



Note trimestrielle de l'Observatoire de l'Habitat de l'Hérault

L'Accession à la propriété, un marché au ralenti

[Plus d'informations sur le site de l'ODDH...](#)

n°5

Février 2015

En 2013 et 2014, la tendance à la baisse des volumes et des prix sur le marché de l'accession à la propriété en logements anciens s'est poursuivie.

Sur le marché du neuf, les ventes à occupants ont beaucoup mieux résisté que celles destinées aux investisseurs, notamment sur l'agglomération de Montpellier.

Comme pour les loyers, les prix des logements anciens les plus élevés sont observés dans l'aire montpelliéraine et plus largement dans la partie Est du département ainsi que sur le littoral ; à l'inverse, ils tendent à diminuer rapidement en allant vers l'Ouest et sur les secteurs éloignés du littoral.

Le nombre de prêts à taux zéro, désormais réservés à l'acquisition ou à la construction de logements neufs, continue à reculer suite au recentrage sur les ménages à revenus modestes ou moyens. Il devrait cependant légèrement s'accroître en 2014, notamment à la suite de la révision du zonage à compter du 1^{er} octobre 2014 qui devrait «booster» les ventes en particulier dans la nouvelle zone A.

Les autres dispositifs nationaux d'aides à l'accession sociale (TVA à taux réduite en zone urbaine sensible) ou très sociale (PSLA) ne jouent qu'un rôle limité compte tenu des volumes observés.

En revanche, les dispositifs d'aides locales, et spécialement les ventes de logements neufs à prix maîtrisés qui permettent d'abaisser sensiblement les prix de ventes, contribuent au soutien de l'activité, en particulier sur l'agglomération de Montpellier.

Les aides directes aux accédants, qu'il s'agisse de subventions ou de prêts à taux réduit, n'ont d'impact significatif sur le marché de l'accession que pour autant qu'ils renforcent l'effet de levier d'aides nationales surtout indirectes permettant d'abaisser les prix de ventes aux primo accédants.

La connaissance précise des niveaux de prix sur les différents territoires composant le département, issue de l'exploitation de la source DVF, permet de déterminer, à partir de simulations, le niveau de revenu nécessaire à une personne ou une famille pour pouvoir accéder à la propriété dans l'ancien, aux conditions actuelles du marché, pour chaque ville et chaque secteur. Cela fait ressortir l'hétérogénéité des situations selon les marchés locaux et souligne la nécessité de politiques de l'habitat, nettement différenciées selon les territoires, pour pouvoir répondre réellement aux besoins des ménages.



Publication : ADIL 34

Directeur de la publication : Augustin CHOMEL (ADIL 34)

Comité de lecture : Laurent AUFRERE (CG34/PDA), Mireille BARA (DDTM 34), Gérard BOL (DDTM 34), Christine BERTRAND (DDCS/PVL), Gérard CASTEILL (CG34/PDS), Pierre CHABRAN (CG34/PDA), Fabrice CLASTRE (DDCS/PVL), Laetitia GAYRAUD (DDTM 34) et Fabienne MEUNIER (CG34/PDS)

Etudes, rédaction et cartographie : Florent SERNOUX (ADIL 34), Jessica HAINIGUE (ADIL 34)



Principales tendances du marché des ventes de logements dans l'Hérault

L'érosion des ventes de logements anciens dans l'Hérault

Bien que la région Midi Pyrénées comporte trois départements de plus que la région Languedoc Roussillon mais aussi une population supérieure de 8%, au 1^{er} janvier 2012 selon l'Insee, le nombre de mutations de logements enregistrées annuellement y est inférieur d'environ 11% pour la période comprise entre novembre 2013 et octobre 2014, selon les estimations du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD).

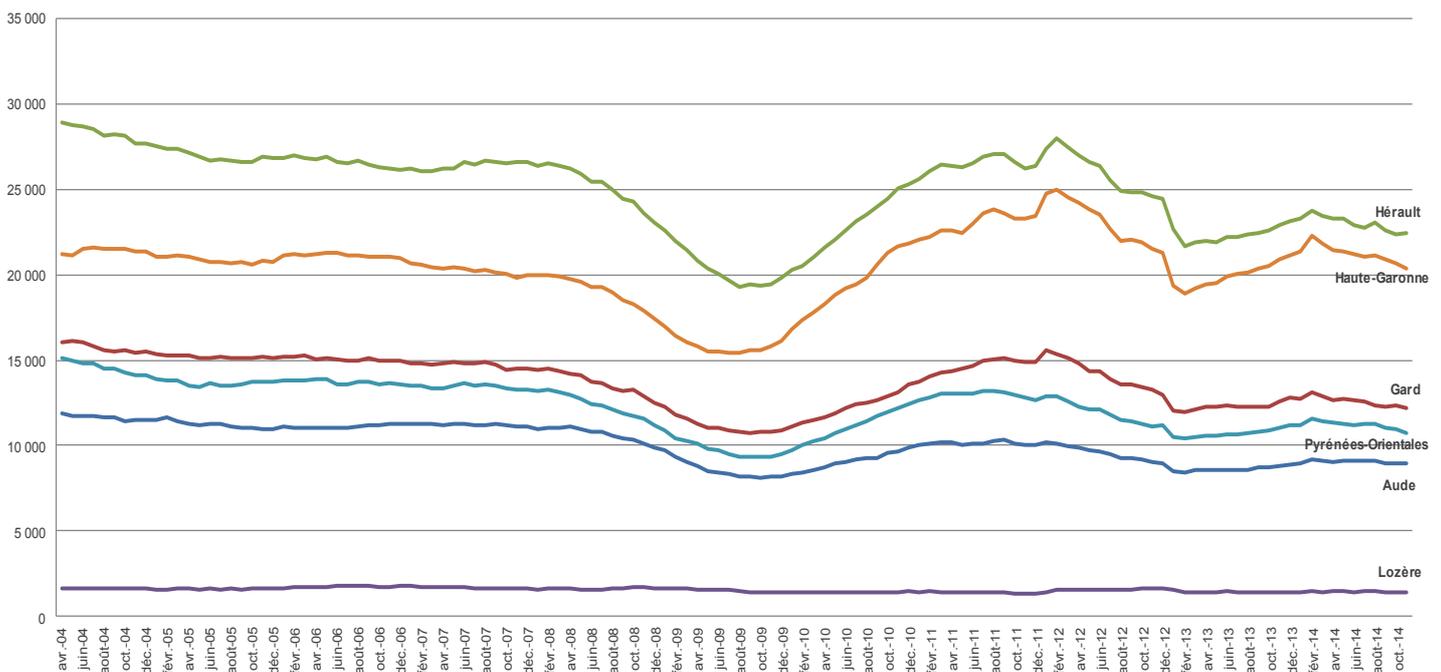
Selon cette même source, le département de l'Hérault représente 40% des ventes de logements existants en Languedoc-Roussillon pour la même période et dépasse de 10% le volume des ventes observé en Haute Garonne.

Selon les estimations du CGEDD (cf graphique ci-dessous), après le recul observé en 2009, l'activité du

marché immobilier s'est redressé pour culminer au mois de janvier 2012 avant de se contracter nettement sur le reste de l'année, ce qui caractérise le retournement du cycle du marché immobilier. On relèvera également que les évolutions à la hausse, comme à la baisse, du marché immobilier sont nettement plus prononcées dans les départements comportant de grandes agglomérations (Hérault, Haute Garonne) que dans les autres départements, et à fortiori dans les départements ruraux.

Actuellement (novembre 2014), la contraction du marché se poursuit à un rythme plus lent (-2 à -5%/an) et s'accompagne globalement d'une érosion des prix au niveau régional comme au niveau national, alors que les taux des prêts immobiliers sont descendus à un niveau historiquement bas.

