

Réunion du comité de pilotage

19 juin 2023

adil
de l'Hérault



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**
*Liberté
Égalité
Fraternité*



INTRODUCTION

Vincent Gaudy

Vice-président délégué au logement social et à la politique foncière - Département de l'Hérault

Président de l'ADIL

Thierry Durand

Directeur adjoint de la direction départementale des territoires et de la mer

Ordre du jour

01

Présentation du
bilan 2022

02

BRS & PSLA : des
dispositifs qui
facilitent à la
propriété des
ménages modestes

03

Validation du
programme de
travail 2023

Présentation du bilan 2022 de l'ODH

Diversifier l'offre de service

1 Les nouveaux services

2 Les études



Les services

SITE
odh@herault.fr



The screenshot shows the homepage of the Observatoire Départemental de l'Habitat de l'Hérault (ODH). At the top, there is a notification bar: "Le comité de pilotage de l'ODH se réunit pour la première fois lundi 19 juin". Below this is the navigation menu with the ODH logo and links for "L'observatoire", "Vos ressources", "Suivi PDH et PDALHPD", "Se connecter / Ouvrir un compte", and "Contact". A dropdown menu shows "Tous les sites de l'Hérault" and "Alerte". The main heading reads "Bienvenue sur le site de l'observatoire départemental de l'habitat de l'Hérault" above a colorful illustration of a town. The "EDITO" section features a photo of two men and a text block discussing housing difficulties in the Hérault region, mentioning demographic growth and poverty levels. Below the text, there are three bullet points detailing the observatory's mission: identifying housing needs, producing studies on the housing market, and ensuring coherence at the departmental level.

Le comité de pilotage de l'ODH se réunit pour la première fois lundi 19 juin

Tous les sites de l'Hérault Alerte

ODH
Observatoire Départemental de l'Habitat de l'Hérault

L'observatoire Vos ressources Suivi PDH et PDALHPD Se connecter / Ouvrir un compte Contact

Bienvenue sur le site de l'observatoire départemental de l'habitat de l'Hérault

EDITO

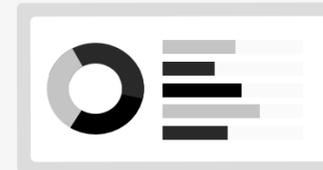
L'Hérault est un département où les difficultés liées au logement sont particulièrement marquées. Ce phénomène est alimenté par au moins deux éléments : d'une part, le fort accroissement démographique que connaît le territoire (+1,2 % par an ces cinq dernières années), d'autre part, un taux élevé de personnes défavorisées, 20 % des ménages du département vivant en effet sous le seuil de pauvreté. Par conséquent, le parc social héraultais subit une pression bien supérieure à celle observée en Occitanie et en France métropolitaine, avec près de 7 demandes pour 1 seule attribution.

Dans ce contexte, l'observatoire départemental de l'habitat de l'Hérault permet de suivre et d'anticiper l'évolution du phénomène sur le territoire, à travers trois axes forts :

- Identifier les besoins en matière de logement par le suivi d'indicateurs spécifiques issus du plan départemental de l'habitat (PDH) et du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).
- Produire les études et les analyses nécessaires sur le marché de l'habitat et le parc privé (loyers, niveau et évolution par territoires...), le logement des personnes défavorisées (demande sociale pour le logement HLM et l'hébergement), ou encore l'accès à la propriété.
- Veiller à assurer une cohérence au niveau départemental et appuyer l'ingénierie locale par l'accompagnement des



Connexion



Tableaux de bord



Appui technique



Publications

! Le comité de pilotage de l'ODH se réunit pour la première fois lundi 19 juin



Tous les sites de l'Hérault

Alerte



[L'observatoire](#)

[Vos ressources](#)

[Suivi PDH et PDALHPD](#)

[Se connecter / Ouvrir un compte](#)

[Contact](#)

Bienvenue sur le site de l'observatoire départemental de l'habitat de l'Hérault



EDITO



L'Hérault est un département où les difficultés liées au logement sont particulièrement marquées. Ce phénomène est alimenté par au moins deux éléments : d'une part, le fort accroissement démographique que connaît le territoire (+1,2 % par an ces cinq dernières années), d'autre part, un taux élevé de personnes défavorisées, 20 % des ménages du département vivant en effet sous le seuil de pauvreté. Par conséquent, le parc social héraultais subit une pression bien supérieure à celle observée en Occitanie et en France métropolitaine, avec près de 7 demandes pour 1 seule attribution.

Dans ce contexte, l'observatoire départemental de l'habitat de l'Hérault permet de suivre et d'anticiper l'évolution du phénomène sur le territoire, à travers trois axes forts :

Qui sommes-nous ?

A propos du PDH

Espace adhérents



Qui sommes-nous ?



PRÉSENTATION

Pilotes, partenaire,
adhérents

Organisation

Pilotes, partenaire, adhérents

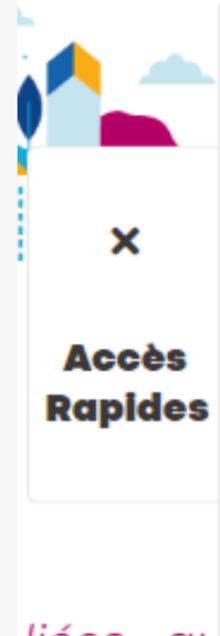
Les pilotes



Partenaire : animation et appui technique



Les territoires adhérents



Accès Rapides

-   Picto Stat Occitanie
-  Faire une demande de compte

liées au logement sont
enté par au moins deux
graphique que connaît le

Formulaire de demande de compte



Demande d'ouverture de compte

Vous êtes ? *

Service de l'Etat (DREAL, DDTM, DDTES) 

* Champs obligatoires

Etape suivante 

Authentification



Connexion

Identifiant *

Mot de passe *

Connexion

[Mot de passe perdu ?](#)

[Etudes](#)[Données](#)[Matinales](#)[Liens utiles](#)[Appui technique](#)

Formulaire de demande d'appui technique



Identification

Nom Prénom

Vos coordonnées

indiquez mail et numéro de téléphone

Votre administration

Communauté de communes du Pays de Lunel



Etape suivante 

Tableaux de bord interactifs



Les tableaux de bord de l'ODH

L'ODH développe un nouvel outil : les tableaux de bord interactifs.

Constitués de cartes et d'indicateurs, ils permettent une consultation personnalisée de la donnée par paramétrage de l'échelle géographique.

