



Les notes de l'Observatoire n°12

Octobre 2017

L'accession à la propriété portée par un contexte favorable et ses dispositifs de soutien en 2016

Dans la lignée de la nette reprise du marché de l'accession à la propriété en 2015, la tendance à l'augmentation du volume des ventes s'est poursuivie jusqu'au 1^{er} semestre 2017 avec 907 000 transactions sur 12 mois en France métropolitaine en mai 2017 (Notaires de France). Cette tendance à la hausse des volumes des ventes est également suivie dans l'Hérault. Les ventes ont progressé dans l'ancien et le neuf. La construction de maisons individuelles qui était stable en 2015, est en nette hausse pour l'année 2016.

Les prix sont globalement en baisse dans l'ancien et toujours en hausse dans le neuf, porté par un marché montpelliérain très dynamique. Cependant, la perspective d'une hausse des prix pour les appartements anciens se profile en 2017 alors que les prix des maisons seraient toujours en baisse.

La primo-accession a été très largement portée par la hausse des PTZ émis en 2016 (+63,5 %). Tendance déjà amorcée en 2015 par l'assouplissement du dispositif.

Les aides locales combinées au PTZ permettent aux ménages de consolider le financement de leur projet d'accession. Les dispositifs de soutien à la primo-accession sont nombreux et divers en France et reposent le plus souvent sur l'octroi de primes dont l'efficacité peut être discutée. Les dispositifs de prix maîtrisés ont quant à eux montré leur efficacité dans les grandes agglomérations.

I) Les volumes des ventes toujours en hausse, les prix en baisse dans l'ancien en 2016 (p.2)

- Les volumes des ventes toujours en hausse en 2016
- Des prix en baisse dans l'ancien, toujours en hausse dans le neuf

II) 2 762 PTZ émis en 2016, la majorité pour la construction d'une maison individuelle (p.10)

- Dans l'Hérault, plus de 5 PTZ octroyés pour 1 000 ménages
- Plus d'un PTZ sur deux pour la construction d'une maison individuelle
- La primo-accession contribue à la mobilité des ménages
- Une part importante d'employés et de personnes seules

III) Les aides locales comme levier complémentaire à l'accession (p.15)

- Des aides locales différentes selon les problématiques
- L'avantage du prêt bonifié discutable comparativement à une prime

IV) Annexes (p.21)

Chiffres clés dans l'Hérault

Volumes des ventes de logements neufs en 2016



Région de Montpellier : **3 832 (+4,7 %)**
Région de Béziers : **413 (+33 %)**
Région de Sète : **262 (-25 %)**

Hausse des Prêts à Taux Zéro en 2016



2 762 PTZ (+63,5 %)
Dont **53,7 %** pour la construction
d'une maison individuelle

Prix médians d'acquisition des logements en 2016

Appartements anciens : **2 490 €/m² (-2,7 %)**
Appartements neufs : **3 858 €/m² (+3,7 %)**
Maisons anciennes : **205 000 € (-3,4 %)**



Accession à prix maîtrisé en 2016

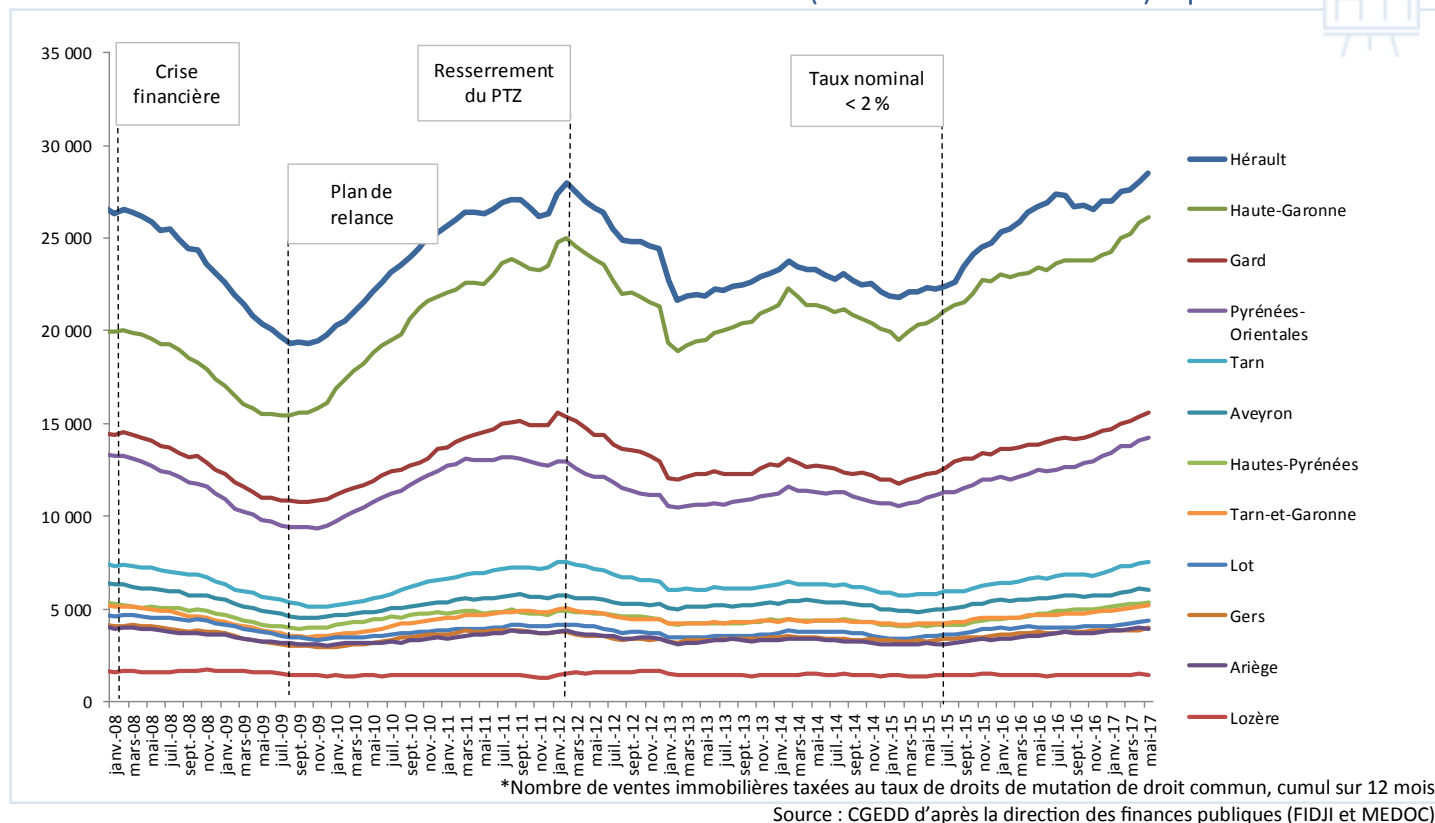
Plus de 300 ventes (+58 %) dans le cadre du
dispositif prix maîtrisé - Métropole de
Montpellier



Le marché de l'accession en 2016 en chiffres

Dans l'ancien, la hausse du volume des ventes se poursuit à un rythme soutenu

Estimation des volumes de ventes immobilières (habitation et non habitation) depuis 2008*



A retenir

Le nombre de ventes immobilières poursuit sa hausse en 2017. Selon les estimations du CGEDD, elles ont augmenté de 6,6 % entre janvier 2016 et janvier 2017.

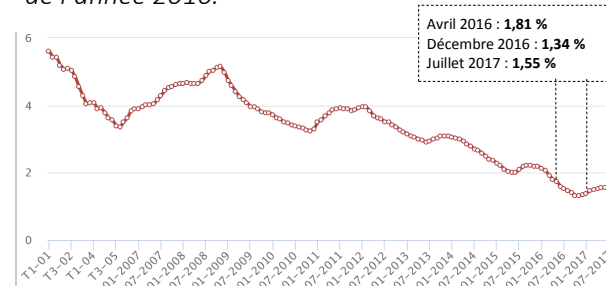
La hausse des ventes de logements anciens observée en 2015 s'est poursuivie en 2016 à un rythme moindre. En effet, alors que l'on observait une hausse de 16 % sur un an en janvier 2016, les ventes ont progressé de 6,6 % entre janvier 2016 et janvier 2017. Elles ont décliné au milieu de l'année 2016 pour repartir à la hausse à la fin de l'année et reprendre un rythme plus soutenu au premier semestre de l'année 2017.

Ces estimations sont corroborées par les chiffres des notaires de France. Les volumes de ventes d'appartements anciens sont en hausse de 8 % en 2016 et ceux des maisons anciennes en hausse de 16 %.

Des taux d'intérêt bas, en hausse modérée

Après une période de baisse soutenue, les taux d'intérêt sont à la hausse depuis décembre 2016, hausse qui se ralentit depuis mai 2017 pour s'établir en moyenne à 1,55 % en juillet. Le taux fixe sur 20 ans atteint 1,60 % et celui à 25 ans 1,87 %.

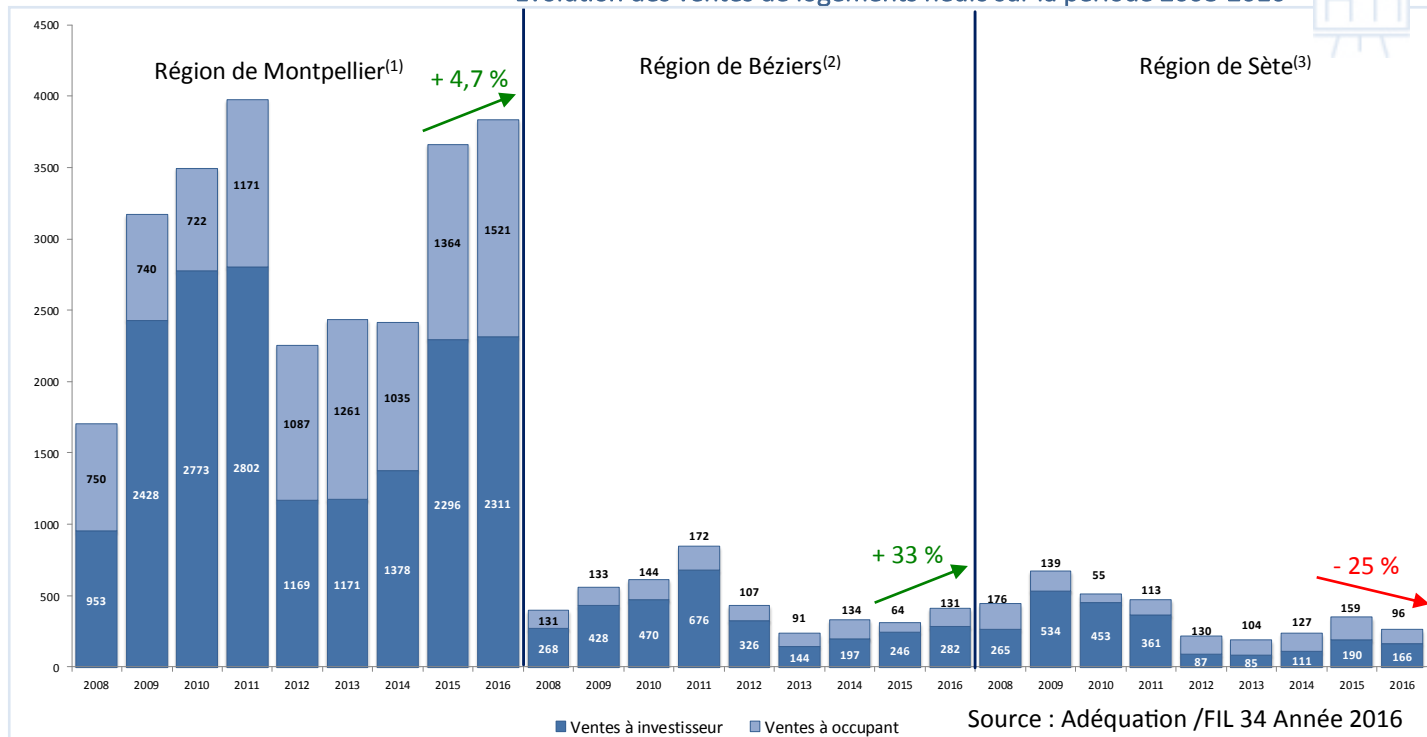
La durée moyenne des prêts se maintient à un niveau élevé de 217 mois en juillet 2017 alors qu'elle était de 211 mois au dernier trimestre de l'année 2016.



Source : Crédit Logement / CSA - Observatoire du financement des marchés résidentiels

Les ventes de logements neufs toujours en hausse en 2016

Evolution des ventes de logements neufs sur la période 2008-2016



(1) La région de Montpellier inclut la CA Montpellier Méditerranée Métropole, 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 (2) La région de Béziers inclut la CA de Béziers Méditerranée, la CA Hérault Méditerranée, la CC La Domitienne, la CC Sud-Hérault, la CC des Avants-Monts (3) La région de Sète inclut la CA du Bassin de Thau

A retenir

Les volumes de ventes de logements neufs (en collectif et individuel groupé) ont poursuivi leur hausse amorcée en 2015 portée par un marché montpellierain toujours très dynamique.

Sur la **région de Montpellier**, la hausse observée en 2016 de 172 ventes (+ 4,7%) est majoritairement le fait des 157 ventes à occupant. En effet, ces dernières (+11,5%) ont bien plus progressé sur un an que les ventes à investisseur (+0,65%), ceci s'expliquant par des conditions de financement toujours favorables aux primo-accédants.

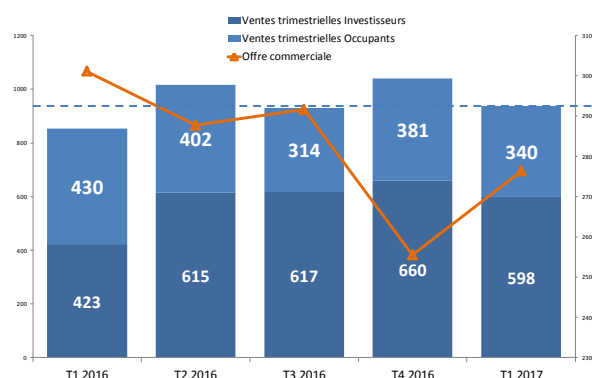
Alors qu'un léger repli des ventes était observé sur la **région de Béziers** en 2015, les ventes sont à la hausse sur ce territoire en 2016 (+ 33 %). La majorité des programmes neufs se situe au nord de Béziers notamment dans le quartier de la Courondelle.

Alors qu'elles avaient augmenté en 2015, les ventes sont en déclin sur le territoire de **Thau Agglomération** en 2016 (-25 %). Les ventes à destination des propriétaires occupants ont chuté de 39,6 %.

Si les ventes observées au premier trimestre 2017 sont en hausse comparativement au premier trimestre 2016, il est observé au niveau national une réduction du délai d'écoulement des stocks*. Ce constat s'observe sur la région de Montpellier (Cf. encadré).

Montpellier : Hausse des ventes au 1^{er} trimestre 2017

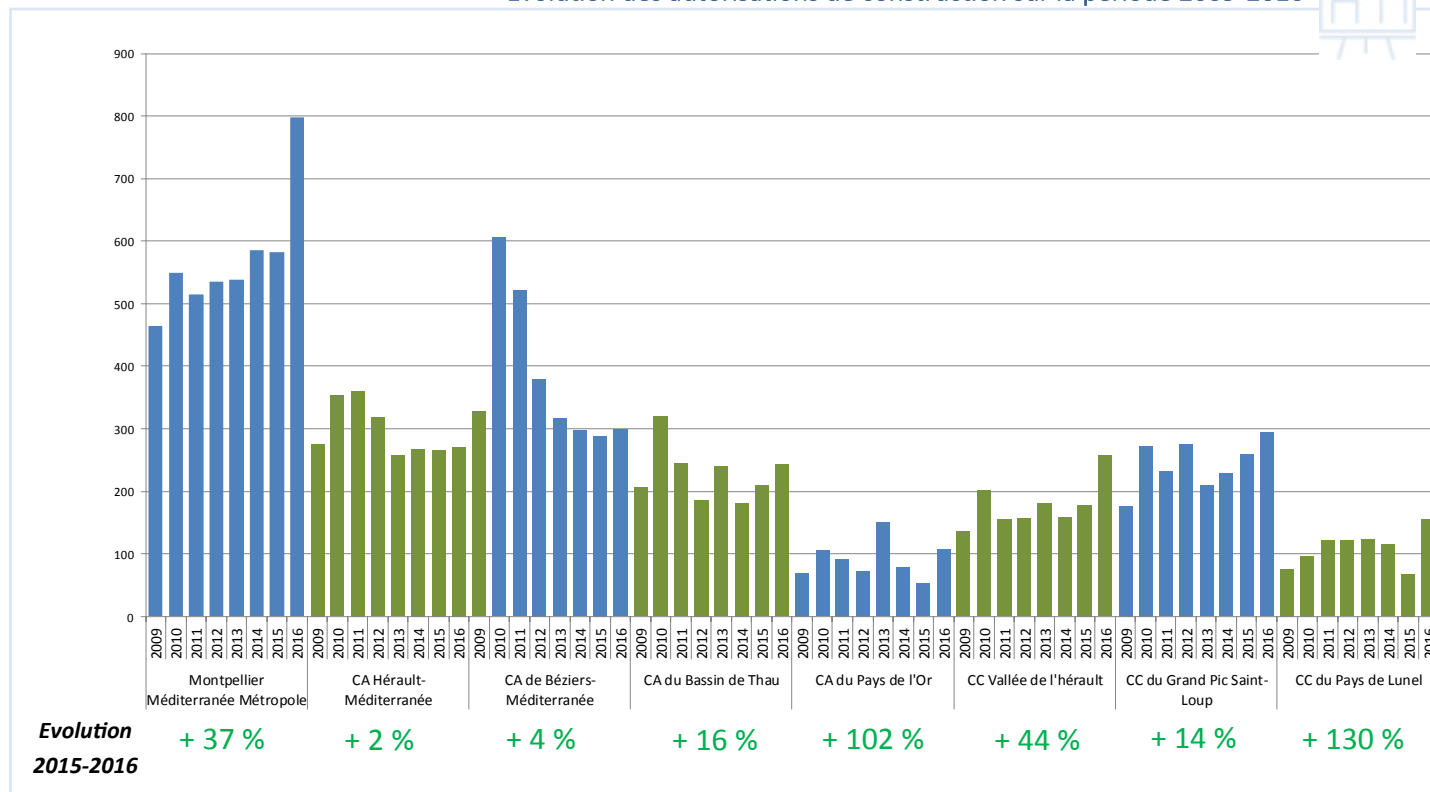
Sur la région de Montpellier, les ventes de logements neufs sont en augmentation au 1^{er} trimestre 2017 comparativement à celui de 2016 (+ 10 %). Cependant, il est également observé un repli de l'offre commerciale sur un an (-8,2 %). Cette diminution de l'offre conduit à certain déséquilibre au regard de la demande et les prix de vente sont en augmentation. Selon les notaires de France, la hausse des prix sur la métropole est de 3,8 % sur un an (Cf. Page 6). Au niveau national, ces derniers avancent une hausse de 1,6 % en province.



