



Chambre des notaires  
de l'Hérault

**HÉRAULT**

# DOSSIER DE PRESSE LES MARCHÉS IMMOBILIERS

**Octobre 2024**

**Chambre des notaires de l'Hérault**  
Parc Euromédecine  
565, avenue des Apothicaires  
34196 MONTPELLIER Cedex 5  
Tél.: 04 67 04 10 52  
e-mail : [chambre.herault@notaires.fr](mailto:chambre.herault@notaires.fr)

Réalisé par :

**ADNOV**

**AV Immobilier**



# LES MARCHÉS IMMOBILIERS

HÉRAULT – OCTOBRE 2024

ÉDITORIAL



## M<sup>e</sup> Laurent VIALLA

Notaire à Montpellier  
Président de la Chambre  
des Notaires de l'Hérault

**T**ous les ans à la même période, la Chambre des Notaires de l'Hérault présente les statistiques immobilières du département, événement attendu et plébiscité par les professionnels et les acteurs de l'immobilier local.

Cette année, et c'est une première, les Chambres de notaires des 4 départements composant la Cour d'Appel des notaires de MONTPELLIER (Aude, Aveyron, Hérault et Pyrénées-Orientales) réunies désormais sous le nom de « Notaires du Midi », présenteront le même jour à la même heure, le 17 octobre prochain à 18h30, à Carcassonne, Rodez, Montpellier et Perpignan, les statistiques de l'immobilier de leur département respectif.

Les données qui vous seront fournies proviennent des dernières statistiques issues de la base de données alimentée par l'ensemble des notaires de France à l'appui des actes effectivement signés et donc publiés.

Ces données s'appuient sur les actes reçus du **1<sup>er</sup> juillet 2023 au 30 juin 2024** et constituent donc une source d'informations fiables et précieuses qui pourront être utilisées pour justifier d'une évaluation immobilière.

L'année passée, nous avons connu une baisse du volume des transactions significative sans tout autant voir baisser les prix de l'immobilier.

Cette année, les chiffres que nous vous présenterons parleront d'eux-mêmes et refléteront très largement la conjoncture actuelle et la situation très difficile dans laquelle se trouvent les acteurs de l'immobilier, et notre département bien que très attractif, n'échappe pas à cette conjoncture défavorable.

La période allant du 1er juillet 2023 au 30 juin 2024 a connu une double baisse dans notre département. Tout d'abord une baisse du volume des transactions tous biens confondus de -29% (avec des pics à -51% en ce qui concerne les appartements neufs). Nous sommes passés de 32 640 ventes l'an passé à 23 200...sachant que cette baisse avait déjà été largement amorcée l'an passé !

Mais ce qui est nouveau, c'est que cette baisse du volume des transactions s'accompagne d'une baisse des prix, ce qui n'était pas arrivé depuis plusieurs années dans notre département.

En effet, cette baisse concerne tant les appartements anciens et neufs que les maisons anciennes. Seuls les terrains à bâtir tirent leur épingle du jeu du fait de leur rareté.

Il sera toutefois important de noter que malgré la baisse constatée cette année, les prix restent très largement supérieurs aux prix d'avant Covid et il sera également intéressant de constater que dans certaines communes, les prix ont augmenté du fait de la forte demande et de l'absence d'offre...

Pour finir sur une note plus optimiste, il est toujours agréable de constater que notre département reste toujours attractif puisque près de 35% des acquéreurs proviennent de départements extérieurs !

Laurent VIALLA



## Prix au m<sup>2</sup> médian et évolution sur un an



Appartements  
anciens

**3 360 €**

**-0,7%**



Appartements  
neufs

**4 680 €**

**-0,8%**

## Prix de vente médian et évolution sur un an



Maisons  
anciennes

**260 000 €**

**-2,4%**



Terrains à  
bâtir

**119 500 €**

**+6,8%**

## Volumes de ventes et évolution sur un an tous biens confondus



**23 200**

**-29%**



# LES MARCHÉS IMMOBILIERS

HÉRAULT – OCTOBRE 2024

## I - CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

### ◆ INDICES DES PRIX

À fin mai 2024 en France (hors *Île-de-France* et *DROM*), les marchés immobiliers du bâti sont orientés à la baisse : les **indices des prix** affichent une régression annuelle de **-3,7%** pour les **appartements anciens** et de **-4,3%** pour les **maisons anciennes**, alors qu'ils enregistraient, un an plus tôt, une hausse respective de +3,4% et +2,0% .



