

Première réunion du Comité de programmation de l'ODH – 14 mars 2023

Participants

DDTM : Gérard Bol, Aida Lakehal, Amel Hedli
CD/DHA : Anne Van den Broeck, Déborah Soria
ADIL 34 : Christine Mula, Florent Sernoux, David Lauzin
CD / DASL : Françoise Monteil
DDTES : Christine Bertrand
CA HM : Marine Bodenant
POA : Anne-Gaelle Vincent
CCPL : Anne Teyssier
CC GPSL : Daniel Delat
PHLV : Non représenté

Relevé de décision

- **Présentation du bilan des travaux 2022 :**

Des nouveautés

- Sur l'offre de services (site internet, tableaux de bord, formats des notes)
- Sur le cadre conventionnement
- Sur l'animation (programmation collective, valorisation des études)

Les notes de l'ODH

- 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'accès à la propriété des ménages modestes ?

- **Le programme de travail 2023 sera présenté pour validation par le COPIL :**

Le programme de travail 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

En complément du programme, une réflexion collective sera amorcée sur l'observation des phénomènes fonciers (divisions parcellaires) et sur une production de logements sobres en foncier. La première réunion du COPIL, courant mai, aura pour sujet la validation du bilan de 2022 avec la mise en lumière d'un sujet (les outils de l'accès sociale avec un focus sur le BRS) et du programme de travail de 2023. Compte-rendu du bilan 2022

Diaporama

- Info nouveautés



- Présentation des 3 notes (1 note publiée et deux autres en cours de parution)
- Les tableaux de bord

Echanges

- DDTM : seul le territoire métropolitain s'est doté d'un OFS. On attend du caractère social de l'office des montants de sortie (redevance foncière + part acquisition) permettant une accession à davantage de ménages.

Or d'après les données récoltées au moment des entretiens ce n'est pas ce qu'on observe : on aboutit à une part entre 35 et 40% des ménages locataires les plus aisés ayant les capacités financières pour une acquisition en BRS. **Les travaux de l'office sont à suivre.**

- DDTM : questionne sur les formats des Matinales de l'ODH, webinaires visant à valoriser / faire le relai de la connaissance produite.

Son format de base est :

- court 45' à 1h pour se caler facilement dans les agendas et présenter des résultats d'une note ou un focus
- restreint aux membres de l'ODH

Selon les sujets abordés, on peut élargir le cercle pour faire participer les collectivités non adhérentes ou d'autres acteurs.

- DDTES : questionne le lien entre l'ODH et les observatoires locaux des PLH et des CIL.

Les membres du COPROG sont un lien entre l'ODH et les observatoires locaux. Tout à fait, ODH et observatoires locaux doivent venir se nourrir l'un l'autre. C'est tout l'intérêt de la mutualisation des moyens sur l'observation de l'habitat sur les territoires.

- DASL : relève la diversité des sujets traités. Qui pourront venir nourrir l'élaboration du 7^e PDALHPD en cours.

Partie 2 : programme 2023

Diaporama :

- Méthode : pré-identification de sujets et sondage d'intérêt
- Présentation des 3 sujets ayant eu recueillis le plus de suffrage
- Développement de 2 tableaux de bord

Echanges

- DDTES : la question des charges locatives, dans le cadre du sujet le parc locatif privé est nécessaire pour connaître la part du reste à vivre des ménages.



L'ODL parle toujours de loyer hors charges. On sait que la présence d'ascenseurs, de gardien, le type de chauffage entre en jeu mais reste difficile à quantifier faute de données existantes sur le sujet.

- DDTM : sur le sujet du Airbnb, Hérault Tourisme peut être associé, il avait déjà travaillé avec l'Etat sur la réglementation des changements d'usage. POA et SAM se sont déjà emparés des outils de régulation. Pour les territoires ruraux, elle passe par un arrêté préfectoral, ce qui imposera à la collectivité de justifier de la proportionnalité des mesures de régulation à l'échelle d'un territoire.
- CA HM : ok sur la programmation. Moins sûr de la pertinence territoriale sur le Airbnb a priori.
- CCPL : Un intérêt prononcé sur la question du ZAN. Le PLH a cerné aussi le suivi des divisions parcellaires.
- CCGPSL : Preneur de tous les sujets et confirme l'intérêt immédiat du suivi des divisions parcellaires et celui grandissant sur ZAN.
- DASL : l'impact de Airbnb sur le marché du logement et de l'hébergement est remonté par les travailleurs sociaux et plus seulement sur les zones littorales (cas d'espèce Cazouls). Est-ce un épiphénomène ? Ou une conséquence directe de l'interdiction de louer des passoires énergétiques ?

- **Validation du programme de travail**

- **En complément en 2023 :**

ZAN

- relayer des publications sur ce sujet
- amorcer la réflexion sur une méthode collaborative de travail, type atelier en attendant une stabilisation des textes. Piste : le partenariat avec le CAUE dans lequel s'est engagé l'ODH, qui pourrait aussi apporter un regard sur les questions foncières.

Division parcellaire

- arriver à évaluer le phénomène. Piste : observatoire du foncier au Département

- La première réunion du COPIIL portera sur une partie bilan avec la mise en lumière d'un sujet de 2022 et du programme de travail comme établi ici. Le Département proposera une date pertinente courant mai.

Consensus sur le sujet des outils de l'accession sociale avec un focus sur le BRS.

Conclusion

Présentation de Amel Hedli, Architecte urbaniste de formation, chef de l'unité politique de l'habitat

L'ODH est un outil commun qu'il nous appartient collectivement de faire vivre.





**OBSERVATOIRE DÉPARTEMENTAL
DE L'HABITAT 34**



La sobriété foncière vient bousculer notre modèle. Au-delà de l'avenir de la maison individuelle, on parle de rénovation urbaine. Quels coûts, quels outils pour une ville désirable construite sur elle-même ?

