

Comité de programmation de l'ODH

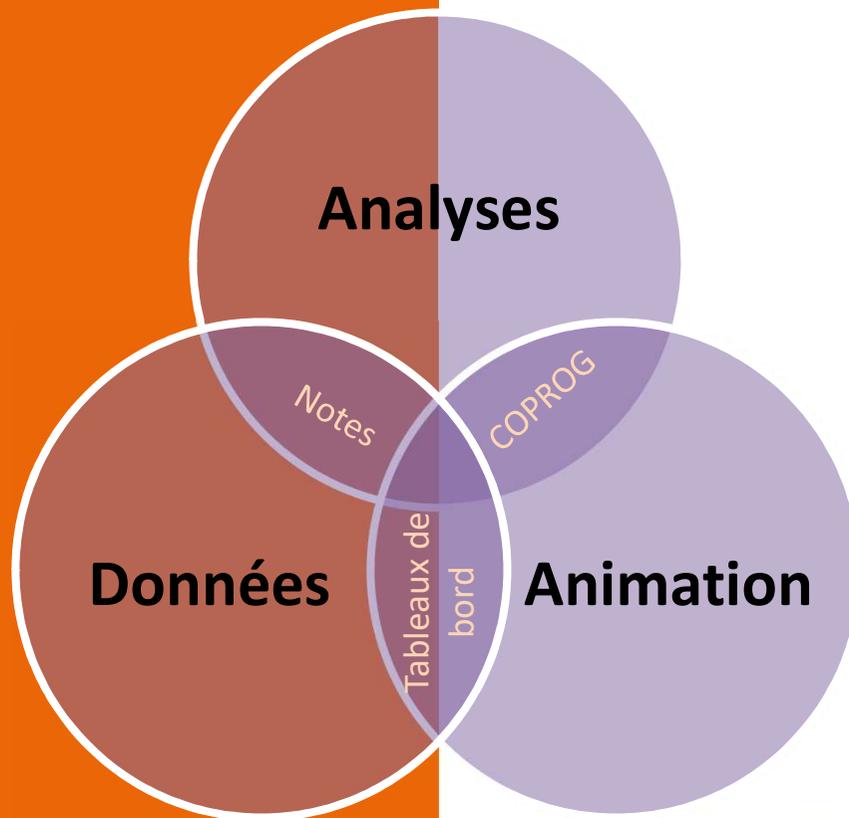
Année 2023



Mission:
établir le
programme de
travail de l'ODH
sur l'année 2023

- Bilan de l'année passée
- Echanges sur les thématiques et les livrables
- Validation par le COPIL





Bilan de l'année 2022

Des nouveautés

- Offre de service :
 - Le site internet de l'ODH 34
 - Les tableaux de bord
 - Les notes : on sort des sentiers battus
- Le cadre de conventionnement
 - Convention cadre pluri-annuelle
 - Déclinée en conventions d'adhésion
- Animation
 - Une programmation collective
 - On se déplace
 - La charte graphique

Les notes de l'ODH 34

- Note 25: le logement social dans l'Hérault en 2021
- Note 26: le dispositif Loc'Avantages, remplit t-il ses promesses ?
- Note 27: BRS & PSLA, des dispositifs qui facilitent l'accession à la propriété des ménages modestes ?



Note 25 : le logement social dans l'Hérault en 2021

– Les derniers chiffres *(paru en octobre 2022)*



- **Le Parc Locatif Social**

Volume & évolution | Taux d'équipement | Obligation des communes SRU et dernier inventaire | Typologie état énergétique et type de financement | Taux de vacance...

- **Les Demandes et les Attributions**

Volumes des demandes et attributions | Tensions par territoire, typologie de logement et plafonds de ressources | Ancienneté demandes et attributions | Taux rotation | Mobilité interne | Délai anormalement long...

- **Le Profil des Occupants**

Situation familiale | Emploi et chômage | Revenus en fonction du plafond PLUS | Sur-occupation, sous-occupation



Note 26 : le dispositif Loc'Avantages, remplit t-il ses promesses ? *(en cours de parution)*



En 2022, un nouveau dispositif pour relancer la conventionnement Anah. Objectif : séduire les PB avec une nouvelle politique des loyers et un avantage fiscal dit plus avantageux.

