



Les notes de l'Observatoire de l'Habitat de l'Hérault

n°9

Octobre 2016

Après un net recul en 2014, l'accession à la propriété est repartie depuis 2015

Au regard des volumes des ventes de logements en 2015, l'accession à la propriété connaît un net regain après avoir décliné en 2013 et 2014.

Aujourd'hui, les volumes des ventes ont augmenté en 2015 autant sur le marché du neuf que sur le marché de l'ancien. Quant à la construction de maisons individuelles, elle se stabilise sur un an.

Ce retour en force de l'accession à la propriété est d'une part favorisé par des taux d'emprunts très bas et d'autre part, par l'assouplissement des modalités d'accès au Prêt à Taux Zéro.

Si les prix sont globalement en baisse dans l'ancien, la tendance est plus contrastée dans le neuf. En effet, sur le principal marché du neuf qu'est la métropole de Montpellier, les prix sont en légère hausse. Ils sont en baisse sur les autres agglomérations du département. Concernant les terrains à bâtir, la situation est plus hétérogène même si l'on enregistre une hausse du prix médian à l'échelle du département.

Les données Perval nous renseignent sur les profils des acquéreurs pour chaque territoire de l'Hérault. Ainsi, nous avons étudié leur provenance, leur profession et leur âge. Un focus a été fait sur les ménages de moins de 40 ans pour mettre en lumière leurs secteurs d'implantation ainsi que leurs choix d'habitat. Globalement, ces jeunes ménages achètent moins cher que l'ensemble des ménages.

Chiffres clés



Ventes de logements neufs

2015: 4 330 ventes dans l'Hérault

+ 45 % sur un an



Ventes de logements anciens

Entre janvier 2015 et janvier 2016

+16 % sur un an



Acquéreurs de moins de 40 ans

2015: 29,4 % ont moins de 40 ans

+ 1 point sur 2 ans



Taux d'emprunt moyen

Septembre 2016 : **1,48 % sur 20 ans**

Durée moyenne d'emprunt

Septembre 2016 : **211 mois**

I - Tendances à la reprise du marché du logement en 2015 (p.3)

- 1) Les ventes de logements anciens reparties à la hausse en 2015...
- 2) ...Après un net recul entre 2013 et 2014
- 3) Les ventes de logements neufs reparties à la hausse en 2015
- 4) La construction de maisons individuelles se maintient en 2015
- 5) Les taux d'emprunts toujours plus bas en 2015 et 2016

II – Acheter, mais à quel prix ?(p.10)

- 1) Les prix des appartements anciens baissent en 2015
- 2) Les prix d'acquisition des maisons anciennes très différents d'un territoire à l'autre en 2015
- 3) Les prix des appartements neufs en hausse sur la Métropole de Montpellier en 2015
- 4) Les prix des terrains à bâtir en hausse dans le cœur du Cœur d'Hérault en 2015

III - Accession : le profil des acquéreurs en 2015 (p.15)

- 1) 2 acquéreurs sur 3 habitaient déjà l'Hérault en 2015
- 2) Une forte proportion d'acquéreurs retraités sur le littoral en 2015
- 3) Une forte proportion d'acquéreurs de 40 à 60 ans en 2015

IV - Accession: focus sur les jeunes ménages (p.18)

- 1) Les ménages de moins de 40 ans s'installent sur l'aire d'influence de Montpellier en 2015
- 2) 2/3 des ménages de moins de 40 ans achètent un logement ancien en 2015
- 3) Les prix d'acquisition moins élevés pour les jeunes en 2015

V - Les aides à l'accession (p.22)

- 1) L'émission de Prêt à Taux Zéro en forte hausse en 2015
- 2) L'émission de PTZ en hausse sur tous les territoires

VI - Annexes (p.26)

Tendance à la reprise du marché du logement en 2015

Les ventes de logements, tous types d'habitat confondus, sont reparties à la hausse en 2015 après avoir connu un net déclin en 2014. L'accession est favorisée par l'assouplissement des conditions d'octroi du prêt à taux zéro ainsi que par le niveau historiquement bas des taux d'emprunts. Qui plus est, le dispositif Pinel récemment mis en place a tiré vers le haut les ventes d'appartements neufs.

Les ventes de logements anciens reparties à la hausse en 2015...

Plusieurs sources nous donnent des indications concordantes

Selon les estimations du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) (Graphique 1)

Pour 2015, la première tendance constatée sur le marché des ventes dans l'Hérault est une **hausse des ventes de logements anciens**. En effet, alors que l'on constatait une baisse des ventes d'appartements anciens et de maisons anciennes en 2014, la tendance s'est inversée. Selon cette source, **les ventes ont augmenté de près de 16% entre janvier 2015 et janvier 2016**. On notera une première inflexion de la courbe, modérée début 2015 (Cf. Graphique 1 - Repère 1) puis une accentuation de la reprise à partir de juillet/août 2015 (Repère 2).

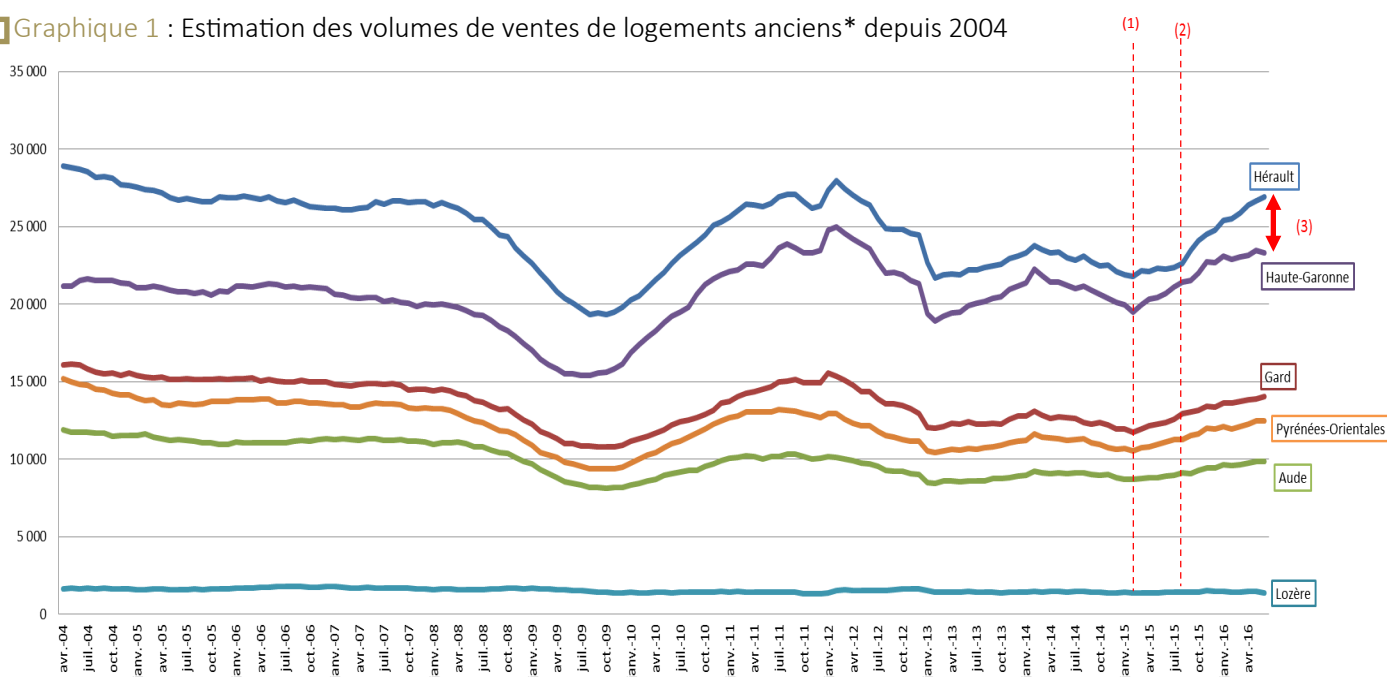
Par ailleurs, selon la même source, on note que les ventes de logement anciens ont été **plus nombreuses**

dans l'Hérault qu'en Haute-Garonne. Dans les autres départements de l'ex-région Languedoc-Roussillon, les ventes ont augmenté mais avec une croissance beaucoup plus lente. La part de l'Hérault en Languedoc-Roussillon, déjà importante, s'est accrue pour passer de 39,1% en juin 2015 à 41,7% en juin 2016.

Selon les données des Notaires de France – BDD Perval

Cette tendance à la hausse est corroborée par les données provenant de cette source. En effet, selon cette source, **les ventes de logements anciens ont amorcée une hausse significative au 2^{ème} trimestre de l'année 2015**. Ainsi, sur une année, les volumes de ventes ont progressé de 16,3% pour les appartements anciens et de 12,8% pour les maisons anciennes.

Graphique 1 : Estimation des volumes de ventes de logements anciens* depuis 2004



*Nombre de ventes immobilières taxées au taux de droits de mutation de droit commun, cumul sur 12 mois

Source : CGEDD d'après Direction Générale des finances Publiques (Fidji et MEDOC)

...Après un net recul entre 2013 et 2014

Le fichier DVF recense l'ensemble des transactions immobilières et permet de connaître de façon exhaustive les ventes par territoire.

En 2014, à partir des travaux effectués sur ce fichier par le Conseil Départemental de l'Hérault, on dénombre 12 117 ventes de logements achevés depuis plus de 5 ans dans l'Hérault dont la moitié concerne des appartements et l'autre moitié des maisons anciennes.

Sur l'ensemble du département, en 2014, les ventes d'appartements anciens ont reculé de 7,5% et de 5,6% pour ce qui concerne les ventes de maisons anciennes comparativement aux volumes observés en 2013. Les tendances varient selon les territoires.

Concernant les appartements anciens, on observe des baisses sur les principales agglomérations de l'Hérault avec **-8,2% sur Montpellier Méditerranée Métropole**, **-8,8% sur Thau Agglomération** et **-9,3% sur la CA Hérault-Méditerranée**.

Concernant les maisons anciennes, on observe une baisse des volumes des ventes sur l'ensemble du département avec notamment une baisse de 11,2 % sur la CA Hérault-Méditerranée et une baisse de 9,2 % sur Montpellier Méditerranée Métropole. Néanmoins, on constate une hausse sur le clermontais avec 211 ventes de maisons anciennes enregistrées en 2014.

Un point sur les sources ...

Source CGEDD :

Nombre de ventes immobilières taxées au taux de droits de mutation de droit commun, cumul sur 12 mois.

D'après Direction Générale des Finances Publiques (Fidji et MEDOC)

Source DVF :

Les fichiers fournis par la DGFIP récapitulent, sur le périmètre concerné, les ventes immobilières publiées dans les conservations des hypothèques, complétées du descriptif des biens en provenance du cadastre, sur une période maximale de cinq ans. Pour chaque vente enregistrée, sont délivrées la nature des biens, leur adresse et leur superficie, la date de mutation, les références de publication au fichier immobilier ainsi que la valeur foncière déclarée.

Tableau 1 : Les volumes des ventes de logements anciens en 2014 et évolution sur un an

Source : DGFIP DVF et MAJIC3
Traitement : Conseil départemental de l'Hérault

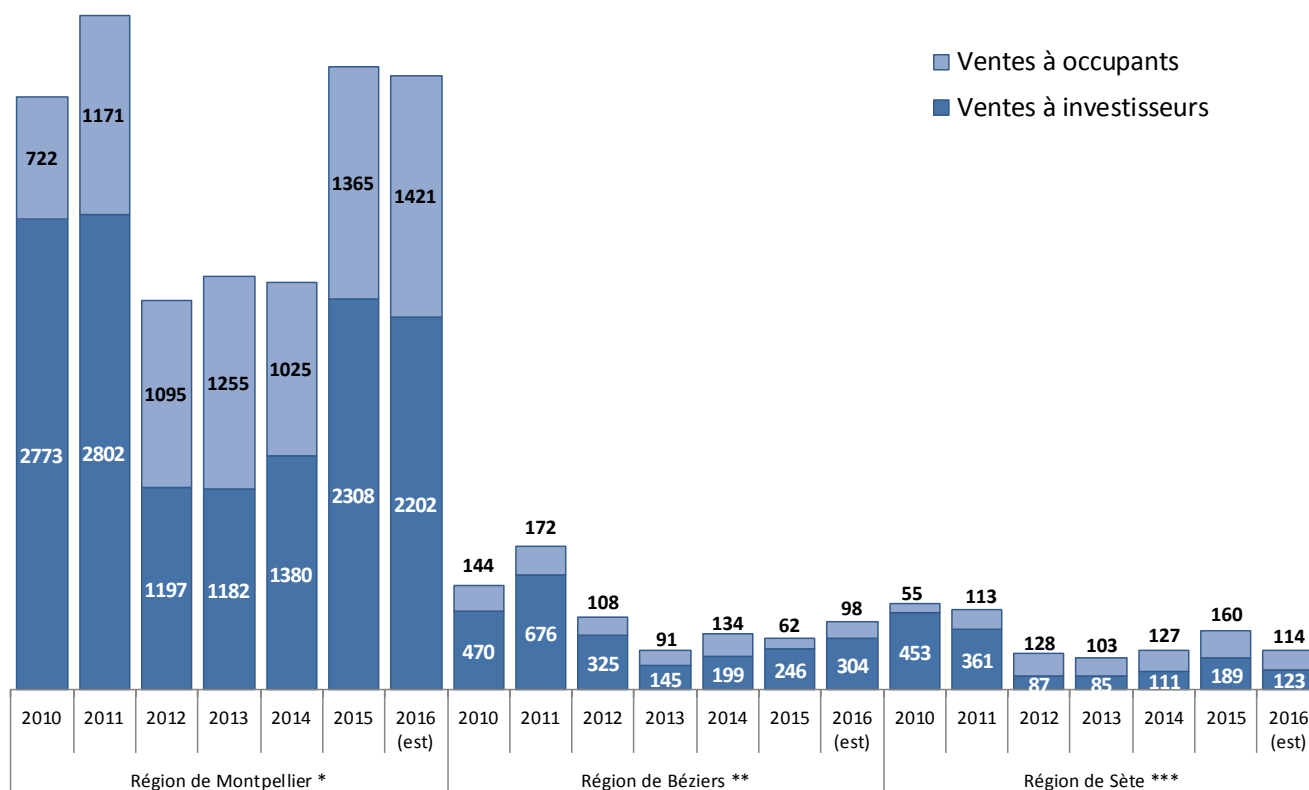
	Appartements anciens		Maisons anciennes	
	2014	Evolution sur 1 an	2014	Evolution sur 1 an
Montpellier Méditerranée Métropole	2 690	-8,2%	1 361	-9,2%
CA du Bassin de Thau	875	-8,8%	547	-4,0%
CA Béziers-Méditerranée	531	-8,8%	696	-1,6%
CA Hérault-Méditerranée	1 005	-9,3%	682	-11,2%
CA du Pays de l'Or	574	-6,7%	256	-2,7%
CC du Pays de Lunel	88	-3,3%	314	-0,3%
CC Vallée de l'Hérault	26	73,3%	241	-4,4%
Hérault	6 087	-7,5%	6 030	-5,6%

Les ventes de logements neufs reparties à la hausse en 2015

Les volumes des ventes de logements neufs (en collectif et individuel groupé), qui étaient en repli depuis 2012 avec la fin du dispositif Scellier, sont repartis à la hausse en 2015 et devraient se maintenir en 2016 (Graphique 2). L'accroissement des ventes de logements neufs est particulièrement notable sur la région de Montpellier* où l'on constate une hausse de 52,7% du volume des ventes entre 2014 et 2015 pour s'établir à 3 673 logements, selon le bureau d'étude Adéquation, hausse en partie favorisée par les dispositifs d'aides à l'accession sur la métropole et les nouvelles règles du PTZ. Ailleurs, on a observé une hausse de 46,7% du volume des ventes sur la région de Sète*** s'établissant ainsi à 349. A contrario, les volumes de ventes sont en recul dans la région de Béziers **: -7,5% des volumes des ventes pour s'établir à 308 contre 333 en 2014. Le département suit donc la tendance nationale marquée par les conditions favorables aux primo-accédants (Taux bas et assouplissement de l'éligibilité au PTZ en 2015 et 2016).

Globalement, la hausse des ventes de logements a été portée par les ventes à investisseurs. Ce phénomène est plus marqué sur la région de Montpellier puisque l'on constate une hausse de 67,2% des ventes à investisseurs contre une hausse de 33,2% des ventes à occupants. Cette tendance s'explique par l'entrée en vigueur du dispositif Pinel d'investissement locatif et le changement de zonage relatif à la tension du marché immobilier pour la métropole de Montpellier (faisant passer 17 communes en zone A). Les ventes à occupants ont également progressé en raison de l'amélioration des conditions d'octroi du PTZ et des modalités de remboursement.

Graphique 2: Evolution des ventes de logements neufs



* 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

** La région de Béziers inclut la CA de Béziers Méditerranée, la CA Hérault Méditerranée, la CC La Domitienne, la CC Sud-Hérault, 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

Source : Adéquation

La construction de maisons individuelles se maintient en 2015

Les chiffres des autorisations de constructions* en individuel pur constituent un bon indicateur sur l'activité du secteur et le besoin en terrains pour la construction de maisons individuelles.