Évolutions des indices de prix sur un an à fin mai 2024

### ◆ PRIX

Appartements anciens	Prix au m <sup>2</sup> médians	Évolutions sur		
		1 an	5 ans	10 ans
Occitanie	2 680 €/m <sup>2</sup>	-0,9%	+21,5%	+19,3%
Hérault	3 360 €/m <sup>2</sup>	-0,7%	+30,1%	+24,6%
Maisons anciennes	Prix de vente médians	Évolutions sur		
		1 an	5 ans	10 ans
Occitanie	197 100 €	-3,9%	+15,2%	+16,3%
Hérault	260 000 €	-2,4%	+20,1%	+23,8%
Terrains à bâtir	Prix de vente médians	Évolutions sur		
		1 an	5 ans	10 ans
Occitanie	71 100 €	-4,0%	+3,1%	-0,4%
Hérault	119 500 €	+6,8%	+8,7%	+23,2%

À fin juin 2024, en *Occitanie*, le prix de vente médian des **maisons anciennes** enregistre une baisse annuelle de **3,9%**, tandis que le prix au m<sup>2</sup> médian des **appartements anciens** est quasiment stable (**-0,9%**).

Cette tendance s'observe également sur le **marché national** (hors *Île-de-France* et *DROM*) avec une baisse annuelle de **4,7%** pour les **maisons individuelles** et de **1,9%** pour les **logements collectifs anciens**.

Dans l'*Hérault*, seul le **marché du foncier** affiche une hausse annuelle de **6,8%**.

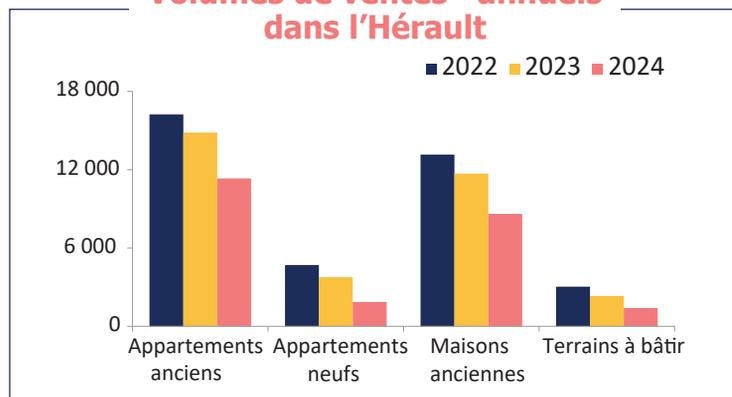
### ◆ VOLUMES

Après la forte activité immobilière observée en 2022 dans l'*Hérault*, les **volumes de ventes** ont légèrement diminué en 2023 avant de baisser significativement en 2024, quelque soit le type de bien considéré :

- ▶ Appartements anciens : **-24%**
- ▶ Appartements neufs : **-51%**
- ▶ Maisons anciennes : **-26%**
- ▶ Terrains à bâtir : **-40%**

Tous **types de biens confondus**, la baisse du **volume total** des transactions atteint **-29%** à fin juin 2024.

### Volumes de ventes\* annuels dans l'Hérault



\* Par années glissantes arrêtées au deuxième trimestre

## II - PROFILS DES INTERVENANTS (TOUS BIENS CONFONDUS)

### ◆ LES TYPOLOGIES LES PLUS REPRÉSENTÉES

**29%**  
**60 ANS ET PLUS**



TRANCHES D'ÂGE des acquéreurs

**26%**  
**PROFESSION INTERMÉDIAIRE**



CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE des acquéreurs

**31%**  
**PLUS DE 15 ANS**



DURÉE DE DÉTENTION DES LOGEMENTS ANCIENS par les vendeurs

**65%**  
**HÉRAULT**



PROVENANCE des acquéreurs



# LES MARCHÉS IMMOBILIERS

HÉRAULT – OCTOBRE 2024

## III - MARCHÉ DES APPARTEMENTS ANCIENS



**3 360 € / m<sup>2</sup>** **-0,7%**

PRIX AU M<sup>2</sup> MÉDIAN

ÉVOLUTION SUR 1 AN

À fin juin 2024, le prix au m<sup>2</sup> médian des **appartements anciens héraultais** est resté quasiment **stable** sur un an (**-0,7%**), atteignant la valeur de **3 360 €/m<sup>2</sup>**.

