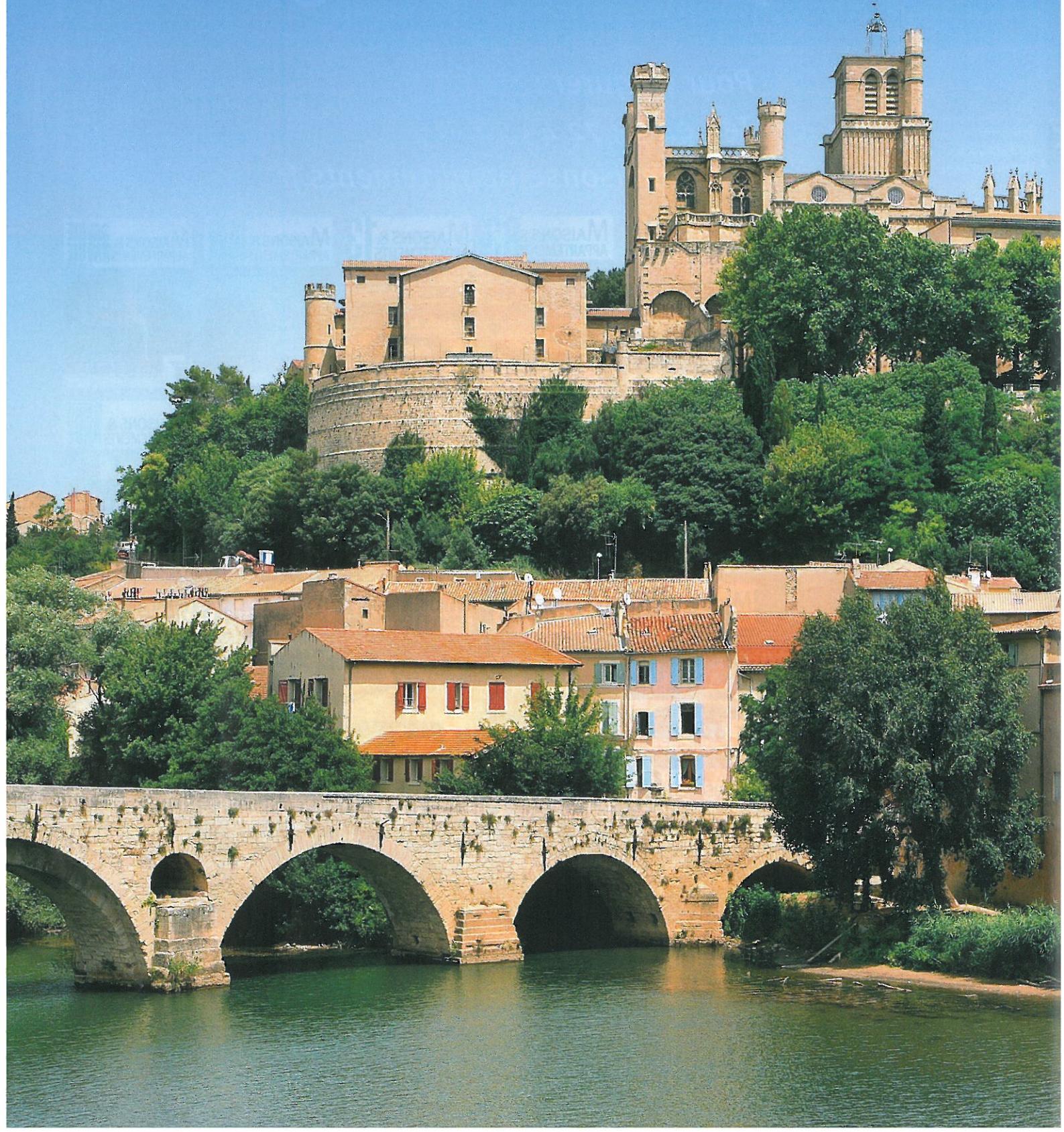
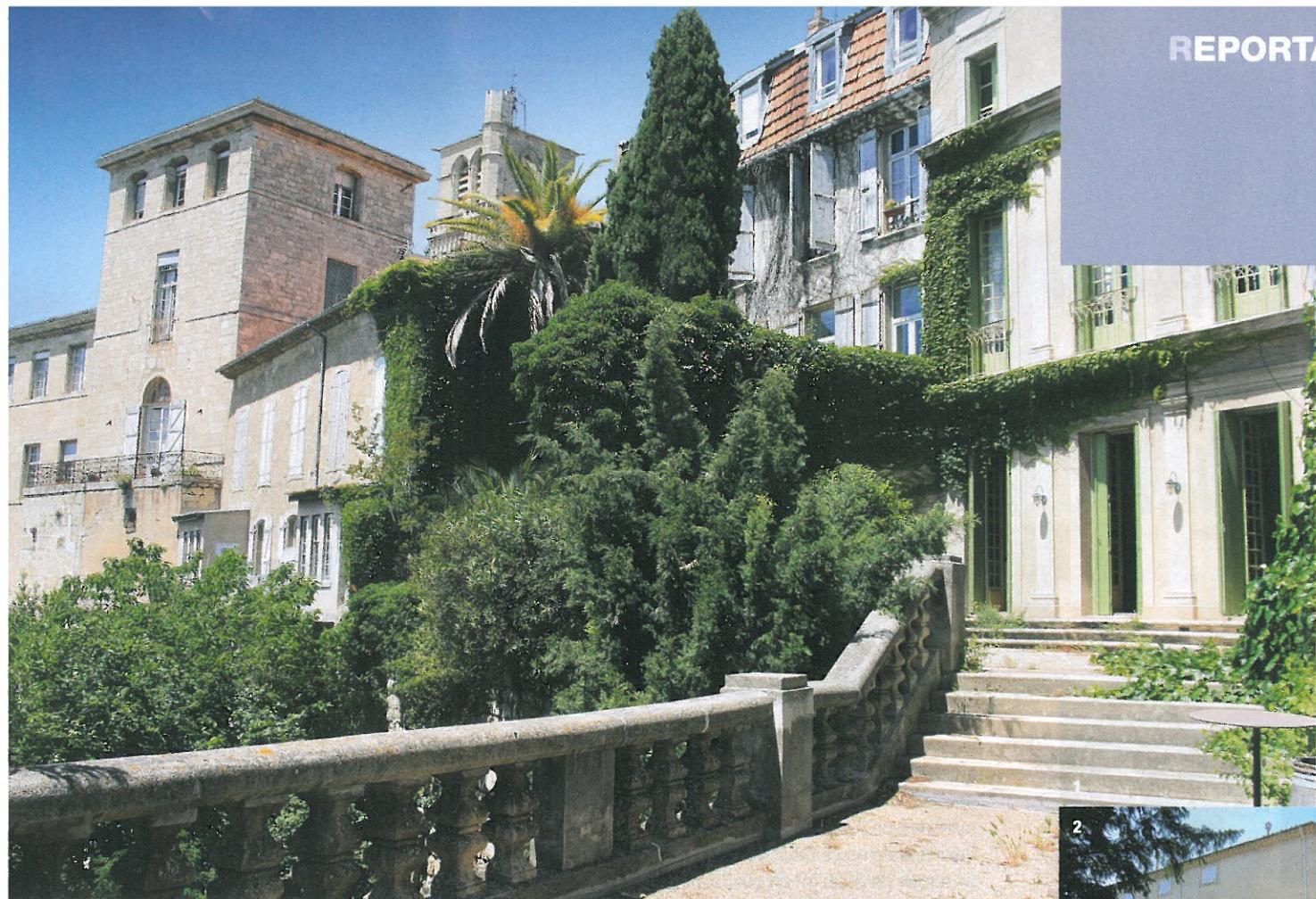