Indicateurs du marché foncier et immobilier



Indicateurs de pression sur le parc social



Demande et attribution de LLS

Source : SNE

Sélecteur de catégorie 1 Âge

Sélecteur de catégorie 2 Âge

Année 2022 2021 2020 2019

Sélectionner d'abord un territoire

Commune

Autre sélection de territoire

EPCI

Autre sélection de territoire

Hérault

Hérault

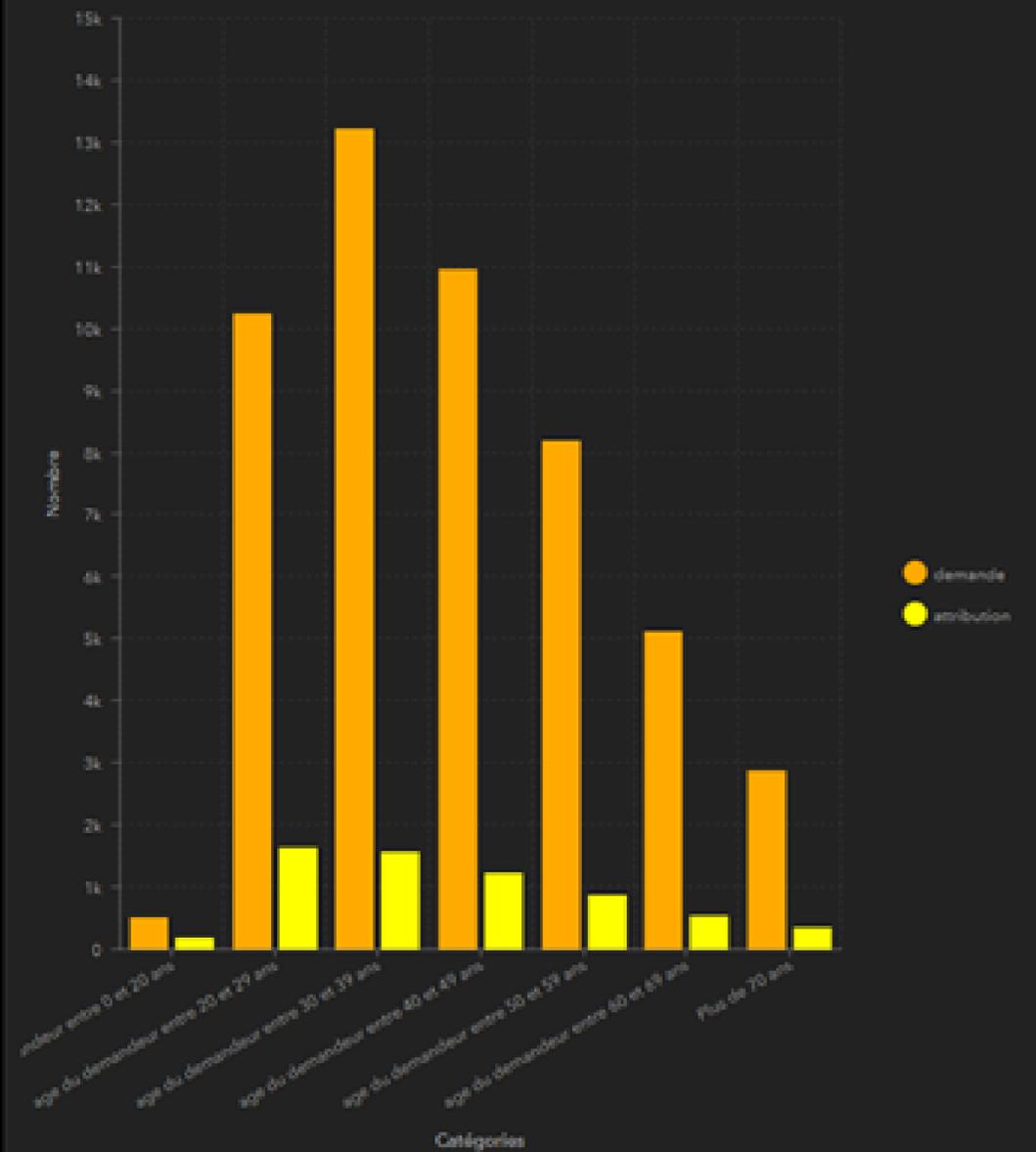
Par défaut vous arrivez sur le territoire de l'Hérault.

Pour sélectionner un autre territoire :

- Sélectionner une commune ou un EPCI dans le sélecteur correspondant.

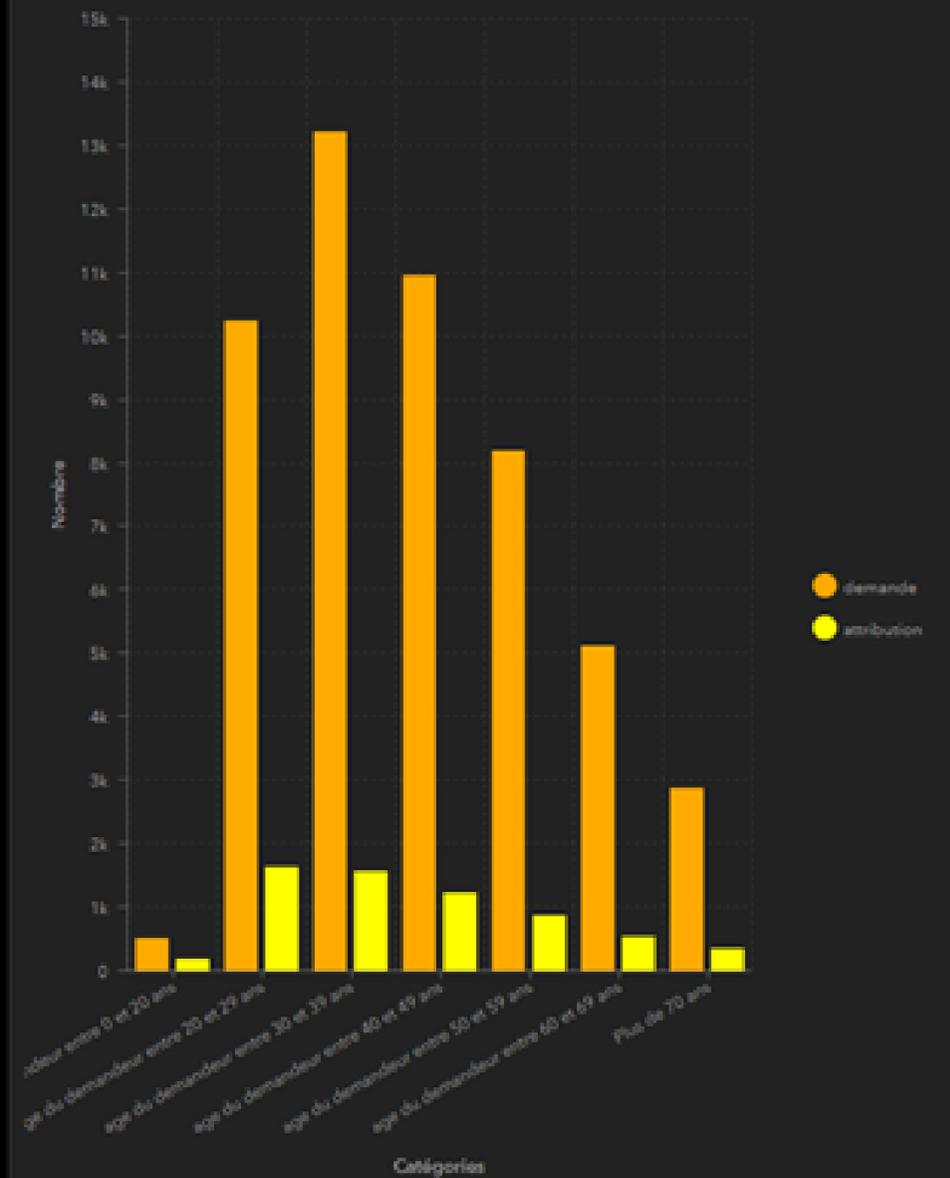
- Sélectionner "Autre sélection de territoire" sur les autres sélecteurs.

Si aucune donnée n'apparaît : le territoire sélectionné fait l'objet de moins de 11 demandes ou attributions, la donnée est sécurisée (donc non accessible)



Dernière mise à jour : il y a quelques secondes

[Demande et attribution](#) [Pression](#)



Dernière mise à jour : il y a quelques secondes

[Demande et attribution](#) [Pression](#)

Nombre de demandes en stock

51 162

sur le territoire sélectionné

Dernière mise à jour : il y a quelques secondes

Nombre d'attributions

6 448

sur le territoire sélectionné

Dernière mise à jour : il y a quelques secondes

Pression sur le parc social

7,93

demande(s) pour 1 attribution

Dernière mise à jour : il y a quelques secondes

Suivi PDH et PDALHPD

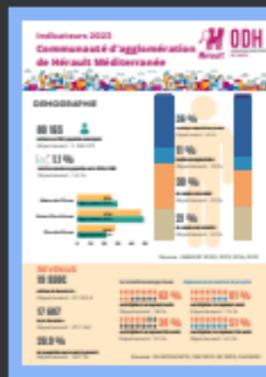
Infographies de l'habitat des territoires adhérents

Ces infographies offrent un format différent des habituels tableaux pour visualiser rapidement les principales données relatives à l'habitat de son territoire.

Elles croisent une dizaine de base de données. Elles sont divisées en sous-thématiques:

- démographie
- revenus
- parc de logement
- parc public
- parc privé conventionné
- aides à la rénovation
- marchés immobiliers

Actualisation : juin 2023



1



2



3



4

Vous recherchez...

Année



Il y a **14 résultats** | 2 pages

1

2



Le dispositif Loc'Avantage remplit-il ses promesses ?