Sur cinq ans, l'évolution des prix est plus marquée dans le département (**+30%**) qu'au niveau national (hors *Île-de-France* et *DROM*) (**+23%**), où le prix au m<sup>2</sup> médian s'élève à **2 840 €/m<sup>2</sup>**.

Les appartements anciens de **2 pièces** et **3 pièces** sont les **plus vendus** dans l'*Hérault*, représentant **61%** des transactions.

### Prix au m<sup>2</sup> médians et évolutions annuelles par commune

La Grande-Motte	<b>5 360 €/m<sup>2</sup></b>	+2,9%
Palavas-les-Flots	<b>5 270 €/m<sup>2</sup></b>	+1,1%
Mauguio	<b>4 530 €/m<sup>2</sup></b>	-4,1%
Balaruc-les-Bains	<b>3 980 €/m<sup>2</sup></b>	-3,5%
Castelnau-le-Lez	<b>3 690 €/m<sup>2</sup></b>	-0,6%
Agde	<b>3 530 €/m<sup>2</sup></b>	+1,3%
Montpellier	<b>3 310 €/m<sup>2</sup></b>	-1,7%
Sète	<b>3 240 €/m<sup>2</sup></b>	+0,8%
Béziers	<b>1 480 €/m<sup>2</sup></b>	+4,7%

Dans les **communes** les plus dynamiques du département en termes de volume de ventes, les prix varient de **1 480 €/m<sup>2</sup>** à **Béziers** jusqu'à **5 360 €/m<sup>2</sup>** à *La Grande-Motte*. La hausse des prix touche particulièrement *Béziers* (**+4,7%**), qui demeure une des communes la moins onéreuse.

La plupart des quartiers de *Montpellier* connaissent des baisses annuelles des prix. Les quartiers de *Prés d'Arènes* et *Les Aubes* se distinguent avec des **hausse**s d'au moins **5%**.

## IV - MARCHÉ DES APPARTEMENTS NEUFS



**4 680 € / m<sup>2</sup>** **-0,8%**

PRIX AU M<sup>2</sup> MÉDIAN

ÉVOLUTION SUR 1 AN

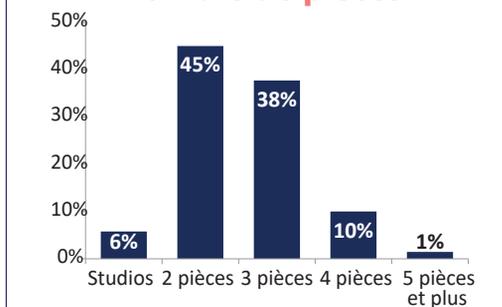
À fin juin 2024, le prix au m<sup>2</sup> médian des **appartements neufs** dans l'*Hérault* atteint **4 680 €/m<sup>2</sup>**. Sur la dernière décennie, les prix ont progressé chaque année, à l'exception de 2019 et 2024 où ils sont restés stables.

La répartition des ventes selon le nombre de pièces révèle de fortes disparités. Alors que les **2 pièces** et les **3 pièces** représentent environ **80%** des ventes, les **studios** n'en constituent que **6%**.

