



M^e Laurent VIALLA
Notaire à Montpellier

Président de la Chambre des Notaires de l'Hérault

Vers une éclaircie ?

Tout comme l'an passé, les quatre chambres des notaires de la Cour d'Appel de Montpellier (Aude, Aveyron, Hérault et Pyrénées-Orientales) présentent le même jour les statistiques immobilières de notre région.

Cet événement récurrent est toujours très attendu tant par les professionnels et les acteurs de l'immobilier local que par les collectivités locales.

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, dans le département de l'Hérault, pour la période qui court du **1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025**.

L'année passée nous avons connu une baisse du volume des transactions significative de -29% tous biens confondus avec une amorce de baisse des prix.

Cette année, enfin... la tendance s'inverse et le volume des transactions de notre département repart à la hausse !!! En effet, le volume des ventes sur la période du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025 est de **+3,8% tous biens confondus** ! Certes ce n'est pas énorme mais nous ne sommes plus sur une tendance baissière : 24.120 ventes signées dans notre département contre 23.240 pour la même période l'an passé !

Peut-on parler d'une éclaircie ? Il convient de rester prudents car le volume des transactions reste très largement inférieur à celui d'avant COVID, et ce, sur l'ensemble des biens.

À noter qu'au niveau national, la hausse sur la période d'avril 2024 à avril 2025 était de + 2,5%.

Vous constaterez, à la lecture des chiffres, que la hausse du volume des transactions concerne l'ensemble des biens (anciens et neufs) à l'exception des terrains à bâtir (-25%) On notera également l'augmentation significative des ventes des appartements neufs...avec +33% !!

Concernant les prix, (on parle en prix au m² médian), on peut parler d'une baisse mais elle n'est pas générale et ne concerne pas tous les biens. On constate cette baisse sur les appartements tant anciens que neufs : globalement -0,9% sur l'ensemble du département concernant les appartements anciens, et -3,2% pour les appartements neufs : mais là encore avec beaucoup de disparités selon les secteurs. On relève également une baisse sur les terrains à bâtir avec -3,5% en 1 an.

Seules les maisons anciennes continuent à voir les prix augmenter en moyenne sur l'ensemble du département : +1% de hausse de prix...avec toutefois des baisses significatives sur Montpellier (-5%) et sa périphérie (-6,3%) et sur le Pays Sétouais (-6,6%).

On notera que les acquéreurs franciliens adoptent le pays sétouais et que les acquéreurs étrangers ont une préférence pour les Hauts-Cantons...

Pour finir sur une note positive, nous retiendrons le chiffre de la hausse du volume des transactions **+3,8%** et des perspectives à venir qui sembleraient plutôt favorables.... Tout cela bien sûr étant conditionné à une stabilité politique absolument nécessaire à une reprise économique !

M^e Laurent VIALLA

Volume de ventes annuelles et évolution sur un an



11 590 **+2,1%**

Appartements anciens



8 990 **+4,2%**

Maisons anciennes



2 490 **+33%**

Appartements neufs



1 050 **-25%**

Terrains à bâtir

Prix au m² médian et évolution sur un an



3 330 €/m² **-0,9%**

Appartements anciens



4 530 €/m² **-3,2%**

Appartements neufs

Prix de vente médian et évolution sur un an



262 500 € **+1,0%**

Maisons anciennes



115 200 € **-3,5%**

Terrains à bâtir

I - CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

◆ INDICES DES PRIX

À fin mai 2025 en France (hors Île-de-France et DROM), les marchés immobiliers du bâti ancien ont cessé de baisser : les indices des prix affichent une très légère progression annuelle de +0,9% pour les appartements anciens et de +0,4% pour les maisons anciennes. Pour comparaison, ces mêmes indices enregistraient une baisse respective de -3,8% et -4,3% un an plus tôt.