Télécharger >



LE LOGEMENT SOCIAL DANS L'HERAULT EN 2021 Les derniers chiffres

Feuilleter en ligne >

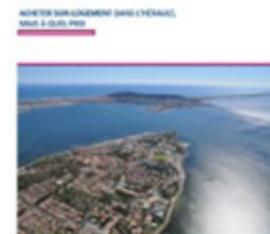
Télécharger >



Acheter son logement dans l'Hérault, mais à quel prix Note n°24

Feuilleter en ligne >

Télécharger >





Octobre
2022

02 LE PARC LOCATIF SOCIAL

- | Volume et évolution
- | Taux d'équipement
- | Obligations des communes SRU et dernier inventaire
- | Typologie, état énergétique et type de financement
- | Taux de vacance
- | Niveaux de loyers
- | Mises en service
- | Agréments

12 LES DEMANDES ET ATTRIBUTIONS

- | Volumes des demandes et attributions
- | Tensions par territoire, typologie de logement et plafonds de ressources
- | Etat d'avancement dans la mise en place des CIL
- | Ancienneté demandes / attributions
- | Taux rotation
- | Mobilité interne
- | Délai anormalement long
- | Principaux motifs

20 LE PROFIL DES OCCUPANTS

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

LE PARC LOCATIF SOCIAL *en chiffre*

à retenir

67 668 logements sociaux au 1 ^{er} janvier 2021	+3,85 %/an Evolution annuelle moyenne du nombre de logements sociaux période 2016-2021	12,5 % des résidences principales au 1 ^{er} janvier 2021	46 communes SRU dans l'Hérault dont 11 carencées et 2 exemptées au 1 ^{er} janvier 2021	6,6 €/m² Le loyer médian au 1 ^{er} janvier 2021
---	---	---	---	--

1- EVOLUTION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DE 2016 A 2021

Source : RPLS, 2016 à 2021 / INSEE, RP 2018

EPCI	2016	2017	2018	2019	2020	2021		
						Nombre de logements sociaux	Evolution annuelle moyenne sur 6 ans	Taux d'équipement
CA Béziers Méditerranée	7 314	7 283	7 709	8 134	8 346	8 683	3,69%	14,9%
CA du Pays de l'Or	1 008	1 014	1 019	1 135	1 141	1 284	4,96%	5,8%
CA Hérault Méditerranée	2 485	2 578	2 710	2 775	2 887	3 073	4,34%	8,2%
CA Site agglomération méditerranéenne	6 860	7 071	7 209	7 427	7 493	7 741	2,85%	13,1%
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	301	311	311	263	260	260	-2,89%	4,9%
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc	39	39	39	39	39	39	0,00%	13,1%
CC du Clermontais	948	948	950	949	948	1 003	1,13%	8,3%
CC du Grand Pic Saint-Loup	658	675	763	770	785	825	4,63%	4,1%
CC du Minervois au Caroux	178	178	178	178	178	178	0,00%	2,5%
CC du Pays de Lunel	2 007	2 052	2 207	2 269	2 295	2 371	3,39%	11,2%
CC Grand Orb communauté de communes en Languedoc	458	458	449	444	456	475	0,73%	4,8%
CC La Domitienne	324	402	468	506	507	565	13,76%	4,7%
CC Les Avant Monts	273	294	305	305	305	310	2,57%	2,6%
CC Lodévois et Larzac	555	555	549	544	541	540	-0,55%	7,9%
CC Sud-Hérault	171	171	171	183	183	183	1,17%	2,3%
CC Vallée de l'Hérault	610	629	681	686	719	725	3,51%	4,4%
Montpellier Méditerranée Métropole	31 834	32 729	33 883	36 933	38 371	39 413	4,36%	16,8%
HÉRAULT	56 023	57 405	59 601	63 540	65 454	67 668	3,85%	12,5%

Le logement social selon RPLS :

Il s'agit de logements locatifs conventionnés ou non. Le propriétaire peut être une entreprise sociale pour l'habitat, un office public de l'habitat, une entreprise publique locale ou un organisme agréé. Les logements appartenant à une collectivité et gérés par un bailleur social, ne sont pas pris en compte. D'autres structures sont également exclues de cette définition, comme les logements foyers des personnes handicapées, de personnes âgées, de travailleurs migrants, de jeunes travailleurs, les résidences sociales ainsi que les résidences universitaires gérées par des CROUS.

A noter que le décompte RPLS diffère du taux de logements locatifs SRU. Par exemple, le décompte RPLS recense les logements « familiaux » et « non conventionnés » alors que l'inventaire issu de la loi SRU compte les logements non familiaux conventionnés.

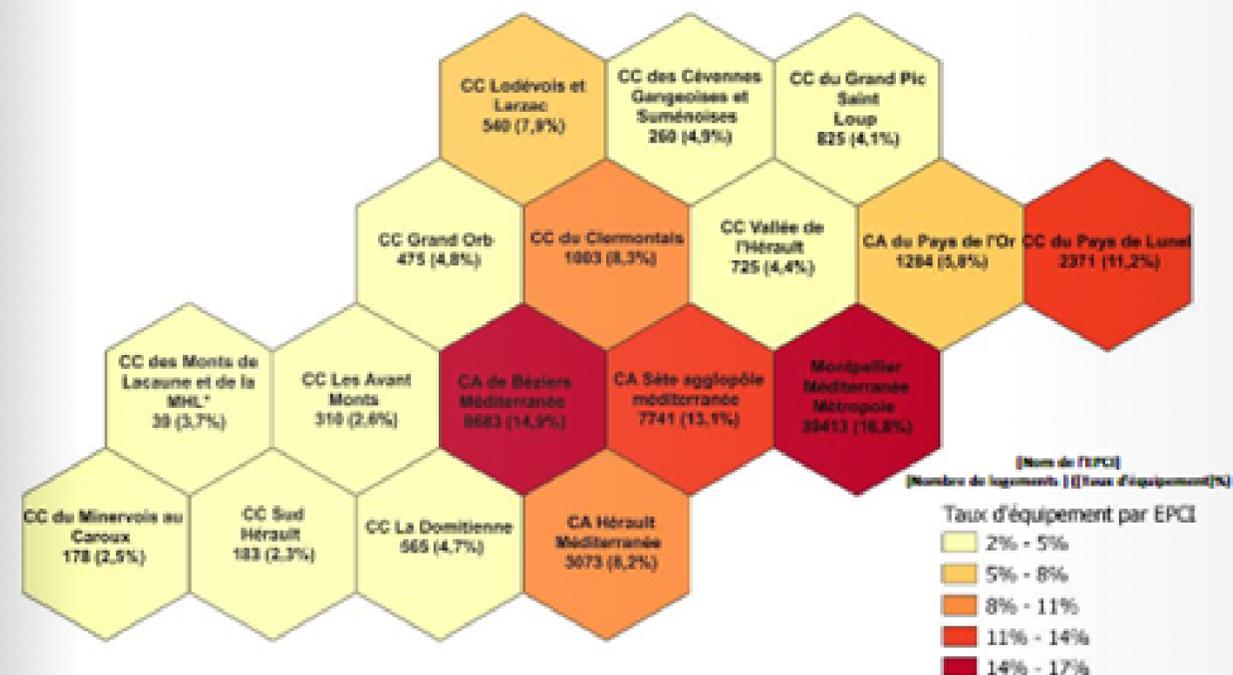
Taux d'équipement :

Il s'agit de la part de logements sociaux (RPLS 2021) parmi l'ensemble des résidences principales (INSEE 2018).

A noter que le taux d'équipement diffère du taux de logements locatifs SRU.