Source : Adéquation / FIL 34 Année 2016

La construction de maison individuelle en nette reprise en 2016

Evolution des autorisations de construction sur la période 2009-2016



L'historique sur la période 2003-2016 est disponible en annexe page 18

Source : Sit@del2 MEEM/CGDD/SOEs (01/2017)

A retenir

Les chiffres des autorisations de construction en individuel pur constituent un bon indicateur sur l'activité du secteur et le besoin en terrains pour la construction de maisons individuelles. On enregistre une nette reprise en 2016 avec une hausse de 22 % des autorisations dans l'Hérault.

Selon la base Sit@del2 fournie par le commissariat général au développement durable, le nombre de logements autorisés à la construction de type individuel pur a augmenté dans l'Hérault de 22 % entre 2015 et 2016 alors qu'il était plutôt stable au cours des dernières années.

Sur la métropole de Montpellier, le nombre de logements autorisés en individuel pur est en hausse sur 10 ans. Celui-ci avait légèrement diminué en 2015. En 2016, la hausse des autorisations est très nette (+ 37 %).

Un net rebond des autorisations est observé sur le Pays de Lunel où elles ont progressé de 130 %, tout comme sur le Pays de l'Or (+102 %).

Sur la Vallée de l'Hérault, le nombre de logements autorisés en individuel pur atteint un niveau jamais atteint depuis 2006 avec une hausse de 44 % en 2016.

Tendance importante à la construction à Agde et Béziers

Sur les cinq dernières années, les autorisations de construction en individuel pur ont été les plus nombreuses sur les communes d'Agde et de Béziers. Néanmoins, les constructions à Agde diminuent de 37 % entre 2015 et 2016. En revanche, elles augmentent de 17 % à Béziers et de 61 % à Juvignac.

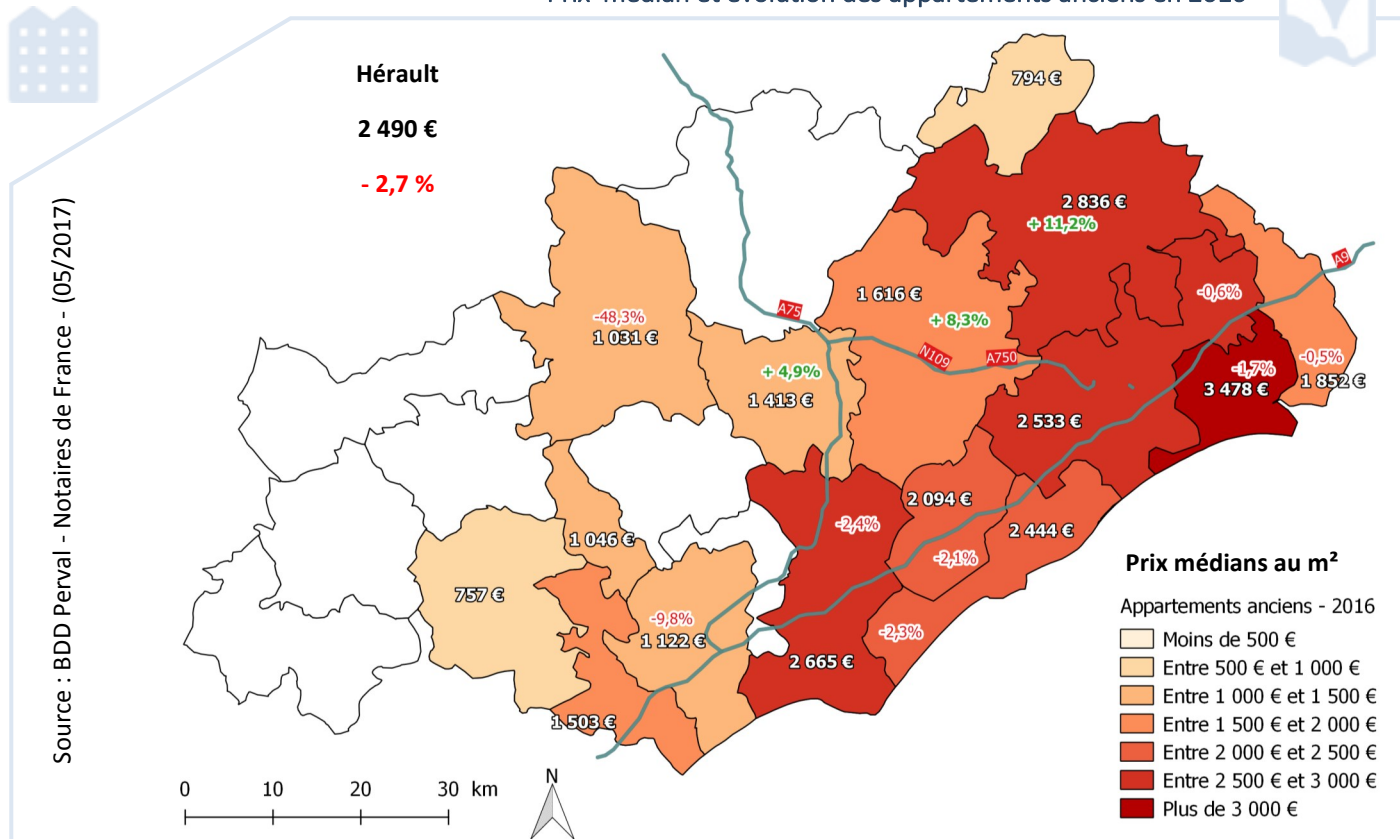
Commune	Cumul 5 ans*	Evolution 15/16
Agde	433	▼ -37%
Béziers	368	▲ 17%
Juvignac	287	▲ 61%
Sauvian	236	▼ -13%
Montarnaud	234	▼ -51%
Montpellier	233	▲ 7%
Saint-Thibéry	219	▲ 34%
Mèze	218	▲ 20%
Servian	215	▲ 95%
Pignan	191	▲ 66%
Clermont-l'Hérault	184	▼ -22%
Sérignan	170	▲ 36%
Saint-Jean-de-Védas	161	▲ 32%
Saint-Aunès	157	▲ 171%
Saint-André-de-Sangonis	156	▲ 46%
Villeneuve-lès-Maguelone	154	▼ -15%
Saint-Just	153	▲ 78%
Poussan	151	▼ -14%
Saint-Gély-du-Fesc	148	▲ 63%
Hérault	13 809	▲ 22%

*2012 à 2016 Source : Sit@del2 MEEM/CGDD/SOEs (01/2017)

Les prix d'acquisition et leurs évolutions dans l'Hérault

Les prix des appartements anciens en baisse sur les agglomérations en 2016

Prix médian et évolution des appartements anciens en 2016



L'historique des prix et des volumes sur la période 2012-2016 sont disponibles en annexe page 21

A retenir

En 2016, dans l'Hérault, les prix des appartements anciens sont globalement à la baisse avec une diminution du prix médian de 2,7 % sur un an. La baisse des prix concerne la métropole, les Communautés d'Agglomérations et le lunellois.

La baisse des prix des appartements anciens est particulièrement marquée sur l'agglomération Béziers-Méditerranée où les prix médians ont chuté de près de 10 % sur un an. Même si celle-ci est continue depuis 2012, elle s'est nettement accélérée en 2016. Cette diminution nette des prix dans l'ancien est principalement expliquée par le développement d'une offre de logements neufs plus attractive, déclassant les logements du parc ancien les moins rénovés.

Sur tous les EPCI de la frange sud, les prix sont en baisse avec notamment une diminution de plus de 2 % sur l'agglomération du Bassin de Thau, mais très légère sur la Métropole de Montpellier et le Pays de Lunel.

En revanche, une hausse des prix marquée est observée sur la Vallée de l'Hérault (+8,3 %) et sur la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup (+11,2 %) où la proximité avec Montpellier joue un rôle majeur dans l'attractivité résidentielle de ces territoires.

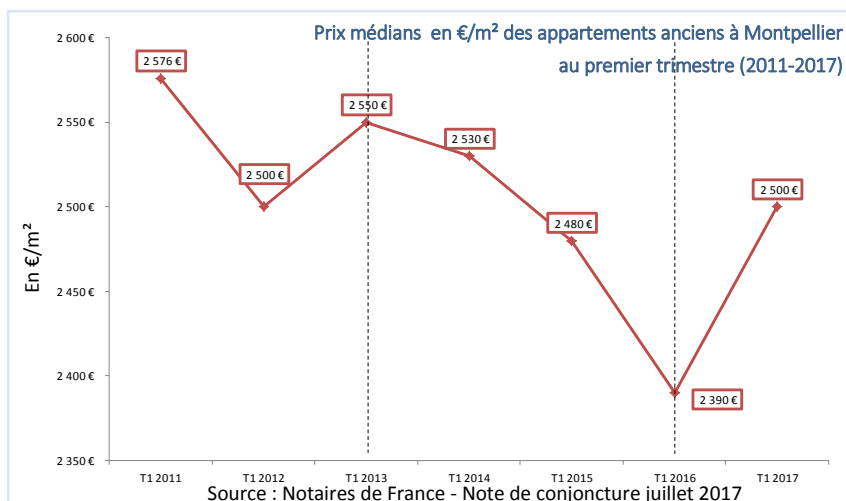
Prix médians au m² et évolution des appartements anciens par nombre de pièces en 2016

	2016									
	Une pièce	Evo 15/16	Deux pièces	Evo 15/16	Trois pièces	Evo 15/16	Quatre pièces	Evo 15/16	Cinq pièces et +	Evo 15/16
CA DU PAYS DE L'OR	3 510 €	▲2,8%	3 686 €	▼-1,9%	3 292 €	▼-11,4%	2 927 €	▼-2,1%	3 003 €	
CA HÉRAULT-MÉDITERRANÉE	2 710 €	▲0,8%	2 819 €	▼-5,5%	2 424 €	▲2,7%	1 742 €	▼-4,8%	1 398 €	▼-27,7%
CC DU PAYS DE LUNEL			1 934 €	▼-1,1%	1 867 €	▲11,4%				
CC VALLÉE DE L'HÉRAULT					1 708 €		1 517 €			
HERAULT	2 889 €	▲1,3%	2 706 €	▼-3,6%	2 297 €	▼-1,5%	1 957 €	▼-0,4%	1 805 €	▼-1,9%

Source : BDD Perval - Notaires de France - (05/2017)

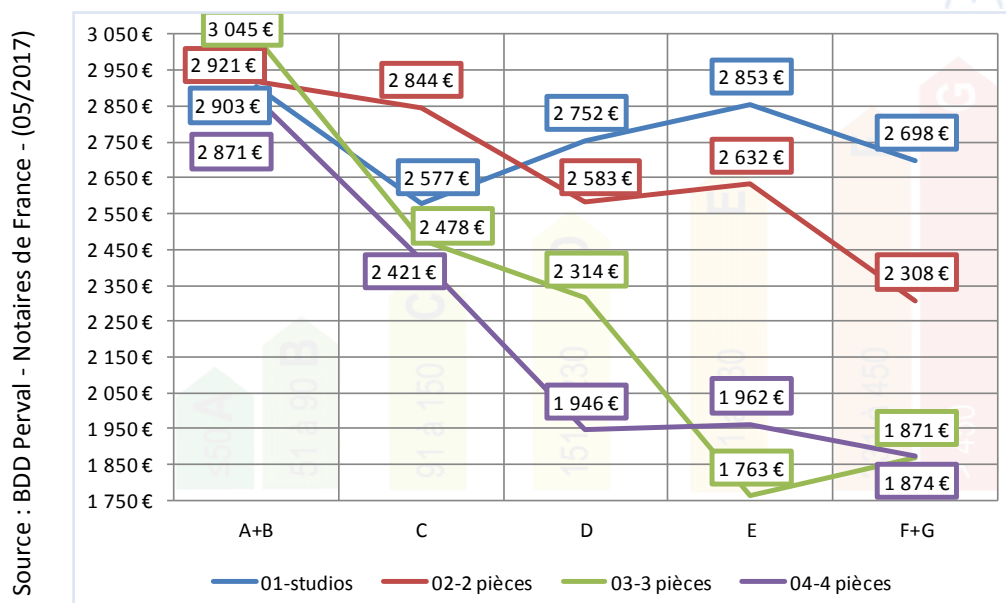
Le prix médian d'acquisition au m² des appartements anciens en hausse à Montpellier au premier trimestre 2017

L'analyse des prix des appartements anciens à Montpellier au premier trimestre de chaque année permet d'observer leur évolution. Alors que les prix observés étaient en baisse chaque début d'année depuis 2013, ces derniers sont en nette hausse entre le premier trimestre 2016 et le premier trimestre 2017.



Un faible impact de l'étiquette énergétique sur le prix des petits logements anciens à Montpellier

Prix d'acquisition médians des appartements anciens à Montpellier par étiquette énergétique et nombre de pièces en 2016

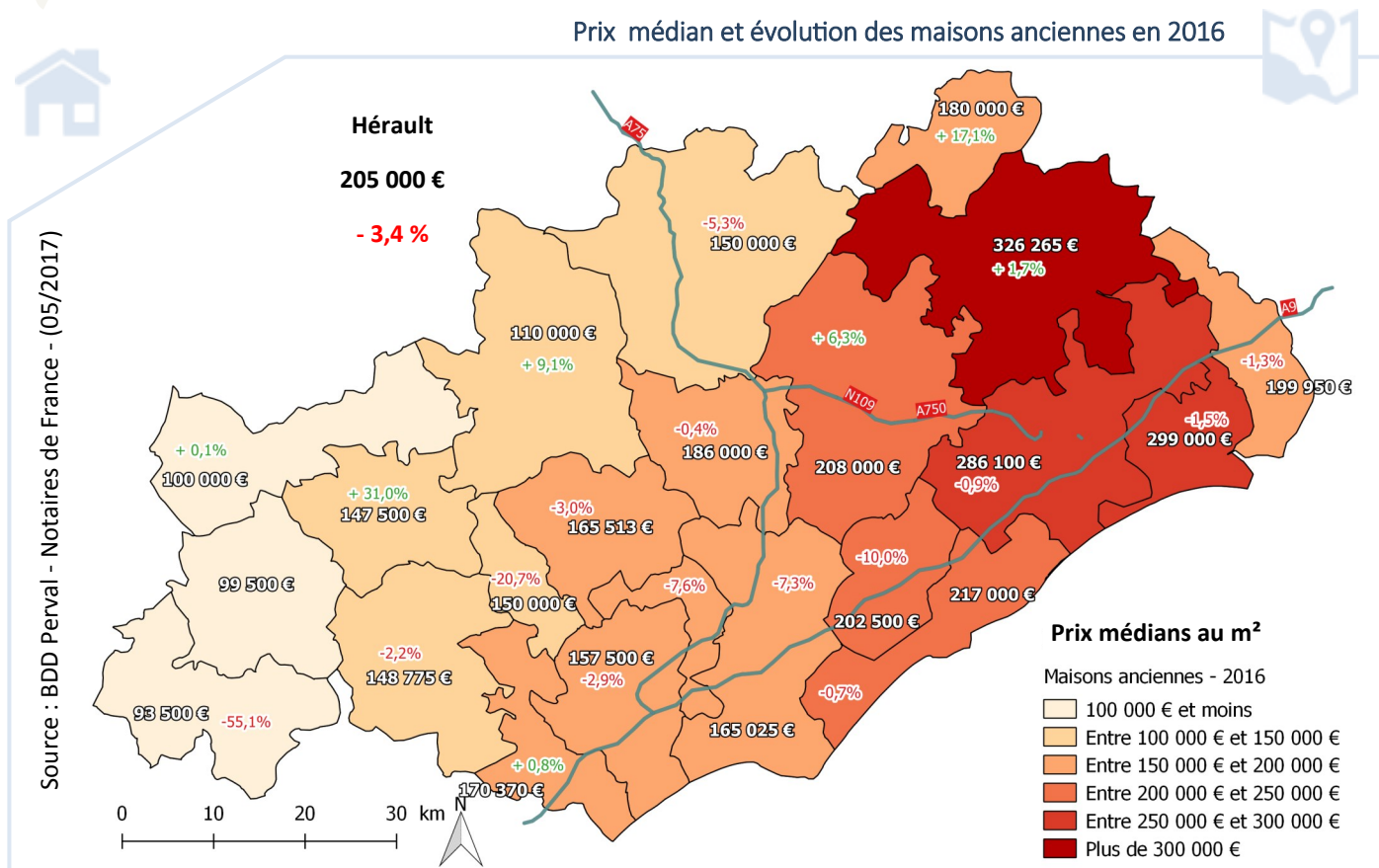


A retenir

Le diagnostic de performance énergétique permet de renseigner l'acquéreur sur la performance énergétique du logement (énergie consommée pour une utilisation standard). Une étiquette de qualité induit un logement plus récent ou ayant fait l'objet d'une rénovation importante. La relation entre prix d'acquisition et étiquette énergétique n'est pourtant pas évidente.

L'étiquette de diagnostic de performance énergétique (DPE) permet de renseigner l'acheteur sur la performance énergétique d'un logement. Plus l'étiquette est proche du A et plus l'efficacité énergétique du logement est grande. Une étiquette énergétique proche du A implique un logement de bonne qualité en termes de bâti et donc pour un logement ancien, un logement ayant fait l'objet d'une rénovation importante (isolation, fenêtre, chauffage). On s'attend donc à retrouver des prix d'acquisition croissant avec le niveau de l'étiquette DPE. A Montpellier, l'impact de l'étiquette DPE sur le prix est clairement établi pour les appartements anciens de 4 et 5 pièces. En revanche, la relation est moins nette pour les appartements de une et deux pièces pour lesquels les prix diminuent peu ou pas avec une étiquette énergétique médiocre, le critère de la situation géographique demeure prédominant pour ces petits logements.

Les prix des maisons anciennes en baisse en 2016



L'historique des prix et des volumes sur la période 2012-2016 sont disponibles en annexe page 21

A retenir

En 2016 dans l'Hérault, les prix des maisons anciennes sont globalement à la baisse avec une diminution du prix médian de 3,4 % sur un an. Comme pour les appartements, cette baisse s'observe sur le même périmètre.

La baisse des prix des maisons anciennes est particulièrement marquée sur l'agglomération Hérault-Méditerranée où les prix ont diminué de plus de 7 % sur un an, tout comme sur l'ancienne Communauté de Communes du Nord Bassin de Thau où les prix ont baissé de 10 %.