Estimation des ventes de logements anciens
- estimation sur 12 mois-



Nombre de ventes immobilières taxées au taux de droits de mutation de droit commun, cumulé sur 12 mois
Source: CGEDD d'après Direction Générale des Finances Publiques (Fidji et MEDOC)

13 000 ventes de logements anciens en 2013

A partir du fichier Demande de Valeurs Foncières (DVF) émanant de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), on dénombre, en 2013, près de 13 000 ventes de logements achevés depuis plus de 5 ans dans l'Hérault.

Ce fichier DVF permet également de localiser les ventes effectuées dans le département. On remarque que les agglomérations concentrent 10 000 ventes de logements anciens, soit 77% des ventes de ce type du département.

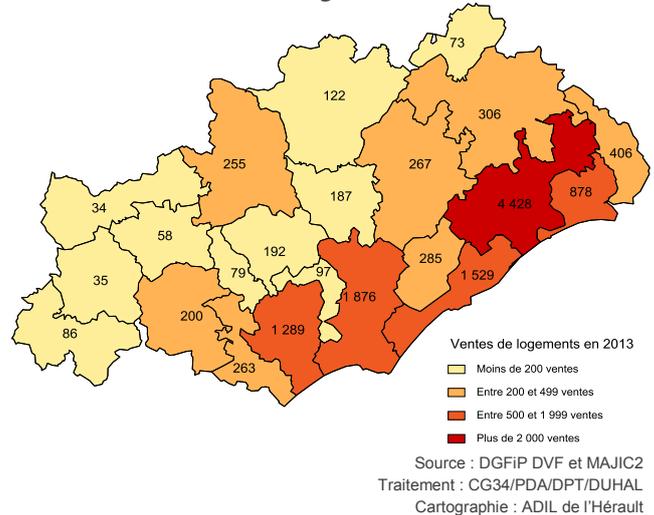
Répartition des ventes de logements anciens en 2013

EPCI	Ventes d'appartements anciens	Ventes de maisons anciennes
CA Montpellier Agglomération	2929	1499
CA du Bassin de Thau	959	570
CA du Pays de l'Or	615	263
CA Hérault Méditerranée	1108	768
CC du Pays de Lunel	91	315
CC Vallée de l'Hérault	15	252
Département de l'Hérault	6581	6385

Source : DGFIP DVF et MAJIC2
Traitement : CG34/PDA/DPT/DUHAL

Après l'agglomération de Montpellier, l'agglomération Hérault Méditerranée constitue le 2^{ème} marché départemental en nombre de ventes. En effet, avec Agde et le Cap-d'Agde, ce territoire attire des acquéreurs de la France entière.

Nombre de ventes de logements anciens en 2013



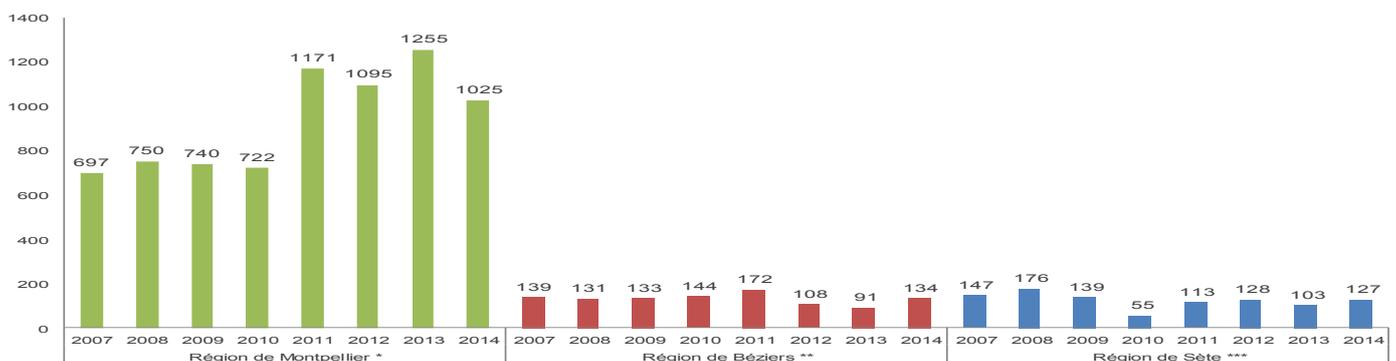
En 2013, plus de 1 300 ventes de logements neufs destinés à être occupés par leurs propriétaires

Dans le neuf, avec la fin du dispositif Scellier, les ventes des logements ont enregistré un très fort recul dans les principaux secteurs du département (Montpellier, Sète et Béziers). Cependant, si l'on observe les seules ventes à occupants, on constate que leur nombre a fortement progressé depuis 2011 en particulier sur la région de Montpellier (cf graphique ci-dessous) et dans une moindre mesure sur celles de Sète et Béziers en 2014. Cette bonne tenue des ventes de logements neufs destinés à être occupés par l'acquéreur s'explique en partie par le développement de l'accession aidée sur l'agglomération de Montpellier (30% des ventes à

occupants entre 2012 et 2014) en particulier avec les programmes en accession à prix maîtrisé dans le cadre de conventions entre la collectivité et les promoteurs (170 à 230 logements vendus par an), auxquels s'ajoutent les programmes bénéficiant d'une TVA réduite construits dans les périmètres de rénovation urbaine ainsi que ceux vendus en location accession.

Dans les autres secteurs du département, l'accession aidée est constituée quasi exclusivement de programmes en location accession (PSLA) et représente 2 à 5% des ventes de logements neufs dans la région de Béziers, et 17 à 18% dans celle de Sète.

Evolution des ventes d'appartements neufs à occupants



* La région de Montpellier inclut la CA de Montpellier, la CA du Pays de l'Or, la CC Vallée de l'Hérault, la CC du Grand Pic Saint Loup et la CC du Pays de Lunel

** La région de Béziers inclut la CA de Béziers Méditerranée, la CA Hérault Méditerranée, la CC La Domitienne, la CC Canal-Lirou Saint-Chinianais, la CC Orb et Taurou, la CC des Avants-Monts du centre Hérault et la CC du Pays de Thongue

*** La région de Sète inclut la CA du Bassin de Thau et la CC du Nord du Bassin de Thau

Des taux bancaires extrêmement bas susceptibles d'amorcer un certain retour des primo accédants

Passant de 5,6% au 1^{er} trimestre 2001 à 2,36% en décembre 2014, les taux bancaires sont descendus à des niveaux sans précédent qui ont contribué à une certaine reprise de l'activité des prêts à l'habitat au dernier trimestre 2014, marqué par le retour de certains primo accédants qui avaient déserté le marché depuis 2012. Malgré tout, au plan national, sur l'ensemble de l'année, la production de prêt recule de près de 3% en montant prêté et de 6% en nombre de prêts. (Observatoire du financement du logement /CSA).