APPARTEMENTS ANCIENS

 **+0,9%**

MAISONS ANCIENNES

 **+0,4%**

Évolutions des indices de prix sur un an à fin mai 2025

◆ PRIX

 Appartements anciens	Prix au m² médian	Évolution sur		
		1 an	5 ans	10 ans
Occitanie	2 680 €/m²	-0,2%	+15,0%	+19,8%
Hérault	3 330 €/m²	-0,9%	+22,9%	+28,7%
Montpellier	3 260 €/m²	-1,6%	+17,5%	+28,1%
Béziers	1 470 €/m²	-0,6%	+29,6%	+42,2%
 Maisons anciennes	Prix de vente médian	Évolution sur		
		1 an	5 ans	10 ans
Occitanie	200 000 €	+1,5%	+14,2%	+21,2%
Hérault	262 500 €	+1,0%	+18,2%	+26,2%
Montpellier	365 600 €	-5,0%	+18,0%	+30,0%
Béziers	190 000 €	-2,1%	+16,9%	+29,3%

À fin juin 2025 en Occitanie, les prix médians du collectif ancien restent stables sur l'année (-0,2%), tandis qu'ils augmentent légèrement (+1,5%) pour l'individuel ancien dans le même temps.

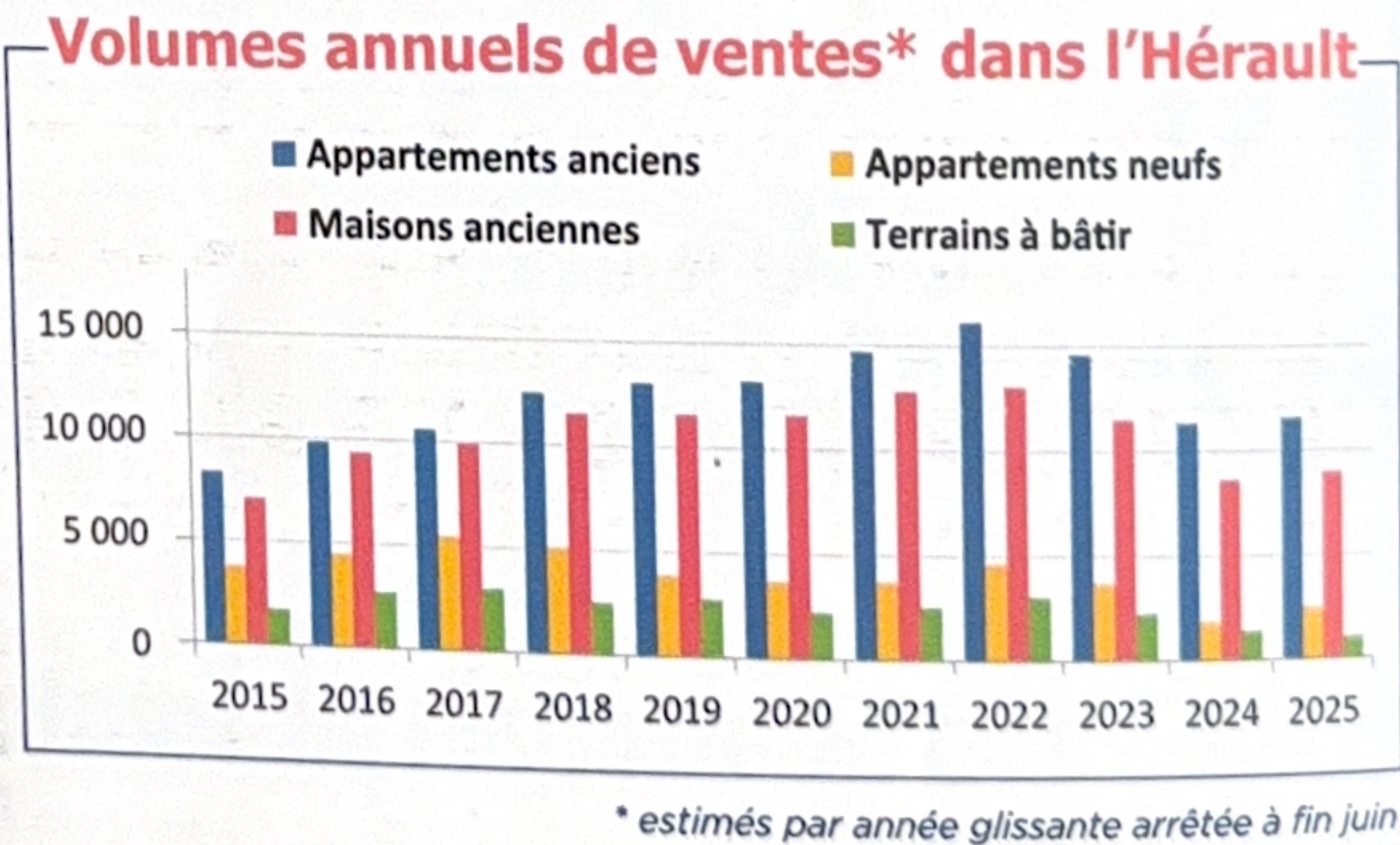
Dans l'Hérault, les prix médians des marchés de l'ancien demeurent relativement stables sur un an avec des évolutions similaires à celles de la région (-0,9% pour les appartements et +1,0% pour les maisons).

