



Présentation OFS Montpellier Métropole CRHH du 8 octobre 2024



Les Principaux constats à l'échelle de la Métropole de Montpellier

- **Une offre de logements neufs abordables insuffisante au regard des besoins, avec des prix de l'immobilier déconnectés des revenus des ménages...**
En promotion, prédominance des ventes à investisseurs sur les 15 dernières années ;
Une offre en logement neuf qui dessert peu le cœur de demande en accession (ménages aux revenus intermédiaires)
Des revenus des ménages du territoire parmi les plus faibles en comparaisons nationales
 - **... qui se traduit par des difficultés dans les parcours résidentiels des ménages locaux au sein de la Métropole et par le passé une « évasion résidentielle » notamment des jeunes ménages actifs à revenus modestes et moyens, qui travaillent pourtant sur le bassin d'emploi de Montpellier.**
- => Une diversité des produits et des prix qui est la vraie garantie de la mixité et de la fluidité des parcours au sein du parc.

Les ambitions poursuivies par la Métropole et ses partenaires au travers de la création de l'OFS

- Conforter l'attractivité du territoire
 - Participer à la détente du marché immobilier local et faciliter les parcours résidentiels en favorisant si possible les sorties d'HLM
 - Limiter l'évasion résidentielle
 - Participer à l'équilibre social des quartiers en enrichissant leur mixité sociale, par une offre autre que locative
-
- ☛ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 fixe un objectif de création de 17 % d'offre abordable au sein des 9 communes du cœur de la Métropole.
 - ☛ Cet objectif vient d'être rehaussé à hauteur de 22 % pour les opérations en ZAC (Conseil de Métropole du 11 juillet 2023)
 - ☛ Le PLUI Métropolitain fixe une servitude de mixité sociale élargie (obligation de réaliser des BRS/abordables au-delà de 2000 m2 SDP)

A propos de l'OFS Métropolitain

Concernant la structure :

- Création en 2022 d'un outil public pour le développement du BRS mais d'un **outil intégrateur**
- Qui associe outre les collectivités (l'EPCI et une majorité de communes de la Métropole), l'aménageur/bailleur public Altémed, FDI HABITAT, CDC HABITAT et la SFHE-ARCADE
- Un OFS crée sous forme d'association loi 1901 et agréé par M. le Préfet de région le 23 juin 2022
- Qui fait actuellement l'objet d'un processus de transformation en SCIC SAS suivant la volonté de l'EPCI et de ses autres membres afin d'adapter la forme sociale aux ambitions et objectifs de production de cet outil territorial
- Cette transformation conforme à la loi de 1947 portant statut de la coopération n'entraîne pas de disparation de la personne morale

Concernant les projets :

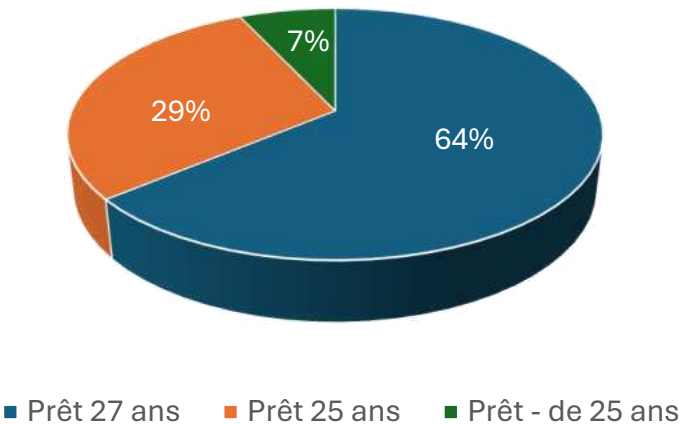
- **Une feuille de route de 4000 logements sur 10 ans avec des engagements à hauteur de 500 à 700 lots les premières années**
- **Une majorité d'opérations en ZAC (70 % environ) mais aussi dans le diffus grâce à la servitude de mixité sociale et à la stratégie d'intervention foncière développée avec les communes**
- **Une programmation prévisionnelle comportant 25 % de T2 et 75 % de logements familiaux (T3, T4, T5)**
- **Des opérations neuves mais aussi dans l'ancien avec la volonté de faire du BRS à la fois un outil de mixité sociale et d'amélioration de l'habitat. Mise en place par la Métropole d'une aide à la pierre de 20 K€/lgt en BRS réhabilité par l'OFS Métropolitain.**