Sur l'agglomération de Béziers, les prix d'acquisition sont toujours en baisse (-2,9 %). mais celle-ci est moins importante que pour les appartements anciens.

Comme pour les appartements anciens, la baisse reste très légère sur la Métropole de Montpellier (-0,9 %).

En revanche, la tendance est à la hausse sur la Vallée de l'Hérault (+ 6,3 %) où le prix médian d'acquisition d'une maison ancienne a de nouveau franchi la barre des 200 000 € après avoir diminué en 2012. Les prix sont également en hausse sur la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup (+1,7 %) où les prix observés sont les plus élevés du département.

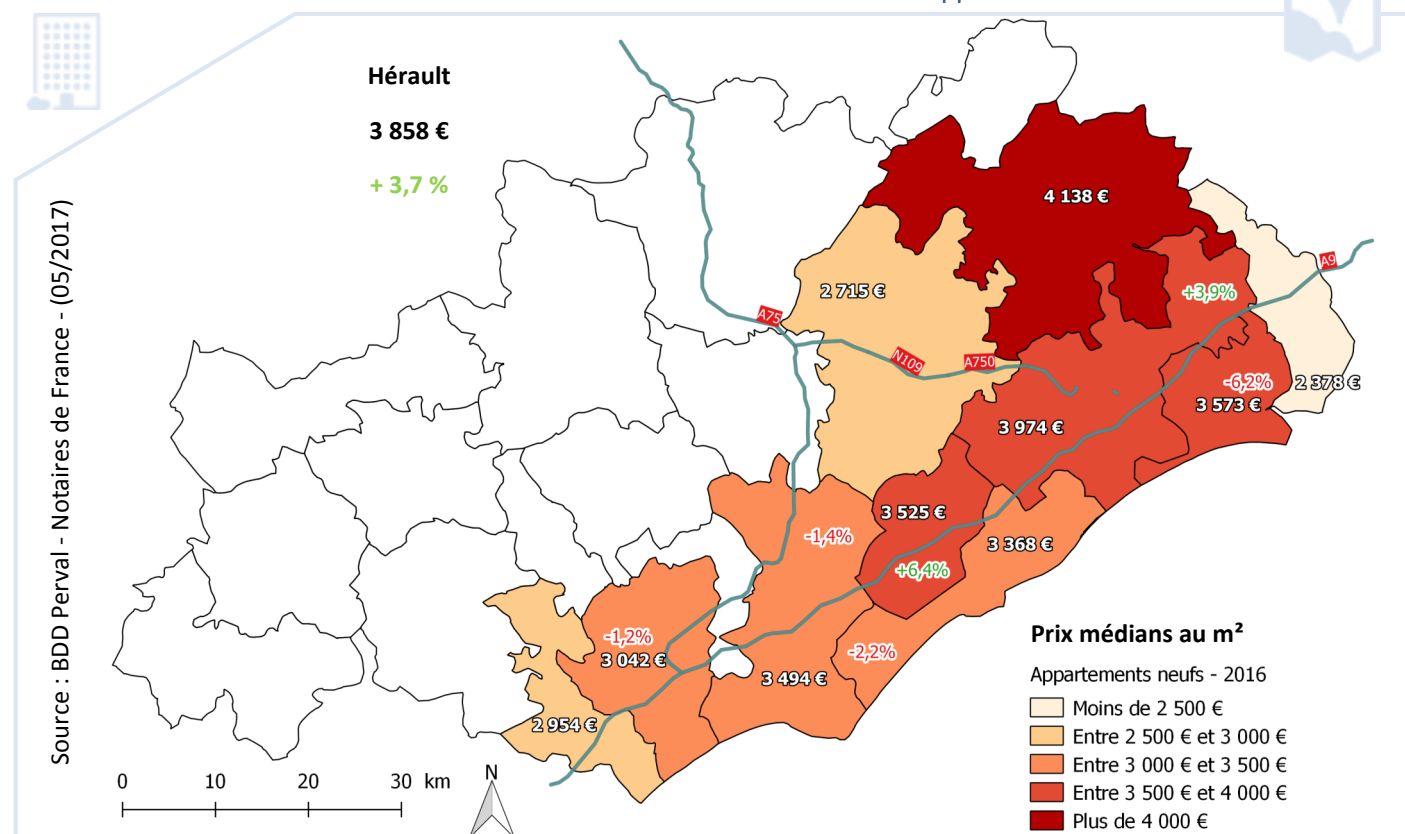
Prix médians et évolution des maisons anciennes par nombre de pièces en 2016

	2016							
	1 à 3 pièces	Evo 15/16	4 pièces	Evo 15/16	5 pièces	Evo 15/16	6 pièces et plus	Evo 15/16
CA DU PAYS DE L'OR	171 650 €	▼ -18,3%	285 000 €	▲ 1,8%	361 610 €	▲ 12,5%	349 750 €	▼ -1,8%
CA HÉRAULT-MÉDITERRANÉE	127 500 €	▼ -3,8%	175 000 €	▼ -4,5%	205 275 €	▼ -6,9%	243 500 €	▲ 4,2%
CC DU PAYS DE LUNEL	158 510 €	▲ 6,2%	195 600 €	▲ 4,0%	210 000 €	▼ -8,8%	283 600 €	▲ 9,2%
CC Vallée de l'Hérault	117 575 €	▲ 0,1%	202 355 €	▲ 9,6%	216 000 €	▼ -8,9%	253 900 €	▲ 15,9%
HÉRAULT	131 000 €	▼ -1.0%	200 000 €	▼ -1.9%	235 500 €	▼ -5.8%	285 250 €	▲ 0.1%

Source : BDD Perval - Notaires de France - (05/2017)

Les prix des appartements neufs en hausse sur la métropole en 2016

Prix médian et évolution des appartements neufs en 2016



L'historique des prix et des volumes sur la période 2012-2016 sont disponibles en annexe page 21

A retenir

Dans l'Hérault, les prix des appartements neufs sont en hausse de 3,7 % sur an, ceux-ci étant surtout influencés par le marché Montpellierain.

Les prix sont en hausse de 3,9 % sur la métropole de Montpellier, portés par un marché du neuf très dynamique et une offre importante. Le prix médian dépasse les 4 000 € dans la communauté de communes du Grand Pic Saint Loup sur les communes limitrophes de la métropole de Montpellier.

Sur les autres agglomérations, les prix sont en baisse. Ces derniers diminuent légèrement sur l'agglomération Béziers-Méditerranée et l'agglomération Hérault-Méditerranée où le prix médian ne rend pas compte d'un marché hétérogène entre la zone côtière et le reste de l'agglomération. La baisse des prix déjà observée en 2015 sur le Pays de l'Or se poursuit en 2016 (-6,2 %).

Des surfaces plus grandes sauf sur la métropole

Les surfaces médianes des appartements neufs acquis en 2016 sont en hausse sur les agglomérations du département, hormis sur la métropole où elles sont en baisse. Les ventes de 3 et 4 pièces ont vu leur poids augmenter en 2016 sur les quatre agglomérations.

Surfaces médianes des appartements neufs acquis (en m²)

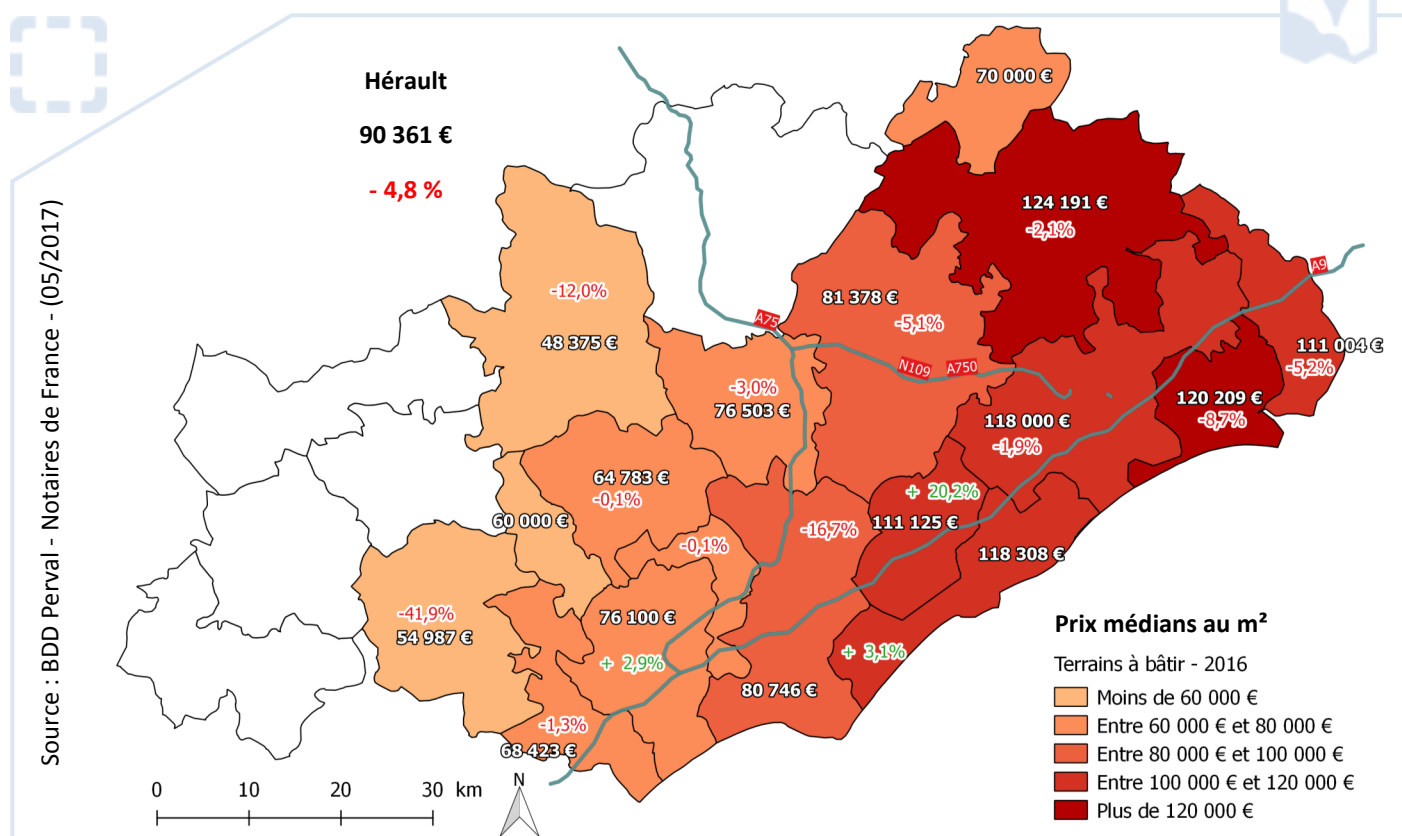
EPCI 2016	2015	2016	Evolution
Montpellier MM.	51	47	-7,8%
CA Béziers-M.	47	56	+16%
CA Bassin de Thau	43	60	+28%
CA Hérault-M.	42	56	+33%
CA Pays de l'Or	44	54	+23%
Hérault	49	49	~

Prix médians et évolution des appartements neufs par nombre de pièces en 2016

	studios	Evo 15/16	2 pièces	Evo 15/16	3 pièces	Evo 15/16	4 pièces	Evo 15/16	5 pièces	Evo 15/16
CA DU PAYS DE L'OR		▼-100,0%	4 318 €	▲12,1%	3 344 €	▼-9,2%	3 272 €	▼-25,8%		
CA HERAULT-MEDITERRANEE	4 307 €	▼-5,1%	3 425 €	▲0,7%	3 509 €	▲10,7%	3 470 €	▼-9,9%		
CC PAYS DE LUNEL					2 378 €					
CC VALLEE DE L'HERAULT			2 715 €		2 725 €					
HERAULT	4 700 €	▲ 5,1%	4 000 €	▲ 5,0%	3 545 €	▲ 3,5%	3 575 €	▲ 0,1%	3 540 €	▼ -4,7%

Les prix des terrains à bâtir en baisse de près de 5% dans l'Hérault en 2016

Prix médian et évolution des terrains à bâtir en 2016



L'historique des prix et des volumes sur la période 2012-2016 sont disponibles en annexe page 21

A retenir

Dans l'Hérault, les prix des terrains à bâtir sont en baisse de 4,8 %. Cette baisse n'est le fait que de certains territoires et s'accompagnent d'une baisse de la taille des parcelles.

La baisse des prix est importante sur l'agglomération Hérault-Méditerranée où le prix médian diminue de près de 17 % sur un an. Des baisses moins importantes sont également observées sur les agglomérations du Pays de l'Or (-8,7 %), le Pays de Lunel (-5,2 %) ainsi que sur la Vallée de l'Hérault (-5,1 %). Sur la métropole de Montpellier, la baisse avoisine les 2 %.

En revanche, les prix des terrains à bâtir sont en hausse sur l'agglomération du Bassin de Thau ainsi que sur l'agglomération de Béziers, malgré une nette baisse des surfaces acquises.

Par ailleurs, on observe une diminution des surfaces acquises sur la plupart des territoires hormis sur la CA du Bassin de Thau où les surfaces étaient déjà peu importantes.

Baisse des surfaces de parcelles acquises

Les surfaces médianes des terrains à bâtir sont en baisse sur la plupart des territoires hormis sur l'agglomération du Bassin de Thau où celle-ci augmente très légèrement.

Surfaces médianes des terrains à bâtir acquis (en m²)

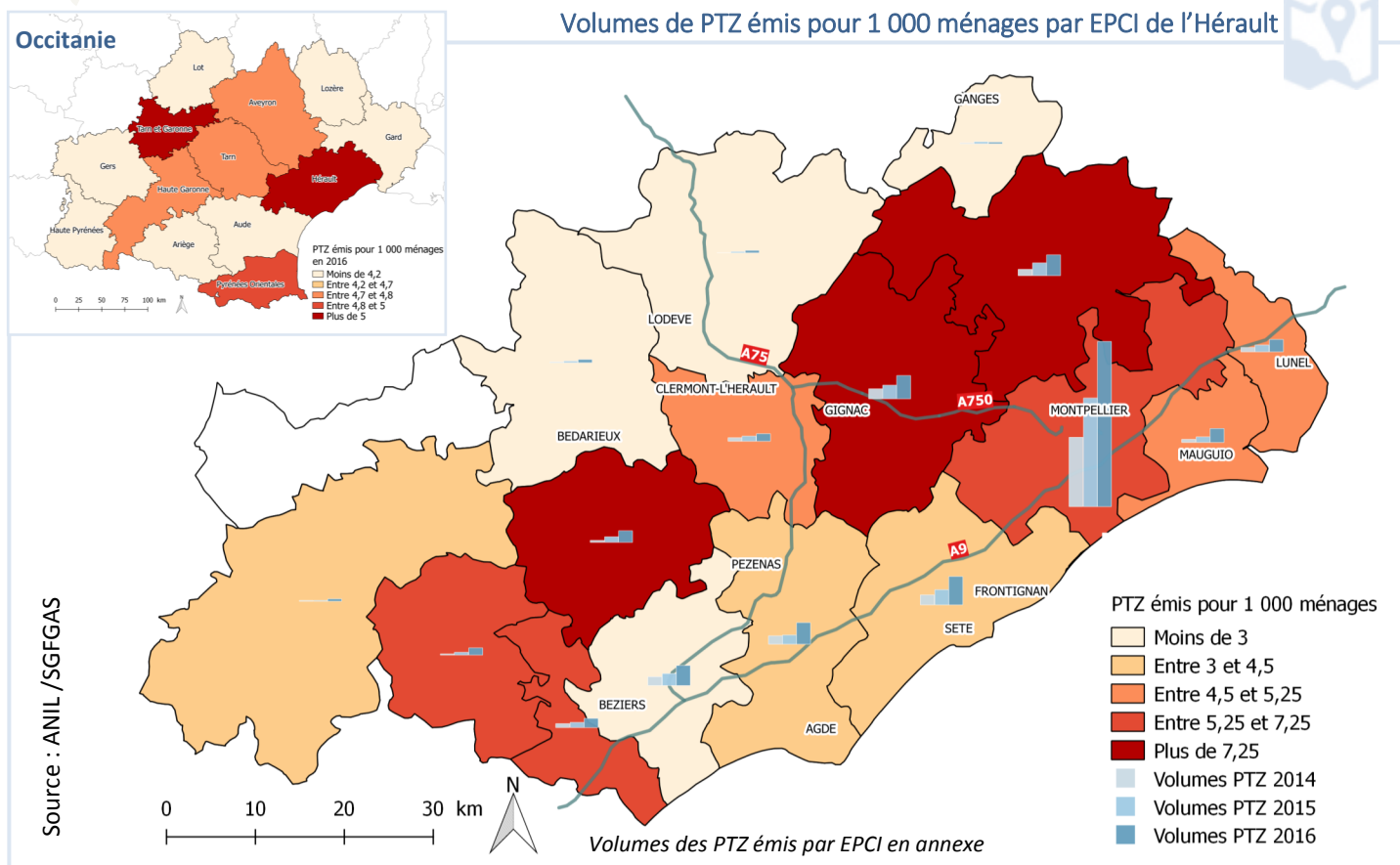
EPCI 2016	2015	2016	Evolution
Montpellier MM.	330	326	-1,2%
CA Béziers-M.	405	359	-11%
CA Bassin de Thau	251	255	+2%
CA Hérault-M	399	358	-10%
CA Pays de l'Or	395	305	-23%
CC Pays de Lunel	463	445	-4%
CC Vallée de l'Hérault	445	435	-2%
Hérault	405	397	~

Prix médians et évolution des terrains à bâtir par tranche de surface en 2016

	Moins de 600 m²	Evo 15/16	600 à 899 m²	Evo 15/16	900 à 1 499 m²	Evo 15/16	1 500 à 2 499 m²	Evo 15/16	2 500 à 5 000 m²	Evo 15/16
CA DU PAYS DE L'OR	120 209 €	▼ -4,7%								
CA HERAULT-MEDITERRANEE	77 442 €	▼ -6,4%	129 017 €	▼ -11,0%	217 000 €	▲ 9,9%				
CC PAYS DE LUNEL	103 790 €	▼ -12,4%								
CC VALLEE DE L'HERAULT	77 393 €	▲ 3,3%	90 000 €	▼ -21,7%	123 500 €	▲ 9,7%				
HERAULT	84 062 €	▼ -3,4%	113 500 €	▲ 9,1%	129 512 €	▲ 3,6%	152 500 €	▲ 3,4%	140 000 €	▲ 33,3%

Focus sur la principale aide à l'accession : le Prêt à Taux Zéro

Dans l'Hérault, plus de 5 PTZ octroyés pour 1 000 ménages*

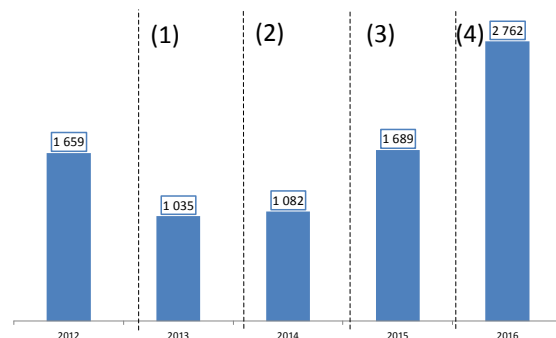


A retenir

2 762 Prêts à Taux Zéro ont été distribués par les banques dans l'Hérault en 2016, soit une hausse de 63,5 % sur un an et de 155 % sur deux ans.