### Prix au m<sup>2</sup> médians et évolutions annuelles par quartier

	Prix au m <sup>2</sup> médian	Évolution sur 1 an
<b>MONTPELLIER</b>	<b>3 310 €/m<sup>2</sup></b>	<b>-1,7%</b>
Port Marianne	4 260 €/m <sup>2</sup>	-1,8%
Millénaire-Grammont	4 020 €/m <sup>2</sup>	+4,1%
Les Beaux Arts	3 870 €/m <sup>2</sup>	-2,8%
Centre Historique	3 830 €/m <sup>2</sup>	-7,3%
Boutonnet	3 810 €/m <sup>2</sup>	+0,9%
Gares	3 590 €/m <sup>2</sup>	-1,4%
Aiguelongue	3 590 €/m <sup>2</sup>	-9,9%
Les Arceaux	3 580 €/m <sup>2</sup>	-5,4%
La Pompignane	3 500 €/m <sup>2</sup>	-6,7%
Hôpitaux-Facultés	3 470 €/m <sup>2</sup>	-1,8%
La Croix d'Argent	3 380 €/m <sup>2</sup>	-0,1%
Gambetta	3 360 €/m <sup>2</sup>	-3,3%
Les Aubes	3 140 €/m <sup>2</sup>	+5,2%
Prés d'Arènes	2 870 €/m <sup>2</sup>	+7,8%
Les Cévennes	2 770 €/m <sup>2</sup>	+3,2%
Alco	2 430 €/m <sup>2</sup>	-7,6%
Lemasson	2 400 €/m <sup>2</sup>	-4,1%
La Chamberte	2 320 €/m <sup>2</sup>	-11,6%
Celleneuve	2 270 €/m <sup>2</sup>	-1,3%
La Martelle	2 270 €/m <sup>2</sup>	-16,9%
La Paillade	940 €/m <sup>2</sup>	+1,3%
<b>BÉZIERS</b>	<b>1 480 €/m<sup>2</sup></b>	<b>+4,7%</b>
Nord	1 880 €/m <sup>2</sup>	-0,9%
Est	1 650 €/m <sup>2</sup>	-15,3%
Iranget - Cité technique	1 540 €/m <sup>2</sup>	-2,8%
Administrations - Caserne	1 470 €/m <sup>2</sup>	+2,0%
Sud-Ouest	1 310 €/m <sup>2</sup>	-4,2%
<b>AGDE</b>	<b>3 530 €/m<sup>2</sup></b>	<b>+1,3%</b>
Le Grau d'Agde	3 950 €/m <sup>2</sup>	-0,7%
Le Cap d'Agde	3 700 €/m <sup>2</sup>	+0,7%
La Ville	2 390 €/m <sup>2</sup>	+4,8%

### Parts des ventes selon le nombre de pièces





# LES MARCHÉS IMMOBILIERS

HÉRAULT – OCTOBRE 2024

## V - MARCHÉ DES MAISONS ANCIENNES



**260 000 €**

PRIX DE VENTE MÉDIAN

**-2,4%**

ÉVOLUTION SUR 1 AN

Sur le marché des **maisons anciennes**, les prix sont en baisse de **2,4%** en 2024, alors qu'ils augmentaient de **5,7%** en 2023.

Le prix de vente médian des **maisons anciennes** dans l'*Hérault* s'établit à **260 000 €** à fin juin 2024. Sur 10 ans, la hausse cumulée atteint **24%**.

Les secteurs du département les plus dynamiques, en termes de nombre de transactions, sont les suivants : *Périphérie Montpellieraine* (**26% des ventes**), *Hauts Cantons* (**23% des ventes**) et *Pays Biterrois* (**22% des ventes**).

### Prix de vente médians et évolutions annuelles par commune

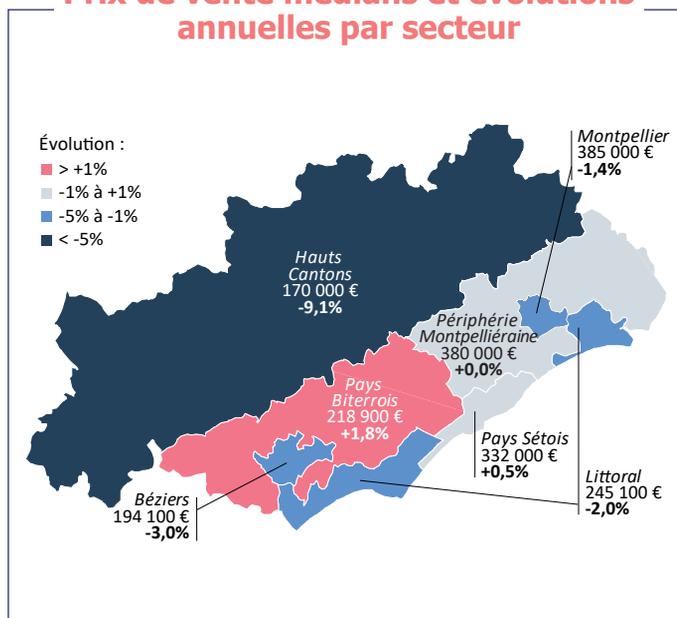
	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an
Castelnau-le-Lez	519 200 €	-2,1%
Sète	456 700 €	-0,1%
Montpellier	385 000 €	-1,4%
Mauguio	382 800 €	-16,8%
Mèze	336 700 €	+8,3%
Frontignan	290 900 €	-4,4%
<b>HÉRAULT</b>	<b>260 000 €</b>	<b>-2,4%</b>
Sérignan	259 200 €	-0,5%
Lunel	257 000 €	-2,3%
Agde	240 000 €	-5,2%
Marseillan	234 000 €	-6,8%
Portiragnes	205 300 €	+15,3%
Béziers	194 100 €	-3,0%

À fin juin 2024, la répartition départementale des ventes de maisons anciennes par nombre de pièces est la suivante :

- ▶ 3 pièces et moins : **23%**
- ▶ 4 pièces : **34%**
- ▶ 5 pièces : **24%**
- ▶ 6 pièces et plus : **19%**

La répartition des ventes par **étiquette énergie** du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) fait apparaître une forte représentation des maisons anciennes de classes **C** et **D**. Par rapport à l'année dernière, cette répartition a peu évolué. La seule évolution notable concerne la part des maisons vendues de classe E, en hausse de **2 points**.