2 - LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET TAUX D'EQUIPEMENT PAR EPCI AU 1^{ER} JANVIER 2021

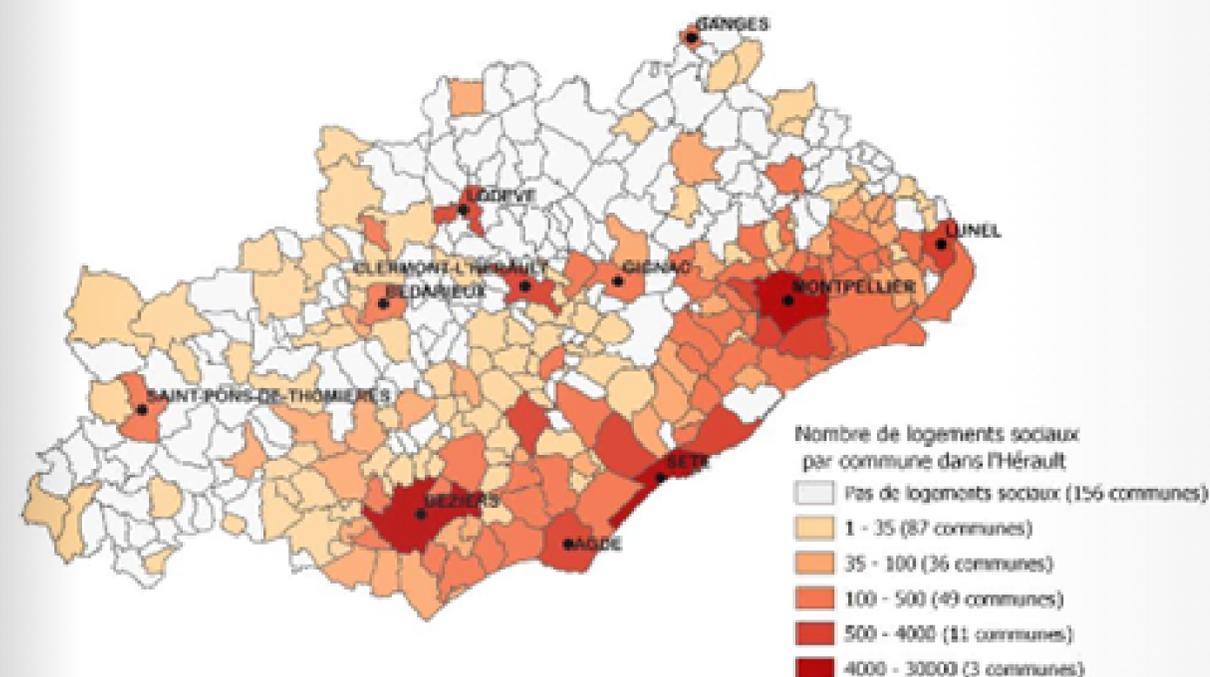
Source : RPLS, 2021 / INSEE, RP 2018



* Communauté de communes des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc

3 - LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PAR COMMUNE AU 1^{ER} JANVIER 2021

Source : RPLS, 2021



Les Notes de 2022

Note 25

Le logement social dans l'Hérault en 2021 – Les derniers chiffres

- Le Parc Locatif Social
 - Les Demandes et les Attributions
 - Le Profil des Occupants
-

Note 26

Le dispositif Loc'Avantages, remplit-il ses promesses ?

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.

BRS & PSLA : des dispositifs qui facilitent à la propriété des ménages modestes

**Contexte & Enjeux
liés aux difficultés à
devenir propriétaire
dans l'Hérault**

**BRS et PSLA, deux
politiques de soutien
à l'accession à la
propriété des
ménages modestes**

**Etat des lieux dans
l'Hérault**

**Simulations
financières**



Contexte & Enjeux liés aux difficultés à devenir propriétaire dans l'Hérault

- Des prix de l'immobilier qui s'envolent
- Renonciation à certaines caractéristiques du logement (typologie, extérieur, parking), voire à l'achat (taux d'usure, hausse des taux d'intérêt)
- Une majorité de locataires avec des revenus insuffisants pour accéder à la propriété : 50% des locataires héraultais en couple avec un enfant, ont un budget immobilier inférieur à 137 674€
- Une intervention publique nécessaire pour faciliter l'accession à la propriété des ménages ayant des revenus modestes



Note 27

LES RÉSULTATS DES NOTAIRES SUR LE DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2021

Source : Notaire de France - 1^{er} novembre 2020 au 31 octobre 2021

		Evolution Prix au m ²	Prix médian	Surface
	Appartement ancien	↗ +6,3%	128 400 €	47 m ²
	Appartement neuf	↗ +1,3%	215 000 €	48 m ²
	Maison ancienne	↗ +9,0%	245 200 €	100 m ²
	Maison neuve	↗ +7,9%	290 600 €	100 m ²

- Etat des lieux (BRS & PSLA) dans l'Hérault
- Focus sur 3 projets d'accession à la propriété dans l'Hérault
- Simulations financières : achat neuf / T3 sur 3M et Pays de l'Or

BRS et PSLA, deux politiques de soutien à l'accession à la propriété des ménages modestes

PSLA

Un dispositif pour devenir progressivement propriétaire de son logement, via un contrat de location accession.



-
- Opérations réalisées par des organismes sociaux ou des promoteurs privés nécessitant un agrément accordé par le Préfet
 - **Une phase locative** d'une durée minimale de six mois correspondant à la période pour lever l'option d'achat avec paiement d'une redevance mensuelle (= une fraction locative + une fraction acquisitive)
 - **Une phase acquisitive** si le ménage lève l'option d'achat) pour devenir propriétaire : remboursement du prêt et imputation de la fraction acquisitive sur le prix d'achat

BRS



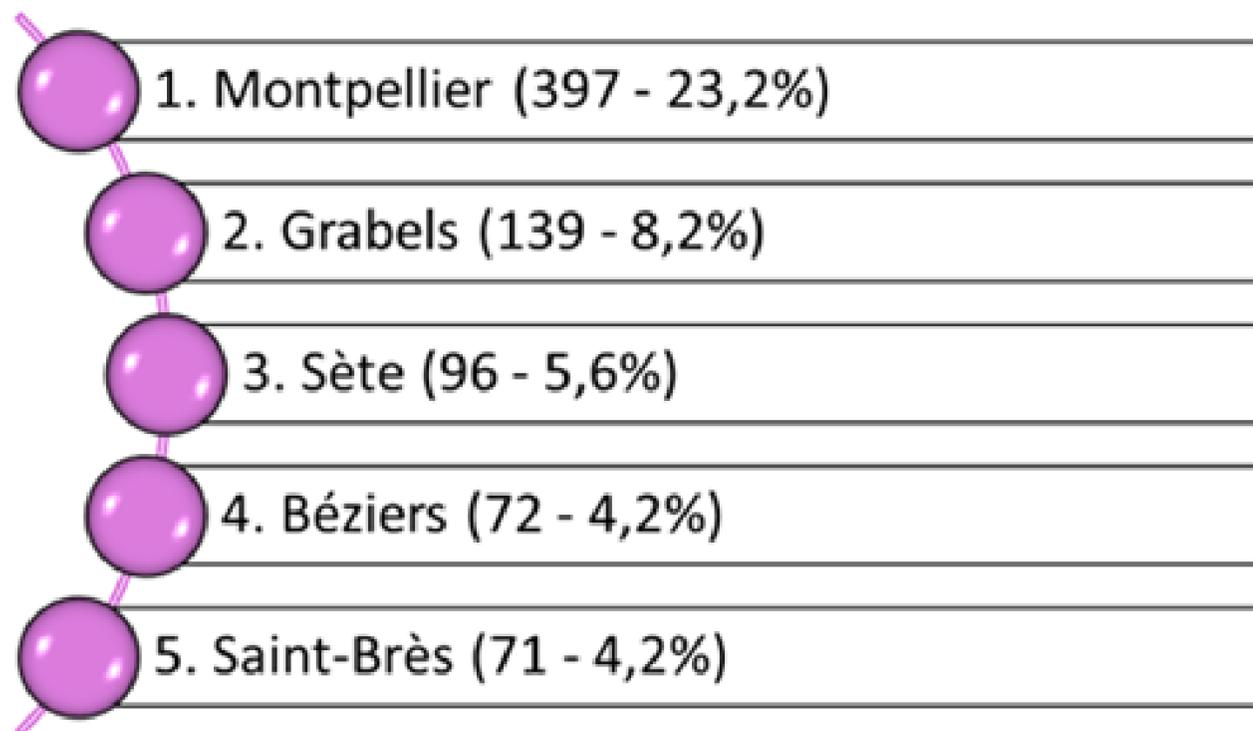
Un dispositif novateur pour baisser le prix de vente des logements, grâce à la dissociation du foncier et du bâti.