Tendance à la baisse sur 9 ans

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 baissé de 27 % sur 9 ans dans l'Hérault. Ce type ne concerne que les maisons individuelles résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement.

Si cette tendance à la baisse est globalement suivie sur tous les territoires, elle ne l'est pas sur la métropole de Montpellier. En effet, le nombre d'autorisations a progressé de 21 % entre 2006 et 2015 sur Montpellier Méditerranée Métropole. Ailleurs, ce nombre n'a augmenté que sur les territoires du Nord Bassin de Thau et de la CC Orb et Taurou.

Stabilité sur 1 an

Sur un an, la tendance est globalement à la stagnation puisque le nombre d'autorisations n'a que très légèrement régressé dans l'Hérault (- 0,5 %) pour s'établir à 2 560 en 2015.

Sur Montpellier Méditerranée Métropole, le nombre de logements autorisés en individuel pur s'est également stabilisé, ne baissant que très légèrement.

Ailleurs, on observe des baisses sur toutes les agglomérations avec notamment une baisse de 33% sur le Pays de l'Or.

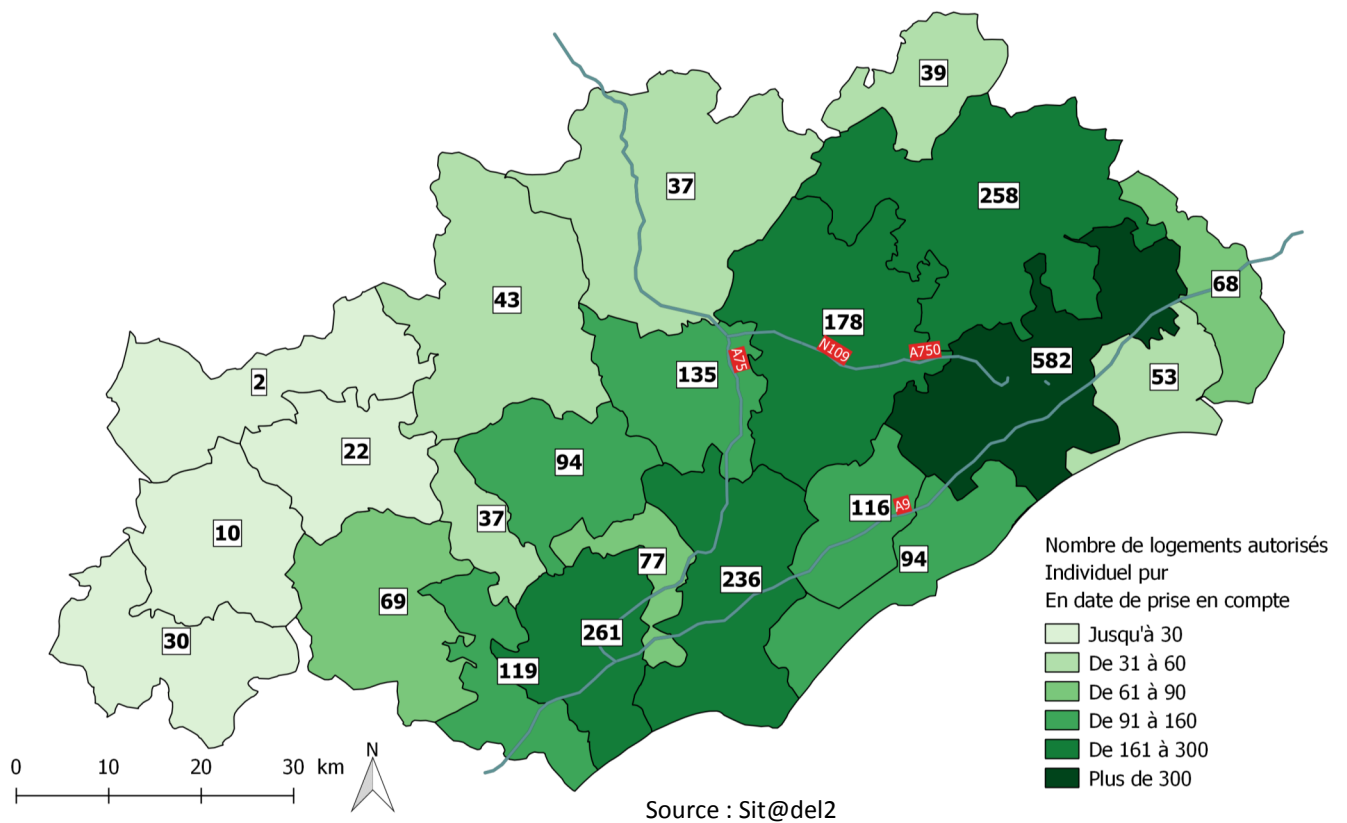
Tableau 2: Nombre de logements autorisés en individuel pur par EPCI sur la période 2006-2015

EPCI	2015	Evolution sur 1 an	Evolution sur 9 ans
Montpellier Méditerranée Métropole	582	-1%	21%
CA du Bassin de Thau	94	-8%	-61%
CA de Béziers-Méditerranée	261	-5%	-28%
CA Hérault-Méditerranée	236	-10%	-35%
CA du Pays de l'Or	53	-33%	-13%
CC Vallée de l'hérault	178	13%	-38%
CC de la Montagne du Haut Languedoc	2	-67%	-90%
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	39	5%	-15%
CC du Clermontais	135	5%	-33%
CC du Grand Pic Saint-Loup	258	13%	10%
CC du Nord du Bassin de Thau	116	47%	63%
CC du Pays de Lunel	68	-41%	-51%
CC du Pays de Thongue	77	133%	7%
CC du Pays Saint-Ponais	10	25%	-70%
CC Grand Orb en Languedoc	43	0%	-61%
CC la Domitienne	119	20%	-43%
CC le Minervois	30	58%	-71%
CC les Avant-Monts du Centre Hérault	94	-32%	-50%
CC Lodévois et Larzac	37	-24%	-59%
CC Orb et Jaur	22	-21%	-33%
CC Orb et Taurou	37	42%	48%
CC Sud-Hérault	69	-8%	-44%
Hérault	2 560	-0,5%	-27%

Source : Sit@del2

*Cf. annexe 10 et 11 sur les autorisations de construction en logements individuels purs, groupés et collectifs

Carte 1: Nombre de logements autorisés en individuel pur par EPCI en 2015



Les taux d'emprunts toujours plus bas en 2015 et 2016

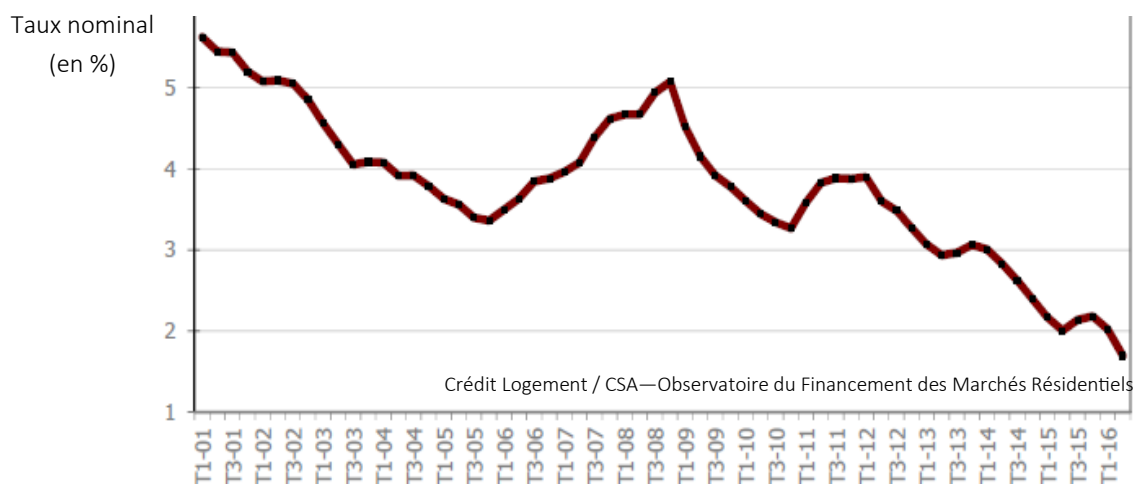
Les conditions pour contracter un emprunt immobilier sont de plus en plus favorables en France. En effet, les taux bancaires étaient en baisse continue jusqu'à fin 2013 pour fluctuer légèrement ensuite et repartir à la baisse depuis fin 2015 (Graphique 3). Les taux semblent avoir atteint un plancher en octobre 2016.

La durée moyenne des prêts se maintient à un niveau élevé (Graphique 4) ce qui permet aux ménages modestes d'accéder à la primo-accession malgré la persistance de prix élevés. En raison de ces conditions favorables, la production de prêts longs destinés à l'accession a progressé : les durées comprises entre 25-30 ans représentaient 14,4% de la structure de la production en 2014. Elles représentaient 17,7% en 2015 et continuent de grimper en 2016 avec une part de 21,6% pour le deuxième trimestre. Les prêts d'une durée inférieure à 15 ans suivent quant à eux une tendance contraire (21,5% en 2014, 17,8% en 2015).

La baisse des taux a permis d'augmenter la capacité d'emprunt et/ou baisser les mensualités de remboursement des acquéreurs (cf graphique 5). En 2011, le taux nominal était autour de 4% sur une durée de remboursement de 20 ans. Pour une mensualité de 1 000€/mois, le ménage pouvait emprunter 150 000€. Aujourd'hui, le taux nominal est de 1,5% et pour un même montant de remboursement sa capacité d'emprunt atteint 200 000€.

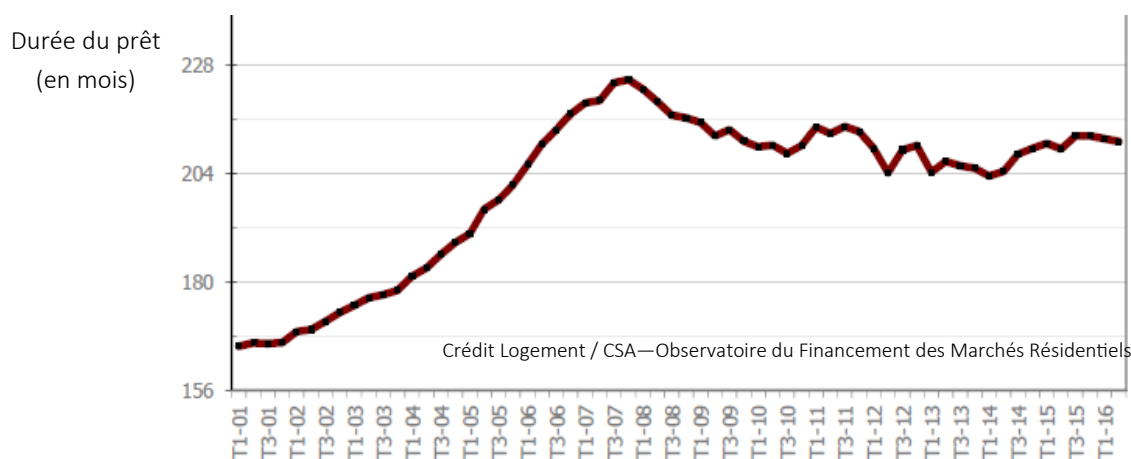
De manière analogue, pour un capital emprunté de 200 000€, les mensualités passent de 1 260 € à 960 €.

Graphique 3 : Evolution des taux de crédits immobiliers aux particuliers, par trimestre



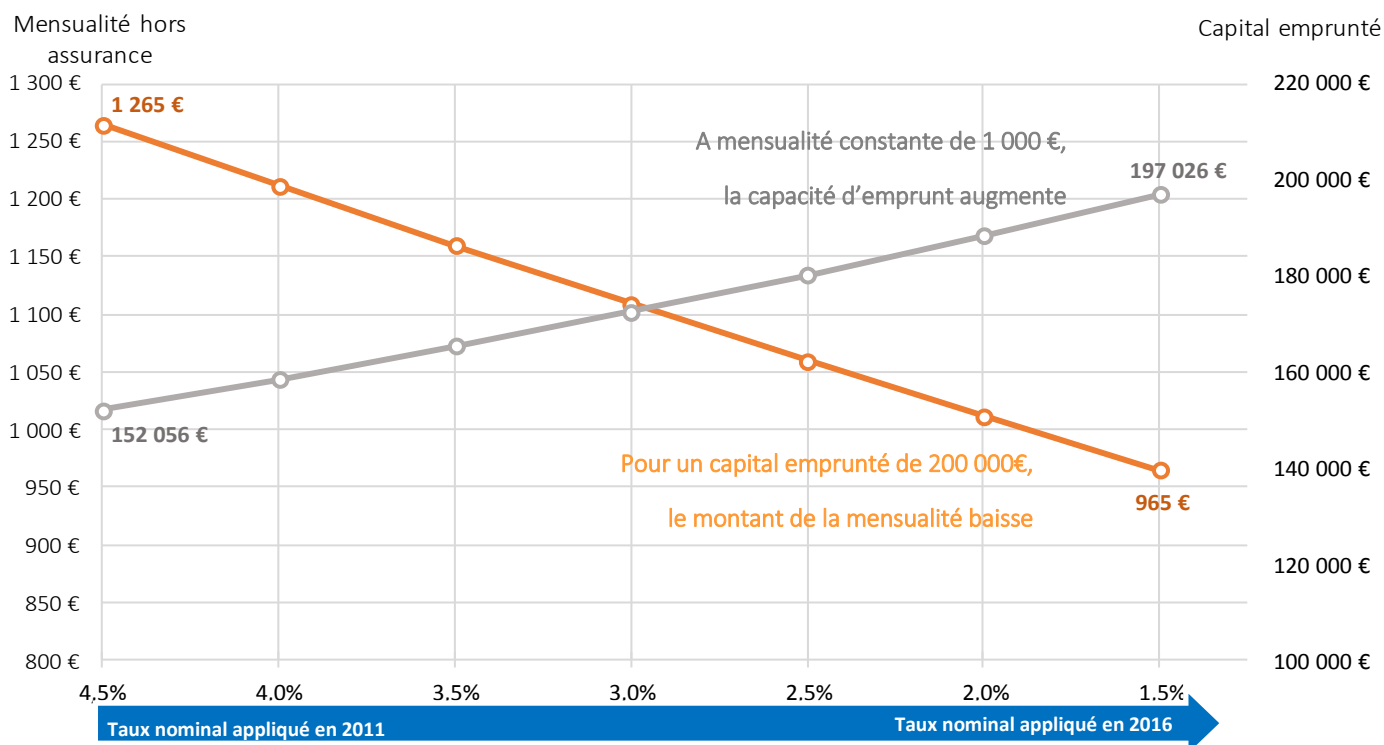
Taux d'emprunt moyen, septembre 2016 :
1,48 % sur 20 ans

Graphique 4 : Evolution des durées des crédits immobiliers aux particuliers, par trimestre



Durée moyenne d'emprunt, septembre 2016 :
211 mois

Graphique 5 : Impact de la baisse des taux sur la capacité d'emprunt ou sur les mensualités de remboursement du prêt immobilier

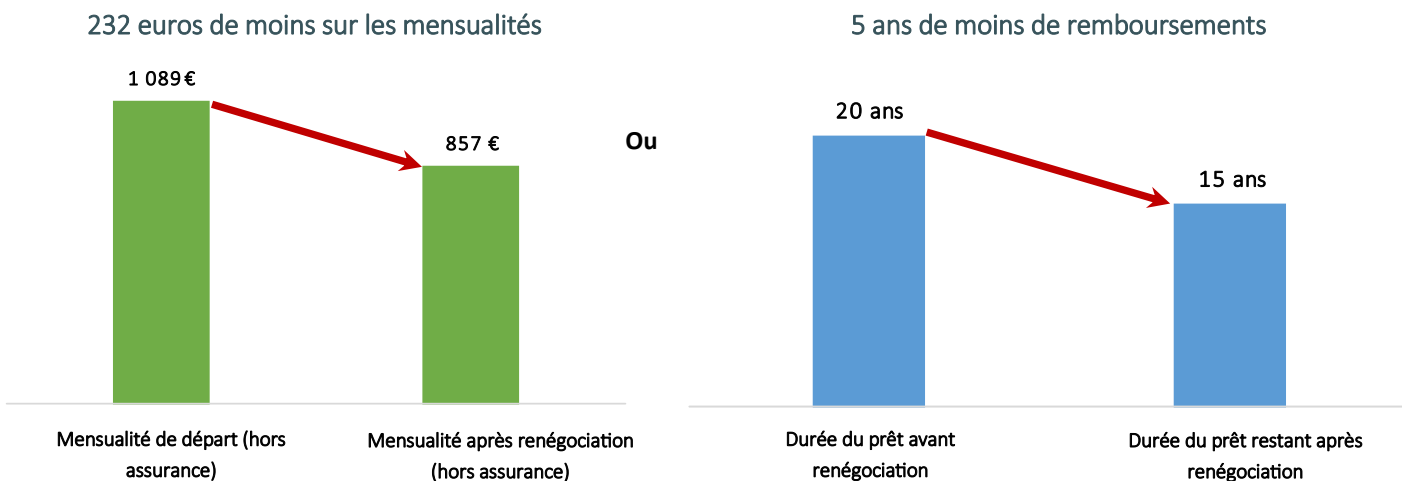


Renégocier son prêt immobilier en 2016, une vraie opportunité pour les ménages

Les ménages ayant accédé à la propriété ces 10 dernières années ont emprunté à des taux bien plus élevés que ceux pratiqués actuellement. Ces ménages ont la possibilité de renégocier leur taux auprès de leur banque ou de faire racheter par un autre organisme de crédit, et les gains sont loin d'être négligeables. Au travers d'un exemple de renégociation de prêt, les gains correspondent à une diminution de 5 ans de la durée de remboursement ou à une baisse des mensualités de 230€/mois.