Béziers arbore un patrimoine architectural de qualité.

Béziers boasts an architectural heritage of real quality.





Béziers, un pari sur l'avenir

1.000 PERSONNES VIVENT À BÉZIERS, SECONDE VILLE DE L'HÉRAULT ET QUATRIÈME DU LANGUEDOC-OUSSILLON. CHAQUE ANNÉE, UN MILLION DE VISITEURS FOULENT LE PAVÉ DE LA LOCALITÉ, ÂGÉE DE 700 ANS ET ENTOURÉE DE VIGNE, À L'OCCASION DE SA CÉLÈBRE FÉRIA. LES PROFESSIONNELS ÉCRIVENT LE POTENTIEL BITERROIS... Par Laetitia Rossi

Dix kilomètres séparent Béziers de la Méditerranée, 50, des premiers reliefs. En surplomb de l'Orb et du Canal du Midi, moins de la moitié de son territoire est bâtie. Les zones urbanisées échappent à la dragée haute aux espaces verts ou cultivés. Des quartiers du cœur de ville nécessitent encore réhabilitation, une tendance pourtant déjà amorcée. Au cours des quatre dernières années, des écoles de commerce et immobilier voient le jour, à l'instar de la cité judiciaire évoquée dans le quartier Wilson Liberté L'Hours.