-
- Opérations réalisées par un Office Foncier Solidaire (OFS)
 - **Contrat de bail de longue durée** (18 à 99 ans) conférant des droits réels immobiliers en vue de l'accession à la propriété d'un logement ; le foncier restant propriété de l'OFS
 - Paiement d'une redevance à l'OFS pour la jouissance du terrain et remboursement d'un prêt immobilier pour l'acquisition du bâti / **Propriétaire du logement et locataire du terrain**



État des lieux du PSLA dans l'Hérault au 1er janvier 2023

TOP 5 DES COMMUNES AYANT OBTENU LE PLUS D'AGREMENTS PSLA DANS L'HERAULT ENTRE 2010-2022



1 705 agréments PSLA délivrés dans l'Hérault entre 2010 et 2022

Dont 1 177 agréments PSLA délivrés sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole

+ 385 % d'agréments PSLA délivrés dans l'Hérault depuis 2018, soit 568 en 5 ans

État des lieux du BRS dans l'Hérault au 1er janvier 2023

Au plan départemental

4 OFS agréés :

Promologis / ACM Habitat en 2021

FDI Foncier Solidaire / OFS de la métropole de Montpellier en 2022

28 livraisons BRS en 2023

11 logements à Castelnau le Lez (Résidence Blockchain)

OFS = ACM Habitat

17 logements à Mauguio

OFS = FDI Foncier Solidaire

Au plan national

129 OFS agréés

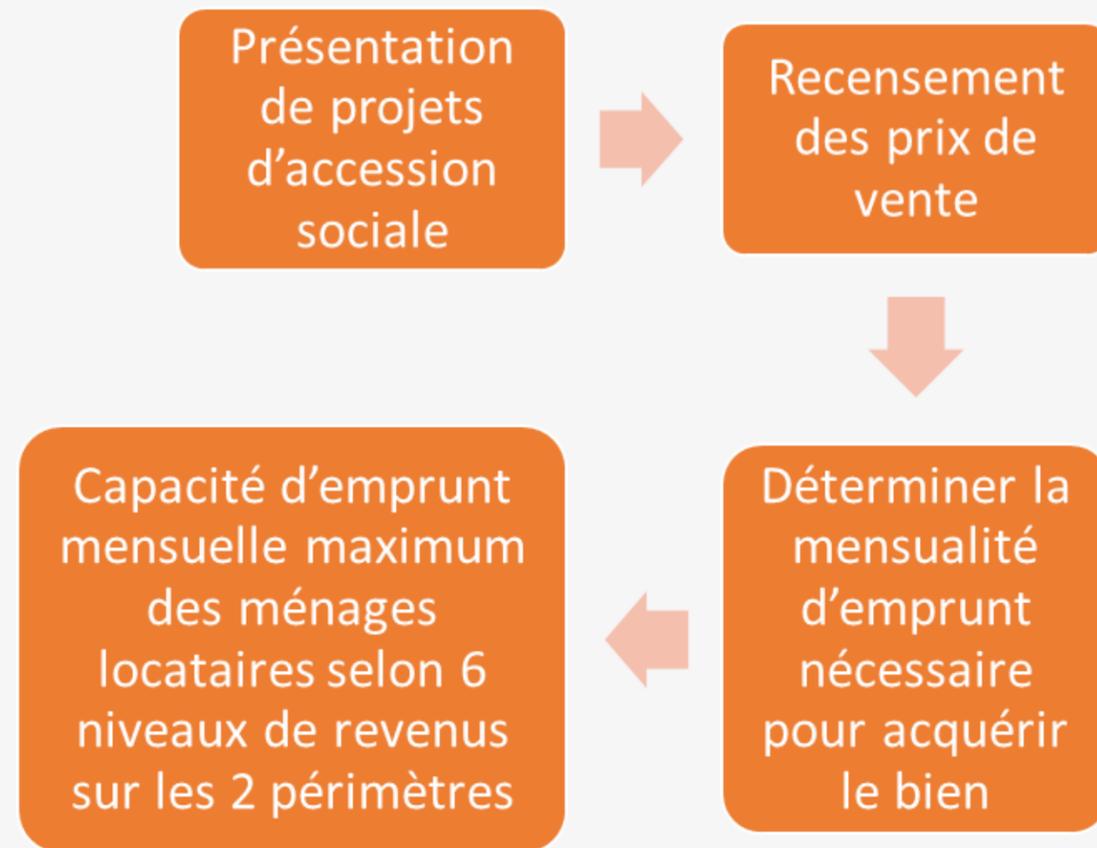
(au 2 décembre 2022)

Région Occitanie : 14 OFS agréés / 2 OFS en projet)



Annnonce du Conseil National de la Refondation Logement du 5 juin 2023 : accélérer le développement du BRS

Simulations financières : BRS – PSLA – LIBRE



Ces simulations ont été réalisées à partir du calculateur du réseau ANIL/ADIL.

MODALITÉS PSLA : REDEVANCE

- Métropole de Montpellier : date de levée d'option : 12 mois | part acquisitive : 64€/mois | part locative : 729€/mois
- CA Pays de l'Or : date de levée d'option : 12 mois | part acquisitive : 77€/mois | part locative : 695€/mois

SCENARIO

- Périmètres : Montpellier Métropole et Pays de l'Or
- Achat d'un logement neuf – 3 pièces
- Couples avec un enfant et couples sans enfant

CONDITIONS DE FINANCEMENT

- Financement : prêt bancaire sur 25 ans à 4% + PTZ
- Taux d'endettement : 30% des revenus du ménage
- Apport personnel = montant des frais de notaire

MODALITÉS BRS : REDEVANCE

- Métropole de Montpellier : 1,3€/m² par mois soit 82€/mois (surface habitable de 63m²)
- CA Pays de l'Or : 1,5€/m² par mois soit 112€/mois (surface habitable de 74,5m²)

Éléments pris en compte pour les simulations réalisées

Résidence Block Chain à Castelnau-le-Lez

(Zone A) – ACM Habitat



- Nombre de logements prévus : 68 (dont 57 en LLS & 11 en BRS)
- Nombre de logements en **BRS** : 11
- Type d'habitat: Collectif



Résidence Primera à Mauguio

(Zone A) - FDI



- Nombre de logements prévus : 17 BRS
- Nombre de logements en **BRS** : 17
- Type d'habitat: maison individuelle mitoyenne



Résidence Terraza à Saint-Aunès

(Zone B1) - FDI



- Nombre de logements prévus : 57 (dont 46 en LLS & 11 en PSLA)
- Nombre de logements en **PSLA** : 11
- Type d'habitat: Collectif