Exemple : M et Mme Duprêt contractent en 2011 un prêt de 200 000€ au taux nominal de 4,3% sur une durée de remboursement de 25 ans afin d'accéder à la propriété sur la commune de Gignac.

5 ans plus tard (en 2016), ils décident de rencontrer leur banquier pour renégocier leur prêt. La négociation aboutit à un taux nominal de 2%. Ils ont la possibilité de diminuer leur mensualité durant les 20 prochaines années ou de réduire la durée restante et garder la même mensualité.



Acheter, mais à quel prix ?

Après avoir identifié les principales tendances de l'évolution des volumes des ventes*, intéressons-nous aux prix d'acquisitions observés en 2015. Ces prix évoluent différemment selon le bien acquis et sa localisation : appartements anciens, maisons anciennes, appartements neufs et terrains à bâtir, à partir de l'analyse des données des notaires.

Les prix des appartements anciens baissent en 2015

En 2015, c'est dans l'agglomération du Pays de l'Or qu'on observe les prix les plus élevés pour acquérir un appartement ancien avec un prix médian de 3 538 € / m². Ensuite, les territoires cotés sont l'agglomération Hérault-Méditerranée (secteur d'Agde), Thau Agglomération et la Métropole de Montpellier avec des prix médians oscillants entre 2 500 et 3 000 € / m². A contrario, on observe un prix médian très bas sur l'agglomération de Béziers-Méditerranée (1 286 € / m²) soit moitié moins qu'au niveau départemental (2 558 € / m²). A noter en particulier la forte dispersion des prix qui reflète des segments de marché très différenciés avec notamment des prix très bas dans les centres villes (Cf. Annexe 2;p.26)

Comparativement à 2013 et 2014, le prix médian des appartements anciens observé en 2015 a poursuivi sa dégrè dans l'Hérault. Globalement, la tendance est à la baisse sur tous les territoires du département hormis dans le Nord du Bassin de Thau où le prix médian a augmenté de 10,7 % et dans le pays de Lunel où celui-ci a augmenté de 6,1 %.

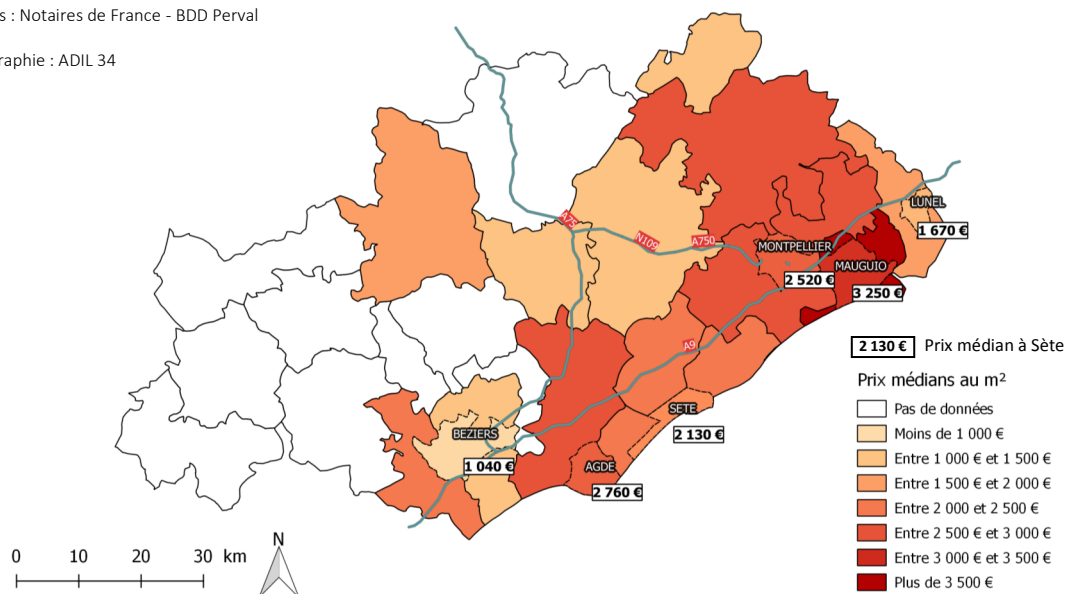
Tableau 3 : Prix médians au m² des appartements anciens par EPCI de l'Hérault

Source : Notaires de France - BDD Perval	2013	2014	2015	Evolution 2014-2015	
Montpellier Méditerranée Métropole	2 690 €	2 583 €	2 548 €		-1,4%
dont Montpellier	2 540 €	2 520 €	2 520 €		-0,8%
CA du Bassin de Thau	2 843 €	2 806 €	2 500 €		-10,9%
dont Sète		2 270 €	2 130 €		-6,2%
CA Béziers-Méditerranée	1 440 €	1 286 €	1 232 €		-4,2%
dont Béziers		1 050 €	1 040 €		-1,0%
CA Hérault-Méditerranée	2 963 €	2 919 €	2 729 €		-6,5%
dont Agde		2 930 €	2 760 €		-5,8%
CA du Pays de l'Or	3 750 €	3 672 €	3 538 €		-3,6%
dont Mauguio		3 350 €	3 250 €		-3,0%
CC du Pays de Lunel	1 671 €	1 754 €	1 860 €		6,1%
dont Lunel		1 730 €	1 670 €		-3,5%
CC Vallée de l'Hérault	1 505 €	1 657 €	1 481 €		-10,6%
CC du Nord du Bassin de Thau	1 912 €	1 931 €	2 138 €		10,7%
Hérault	2 763 €	2 655 €	2 558 €		-3,6%

Carte 2 : Prix médians au m² des appartements anciens en 2015 par EPCI et villes centres de l'Hérault

Sources : Notaires de France - BDD Perval

Cartographie : ADIL 34



Les prix d'acquisition des maisons anciennes très différents d'un territoire à l'autre en 2015



Au niveau des prix, c'est encore dans le Pays de l'Or qu'on observe les prix les plus élevés avec un prix médian de 303 500 €. On constate une quasi-stabilité du prix médian sur la métropole de Montpellier à 288 700 €. A contrario, les prix sont nettement inférieurs pour une maison ancienne sur Hérault-Méditerranée (177 000 €) ainsi que sur Béziers-Méditerranée (162 000 €).

En 2015, le prix médian d'acquisition des maisons anciennes n'a que très légèrement baissé dans l'Hérault (- 0,5 %). Les tendances sont disparates selon les territoires avec des hausses autour des 5 % dans le Pays de l'Or, le Pays de Lunel et le Nord du Bassin de Thau. On observe une hausse plus modérée du prix médian dans la Vallée de l'Hérault (+ 2,6 %) ainsi qu'une légère hausse sur Béziers-Méditerranée (+ 0,8 %). A contrario, on note une baisse sur Thau Agglomération (- 2,6 %).

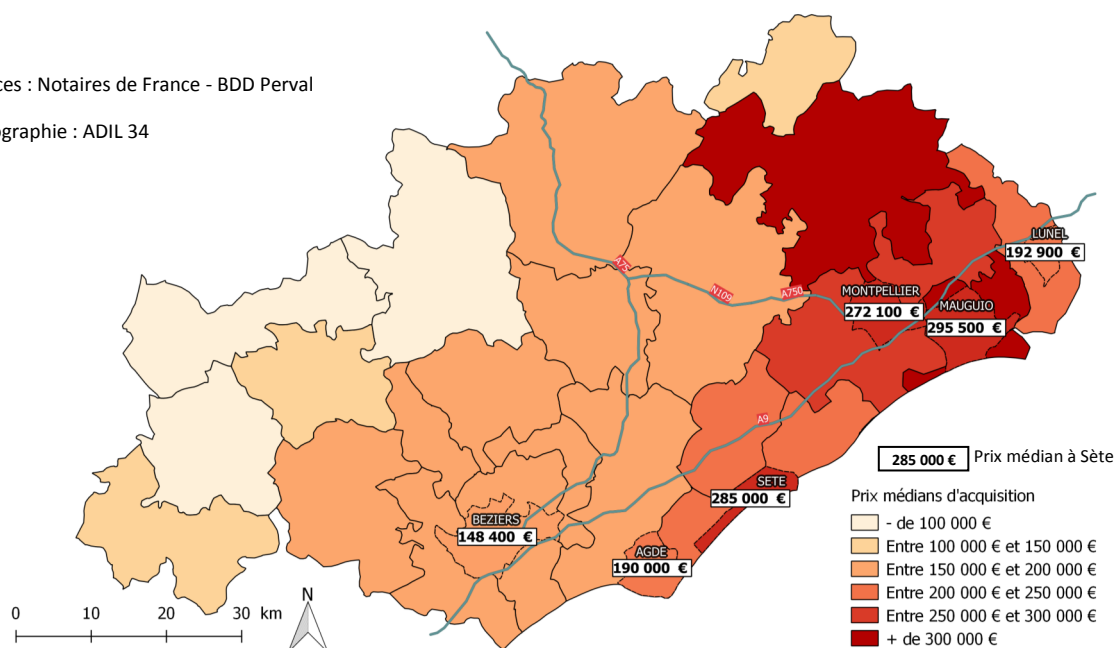
Tableau 4 : Prix médians d'acquisition des maisons anciennes par EPCI de l'Hérault

Source : Notaires de France - BDD Perval	2013	2014	2015	Evolution 2014-2015
Montpellier Méditerranée Métropole	292 750 €	290 000 €	288 700 €	-0,4%
<i>dont Montpellier</i>		274 000 €	272 100 €	-0,7%
CA du Bassin de Thau	220 000 €	224 350 €	218 500 €	-2,6%
<i>dont Sète</i>		305 000 €	285 000 €	-6,6%
CA Béziers-Méditerranée	167 000 €	160 750 €	162 000 €	0,8%
<i>dont Béziers</i>		145 000 €	148 400 €	2,3%
CA Hérault-Méditerranée	184 984 €	179 250 €	177 000 €	-1,3%
<i>dont Agde</i>		206 700 €	190 000 €	-8,1%
CA du Pays de l'Or	279 300 €	290 000 €	303 500 €	4,7%
<i>dont Mauguio</i>		305 000 €	295 500 €	-3,1%
CC du Pays de Lunel	199 000 €	193 600 €	202 514 €	4,6%
<i>dont Lunel</i>		179 000 €	192 900 €	7,8%
CC Vallée de l'Hérault	200 000 €	190 000 €	195 000 €	2,6%
CC du Nord du Bassin de Thau	235 000 €	212 040 €	222 650 €	5,0%
Hérault	215 000 €	212 950 €	211 900 €	-0,5%

Carte 3 : Prix médians d'acquisition des maisons anciennes en 2015 par EPCI et villes centres de l'Hérault

Sources : Notaires de France - BDD Perval

Cartographie : ADIL 34



Les prix des appartements neufs en hausse sur la Métropole de Montpellier en 2015

Au vu des données disponibles, les prix médians oscillent entre 3 000 €/m² et 3 800 €/m² sur les territoires avec un prix médian de **3 715 €/m² dans l'Hérault**.

En 2015, c'est dans la métropole de Montpellier qu'on observe les prix les plus élevés pour acquérir un logement neuf avec un prix médian de 3 821 €/m². Malgré une forte baisse entre 2014 et 2015, les prix dans le Pays de l'Or restent élevés puisque le prix médian d'acquisition d'un appartement neuf est de 3 794 €/m².

Comparativement à 2014, le prix médian d'acquisition au m² des appartements neufs n'a que très légèrement baissé (- 0,8 %) dans l'Hérault. La tendance est également à la baisse sur la plupart des territoires. La baisse du prix médian est importante sur le Pays de l'Or (- 24,5 %) et sur Hérault-Méditerranée (- 21,9 %) alors qu'elle est moins marquée sur Thau Agglomération (- 12,8 %). Seule la métropole de Montpellier connaît une légère hausse des prix des logements neufs.

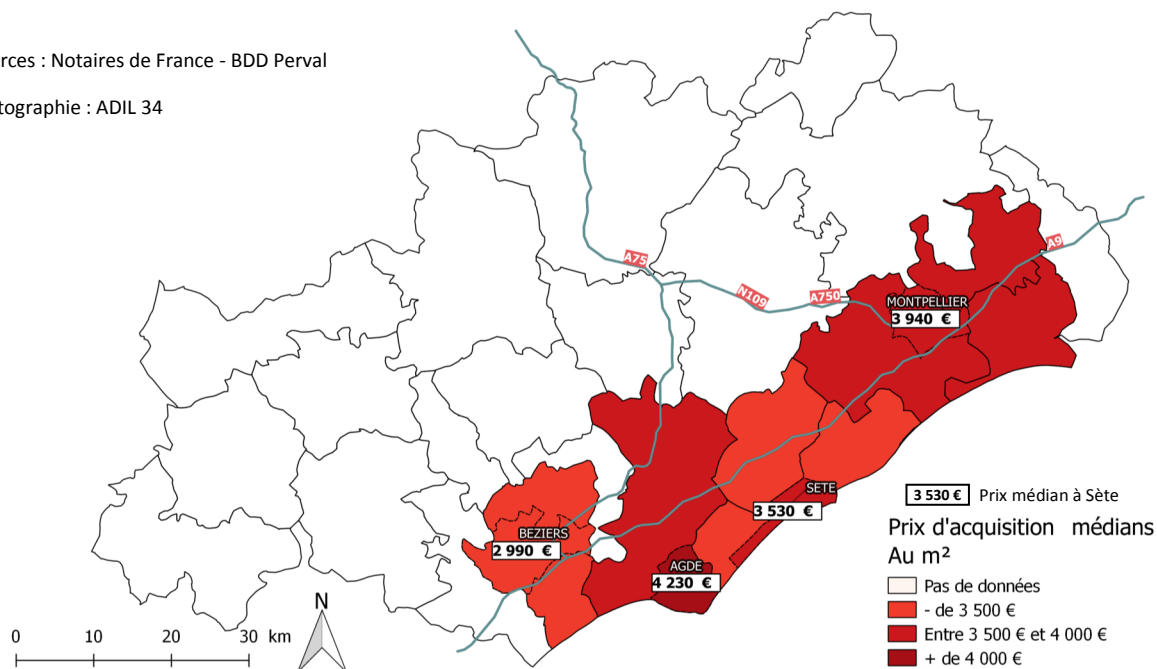
Tableau 5 : Prix médians au m² des appartements neufs par EPCI de l'Hérault

Source : Notaires de France - BDD Perval	2013	2014	2015	Evolution 2014-2015
Montpellier Méditerranée Métropole <i>dont Montpellier</i>	3 641 €	3 765 €	3 821 €	1,5%
CA du Bassin de Thau <i>dont Sète</i>	3 578 €	3 945 €	3 440 €	-12,8%
CA Béziers-Méditerranée <i>dont Béziers</i>	2 885 €	3 120 €	3 078 €	-1,3%
CA Hérault-Méditerranée <i>dont Agde</i>	4 289 €	4 535 €	3 541 €	-21,9%
CA du Pays de l'Or <i>dont Mauguio</i>	5 617 €	5 023 €	3 794 €	-24,5%
CC du Pays de Lunel <i>dont Lunel</i>	2 436 €	2 532 €	- €	
CC Vallée de l'Hérault	- €	- €	- €	
CC du Nord du Bassin de Thau	2 391 €	3 329 €	3 300 €	-0,9%
Hérault	3 604 €	3 748 €	3 715 €	-0,9%

Carte 4: Prix médians au m² des appartements neufs en 2015 par EPCI et villes centres de l'Hérault

Sources : Notaires de France - BDD Perval

Cartographie : ADIL 34



Les prix des terrains à bâtir en hausse dans le cœur du Cœur d'Hérault et en baisse dans les agglomérations en 2015

En 2015, et malgré une forte baisse, c'est dans le Pays de l'Or qu'on observe les prix les plus élevés pour acquérir un terrain à bâtir avec un prix médian de 130 639 €. Ailleurs, le prix médian dépasse les 110 000 € sur Montpellier Méditerranée Métropole (120 243 €), sur le Pays de Lunel (116 750 €) ainsi que sur Thau Agglomération (114 630 €). A contrario, il est moins coûteux d'acquérir un terrain à bâtir sur Béziers-Méditerranée (73 856 €) à un prix bien inférieur au prix médian départemental.