◆ VOLUMES

À fin juin 2025, les volumes de ventes annuels dans l'Hérault ont **augmenté** comparés à ceux de l'année précédente, à l'exception du marché du foncier :

- ▶ Appartements anciens : +2,1%
- ▶ Appartements neufs : +33%
- ▶ Maisons anciennes : +4,2%
- ▶ Terrains à bâtir : -25%

Tous types de biens confondus, la hausse du volume total de transactions atteint **+3,8%** à fin juin 2025.



II - PROFILS DES INTERVENANTS (TOUS BIENS CONFONDUS)

Typologies les plus représentées

28%

60 ANS ET +



TRANCHE D'ÂGE des acquéreurs

27%

PROFESSION INTERMÉDIAIRE



CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE des acquéreurs

30%

 PLUS DE 15 ANS

DURÉE DE DÉTENTION DES LOGEMENTS ANCIENS par les vendeurs

64%

HÉRAULT



PROVENANCE des acquéreurs

III - MARCHÉ DES APPARTEMENTS ANCIENS



3 330 €/m²

-0,9%

PRIX AU M²
MÉDIAN

ÉVOLUTION
SUR 1 AN

À fin juin 2025, le prix au m² médian des appartements anciens héraultais reste quasiment stable (-0,9%) sur un an pour la deuxième année consécutive, après -0,7% l'an dernier. L'évolution demeure toutefois largement positive sur 5 ans (+23%), le prix au m² médian passant de 2 710 €/m² à 3 330 €/m².

Près de deux tiers des ventes départementales sont concentrés dans les communes de Montpellier (34% des ventes), Agde (14%), Sète (8%) et Béziers (7%).

Parmi les communes les plus dynamiques en termes de transactions, Sète enregistre la hausse de prix annuelle la plus significative (+6,3%). Par opposition, les plus fortes baisses s'observent dans les communes plus onéreuses de La Grande-Motte et Palavas-les-Flots (-3,8% et -5,8% respectivement).

Prix au m² médian et évolution annuelle par commune

La Grande-Motte	5 160 €/m²	-3,8%
Palavas-les-Flots	4 960 €/m²	-5,8%
Mauguio	4 620 €/m²	+2,0%
Marseillan	4 090 €/m²	+4,4%
Balaruc-les-Bains	3 830 €/m²	-3,8%
Valras-Plage	3 740 €/m²	+3,1%
Agde	3 640 €/m²	+3,0%
Castelnau-le-Lez	3 610 €/m²	-1,9%
Sète	3 440 €/m²	+6,3%
Montpellier	3 260 €/m²	-1,6%
Frontignan	3 110 €/m²	+0,1%
Lunel	2 200 €/m²	+0,0%
Béziers	1 470 €/m²	-0,6%