- **Plan de la note**

1 *Le parc privé conventionné en perte de vitesse*

2 *Du dispositif « Louer abordable » à « Loc'Avantages », les principaux changements*

3 *Les plafonds de loyers Loc1, Loc2 et Loc3 n'atteignant pas les objectifs initiaux sur plusieurs territoires*

4 *La rentabilité financière du dispositif Loc'Avantages est avantageuse notamment lorsqu'il est accompagné d'un IML*

- **Valorisation**

Matinale de l'ODH sur la restitution de la note

Note 27 : BRS & PSLA, des dispositifs qui facilitent l'accès à la propriété des ménages modestes ? *(en cours de parution)*

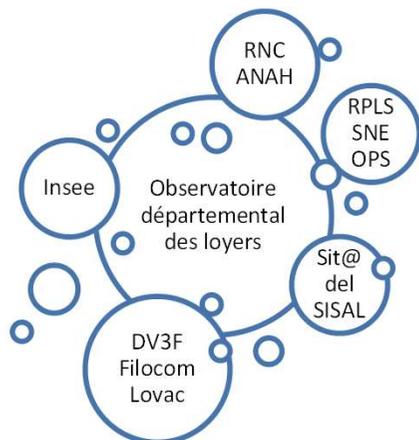


- **Problématique du sujet:**
 - Une très grande difficulté pour les ménages modestes à accéder à la propriété → des nouveaux outils de l'accès sociale à la propriété (BRS et PSLA...)
 - Limiter le caractère spéculatif avec la mise en place du BRS
- **Plan de la note:**
 - Objectifs et descriptif du BRS et du PSLA
 - Focus sur 3 projets d'accès sociale à la propriété
 - Simulations financières pour l'achat d'un logement neuf en 3 pièces en BRS et en PSLA sur la Métropole de Montpellier et sur le secteur de CA Pays de l'Or
- **Participants à la note:**
 - Hérault Logement (entretien)
 - Métropole Montpellier Méditerranée (entretien)
 - FDI Habitat (entretien & données récoltées)
 - DDTM 34 (données récoltées)
- **Valorisation**
 - Matinale : présentation des résultats + peut être invitation d'un acteur sur un projet



Complément de l'offre de service : les tableaux de bord

Du recueil de la donnée



A sa mise à disposition



Sous forme de publication



De tableaux de bords interactifs



D'indicateurs

Les données livrées



Leur mise à disposition



Tableau de bord interactif : Demande, attributions et pression relatifs aux logements locatifs sociaux

Objectifs

- Faciliter l'accès personnalisé à la donnée
- Proposer des indicateurs et des références
- Offrir une visualisation à la donnée
- Garantir la « fraîcheur »

