

# GET

---

## IMMOBILIER



### Analyse de département





## Le département en quelques mots...

Le département de l'Hérault appartient à la région Occitanie, il est bordé par la Méditerranée au Sud. Les habitants de l'Hérault étaient au nombre de 1 132 481 au recensement de 2016. La superficie du département est de 6 224 km<sup>2</sup>. La densité de population du département de l'Hérault est de 184 habitants par km<sup>2</sup>. La préfecture est Montpellier.



### Les villes où investir dans le 34

87 km de plages, 3 sites classés au patrimoine mondial de l'humanité, 2 grands sites de France, 1 Parc naturel Régional, 541 sites classés ou inscrits aux monuments historiques et biens d'autres choses, voilà ce qui fait de l'Hérault le département le plus touristique du Languedoc Roussillon, ainsi que le 4<sup>ème</sup> au rang National.

C'est aussi pour cela que l'investissement immobilier n'y est pas facile et plutôt cher ! A Montpellier le prix au m<sup>2</sup> est à de plus de 3000€ !

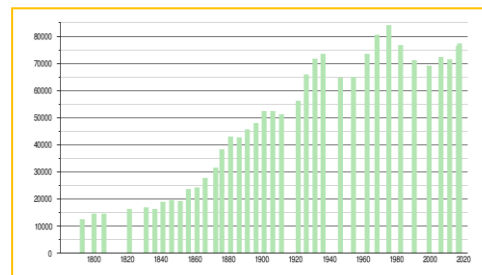
### **Alors où investir ?**

Le département de l'Hérault offre tout de même de belles opportunités dans certaines villes. Nous allons en analyser 3 : Béziers, Lunel et Clermont l'Hérault.

# 1- Béziers



**Population : 76 493 habitants (INSEE 2016).**



**Prix de l'immobilier**

  
**Prix m2 moyen**  
**1391 €**  
 de 859 € à 1926 €  
 APPARTEMENT  
 Indice de confiance ●●●●●

  
**Prix m2 moyen**  
**1636 €**  
 de 1031 € à 2280 €  
 MAISON  
 Indice de confiance ●●●●●



## Axes de communication

Béziers se trouve à 30min de Narbonne par l'A9, à 30 d'Agde, 1h de Montpellier (soit par l'A9 qui longe la côte, soit par l'A75) et à 1h de Carcassonne par l'A61 et l'A9. L'aéroport de Béziers Cap d'Agde se trouve à 20min, à mi-chemin entre Agde et Béziers. La gare de Béziers permet avec le TGV de se rendre à Paris en 4h. Vous pouvez aussi vous rendre à Toulouse en 2h, ainsi qu'à Marseille et à Lyon. Le réseau de bus Béziers Méditerranée Transports exploité par Transdev dessert la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée (CABM).



## Tourisme

Le plateau des poètes (grand parc à l'anglaise), jardin médiéval de Saint-Jean-des-Anneaux, l'Île de Tabarka etc. Vous trouvez aussi à Béziers 2 arènes, le pont Vieux sur l'Orb, les Ecluses de Fonserannes, les grandes Halles de styles Baltard, le Château de la Dragonne, la Cathédrale Saint-Nazaire (sur les hauteurs), de nombreuses Eglises et Chapelles. Chaque 28 Avril se déroule la procession de Saint Aphrodise. La ville dispose de 2 médiathèques, 3 musées, 4 théâtres, une salle de spectacle, le palais des congrès. Sans oublier que vous n'êtes qu'à quelques minutes de la mer !



## Etudiants

**Dans l'enseignement secondaire :** 9 collèges dont 3 privés, 6 lycées dont 1 lycée privé et 3 professionnels.

**Enseignement supérieur :** Ecole médicale et paramédicale privée avec formation en kinésithérapie et en odontologie (Clesi-ESEM France), classes préparatoires (concours infirmier/lettres et sciences humaines), groupe enseignement supérieur associatif SUPEXUP (formations Bac+3 immobilier, commerce & communication et gestion & ressources humaines), IUT, BTS (Esthétique-cosmétique-parfumerie, Coiffure, Gestion, Technico-Commercial).



## Economie et emploi

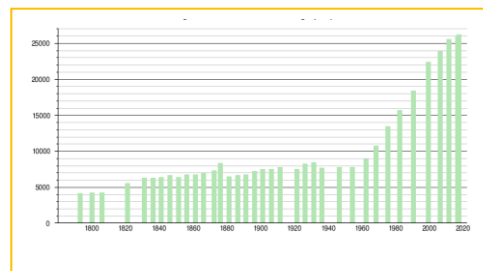
	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>7 278</b>	<b>100,0</b>
Industrie	529	7,3
Construction	1 051	14,4
Commerce, transport, hébergement et restauration	2 276	31,3
Services marchands aux entreprises	1 754	24,1
Services marchands aux particuliers	1 668	22,9

Les entreprises déclarant le plus de salariés sont : MBM (+1000), Cameron France (490), Total Quadran (200), SBM Formulation, Hôpital (+3000)

