier

Les taux sont très bas, mais sont-ils accessibles à tout le monde ?

Nous obtenons de très bons taux pour d'excellents profils mais aussi pour des profils habituellement moins bien traités par les banques, comme les salariés en CDD. Elles sont plus tolérantes s'il y



à une perspective de titularisation à moyen terme, pour une infirmière, par exemple, à qui un hôpital propose d'abord un CDD, et aussi pour certains intérimaires. Les dossiers sans aucun apport ont plus de mal à passer, sauf

si le compte bancaire ne présente aucune difficulté de fonctionnement.

Comment ces taux influent-ils sur le marché ?

Ils le soutiennent très fortement, car ils consolident et améliorent considérablement l'enveloppe des acquéreurs. Comme ceux-ci sont plus nombreux sur le marché montpelliérain, ce dernier est à flux tendu : le manque de mandats est flagrant et les prix sont à la hausse. C'est l'effet pervers des taux très bas.