





ÉCHELLE(S)

## **Montpellier :** quand la locomotive démographique s'emballe

*Montpellier connaît la troisième plus forte croissance des grandes villes hexagonales. Dans un tel contexte, l'immobilier a non plus un seul défi, mais de nombreux enjeux à affronter. Portrait d'une cité occitane avec le vent en poupe.*

Par Arthur de Boutiny





**H**uit mille personnes. C'est la taille d'une petite ville. C'est presque le nombre d'habitants que perd Paris chaque année depuis la crise sanitaire. Mais c'est aussi et surtout la somme de nouveaux résidents annuels de la métropole de Montpellier, dont 4 000 pour la ville-centre elle-même. Et ce, depuis dix ans, rappelle l'Insee. Bien sûr, il faut mentionner une immense population étudiante, de l'ordre de 21 %, uniquement égalée en Europe par Bologne : l'université montpelliéraine est l'une des plus vieilles au monde et a vu passer entre ses murs **Rabelais**, **Valéry** et **Grothendieck**. Or, dans une ère post-Covid où les Français sont avides de meilleures conditions de vie pour leur logement comme leur travail, la cité occitane a de nombreux atouts à faire valoir.

## « Notre profondeur de marché a largement dépassé les 100 000 m<sup>2</sup> et devrait atteindre les 120 000 m<sup>2</sup> transactés sur la métropole cette année, et ce, malgré la crise ! »

Christèle Marnas, Tourny Meyer

*« Sur le plan géographique, Montpellier, niché entre les Cévennes, le Pic Saint-Loup et la Méditerranée, bénéficie d'un ensoleillement optimal, tandis que l'environnement est resté relativement préservé. Sur le plan des transports, outre son aéroport, la gare met la ville à moins de trois heures et demie de la capitale ; la métropole, dans son ensemble, est irriguée de villes moyennes avec des cadres de vie excellents tout le long de l'A9 et de l'axe Nîmes-Sète. Et enfin, son écosystème de création d'entreprises est particulièrement fort dans la technologie et la santé »,* énumère **Laurent Villaret**, dirigeant associé du Groupe GGL, promoteur local, mais aussi président de la Fédération des promoteurs immobiliers Occitanie Méditerranée.

### Une multiplication de grands projets

Le développement économique était la suite logique pour une métropole qui a vu sa population grandir avec sa réputation, depuis l'arrivée d'IBM en 1965 et l'impulsion de son maire

bâtitteur, **Georges Frêche** (maire de 1977 à 2004, puis président de la Région Languedoc-Roussillon de 2004 à 2010). L'emblématique édile a lui-même décerné à Montpellier le surnom de « ville surdouée », aussitôt repris.

*« En sortant de l'aéroport, il suffit de lever les yeux pour compter une bonne quinzaine de grues en activité »,* résume **Christèle Marnas**, directrice régionale Languedoc-Roussillon chez le conseil Tourny Meyer, partenaire de JLL sur l'Occitanie. *« Montpellier, ce n'est pas pour ceux qui cherchent la sérénité et le calme, mais un mouvement scintillant. »*

Comme sous l'ère Frêche, les grands projets se multiplient aujourd'hui : MedVallée, voulu comme un pôle d'excellence en santé globale, alliant entreprises, école, université et laboratoires ; le nouveau campus de la fac de médecine, avenue du Doyen-Gaston-Giraud, ouvert en 2017 et s'étendant sur 11 400 m<sup>2</sup> ; la ZAC Cambacères, d'une surface de 30 ha au sud, qui accueillera une nouvelle gare, la Montpellier Business School, des bureaux, des logements et des services urbains ; de nombreux écoquartiers intra-muros, qu'il s'agisse de Port Marianne, des Grisettes ou d'Ovalie. Le tout avec des signatures architecturales de renom, qui ont toujours fait la réputation de la cité occitane : **Jean Nouvel**, **Jacques Ferrier**, **Odile Decq**, **Zaha Hadid**, **Sou Fujimoto**...

### Les prix du neuf en hausse de 8,5 % en un an

Cependant, une telle fièvre de construction n'est pas sans défis.

Ne serait-ce que sur le plan environnemental : *« Nous sommes sur un territoire fragile, qui bénéficie d'un littoral et d'espaces naturels préservés, mais qui va de pair avec des enjeux de feu de forêt et de gestion hydraulique »,* qu'il s'agisse de la proximité de la mer ou des épisodes cévenols, rappelle Laurent Villaret. Si de telles problématiques se retrouvent dans toute grande ville française qui se respecte, le principal moteur de la croissance montpelliéraine, à savoir la démographie galopante, fait que l'offre et le foncier ont du mal à suivre.