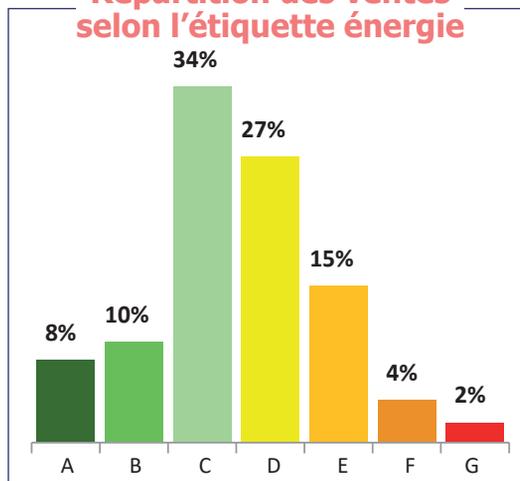
### Prix de vente médians et évolutions annuelles par secteur



Les évolutions annuelles sont assez homogènes par **secteur** géographique, à l'exception des *Hauts Cantons*, qui enregistrent une forte baisse de **9,1%**. Cette diminution survient après **quatre années de hausse** soutenue, la plus marquée ayant eu lieu en 2021 (**+8,8%**).

À fin juin 2024, les **communes** de l'*Hérault* ayant connu les plus fortes augmentations de prix sont celles de *Portiragnes* (**+15,3%**) et *Mèze* (**+8,3%**). À l'inverse, celles de *Mauguio* (**-16,8%**) et *Marseillan* (**-6,8%**) enregistrent les plus fortes baisses.

### Répartition des ventes selon l'étiquette énergie





### V - MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR



**119 500 €**

PRIX DE VENTE MÉDIAN

**+6,8%**

ÉVOLUTION SUR 1 AN

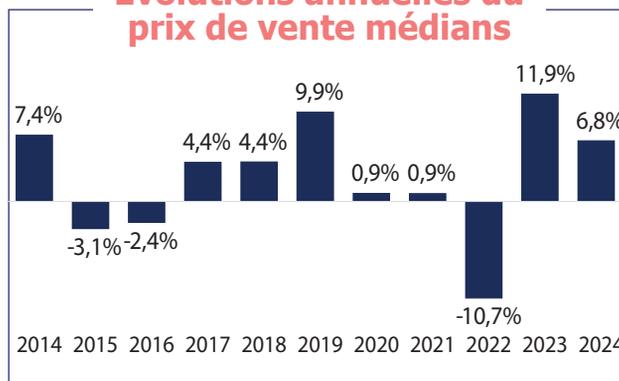
À fin juin 2024, le prix de vente médian des **terrains à bâtir** s'établit à **119 500 €** dans l'*Hérault*.

Les prix des terrains dans le département connaissent une certaine instabilité ces dernières années.

En 2022, ils baissent de **11%** alors qu'ils augmentent dans les mêmes proportions en 2023. En 2024, ils restent en hausse mais dans une moindre mesure, avec **+7%** sur un an.

Les terrains de **moins de 600 m<sup>2</sup>** sont les **plus vendus**, représentant **75%** des transactions.

#### Évolutions annuelles du prix de vente médians



#### Prix, évolutions annuelles des prix et superficies par secteur

Secteur	Prix de vente médian	Évol. sur 1 an	Superficie médiane	Prix au m <sup>2</sup> médian
Périphérie Montpellieraine	176 100 €	-2,8%	360 m <sup>2</sup>	485 €/m <sup>2</sup>
Pays Sétois	163 000 €	n.s.*	300 m <sup>2</sup>	607 €/m <sup>2</sup>
<b>HÉRAULT</b>	<b>119 500 €</b>	<b>+6,8%</b>	<b>400 m<sup>2</sup></b>	<b>284 €/m<sup>2</sup></b>
Béziers	118 800 €	+11,2%	410 m <sup>2</sup>	292 €/m <sup>2</sup>
Littoral	117 500 €	-2,1%	330 m <sup>2</sup>	337 €/m <sup>2</sup>
Hauts Cantons	115 900 €	n.s.*	590 m <sup>2</sup>	191 €/m <sup>2</sup>
Pays Biterrois	92 200 €	+1,4%	390 m <sup>2</sup>	239 €/m <sup>2</sup>

\*Non significative

Les écarts de prix entre les **secteurs héraultais** sont remarquables.