Evolution des conditions d'octroi du PTZ

- (1) Réintroduction des plafonds de revenus et prêts accordés pour logement neuf.
- (2) Baisse des plafonds de ressources et seuil d'efficacité énergétique.
- (3) Hausse des plafonds de ressources en B2 et C. Hausse des plafonds d'opération en A.
- (4) Ouverture à l'acquisition-amélioration et suppression des seuils de performances énergétiques.



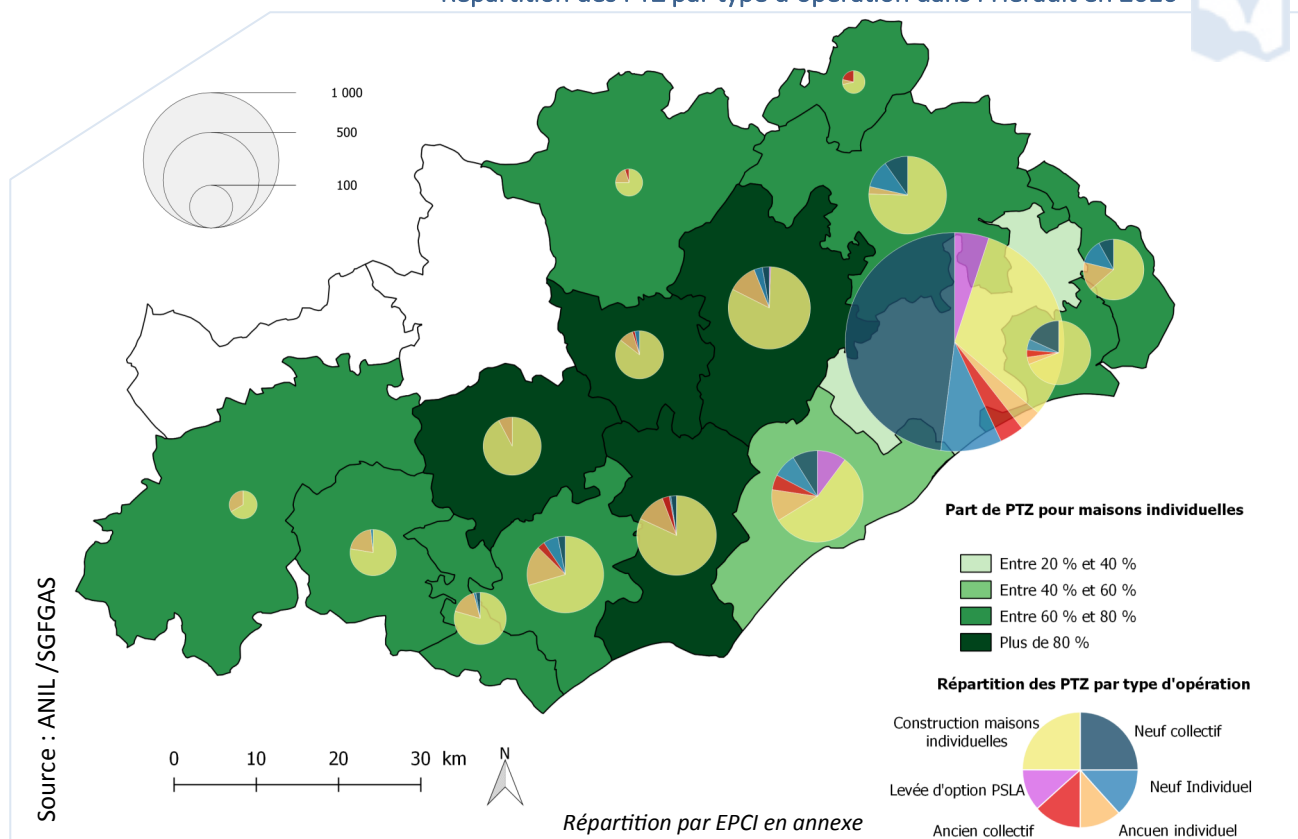
L'assouplissement des conditions d'octroi du Prêt à Taux Zéro avait permis une très forte hausse du volume de prêts distribués en 2015 (1 689). Cette tendance se poursuit logiquement en 2016 avec 2 762 PTZ octroyés dans l'Hérault, soit une hausse de 65 % comparativement à 2015. Près de la moitié des PTZ sont contractés pour des logements situés dans la métropole de Montpellier. Les volumes émis ont augmenté sur tous les territoires avec une hausse plus importante dans les agglomérations.

Le nombre de PTZ émis pour 1 000 ménages est plus important sur les Communautés de Communes de la Vallée de l'Hérault et du Grand Pic Saint Loup, situés sur la zone d'influence de la métropole de Montpellier. Ce taux est également important sur la Communauté de Communes des Avants-Monts, situé dans la zone d'influence de l'agglomération de Béziers.

*Ce taux permet d'évaluer la concentration des projets d'accession en évaluant le volume de PTZ pour 1 000 ménages, faisant ainsi abstraction de la composante démographique.

Un PTZ sur deux pour la construction d'une maison individuelle

Répartition des PTZ par type d'opération dans l'Hérault en 2016



A retenir

Dans le département, la majorité des opérations de primo-accession bénéficiant d'un PTZ concerne la construction d'une maison individuelle (53,7 %).

Les types d'acquisition financées par un PTZ ne sont pas de même nature selon la zone observée. Dans le cœur d'Hérault, ainsi que sur l'agglomération Hérault-Méditerranée, la construction de maisons individuelles concerne plus de huit PTZ sur dix. Cela traduit principalement l'aspiration des ménages à accéder à la propriété sur des territoires où le foncier est plus abordable tout en restant au contact des agglomérations et des zones d'emploi.

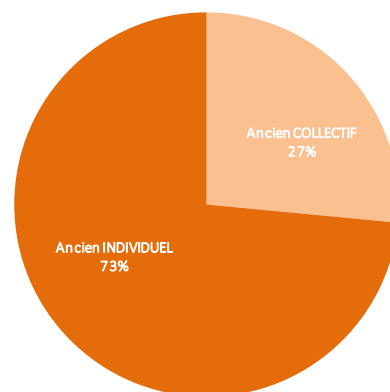
Sur l'agglomération du Bassin de Thau, même si les maisons individuelles restent majoritaires, on remarque que les achats de logements neufs tiennent une place importante, tout comme l'acquisition de logements PSLA* (avec 23 logements).

Sur la métropole de Montpellier, près de la moitié des acquisitions sont des appartements neufs. La construction de maison individuelle concerne trois PTZ sur dix. Ces projets d'accession sont d'abord localisés sur les communes de Pignan, Courdonterral, Juvignac et Beaulieu. Ils sont moins nombreux sur la commune de Montpellier. Par ailleurs, 65 levées d'option PSLA ont été financées par un PTZ en 2016.

Un PTZ sur dix concerne l'ancien en 2016

Sur l'ensemble des opérations PTZ enregistrées en 2016, seulement 10 % concernent l'acquisition d'un logement ancien avec un quota de travaux. Parmi ces acquisitions, la grande majorité (73 %) sont des logements individuels et le reste sont des logements collectifs (27 %).

Ces opérations sont plus fréquentes sur l'agglomération de Béziers où elles représentent plus de 20 % des acquisitions financées avec un PTZ.



La primo-accession facteur de mobilité des ménages

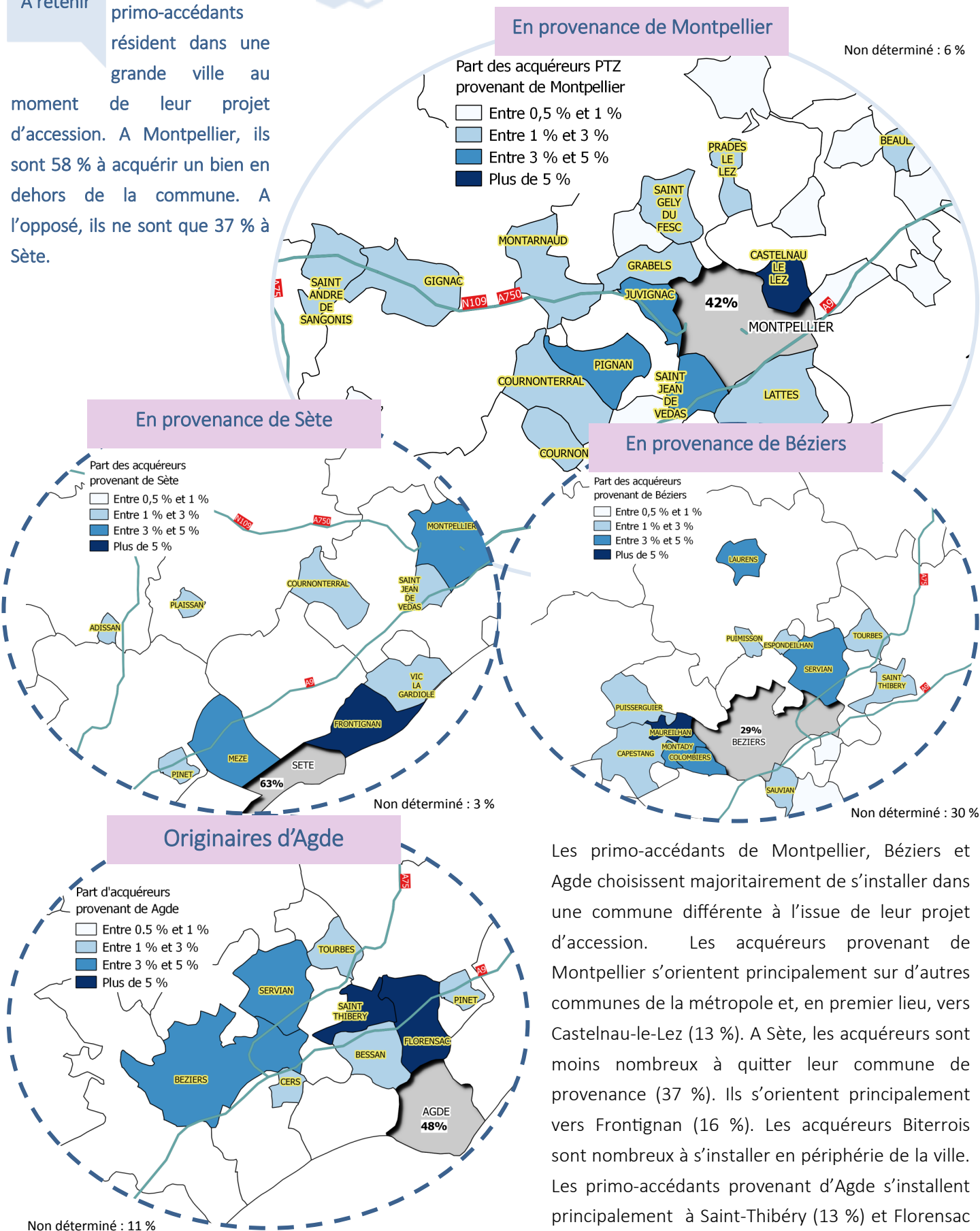
A retenir

La majorité des primo-accédants résident dans une grande ville au moment de leur projet d'accession. A Montpellier, ils sont 58 % à acquérir un bien en dehors de la commune. A l'opposé, ils ne sont que 37 % à Sète.



Destination des bénéficiaires d'un PTZ dans l'Hérault, par commune de provenance

Source : ANIL /SGFGAS



Les primo-accédants de Montpellier, Béziers et Agde choisissent majoritairement de s'installer dans une commune différente à l'issue de leur projet d'accession. Les acquéreurs provenant de Montpellier s'orientent principalement sur d'autres communes de la métropole et, en premier lieu, vers Castelnau-le-Lez (13 %). A Sète, les acquéreurs sont moins nombreux à quitter leur commune de provenance (37 %). Ils s'orientent principalement vers Frontignan (16 %). Les acquéreurs Biterrois sont nombreux à s'installer en périphérie de la ville. Les primo-accédants provenant d'Agde s'installent principalement à Saint-Thibéry (13 %) et Florensac (7 %) lorsqu'ils quittent la commune.

Une part importante d'employés et de personnes seules

A retenir

Dans l'Hérault, 37,5 % des bénéficiaires d'un PTZ sont des employés.

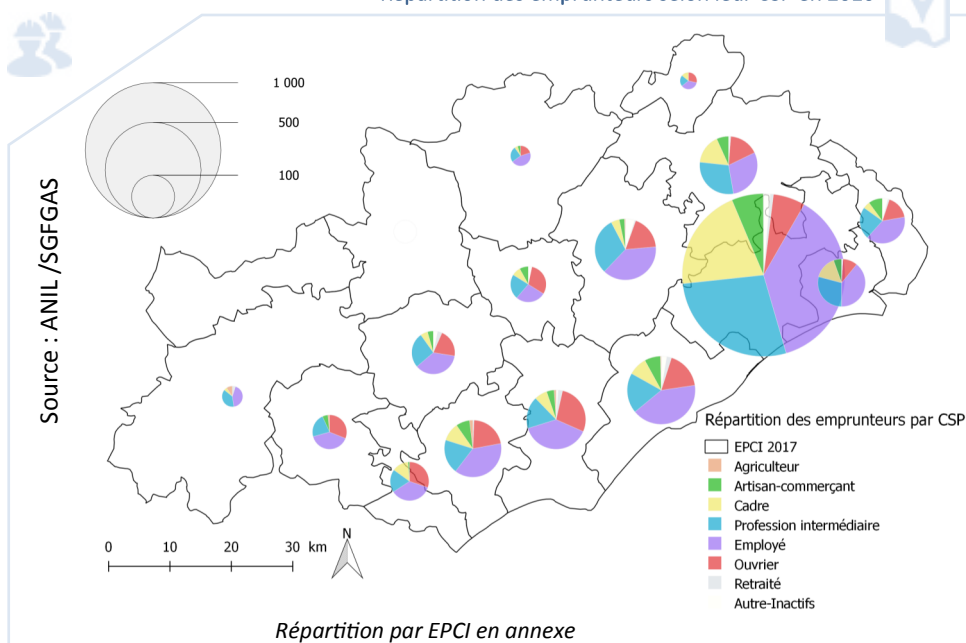
Par ailleurs, 27 % des ménages bénéficiaires sont des personnes seules. Ces observations varient selon le territoire.

La répartition des primo-accédants bénéficiant d'un PTZ par catégorie socio-professionnelle fournit une indication sur la sociologie de la primo-accession par territoire. Sur la métropole de Montpellier près de trois opérations sur quatre concernent des employés ou des professions intermédiaires. Si la proportion de cadres est nettement supérieure à celle des autres territoires, la proportion d'ouvriers est quant à elle bien inférieure. Ces derniers sont plus nombreux sur les agglomérations d'Hérault-Méditerranée et de Béziers-Méditerranée ainsi que dans une moindre mesure, sur la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault.

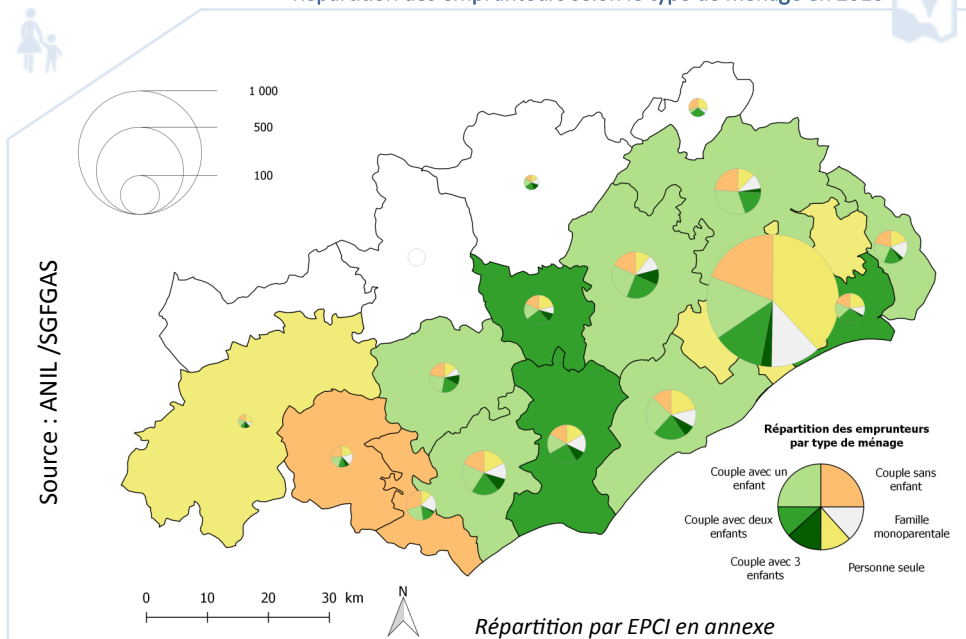
Les typologies de ménages emprunteurs diffèrent selon les territoires. Sur la Vallée de l'Hérault, la part de ménages composée d'une personne seule est la plus faible du département, soulignant ainsi que les acquisitions sur ce territoire sont plus le fait de familles.

Sur la métropole de Montpellier, la tendance est inverse avec une majorité de personnes seules et de couple sans enfants. La primo-accession sur ce territoire est plutôt le fait de jeunes actifs.

Répartition des emprunteurs selon leur CSP en 2016

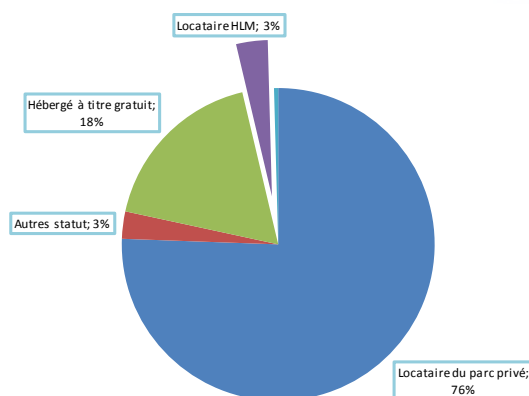


Répartition des emprunteurs selon le type de ménage en 2016



83 primo-accédants issus du parc social en 2016

Parmi les primo-accédants bénéficiant d'un PTZ, seulement 3 % sont locataires du parc social. Ce chiffre met en évidence la difficulté qu'ont ces locataires à poursuivre leur parcours résidentiel vers l'accession à la propriété.