**Mylène Chartrou**, directrice générale de l'investisseur Stellium Immobilier, cite les chiffres de la FPI et de MeilleursAgents pour résumer la situation : *« Entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2021 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2022, les prix du neuf à Montpellier ont augmenté de 8,5 % et ceux dans l'ancien de 7,8 %. Non seulement de nombreux logements vont sortir du marché locatif en raison de leur mauvaise note énergétique, mais tout logement mis sur le marché à Montpellier*





trouve très vite preneur, en fonction d'un phénomène de glissement entre locataires : quitte à s'éloigner du centre-ville, ces derniers iront vers le neuf, plus vertueux énergétiquement, mais aussi plus agréable au quotidien.» Laurent Villaret partage le même constat : « Les prix de sortie ont pris systématiquement 1 000 € du mètre carré sans discontinuer depuis 2013. Il faut absolument des prix cohérents par rapport au marché, qui ne prennent pas 3 à 4 % chaque année et faire en sorte que Montpellier ne soit pas délaissé en raison de ses prix. Nous devons rester une métropole choisie par ses investisseurs. »

Face à la nécessité de loger les nouveaux arrivants, le tertiaire peut ainsi faire figure de cinquième roue du carrosse. « La demande explose littéralement à Montpellier », indique Christèle Marnas. « Notre profondeur de marché a largement dépassé les 100 000 m<sup>2</sup> et devrait atteindre les 120 000 m<sup>2</sup> transactés sur la métropole cette année, et ce, malgré la crise ! Notre stock, en comparaison, est au niveau le plus bas jamais enregistré, avec 80 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 30 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités. Nous sommes ainsi en manque total d'entrepôts pour les transporteurs alors que l'e-commerce continue d'augmenter. Il sera nécessaire d'innover pour les locaux d'activités, un type de produits nécessitant plus de surface au sol, en proposant par exemple des produits sur plusieurs étages, mais ailleurs sur le territoire de la métropole. »

### Une collectivité dynamique

Pour mener ce défi urbanistique, Montpellier peut miser sur sa société d'aménagement, la SERM/SA3M, mais surtout sur la volonté de son maire élu depuis 2020, **Michaël Delafosse**, également président de Montpellier Méditerranée Métropole. Christèle Marnas salue cet élan bâtisseur comme la principale incarnation du dynamisme de la métropole : « Les planètes sont déjà bien alignées, avec un maire-président de la Métropole cultivant de très bonnes relations avec le département, la Région et écouté dans plusieurs ministères. En tant qu'acteurs de l'immobilier, nous sommes davantage consultés sur les programmes et les fonciers, avec une véritable interaction qui évite de réparer les erreurs du passé, qui faisaient qu'un bon programme était construit au mauvais endroit... et inversement. Cet état d'avancement des projets est un véritable facteur d'attractivité, hors des querelles stériles qui ont pu exister dans le passé. À chaque appel à projets, tout l'écosystème s'active et le tertiaire n'est pas laissé en arrière, avec des ensembles complexes et mixtes dans les nouvelles ZAC, comprenant dalles commerciales, résidences libres, étudiantes ou locatives sociales et bureaux. » Laurent Villaret n'est pas en reste : « L'un de nos défis dans notre métier, de surcroît en temps de crise, est de parvenir à innover. Or, la politique

de territoires de projets engagée par la mairie permet d'urbaniser de façon apaisée en secteur diffus, sous forme de mini-ZAC, en arrêtant d'urbaniser à la parcelle de façon hétérogène, ce qui était une source de recours et d'annulation de projets. »

En février 2022, face à une demande toujours forte et un volume de livraisons qui était tombé de 4 500 à 2 000 logements par an, Michaël Delafosse s'est ainsi fait le héraut d'un véritable choc de l'offre en lançant un programme de 8 000 logements supplémentaires d'ici à 2024. « Nous sommes l'une des rares métropoles françaises à avoir obtenu la possibilité d'alimenter le marché », souligne Laurent Villaret.

### Le flex office, futur acteur majeur

Les acteurs de l'immobilier, avec ces bons signaux de la part de la municipalité, peuvent ainsi être optimistes pour Montpellier. Ils sont confiants dans la capacité de la métropole pour attirer plus de cadres et répondre à la demande sans péril, même si de telles difficultés sont, de l'aveu de tous, monnaie courante dans le métier. L'appétit des investisseurs ne sera pas en reste puisque, comme le relève **Mylène Chartrou**, Montpellier demeure en zone A Pinel, alors que des villes comme Toulouse sont en B1. De même, la demande placée a de beaux jours devant elle puisque Christèle Marnas, elle, signale que les plus

## « Nous sommes l'une des rares métropoles françaises à avoir obtenu la possibilité d'alimenter le marché »

Laurent Villaret, Groupe GGL

gros demandeurs sont, derrière l'enseignement supérieur, les opérateurs de flex office, telles qu'IWG, Newton Offices, Bureaux & Co, pour des transactions de l'ordre de 4 000 à 5 000 m<sup>2</sup>. « À l'heure actuelle, l'offre en flex office et en immeubles serviciels représente à peine 2 % de la masse bureaux à Montpellier. Nous tablons sur une montée à 15-20 %. »

Montpellier, dont le centre-ville est dessiné en forme d'écusson, est ainsi bien protégé face à l'avenir, ville dont les murs savent déjà si bien marier passé, présent et futur. Signe d'une vie florissante, la cité occitane est d'ores et déjà candidate pour devenir capitale européenne de la culture en 2028. ●