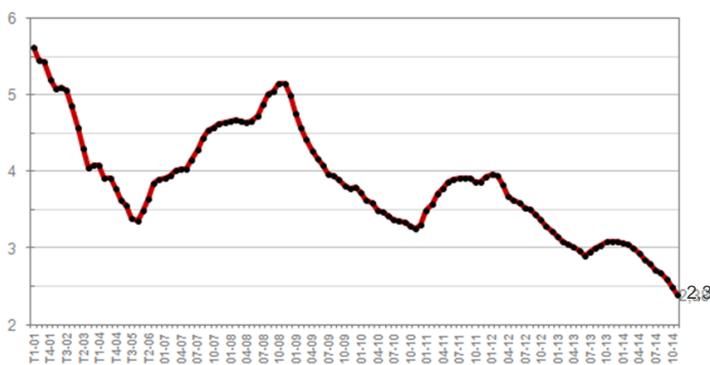
A partir de 2001, parallèlement à la baisse des taux, afin de solvabiliser les acquéreurs dans un contexte de hausse rapide des prix immobiliers, la durée moyenne des prêts (166 mois ou 13,8 ans en 2001 au plan national) s'est allongée fortement jusqu'en 2007 pour culminer à une moyenne de 225 mois (18,75 ans). A partir du 2^{ème} semestre 2007 la durée des prêts tend globalement à diminuer jusqu'au début 2014 où la durée moyenne repart à la hausse pour atteindre 19,3 ans pour le neuf et 18,7 ans pour l'ancien aujourd'hui. Dans les projets d'accession étudiés à l'ADIL en 2014,

pour des candidats à la primo accession, la durée des prêts s'établit en 2014 en moyenne à 25 ans dans le neuf ainsi que pour les projets d'acquisition amélioration et à 20 ans pour l'achat d'ancien sans travaux.

Depuis la crise financière de 2008, l'exigence d'un apport personnel d'au moins 10% est redevenue la norme dans la pratique bancaire, ce qui n'exclut cependant pas complètement la possibilité pour certains ménages d'accéder sans apport. La faiblesse ou l'absence d'apport personnel est cependant l'un des freins majeurs pour une importante minorité de candidats à la primo accession.

Les autres freins tiennent naturellement à l'insuffisance des ressources pour certains ménages notamment les jeunes et les familles monoparentales et / ou à des situations professionnelles précaires ou instables dans un contexte de chômage massif 113 800 demandeurs d'emploi dans l'Hérault en Octobre 2014.

Evolutions des taux des crédits immobiliers aux particuliers



Acheter, mais à quel prix ?

Des prix d'acquisition en hausse dans le département

Les prix des logements anciens par ville en 2013

(achevé depuis plus de 5 ans)

	Maisons anciennes en €			Appartements anciens en €/m ²		
	1 ^{er} décile	Médiane	9 ^{ème} décile	1 ^{er} décile	Médiane	9 ^{ème} décile
Agde	86 960 €	186 340 €	394 112 €	1 647 €/m ²	2 941 €/m ²	4 897 €/m ²
Béziers	72 400 €	155 000 €	284 800 €	587 €/m ²	1 124 €/m ²	1 962 €/m ²
Clermont-l'Hérault	54 400 €	195 000 €	355 918 €	729 €/m ²	1 570 €/m ²	1 927 €/m ²
Gignac	94 600 €	185 000 €	279 620 €	ns		
Lodève	36 850 €	161 800 €	284 236 €	646 €/m ²	1 000 €/m ²	1 432 €/m ²
Lunel	122 864 €	192 500 €	289 000 €	689 €/m ²	1 423 €/m ²	2 206 €/m ²
Mauguio	176 000 €	304 650 €	525 600 €	2 178 €/m ²	3 500 €/m ²	4 578 €/m ²
Montpellier	183 040 €	290 000 €	591 200 €	1 552 €/m ²	2 667 €/m ²	3 750 €/m ²
Pézenas	76 200 €	163 000 €	400 200 €	853 €/m ²	1 283 €/m ²	2 035 €/m ²
Sète	143 550 €	250 000 €	513 220 €	1 125 €/m ²	2 084 €/m ²	3 959 €/m ²

Quel que soit le type d'habitat, les prix de vente ont augmenté de 50% ou plus en 10 ans. Aujourd'hui, un acquéreur paiera, en moyenne, 100 000 € pour un terrain à bâtir, 2 760 €/m² pour un appartement ancien ou encore 3 580 €/m² pour un appartement neuf dans l'Hérault.

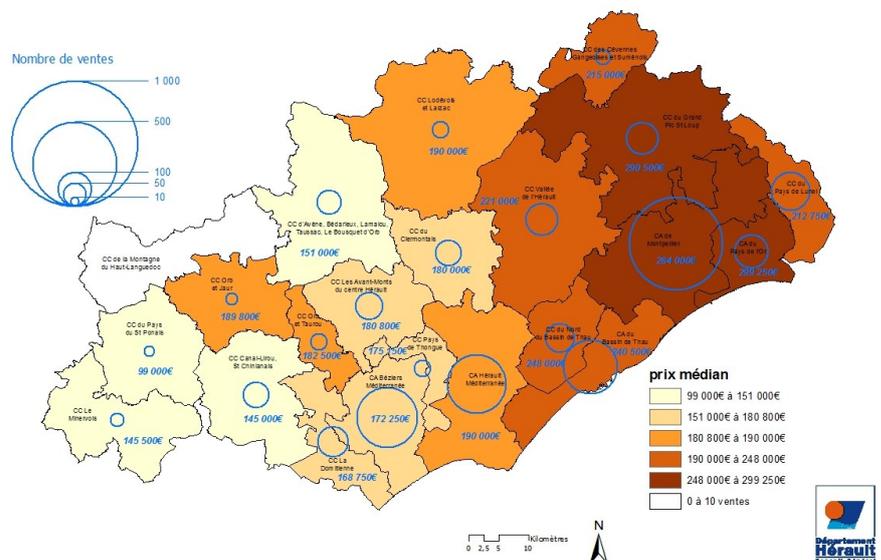
Il y a 10 ans, un acquéreur pouvait acheter une maison, achevée depuis plus de 5 ans, à Montpellier en moyenne à 184 000 €. Aujourd'hui, avec ce même budget, un acquéreur peut avoir une maison à Agde, Béziers, Gignac, Lodève ou encore Pézenas. Si ce même acquéreur veut acheter sur Montpellier, il lui faudra déboursier 100 000 € de plus qu'il y a 10 ans. En revanche, il paiera tout de même moins cher qu'il y a 5 ans où le prix de vente des maisons anciennes étaient supérieurs de 3,2% aux prix actuels.

En 2003, pour acheter un appartement ancien à Montpellier, il fallait payer, en moyenne, 1 500 €/m². Aujourd'hui il faut compter 1 000 € supplémentaire par m².

Source : DGFIP DVF et MAJIC2
Traitement : CG34/PDA/DPT/DUHAL

Les prix médians des maisons anciennes de 4 pièces par EPCI en 2013

(achevé depuis plus de 5 ans)



Source : DGFIP DVF et MAJIC2
Traitement : CG34/PDA/DPT/DUHAL

Il en va de même pour les terrains à bâtir. En effet, il y a 10 ans, le prix des terrains à bâtir était, en moyenne, inférieur de 52% au prix actuel. A noter, cependant, que le prix actuel des terrains à bâtir est moins élevé (-6,5%) que celui observé il y a 5 ans. Aujourd'hui, les terrains à bâtir du département valent, en moyenne, 100 000 € et ont une surface moyenne de 550 m².

Diverses causes peuvent expliquer ce phénomène : la diminution de la taille des terrains, le développement des transports en communs dans certaines communes du département, les nouvelles normes pour les logements neufs, ...