En 2015, le prix médian d'acquisition des terrains à bâtir a connu un net rebond (+ 5,2 %) dans l'Hérault après sa baisse en 2014. Les tendances varient selon les territoires avec notamment une forte baisse du prix médian d'acquisition sur le Nord du Bassin de Thau (- 31,8 %) concomitante à la diminution importante de la surface des parcelles (tableau 6). On observe également une baisse sur le Pays de l'Or (-16,8 %). En revanche, on constate une augmentation du prix médian sur la Vallée de l'Hérault (+ 10,3 %) et sur le Clermontais (+ 9,9 %).

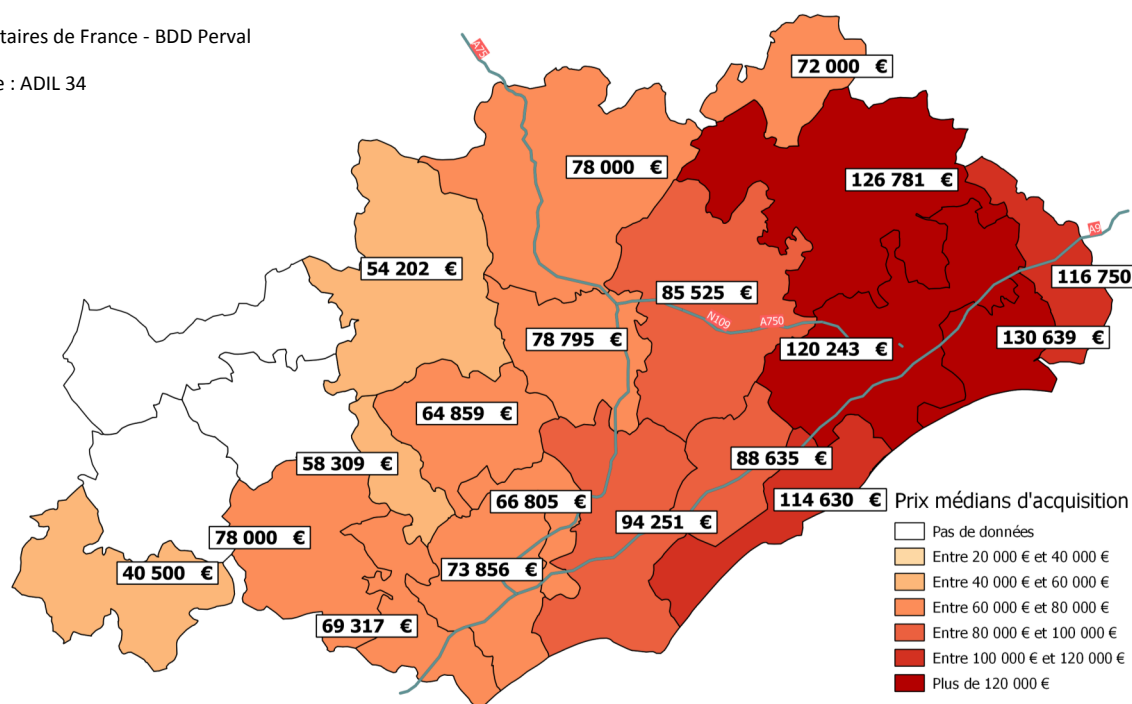
Tableau 6 : Prix médians d'acquisition des terrains à bâtir par EPCI de l'Hérault

Source : Notaires de France - BDD Perval	2013	2014	2015	Evolution 2014-2015
Montpellier Méditerranée Métropole	123 807 €	126 138 €	120 243 €	-4,7%
CA du Bassin de Thau	118 303 €	119 792 €	114 630 €	-4,3%
CA Béziers-Méditerranée	72 000 €	74 741 €	73 856 €	-1,2%
CA Hérault-Méditerranée	96 365 €	95 000 €	94 251 €	-0,8%
CA du Pays de l'Or	139 184 €	157 000 €	130 639 €	-16,8%
CC du Pays de Lunel	115 317 €	122 367 €	116 750 €	-4,6%
CC Vallée de l'Hérault	80 403 €	77 553 €	85 525 €	10,3%
CC du Nord du Bassin de Thau	151 531 €	130 000 €	88 635 €	-31,8%
Hérault	98 894 €	90 000 €	94 670 €	5,2%

Carte 5 : Prix médians d'acquisition des terrains à bâtir en 2015 par EPCI de l'Hérault

Sources : Notaires de France - BDD Perval

Cartographie : ADIL 34



Carte 6 : Surfaces médianes des terrains à bâtir acquis en 2015

Sources : Notaires de France - BDD Perval

Cartographie : ADIL 34

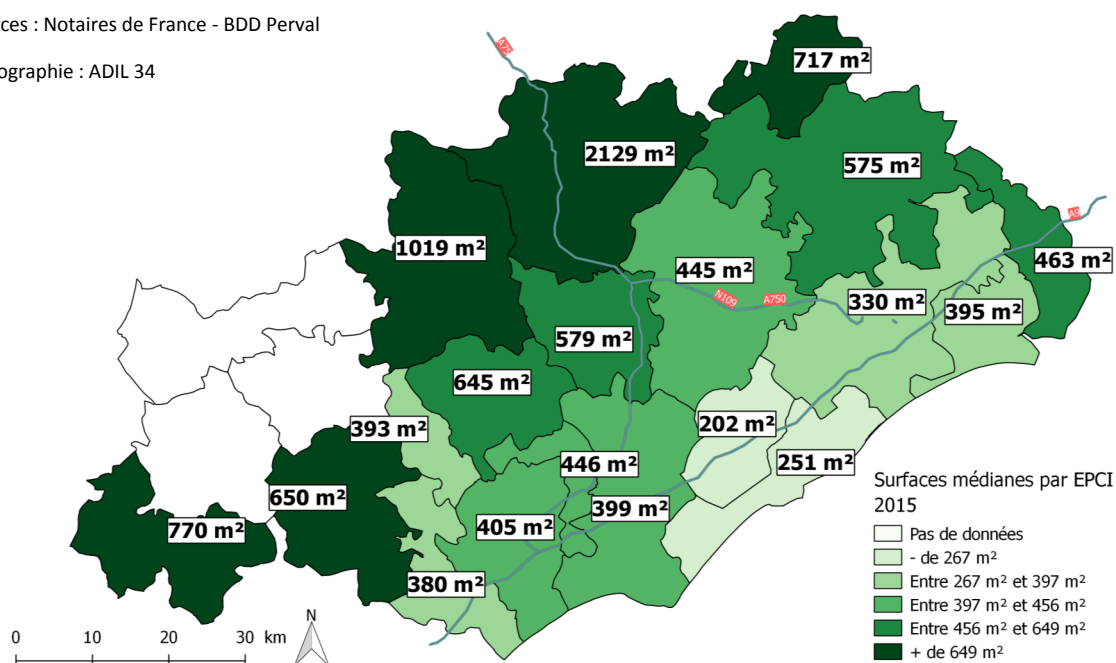


Tableau 7 : Evolution surfaces médianes des terrains à bâtir acquis en 2015

Source : Notaires de France - BDD Perval

	Surfaces médianes d'acquisition Terrain à bâtir, en m ²				Evolution
	2012	2013	2014	2015	2014-2015
Montpellier Méditerranée Métropole	400	344	362	330	-8,8%
CA du Bassin de Thau	427	467	631	251	-60,2%
CA de Béziers-Méditerranée	390	389	400	405	1,3%
CA Hérault-Méditerranée	396	387	449	399	-11,1%
CA du Pays de l'Or	521	330	338	395	17,0%
CC du Pays de Lunel	450	450	396	463	16,9%
CC Vallée de l'Hérault	355	345	386	445	15,3%
CC du Nord du Bassin de Thau	498	552	652	202	-69,0%

La hausse de la surface médiane des terrains à bâtir dans la Vallée de l'Hérault est à mettre en relation avec la hausse du prix des terrains à bâtir. En effet, on observe une hausse de 15,3 % de la surface médiane sur ce territoire concomitante à une hausse du prix médian.

On constate également une hausse des surface sur le Pays de l'Or et le Pays de Lunel (+ 17 %).

En revanche, on observe une baisse de la surface médiane sur la métropole de Montpellier (- 8,8 %).

Accession : Le profil des acquéreurs en 2015

2 acquéreurs sur 3 habitaient déjà l'Hérault en 2015

La majorité des acquéreurs réside dans le département mais achète dans une autre commune

Selon les Notaires de France, en 2015, 64,7 % des personnes achetant un logement dans l'Hérault proviennent du même département (30,1 % de la même commune et 34,6% d'une autre commune de l'Hérault). Cependant, on observe des provenances qui diffèrent selon les territoires d'acquisition. Dans la majeure partie des territoires, les acquéreurs proviennent en majorité d'une autre commune du département et moins fréquemment de la même commune du bien acquis. C'est ce que l'on constate dans la vallée de l'Hérault avec une proportion très importante d'acquéreurs provenant du département (89,6% dont 62,8% d'une autre commune et 26,8 % de la même commune). On retrouve ce phénomène, plus ou moins marqué, sur les territoires contigus à la métropole de Montpellier comme sur le Grand Pic Saint-Loup et le Clermontais. Ce phénomène s'explique par la volonté des ménages d'acquérir pour moins cher et/ou d'accéder à une maison individuelle tout en gardant un accès facile à la métropole (Via l'A9 et l'A750 notamment).

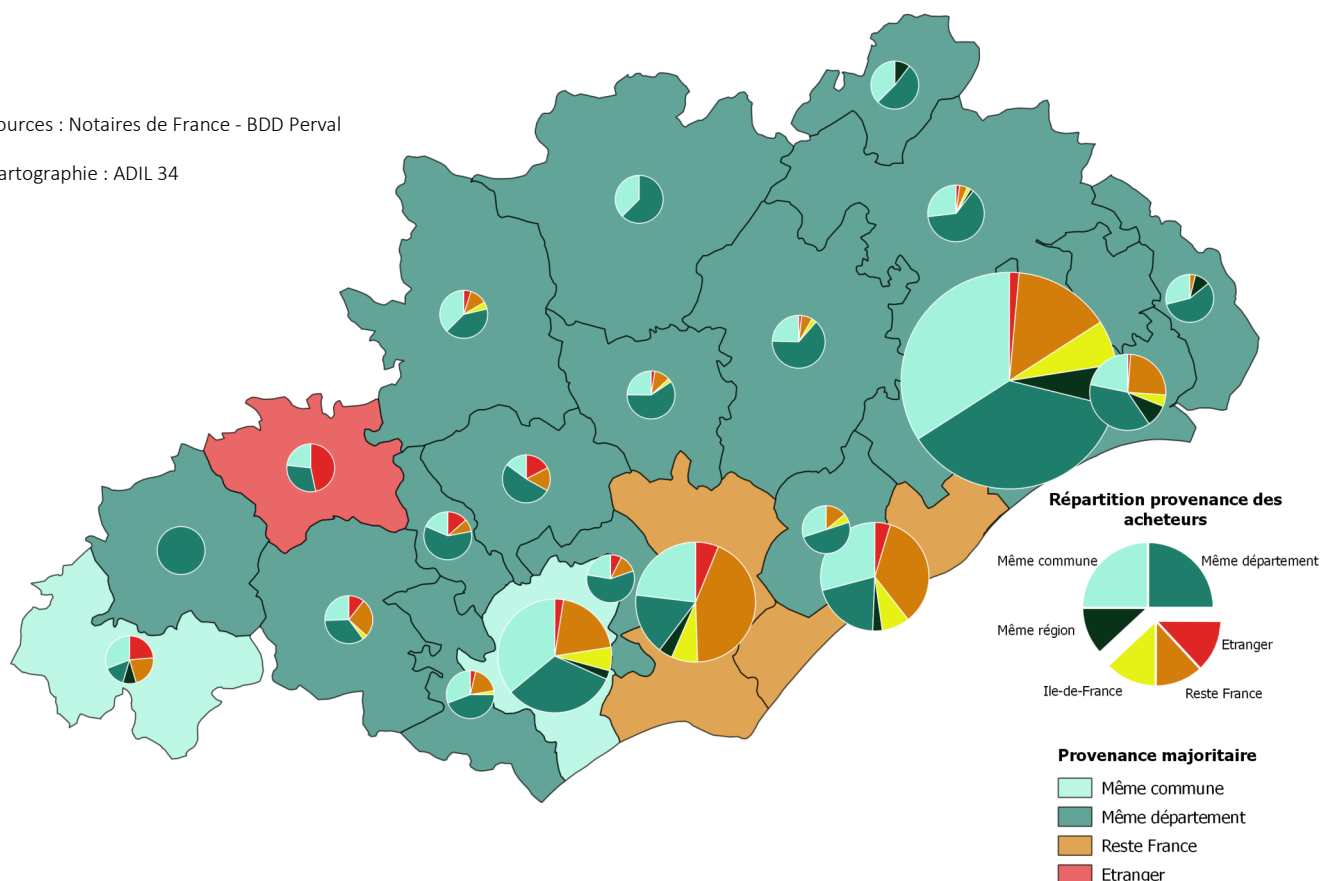
Par ailleurs, on observe une part importante d'acquéreurs qui proviennent d'un autre département français sur les territoires de Thau Agglomération (50,6%) avec une part importante provenant d'Ile-de-France (8,3 %). Cette tendance est plus marquée sur Hérault-Méditerranée (60,3% dont 3,7% même région ; 7,1 % Ile-de-France et 43,3% du reste de la France).

Enfin, la part des acquéreurs provenant de l'étranger est plus significative dans l'Ouest héraultais notamment dans la CC du Saint-Ponais. Ces parts sont à relativiser en raison des faibles volumes enregistrés sur cette partie du département.

■ Carte 7 : Provenance des acheteurs en 2015 par EPCI de l'Hérault

Sources : Notaires de France - BDD Perval

Cartographie : ADIL 34



(Une forte proportion d'acquéreurs retraités sur le littoral en 2015

La répartition des acquéreurs de biens immobiliers par Professions et Catégories Socioprofessionnelles (PCS) constitue un indicateur significatif de la structuration des marchés du logement. En particulier la part et le nombre des actifs et notamment celle des cadres joue un rôle décisif dans le niveau et le dynamisme du marché par secteur, c'est ce que l'on observe pour Montpellier Métropole et le Grand Pic St Loup. A noter aussi que sur les territoires proches du littoral, les retraités et autres inactifs forment la catégorie dominante des acquéreurs.

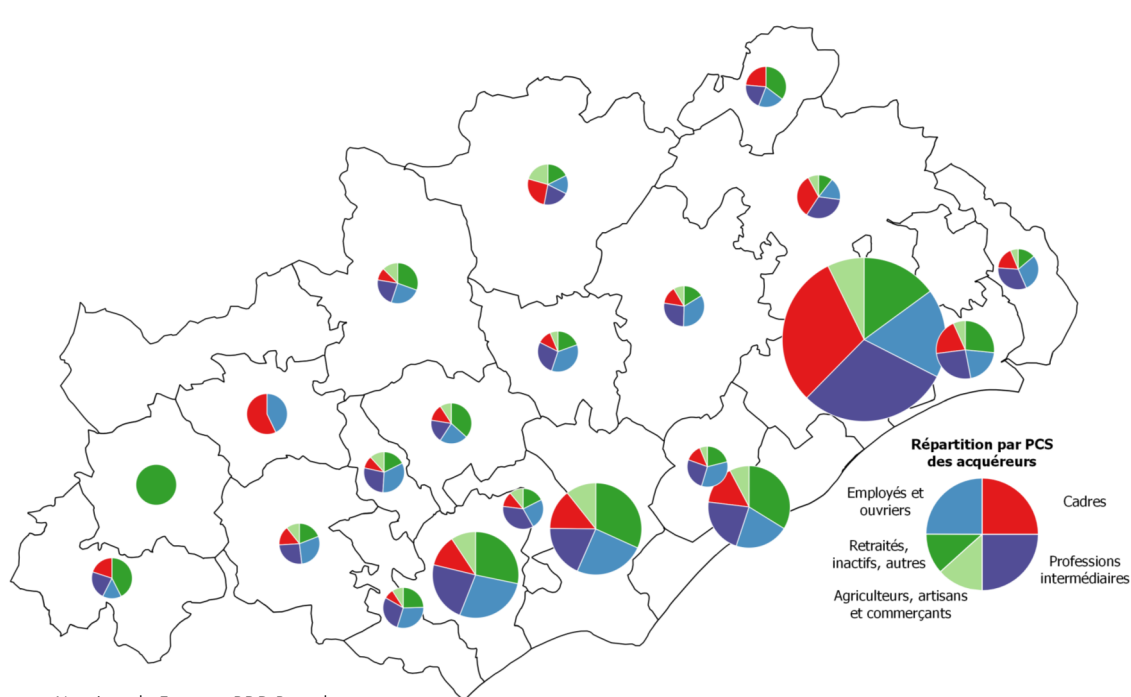
Ainsi dans les principaux EPCI les catégories dominantes d'acquéreurs par PCS se répartissent comme suit :