Quels premiers retours sur la commercialisation ?

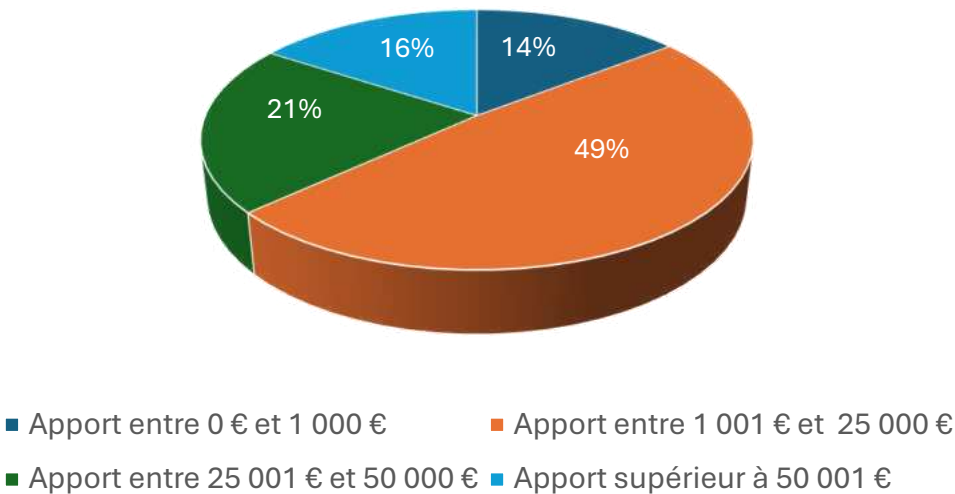
- Une appétence confirmée des publics cibles pour le produit BRS malgré la dissociation foncier/bâti et son caractère non spéculatif
- Une décote moyenne de 30 à 50 % vis-à-vis du libre selon les secteurs (aménagé ou diffus) et une redevance d'occupation de 1,30 €/m2 SHAB/an
- 350 logements en commercialisation à ce jour pour lesquels 126 ménages ont déjà été agréés
- Sur l'année 2023, 88 % des bénéficiaires d'agrément dans les plafonds du logement locatif social
- Profils types des ménages
 - Acquéreur T2 :
 - Célibataire achetant son premier logement, moins de 30 ans
 - Revenu mensuel moyen : 1 700€ nets avant impôt
 - Prix moyen d'achat : 126 000 € parking inclus
 - Acquéreur T3 :
 - Mariés/ Pacsés primo-accédants avec 1 enfant ou projet de constitution de famille ou parent seul avec 1 enfant
 - Revenu mensuel moyen : 3 400 € nets avant impôt pour un couple et 2 500€ nets avant impôt pour parent seul
 - Prix moyen d'achat : 190 000 € parking inclus
 - Age moyen : 25 à 35 ans pour la catégorie 1 et 43 ans pour catégorie 2
 - Acquéreur T4 :
 - Mariés/ Pacsés avec 2 enfants, moyenne d'âge à 40 ans
 - Revenu mensuel moyen : 3 500€ nets avant impôt
 - Prix moyen d'achat : 235 000 € parking inclus