## 2 – Lunel



**Population : 26 002 habitants** (INSEE 2016) avec un maintien de sa population de **depuis 2011**.



**Prix de l'immobilier**



APPARTEMENT

Prix m2 moyen

**1728 €**

de 992 € à 2 225 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen

**2 269 €**

de 1303 € à 2 921 €

Indice de confiance ●●●●●



### Axes de communication

Lunel est à 40min de Montpellier et à 35min de Nîmes par l'A9, vous pouvez aussi vous rendre à La Grande-Motte en 20min. L'aéroport le plus proche est celui de Montpellier, à 20min. La gare SNCF de Lunel est desservie par les TER Occitanie, vous pouvez vous rendre à Montpellier et à Nîmes en seulement 15min et à Béziers en 1h ! Une ligne de Bus vous conduit à La Grande-Motte en 30min.



### Tourisme

Lunel est idéalement placée pour visiter Montpellier et Nîmes tout en pouvant profiter de la plage à La Grande-Motte. Vous pourrez aussi visiter les Halles métalliques de type Baltard, le Mas de Fourques, le château de la famille Gaucelm, la chapelle des pénitents... Vous trouverez à Lunel 2 musées, dont celui de la Tour des Prisons (visite insolite et angoissante qui se fait lampe torche à la main à la découverte des témoignages du passage des prisonniers pendant plus de 4 siècles).



### Etudiants

**Dans l'enseignement secondaire** : 3 collèges dont 1 privé, 4 lycées dont 2 professionnels.

**Enseignement supérieur** : BTS Electrotechnique, Assistant de Gestion, Comptabilité et Gestion.



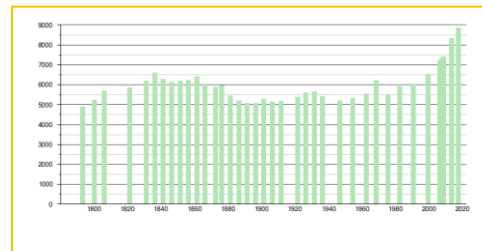
### Economie et emploi

	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 489</b>	<b>100,0</b>
Industrie	110	4,4
Construction	498	20,0
Commerce, transport, hébergement et restauration	746	30,0
Services marchands aux entreprises	591	23,7
Services marchands aux particuliers	544	21,9

## 3 – Clermont l'Hérault



**Population : 8 742 habitants** (INSEE 2016) avec une légère augmentation de sa population de **depuis 2011**.



**Prix de l'immobilier**



APPARTEMENT

Prix m2 moyen

**1719 €**

de 937 € à 2 406 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen

**2127 €**

de 1160 € à 2 978 €

Indice de confiance ●●●●●



### Axes de communication

Clermont l'Hérault est située à mi-chemin entre la mer Méditerranée au sud et le parc National des Cévennes au nord. La ville est à 40min de Béziers et de Montpellier par l'A75. L'aéroport le plus proche est celui de Béziers à 40min. Des lignes de bus régulières permettent de se rendre à Montpellier.



### Tourisme

Le lac du Salagou, aujourd'hui protégé et classé, se trouve à seulement 15min du centre de Clermont l'Hérault. Vous pouvez aussi vous rendre au Cirque de Mourèze en 15min. Pour les amoureux de la nature, la ville offre de très belles choses (randonnées, baignades...). Vous pouvez aussi aller visiter le Château des Guilhem et la Chapelle des Dominicains.



### Etudiants

**Enseignement secondaire** : 2 collèges dont 1 privé, 3 lycées dont 1 privé et 1 professionnels.

**Enseignement supérieur** : BTS Gestion de la PME



### Economie et emploi

	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>886</b>	<b>100,0</b>
Industrie	53	6,0
Construction	103	11,6
Commerce, transport, hébergement et restauration	277	31,3
Services marchands aux entreprises	204	23,0
Services marchands aux particuliers	249	28,1



## Conclusion Générale

L'Hérault est un département intéressant par son attrait touristique ! Après l'analyse de ces trois villes découvrez notre classement...

### Classement des villes selon l'avis GET IMMOBILIER : Réponse !

**BEZIERS** : Ville très intéressante par son prix au m<sup>2</sup> et où la demande locative est forte. Il faut tout de même bien regarder les quartiers. Vous pourrez y faire TOUT TYPE de location.

**LUNEL** : Ville avec un bon emplacement stratégique, proche de Montpellier, de Nîmes et de La Grande-Motte, qui a tout de même un prix au m<sup>2</sup> très raisonnable. Avec plus de 20 000 habitants, vous pourrez très facilement faire de location simple ou meublée et même de la LCD !

**CLERMONT L'HERAULT** : Le prix au m<sup>2</sup> est là aussi très correct, il n'y aura aucun problème pour faire de la location simple ou meublée et là aussi la LCD ne sera pas un problème. Le marché y sera en règle générale plus simple que sur les deux villes précédentes plus proches de la côte.



Source : Wikipedia, Site internet de la ville, Site de l'insee, Meilleurs agents, carte-France, site des mairies et autre sites internet, Figaro