Des PSLA majoritairement sur la métropole de Montpellier pour des ménages issus du parc locatif privé

A retenir

En 2016, selon Adéquation, 137 ventes ont été conclues en PSLA dans l'Hérault*. Au regard des 2 762 opérations PTZ de cette même année, il apparaît que 3 % des emprunts avaient pour objet une levée d'option PSLA. Ces opérations ne concernent principalement que deux territoires : la Métropole de Montpellier et l'Agglomération du Bassin de Thau.

En 2016, 111 ventes en PSLA ont été comptabilisées sur la Métropole de Montpellier, soit 24 % des ventes en accession aidée et 8 % de l'ensemble des ventes. A Montpellier, 25 ventes ont été effectuées dans le cadre d'un PSLA soit seulement 4 % de l'accession aidée contre 71,5 % pour le dispositif de prix maîtrisés. Sur l'agglomération du Bassin de Thau, 13 PSLA ont été enregistrés en 2016, soit 13,5 % des ventes à occupants.

L'analyse des opérations PTZ nous permet de déterminer le profil des acquéreurs dans le cadre d'un PSLA. Il apparaît que 49 % de ceux-ci sont âgés de 30 et 45 ans au moment de la levée d'option. La majorité sont des employés ou exercent une profession intermédiaire (66,5 %), montrant ainsi que le dispositif profite plutôt aux classes moyennes. Au niveau de la typologie des ménages, 44 % des acquéreurs sont des personnes seules, on note l'attrait moindre des ménages avec enfants pour la location-accession, notamment en raison de la forte proportion de logements collectifs. Enfin, 72 % des acquéreurs sont issus du parc locatif privé et 20 % du parc locatif social (seulement 3 % pour l'ensemble des opérations PTZ).

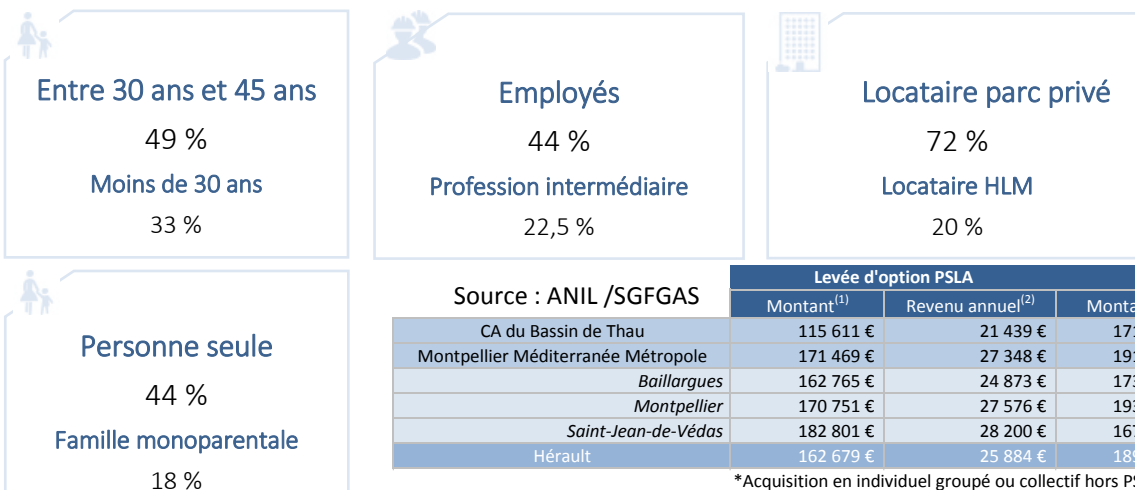
La tableau ci-dessous retranscrit les montants médians des opérations PTZ concernant un PSLA et les revenus médians des ménages concernés. Pour la métropole de Montpellier, le montant médian d'une opération PSLA est de 171 469 €, soit 12 % moins élevés que les achats neufs (individuel groupé et collectif). Pour l'agglomération du Bassin de Thau, le montant médian des opérations s'élève à 115 611 €, soit 48 % moins élevé que les achats neufs.

*Source : Adéquation /FIL 34 Année 2016

Le PSLA, prêt social location accession, est un prêt conventionné qui peut être consenti à des personnes morales (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs après obtention d'un agrément préfectoral et signature d'une convention. La location-accession permet à des ménages à revenus modestes de devenir progressivement propriétaires de leur logement. Ils peuvent s'engager progressivement dans une accession sûre, et tester ainsi leur capacité à épargner tout en préservant leurs intérêts en cas d'échec.

Profil d'un emprunt PTZ avec une levée d'option PSLA en 2016 dans l'Hérault

81 % des logements PSLA sont de type collectif et 19 % de type individuel groupé



Les aides locales comme levier complémentaire à l'accession

Un large éventail d'aides locales en France, des problématiques différentes

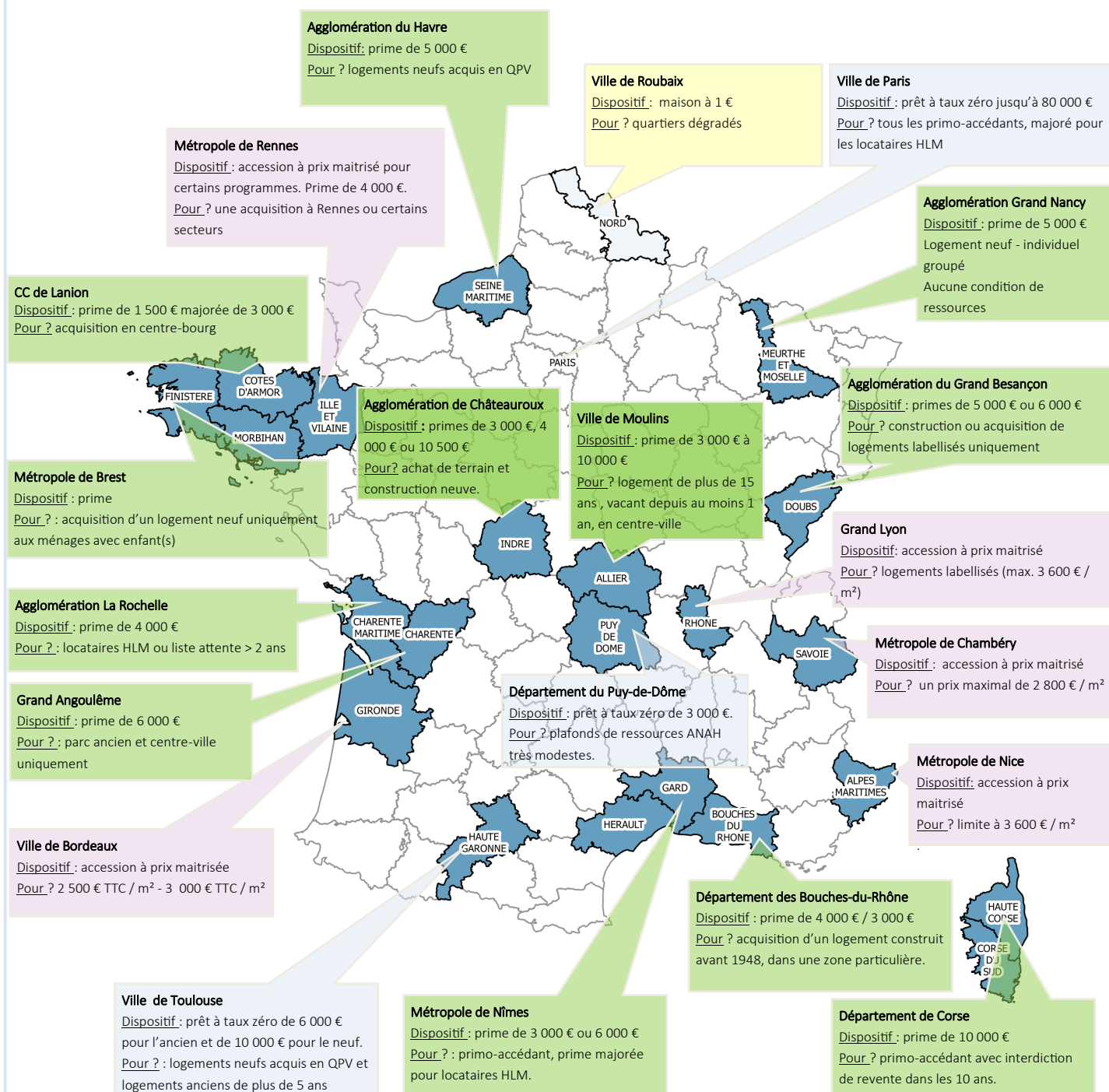
A retenir

En complément des dispositifs nationaux, de nombreuses collectivités mettent en place leurs propres leviers d'intervention pour favoriser l'accession à la propriété dans leur territoire. Si la majorité de ces aides sont réservées aux primo-accédants, elles veulent répondre à des problématiques locales très diverses.

Aides à l'accession localement en œuvre en France en 2017

Typologie des aides locales à l'accession

- | | |
|---|---|
|  Accession à prix maîtrisée |  Prime à l'accession |
|  Prêt à taux zéro complémentaire |  Projet |



Source : ADIL et collectivités concernées

Aides locales à l'accession : quatre objectifs principaux



Revitaliser les centres-anciens délaissés voire dégradés

La problématique des centres-anciens délaissés voire dégradés est récurrente, dans plusieurs villes de France, et plus particulièrement dans des communes de tailles moyennes. Les ménages aspirent pour la plupart à plus de confort et un accès aux infrastructures de transports aisés lorsqu'ils accèdent à la propriété. Pour les inciter à acquérir des logements anciens situés en centre-ville, certaines collectivités ont mis en place un système de prime sous conditions.

La ville de Moulins, dans le cadre de son OPAH-RU, et dans le but de favoriser l'implantation d'une nouvelle population dans le centre-ville (zone délimitée de 2,35 km²), a d'abord proposé une prime de 100 € /m² (min. 3 000 € / max. 8 000 €) pour les logements vacants depuis plus de 2 ans. Ce dispositif a duré 5 ans. Il a été prorogé pour une année supplémentaire et élargi aux logements vacants de plus de 1 an et dans la limite de 10 000 € de prime.

Quels résultats ?

A Moulins, 25 dossiers ont été validés au cours des 5 premières années (2012-2016). Depuis janvier 2017, et alors que les conditions ont été assouplies, 4 dossiers supplémentaires ont été validés. 29 dossiers au total.

Si les conditions de vacance avaient été de 1 an minimum dès le début de l'opération, une dizaine de dossiers supplémentaires auraient pu être validés.

Source : Moulins Communauté - Service habitat

Dans l'Hérault ?

Ce type d'aide locale pourrait s'appliquer dans des communes où les centres-anciens sont partiellement dégradés et délaissés tant des particuliers que des gestionnaires de biens. Les écarts de loyers importants selon que le logement est ancien ou récent, montre, dans certaines villes comme Agde, Sète ou Béziers l'ampleur du phénomène.



Favoriser l'acquisition de logements neufs dans les QPV

Les Quartiers Prioritaires de la Ville sont des quartiers où la pauvreté touche une part importante des ménages. La mixité tant sur le plan social que sur le plan de l'habitat y est limitée. Certaines localités proposent des aides à l'accession visant à créer une nouvelle population de propriétaires dans ces quartiers défavorisés.

L'agglomération du Havre propose une prime de 5 000 € pour des logements neufs acquis en QPV, sans conditions de ressources mais avec un prix d'achat plafonné à 2 400 € HT/ m² de surface habitable.

La ville de Toulouse propose un Prêt à Taux Zéro de 6 000 € pour l'ancien, 10 000 € pour le neuf, dans le cadre d'une acquisition en QPV.

Quels résultats ?

La prime proposée par l'agglomération du Havre n'a pour l'instant profité à aucun ménage. Le périmètre du QPV semble trop restrictif et des demandes sont formulées en dehors du QPV. Un bailleur social a formulé une demande pour 13 logements en PSLA dans ce périmètre. Mais en raison de résultats décevants vis-à-vis des particuliers, le dispositif est amené à évoluer.

Source : CODAH-Service Habitat

Dans l'Hérault ?

Dans la métropole de Montpellier, le dispositif de TVA réduite est en place dans et autour des QPV, dans un périmètre de 300m.

Dans le département, on recense 22 QPV, dont 12 à Montpellier.

En 2016, 43 ventes à TVA réduite ont été réalisées à Montpellier soit 7 % de l'ensemble des ventes à occupants. Cela représente 88 % des ventes à occupants en périmètre RU.

Source : Adéquation /FIL 34 Année 2016



Aider les locataires du parc social à devenir propriétaires

L'acquisition d'un logement est coûteux et peut être inaccessible aux ménages les plus modestes, notamment aux locataires du parc social. Dans le but d'élargir les possibilités de financement de ces ménages, certaines agglomérations ont mis en place des aides ciblées ou majorées pour les locataires HLM, le but étant de les aider à poursuivre leur parcours résidentiel vers l'accession.

L'Agglomération de La Rochelle proposait une prime de 4 000€ aux locataires HLM et aux demandeurs en attente depuis plus de deux ans. La Métropole de Nîmes double la prime pour les locataires HLM (passant de 3 000 € à 6 000€). La ville de Paris propose un prêt à taux zéro plus important aux acquéreurs issus du parc social.

Quels résultats ?

La communauté d'agglomération de La Rochelle proposait une aide ciblée sur les locataires HLM mais cette restriction a été supprimée.

Dans l'Hérault ?

Dans le département, seulement 3 % des primo-accédants bénéficiaires d'un PTZ sont issus du parc locatif social. Une aide à l'accession ciblée sur ce public serait peu efficace sur des territoires où les prix des logements sont élevés. En revanche, il peut être efficace sur des territoires détendus à condition de trouver suffisamment de locataires solvables.



Proposer des prix abordables dans des secteurs tendus à très tendus

Plusieurs agglomérations françaises font face à des prix d'acquisition élevés dans le neuf, qui suivent une tendance continue à la hausse. Il devient très difficile pour des ménages avec des revenus même corrects d'acquérir des logements dans les grandes villes. L'accession à prix maîtrisé propose aux primo-accédants des biens avec un prix plafond, pour certains programmes dans un périmètre déterminé.

- GRAND LYON (2 800 € - 3 600 € / m²) Les arrondissements du centre-ville étant les plus chers.
- CHAMBERY BAUGES METROPOLE (2 800 € / m² maximum)
- METROPOLE NICE COTE D'AZUR (3 600 € / m² maximum pour des logements proposés par des promoteurs partenaires)
- RENNES METROPOLE (2 055 € TTC / m² en moyenne à Rennes pour les appartements). 175 000 € maximum pour un T4, 190 000 € pour un T5.
- VILLE DE BORDEAUX (2 500 € TTC / m² - TVA Réduite - 3 000 € TTC / m² - TVA 20 %)

Quels résultats ?

Le Grand Lyon a labellisé **3 250 logements (139 programmes) et versé 1 100 primes (2 000 € à 5 000 €)** à la primo-accession sur la période 2013-2015. 75 % des programmes concernés sont mixtes. Les primes complémentaires ont été distribuées pour **37 % à des ménages issus du parc social** et majoritairement des jeunes ménages.

Le nouveau plan pour la période 2016-2020 a d'ores et déjà impliqué la labellisation de 2 157 logements répartis sur 93 programmes (entre avril 2016 et avril 2017).

Source : CU du Grand Lyon

Dans l'Hérault ?

La métropole de Montpellier propose une accession à prix maîtrisé dont les prix varient entre 2 400 € TTC / m² et 3 000 € TTC / m². Les logements concernés sont neufs et construits soit en ZAC soit dans un quartier avec une TVA réduite à 7 %.

En 2016, l'accession à prix maîtrisés a concerné 303 ventes, soit 22 % des ventes à occupants.

Source : Adéquation /FIL 34 Année 2016

L'effet incitatif des primes à l'accession discutable, les dispositifs à prix maîtrisé efficaces

> Prime à l'accession : des conditions parfois trop contraignantes

La majorité des aides locales mise en œuvre en France repose sur le principe de primes. Néanmoins, leurs montants et leurs conditions d'octroi sont très variables d'un territoire à un autre. L'effet incitatif d'une prime peut paraître discutable : d'abord parce que le montant qui dépasse rarement les 5 000 € ne peut constituer, malgré des possibilités d'effets d'aubaines, un levier suffisant à l'installation de ménages dans certaines zones. Ensuite, parce que des conditions d'octroi parfois trop contraignantes pour les ménages obligent les collectivités à les réviser. Par exemple, cela a été observé lorsque la prime destinée aux locataires du parc HLM ou à des ménages s'installant dans des zones délimitées suscitait un faible nombre de dépôts de dossiers, contraignant ainsi les collectivités à assouplir les conditions d'octroi des primes et donc à s'éloigner de l'objectif initialement affiché.

Les aides locales sont d'autant plus efficaces qu'elles complètent les aides nationales et constituent en ce sens un effet levier attractif pour les acquéreurs qui n'ont pas toujours connaissance des aides à leur disposition.

Malgré tout, et même si elle n'a pas un effet incitatif perceptible, la prime à l'accession permet aux ménages d'augmenter leur apport personnel et ainsi améliorer leur capacité de financement.

De plus, certaines collectivités proposent de transformer cette prime en un prêt bonifié, sujet qui est abordé à partir de la page suivante.



A partir d'un échantillon de 38 collectivités proposant des primes à l'accession, nous constatons en moyenne que le montant plafond de la prime atteint 4 000 €. Rares sont les collectivités proposant plus de 5 000 € et quelques unes offrent 10 000 € pour des projets d'accession répondant à certaines conditions.

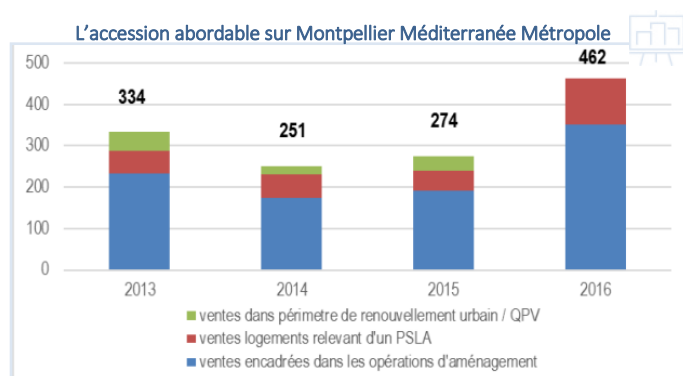
> Accession à prix maîtrisé : plébiscitée dans les zones tendues

Le dispositif d'accession à prix abordable mis en place en 2013 par la communauté urbaine du grand Lyon a rencontré un réel succès. Il combine la labellisation de logements neufs à prix abordables et l'octroi d'une prime pour ainsi favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes. Les plafonds de prix sont modulés en fonction du quartier où se trouve le logement.