Prix de vente médian des terrains à bâtir en 2013

	Prix de vente médian en €	Evolution annuelle 2012 - 2013
Béziers	70 000 €	+ 5,3 %
Périphérie de Béziers	78 500 €	+ 9,1 %
Hauts Cantons	76 000 €	- 4,1 %
Périphérie Montpellieraine	128 100 €	+ 0,9 %
Littoral	111 600 €	- 1,4 %
Département de l'Hérault	100 000 €	+ 11,1 %

Source : Notaires de France

Prix d'acquisition des logements neufs

		Montpellier	CA de Montpellier	Région de Montpellier ¹	Région de Sète ²	Région de Béziers ³	
Collectif	En 2013	Prix moyen des ventes en €/m ² (parking inclus)	4 083 €/m ²	3 899 €/m ²	3 963 €/m ²	3 577 €/m ²	2 998 €/m ²
	Au 4 ^{ème} trimestre 2014	Prix moyen des ventes en €/m ² (parking inclus)	4 089 €/m ²	3 908 €/m ²	3 934 €/m ²	3 395 €/m ²	2 939 €/m ²
Individuel groupé	En 2013	Prix moyen des ventes en € (hors parking)			258 073 €	240 833 €	193 400 €
	Eu 4 ^{ème} trimestre 2014	Prix moyen des ventes en € (hors parking)			247 476 €	238 545 €	206 150 €

Source : Adéquation

Les dispositifs d'aide à l'accession

Le Prêt à Taux Zéro recentré, n'a financé que 1 035 logements neufs en 2013

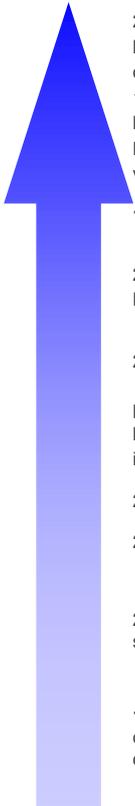
Depuis sa création, le champ d'application et les conditions d'éligibilité au Prêt à Taux Zéro (PTZ) ont été régulièrement modifiés en fonction des choix des pouvoirs publics de privilégier certaines catégories de ménages ou d'opérations. En effet, depuis 2012, la réglementation du PTZ a été réorientée vers le neuf pour favoriser l'achat ou la construction de logements à basse consommation énergétique. Parallèlement, le PTZ a été recentré vers les ménages à revenus plus modestes, accentué en 2013 au bénéfice de catégories à revenus modestes, ce qui se traduit par une forte diminution des émissions de prêts (cf graphique ci-dessous).

On note la forte contraction des achats et constructions de maisons (neuves) financées avec un PTZ en 2012 (-18%) et 2013 (-45%). Les achats d'appartements neufs financés avec un PTZ connaissent également un recul important mais moins prononcé (-16% en 2012 et -16% en 2013). En 2014, les volumes d'opérations financées avec un PTZ se redressent légèrement tant en individuel (+7%) qu'en collectif (+8%) mais restent à un niveau très bas.

A compter du 1^{er} octobre 2014, dans le cadre du plan de relance gouvernemental de la construction de logements, annoncé le 29 Août dernier, les plafonds de ressources ont été relevés de 20% en zone B2 et de 19% en zone C. On remarque que ces nouveaux plafonds restent nettement inférieurs à ceux applicables en 2012 (-17% en zone A, -15% en zone B, -9% en zone B2 et -17% en zone C). Ceci confirme la volonté des pouvoirs publics de recentrer les aides à l'accession sur les ménages à revenus moyens, voire modestes, dans un contexte budgétaire fortement contraint.

Le zonage déterminant le classement des territoires en fonction de la tension en matière de logement, a été également modifié à compter du 1^{er} octobre 2014. Il permet d'augmenter sensiblement le nombre de ménages éligibles. Par exemple, pour les agglomérations de Montpellier et du Pays de l'Or, le changement de zonage faisant passer les communes de la zone B1 à A, entraîne un relèvement des plafonds de ressources de 38%.

Les fluctuations de la législation du Prêt à Taux Zéro tirailée entre un soutien à la construction et une politique d'encouragement à l'accession



2015 : L'article 41 du PLF 2015 relatif au PTZ prévoit, outre l'ouverture du PTZ à l'acquisition-amélioration (cf infra), la prorogation du dispositif jusqu'au 31 décembre 2017, une augmentation du revenu plancher (division par 9 au lieu de 10) et la suppression de la condition de performance énergétique pour les logements neufs

Les barèmes PTZ, plafonds de ressources, quotités, plafond d'opération en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2014, devraient être prorogés en 2015

1^{er} Octobre 2014 : Hausse des plafonds de ressources en B2 et C de 20%
Hausse des plafonds d'opération sauf en zone A

2013 : Baisse des plafonds de ressources de 17% en zone A, de 15% en zone B1, de 25% en zone B2 et de 30% en zone C.

Prêt accordé pour les logements BBC 2005 ou en RT 2012

2012 : Réintroduction des plafonds de revenus

Prêt accordé pour les logements neufs ou, à compter du 1^{er} juin 2012, pour financer l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens fiscal

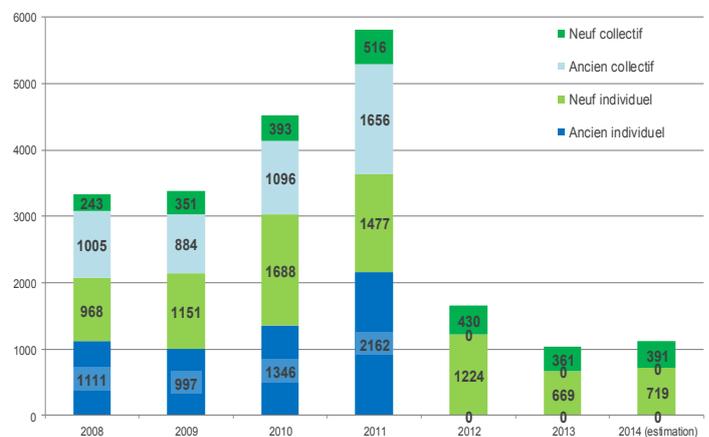
2011 : Suppression des plafonds de ressources

2008 : Montant du prêt doublé pour les achats de logement neuf

2005 : Prêt accordé pour tout logement quel que soit son époque de construction sans conditions de travaux

1995 : Prêt accordé pour les logements neufs ou pour les logements construits depuis plus de 20 ans si ceux-ci requièrent un minimum de 35% de travaux d'amélioration

Evolution des PTZ émis dans le département de l'Hérault selon le type d'opération



2014 : Cumul des PTZ des 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2013 et des 1^{er} et 2^{ème} trimestre 2014
Source : SGFGAS

Evolution du nombre de PTZ émis dans le département

	2012	2013
CA de Montpellier	670	555
CA de Béziers Méditerranée	139	56
CA du Bassin de Thau	61	52
CA Hérault Méditerranée	106	44
CA du Pays de l'Or	63	22
CC du Grand Pic Saint-Loup	95	73
CC Vallée de l'Hérault	139	52
CC du Clermontais	54	34
CC du Nord du Bassin de Thau	43	28
CC du Pays de Lunel	69	23
CC Les Avant-Monts du Centre Hérault	41	27
CC La Domitienne	64	21
Département de l'Hérault	1 684	1 035

Source : SGFGAS

On distingue, traditionnellement, les petits ménages (1 et 2 personnes) et les familles (3 personnes et plus). 85% d'entre eux étaient locataires avant leur achat, les autres étant hébergés chez leurs parents.

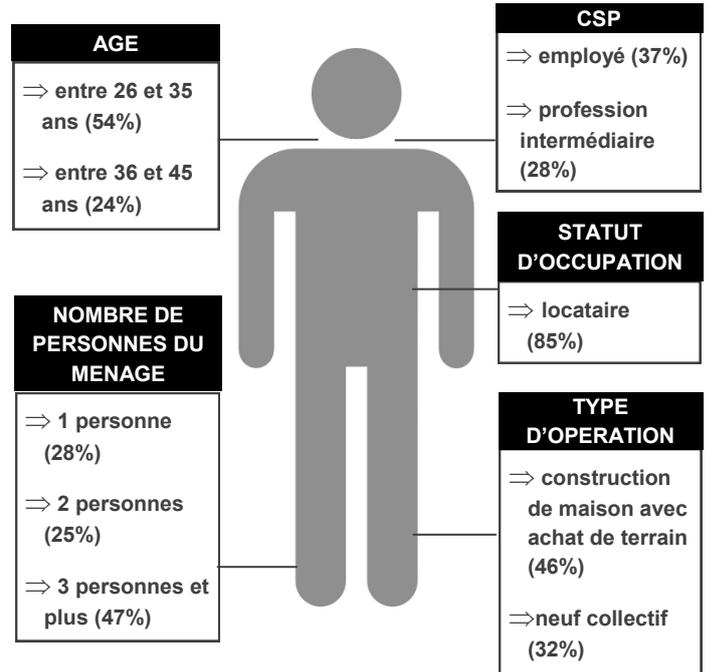
La moitié d'entre eux ont bénéficié d'un PTZ afin de financer la construction de leur maison (avec ou sans achat de terrain). Seulement 13% d'entre eux achetaient une maison neuve en VEFA.