À fin juin 2025, la répartition départementale des ventes d'appartements anciens par nombre de pièces a peu évolué sur un an ; les différences s'observent davantage sur 10 ans :

- ▶ Studios : 22% (-2 pts en 10 ans)
- ▶ 2 pièces : 35% (+3 pts en 10 ans)
- ▶ 3 pièces : 27% (+1 pt en 10 ans)
- ▶ 4 pièces : 12% (-1 pt en 10 ans)
- ▶ 5 pièces et plus : 4% (-1 pt en 10 ans)

Prix au m² médian et évolution annuelle par quartier

	Prix au m² médian	Évolution sur 1 an
AGDE	3 640 €/m²	+3,0%
Le Grau d'Agde	4 260 €/m²	+8,0%
Le Cap d'Agde	3 780 €/m²	+2,3%
La Ville	2 470 €/m²	+3,4%
SÈTE	3 440 €/m²	+6,3%
Le Lido	4 930 €/m²	-2,7%
Saint-Clair	3 990 €/m²	-5,1%
L'île Sud	3 330 €/m²	+12,5%
La Gare	3 110 €/m²	-1,2%
Centre ville	2 820 €/m²	+1,4%
MONTPELLIER	3 260 €/m²	-1,6%
Port Marianne	4 260 €/m²	+0,2%
Centre Historique	3 840 €/m²	+0,3%
Les Beaux Arts	3 840 €/m²	-0,6%
Les Arceaux	3 800 €/m²	+6,3%
Boutonnet	3 730 €/m²	-2,1%
Aiguelongue	3 720 €/m²	+3,7%
La Comédie	3 660 €/m²	-4,3%
Gares	3 640 €/m²	+1,6%
Antigone	3 520 €/m²	+0,3%
Hôpitaux-Facultés	3 420 €/m²	-1,3%
Gambetta	3 380 €/m²	+0,6%
La Croix d'Argent	3 290 €/m²	-2,8%
Aiguerelles	3 200 €/m²	-2,6%
Pas du Loup	3 020 €/m²	-0,9%
Figuerolles	2 770 €/m²	+0,2%
Estanove	2 740 €/m²	-6,3%
Les Cévennes	2 630 €/m²	-5,2%
La Chamberte	2 510 €/m²	+8,2%
Alco	2 480 €/m²	+2,2%
Saint Martin	2 480 €/m²	+6,2%
Lemasson	2 470 €/m²	+3,1%
Celleneuve	2 360 €/m²	+3,8%
BÉZIERS	1 470 €/m²	-0,6%
Nord	1 890 €/m²	+0,9%
Iranget - Cité technique	1 530 €/m²	-0,9%
Sud-Ouest	1 520 €/m²	+16,2%
Administrations - Caserne	1 430 €/m²	-2,9%
Centre historique	1 380 €/m²	+8,6%
Boulevard de Genève	1 310 €/m²	+0,2%