Tableau 8 : Répartition des acquéreurs par PCS regroupées par EPCI en 2015

Source : Notaires de France - BDD Perval

EPCI	Les groupes de PCS les plus représentés			
	1 ^{ère} PCS	Part	2 ^{ème} PCS	Part
Montpellier Méditerranée Métropole	Cadres	30%	Prof intermédiaires	30%
Thau Agglomération (CA)	Retraités et inactifs	34%	Prof intermédiaires	22%
Béziers Méditerranée (CA)	Retraités et inactifs	28%	Employés & ouvriers	28%
Pays de l'Or (CA)	Retraités et inactifs	26%	Prof intermédiaires	26%
Hérault Méditerranée (CA)	Retraités et inactifs	32%	Employés & ouvriers	25%
Pays de Lunel (CC)	Prof intermédiaire	33%	Employés & ouvriers	30%
Grand Pic St Loup (CC)	Cadres	33%	Prof intermédiaires	32%
Vallée de l'Hérault (CC)	Employés et ouvriers	36%	Prof intermédiaires	27%
Clermontais (CC)	Employés et ouvriers	34%	Prof intermédiaires	27%

Carte 8: Professions et catégories socio-professionnels (PCS) dominantes chez les acquéreurs en 2015 par EPCI de l'Hérault



Sources : Notaires de France - BDD Perval

Cartographie : ADIL 34

Une forte proportion d'acquéreurs de 40 à 60 ans en 2015

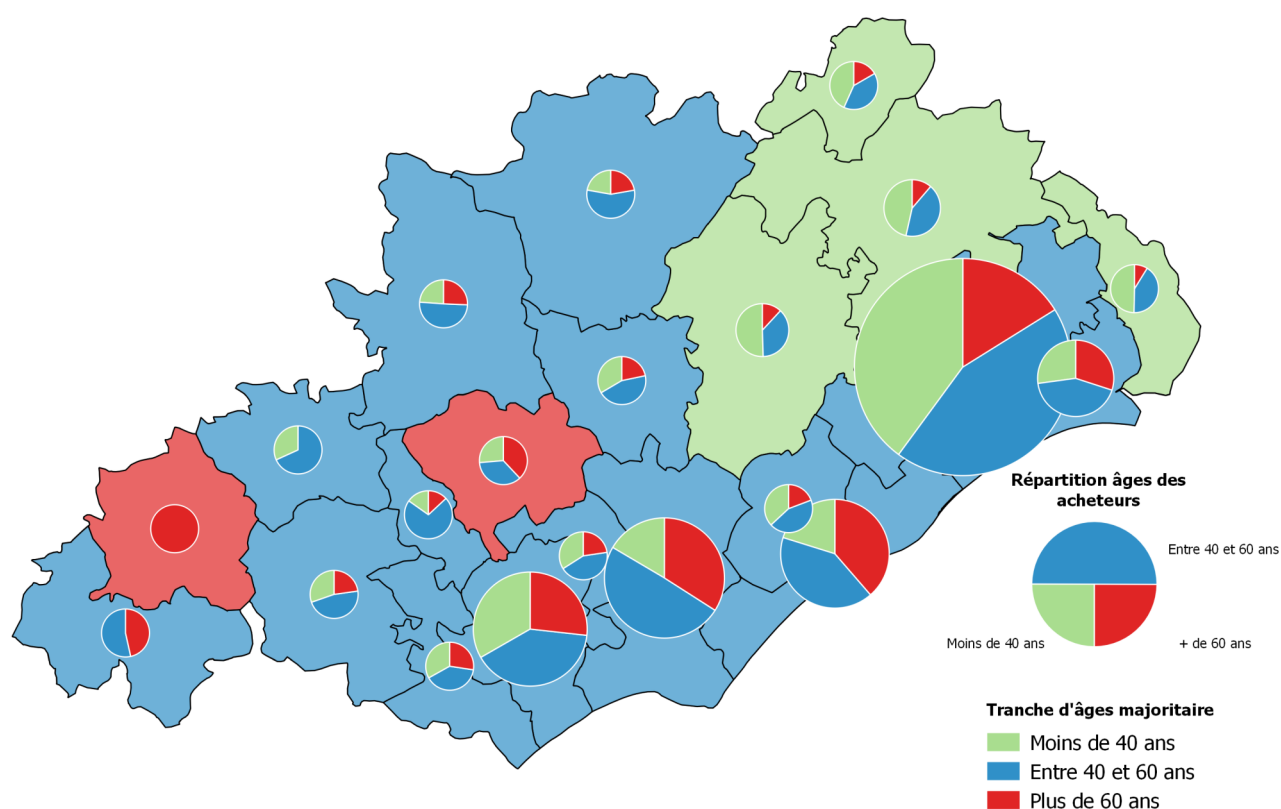
Les acquéreurs de moins de 40 ans constituent la catégorie dominante dans les territoires joutant au nord et à l'est la métropole de Montpellier (Pays de Lunel, Grand Pic Saint Loup et Vallée de l'Hérault).

Sur le secteur de Montpellier Métropole, les acquéreurs de 40 à 60 ans constituent la catégorie dominante suivis de près par les moins de 40 ans.

A l'inverse, sur les secteurs de Thau Agglomération et Hérault Méditerranée les catégories les plus nombreuses sont les 40 à 60 ans et les plus de 60 ans.

On note des catégories d'acquéreurs moins âgées sur le Biterrois.

■ Carte 9 : Tranches d'âges majoritairement dominantes chez les acquéreurs en 2015 par EPCI de l'Hérault



Sources : Notaires de France - BDD Perval

Cartographie : ADIL 34

Accession : Focus sur les jeunes ménages

Après avoir présenté les principales tendances tant sur les volumes que sur les prix des logements ainsi que les caractéristiques principales du profil des acquéreurs, nous allons faire un focus sur l'accession des moins de 40 ans dans l'Hérault. Les questions principales auxquelles nous essayons de répondre sont : Où achètent-ils ? Qu'achètent-

Les ménages de moins de 40 ans s'installent sur l'aire d'influence de Montpellier en 2015

Selon les Notaires de France, en 2015, 29,4 % des acquéreurs de logements ou de terrain à bâtir dans l'Hérault sont des acquéreurs de moins de 40 ans. Cette proportion de jeunes ménages parmi les acquéreurs a progressé de 1 point entre 2013 et 2015 (2013 : 28,3 % ; 2014 : 28,8 %). Même s'ils ne figurent pas majoritairement parmi les acquéreurs, les jeunes en représentent donc une part non-négligeable dans l'Hérault. Selon les territoires, on observe des proportions de jeunes ménages variables. La première constatation est que la part de ces jeunes ménages est plus élevée dans l'est du département, notamment sur l'aire d'influence de la métropole de Montpellier. En ce sens, on observe que 40 % des logements acquis sur Montpellier Méditerranée Métropole le sont par des jeunes ménages de moins de 40 ans. Cette part augmente sur les territoires voisins de la métropole notamment sur le Pays de Lunel (50 %) et du Grand Pic Saint Loup (46 %). **Attirés par des prix moins élevés, les infrastructures routières, ainsi qu'une offre de terrains à bâtir constante, beaucoup de jeunes ménages s'installent sur la Vallée de l'Hérault.** En effet, ils représentent 50% des acquéreurs en 2015. Un chiffre en hausse depuis 2 ans.

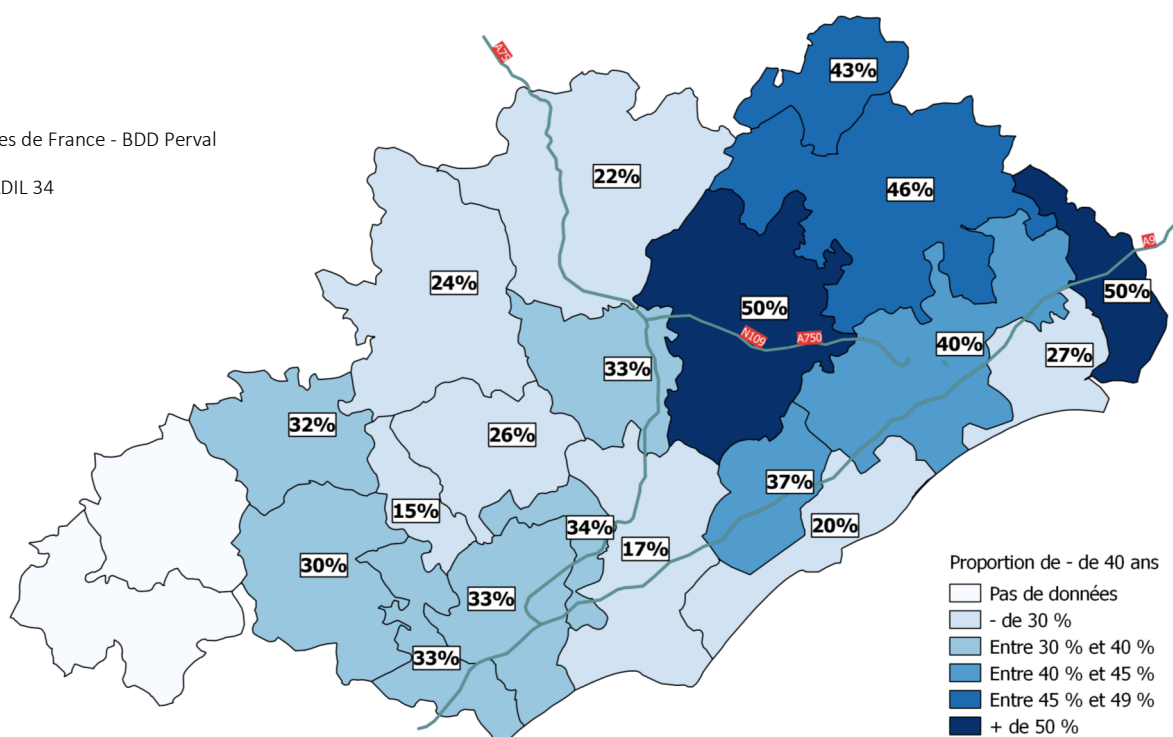
Notons aussi qu'un tiers des acquéreurs ont moins de 40 ans sur l'agglomération de Béziers et le territoire de la Domitienne.

Au contraire, les jeunes acquéreurs représentent des parts nettement plus faibles dans le Pays de l'Or (27 %), le Bassin de Thau (20 %) et la CA Hérault-Méditerranée (17%).

■ Carte 10 : Part des acquéreurs de moins de 40 ans, tous types d'habitats en 2015 par EPCI de l'Hérault

Sources : Notaires de France - BDD Perval

Cartographie : ADIL 34



2/3 des ménages de moins de 40 ans achètent un logement ancien en 2015

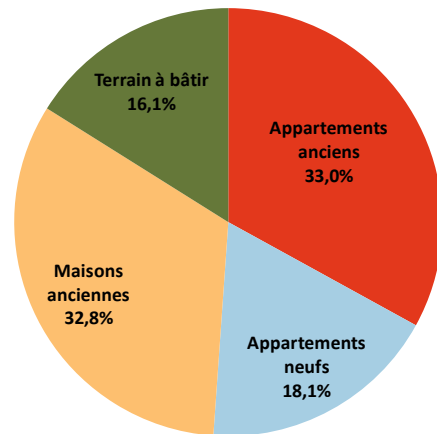
En 2015, les 2/3 de la population des moins de 40 ans acquéreurs ont acheté des logements anciens. 33 % ont acheté des appartements anciens et la même proportion des maisons anciennes. (Graphique 3). Selon les territoires observés, cette répartition varie sensiblement.

Sur la Métropole de Montpellier, le Pays de l'Or, ainsi que sur Thau Agglomération, les jeunes ménages achètent principalement des appartements anciens.

Sur la plupart des autres territoires, la majorité des acquéreurs optent pour des maisons anciennes. On observe également une part d'acquisition très importante de terrains à bâtir sur le territoire du Grand Pic Saint-Loup et la Vallée de l'Hérault.

Enfin, pour les achats d'appartements neufs seuls les territoires de Montpellier Méditerranée Métropole, de Thau Agglomération, de Béziers-Méditerranée, et du Pays de l'Or sont concernés.

Graphique 3: Répartitions des biens achetés par les moins de 40 ans dans l'Hérault, 2015

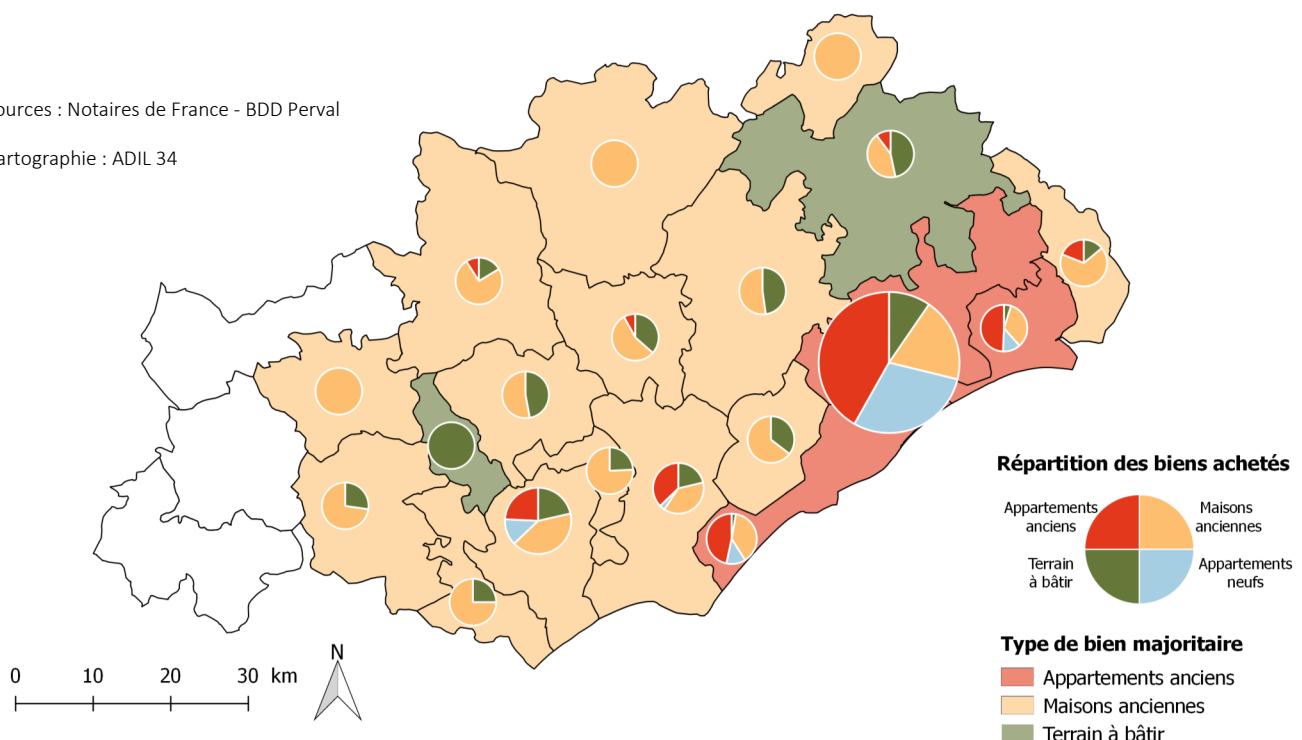


Sources : Notaires de France - BDD Perval / Traitement : ADIL 34

Carte 11 : Achats des moins de 40 ans par type d'habitat en 2015 par EPCI de l'Hérault

Sources : Notaires de France - BDD Perval

Cartographie : ADIL 34



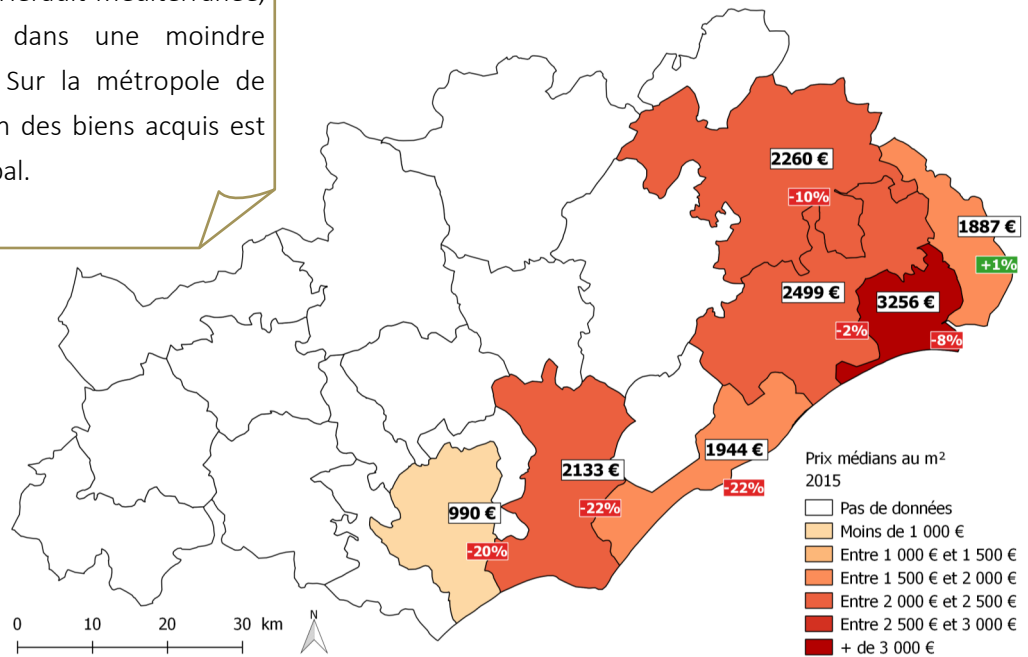
Les prix d'acquisition moins élevés pour les jeunes en 2015

Carte 12: Prix médians au m² d'acquisition appartements anciens, acheteurs de 30 à 39 ans en 2015 par EPCI de l'Hérault

Les prix médians d'acquisition des appartements anciens sont globalement plus faibles pour les 30-39 ans que pour l'ensemble des acquéreurs. Cette observation est très marquée sur les territoires de Béziers-Méditerranée, Hérault-Méditerranée, Thau Agglomération et dans une moindre mesure, le Pays de l'Or. Sur la métropole de Montpellier, le prix médian des biens acquis est proche du prix médian global.