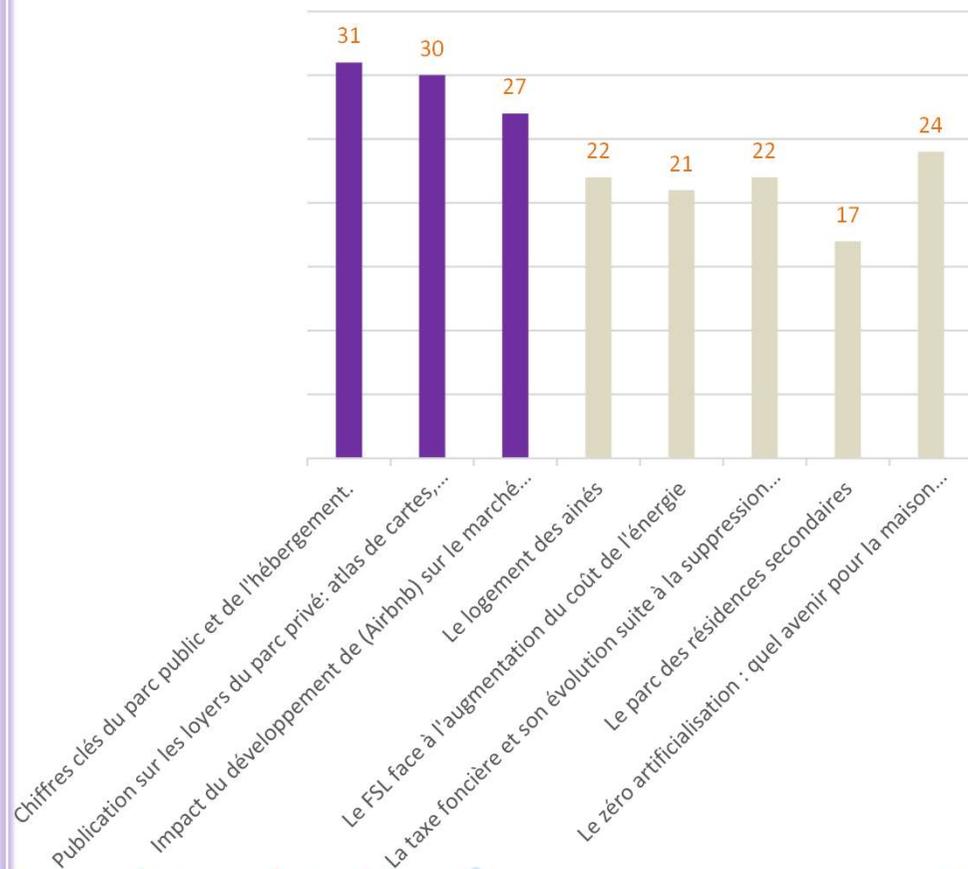
Les tableaux de bord développés en 2022

- Les indicateurs du marché foncier et immobilier
- Le patrimoine des bailleurs
- Demande, attributions et pression relatifs aux logements locatifs sociaux



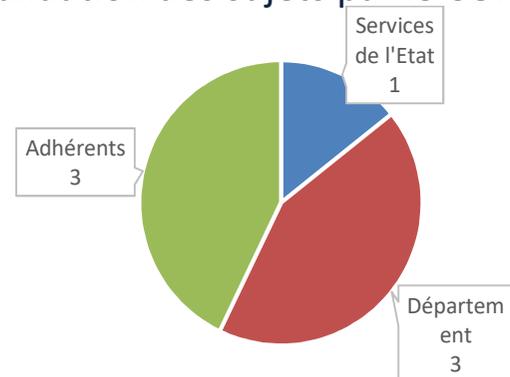
Quels sujets pour l'ODH34 en 2023 ?

Résultats du sondage d'intérêt



Méthode 2023

- Pré-sélection de sujets
- Sondage d'intérêt auprès des adhérents
- Présentation des 3 sujets sélectionnés en COPROG
- Échanges
- Validation des sujets par le COPIL



Méthode 2024 ?



Les sujets retenus qui seront traités par l'ODH34 en 2023

- Note 28: les chiffres du logement et de l'hébergement des ménages défavorisés
- Note 29: Les résultats de l'Observatoire Départemental des Loyers en chiffres et en cartes
- Note 30: L'impact du développement du locatif saisonnier (Airbnb) sur le marché immobilier locatif



Les chiffres du logement et de l'hébergement des ménages défavorisés



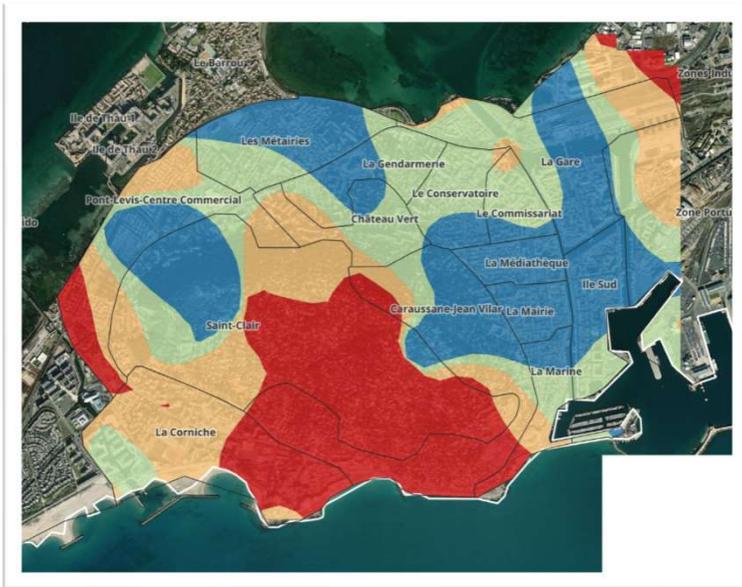
Avoir une vision et des connaissances des principaux éléments composant le logement social dans l'Hérault

- **Enjeux**
 - PDALHPD en révision
 - L'hébergement, un domaine difficile où récolter des données
- **Pistes de travail proposées**
 - Actualisation de la note précédente
 - Evolutions :
 - Hébergements (types d'hébergements, obligation des communes, loi MOLLE...) pour nourrir les indicateurs PDALHDH
 - Logements adaptés (type de logements adaptés, réglementations...)
 - Données attributions sur/hors QPV en fonction des déciles de revenus pour nourrir les observatoire CIL
- **Livrable proposé**
 - Des tableaux et des schémas par thèmes sur le même modèle que la Note 25
- **Valorisation**
 - Dans les comités PDALHPD / CIL