IV - MARCHÉ DES APPARTEMENTS NEUFS



4 530 €/m²

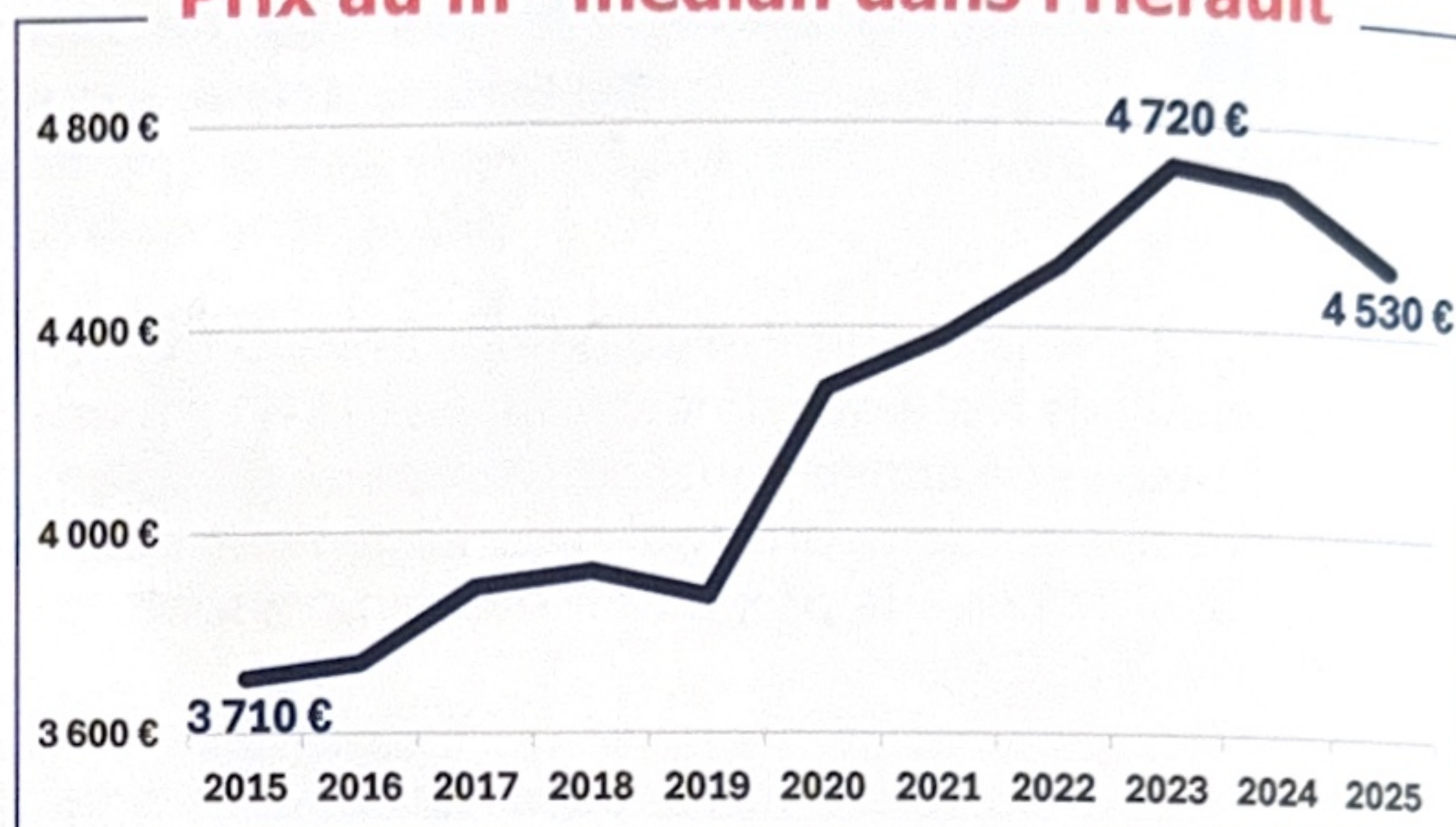
PRIX AU M²
MÉDIAN

-3,2%

ÉVOLUTION
SUR 1 AN

À fin juin 2025, le prix au m² médian des appartements neufs dans l'Hérault s'élève à 4 530 €/m². Sur les 10 dernières années, les prix ont progressé chaque année, à l'exception de 2019 (-1,1%), 2024 (-0,8%) et plus particulièrement 2025 (-3,2%). L'évolution sur 10 ans reste toutefois conséquente (+22%).