■ Le prix médian des 30-39 ans est ..% plus élevé que le prix médian global

■ Le prix médian des 30-39 ans est .. % plus faible que le prix médian global

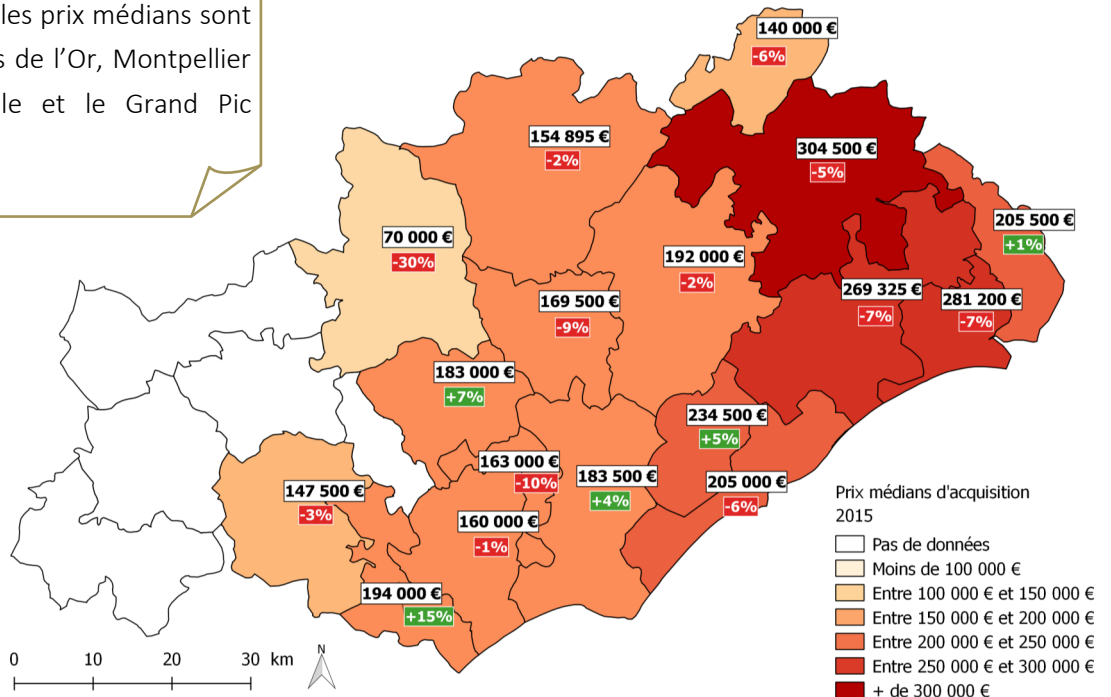


Carte 13: Prix médians d'acquisition maisons anciennes, acheteurs de 30 à 39 ans en 2015 par EPCI de l'Hérault

Les prix médians d'acquisition des maisons anciennes sont globalement plus faibles pour les 30-39 ans que pour l'ensemble des acquéreurs. Cette observation est marquée sur l'est de l'Hérault où les prix médians sont moins élevés sur le Pays de l'Or, Montpellier Méditerranée Métropole et le Grand Pic Saint-Loup.

■ Le prix médian des 30-39 ans est ..% plus élevé que le prix médian global

■ Le prix médian des 30-39 ans est .. % plus faible que le prix médian global



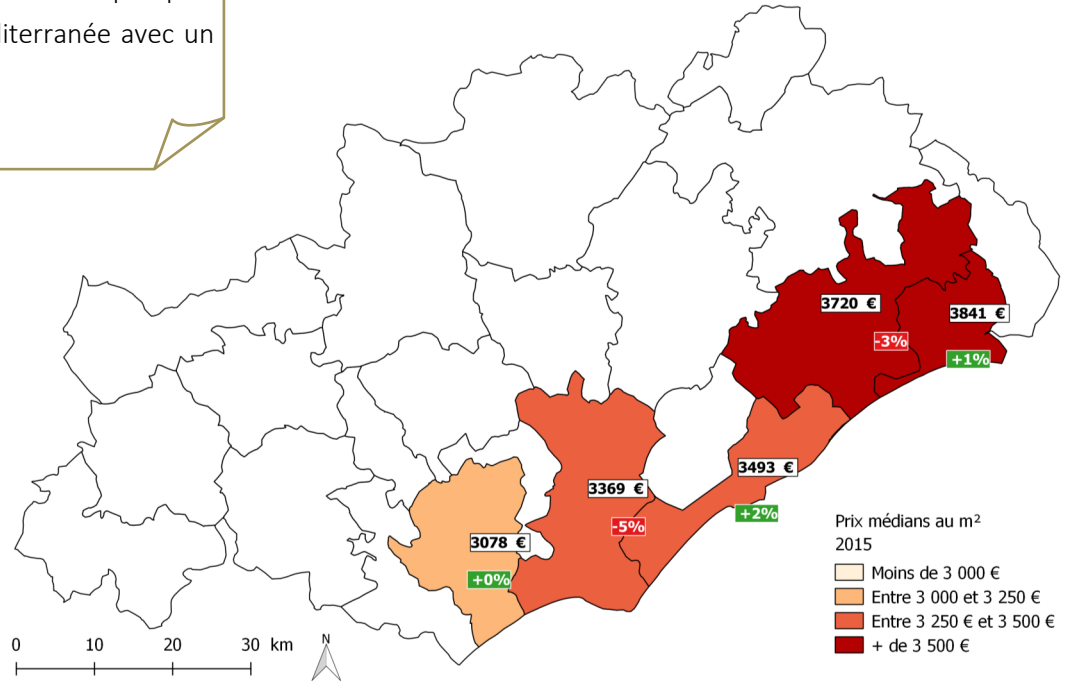
Sources : Notaires de France - BDD Perval

Cartographie : ADIL 34

■ Carte 14: Prix médians au m² d'acquisition appartements neufs, acheteurs de 30 à 39 ans en 2015 par EPCI de l'Hérault

Les prix médians d'acquisition des appartements neufs sont globalement les mêmes avec des variations locales pour les 30-39 ans que pour l'ensemble des acquéreurs. Cependant, on observe un écart de prix plus important sur Hérault-Méditerranée avec un prix médian plus faible.

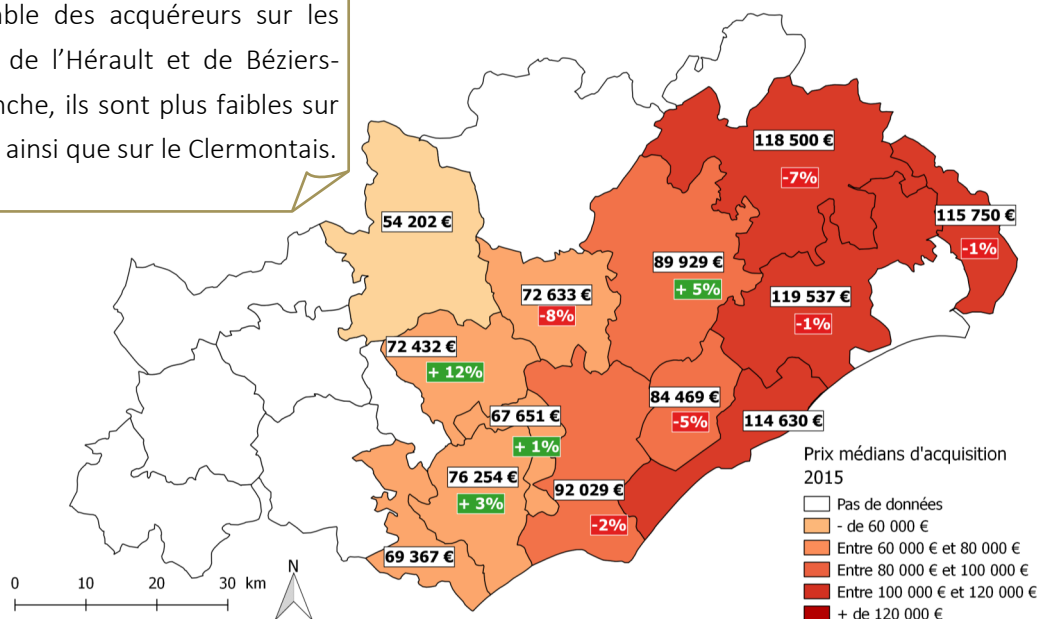
- Le prix médian des 30-39 ans est ..% plus élevé que le prix médian global
- Le prix médian des 30-39 ans est .. % plus faible que le prix médian global



■ Carte 15: Prix médians d'acquisition terrain à bâtir, acheteurs de 30 à 39 ans en 2015 par EPCI de l'Hérault

On observe des écarts variables entre les prix médians d'acquisition des terrains à bâtir des 30-39 ans et ceux observés pour l'ensemble des acquéreurs. En effet, les prix médians des terrains acquis par ces ménages sont plus élevés que ceux observés pour l'ensemble des acquéreurs sur les territoires de la vallée de l'Hérault et de Béziers-Méditerranée. En revanche, ils sont plus faibles sur le Grand Pic Saint Loup, ainsi que sur le Clermontais.

- Le prix médian des 30-39 ans est ..% plus élevé que le prix médian global
- Le prix médian des 30-39 ans est .. % plus faible que le prix médian global



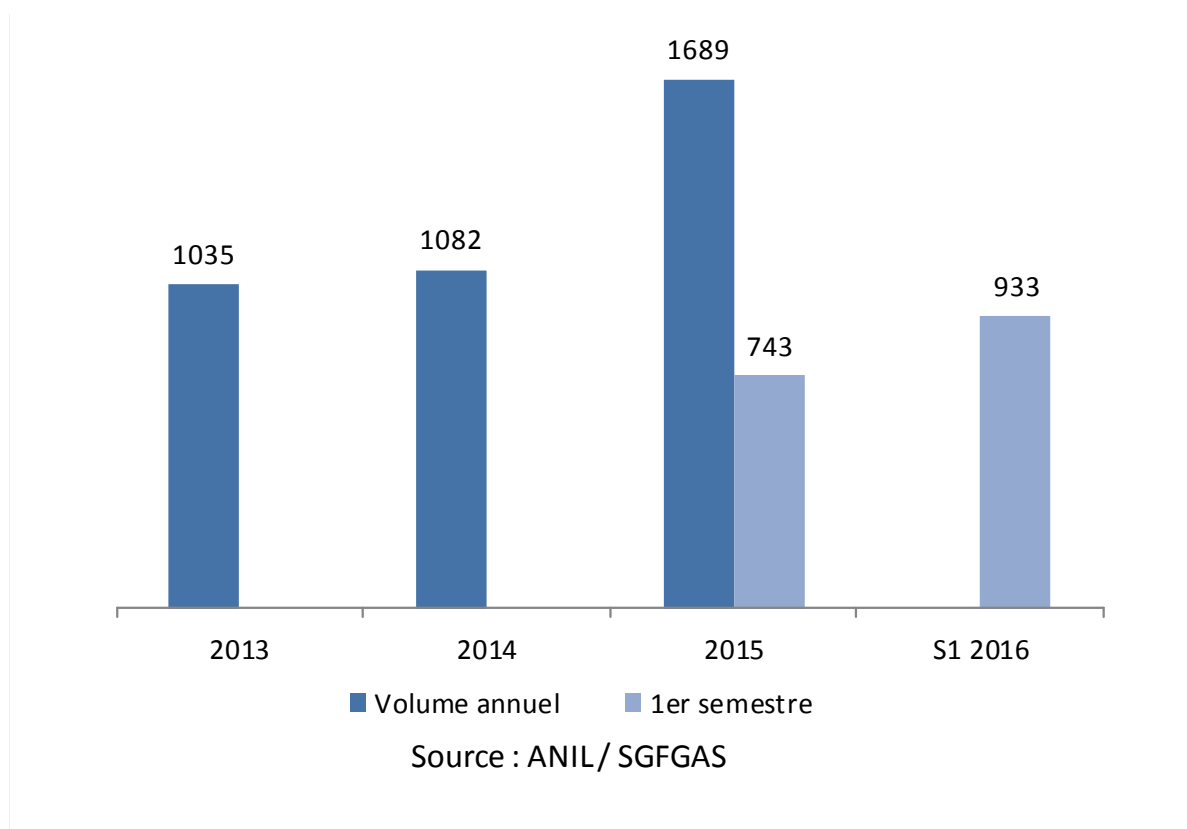
Les aides à l'accèsion

(L'émission de Prêt à Taux Zéro (PTZ) en forte hausse en 2015

Alors que les différentes modifications du champ d'application du prêt à taux zéro avaient entraîné une rechute des volumes pour les années 2013 et 2014, ceux-ci ont nettement augmenté en 2015 (*Graphique 5*). L'assouplissement du dispositif a permis une évolution positive du volume de PTZ émis dans le département de l'Hérault. En effet, et alors que seuls 1 035 ont été émis en 2013 et 1082 en 2014, **le nombre de PTZ émis dans l'Hérault atteint 1 689 en 2015** (ANIL/SGFGAS). **Avec l'évolution du champ d'application au 1^{er} janvier 2016, et l'éligibilité à l'ancien, la tendance à la hausse se poursuit.** Comparativement au 1^{er} semestre 2015, 190 PTZ de plus ont été émis au cours du 1^{er} semestre 2016 dans le département.

Pour 2015, on a observé des volumes importants dans les communes de la métropole de Montpellier suivantes : **Montpellier (266 PTZ), Castelnau-le-Lez (107 PTZ) ainsi que Pignan (85 PTZ)**. Concernant cette dernière, on a dénombré plus de 32 PTZ émis pour 1000 ménages, **un taux remarquable pour cette commune** d'environ 2 585 ménages recensés (2013-FILOCOM).

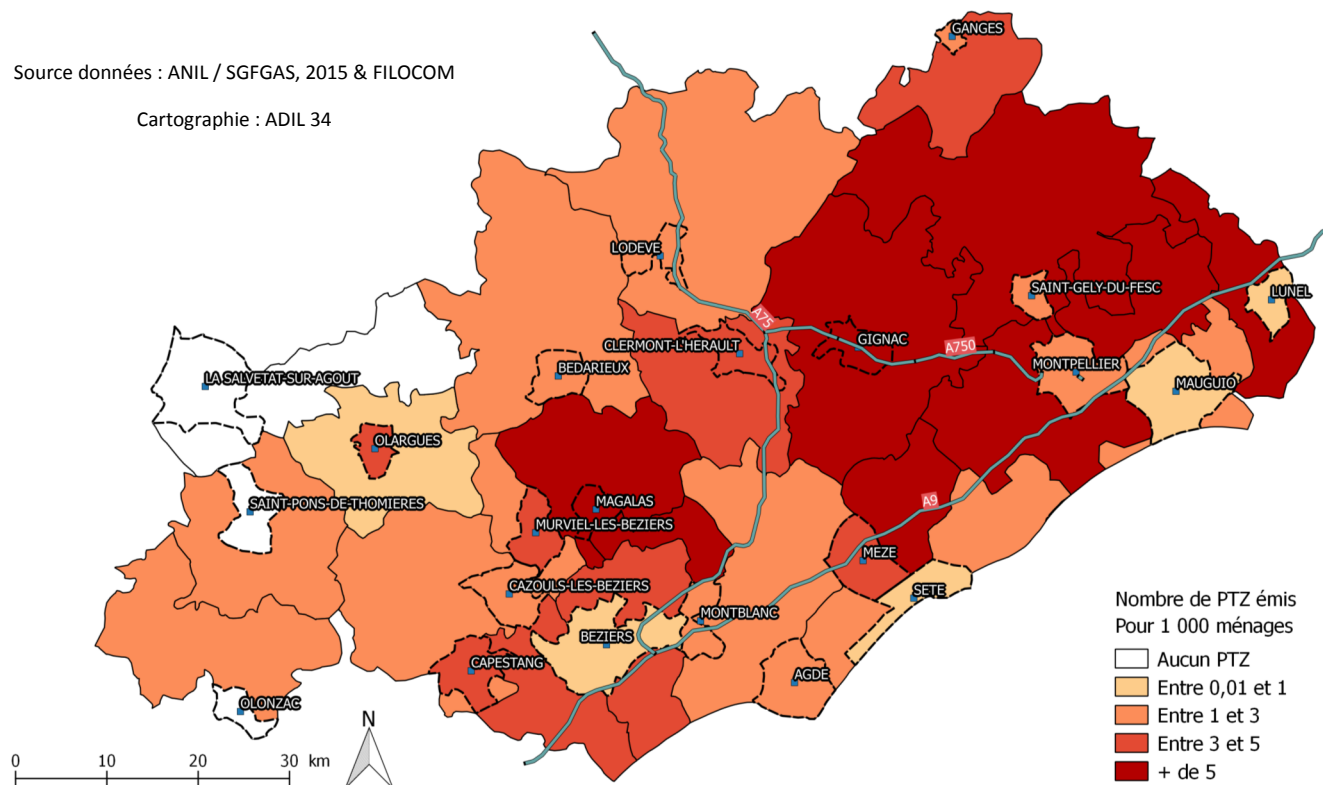
■ Graphique 5 : L'évolution du nombre de PTZ émis dans l'Hérault



■ Carte 16 : Volume de PTZ émis pour 1 000 ménages en 2015 par EPCI et villes centres de l'Hérault

Source données : ANIL / SGFGAS, 2015 & FILOCOM

Cartographie : ADIL 34



L'est Hérault et le centre Hérault très concernés

En analysant les volumes de PTZ émis pour 1 000 ménages par EPCI, on observe l'implantation des primo-accédants sur l'air d'influence de Montpellier et sur les axes routiers A75 et A9. La vallée de l'Hérault est fortement concernée avec 7 PTZ pour 1000 ménages au niveau de l'EPCI et d'un ratio de plus de 9 pour la commune de Gignac. Ces indicateurs sont les plus élevés du département. On observe également des ratios élevés sur l'axe Bédarieux-Béziers, mais avec des volumes moins importants, en particulier à la périphérie nord de l'agglomération Biterroise.