Dans la métropole de Lyon, le nombre important de logements labellisés montre le succès du dispositif : 3 250 logements ont été labellisés au cours du plan accession à prix abordable 2013-2015 et 2 157 depuis avril 2016.

Sur la métropole de Montpellier, les dispositifs d'accession aidée (PSLA/TVA réduite/Prix maîtrisé) ont impliqué en moyenne 330 ventes par an sur les quatre dernières années. Les ventes dans le cadre du dispositif à prix maîtrisé de la métropole ont progressé de 58 % entre 2015 et 2016.

En 2017, la métropole confirme le lancement de 4 appels à projet dans les quartiers Les Grisettes, Ovalie, Plan des 4 Seigneurs et la commune de Castelnau-le-Lez.



Source : Montpellier Méditerranée Métropole - Bureau du CRHH

Réduire les charges d'intérêts avec un prêt bonifié

A retenir

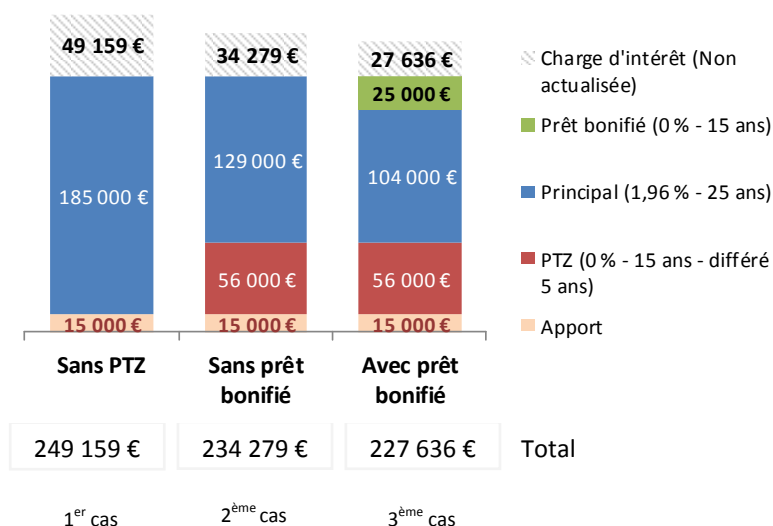
En France, plusieurs collectivités proposent aux primo-accédants une aide sous la forme d'un prêt bonifié dont la finalité pour l'acquéreur est de réduire ses charges d'intérêts. La réduction du taux d'emprunt de ce prêt est permise par le versement direct d'une prime par la collectivité à certains organismes bancaires notamment le Crédit Foncier.

Dans le cadre du financement d'un achat immobilier, le prêt bonifié constitue un prêt complémentaire dont les charges d'intérêts sont, en tout ou partie, pris en charge par la collectivité. La finalité pour l'acquéreur est d'obtenir un prêt complémentaire avec un taux inférieur à ceux pratiqués sur le marché et ainsi améliorer ses capacités de financement. En France, plusieurs aides à l'accession reposent sur ce procédé de bonification. En voici quelques exemples :

- La Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée propose de prendre en charge les intérêts (4 000 € maximum) d'un prêt bonifié de 30 000 € remboursable sur 10 ans (acquisition d'un logement ancien ou neuf).
- La Métropole de Nîmes propose de prendre en charge les intérêts (4 000 € maximum) d'un prêt bonifié de 15 000 € maximum, remboursable sur 12 ans (acquisition d'un logement ancien ou neuf).
- La Métropole de Brest propose une prime de 3 000 € ou 4 000 € directement versée à la banque et convertie en un prêt bonifié à 0 %, respectivement de 20 000 € et 25 000 € remboursable sur 12 ou 15 ans (acquisition ou construction d'un logement neuf).
- La Métropole de Quimper propose une prime de 5 000 € ou 6 000 € convertie en un prêt bonifié de 25 000 € ou de 30 000 €, remboursable sur 15 ans (acquisition ou construction d'un logement neuf).

Exemple simplifié d'un plan de financement AVEC et SANS prêt bonifié

Plan de financement et charges d'intérêt pour un achat immobilier de 200 000 €



L'exemple ci-contre représente trois plans de financement simplifiés pour l'acquisition d'un logement à hauteur de 200 000 €. Dans le premier cas, le ménage ne bénéficie ni d'un PTZ ni d'un prêt bonifié. Dans le deuxième cas, l'opération est financée par un apport personnel, un Prêt à Taux Zéro et un prêt bancaire venant compléter le financement. Dans le troisième cas, un prêt bonifié de 25 000 € est accordé par un organisme bancaire pour une période de 15 ans. On suppose que le taux bonifié est de 0 % pour l'acquéreur, la collectivité prenant en charge les intérêts. La bonification permettrait dans ce cas une économie globale de 6 600 € environ pour le ménage.

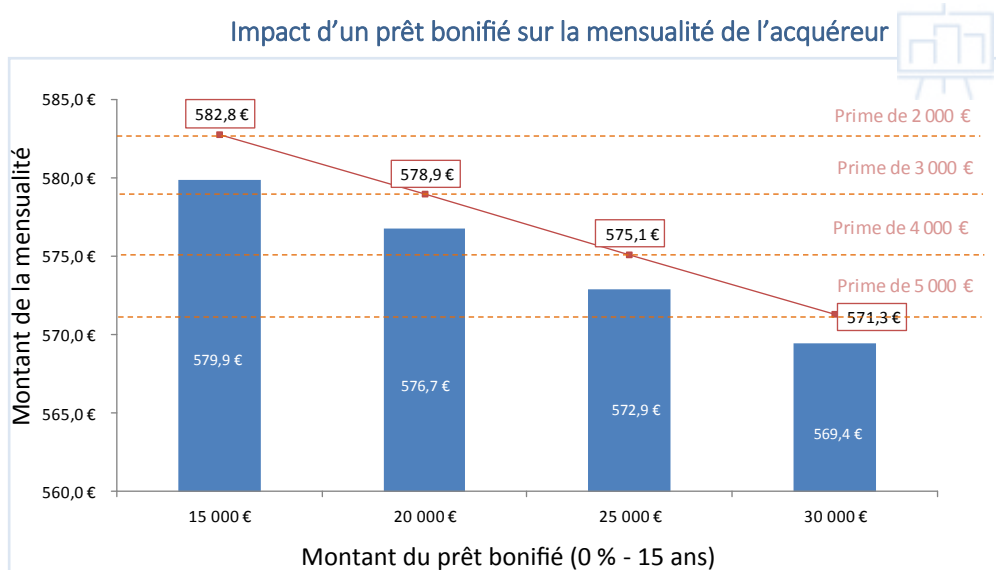
La bonification d'un prêt : quels avantages pour l'acquéreur ?

A retenir

La majorité des aides locales à l'accession proposées par les collectivités prennent la forme d'une prime dont le montant moyen est de 4 000 €. Dans certains cas, la collectivité verse directement la prime à une banque pour que le ménage bénéficie d'un prêt bonifié. Les avantages peuvent être minces selon le montant du prêt.

> Achat d'un appartement neuf avec une prime ou un prêt bonifié

Est-il plus avantageux pour l'acquéreur d'obtenir une prime à l'accession (figurant dans le plan de financement) ou un prêt bonifié qui lui permettra de réduire sa charge d'intérêt ?



Lecture :

Si l'acquéreur obtient de la collectivité une prime de 3 000 €, cette somme entre dans son plan de financement. La mensualité moyenne pour la durée de l'emprunt serait de 579 €. Pour un prêt bonifié de 15 000 € à 0 % sur 15 ans, la mensualité serait proche (580 €). En revanche, tout prêt bonifié d'un montant supérieur viendrait diminuer sa mensualité. Par exemple, avec un prêt de 25 000 € à 0 % sur 15 ans, la mensualité moyenne sur la durée du prêt serait de 573 €.

On considère l'achat d'un appartement neuf à Montpellier par une personne seule pour un montant de 185 000 €. Le montant du PTZ est de 74 000 € et l'apport personnel est de 15 000 €. Le montant du prêt principal est calculé après déduction soit de la prime perçue (intégrée dans le plan de financement en complément de l'apport) soit du montant du prêt bonifié. Le graphique ci-dessus montre comment évolue la mensualité du ménage en fonction du montant du prêt bonifié (remboursable sur 15 ans). On constate sans surprise que la mensualité moyenne décroît en fonction du montant du prêt bonifié. En valeur actualisée, le prêt bonifié est plus bénéfique pour l'acquéreur à condition que son montant soit suffisamment élevé. Par exemple, un prêt bonifié de 15 000 € est plus avantageux si on l'oppose à une prime de 2 000 € mais il semble moins avantageux qu'une prime de 5 000 €.

Prime : gain de pouvoir d'achat ou augmentation de la capacité de financement ?

Les primes à l'accession octroyées par la métropole de Nîmes doivent figurer dans le plan de financement du bien acquis. Pour la plupart des collectivités, les primes sont versées lorsque le ménage fournit suffisamment d'éléments prouvant que l'opération va aboutir (offre de prêt signé, attestation de propriété, acte de vente). La prime étant versée au notaire, elle ne permet d'augmenter le pouvoir d'achat du ménage qu'indirectement.

Annexes

Prix médians des appartements anciens et des maisons anciennes sur la période 2012-2016

Source : BDD Perval - Notaires de France - (05/2017)

EPCI 2016	Appartements anciens								Maisons anciennes							
	Prix						Volumes 2016		Prix						Volumes 2016	
	2012	2013	2014	2015	2016	Evo	Total*	Stats**	2012	2013	2014	2015	2016	Evo	Total*	Stats**
MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE	2 647 €	2 690 €	2 583 €	2 548 €	2 533 €	▼-0,6%	1934	1654	308 000 €	292 750 €	290 000 €	288 700 €	286 100 €	▼-0,9%	965	877
CA BÉZIERS-MÉDITERRANÉE	1 527 €	1 440 €	1 286 €	1 232 €	1 122 €	▼-9,8%	463	414	167 655 €	167 000 €	160 750 €	162 000 €	157 500 €	▼-2,9%	619	569
CA DU BASSIN DE THAU	2 768 €	2 843 €	2 806 €	2 500 €	2 444 €	▼-2,3%	735	681	210 000 €	220 000 €	224 350 €	218 500 €	217 000 €	▼-0,7%	405	372
CA DU PAYS DE L'OR	3 889 €	3 750 €	3 672 €	3 538 €	3 478 €	▼-1,7%	417	388	279 000 €	279 300 €	290 000 €	303 500 €	299 000 €	▼-1,5%	172	157
CA HÉRAULT-MÉDITERRANÉE	2 956 €	2 963 €	2 919 €	2 729 €	2 665 €	▼-2,4%	758	710	178 800 €	184 984 €	179 250 €	177 000 €	165 025 €	▼-7,3%	571	518
CC GRAND ORB EN LANQUEDOC	1 150 €	1 434 €	1 196 €	1 529 €	1 031 €	▼48,3%	61	49	120 000 €	100 000 €	108 500 €	100 000 €	110 000 €	▲9,1%	148	128
CC SUD-HÉRAULT	1 229 €	1 384 €			757 €		5	5	129 000 €	125 000 €	95 000 €	152 000 €	148 775 €	▼-2,2%	138	126
CC DE LA MONTAGNE DU HAUT LANGUEDOC									87 500 €	64 000 €	80 000 €	99 885 €	100 000 €	▲0,1%	28	25
CC DES CÉVENNES GANGEOLISES ET SUMÉNOISES	1 221 €	1 419 €	962 €	1 261 €	794 €	N.S.	14	11	200 000 €	192 000 €	162 500 €	149 200 €	180 000 €	▲17,1%	55	52
CC DU CLERMONTAIS	1 277 €	1 446 €	1 480 €	1 344 €	1 413 €	▲4,9%	27	25	195 000 €	180 000 €	178 000 €	186 750 €	186 000 €	▼-0,4%	158	146
CC DU GRAND PIC SAINT-LOUP	2 609 €	2 557 €	2 700 €	2 519 €	2 836 €	▲11,2%	24	21	319 540 €	303 000 €	311 710 €	320 575 €	326 265 €	▲1,7%	172	156
CC DU NORD DU BASSIN DE THAU	2 074 €	1 912 €	1 931 €	2 138 €	2 094 €	▼-2,1%	35	31	218 380 €	235 000 €	212 040 €	222 650 €	202 500 €	▼10,0%	77	70
CC DU PAYS DE LUNEL	1 767 €	1 671 €	1 754 €	1 860 €	1 852 €	▼-0,5%	34	31	207 000 €	199 000 €	193 600 €	202 514 €	199 950 €	▼-1,3%	93	90
CC DU PAYS DE THONGUE		1 403 €							115 300 €	157 500 €	187 200 €	180 750 €	168 000 €	▼-7,6%	83	77
CC DU PAYS SAINT-PONAI									115 000 €	78 500 €	81 779 €	98 500 €	99 500 €	N.S.	10	6
CC LA DOMITIENNE	1 484 €	2 727 €	1 690 €	2 218 €	1 503 €	N.S.	10	8	170 000 €	150 000 €	159 000 €	169 000 €	170 370 €	▲0,8%	222	205
CC LE MINERVOIS									110 500 €	110 000 €	128 390 €	145 000 €	93 500 €	▼55,1%	38	37
CC LES AVANT-MONTS DU CENTRE HÉRAULT									158 350 €	197 250 €	154 750 €	170 500 €	165 513 €	▼-3,0%	121	116
CC LODÉVOIS ET LARZAC			817 €						158 690 €	115 000 €	155 600 €	158 000 €	150 000 €	▼-5,3%	45	41
CC ORB ET JAUR									100 000 €	115 000 €	132 515 €	101 730 €	147 500 €	▲31,0%	37	33
CC ORB ET TAOUROU					1 046 €		6	6	160 000 €	160 000 €	124 000 €	181 000 €	150 000 €	▼20,7%	52	50
CC VALLÉE DE L'HÉRAULT	1 783 €	1 505 €	1 657 €	1 481 €	1 616 €	▲8,3%	21	20	208 035 €	200 000 €	190 000 €	195 000 €	208 000 €	▲6,3%	191	175
HÉRAULT	2 720 €	2 763 €	2 655 €	2 558 €	2 490 €	▼-2,7%	4565	4074	209 250 €	215 000 €	212 950 €	211 900 €	205 000 €	▼-3,4%	4388	4015

*Volumes des ventes total **Volumes des ventes sur lesquelles les statistiques ont été calculées

Prix médians des appartements neufs et des terrains à bâtir sur la période 2012-2016

Source : BDD Perval - Notaires de France - (05/2017)

EPCI 2016	Appartements neufs								Terrain à bâtir							
	Prix						Volumes 2016		Prix						Volumes 2016	
	2012	2013	2014	2015	2016	Evo	Total*	Stats**	2012	2013	2014	2015	2016	Evo	Total*	Stats**
MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE	3 674 €	3 641 €	3 765 €	3 821 €	3 974 €	▲3,9%	1737	1515	141 750 €	123 807 €	126 138 €	120 243 €	118 000 €	▼-1,9%	611	385
CA BÉZIERS-MÉDITERRANÉE	3 057 €	2 885 €	3 120 €	3 078 €	3 042 €	▼-1,2%	147	141	71 221 €	72 000 €	74 741 €	73 856 €	76 100 €	▲2,9%	318	168
CA DU BASSIN DE THAU	3 478 €	3 578 €	3 945 €	3 440 €	3 368 €	▼-2,2%	85	67	142 000 €	118 303 €	119 792 €	114 630 €	118 308 €	▲3,1%	42	13
CA DU PAYS DE L'OR	4 473 €	5 617 €	5 023 €	3 794 €	3 573 €	▼-6,2%	36	36	174 000 €	139 184 €	157 000 €	130 639 €	120 209 €	▼-8,7%	61	37
CA HÉRAULT-MÉDITERRANÉE	3 547 €	4 289 €	4 535 €	3 541 €	3 494 €	▼-1,4%	96	79	81 071 €	96 365 €	95 000 €	94 251 €	80 746 €	▼16,7%	245	116
CC GRAND ORB EN LANQUEDOC									48 000 €	59 052 €	46 000 €	54 202 €	48 375 €	▼12,0%	56	10
CC SUD-HÉRAULT									70 000 €	61 500 €	75 050 €	78 000 €	54 987 €	▼41,9%	63	32
CC DE LA MONTAGNE DU HAUT LANGUEDOC															5	
CC DES CÉVENNES GANGEOLISES ET SUMÉNOISES									72 330 €	80 000 €	61 817 €	72 000 €	70 000 €	N.S.	9	7
CC DU CLERMONTAIS		2 560 €	2 990 €						90 293 €	74 250 €	71 714 €	78 795 €	76 503 €	▼-3,0%	48	30
CC DU GRAND PIC SAINT-LOUP	3 485 €	2 868 €	3 267 €		4 138 €		59	57	139 004 €	109 500 €	122 000 €	126 781 €	124 191 €	▼-2,1%	143	98
CC DU NORD DU BASSIN DE THAU		2 391 €	3 329 €	3 300 €	3 525 €	▲6,4%	37	33	114 320 €	151 531 €	130 000 €	88 635 €	111 125 €	▲20,2%	21	9
CC DU PAYS DE LUNEL	2 622 €	2 436 €	2 532 €		2 378 €		7	6	119 215 €	115 317 €	122 367 €	116 750 €	111 004 €	▼-5,2%	28	13
CC DU PAYS DE THONGUE			4 249 €						85 033 €	100 000 €	61 059 €	66 805 €	66 770 €	▼-0,1%	27	19
CC DU PAYS SAINT-PONAI																
CC LA DOMITIENNE			3 159 €		2 954 €		7	7	65 357 €	69 328 €	66 450 €	69 317 €	68 423 €	▼-1,3%	125	89
CC LE MINERVOIS											68 500 €	40 500 €			5	
CC LES AVANT-MONTS DU CENTRE HÉRAULT									74 081 €	67 000 €	65 365 €	64 859 €	64 783 €	▼-0,1%	49	36
CC LODÉVOIS ET LARZAC									85 000 €	80 000 €		78 000 €			10	
CC ORB ET JAUR									40 000 €		89 010 €				13	
CC ORB ET TAOUROU									66 000 €		63 910 €	58 309 €	60 000 €	▲2,8%	32	21
CC VALLÉE DE L'HÉRAULT					2 715 €		19	18	80 780 €	80 403 €	77 553 €	85 525 €	81 378 €	▼-5,1%	118	82
HÉRAULT	3 607 €	3 604 €	3 748 €	3 715 €	3 858 €	▲3,7%	2235	1962	90 000 €	98 894 €	90 000 €	94 670 €	90 361 €	▼-4,8%	2030	1173