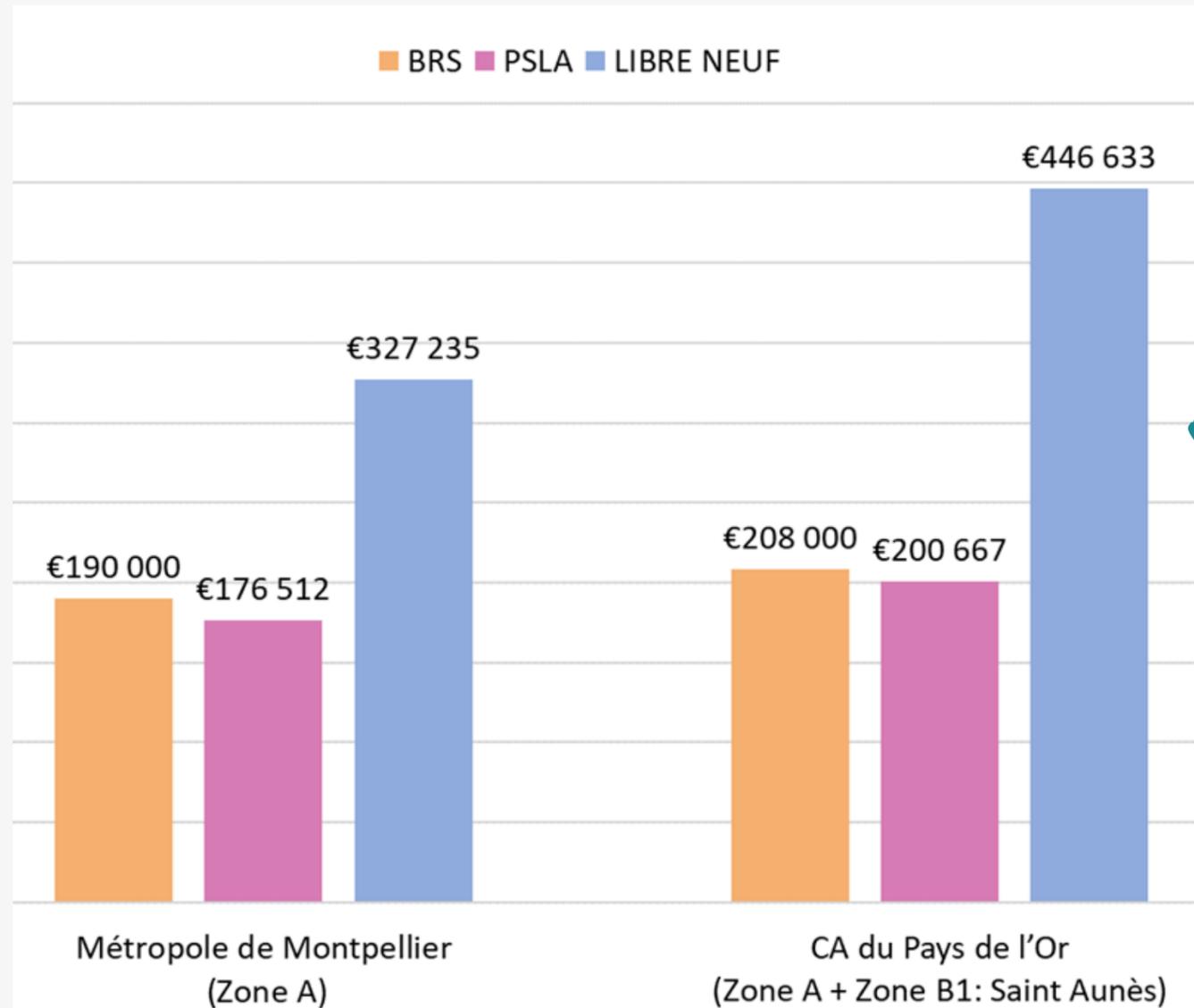
En complément

PSLA Métropole de Montpellier : une trentaine de projets PSLA par FDI Habitat à Montpellier et à Saint Jean-de-Védas en 2021 et 2022

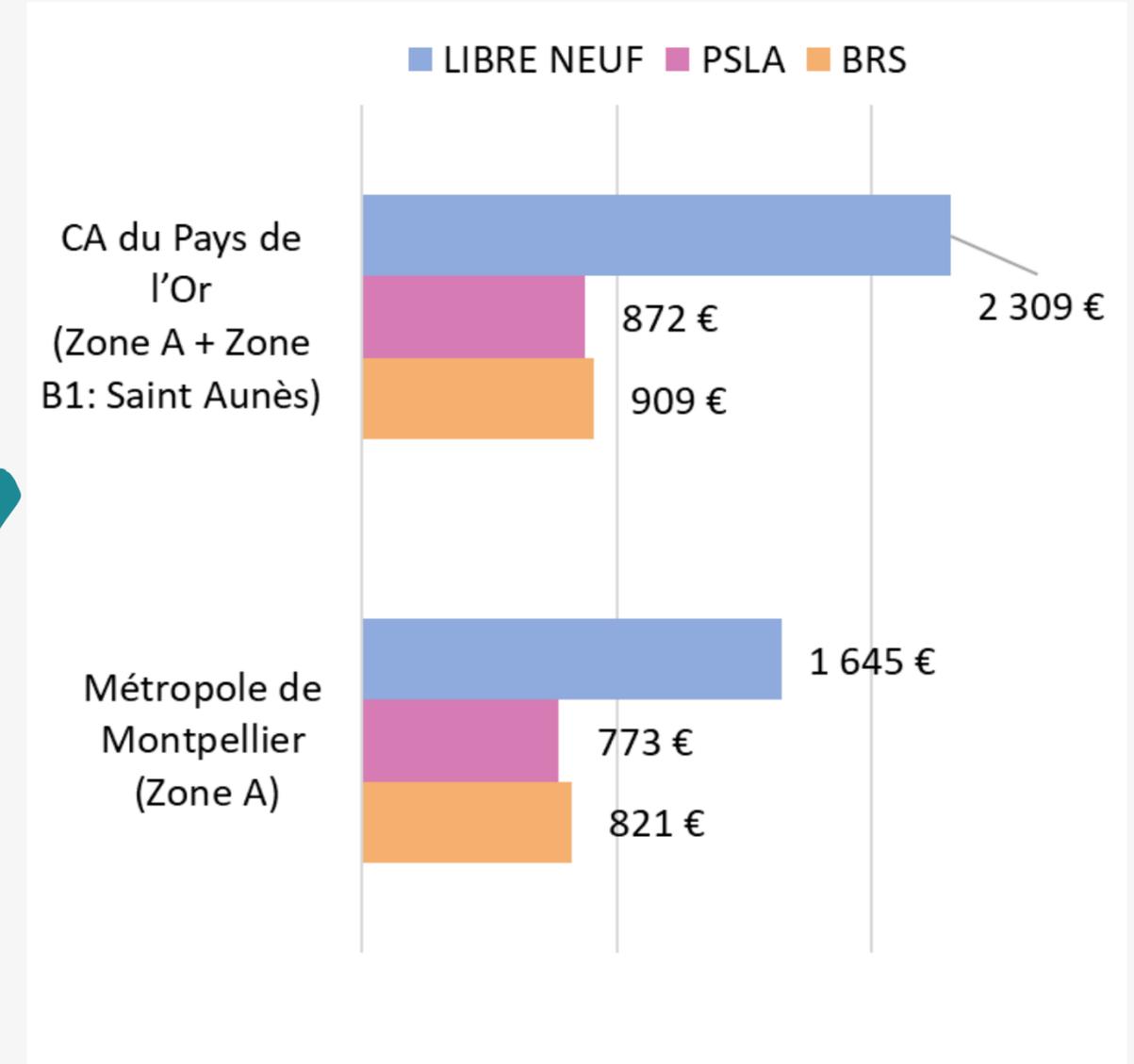
Prix de vente moyens dans le libre en 2022
(Source Adéquation)

