

BÉZIERS

Du stock au centre

IL Y A DES AFFAIRES À SAISIR SUR LE MARCHÉ DE L'ANCIEN, DONT LES PRIX SONT À LA BAISSE. DANS LE NEUF, L'ACTIVITÉ SEMBLE S'ESOUFFLER ET DE NOMBREUX PROGRAMMES ONT ÉTÉ AJOURNÉS OU RETIRÉS



Depuis deux ans, le centre-ville, boudé par une classe moyenne qui lui préfère le neuf de la périphérie, se paupérise. Sur ce marché de l'ancien, le mètre carré moyen a baissé. « Béziers offre des prix très compétitifs qui attirent en particulier des investisseurs extérieurs », confirme Jean-Louis Dreuille, directeur de l'agence Via Sud. Ces acquéreurs, en majorité du Bassin parisien peuvent prétendre ici à un rendement de 8 à 11 % net. Dans cette ville qui abrite de beaux immeubles, le prix moyen du mètre carré n'excède pas 1500 euros. Un acquéreur vient

Dans le cœur ancien de la ville, le mètre carré culmine à 1500 euros.

par exemple d'acheter un hôtel particulier de 360 m² (années 1900) entre les Arènes et les Allées, à 460 000 euros. Et sur les allées Paul-Riquet, un appartement de 190 m² avec terrasse, à rafraîchir, est sur le point de se vendre 180 000 euros. « Ily a du stock, et même à ces prix, rien ne part sans négociation », observe Jean-Louis Dreuille. De jeunes couples de la région de Montpellier commencent à regarder de ce côté. Avec la même somme, ils s'assurent un logement 30 % plus grand que dans la capitale héraultaise. Dans la périphérie proche du centre-ville, ceux qui cherchent des villas peuvent en trouver des années 1980 sur 500 m² de terrain à 1350 euros/m² (côté Pech-des-Moulins) et autour de 2600 euros/m² dans un quartier cosu comme la Galinière, où une maison de 235 m² sur 3500 m² de terrain a trouvé preneur à 625 000 euros.

Sur le marché du neuf, Béziers s'en sort moins mal en 2012 que Nîmes ou Narbonne. Malgré le rabotage de la loi Scellier et un plafonnement de l'avantage fiscal à 2100 euros/m² des zones B2, 430 ventes ont été réalisées. « Les terrains ne sont pas trop chers et on construit rarement des parkings en sous-sol, ce qui permet au mètre carré moyen de se situer en dessous de 3000 euros », analyse Xavier Bringer,

président de la Fédération des Promoteurs immobiliers. Les investisseurs représentaient encore 75 % des acquéreurs. Yohan Breuil, directeur d'une agence Adéquation, observatoire immobilier, fait toutefois remarquer qu'« il y a eu deux fois moins de ventes à des investisseurs et 49 % de réservations nettes de moins qu'en 2011 ». Huit cent cinquante logements avaient été écoulés sur l'agglomération. Ce marché en demi-teinte, pour lequel sur le seul dernier trimestre 2012 les réservations ont chuté de 73 %, a inquiété les promoteurs, dont beaucoup ont ajourné ou retiré des programmes. Cela représente -65 % de commercialisation par rapport à 2011, soit 340 logements mis en vente fin 2012. « Le niveau le plus bas depuis 2009. Le risque est grand si Béziers reste en zone B2 et si la loi Duflot ne s'y applique plus dès l'été prochain », prévient Yohan Breuil. Le promoteur Clés du Sud lance toutefois sur la ZAC Wilson un programme de bureaux, commerces et 50 logements du T1 au T4. Et à Bessan des maisons de type T5, 115 m² sur 300 à 580 m² de terrain, sont vendues de 270 000 à 280 000 euros. « C'est difficile pour les primo-accédants, mais il y a une demande potentielle, de l'extérieur notamment », assure Thierry Vellin, directeur de Clés du Sud. **M. L.**

HÉRAULT

En €/m ²	Béziers Croix-de-Poumeyrac				Béziers Emile-Zola				Béziers Allées Paul-Riquet				Servian			
	Studio/ 2-pièces	3- pièces	4- pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3- pièces	4- pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3- pièces	4- pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3- pièces	4- pièces	5-pièces et plus
Récent																
Max ↗	2 870	2 786	2 883	2 710	1 632	1 585	1 640	1 541	1 349	1 309	1 355	1 273	2 619	2 543	2 631	2 473
Min ↘	2 444	2 373	2 455	2 308	1 390	1 350	1 396	1 313	1 148	1 115	1 154	1 084	2 230	2 165	2 240	2 106
Rénové																
Max ↗	2 312	2 245	2 323	2 183	1 315	1 277	1 321	1 242	1 087	1 055	1 091	1 026	2 110	2 049	2 120	1 993
Min ↘	1 962	1 732	1 971	1 684	1 116	1 204	1 121	1 171	922	995	926	967	1 791	2 046	1 799	1 989
Ancien																
Max ↗	1 494	1 450	1 500	1 410	1 039	1 008	1 043	981	858	833	862	810	1 764	1 713	1 772	1 666
Min ↘	1 259	1 222	1 264	1 189	875	850	879	826	723	702	726	683	1 487	1 443	1 493	1 404

Max : confort maximal et environnement exceptionnel. Min : confort standard et environnement normal.