Caractéristiques des PTZ accordés dans le département de l'Hérault en 2013

	Montant moyen d'opération en €	Apport personnel moyen en €	Montant moyen du PTZ en €	Revenu mensuel moyen en €
Achat neuf individuel	200 560	41 374	38 785	2 584
Achat neuf collectif	174 326	34 321	34 468	2 325
Construction maison individuel (achat terrain)	201 589	20 601	31 349	2 881
Construction maison individuel (hors achat terrain)	156 409	26 433	26 668	2 556

Source : SGFGAS

Les principales caractéristiques d'un bénéficiaire du PTZ Héraultais en 2013



En 2014, on ne constate pas de baisse de montant des opérations dans le neuf. Selon le trimestre, il oscille entre 175 000 € et 200 000 €. Le montant d'opération des logements BBC a tendance à baisser depuis 2011 : -9% entre les montants d'opérations du 1^{er} trimestre 2011 et ceux du 1^{er} trimestre 2014.

Le Prêt Social de Location Accession

La location-accession : un cadre juridique régit par la loi du 12 juillet 1984

Le mécanisme de location-accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataire. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases :

- Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur Hlm ou autre. Le ménage qui occupe le logement acquitte une **redevance** composée d'une **indemnité d'occupation** incluant les frais de gestion, et d'une épargne (la « **part acquisitive** »).

- À l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété.

Un financement spécifique pour les ménages les plus modestes : Le Prêt social de location accession (PSLA) :

Afin de rendre la location-accession attractive pour des ménages à ressources modestes, un financement spécifique a été créé en 2004 pour ce type d'opérations sociales dans le neuf : le **prêt social location-accession (PSLA)**. Le prix de vente doit respecter un **prix maximum par m² de surface utile** (en 2015 compris entre 3 437 € en zone A et 2 012 € en zone C). L'opérateur ou vendeur (HLM, SEM ou promoteur privé)

doit obtenir pour chaque opération un **agrément des services de l'Etat** par convention.

Le PSLA s'adresse à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas d'apport personnel pour entreprendre leur opération d'accession.

Comme le PLS, le PSLA ouvre droit à des **avantages fiscaux** particulièrement attractifs (TVA à taux réduit et exonération de TFPB pendant 15 ans). Il peut être transféré de l'opérateur au ménage accédant. **Il peut se cumuler, sous certaines conditions, avec un Prêt à Taux Zéro (PTZ)**. En outre, il inclut un **mécanisme de sécurisation pour les ménages** : les opérateurs sont tenus de proposer des garanties apportant une sécurisation au ménage acquéreur en cas de survenance

après la levée d'option de certaines situations (garanties de rachat et relogement sur 15 ans).

NB : Le PSLA est plus favorable aux petits ménages qu'aux familles et nettement plus contraignant au niveau des plafonds de ressources en zone tendue (A et B1) qu'en zone détendue (B2 et C).

En effet, les plafonds de ressources sont inférieurs de 10 à 13% aux plafonds PTZ pour les ménages d'une ou 2 personnes en zone A et B1 et inférieurs de 20% et plus pour une famille de 4 personnes et plus. En revanche en zone C, les plafonds de ressources PSLA pour une personne seule sont supérieurs de 8% à ceux du PTZ !

Pour évaluer l'activité en PSLA dans les différents secteurs du département, on peut s'appuyer sur deux sources différentes qui ne concordent qu'imparfaitement : l'une émanant des services de l'Etat (DREAL) pour suivre, au niveau des opérateurs, le nombre de logements neufs ayant bénéficié d'un agrément en PSLA et l'autre émanant d'un acteur privé (*Adéquation*) qui dénombre les logements «vendus» en PSLA, c'est-à-dire ayant fait l'objet d'un contrat préliminaire ou d'un acte de vente dans le cadre d'une location accession.

Entre 2012 et 2013, près de 350 PSLA ont été financés dans le département. Les trois quarts de ces PSLA vont être construits dans l'agglomération Montpelliéraine.

Entre 2013 et 2014, seuls 150 PSLA ont été vendus à leurs occupants dans le département.

Les PSLA financés

EPCI	Communes	PSLA financés en 2013	PSLA financés en 2012
CA de Montpellier	Baillargues		10
	Castelnau-le-Lez	34	
	Grabels		12
	Lattes		15
	Montpellier	16	103
	Saint-Brès		20
	St-Georges-d'Orques	16	
CA du Bassin de Thau	St-Jean-de-Védas	5	28
	Marseillan		27
	Mireval		10
CC du Clermontais	Clermont-l'Hérault		4
CA Hérault Méditerranée	Pinet		4
CC Orb et Taurou	Thézan-lès-Béziers		11
CC du Pays de Lunel	Lunel	20	
CC Vallée de l'Hérault	Montarnaud	11	
Département de l'Hérault		102	244

Source : DREAL LR, Infocentre SISAL

Les ventes de PSLA

	PSLA vendus	PSLA vendus
Montpellier	7	15
Agglomération de Montpellier (hors Montpellier)	47	43
Région de Béziers*	6	1
Région de Sète**	17	13
Département de l'Hérault	77	72

Source : Adéquation

* La région de Béziers inclut la CA de Béziers Méditerranée, la CA Hérault Méditerranée, la CC La Domitienne, la CC Canal-Lirou Saint-Chinianais, la CC Orb et Taurou, la CC des Avants-Monts du centre Hérault et la CC du Pays de Thongue

** La région de Sète inclut la CA du Bassin de Thau et la CC du Nord du Bassin de Thau



Une TVA à taux réduit pour l'achat de logements neufs dans certaines zones urbaines à redynamiser

L'objectif de cette mesure est de contribuer à favoriser une mixité sociale et d'habitat dans ces zones où le logement social est souvent prépondérant et concentre des populations pauvres, en y amenant de nouvelles catégories de ménages pour créer de nouvelles dynamiques de vie et de développement.

Les biens immobiliers neufs situés dans les zones urbaines sensibles (ZUS) ou zones de redynamisation urbaine (ZRU), ou encore les zones franches urbaines (ZFU), dites aussi « ANRU » (car répertoriées par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine) ou dans un périmètre de **300 mètres** (500 m avant le 31/12/2013) autour de ces zones, bénéficient d'un taux de TVA privilégié appliqué sur la totalité du prix de :

- 7 % lorsque l'immeuble est achevé avant le 1^{er} janvier 2014,
- 5,5 % lorsque l'immeuble est achevé à compter du 1^{er} janvier 2014.

3 conditions pour bénéficier d'un taux de TVA réduit en zone ANRU :

- les ressources des acquéreurs doivent être inférieures à un plafond réglementaire (plafonds pour l'octroi d'un Prêt Locatif Social majorés de 11%).
- le logement devra être la résidence principale de l'acquéreur pendant 10 ans.
- son prix de vente au m² doit respecter un plafond identique à ceux du PSLA.