L'exercice 2013 démarre sur les chapeaux de roue avec des ventes sous la barre des 150.000 € et au-dessus de 50.000 €, avant de marquer un réel coup d'arrêt au printemps pour redémarrer cet été », introduit Lionel Alauzun de Clemenceau Immobilier. Outre quelques primo-accédants, les entrées de gamme suscitent l'intérêt des investisseurs et autres marchands de biens. Récemment, le professionnel organise la cession de deux appartements > 60 m² chacun dans le centre, un en bon état, l'autre à nouveau prolongé par une terrasse, à 70.000 € au total. La notabilité du premier avoisine 13 %, celle du second, 10 % ne fois intégré le montant des travaux. Au-dessus de 50.000 €, place aux villas de 130 m² sur des parcelles > 500 m² avec piscine, du goût des actifs ou des retraités Ile-de-France. Clairement, la gamme intermédiaire, ignorée

par une classe moyenne fort timide, souffre. Le marché endent de scie présente des soubresauts qu'aucune actualité ne justifie. Depuis quelques années, un vent de réhabilitation souffle sur le cœur historique. Reste à communiquer sur l'embellissement entrepris. Enfin, l'immobilier est étroitement lié à l'emploi et de ce point de vue, des actions s'imposent. « Les demandes portent essentiellement sous les 200.000 €, logique lorsque l'on songe aux niveaux des salaires relativement bas dans le Languedoc-Roussillon en général et à Béziers en particulier. A moins de présenter un défaut majeur, les biens correctement estimés trouvent preneurs dans un délai raisonnable », précisent Jean-Louis et Hugo Dreaille de Viasud. Béziers bénéficie d'une double attractivité, du territoire - sis à 10 mn de la Méditerranée - et du prix - parmi les moins élevés du sud de la France. Si certains quartiers nécessitent une rénovation, le patrimoine architectural, mûti par les ans, ne manque pas de charme. Sans compter qu'il affiche des coûts abordables, soit un mètre carré susceptible de partir à 600-700 €. Les spécialistes évoquent la vente récente d'un immeuble 1920, composé de trois appartements F3 de 70 m² chacun, qu'un cadre parisien, heureux de profiter d'un rendement net de 9,5 %, paie 170.000 €. Beaucoup font le pari d'une appréciation future de la cité biterroise. D'autres mettent à profit cet intéressant rapport qualité/prix pour

(1) Dans un hôtel particulier rénové du cœur de ville, cet appartement bourgeois avec garage et cave développe 150 m² (trois chambres), ouverts sur une terrasse et un jardinier.

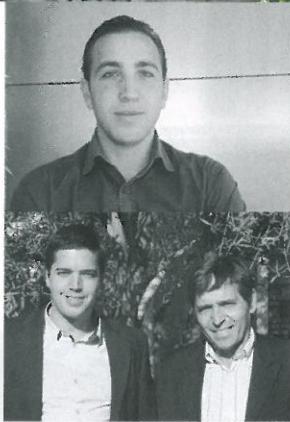
In a renovated mansion at the heart of town, this 3-bedroom bourgeois apartment of 150 m² with a garage and cellar opens out to a terrace and small garden.

260.000 €. Viasud (04 67 49 92 49).

(2) A 10 mn de Béziers, au cœur d'un parc arboré de 2400 m², cette maison recèle 220 m² et 170 m² de combles aménageables.

10 minutes from Béziers, in the midst of a wooded park of 2,400 m², this house of 220 m² comes with an attic of 170 m² suitable for conversion.

545.000 €. Clemenceau Immobilier (04 34 53 80 37).



● Lionel Alauzun, Clemenceau Immobilier (04 34 53 80 37).

● Hugo et Jean-Louis Dreaille, Viasud (04 67 49 92 49).

(1) Dans le quartier Arènes, cette demeure bourgeoise de la fin du XIX^e siècle, bénéficiant d'une cour sans vis-à-vis sur l'arrière, renferme 360 m² (six chambres). In the Arènes neighbourhood, this late 19th-C. residence of 360 m² (six bedrooms) benefits from a courtyard to the rear, not overlooked.

