

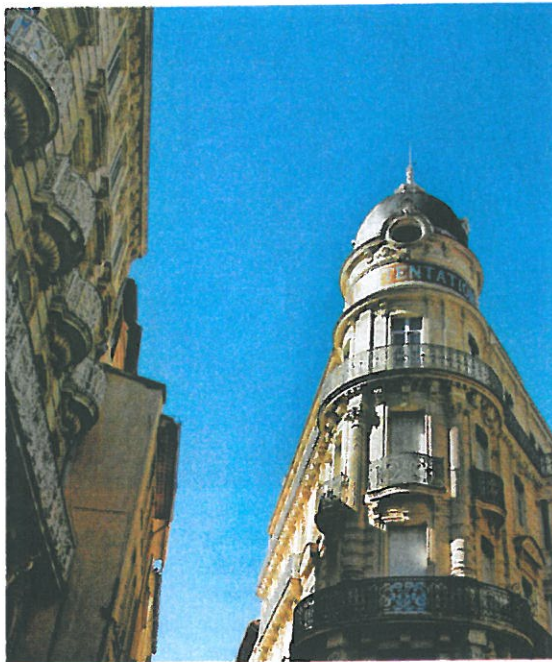
BÉZIERS

DE BELLES OPPORTUNITÉS

Les prix de l'ancien qui ne cessent de baisser depuis plus d'un an rendent le marché biterrois très attractif. Le marché du neuf quant à lui est resté stable et au juste prix

Le marché de Béziers est le plus bas des grandes villes du département, et il ouvre à nouveau de vraies opportunités. » Comme beaucoup de ses confrères, Laurent Jeannin, gérant de Comptoir Immobilier, a vu les prix de l'ancien chuter depuis 2012 en même temps que le volume des ventes. Pour le seul premier trimestre, les notaires auraient ainsi enregistré 25% de transactions en moins. « La solution se trouve dans le prix : quand il baisse, les acheteurs se manifestent à nouveau. Il y a quelques années, nous avons vu les prix suivre la courbe du marché national et dépasser 120% d'augmentation, mais les vendeurs sont de plus en plus à l'écoute », note ce professionnel. La clientèle revient, mais elle reste toutefois essentiellement locale et dispose d'un budget généralement inférieur à 200 000 euros. Elle continue de préférer les villages proches de Béziers et facilement accessibles par la rocade (comme Boujan, Lignan ou Marausan), parce que les taxes foncières y sont moins élevées. Mais, selon Jean-Louis Dreuille, directeur de Via Sud Immobilier, « la ville bouge et on voit s'amorcer un retour des acquéreurs vers le centre-ville ».

La baisse des prix est telle qu'on trouve désormais, dans ce centre rempli de beaux immeubles, des biens entièrement habitables à rafraîchir,



autour de 1000 euros/m². Voir même moins pour de grandes surfaces, comme ce bel hôtel particulier datant du début du XVII^e siècle, de 450 m² habitables dont une aile restée dans son jus, qui était en cours de négociations le mois dernier à... 590 euros/m². On peut aussi dénicher des petites maisons « cheminées » de 90 m² pour 60 000 euros. Le budget est sensiblement plus élevé sur les collines résidentielles telles que la Galinière ou le

A Béziers, la clientèle est essentiellement locale.

Mercadier, où une clientèle souvent extérieure trouve de belles villas, le plus souvent au-delà de 400 000 euros et jusqu'à 800 000 euros pour une maison exceptionnelle.

« On voit aussi une poignée d'acheteurs revenir sur le marché de la belle propriété et une grosse clientèle hors région qui vient acquérir au cœur de la ville des biens pour de l'investissement locatif », affirme Jean-Louis Dreuille. Dans le quartier de la Faculté, un jeune cadre parisien négociait récemment un immeuble année 1920, avec 3-F3 sur 210 m² pour 170 000 euros, qui lui assure une rentabilité locative nette de 9,5%. « Nous avons de plus en plus de demandes hors région de jeunes cherchant un premier investissement locatif, de telles rentabilités se trouvent facilement ici », observe Jean-Louis Dreuille. Et, peut-être aussi, un potentiel de plus-value dans quelques années.

Contre toute attente, dans un contexte difficile, le marché du neuf est resté stable à Béziers lors des deux derniers trimestres. « Avec 200 à 250 ventes par an et un bon taux de remplissage, la ville est un marché porteur », observe le président de la fédération des promoteurs immobiliers (FPI) Xavier Bringer. A 2750 euros/m² en moyenne, il est redevenu très compétitif. « Le marché est au juste prix, mais il ne faudrait pas construire plus », prévient-il. M.L.

BÉZIERS

En €/m ²	Croix-de-Poumeyrac				Emile-Zola				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 ↗ 2 784	2 703	2 796	2 628	1 583	1 537	1 591	1 495	1 308	1 270	1 314	1 235	2 089	2 028	2 099	1 973
	Min ↘ 2 371	2 301	2 381	2 238	1 348	1 309	1 354	1 273	1 114	1 082	1 119	1 052	1 779	1 727	1 787	1 680
Rénové	Max ↗ 2 243	2 178	2 253	2 118	1 276	1 239	1 282	1 205	1 054	1 023	1 059	995	1 683	1 634	1 691	1 589
	Min ↘ 1 903	1 680	1 912	1 634	1 083	1 168	1 088	1 136	894	965	898	938	1 429	1 632	1 435	1 587
Ancien	Max ↗ 1 449	1 407	1 455	1 368	1 007	978	1 012	951	832	808	836	786	1 407	1 366	1 414	1 329
	Min ↘ 1 221	1 185	1 226	1 153	849	824	853	802	701	681	704	662	1 186	1 151	1 191	1 120

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