Chaque année, moins d'une cinquantaine de ménages Héraultais bénéficient de ce dispositif. Ces quelques ventes de logements à TVA réduite s'effectuent, pour la majorité, dans l'agglomération de Montpellier.

Evolution du nombre de logements vendus à un taux de TVA réduit

	Montpellier	CA de Montpellier (hors Montpellier)	Total
2013	31	15	46
2014	10	9	19

Source : Adéquation

Les aides locales à l'accession

■ Accession à prix maîtrisé : un dispositif adapté en zone tendue

Il s'agit de dispositifs d'aides locales en faveur des accédants à revenus moyens ou modestes permettant de vendre des logements à un prix inférieur à ceux du marché immobilier local grâce à un partenariat entre une collectivité territoriale (souvent une commune ou communauté d'agglomération ou de communes) et des promoteurs.

La collectivité vend au promoteur une partie du **terrain à prix réduit**. En contrepartie, le promoteur répercute cette économie sur un certain nombre de **programmes**, qu'il vend à un prix inférieur à celui du marché.

Ces aides locales ne peuvent être légalement attribuées que sous conditions de ressources fixées par chaque collectivité en fonction de ses objectifs et du marché local.

L'objectif des dispositifs d'accession est généralement d'aider des primo-accédants dans leur parcours

résidentiel, en mettant à leur disposition des programmes de logements neufs à prix réduits et, le cas échéant, des aides financières complémentaires (subvention ou prêt bonifié) accordées par la collectivité ou d'autres acteurs. Ces aides peuvent cibler des familles et ou des jeunes ménages (conditions d'âge). Elles peuvent également être ciblées sur certains secteurs pour lutter contre l'étalement urbain et/ou contribuer à la mixité sociale de certains quartiers.

En contrepartie de l'avantage de prix qui lui est consenti, l'acquéreur s'engage contractuellement à affecter le logement acquis à un usage de résidence principale pendant une certaine durée et l'acte de vente contient une clause anti-spéculative pour encadrer les possibilités de revente avant l'expiration de ce délai.

En 2013, plus de 230 ménages ont bénéficié d'une

acquisition à prix maîtrisés. 60% de ces opérations ont été faites dans le chef lieu de l'Hérault : Montpellier. Il est à noter que l'ensemble de ces opérations ont été effectuées dans l'agglomération de Montpellier.

En 2014, on estime à plus de 200 les opérations de ce type.

Evolution du nombre de logements vendus via le dispositif « prix maîtrisés »

	Montpellier	CA de Montpellier (hors Montpellier)	Région de Montpellier (hors CA de Montpellier et Montpellier) ¹	Région de Sète ²	Département de l'Hérault
2013	140	94			234
2014	142	30		3	176

Source : Adéquation

A côté de ces dispositifs d'aides locales individuelles à l'accession, il existe également des aides directes versées à l'accédant sous forme de prêt bonifié (ex : CDAI) ou de subvention (ex : Nîmes métropole).

■ Le prêt immobilier complémentaire social de la Caisse Départementale d'Aide Immobilière (CAI)

A l'initiative du Conseil Général de l'Hérault, la Caisse Départementale d'Aide Immobilière a été créée en 1962 et a pris le statut d'association en 1987. Elle octroie des prêts complémentaires sociaux à des conditions préférentielles aux ménages souhaitant accéder à la propriété dans le département. Pour cela, il faut que le ménage remplisse certaines conditions :

- Etre âgé de moins de 60 ans
- Percevoir un salaire supérieur ou égal au SMIC
- Endettement maximum de 33%
- 10% d'apport personnel minimum
- Ne pas dépasser les plafonds de ressources

Les conditions d'octroi et le taux du prêt varient selon la conjoncture et selon les taux de prêt pratiqués par les banques. En effet, la CAI s'attache à proposer des taux inférieur, au minimum d'un point de ceux pratiqués par les banques.

En 2015, la CAI propose des prêts de 3 000 € à 20 000 €, au taux de 1,9% (TAEG à 2,56%), pour une durée comprise entre 7 et 20 ans.

Depuis 1989, la CAI a instruit 4 380 dossiers et octroyé 25 703 599 € de prêts.

En 2014, la CAI a accordé une trentaine de prêts au taux de 2,5% et environ une cinquantaine en 2013.

■ Les aides locales, l'exemple mis en place par Nîmes Métropole

Depuis 2013, Nîmes Métropole attribue une aide, sous forme de subvention, de 3 000 € à tout ménage primo-accédant, sous certaines conditions. Afin de favoriser les parcours résidentiels et la mixité sociale dans les quartiers en rénovation urbaine, l'aide financière sera de 6 000 € pour les ménages locataires du parc social de Nîmes Métropole, ainsi que pour les opérations d'accession inscrites dans la convention de partenariat signée avec l'ANRU.

Cette aide s'applique à l'acquisition de logements neufs et anciens. Le logement neuf devra être labellisé BBC. Le logement ancien doit avoir un diagnostic de performance énergétique (DPE) classé au minimum en D. A défaut, le primo-accédant devra prévoir, au minimum, 10% du montant d'achat en travaux d'amélioration énergétique.

Les dossiers doivent être déposés à l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) du Gard, partenaire de Nîmes Métropole, avant l'achat du logement.

Après instruction du dossier par l'ADIL, qui vérifie les critères d'éligibilité du projet au règlement de Nîmes Métropole, une attestation est éditée. Celle-ci est communiquée au service Habitat de Nîmes Métropole, qui transmet alors au ménage primo-accédant une attestation d'octroi de la subvention, signée par l' élu en charge de l'habitat.

[Pour en savoir +](http://www.nimes-metropole.fr/quotidien/habitat/accession-social-a-la-proprete) (www.nimes-metropole.fr/quotidien/habitat/accession-social-a-la-proprete)

En 2013, cette aide a été accordée à une trentaine de ménages. Cependant, ce nombre a doublé en 2014.

1 : La région de Béziers inclut la CA de Béziers Méditerranée, la CA Hérault Méditerranée, la CC La Domitienne, la CC Canal-Lirou Saint-Chinianais, la CC Orb et Taurou, la CC des Avants-Monts du centre Hérault et la CC du Pays de Thongue

2 : La région de Sète inclut la CA du Bassin de Thau et la CC du Nord du Bassin de Thau



Quel niveau de revenus pour accéder à la propriété dans l'Hérault ?

Afin de mesurer l'adéquation entre les revenus de primo-accédants et les prix de l'immobilier dans l'Hérault, nous avons effectué une série de simulations d'achat. Pour cela, nous avons utilisé un logiciel, développé par l'Anil, permettant de voir quel niveau de revenus est nécessaire pour acheter un logement en fonction des caractéristiques du marché immobilier du secteur.

Nos hypothèses :

Pour définir notre zone de marché, nous avons retenu la valeur médiane 2013, calculée à partir du fichier DVF, des prix par m² des appartements anciens et le prix d'achat des maisons anciennes de 4 pièces. Pour les logements neufs, nous retiendrons les données moyennes 2014 fournies par Adéquation.

Pour nos deux simulations, un prêt à 2,9% sur 20 ans, ou un prêt à 3,5% sur 25 ans, est contracté. Nous prenons un taux d'effort maximum de 30% pour la mensualité et un apport personnel de 10% du montant de l'opération. Nous partons du postulat qu'en dessous de 1 000€ de revenus mensuels nos ménages n'auront aucun accord de prêt de la part des banques.

■ Achat d'un T2 ancien de 40m² par une personne seule

Sur le département, les prix d'achat d'un appartement ancien de 2 pièces, que l'on supposera en bon état, varient entre 44 000€ et 151 000€.