430.000 €. Viasud (04 67 49 92 49).

(2) Aux portes de Béziers sur un terrain de 3410 m² avec piscine et tennis, cette villa affiche 270 m². At the gateway to Béziers, this villa offers living space of 270 m² in grounds of 3,410 m² with a pool and tennis court.

660.000 €. Clemenceau Immobilier (04 34 53 80 37).

améliorer leur habitat. Un retraité parisien, pourvu d'une enveloppe de 700.000 € suite à la vente de son appartement de type 3 dans le 7^e arrondissement, injecte 500.000 € dans une demeure bourgeoise de 400 m² en bon état sur un terrain de 2000 m² en bordure de Béziers. Des opérations se révèlent parfois juteuses, comme cet hôtel particulier XVIII^e de 450 m² conservé dans son jus en plein centre, actuellement en négociation à 600 €/m².

REJOIGNEZ MAISONS ET APPARTEMENTS

Béziers, betting on the future 71,000 people live in Béziers, the second largest town in L'Hérault and the fourth in Le Languedoc-Roussillon. Each year, one million visitors invade this town, 2,700 years old and surrounded by vineyards, to attend its famous "feria". Our estate-agents describe the town's potential... Béziers is only 10 km from the Mediterranean, 50 km from the foot-hills. Overlooking the River Orb and Canal du Midi, less than half of its territory is built up. Urban areas are interspersed with open or cultivated land. Neighbourhoods in the heart of town require more rehabilitation, a trend which has, however, already begun. Over the past four years, business and real-estate colleges have seen the light of day, together with a judiciary centre planned for the Wilson Liberté L'Hours neighbourhood. "2013 got off to a really good start with sales under 150,000 € and above 350,000 €, before coming to a standstill in the spring then picking up again this summer," says Lionel Alauzun of Clemenceau Immobilier. In addition to a few first-time buyers, the lowest end of the market saw interest on the part of rental investors and property dealers. Lionel Alauzun recently handled the sale of two

apartments of 60 m² each in the centre, one in good condition, the other in need of renovation, prolonged by a terrace for a total 70,000 €. The return on the first apartment is close on 13 %, that of the second 10 % once the cost of the work has been deducted. Above 350,000 €, one can find villas of 130 m² with gardens of 500 m² and pools, to the taste of employees or retirees from the Ile-de-France. Evidently, the middle of the range, ignored by a very shy middle class, is having a hard time. With lots of ups and downs, the market is witnessing stops and starts not justified by any particular news item. Over the past few years, some rehabilitation has got going in the historic centre. The embellishments undertaken remain to be seen. Ultimately, the property market is closely linked to that of employment. And from this point of view, action is essential. "Demand mainly concerns properties under 200,000 € which is logical when you think of the relatively low level of salaries in Le Languedoc-Roussillon in general, and Béziers in particular," comment Jean-Louis and Hugo Dreaille of the Viasud agency. "Unless they have major defects, properties that have been correctly estimated still find takers within a reasonable amount of time." Béziers benefits from the dual appeal of its geographical position -10 minutes from the Mediterranean - and its prices - among the lowest in the South of France. While some neighbourhoods need renovating, the town's architectural heritage has been given variety over the passing years and is not lacking in charm. Furthermore, it offers affordable prices with the sq. metre pegged at 600-700 €. Our estate-agents mention the recent sale of a 1920's building comprised of three 2-bedroom apartments of 70 m² each, acquired by a Parisian executive pleased to earn a net yield of 9.5 %, for 170,000 €. Lots of investors are betting on higher prices in Béziers in the coming years. Others take advantage of the attractive value-for-money ratio to improve their living conditions. After selling his 2-bedroomed apartment in the 7th arrondissement of Paris, one retiree with a budget of 700,000 € paid 500,000 € for a bourgeois residence of 400 m² in good condition, in grounds of 2,000 m² on the outskirts of Béziers. Some operations are particularly enticing, such as an 18th-C. mansion of 450 m² in the town centre, in its original state, currently under negotiation at 600 € per sq. metre.

DANS NOS PROCHAINS NUMÉROS In our next issues

> Pézenas
> Perpignan

Chaque jour,
les meilleures offres dans
l'Hérault et le Gard

www.maisonsetappartements.fr

JOIN MAISONS ET APPARTEMENTS