Prix au m² médian dans l'Hérault



V - MARCHÉ DES MAISONS ANCIENNES



262 500 €

PRIX DE VENTE
MÉDIAN

+1,0%

ÉVOLUTION
SUR 1 AN

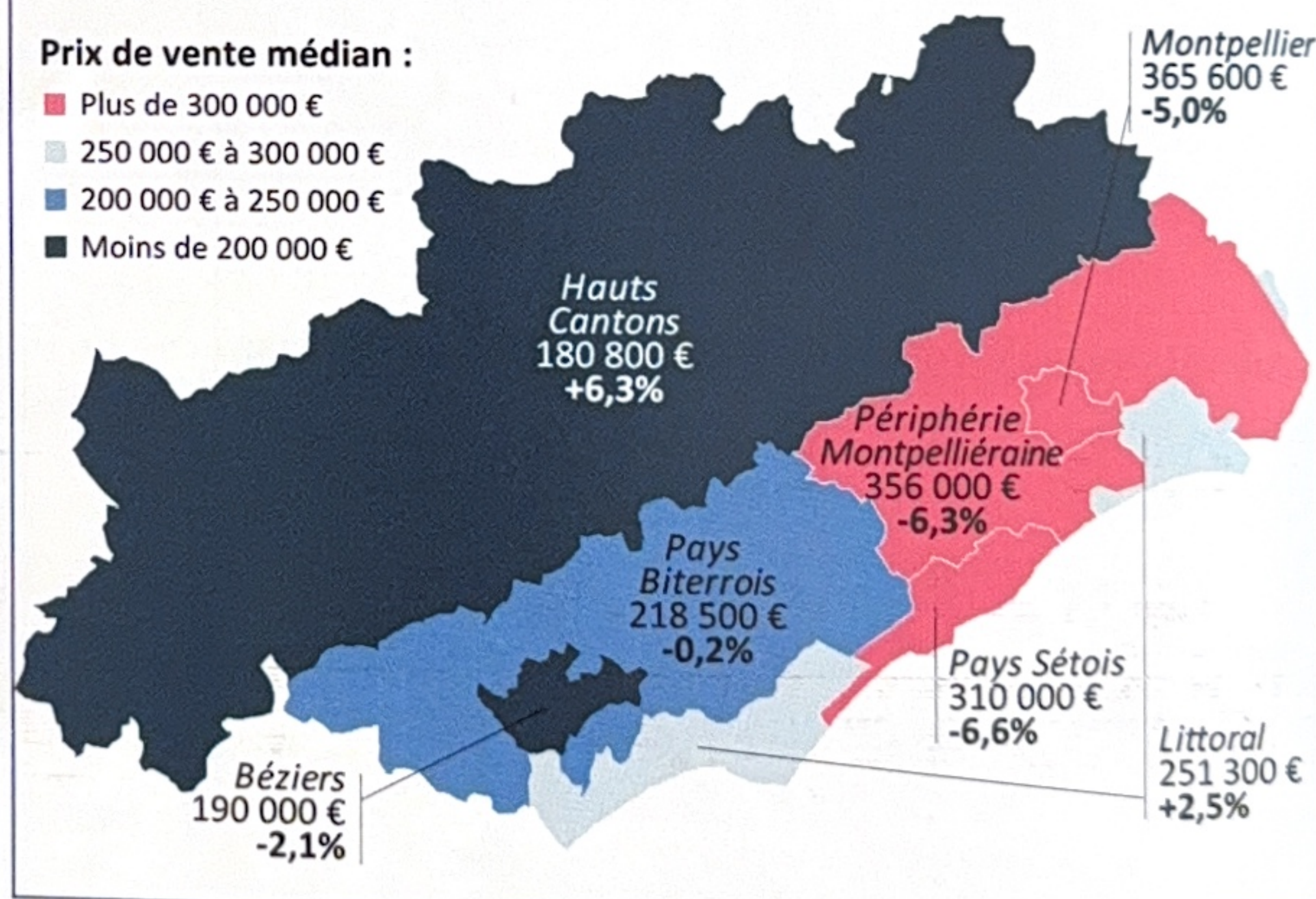
À fin juin 2025, le marché héraultais des maisons anciennes enregistre une légère **hausse** annuelle (+1,0%), après la baisse survenue l'an dernier (-2,4%). Le prix médian s'élève à 262 500 €, soit la seconde valeur la plus élevée sur la décennie. Sur une période de 10 ans, l'évolution du prix (+26%) est comparable à celles des marchés du collectif.