Simulations financières : prix de vente & mensualités d'emprunt nécessaires

Les prix de ventes moyens en €



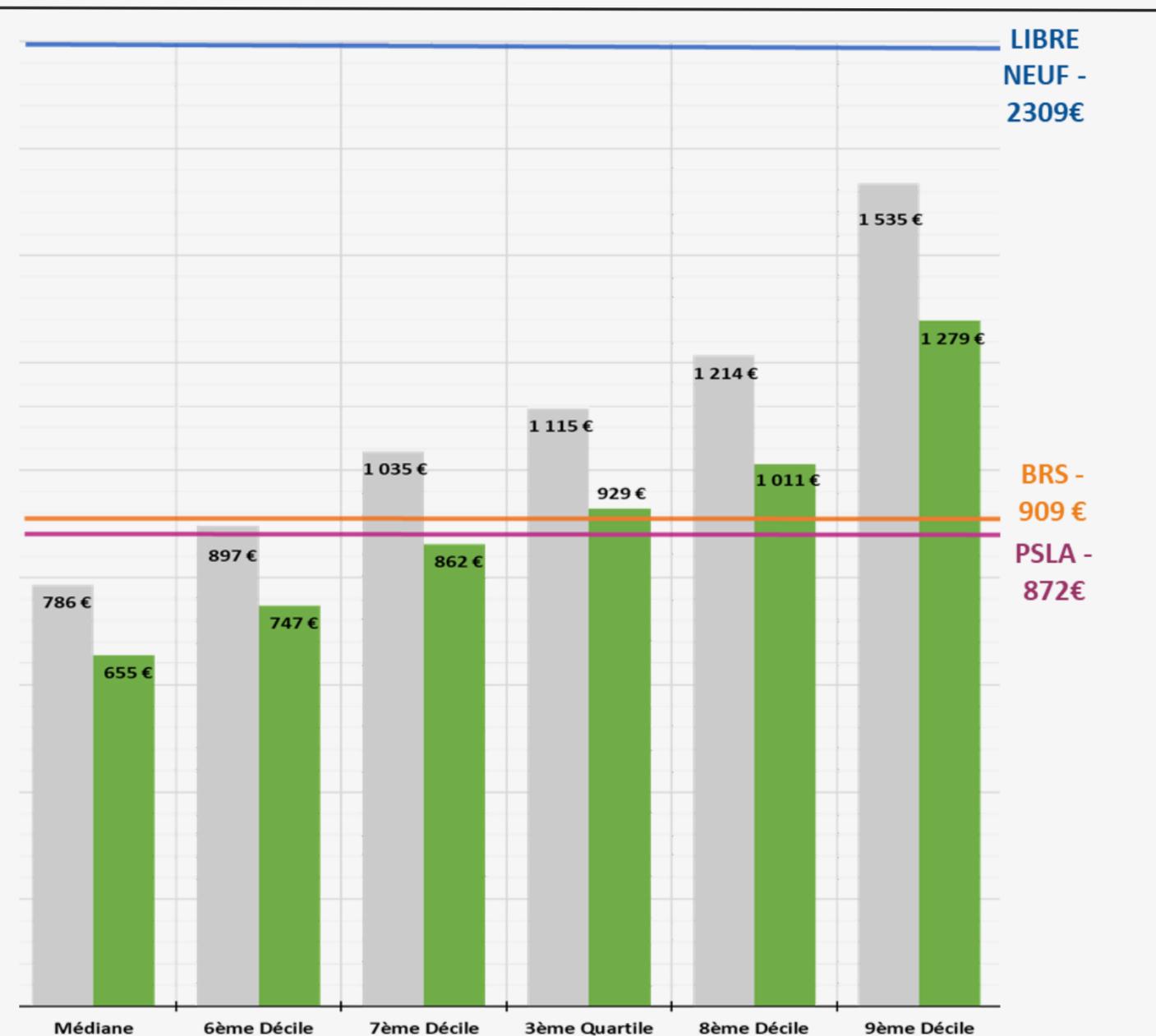
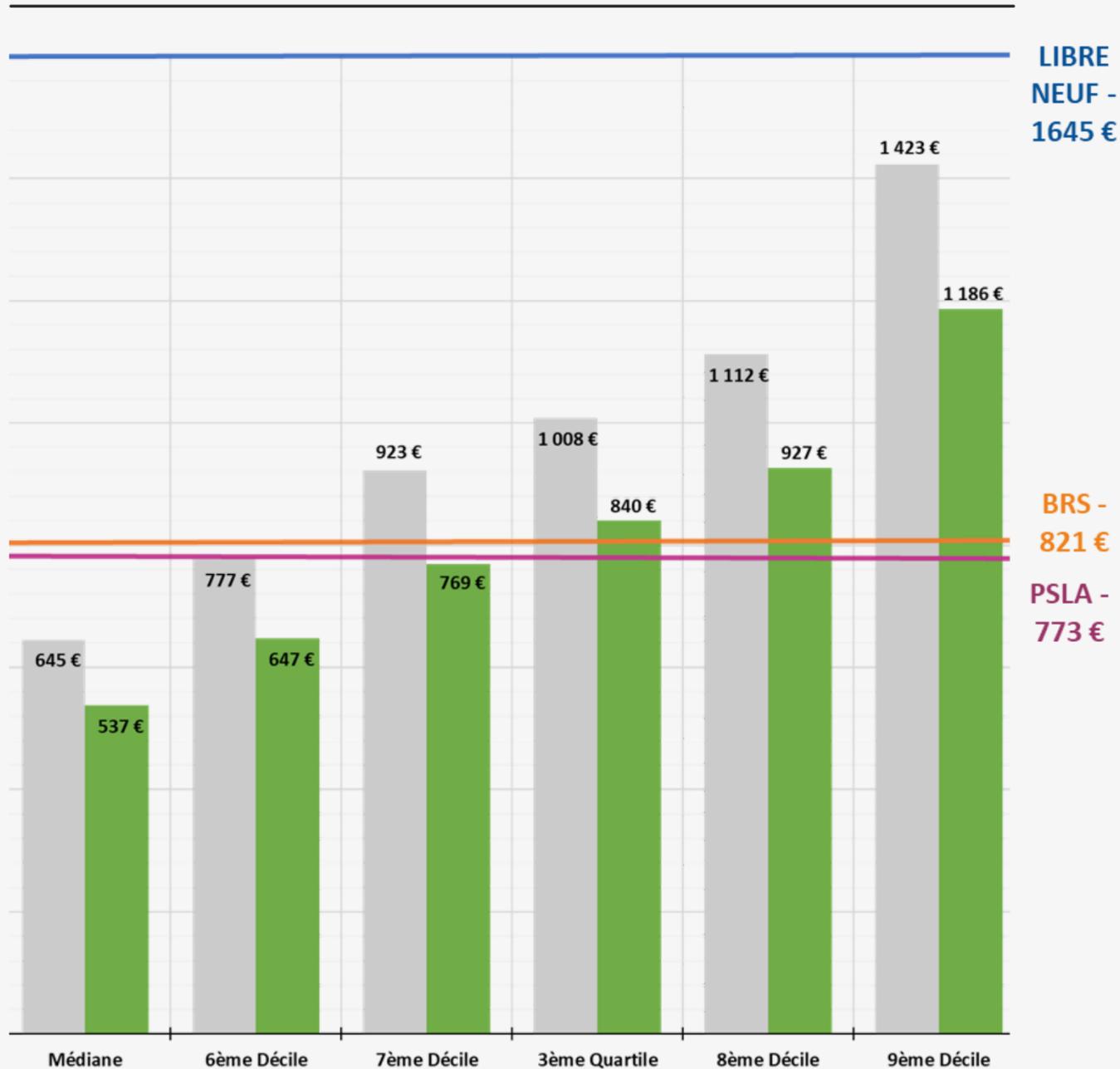
Les mensualités d'emprunt nécessaires



Simulations financières : capacité d'emprunt maximum des ménages locataires sur les 2 périmètres

Métropole de Montpellier (zone A)

CA du Pays de l'Or (Zone A + B1: Saint-Aunès)



Synthèse et tableau comparatif des simulations financières

		MÉTROPOLE DE MONTPELLIER			CA PAYS DE L'OR		
		BRS	PSLA	LIBRE	BRS	PSLA	LIBRE
Prix de vente (en €)		190 000 €	176 512 €	327 235 €	208 000 €	200 667 €	446 633 €
Écart en % du prix de vente avec le LIBRE (hors redevance)		- 42 %	- 46 %	/	- 53 %	- 55 %	/
Redevance		82 € / mois	64 € / mois (PA)* 729 € / mois (PL)*	/	112 € / mois	77 € / mois (PA)* 695 € / mois (PL)*	/
Mensualité d'emprunt nécessaire (redevance ou PA* comprises)		821 € / mois	773 € / mois	1 645 € / mois	909 € / mois	872 € / mois	2 309 € / mois
Part des ménages locataires les plus aisés pouvant acquérir et devenir propriétaire de leurs résidences principales	Couple avec 1 enfant à charge	≈ 35 %	≈ 40 %	0 %	≈ 40 %	≈ 40 %	0 %
	Couple sans enfant à charge	≈ 25 %	≈ 30 %	0 %	≈ 25 %	≈ 25 %	0 %

*PA = Part acquisitive / PL = Part locative

REVENUS ANNUELS DÉCLARÉS DES LOCATAIRES

Source : [Filosophi 2020](#)

Nombre de personnes composant le ménage	Métropole de Montpellier	CA Pays de l'Or
Médiane	14 330	17 470
6^{ème} Décile	17 260	19 930
7^{ème} Décile	20 510	22 990
3^{ème} Quartile	22 400	24 770
8^{ème} Décile	24 710	26 970
9^{ème} Décile	31 630	34 100

PLAFONDS DE RESSOURCES 2023 DU BRS ET DU PSLA

Source : ANIL

Nombre de personnes composant le ménage	Zone A (en euros)	Zones B ou C (en euros)
1	35 515	26 921
2	49 720	35 899
3	56 825	41 525
4	64 638	46 014
5	73 732	50 489

Validation du programme 2023 de l'ODH

Issu de la réunion du comité de programmation du 19 avril 2023

1 Présentation

2 Validation



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

Actualisation et évolution des chiffres-clés du parc social.