*Volumes des ventes total **Volumes des ventes sur lesquelles les statistiques ont été calculées

Surfaces médianes en m² des terrains à bâtir acquis en 2015 et 2016

Source : BDD Perval - Notaires de France - (05/2017)

EPCI 2016	Surface médiane en m ²		
	2015	2016	Evo 15/16
MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE	330	326	▼ -1%
CA DE BÉZIERS-MÉDITERRANÉE	405	359	▼ -11%
CA DU BASSIN DE THAU	251	255	▲ 2%
CA DU PAYS DE L'OR	395	305	▼ -23%
CA HÉRAULT-MÉDITERRANÉE	399	357,5	▼ -10%
CC GRAND ORB EN LANQUEDOC	1019	927	▼ -9%
CC SUD-HERAULT	650	399	▼ -39%
CC DE LA MONTAGNE DU HAUT LANGUEDOC			
CC DES CÉVENNES GANGEOISES ET SUMÉNOISES	717	577	▼ -20%
CC DU CLERMONTAIS	579	500	▼ -14%
CC DU GRAND PIC SAINT-LOUP	574,5	697	▲ 21%
CC DU NORD DU BASSIN DE THAU	201,5	409	▲ 103%
CC DU PAYS DE LUNEL	463	445	▼ -4%
CC DU PAYS DE THONGUE	446	446	▲ 0%
CC DU PAYS SAINT-PONAI			
CC LA DOMITIENNE	380	411	▲ 8%
CC LE MINERVOIS	770		
CC LES AVANT-MONTS DU CENTRE HÉRAULT	645	626	▼ -3%
CC LODÉVOIS ET LARZAC	2129		
CC ORB ET JAUR			
CC ORB ET TAUROU	393	364	▼ -7%
CC VALLÉE DE L'HÉRAULT	445	435	▼ -2%
HERAULT	405	397	▼ -2%

Volumes et surfaces des logements autorisés et logements commencés en 2016

Source : Sit@del2 MEEM/CGDD/SOEs (01/2017)

Autorisés

EPCI 2017	Volume					Surface				
	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence	Total	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence	Total
Montpellier Méditerranée Métropole	798	1 110	5 472	1 321	8 701	92 196	71 151	329 222	51 260	543 829
CA Hérault-Méditerranée	271	136	280	2	689	30 423	10 502	17 626	146	58 697
CA de Béziers-Méditerranée	300	206	818	204	1 528	34 243	15 287	49 865	11 413	110 808
CA du Bassin de Thau	243	100	1 073	16	1 432	26 222	8 981	63 292	577	99 072
CA du Pays de l'Or	107	23	95	0	225	12 629	2 334	5 905	0	20 868
CC Grand Orb Communauté de Communes en Languedoc	29	4	4	0	37	3 329	231	175	0	3 735
CC Lodévois et Larzac	58	35	23	1	117	6 438	2 076	927	18	9 459
CC Minervois Saint-Ponais Orb-Jaur	62	20	0	1	83	7 518	1 866	0	55	9 439
CC Sud-Hérault	100	38	4	1	143	11 271	2 336	260	77	13 944
CC Vallée de l'hérault	256	34	20	0	310	30 075	3 013	1 207	0	34 295
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	19	14	0	0	33	2 269	1 473	0	0	3 742
CC des Monts de Lacauene et de la Montagne du HL	0	2	0	0	2	0	120	0	0	120
CC du Clermontais	87	41	9	0	137	9 581	3 382	629	0	13 592
CC du Grand Pic Saint-Loup	295	76	18	0	389	35 641	7 000	1 671	0	44 312
CC du Pays de Lunel	155	101	141	2	399	15 801	8 027	9 224	60	33 112
CC la Domitienne	173	22	38	0	233	19 476	1 957	2 410	0	23 843
CC les Avant-Monts	160	17	7	0	184	21 053	1 807	291	0	23 151
Hérault	3 113	1 979	8 002	1 548	14 642	358 165	141 543	482 704	63 606	1 046 018

Commencés

EPCI 2017	Volume					Surface				
	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence	Total	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence	Total
Montpellier Méditerranée Métropole	556	661	4 725	1 075	7 017	63 038	45 331	290 561	37 624	436 554
CA Hérault-Méditerranée	231	70	135	2	438	25 498	5 335	8 557	232	39 622
CA de Béziers-Méditerranée	248	142	438	247	1 075	27 659	10 763	25 497	14 449	78 368
CA du Bassin de Thau	170	39	279	1	489	18 501	3 444	19 553	102	41 600
CA du Pays de l'Or	67	11	156	0	234	7 875	1 156	10 722	0	19 753
CC Grand Orb Communauté de Communes en Languedoc	24	5	0	0	29	2 467	546	0	0	3 013
CC Lodévois et Larzac	25	4	3	0	32	2 663	142	244	0	3 049
CC Minervois Saint-Ponais Orb-Jaur	44	6	0	0	50	4 956	559	0	0	5 515
CC Sud-Hérault	54	9	0	0	63	6 128	673	0	0	6 801
CC Vallée de l'hérault	112	22	20	0	154	12 954	1 740	1 207	0	15 901
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	18	0	13	0	31	2 019	1 051	112	0	3 182
CC des Monts de Lacauene et de la Montagne du HL	0	2	0	0	2	0	120	0	0	120
CC du Clermontais	68	7	3	0	78	7 300	630	262	0	8 192
CC du Grand Pic Saint-Loup	200	40	19	0	259	23 763	3 114	1 452	0	28 329
CC du Pays de Lunel	114	91	110	0	315	11 481	7 617	7 343	0	26 441
CC la Domitienne	117	28	14	20	179	13 736	2 138	926	1 440	18 240
CC les Avant-Monts	105	12	23	0	140	12 588	1 509	1 739	0	15 836
Hérault	2 153	1 149	5 938	1 345	10 585	242 626	85 868	368 175	53 847	750 516

Volumes de logements de type individuel pur autorisés et commencés sur la période 2003-2016

Source : Sit@del2 MEEM/CGDD/SOEs (01/2017)

Autorisés

EPCI 2017	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Montpellier Méditerranée Métropole	606	573	408	480	485	515	465	550	515	536	539	585	582	798
CA Hérault-Méditerranée	392	442	353	375	321	284	275	353	360	318	256	267	266	271
CA de Béziers-Méditerranée	326	419	366	408	339	357	328	606	521	380	316	298	288	300
CA du Bassin de Thau	483	529	352	310	333	262	206	319	244	186	240	181	210	243
CA du Pays de l'Or	85	59	65	61	42	62	70	105	91	72	149	79	53	107
CC Grand Orb Communauté de Communes en Languedoc	131	144	103	111	102	82	43	59	83	59	54	43	43	29
CC Lodévois et Larzac	116	88	106	91	90	70	65	86	76	72	46	49	37	58
CC Minervois Saint-Ponais Orb-Jaur	93	133	127	169	180	88	69	97	97	89	59	55	62	62
CC Sud-Hérault	119	128	152	124	119	85	80	86	83	93	54	75	69	100
CC Vallée de l'hérault	219	230	278	287	235	203	136	202	155	156	181	158	178	256
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	81	87	71	46	76	76	40	61	74	42	45	37	39	19
CC des Monts de Lacauene et de la Montagne du HL	5	21	23	20	16	4	2	5	10	3	2	6	2	0
CC du Clermontais	182	132	172	203	267	171	167	177	134	121	124	128	135	87
CC du Grand Pic Saint-Loup	193	214	241	235	283	300	177	273	231	275	209	228	258	295
CC du Pays de Lunel	142	100	100	140	53	69	76	97	121	121	123	115	68	155
CC la Domitienne	307	220	224	207	220	250	193	155	145	143	130	99	119	173
CC les Avant-Monts	252	306	293	232	346	225	194	254	228	192	179	169	151	160
Hérault	3 732	3 825	3 434	3 499	3 507	3 103	2 586	3 485	3 168	2 858	2 706	2 572	2 560	3 113

Commencés

EPCI 2017	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Montpellier Méditerranée Métropole	547	625	.	422	495	510	421	453	443	447	.	435	364	556
CA Hérault-Méditerranée	397	445	.	349	346	287	256	291	346	264	.	207	171	231
CA de Béziers-Méditerranée	301	435	.	404	330	361	274	456	487	286	.	211	210	248
CA du Bassin de Thau	468	540	.	287	320	312	178	245	248	152	.	138	127	170
CA du Pays de l'Or	109	65	.	72	40	62	53	78	59	64	.	83	55	67
CC Grand Orb Communauté de Communes en Languedoc	128	133	.	93	96	86	63	53	51	32	.	22	42	24
CC Lodévois et Larzac	112	101	.	88	88	79	52	73	62	45	.	17	37	25
CC Minervois Saint-Ponais Orb-Jaur	89	118	.	157	176	119	66	85	59	57	.	31	30	44
CC Sud-Hérault	102	139	.	132	112	109	77	78	67	57	.	48	54	54
CC Vallée de l'hérault	228	227	.	324	244	207	127	197	144	186	.	75	85	112
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	77	92	.	48	79	72	48	47	76	45	.	22	44	18
CC des Monts de Lacauene et de la Montagne du HL	5	16	.	19	23	7	3	6	8	3	.	4	3	0
CC du Clermontais	195	128	.	193	270	197	153	168	122	115	.	116	108	68
CC du Grand Pic Saint-Loup	212	193	.	238	261	309	190	256	209	220	.	147	148	200
CC du Pays de Lunel	126	109	.	95	102	75	55	68	118	92	.	72	38	114
CC la Domitienne	305	229	.	203	227	241	187	159	106	114	.	73	91	117
CC les Avant-Monts	240	304	.	250	349	244	177	207	149	114	.	108	142	105
Hérault	3 641	3 899	.	3 374	3 558	3 277	2 380	2 920	2 754	2 293	.	1 809	1 749	2 153

Historique des PTZ émis sur la période 2012-2016

Source : ANIL /SGFGAS

	2012	2013	2014	2015	2016	Evolution*
Montpellier Méditerranée Métropole	651	555	541	850	1 288	▲ 51,5%
CA de Béziers-Méditerranée	139	56	70	96	159	▲ 65,6%
CA du Bassin de Thau	102	80	81	121	225	▲ 86,0%
CA du Pays de l'Or	63	22	26	44	110	▲ 150,0%
CA Hérault-Méditerranée	106	44	66	72	171	▲ 137,5%
CC Grand Orb en Languedoc			7	15	26	▲ 73,3%
CC Sud-Hérault			12	23	58	▲ 152,2%
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises			7	17	14	▼ -17,6%
CC du Clermontais	53	36	31	43	62	▲ 44,2%
CC du Grand Pic Saint-Loup	95	73	51	103	163	▲ 58,3%
CC du Pays de Lunel	68	24	37	54	99	▲ 83,3%
CC la Domitienne		21	33	43	73	▲ 69,8%
CC le Minervois St Ponais Orb et Jaur		6	7	9	21	▲ 133,3%
CC les Avant-Monts du Centre Hérault			18	44	91	▲ 106,8%
CC Lodévois et Larzac		4	3	11	20	▲ 81,8%
CC Vallée de l'hérault	138	52	80	107	182	▲ 70,1%
Hérault	1 659	1 035	1 082	1 689	2 762	▲ 63,5%

*sur la période 2015-2016

Répartition des PTZ par type d'opération en 2016

Source : ANIL /SGFGAS	Achat Neuf COLLECTIF		Achat Neuf INDIVIDUEL		Ancien COLLECTIF		Ancien INDIVIDUEL		Construction Maison INDIVIDUELLE		Levée Option PSLA	
Montpellier Méditerranée Métropole	618	48%	116	9%	46	4%	42	3%	401	31%	65	5%
CA de Béziers-Méditerranée	5	3%	10	6%	5	3%	27	17%	112	70%		0%
CA du Bassin de Thau	20	9%	19	8%	12	5%	25	11%	126	56%	23	10%
CA du Pays de l'Or	20	18%	6	5%	4	4%	4	4%	76	69%		0%
CA Hérault-Méditerranée	4	2%	1	1%	5	3%	21	12%	140	82%		0%
CC Grand Orb Communauté de Communes en Languedoc		0%		0%		0%		0%		0%		0%
CC Sud-Hérault		0%	1	2%		0%	12	21%	45	78%		0%
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises		0%		0%	3	21%	1	7%	10	71%		0%
CC du Clermontais		0%	2	3%	1	2%	6	10%	53	85%		0%
CC du Grand Pic Saint-Loup	16	10%	19	12%		0%	5	3%	123	75%		0%
CC du Pays de Lunel	8	8%	13	13%		0%	15	15%	63	64%		0%
CC la Domitienne	2	3%	1	1%		0%	12	16%	58	79%		0%
CC Minervois Saint-Ponais Orb-Jaur		0%		0%		0%	7	33%	14	67%		0%
CC les Avant-Monts		0%		0%		0%	7	8%	84	92%		0%
CC Lodévois et Larzac		0%		0%	1	5%	4	20%	15	75%		0%
CC Vallée de l'hérault	5	3%	6	3%		0%	21	12%	149	82%	1	1%
Hérault	698	25%	194	7%	79	3%	219	8%	1483	54%	89	3%

Répartition des PTZ par catégorie socioprofessionnelle (CSP) en 2016

Source : ANIL /SGFGAS

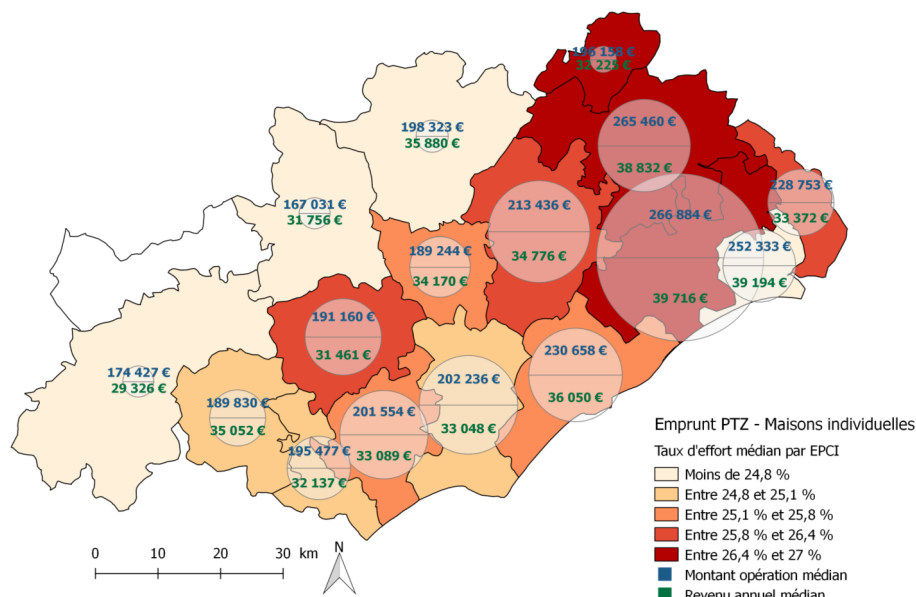
	CSP de l'emprunteur															
	Agriculteur		Artisan-Commerçant		Cadre		Employé		Ouvrier		Profession intermédiaire		Retraité		Autre_inactif	
Montpellier Méditerranée Métropole	1	0,1%	81	6,3%	262	20,3%	479	37,2%	82	6,4%	358	27,8%	8	0,6%	17	1,3%
CA de Béziers-Méditerranée	3	1,9%	12	7,6%	16	10,1%	59	37,1%	33	20,8%	30	18,9%	1	0,6%		0,0%
CA du Bassin de Thau	1	0,4%	17	7,6%	20	8,9%	93	41,3%	40	17,8%	43	19,1%	5	2,2%	6	2,7%
CA du Pays de l'Or			6	0,1%	17	15,5%	43	39,1%	11	10,0%	32	29,1%		0,0%	1	0,9%
CA Hérault-Méditerranée	2	1,2%	7	4,1%	12	7,0%	66	38,6%	48	28,1%	30	17,5%	4	2,3%	2	1,2%
CC Grand Orb Communauté de Communes en Languedoc		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
CC Sud-Hérault	1	1,7%	3	5,2%		0,0%	23	39,7%	18	31,0%	13	22,4%		0,0%		0,0%
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises		0,0%		0,0%	2	14,3%	5	35,7%	4	28,6%	3	21,4%		0,0%		0,0%
CC du Clermontais		0,0%	5	8,1%	5	8,1%	17	27,4%	19	30,7%	14	22,6%		0,0%	2	3,2%
CC du Grand Pic Saint-Loup		0,0%	11	6,8%	27	16,6%	48	29,5%	27	16,6%	48	29,5%	1	0,6%	1	0,6%
CC du Pays de Lunel		0,0%	10	10,1%	5	5,1%	39	39,4%	17	17,2%	23	23,2%	1	1,0%	4	4,0%
CC la Domitienne		0,0%	1	1,4%	10	13,7%	26	35,6%	22	30,1%	14	19,2%		0,0%		0,0%
CC Minervois Saint-Ponais Orb-Jaur	2	9,5%		0,0%	1	4,8%	9	42,9%		0,0%	8	38,1%	1	4,8%		0,0%
CC les Avant-Monts		0,0%	4	4,4%	5	5,5%	33	36,3%	19	20,9%	24	26,4%	3	3,3%	3	3,3%
CC Lodévois et Larzac		0,0%	1	5,0%	1	5,0%	9	45,0%	4	20,0%	5	25,0%		0,0%		0,0%
CC Vallée de l'hérault	1	0,6%	5	2,8%	8	4,4%	70	38,5%	33	18,1%	55	30,2%	1	0,6%	9	5,0%
Hérault	11	0,4%	163	5,9%	392	14,2%	1028	37,2%	386	14,0%	704	25,5%	26	0,9%	52	1,9%