Prix de vente médian et évolution annuelle par commune

	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an
Castelnau-le-Lez	498 500 €	-4,0%
Lattes	459 600 €	-4,2%
Pérols	439 900 €	-1,0%
Mauguio	380 000 €	-0,7%
Montpellier	365 600 €	-5,0%
Sète	358 000 €	nd*
Mèze	312 000 €	-7,3%
Frontignan	290 800 €	+0,0%
Marseillan	265 000 €	+13,2%
Lunel	255 700 €	-0,2%
Agde	248 100 €	+3,4%
Sérignan	246 000 €	-5,4%
Béziers	190 000 €	-2,1%
Valras-Plage	185 000 €	-1,4%

*non disponible

Prix de vente médian et évolution annuelle par secteur



Par secteur, les prix de vente médians des maisons anciennes sont compris entre 180 800 € dans les *Hauts Cantons* et jusqu'à 365 600 € à *Montpellier*. Concernant les évolutions annuelles, les **baisses** les plus prononcées s'observent dans les secteurs les **plus onéreux** : le *Pays Sétois* (-6,6%), la *Périphérie Montpelliéraine* (-6,3%) et *Montpellier* (-5,0%). Dans le secteur plus accessible des *Hauts Cantons*, une hausse des prix de +6,3% est constatée. Cette hausse est toutefois à nuancer au regard de la baisse de -9,1% survenue l'an dernier. Sur 10 ans, les évolutions sont globalement homogènes entre les différents secteurs (autour de +30%), à l'exception des *Hauts Cantons* (+15%).

La part des ventes des grandes maisons est en déclin dans l'Hérault. Les maisons de 6 pièces et plus représentent 17% des acquisitions à fin juin 2025 contre 22% trois ans plus tôt. Dans le même interval, la part des ventes des maisons de 4 pièces et moins est passée de 53% à 58%.