Les prix de vente médians les plus élevés sont observés dans la *Périphérie Montpellieraine (176 100 €)* et dans le *Pays Sétois (163 000 €)*.

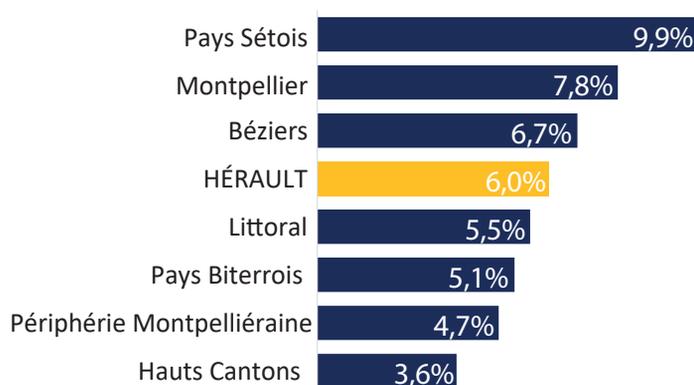
A contrario, le *Pays Biterrois* affiche le prix de vente médian le plus faible à **92 200 €**.

Le secteur de *Béziers*, quant à lui a connu une hausse notable, avec une évolution à deux chiffres atteignant **+11,2%**.

## ZOOM SUR

### LA PROVENANCE GÉOGRAPHIQUE DES ACQUÉREURS DANS L'HÉRAULT

#### Proportion d'acquéreurs franciliens par secteur



Le marché immobilier héraultais est principalement stimulé par la demande interne, plutôt que par des acheteurs venus de l'extérieur :

► À fin juin 2024, deux tiers des transactions sont réalisées dans l'*Hérault* par les habitants du département, faisant d'eux le groupe majoritaire parmi les acheteurs.

► Les Franciliens représentent **6%** des acheteurs et sont particulièrement présents dans les secteurs du *Pays Sétois (10%)* et dans celui de *Montpellier (8%)*.

► Les Étrangers constituent **3%** des acquéreurs et sont fortement représentés dans les *Hauts Cantons* et le *Pays Biterrois*.

## Perval.fr

Site de consultation des références immobilières du notariat, Perval.fr met à disposition 100% des actes de ventes de biens immobiliers. Le site permet de consulter les ventes les plus récentes et les plus complètes, pour des estimations de biens vraiment au prix de marché.



### Les références immobilières en exclusivité sur Perval.fr

- ▶ Les références les plus récentes : jusqu'à moins de 2 mois après date de mutation.
- ▶ Les références les plus complètes : de nombreuses données descriptives du bien.
- ▶ Les références les plus fiables : des données traitées pour être parfaitement comparables.
- ▶ Les références les plus simples à exploiter : en mode tableaux ou rapport complet.

Grâce à Perval.fr, gagnez en force de conseil auprès de vos clients avec des données immobilières précises. Notre outil de consultation, utilisant la méthode par comparaison, permet d'obtenir en quelques clics une estimation fiable, personnalisée et à jour sur la base de prix vendeurs constatés.

Pour obtenir des informations complémentaires, contactez-nous

**0 800 710 620**

Service & appel gratuits

© 2024 - Tous droits réservés - Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : « Notaires de France »

La base immobilière PERVAL, riche de plus de 21 millions de références, est alimentée par le notariat français et contient les références de mutations immobilières de tous les types de biens, immeubles, maisons, appartements, terrains, locaux d'activité, garages, biens agricoles et viticoles, sur tout le territoire hors Île-de-France et Mayotte. C'est un outil pour l'évaluation de tous types de biens par comparaison, la communication aux médias et organismes publics de données statistiques et la publication d'indices des prix des logements anciens sur la base d'une méthode établie avec l'Insee. Tous les prix de vente s'entendent hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier. Les données correspondent à la période du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 30 juin 2024.