Répartition des PTZ par typologie de ménages en 2016

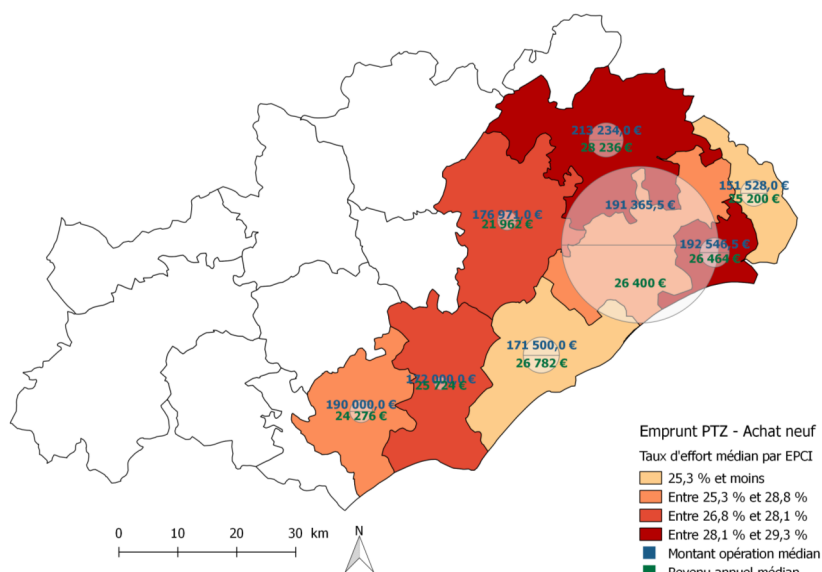
Source : ANIL /SGFGAS	Composition du ménage emprunteur											
	Couple 1enf		Couple 2enf		Couple 3enf		Couple SansEnf		Famille_mono		Personne seule	
Montpellier Méditerranée Métropole	199	15,5%	161	12,5%	35	2,7%	245	19,0%	156	12,1%	491	38,2%
CA de Béziers-Méditerranée	36	22,6%	32	20,1%	15	9,4%	29	18,2%	19	12,0%	28	17,6%
CA du Bassin de Thau	57	25,3%	48	21,3%	17	7,6%	29	12,9%	26	11,6%	48	21,3%
CA du Pays de l'Or	19	17,4%	30	27,5%	3	2,8%	21	19,3%	11	10,1%	25	22,9%
CA Hérault-Méditerranée	29	17,0%	43	25,2%	16	9,4%	28	16,4%	27	15,8%	28	16,4%
CC Grand Orb Communauté de Communes en Languedoc		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
CC Sud-Hérault	11	19,0%	6	10,3%	4	6,9%	15	25,9%	10	17,2%	12	20,7%
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	1	7,1%	4	28,6%		0,0%	4	28,6%	1	7,1%	4	28,6%
CC du Clermontois	11	17,7%	16	25,8%	6	9,7%	11	17,7%	5	8,1%	13	21,0%
CC du Grand Pic Saint-Loup	51	31,3%	31	19,0%	5	3,1%	39	23,9%	17	10,4%	20	12,3%
CC du Pays de Lunel	22	22,2%	16	16,2%	4	4,0%	21	21,2%	17	17,2%	19	19,2%
CC la Domitienne	16	21,9%	10	13,7%	2	2,7%	22	30,1%	14	19,2%	9	12,3%
CC Minervois Saint-Ponais Orb-Jaur	4	19,1%	2	9,5%	3	14,3%	4	19,1%	2	9,5%	6	28,6%
CC les Avant-Monts	23	25,3%	18	19,8%	10	11,0%	20	22,0%	7	7,7%	13	14,3%
CC Lodévois et Larzac	4	20,0%	4	20,0%	3	15,0%	3	15,0%	3	15,0%	3	15,0%
CC Vallée de l'Hérault	47	25,8%	44	24,2%	20	11,0%	33	18,1%	19	10,4%	19	10,4%
Hérault	534	19,4%	470	17,0%	146	5,3%	528	19,1%	335	12,1%	747	27,1%

Montants d'opérations et revenus des bénéficiaires d'un PTZ en 2016

Source : ANIL /SGFGAS



Source : ANIL /SGFGAS



Durée d'emprunt PTZ et ratio endettement / revenu en 2016

Source : ANIL /SGFGAS

	Durée médiane PTZ	Ratio médian Endettement / Revenu (en années)	Total PTZ
Montpellier Méditerranée Métropole	300	6,12	1 288
CA Hérault-Méditerranée	240	5,75	171
CA de Béziers-Méditerranée	264	5,63	159
CA du Bassin de Thau	300	5,85	225
CA Pays de l'Or	240	6,07	110
CC Vallée Hérault	240	5,77	182
CC du Grand Pic Saint-Loup	240	6,26	163
CC du Pays de Lunel	300	6,03	99
CC les Avant-Monts	240	5,91	91
CC la Domitienne	240	5,86	73
CC du Clermontais	240	5,34	62
CC Sud-Hérault	240	5,39	58
CC Grand Orb Communauté de Communes en L	240	4,63	26
CC Minervois Saint-Ponais Orb-Jaur	240	5,1	21
CC Lodévois et Larzac	240	5,11	20
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	240	5,32	14
Hérault	264	5,94	2 762

Montant d'opérations et revenus des PTZ avec levée d'option PSLA

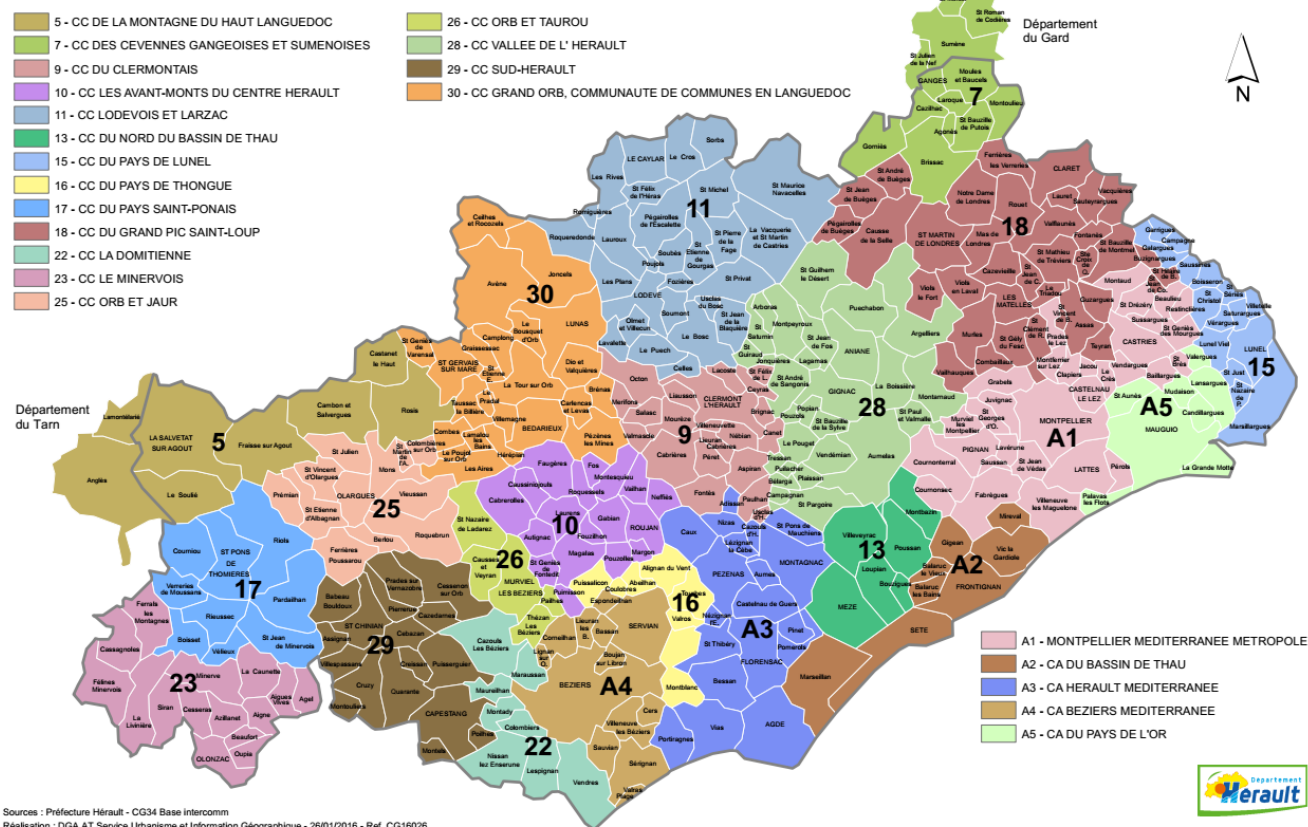
Source : ANIL /SGFGAS

	Montant Opération	Revenu annuel	Taux d'effort	Volume
CA du Bassin de Thau	115 611 €	21 439 €	22,5%	23
CC Vallée Hérault	216 785 €	39 780 €	23,7%	1
Montpellier Méditerranée Métropole	171 469 €	27 348 €	22,5%	65
<i>Baillargues</i>	162 765 €	24 873 €	23,9%	5
<i>Castelnau-le-Lez</i>	165 804 €	22 134 €	25,0%	2
<i>Cournonsec</i>	166 624 €	35 948 €	20,2%	2
<i>Grabels</i>	161 687 €	30 504 €	24,1%	2
<i>Montpellier</i>	170 751 €	27 576 €	27,4%	16
<i>Saint-Jean-de-Védas</i>	182 801 €	28 200 €	21,1%	35
<i>nd</i>	166 260 €	27 348 €	16,5%	3
Hérault	162 679 €	25 884 €	22,6%	89

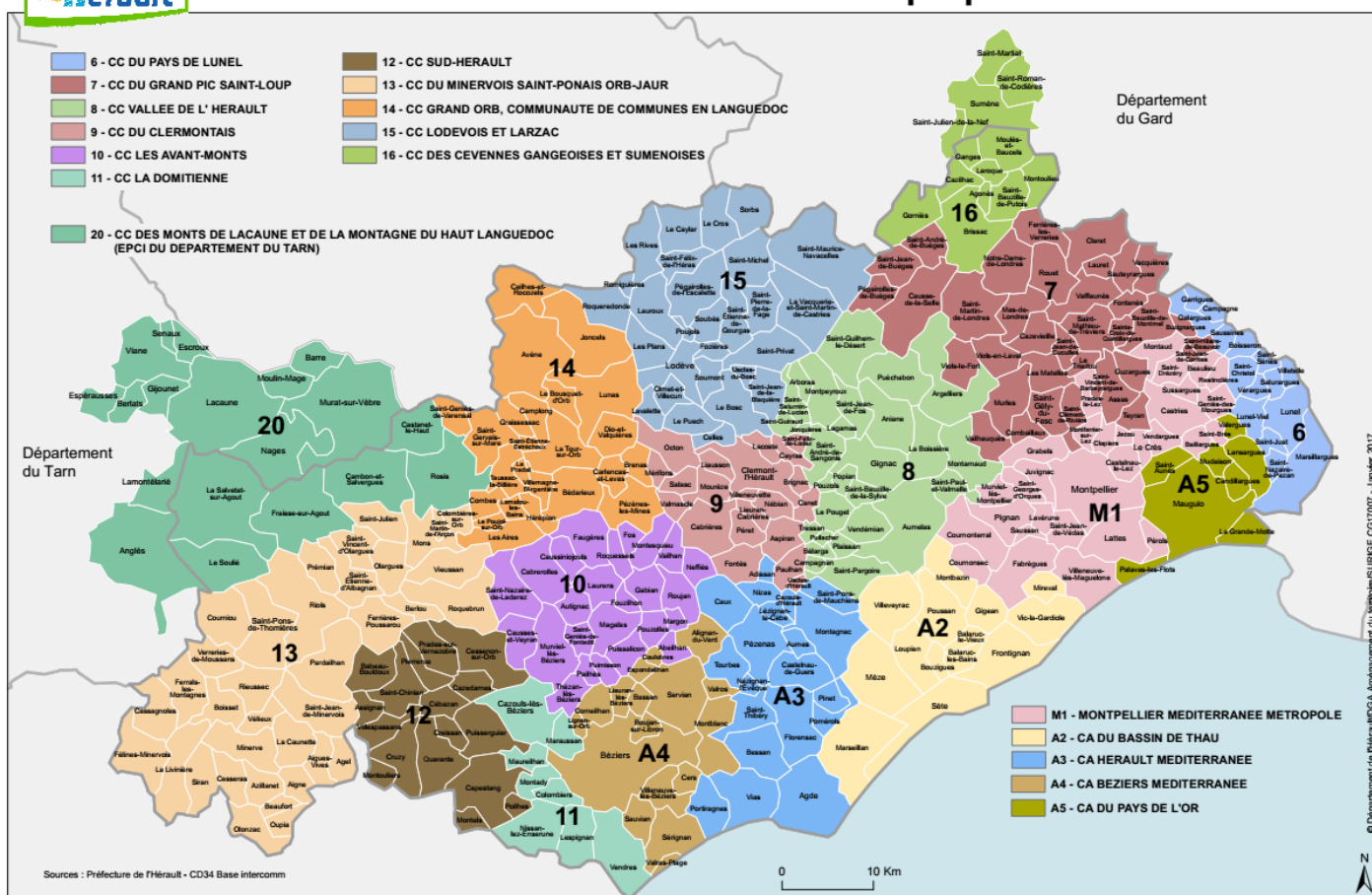
Cartographie des EPCI de l'Hérault en 2016 et en 2017

Département de l'Hérault

Structures intercommunales à fiscalité propre - Janvier 2016



Structures intercommunales à fiscalité propre - Janvier 2017



Actualité juridique

Obligation de travaux d'isolation thermique lors de travaux importants de rénovation

N° 2016-14 / À jour au 11 mai 2017

Décret [n° 2016-711](#) du 30.5.16 : JO du 31.5.16 / Décret [n° 2017-919](#) du 9.5.17 : JO du 10.5.17

Pris en application de l'article 14 de la loi n° [2015-992](#) du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables précise les conditions dans lesquelles les dispositions de l'article L. 111-10 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) s'appliquent.

En effet, sont rendus obligatoires les travaux d'isolation thermiques lors de rénovations importantes des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels. L'objectif est de permettre aux locaux existants d'augmenter leur niveau de performance énergétique afin de le rapprocher des bâtiments neufs.

Le décret du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués » concerne les maîtres d'ouvrage publics et privés, les architectes, les maîtres d'œuvre, les bureaux d'études, les particuliers et les entreprises.

En outre, le décret du 9 mai 2017 précise la nature des parois à isoler et dispense de cette obligation certains bâtiments (ceux situés dans les sites patrimoniaux remarquables ou ceux ayant bénéficié du nouveau label "Architecture contemporaine remarquable").

Le Code de la construction et de l'habitation est modifié avec l'ajout de deux sous-sections après l'article R.131-28-6.

Champ d'application de l'obligation : la notion de rénovation lourde (décrets du 30.5.16 et du 9.5.17 : art. 1 / CCH : R.131-28-7 et R.131-28-8)

La notion de rénovation lourde s'entend comme les travaux de ravalement importants portant sur des parois extérieures de locaux chauffés ou lors de la réfection d'une toiture.

Le ravalement correspond à "la réfection de l'enduit existant, le remplacement d'un parement existant ou la mise en place d'un nouveau parement, concernant au moins 50 % d'une paroi d'un bâtiment, hors ouvertures" :

- pour la **réfection de la toiture**, des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher haut du dernier niveau occupé ou chauffé doivent engendrer "le remplacement ou le recouvrement d'au moins 50 % de l'ensemble de la couverture, hors ouvertures" ;
- pour les **parois de locaux chauffés donnant sur l'extérieur**, les travaux doivent conduire à ce qu'elles soient "constituées en surface à plus de 50 %, hors ouvertures, de **terre cuite, de béton, de ciment ou de métal**".

Exceptions à l'obligation de travaux d'isolation thermique (décrets du 30.5.16 et du 9.5.17 : art. 1 / CCH : R.131-28-7 et R.131-28-9)

Le législateur a prévu plusieurs exceptions à l'obligation d'effectuer des travaux d'isolation.

- La première exception peut résulter d'un risque de pathologie du bâti liée à la pose de tout type d'isolation. La justification de ce risque technique est établie par le maître d'ouvrage en présentant une note rédigée par un professionnel du bâtiment.
- La seconde dérogation vise les travaux qui ne seraient pas conformes aux prescriptions juridiques telles que les servitudes ou les règles liées au droit des sols, au droit de propriété ou à l'aspect des façades et à leur implantation.
- La troisième exception concerne les modifications incompatibles avec les prescriptions relatives aux secteurs sauvegardés, les sites patrimoniaux remarquables (Code du patrimoine : L.631-1), les abords des monuments historiques, les sites inscrits et classés, ou avec les règles prescrites par le PLU(i).
- La quatrième exception s'applique aux bâtiments ayant reçu le label "Architecture contemporaine remarquable" (Code du patrimoine : L.650-1).

Enfin, le législateur a souhaité dispenser les bâtiments menacés par la "disproportion manifeste" entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale (décret du 30.5.16 : art. 1 / CCH : R.131-28-9, disposition II). Il peut s'agir d'une dégradation de la qualité architecturale du bâtiment : dans ce cas, le maître de l'ouvrage justifie de la valeur patrimoniale ou architecturale de la façade et de la dégradation encourue en produisant une note argumentée par un professionnel du bâtiment. Il peut s'agir, également, d'un temps de retour sur investissement du surcoût induit par l'ajout d'une isolation (déduction faite des aides financières publiques) supérieur à dix ans. Le professionnel du bâtiment devra prouver ce surcoût (comprenant les travaux d'isolation et les travaux induits par l'ajout de l'isolation) à l'aide d'une méthode définie dans un [guide](#) élaboré par le ministre chargé de la construction et par l'ADEME publié en février 2017. Le maître de l'ouvrage justifiera, soit du temps de retour sur investissement en produisant une note réalisée par un homme de l'art, soit en établissant que sa durée est supérieure à 10 ans en comparant le bâtiment aux cas types référencés dans le guide.

Cas des travaux d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables (décret : art. 1 / CCH : R.131-28-11)

Le maître de l'ouvrage qui réalise dans un bâtiment à usage d'habitation des travaux d'aménagement afin de rendre habitable un comble, un garage annexe ou toute autre pièce non habitable, d'une surface minimale de plancher de 5 m², non enterrée ou semi-enterrée a l'obligation de réaliser des travaux d'isolation thermique. Il vise les travaux d'isolation des parois opaques donnant sur l'extérieur conformément aux règles prévues à l'article R.131-28 du CCH. Néanmoins, cette obligation ne s'applique pas lorsque les travaux génèrent un risque de pathologie du bâti, attesté par un homme de l'art. Il s'agit du seul cas d'exception possible.



Publication : ADIL 34

Directeur de la publication : Augustin CHOMEL (ADIL 34)

Etudes, rédaction et cartographie : Florent SERNOUX (ADIL 34), Jérémie RONDEL (ADIL 34)

Comité de lecture : Jean-François AGNEL (DDTM 34), Mireille BARA (DDTM 34), Christine BERTRAND (DDCS/ Pôle LAM), Gérard BOL (DDTM 34), Aline BOUSQUET (DDCS/ Pôle LAM), Anne van den BROECK (CD34/DGAAT), Pierre CHABRAN (CD34/DGAAT), Laurent DAVID (CD34/DGASD), Fabienne MARTIN-THERIAUD (DDTM 34), Lucie POLLIN (DDCS), Céline VILLARME (DDCS)

Partenaires de l'ODDH