Les loyers et le parc locatif privé en chiffres et cartes

SUIVRE EN SYNTHÈSE LES PRINCIPAUX
INDICATEURS DU MARCHÉ LOCATIF
PRIVÉ PAR TERRITOIRE

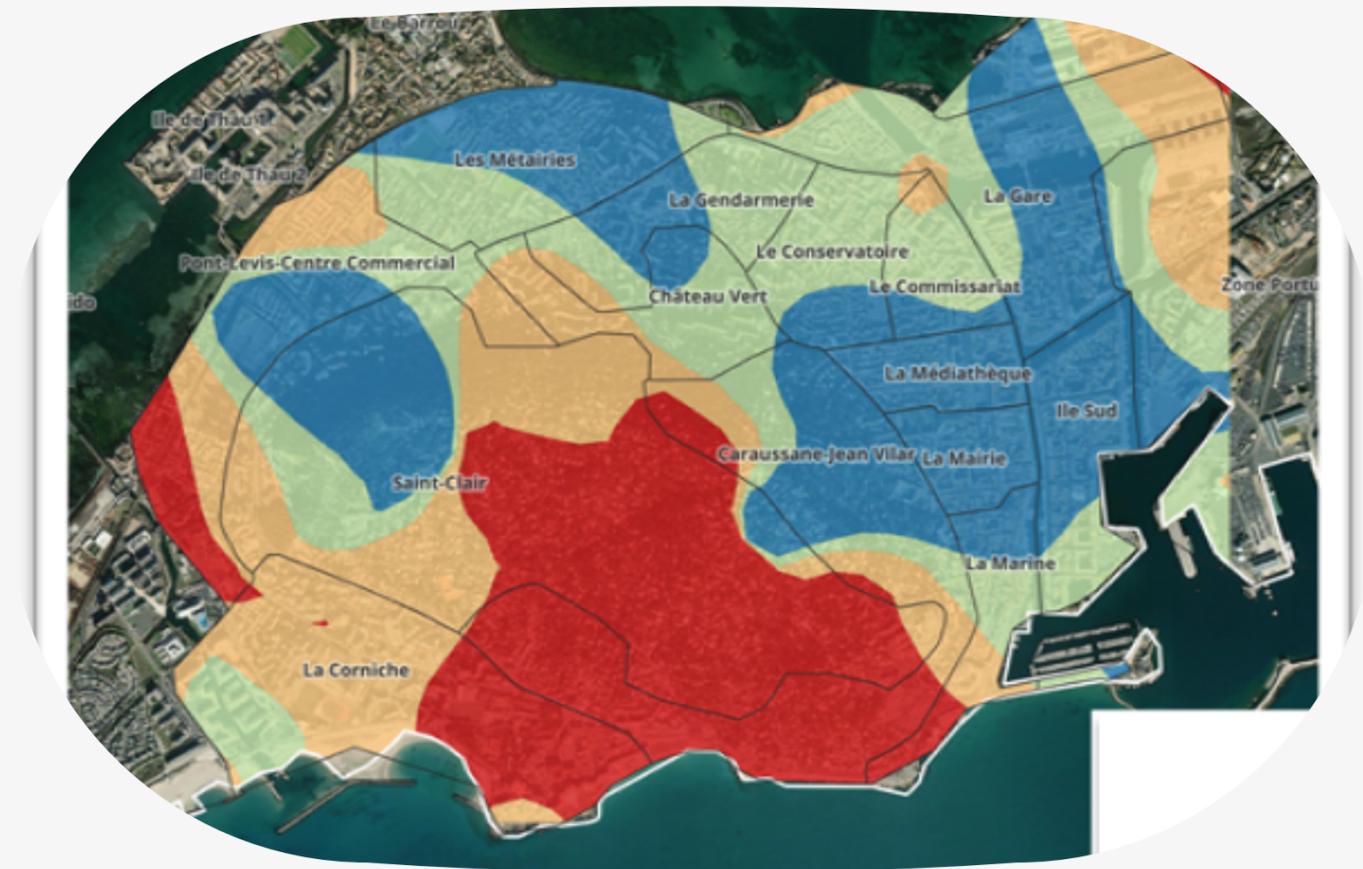
PRENDU

Déclinaison de cartes

Tableau de bord

Les dernières évolutions juridiques

Webinaire Loyers



Observer

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

EXPLOSION DES LOCATIONS SAISONNIÈRES ET TOURISTIQUES DEPUIS L'ARRIVÉE DES PLATEFORMES INTERNET : MESURER L'AMPLEUR DU PHÉNOMÈNE

PISTES DE TRAVAIL

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

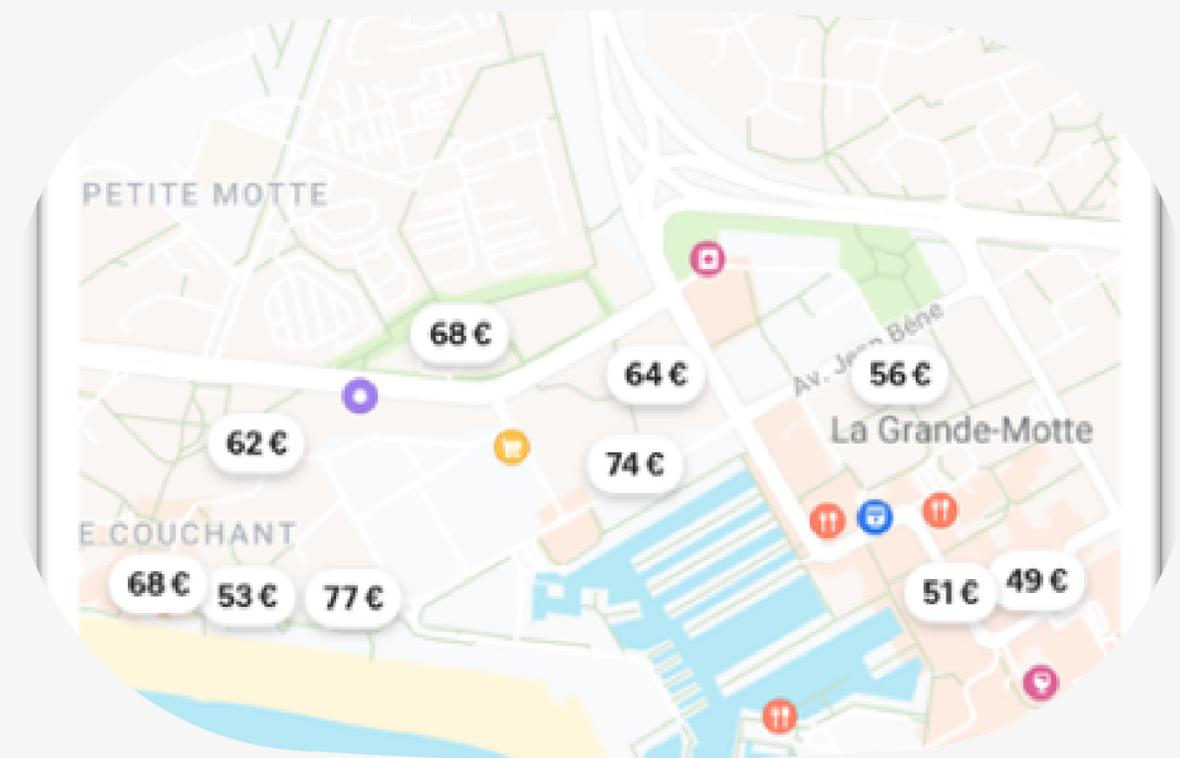


Tableau de bord des indicateurs du plan départemental de l'habitat

GÉNÉRER LES DONNÉES ACTUALISÉES D'UN DIAGNOSTIC HABITAT SUR TOUS LES TERRITOIRES



Vote

Annonces



En attendant l'arrivée du public, voici quelques règles et rappels à garder à l'esprit.

1

Matinale de l'ODH le 11 septembre à 9h
Loc'Avantages

2

Réunion élargie au second semestre





Merci de votre attention

A retrouver sur odh@herault.fr