VI - MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR



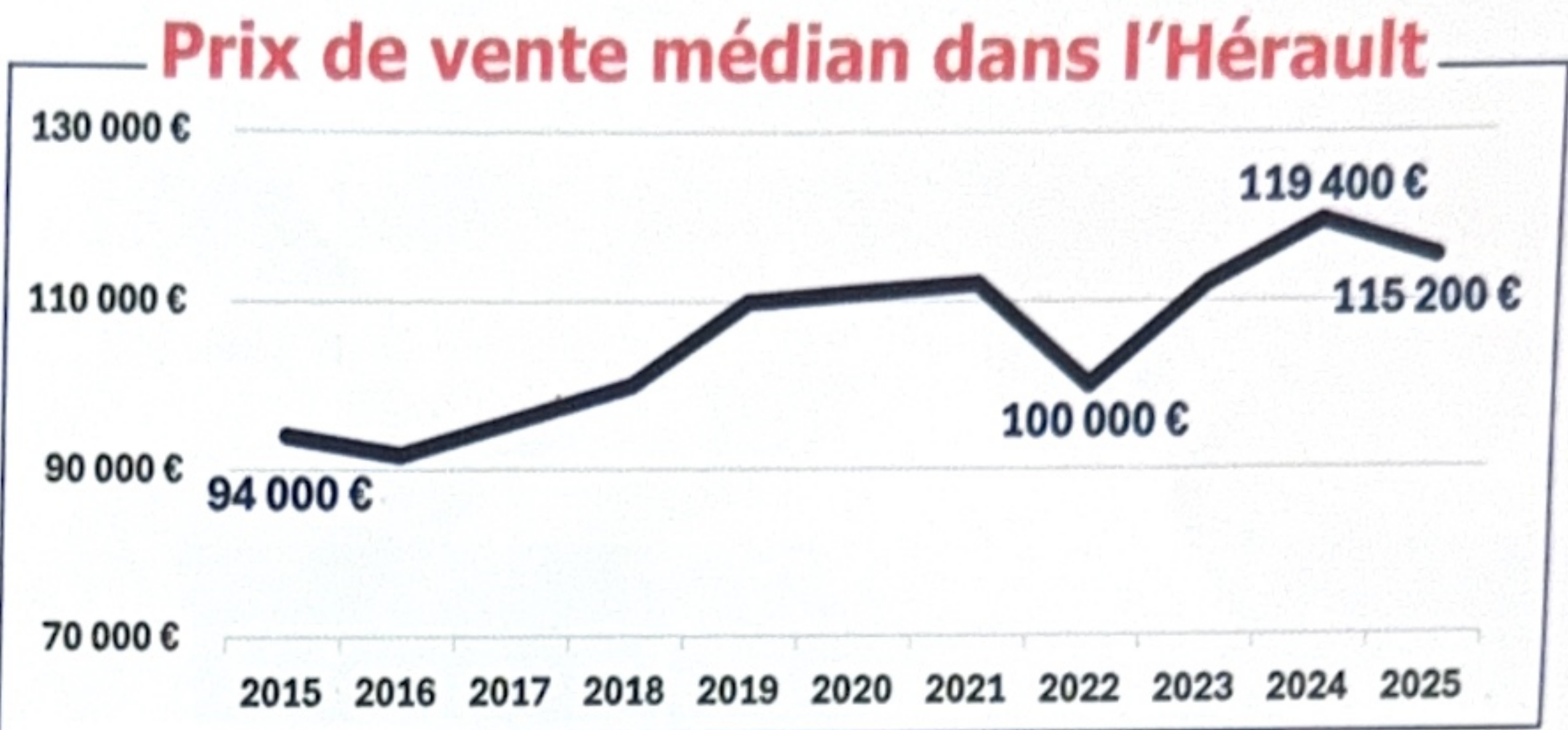
115 200 €
-3,5%
PRIX DE VENTE MÉDIAN
ÉVOLUTION SUR 1 AN

À fin juin 2025, le marché des terrains à bâtir héraultais est en **baisse** de -3,5% sur un an, le prix de vente médian s'élève à 115 200 €. Établi à 100 000 € en 2022, le prix médian a progressé pour atteindre près de 120 000 € l'an dernier.

Si l'évolution est relativement faible sur 5 ans (+3,8%), elle atteint +23% sur 10 ans.

Stable dans le temps, la superficie médiane des terrains est de 410 m². La répartition des ventes par tranche de superficie est la suivante :

- ▶ moins de 600 m² : 72%
- ▶ de 600 à 899 m² : 12%
- ▶ de 900 à 1 499 m² : 9%
- ▶ de 1 500 à 2 499 m² : 4%
- ▶ de 2 500 à 5 000 m² : 3%



Prix de vente médian, évolution annuelle et superficie médiane par secteur

	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an	Superficie médiane
Périphérie Montpellieraine	174 700 €	-0,8%	440 m²
Pays Sétois	169 300 €	+3,9%	300 m²
Littoral	127 600 €	+8,6%	360 m²
Hérault	115 200 €	-3,5%	410 m²
Béziers	104 800 €	-11,7%	400 m²
Hauts Cantons	101 400 €	-12,6%	500 m²
Pays Biterrois	97 600 €	+5,9%	390 m²

ZOOM SUR

L'ÉTIQUETTE ÉNERGIE
DANS L'HÉRAULT

À fin juin 2025, la répartition des ventes par **éti-quette énergie** du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) fait apparaître une représentation très modérée (4%) des logements anciens les plus énergivores (classes F et G), en baisse de -2 points par rapport à l'an dernier.

À l'inverse, les logements anciens avec une éti-quette C représentent 39% des acquisitions, soit 4 points de plus en 1 an. Pour comparaison, cette part est de 23% sur le territoire national (hors Île-de-France et DROM).

Répartition des ventes départementales de logements anciens selon l'étiquette énergie dans l'Hérault