Les loyers et le parc locatif privé en chiffres et cartes

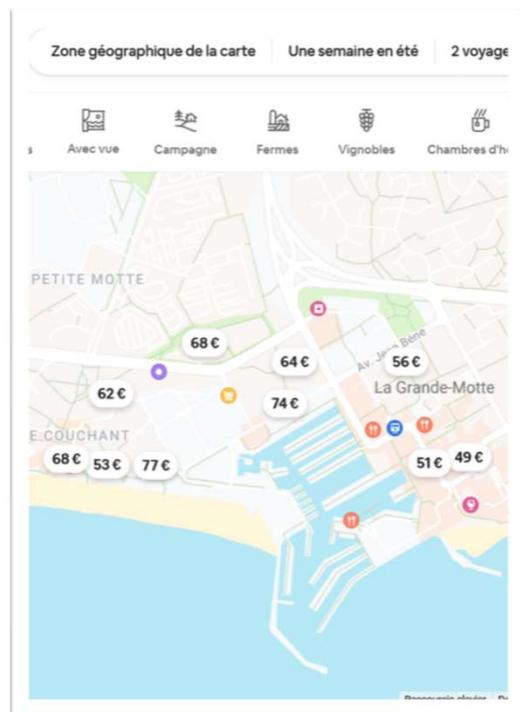
Suivre en synthèse les principaux indicateurs du marché locatif privé par territoire



- **Pistes de travail proposées**
 - Situation et évolution du Parc locatif privé (volume, répartition géographique, caractéristiques...)
 - Situation et évolution des occupants (conditions d'emplois, pyramides des âges, montant des revenus des locataires...)
 - Développement de l'offre conventionnée Anah
 - Les niveaux des loyers du Parc locatif privé, comparé au loyers du parc social
- **Livrable proposé**
 - Déclinaison de cartes
 - Le développement d'un tableau de bord thématique (+données sous format excel)
 - Les dernières évolutions juridiques concernant le parc locatif privé
- **Valorisation**
 - Webinaire Loyers



Observer l'impact de la location saisonnière des particuliers (type « Airbnb ») sur les résidences principales



Une explosion des locations saisonnières et touristiques depuis l'arrivée des plateformes internet

⇒ concurrence avec le logement ; hausse des loyers et de prix de l'immobilier ; nuisance de voisinage; pb d'infrastructure pour les communes ; commerce; ...)

Comment mesurer l'ampleur du phénomène sur l'offre en RP ? Doit-on réguler ?

Pistes de travail

- **Une analyse sur quelques communes de l'Hérault**
- État des lieux du développement du locatif saisonnier
- Les indicateurs statistiques apprécier l'impact
- Des entretiens auprès d'acteurs locaux (agent immo., élu, service habitat, propriétaire,...)
- Niveau de régulation VS la situation (proportionnalité)
- Une tour d'horizon des communes ayant mis en place une régulation

• Livrable proposé

- Traité sous forme d'une note, structurée autour de l'appréciation de la situation et les outils de régulations

• Valorisation

- Matinale élargie et participation CAUE



Les tableaux de bord développés en 2023

- Visualisation des données de l'ODL, en accompagnement de la note 29 sur le marché locatif privé
- Visualisation des indicateurs de l'ODH



Le tableaux de bord du marché locatif privé

Objectifs :

- Améliorer la mise à disposition des données de l'ODL
- Consulter, comparer et suivre les indicateurs principaux relatifs marché locatif privé

Contenu :

- Situation et évolution du Parc locatif privé (volume, répartition géographique, caractéristiques...)
- Situation et évolution des occupants (conditions d'emplois, pyramides des âges, montant des revenus des locataires...)
- Développement de l'offre conventionnée Anah
- Les niveaux des loyers du Parc locatif privé, comparé à ceux du parc social



Le tableaux de bord des indicateurs de l'ODH

Objectifs :

- Mise à disposition et exploitation des indicateurs de l'ODH
- Consulter en 1 clic les données relatives à l'habitat au sens large sur un ou plusieurs territoires
- Réponse partielle à l'obligation adossée au PLH de mettre en œuvre un dispositif d'observation

Contenu :

- Démographie et sociologie
- Construction neuve
- Pression sur le logement social
- Evolution de l'offre de logements sociaux
- Le parc privé locatif
- Le parc vacant
- Condition de logement et hébergement



Ordre du jour de la réunion du COPIIL ?

Conclusion

A bientôt !