Analyse du financement bancaire des ménages

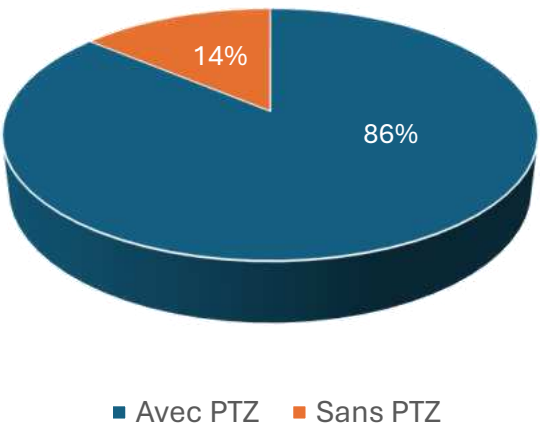
DUREE DES PRETS BANCAIRES EN BRS



APPORT FINANCIER



PTZ DANS LE BRS



PROJETS ENGAGÉS ET EN COMMERCIALISATION



Quelles perspectives pour le BRS sur la Métropole ?

- La revalorisation des plafonds de ressources pour l'éligibilité au BRS permet désormais de servir des ménages disposant de revenus intermédiaires qui ne parviennent pas à acquérir un logement neuf au prix du libre.
- Dans ce contexte, le Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole examine ce jour un projet de délibération visant à élargir l'offre en BRS sur le territoire en s'appuyant sur des plafonds de prix et de revenus différenciés afin de :
 1. Confirmer le développement de l'offre en BRS telle que mise en œuvre jusque-là, dénommée BRS « socle », permettant de servir les ménages aux revenus modestes et moyens Ce segment pourrait représenter 17 % de la production neuve à l'échelle d'une opération d'aménagement et 15% en secteur diffus ;
 2. Faire émerger une offre BRS complémentaire, dite «intermédiaire », applicable uniquement en secteur 1 de la délibération métropolitaine sur l'abordable, laquelle serait à destination des ménages disposant de revenus intermédiaires, à un prix supérieur à celui du BRS socle mais encore nettement détaché des prix du neuf. Ce segment pourrait représenter 5 % de la production neuve l'échelle d'une opération de logements ou d'aménagement.

Quelles perspectives pour le BRS sur la Métropole ?

Principe :

- ✓ Pas de changement de la grille de prix pour le BRS socle.
- ✓ Le BRS intermédiaire sera applicable uniquement en secteur 1 de la Métropole (certains quartiers de Montpellier et 8 communes du cœur de Métropole) avec un écart d'environ 700 € / m² SHAB.
- ✓ Dispositif applicable aux opérations n'ayant pas encore fait l'objet d'un dépôt PC ou d'un agrément de l'OFS pour au moins un ménage.

		Secteur 1		Secteur 2
		Communes : <i>Castelnau-le-Lez, Juvignac, Jacou, Lattes, Pérols, Saint Jean de Védas, Le Crès</i>		Communes : <i>Les autres communes ayant un objectif de logement abordable au PLH et les communes volontaires</i>
		Quartiers de Montpellier : <i>Hôpitaux-Facultés, Centre, Port-Marianne</i>		Quartiers de Montpellier : <i>tous les autres quartiers/secteurs de Montpellier</i>
		Autres secteurs Montpellier : <i>ZAC EAI, ZAC Consuls de Mer</i>		
Typologie	Surfaces habitables souhaitées	Prix unitaire* TTC TVA 5,5%		Prix unitaire* TTC TVA 5,5%
		BRS Socle	BRS Intermédiaire	BRS Socle
T2	43 à 48 m ²	129 à 139 K€	155 à 178 K€	111 à 120 K€
T3	63 à 68 m ²	194 à 212 K€	233 à 258 K€	166 à 185 K€
T4	85 à 90 m ²	240 à 258 K€	297 à 324 K€	212 à 231 K€
T5	95 à 100 m ²	268 à 277 K€	327 à 355 K€	240 à 249 K€

* prix unitaire incluant un stationnement.



Merci pour votre attention