En général, pour financer l'achat d'un logement ancien sans travaux, la durée du prêt est de 20 ans.

Dans les zones les moins tendues, une personne seule peut acquérir un appartement ancien en ne percevant qu'un SMIC mensuel. C'est le cas des logements anciens dans les communes de Béziers,

Clermont-l'Hérault, Lodève, Lunel et Pézenas.

En revanche, dans d'autres communes du département, notre primo-accédant devra disposer d'un revenu mensuel supérieur. En effet, dans les communes d'Agde et de Mauguio, il faut un revenu mensuel de, respectivement, 2 100 € et 2 500 €. Pour accéder à la propriété à Montpellier, il faut un revenu mensuel proche de 1 950 € et de 1 500 € pour ce même logement à Sète.

Simulation d'une acquisition d'un appartement T2 ancien de 40m² par une personne seule

	Prix médian des appartements par m ²	Prix médian des appartements de 40m ²	Frais de notaire	Coût d'opération pour appartement T2 de 40m ²	10% d'apport personnel	Revenu minimum avec crédit sur 20 ans
Béziers	1 124 €	44 960 €	4 957 €	49 917 €	4 992 €	1 000 €
Lodève	1 000 €	40 000 €	4 604 €	44 604 €	4 460 €	1 000 €
Pézenas	1 283 €	51 320 €	5 410 €	56 730 €	5 673 €	1 000 €
Lunel	1 423 €	56 920 €	5 808 €	62 728 €	6 273 €	1 050 €
Clermont-l'Hérault	1 570 €	62 800 €	6 217 €	69 017 €	6 902 €	1 150 €
Sète	2 084 €	83 360 €	7 614 €	90 974 €	9 097 €	1 500 €
Montpellier	2 667 €	106 680 €	9 197 €	115 877 €	11 588 €	1 920 €
Agde	2 941 €	117 640 €	9 941 €	127 581 €	12 758 €	2 110 €
Mauguio	3 500 €	140 000 €	11 460 €	151 460 €	15 146 €	2 500 €

Source : DGFIP DVF et MAJIC2 / Traitement : CG34/PDA/DPT/DUHAL / Simulation : Adil 34



■ Achat d'un T2 neuf par une personne seule



Pour l'achat d'un appartement de 2 pièces neuf dans le département, les prix varient entre 110 000 € et 180 000 €.

Pour l'achat d'un logement neuf, l'accédant s'endette généralement pour une durée de 25 ans.

L'achat d'un logement neuf nécessite un revenu plus

élevé que pour l'achat d'un appartement ancien.

On note une différence notable de revenu mensuel nécessaire à l'acquisition de ce type de bien, comprise entre 400€ et 800€, selon le type d'opération (libre ou aidée).

Simulation d'une acquisition d'un appartement T2 neuf par une personne seule

		Prix unitaires moyens des ventes des T2 neufs parking inclus	Frais de notaire	Montant total de l'opération	10% d'apport personnel	Revenu minimum avec un PTZ	Revenu minimum sans PTZ
Région de Sète ²	Accession libre	128 341 €	4 135 €	132 476 €	13 248 €	2 200 €	2 310 €
	Accession aidée	109 533 €	3 816 €	113 349 €	11 335 €	1 800 €	2 000 €
Région de Béziers ¹	Accession libre	124 062 €	4 063 €	128 125 €	12 813 €	2 210 €	2 250 €
CA Montpellier	Accession libre	172 608 €	4 888 €	177 496 €	17 750 €	2 980 €	3 110 €
	Accession aidée	132 055 €	4 199 €	136 254 €	13 625 €	2 160 €	2 400 €
Montpellier	Accession libre	175 840 €	4 942 €	180 782 €	18 078 €	3 050 €	3 190 €
	Accession aidée	140 833 €	4 348 €	145 181 €	14 518 €	2 310 €	2 550 €

Source : Adéquation
Simulation : Adil 34

■ Achat d'une maison ancienne de 4 pièces par un couple avec un enfant



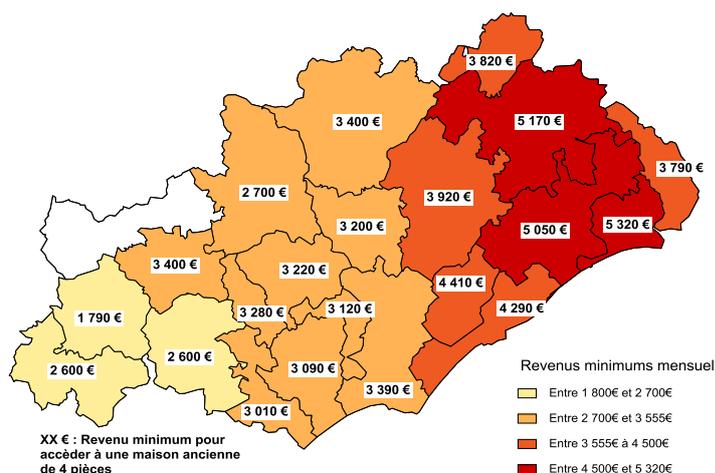
Comme nous l'avons vu précédemment, les prix d'achat moyens d'une maison ancienne de 4 pièces peuvent aller du simple au triple. Par exemple, dans la communauté de communes du Pays du St-Ponais, les maisons de ce type se vendent à 99 000 € en moyenne, alors que dans la communauté d'agglomération du Pays de l'Or, ce même type de maison s'y vend à 299 250 € en moyenne, soit le triple.

Il en va de même pour les revenus mensuels nécessaires pour acquérir ce type de logement. En effet, toujours dans la communauté de communes du Pays du St-Ponais et dans la communauté d'agglomération du Pays de l'Or, il faut disposer de, respectivement, 1 790 € mensuel et 5 320 € mensuel, soit, de nouveau le triple.

Sans surprise, les abords de la métropole sont les plus chers car les plus prisés et sont accessibles à des ménages plutôt aisés.

Plus un ménage est prêt à s'éloigner de la métropole, moins son revenu devra être élevé pour accéder à la propriété. Il reste à calculer le coût du transport pour rejoindre le lieu de travail...

Evaluation du revenu nécessaire à un ménage composé d'un couple avec un enfant pour l'achat d'une maison ancienne de 4 pièces au prix médian de vente



Source : DGFIP DVF et MAJIC2
Traitement : CG34/PDA/DPT/DUHAL
Cartographie et simulation : Adil 34

1 : La région de Béziers inclut la CA de Béziers Méditerranée, la CA Hérault Méditerranée, la CC La Domitienne, la CC Canal-Lirou Saint-Chinianais, la CC Orb et Taurou, la CC des Avants-Monts du centre Hérault et la CC du Pays de Thongue
2 : La région de Sète inclut la CA du Bassin de Thau et la CC du Nord du Bassin de Thau



L'accession aidée
Chiffre clés

30% des ventes de logements neufs s'effectuent dans le cadre de l'accession aidée dans l'agglomération de Montpellier de 2012 à 2014



100 PSLA financés en 2013



9 700 bénéficiaires d'aides personnelles au logement accession (AL ou APL) en 2013



1 035 Prêts à Taux Zéro accordés en 2013



En 2013, les prix des appartements anciens à Sète varient **entre**

1 125 €/m² et 3 960 €/m²



2 500 €/mensuel pour accéder à un appartement ancien de type 2 pièces de 40m² à Mauguio en 2013

Un point sur la loi ALUR...

Les principales mesures législatives et réglementaires concernant le domaine de l'accès social à la propriété prises dernièrement, portent sur trois points :

- La réforme du PTZ avec l'ouverture de ce prêt aidé à l'achat d'un logement ancien avec une quote-part de 25% de travaux, dans certaines communes de la zone C à compter du 1^{er} janvier 2015 ;
- L'application d'une TVA à taux réduit pour l'achat de logements neufs dans 1 500 quartiers prioritaires de la politique de la ville à compter du 1^{er} janvier 2015 ;
- La révision du zonage A/B/C pour de nombreuses aides au logement (notamment le PTZ) à compter du 1^{er} octobre 2014.