L'émission de PTZ en hausse sur tous les territoires

Tableau 9 : Evolution du nombre de PTZ émis par EPCI sur la période 2012-2015

EPCI	2012	2013	2014	2015	Evolution 2014-2015
Montpellier Méditerranée Métropole	651	555	541	850	57,1%
CA du Bassin de Thau	60	52	62	64	3,2%
CA de Béziers-Méditerranée	139	56	70	96	37,1%
CA du Pays de l'Or	63	22	26	44	69,2%
CA Hérault-Méditerranée	106	44	66	72	9,1%
CC de la Montagne du Haut Languedoc			0	0	
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises			7	17	142,9%
CC du Clermontais	53	36	31	43	38,7%
CC du Grand Pic Saint-Loup	95	73	51	103	102,0%
CC du Nord du Bassin de Thau	42	28	19	57	200,0%
CC du Pays de Lunel	68	24	37	54	45,9%
CC du Pays de Thongue		11	5	29	480,0%
CC du Pays Saint-Ponais		2	0	1	
CC Grand Orb en Languedoc			7	15	114,3%
CC la Domitienne		21	33	43	30,3%
CC le Minervois		3	2	6	200,0%
CC les Avant-Monts du Centre Hérault			18	44	144,4%
CC Lodévois et Larzac		4	3	11	266,7%
CC Orb et Jaur		1	5	2	-60,0%
CC Orb et Taurou		1	7	8	14,3%
CC Sud-Hérault			12	23	91,7%
CC Vallée de l'hérault	138	52	80	107	33,8%
Hérault	1659	1035	1082	1689	56,1%

Tableau 10: Logements autorisés individuels purs et PTZ émis par EPCI en 2015

EPCI	Volume PTZ*	Log autorisés**	Part PTZ
Montpellier Méditerranée Métropole	198	600	33%
CA du Bassin de Thau	32	92	35%
CA de Béziers-Méditerranée	86	252	34%
CA Hérault-Méditerranée	55	235	23%
CA du Pays de l'Or	14	52	27%
CC Grand Orb en Languedoc	9	38	24%
CC Lodévois et Larzac	5	33	15%
CC Orb et Jaur		16	
CC Orb et Taurou	8	31	26%
CC Sud-Hérault	17	66	26%
CC Vallée de l'hérault	100	164	61%
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	14	35	40%
CC du Clermontais	32	128	25%
CC du Grand Pic Saint-Loup	76	237	32%
CC du Nord du Bassin de Thau	48	116	41%
CC du Pays Saint-Ponais		9	
CC du Pays de Lunel	47	67	70%
CC du Pays de Thongue	26	75	35%
CC la Domitienne	37	107	35%
CC le Minervois	3	26	12%
CC les Avant-Monts du Centre Hérault	42	86	49%
Hérault	849	2465	34%

*Constructions (terrains compris)

** Logements autorisés individuels purs

Source données : ANIL / SGFGAS, 2015

■ **Tableau 11:** Montants moyens des opérations concernées par un PTZ, par EPCI en 2015

	Individuel : Construction (terrain compris)		Collectif : Achat neuf	
	<i>Effectif</i>	<i>Montant moyen opérations</i>	<i>Effectif</i>	<i>Montant moyen opérations</i>
Montpellier Méditerranée Métropole	198	264 365 €	444	188 122 €
CA du Bassin de Thau	32	240 295 €	16	163 862 €
CA de Béziers-Méditerranée	86	197 446 €		
CA Hérault-Méditerranée	55	200 190 €	6	
CA du Pays de l'Or	14	305 256 €	24	206 205 €
CC du Pays de Lunel	47	231 999 €		
CC Vallée de l'hérault	100	210 706 €		
CC du Nord du Bassin de Thau	48	223 265 €		

Annexes

Les prix des appartements anciens

- **Annexe 1 :** Prix médians d'acquisition des appartements anciens selon le nombre de pièces en 2014 par EPCI de l'Hérault (DVF)

Source : DGFIP DVF et MAJIC3 Traitement : Conseil départemental de l'Hérault

	Prix médians au m ²			
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces
Montpellier Méditerranée Métropole	3 000 €	2 788 €	2 320 €	2 082 €
CA Hérault-Méditerranée		3 000 €	2 673 €	1 692 €
CA du Pays de l'Or	3 545 €	3 852 €	3 877 €	3 062 €
CA du Bassin de Thau	3 387 €	2 722 €	2 017 €	1 852 €
CA Béziers-Méditerranée	1 476 €	1 538 €	1 356 €	1 050 €
CC Vallée de l'Hérault			1 100 €	
CC du Pays de Lunel		1 808 €	1 783 €	1 595 €
CC du Nord du Bassin de Thau		2 381 €	2 000 €	
CC Sud-Hérault				
CC Pays de Thongue				
CC Orb et Taurou				
CC Orb et Jaur				
CC Lodévois et Larzac		1 188 €	747 €	
CC Les Avant-Monts du Centre Hérault				
CC Le Minervois				
CC La Domitienne			2 141 €	
CC Grand-Orb	1 531 €	1 082 €	821 €	
CC du Pays du St Ponais				
CC du Grand Pic St Loup		2 684 €	2 799 €	
CC du Clermontais				
CC des Cévennes Gangeoises et Suménois			871 €	
CC de la Montagne du Haut-Languedoc				

- **Annexe 2 :** Prix médians d'acquisition des appartements anciens en 2014 par EPCI de l'Hérault (DVF)

Source : DGFIP DVF et MAJIC3 Traitement : Conseil départemental de l'Hérault

	Prix des appartements anciens - 2014				
	Prix d'acquisition		Prix médians au m ²		
	1er décile	9ème décile	1er décile	Prix médian	9ème décile
Montpellier Méditerranée Métropole	60 000 €	220 000 €	1 493 €	2 585 €	3 721 €
CA Hérault-Méditerranée	44 000 €	150 450 €	1 491 €	2 840 €	4 558 €
CA du Pays de l'Or	67 000 €	282 100 €	2 398 €	3 657 €	5 511 €
CA du Bassin de Thau	50 000 €	187 640 €	1 215 €	2 377 €	4 164 €
CA Béziers-Méditerranée	35 280 €	139 500 €	600 €	1 288 €	3 033 €
CC du Pays de Lunel	54 558 €	189 090 €	959 €	1 675 €	2 415 €
CC Vallée de l'Hérault	59 500 €	223 925 €	992 €	1 404 €	2 270 €
CC Sud-Hérault	ns	ns	ns	ns	ns
CC Pays de Thongue	ns	ns	ns	ns	ns
CC Orb et Taurou	ns	ns	ns	ns	ns
CC Orb et Jaur	ns	ns	ns	ns	ns
CC Lodévois et Larzac	29 650 €	118 890 €	362 €	1 119 €	1 587 €
CC Les Avant-Monts du Centre Hérault	ns	ns	ns	ns	ns
CC Le Minervois	ns	ns	ns	ns	ns
CC La Domitienne	46 280 €	163 800 €	606 €	1 761 €	2 963 €
CC Grand-Orb	21 250 €	108 465 €	408 €	1 028 €	1 814 €
CC du Pays du St Ponais	ns	ns	ns	ns	ns
CC du Nord du Bassin de Thau	59 200 €	184 100 €	1 178 €	1 977 €	2 891 €
CC du Grand Pic St Loup	46 600 €	216 400 €	683 €	2 568 €	3 453 €
CC du Clermontais	57 100 €	185 090 €	755 €	1 220 €	2 285 €
CC des Cévennes Gangeoises et Suménois	29 000 €	154 200 €	564 €	909 €	1 617 €
CC de la Montagne du Haut-Languedoc	ns	ns	ns	ns	ns

Les prix des maisons anciennes

Annexe 3 : Prix médians d'acquisition des maisons anciennes en 2014 par EPCI de l'Hérault (DVF)

Source : DGFIP DVF et MAJIC3 Traitement : Conseil départemental de l'Hérault

	Prix des maisons anciennes - 2014		
	Prix médians au m ²		
	1 ^{er} décile	Prix médian	9 ^{ème} décile
Montpellier Méditerranée Métropole	160 000 €	285 300 €	483 500 €
CA Hérault-Méditerranée	70 000 €	164 000 €	315 000 €
CA du Pays de l'Or	150 000 €	299 350 €	490 150 €
CA du Bassin de Thau	110 000 €	215 000 €	400 493 €
CA Béziers-Méditerranée	70 500 €	149 500 €	275 500 €
CC Vallée de l'Hérault	65 000 €	180 000 €	306 490 €
CC du Pays de Lunel	95 000 €	198 000 €	336 125 €
CC du Nord du Bassin de Thau	97 327 €	215 000 €	361 320 €
CC Sud-Hérault	37 000 €	110 000 €	262 200 €
CC Pays de Thongue	75 800 €	170 000 €	329 700 €
CC Orb et Taurou	43 500 €	130 500 €	270 575 €
CC Orb et Jaur	42 700 €	110 000 €	243 000 €
CC Lodévois et Larzac	40 000 €	144 750 €	261 475 €
CC Les Avant-Monts du Centre Hérault	46 470 €	144 500 €	283 740 €
CC Le Minervois	21 800 €	110 000 €	261 885 €
CC La Domitienne	60 000 €	145 000 €	239 200 €
CC Grand-Orb	33 000 €	108 500 €	216 908 €
CC du Pays du St Ponais	22 325 €	72 500 €	199 200 €
CC du Grand Pic St Loup	137 853 €	309 000 €	532 392 €
CC du Clermontais	57 000 €	163 000 €	298 000 €
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	62 520 €	160 000 €	243 078 €
CC de la Montagne du Haut-Languedoc	23 000 €	80 000 €	160 700 €

Les prix tous types d'habitat

Annexe 4: Prix médians des acquisitions pour tous les types d'habitat en 2012,2013,2014 et 2015 par EPCI (Notaires de France—BDD perval)

Notaires de France - BDD Perval	Appartements anciens				Maisons anciennes				Appartements neufs				Terrain à bâtir			
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015
MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	2 647 €	2 690 €	2 583 €	2 548 €	308 000 €	292 750 €	290 000 €	288 700 €	3 674 €	3 641 €	3 765 €	3 821 €	141 750 €	123 807 €	126 138 €	120 243 €
CA HERAULT-MEDITERRANEE	2 956 €	2 963 €	2 919 €	2 729 €	178 800 €	184 984 €	179 250 €	177 000 €	3 547 €	4 289 €	4 535 €	3 541 €	81 071 €	96 365 €	95 000 €	94 251 €
CA DU PAYS DE L'OR	3 889 €	3 750 €	3 672 €	3 538 €	279 000 €	279 300 €	290 000 €	303 500 €	4 473 €	5 617 €	5 023 €	3 794 €	174 000 €	139 184 €	157 000 €	130 639 €
CA DU BASSIN DE THAU	2 768 €	2 843 €	2 806 €	2 500 €	210 000 €	220 000 €	224 350 €	218 500 €	3 478 €	3 578 €	3 945 €	3 440 €	142 000 €	118 303 €	119 792 €	114 630 €
CA DE BEZIERES-MEDITERRANEE	1 527 €	1 440 €	1 286 €	1 232 €	167 655 €	167 000 €	160 750 €	162 000 €	3 057 €	2 885 €	3 120 €	3 078 €	71 221 €	72 000 €	74 741 €	73 856 €
CC VALLÉE DE L'HERAULT	1 783 €	1 505 €	1 657 €	1 481 €	208 035 €	200 000 €	190 000 €	195 000 €					80 780 €	80 403 €	77 553 €	85 525 €
CC DU PAYS DE LUNEL	1 767 €	1 671 €	1 754 €	1 860 €	207 000 €	199 000 €	193 600 €	202 514 €	2 622 €	2 436 €	2 532 €		119 215 €	115 317 €	122 367 €	116 750 €
CC DU NORD DU BASSIN DE THAU	2 074 €	1 912 €	1 931 €	2 138 €	218 380 €	235 000 €	212 040 €	222 650 €		2 391 €	3 329 €	3 300 €	114 320 €	151 531 €	130 000 €	88 635 €
CC SUD-HERAULT	1 229 €	1 384 €			129 000 €	125 000 €	95 000 €	152 000 €					70 000 €	61 500 €	75 050 €	78 000 €
CC DU PAYS DE THONGUE		1 403 €			115 300 €	157 500 €	187 200 €	180 750 €			4 249 €		85 033 €	100 000 €	61 059 €	66 805 €
CC ORB ET TAUROU					160 000 €	160 000 €	124 000 €	181 000 €					66 000 €		63 910 €	58 309 €
CC ORB ET JAUR					100 000 €	115 000 €	132 515 €	101 730 €					40 000 €		89 010 €	
CC LODÉVOIS ET LARZAC			817 €		158 690 €	115 000 €	155 600 €	158 000 €					85 000 €	80 000 €		78 000 €
CC LES AVANT-MONTS DU CENTRE HERAULT					158 350 €	197 250 €	154 750 €	170 500 €					74 081 €	67 000 €	65 365 €	64 859 €
CC LE MINERVOIS					110 500 €	110 000 €	128 390 €	145 000 €							68 500 €	40 500 €
CC LA DOMITIENNE	1 484 €	2 727 €	1 690 €	2 218 €	170 000 €	150 000 €	159 000 €	169 000 €			3 159 €		65 357 €	69 328 €	66 450 €	69 317 €
CC GRAND ORB EN LANGUEDOC	1 150 €	1 434 €	1 196 €	1 529 €	120 000 €	100 000 €	108 500 €	100 000 €					48 000 €	59 052 €	46 000 €	54 202 €
CC DU PAYS SAINT-PONAI					115 000 €	78 500 €	81 779 €	98 500 €								
CC DU GRAND PIC SAINT-LOUP	2 609 €	2 557 €	2 700 €	2 519 €	319 540 €	303 000 €	311 710 €	320 575 €	3 485 €	2 868 €	3 267 €		139 004 €	109 500 €	122 000 €	126 781 €
CC DU CLERMONTAIS	1 277 €	1 446 €	1 480 €	1 344 €	195 000 €	180 000 €	178 000 €	186 750 €		2 560 €	2 990 €		90 293 €	74 250 €	71 714 €	78 795 €
CC DES CEVENNES GANGEOISES ET SUMENOISES	1 221 €	1 419 €	962 €	1 261 €	200 000 €	192 000 €	162 500 €	149 200 €					72 330 €	80 000 €	61 817 €	72 000 €
CC DE LA MONTAGNE DU HAUT LANGUEDOC					87 500 €	64 000 €	80 000 €	99 885 €								
HERAULT	2 720 €	2 763 €	2 655 €	2 558 €	209 250 €	215 000 €	212 950 €	211 900 €	3 607 €	3 604 €	3 748 €	3 715 €	90 000 €	98 894 €	90 000 €	94 670 €

Surfaces des terrains à bâtir

Annexe 5 : Répartition des surfaces des terrains à bâtir acquises en 2015 par EPCI de l'Hérault

Source : Notaires de France - BDD Perval	Moins de 600 m ²	De 600 à 899 m ²	De 900 à 1 499 m ²	De 1 500 à 2 499 m ²	De 2 500 à 5 000 m ²
MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE	64,9%	8,0%	9,4%	8,6%	9,0%
CA HÉRAULT-MÉDITERRANÉE	63,7%	15,3%	11,6%	4,2%	5,3%
CA DU PAYS DE L'OR	59,1%		11,4%	13,6%	15,9%
CA DU BASSIN DE THAU	76,6%	10,6%	12,8%		
CA DE BÉZIERS-MÉDITERRANÉE	66,9%	12,3%	9,9%	6,0%	5,0%
CC VALLÉE DE L'HÉRAULT	64,4%	14,4%	12,9%	4,5%	3,8%
CC DU PAYS DE LUNEL	50,0%	16,7%	16,7%		
CC DU NORD DU BASSIN DE THAU	100,0%				
CC SUD-HERAULT	68,6%		17,1%		14,3%
CC DU PAYS DE THONGUE	100,0%				
CC ORB ET TAUROU	100,0%		0,0%		0,0%
CC ORB ET JAUR	58,3%	0,0%	41,7%		0,0%
CC LODÉVOIS ET LARZAC					
CC LES AVANT-MONTS DU CENTRE HÉRAULT	38,9%	44,4%	16,7%		
CC LE MINERVOIS	100,0%		0,0%		
CC LA DOMITIENNE	88,9%	11,1%			
CC GRAND ORB EN LANQUEDOC	35,6%	28,9%	20,0%		15,6%
CC DU PAYS SAINT-PONAI					
CC DU GRAND PIC SAINT-LOUP	45,3%	18,0%	16,8%	9,9%	9,9%
CC DU CLERMONTAIS	57,4%	27,9%	14,7%		
CC DES CÉVENNES GANGEOISES ET		100,0%			
CC DE LA MONTAGNE DU HAUT					
HERAULT	61,0%	13,2%	11,4%	6,9%	7,4%

Valeurs non renseignées et effectifs < 5 exclus.