TVA à taux réduit pour l'accès social dans les 1 500 quartiers prioritaires de la politique de la ville

(LF 2015 : art. 17 / CGI : art. 278 sexies 11 bis et art. 284)

La Loi de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (L. n° 2014-173, 21 février 2014) a défini une nouvelle carte géographique prioritaire plus resserrée avec 1 300 quartiers prioritaires de la politique de la ville (décret n° 1750 du 30.12.14) destinés à remplacer les ZUS (zones urbaines sensibles), les ZRU (zones de redynamisation urbaine) ainsi que les ZFU (zones franches urbaines).

Commune	Quartier prioritaires
Agde	Centre-ville
Bédarieux	Centre-ville
Béziers	Centre-ville
	Iranget Grangette
	Devèze
Frontignan	Les Deux Pins
Lodève	Centre-ville
Lunel	Centre et périphérie
Montpellier	Celleneuve
	Mosson
	Petit Bard Pergola
	Pas Du Loup - Val De Croze
	Cévennes
	Gély
	Figuerolles
	Lemasson
	Près D'Arènes
	Pompignane
	Aiguelongue
	Vert-Bois
Sète	Ile de Thau
	Centre-ville - Ile Sud

Dans l'Hérault 22 quartiers prioritaires sont retenus, situés dans 8 communes : Agde (1), Bédarieux (1), Béziers (3), Frontignan (1), Lodève (1), Lunel (1), Montpellier (12), Sète (2).

Comme dans le dispositif existant qu'il remplace :

- les opérations devront respecter des plafonds de prix identiques à ceux fixés pour les PSLA;
- les accédants seront soumis aux mêmes conditions de ressources que celles exigées dans le cadre actuel (plafonds du prêt locatif social majorés de 11 %).

Comme dans le dispositif actuel, l'accédant qui revendra son logement dans les dix ans sera tenu de reverser un complément d'impôt correspondant au différentiel de taxe (entre la TVA au taux normal et la TVA au taux réduit).

La mesure concerne les opérations pour lesquelles la demande de permis de construire est déposée à compter du 1^{er} janvier 2015.

A titre transitoire, pour les quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU qui ne feraient plus partie des nouveaux quartiers prioritaires et qui arrivent à échéance en 2014, le législateur a prévu de maintenir le taux réduit de 5,5 % pour les opérations pour lesquelles la demande de permis de construire sera déposée avant le 31 décembre 2015.

Dans l'Hérault :

- Béziers : La Devèze,
- Montpellier : La Mosson / Gambetta / Nord Ecusson / Petit Bard (Cévennes)

Ces dispositions s'appliquent aux opérations pour lesquelles une demande de permis de construire est déposée à compter du 1^{er} janvier 2015 et jusqu'au 31 décembre 2024 pour les opérations situées dans les quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU.

À partir du 1^{er} janvier 2015, les ventes et les constructions de logements dans les quartiers prioritaires qui feront l'objet d'un contrat de ville à la date du dépôt de la demande de permis de construire, ou qui seront, à la même date, entièrement situées à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers, seront assujetties au taux réduit de TVA de 5,5 %.



Réouverture limitée du PTZ à l'acquisition réhabilitation à compter du 01/01/2015 dans certaines communes

(Loi de finances 2015, art.59, 1^{er} décret du 30/12/2014)

Depuis 2013, seuls les achats de logements neufs pouvaient bénéficier d'un PTZ. A compter du 1^{er} Janvier 2015, le PTZ Réhabilitation permet aux acquéreurs de logements anciens de bénéficier d'un PTZ sous certaines conditions. Il faut que le logement bénéficie de travaux d'un montant au moins égal à 25% du coût total d'opération et qu'il soit situé dans une commune rurale répondant à 3 caractéristiques :

- commune appartenant à une agglomération de moins de 10 000 habitants
- commune ayant un taux de vacance (INSEE) inférieur ou égal à 8% du parc de logements
- commune offrant un nombre minimal de 8

équipements et de services intermédiaires (exemples : collège, orthophoniste, supermarché, police, gendarmerie...) et de proximité.

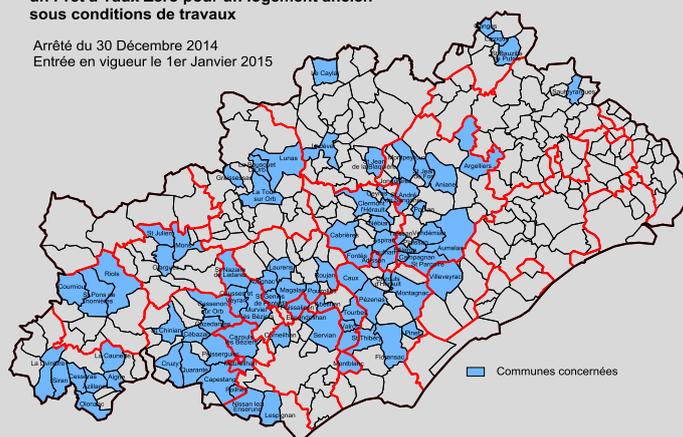
84 communes sont concernées par ce nouveau PTZ dans notre département (cf carte partie juridique).

A titre de référence, on rappellera qu'entre 2005 et 2012, seuls 142 prêts à taux zéro ont été accordés dans ces communes pour un logement ancien bénéficiant de travaux à hauteur de 25% minimum du montant total de l'opération, équivalent à 0,5% des PTZ accordés dans le département entre 2005 et 2012.

[En savoir plus...](#)

Communes de l'Hérault où il est possible de contracter un Prêt à Taux Zéro pour un logement ancien sous conditions de travaux

Arrêté du 30 Décembre 2014
Entrée en vigueur le 1er Janvier 2015



Révision du zonage dit A/B/C pour de nombreuses aides au logement

(Arrêté du 01/08/2014)

Le zonage dit « A/B/C », utilisé notamment pour les barèmes applicables à l'investissement locatif, à l'accession à la propriété, au Prêt locatif intermédiaire (PLI) et aux aides d'Action Logement est révisé. Ce classement avait été créé en 2003, dans le cadre du dispositif d'investissement locatif « Robien » et modifié pour la dernière fois en 2009. Le décret annuel PTZ du 30 décembre 2010 (JO du 31/12/10) a créé un article R.304-1 dans le CCH au terme duquel un nouvel arrêté de classement des communes dans les zones A bis, A, B1, B2 et C devait être publié. Une centaine de communes sont reclassées en zone A bis et A. Ainsi, des communes comme Lyon, Lille, Marseille ou Montpellier passent de la zone B1 à la zone A. D'autres grandes villes comme le Havre, Caen et Dijon sont reclassées de B2 en B1. Des déclassements de

communes ont été effectués de la zone A à la zone B1 (cf. annexe II de l'arrêté) et de la zone B1 à la zone B2 (cf. annexe III de l'arrêté).

Selon les dispositifs (investissement locatif, accession à la propriété, logement locatif intermédiaire, aides d'Action Logement, etc.), l'entrée en vigueur de l'arrêté est échelonnée entre le 7 août 2014 (pour les aides d'Action Logement) et le 1^{er} février 2015 et assortie, le cas échéant, de dispositions transitoires. Ce nouveau zonage s'applique au PTZ à compter du 1^{er} Octobre 2014.

Dans le département de l'Hérault, 61 communes changent de zonage dit A/B/C.

[En savoir plus...](#)