Annexe 6 : Répartition des achats des moins de 40 ans en 2015 par EPCI de l'Hérault

Source : Notaires de France - BDD Perval	Appartements anciens			Appartements neufs			Maisons anciennes			Terrain à bâtir		
	Moins 40 ans	Ensemble	% moins de 40 ans	Moins 40 ans	Ensemble	% moins de 40 ans	Moins 40 ans	Ensemble	% moins de 40 ans	Moins 40 ans	Ensemble	% moins de 40 ans
MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE	848	1850	46%	595	1601	37%	390	896	44%	194	287	68%
CA HÉRAULT-MÉDITERRANÉE	98	821	12%	9	113	8%	100	512	20%	56	90	62%
CA DU PAYS DE L'OR	81	381	21%	20	57	35%	55	140	39%	8	13	62%
CA DU BASSIN DE THAU	121	686	18%	32	192	17%	99	313	32%	7	17	41%
CA DE BÉZIERS-MÉDITERRANÉE	110	383	29%	58	131	44%	188	513	37%	97	147	66%
CC VALLÉE DE L'HÉRAULT		9	0%			0%	82	179	46%	75	104	72%
CC DU PAYS DE LUNEL	15	38	39%			0%	53	106	50%	11	14	79%
CC DU NORD DU BASSIN DE THAU		28	0%		17	0%	31	69	45%	17	18	94%
CC SUD HERAULT		<5	0%			0%	32	87	37%	12	13	92%
CC DU PAYS DE THONGUE		<5	0%		<5	0%	25	70	36%	8	23	35%
CC ORB ET TAUROU		<5	0%			0%	0	33	0%	7	13	54%
CC ORB ET JAUR		0	0%			0%	7	15	47%	0	<5	0%
CC LODÉVOIS ET LARZAC		<5	0%			0%	8	25	32%	0	5	0%
CC LES AVANT-MONTS DU CENTRE HÉRAULT		<5	0%			0%	18	86	21%	16	33	48%
CC LE MINERVOIS		<5	0%			0%	0	39	0%	0	6	0%
CC LA DOMITIENNE		16	0%		<5	0%	39	90	43%	13	28	46%
CC GRAND ORB EN LANQUEDOC	5	26	19%			0%	41	115	36%	9	11	82%
CC DU PAYS SAINT-PONAI		<5	0%			0%	0	12	0%	0	<5	0%
CC DU GRAND PIC SAINT-LOUP	17	21	81%		<5	0%	71	162	44%	77	114	68%
CC DU CLERMONTAIS	6	30	20%		<5	0%	41	124	33%	27	52	52%
CC DES CÉVENNES GANGEOISES ET SUMÉNOISES		9	0%			0%	13	35	37%	0	9	0%
CC DE LA MONTAGNE DU HAUT LANGUEDOC		0	0%			0%	0	10	0%	0	<5	0%
HERAULT	1324	4317	31%	723	2122	34%	1313	3632	36%	672	1001	67%

Valeurs non renseignées et effectifs < 5 exclus

■ Annexe 7: Provenance des acheteurs de logements et de terrain à bâtir en 2015 par EPCI de l'Hérault

Source : Notaire de France - BDD Perval	Même commune	Même département	Même région	Ile de France	Reste France	Etrangers
MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE	34,1%	37,1%	6,3%	6,6%	14,5%	1,4%
CA HÉRAULT-MÉDITERRANÉE	23,1%	16,6%	3,7%	7,1%	43,3%	6,2%
CA DU PAYS DE L'OR	21,8%	37,8%	9,5%	4,9%	24,9%	1,2%
CA DU BASSIN DE THAU	29,1%	20,3%	2,8%	8,3%	34,8%	4,6%
CA DE BÉZIERS-MÉDITERRANÉE	36,0%	32,3%	2,5%	6,6%	20,1%	2,5%
CC VALLÉE DE L'HÉRAULT	24,6%	64,0%	0,0%	3,0%	6,6%	1,8%
CC DU PAYS DE LUNEL	29,0%	56,8%	10,4%	0,0%	3,8%	0,0%
CC DU NORD DU BASSIN DE THAU	30,0%	50,0%	0,0%	6,0%	14,0%	0,0%
CC SUD-HERAULT	25,5%	34,8%	0,0%	3,1%	26,1%	10,6%
CC DU PAYS DE THONGUE	22,4%	57,9%	0,0%	0,0%	12,1%	7,5%
CC ORB ET TAUROU	18,6%	59,3%	0,0%	0,0%	8,5%	13,6%
CC ORB ET JAUR	23,3%	30,0%	0,0%	0,0%	0,0%	46,7%
CC LODÉVOIS ET LARZAC	37,5%	62,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
CC LES AVANT-MONTS DU CENTRE HÉRAULT	15,0%	52,0%	0,0%	0,0%	15,7%	17,3%
CC LE MINERVOIS	30,9%	14,5%	9,1%	0,0%	21,8%	23,6%
CC LA DOMITIENNE	30,7%	44,3%	0,0%	2,6%	18,8%	3,6%
CC GRAND ORB EN LANQUEDOCC	37,5%	41,1%	0,0%	4,8%	11,7%	4,8%
CC DU PAYS SAINT-PONAI	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
CC DU GRAND PIC SAINT-LOUP	26,8%	62,8%	1,8%	2,1%	4,4%	2,1%
CC DU CLERMONTAIS	24,9%	59,5%	0,0%	2,5%	10,5%	2,5%
CC DES CÉVENNES GANGEOISES ET SUMÉNOISES	37,5%	52,1%	10,4%	0,0%	0,0%	0,0%
CC DE LA MONTAGNE DU HAUT LANGUEDOC	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
HERAULT	30,1%	34,6%	4,8%	6,3%	20,8%	3,4%

Valeurs non renseignées et effectifs < 5 exclus

■ Annexe 8: Répartition des acquéreurs par Professions et Catégories Socio-professionnelles regroupées en 2015 par EPCI de l'Hérault

Source : Notaires de France - BDD Perval	Agriculteurs, artisans et commerçants	Cadres	Professions intermédiaires	Employés et ouvriers	Retraités, inactifs et autres
HERAULT	9%	22%	25%	22%	22%
MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE	7%	30%	30%	18%	15%
CA HÉRAULT-MÉDITERRANÉE	11%	14%	19%	25%	32%
CA DU PAYS DE L'OR	7%	20%	26%	20%	27%
CA DU BASSIN DE THAU	8%	15%	22%	21%	34%
CA DE BÉZIERS-MÉDITERRANÉE	9%	12%	23%	28%	28%
CC VALLÉE DE L'HÉRAULT	9%	14%	27%	34%	16%
CC DU PAYS DE LUNEL	6%	18%	33%	30%	14%
CC DU NORD DU BASSIN DE THAU	6%	13%	26%	34%	21%
CC SUD-HERAULT	11%	15%	26%	29%	19%
CC DU PAYS DE THONGUE	11%	12%	35%	24%	18%
CC ORB ET TAUROU	12%	10%	27%	33%	18%
CC ORB ET JAUR	0%	57%	0%	43%	0%
CC LODÉVOIS ET LARZAC	21%	26%	21%	15%	18%
CC LES AVANT-MONTS DU CENTRE HÉRAULT	9%	13%	18%	23%	37%
CC LE MINERVOIS	0%	20%	23%	15%	43%
CC LA DOMITIENNE	9%	8%	28%	30%	25%
CC GRAND ORB	13%	10%	22%	25%	30%
CC DU PAYS SAINT-PONAI	0%	0%	0%	0%	100%
CC DU GRAND PIC SAINT-LOUP	8%	33%	32%	17%	11%
CC DU CLERMONTAIS	6%	11%	27%	36%	20%
CC DES CÉVENNES GANGEOISES ET SUMÉNOISES	0%	24%	21%	21%	35%
CC DE LA MONTAGNE DU HAUT LANGUEDOC					

Annexe 9: Nombre de constructions autorisées en individuel pur (2006-2016)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 (à septembre)
Montpellier Méditerranée Métropole	480	485	515	465	550	515	536	614	585	261	237
CA Hérault-Méditerranée	364	308	268	269	345	351	314	273	262	2	0
CA du Pays de l'Or	61	42	62	70	105	91	72	168	79	236	186
CA du Bassin de Thau	239	247	167	105	227	169	109	115	102	94	82
CA de Béziers-Méditerranée	365	305	283	278	545	463	342	322	275	53	84
CC Vallée de l'hérault	287	235	203	136	202	155	156	342	158	39	15
CC du Pays de Lunel	140	53	69	76	97	121	121	136	115	135	63
CC Sud-Hérault	124	119	85	80	86	83	93	65	75	582	576
CC Orb et Taurou	25	103	47	65	70	72	35	19	26	178	188
CC Orb et Jaur	33	42	32	30	38	27	42	25	28	69	71
CC Lodévois et Larzac	91	90	70	65	86	76	72	45	49	37	23
CC les Avant-Monts du Centre Hérault	189	225	137	106	112	127	108	145	138	22	15
CC le Minervois	103	115	39	30	40	57	38	29	19	37	38
CC la Domitienne	207	220	250	193	155	145	143	139	99	94	91
CC Grand Orb en Languedoc	111	102	82	43	59	83	59	55	43	30	22
CC du Pays Saint-Ponais	33	23	17	9	19	13	9	15	8	119	135
CC du Pays de Thongue	72	65	131	79	141	96	91	59	33	43	23
CC du Nord du Bassin de Thau	71	86	95	101	92	75	77	138	79	10	7
CC du Grand Pic Saint-Loup	235	283	300	177	273	231	275	221	228	77	48
CC du Clermontais	203	267	171	167	177	134	121	125	128	68	113
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	46	76	76	40	61	74	42	47	37	116	96
CC de la Montagne du Haut Languedoc	20	16	4	2	5	10	3	6	6	258	219
Hérault	3499	3507	3103	2586	3485	3168	2858	3103	2572	2560	2332

Sit@del2 - Logements autorisés par type et par commune (01/2013-09/2016)

Annexe 10: Nombre de constructions autorisés en individuel groupé (2013-2016)

	2013	2014	2015	2016 (à septembre)
Montpellier Méditerranée Métropole	546	652	698	719
CA Hérault-Méditerranée	488	136	91	128
CA du Pays de l'Or	42	22	9	23
CA du Bassin de Thau	106	46	40	45
CA de Béziers-Méditerranée	92	61	196	184
CC Vallée de l'hérault	72	41	21	27
CC du Pays de Lunel	69	38	66	89
CC Sud-Hérault	16	5	10	34
CC Orb et Taurou	0	4	5	5
CC Orb et Jaur	2	2	6	13
CC Lodévois et Larzac	12	53	13	34
CC les Avant-Monts du Centre Hérault	20	13	10	12
CC le Minervois	2	5	2	1
CC la Domitienne	82	29	49	19
CC Grand Orb en Languedoc	4	6	9	4
CC du Pays Saint-Ponais	1	4	2	1
CC du Pays de Thongue	84	8	4	0
CC du Nord du Bassin de Thau	46	20	109	34
CC du Grand Pic Saint-Loup	121	117	75	62
CC du Clermontais	36	63	21	35
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	2	7	7	11
CC de la Montagne du Haut Languedoc	0	0	0	2
Hérault	1843	1332	1443	1482

Sit@del2 - Logements autorisés par type et par commune (01/2013-09/2016)

■ Annexe 11: Nombre de constructions autorisés en collectif (2013-2016)

	2013	2014	2015	2016 (septembre)
Montpellier Méditerranée Métropole	3469	4206	3862	4059
CA Hérault-Méditerranée	235	113	98	252
CA du Pays de l'Or	236	66	210	72
CA du Bassin de Thau	293	441	296	594
CA de Béziers-Méditerranée	312	535	672	701
CC Vallée de l'hérault	217	5	47	20
CC du Pays de Lunel	83	68	102	68
CC Sud-Hérault	14	0	10	4
CC Orb et Taurou	18	5	0	4
CC Orb et Jaur	0	0	2	0
CC Lodévois et Larzac	22	3	58	23
CC les Avant-Monts du Centre Hérault	27	38	5	3
CC le Minervois	0	2	0	0
CC la Domitienne	10	24	148	20
CC Grand Orb en Languedoc	37	2	2	4
CC du Pays Saint-Ponais	0	0	0	0
CC du Pays de Thongue	52	3	0	0
CC du Nord du Bassin de Thau	214	110	24	70
CC du Grand Pic Saint-Loup	88	17	166	15
CC du Clermontais	11	23	70	4
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	0	6	2	0
CC de la Montagne du Haut Languedoc	0	0	0	0
Hérault	5338	5667	5774	5913

Sit@del2 - Logements autorisés par type et par commune (01/2013-09/2016)

[L'article 164 de la loi n°2014-699 du 24 mars 2014](#) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a créé les organismes de foncier solidaire, **déclinaison française du « Community Land Trust » anglo-saxon**.

Ces **organismes de foncier solidaire** (OFS) ([Code Urbanisme : L. 329-1](#)) ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs, destinés à la location ou à l'accession à la propriété, à usage d'habitation principale. Il s'agit d'organismes à but non lucratif, agréés par le Préfet de région.

L'OFS constitue un nouvel acteur du foncier dont l'objet est de constituer un parc pérenne d'accession à la propriété ou à la location à destination des ménages modestes, sous plafond de ressources et de loyer ou de prix le cas échéant.

Afin d'atteindre cet objectif, l'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 prise en application de [l'article 94 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015](#) pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a créé un nouveau type de bail de longue durée, dénommé « **bail réel solidaire** ». Il a pour objectif de faciliter l'accession sociale à la propriété et de contribuer au développement de l'offre de location pour les ménages modestes. Il s'agit d'un outil complémentaire au bail réel immobilier, destiné quant à lui au logement intermédiaire.

Le dispositif créé repose sur une dissociation du foncier et du bâti permettant l'acquisition par les ménages de leur résidence principale à un prix abordable en achetant les droits réels grevant le bâti et dont la durée est « rechargeable » en cas de mutation (vente/donation/succession).

Constitue un « bail réel solidaire », le bail par lequel un OFS consent à un preneur contre redevance et pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, avec s'il y a lieu, obligation pour ce dernier de construire ou réhabiliter des constructions existantes.

Les acquéreurs-occupants ou locataires de l'opérateur-preneur à bail réel solidaire doivent respecter certaines conditions de ressources. L'OFS est chargé du contrôle de l'affectation des logements. Les sanctions liées à la méconnaissance de cette affectation seront précisées par décret en Conseil d'Etat (Code Construction Habitat : L.255-18 et L.255-19). A la fin du bail, les constructions deviennent la propriété de l'OFS contre indemnisation.



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 : Laurent AUFRERE (CD34/DGAAT), Christine BERTRAND (DDCS 34/Pôle LAM), Gérard BOL (DDTM 34), Pierre CHABRAN (CD34/DGAAT), Fabrice CLASTRE (DDCS 34/Pôle LAM), Laurent DAVID (CD34/DGASD), Fabienne MARTIN-TERRIAUD (DDTM 34), Aline Bousquet (DDCS 34/Pôle LAM), Stéphane ZYRKOFF (CD34/DGASD)

Partenaires de l'ODDH

