

Première réunion du Comité de pilotage de l'ODH – 19 juin 2023

Présidé par Vincent Gaudy et Thierry Durand

Participants

DDTM : Gérard Bol, Amel Hedli

CD/DHA : Anne Van den Broeck, Déborah Soria, Enzo Jaguin

ADIL 34 : Christine Mula, David Lauzin

CD / DASL : Françoise Monteil

DDTES : Béatrice Licour

CA HM : Marine Bodenant, Anne-Gaelle Hoareau

POA : Non représenté

CCPL : Anne Teyssier

CC GPSL : Non représenté

PHLV : David Thiebault

Dossier

- Les trois dernières études publiées
- La plaquette de présentation de l'ODH
- Infographie des indicateurs territoriaux de l'habitat

Relevé de décision

Présentation du bilan des travaux 2022

Des nouveautés de l'offre de service

- Site internet
- Tableaux de bord
- Infographies

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 validé par le COPIL

Les notes de l'ODH

- 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

Tableaux de bord

- Le marché locatif privé
- Les principaux indicateurs de l'habitat

Evènements à venir

Le 11 septembre 2023 à 9h : La Matinale de l'ODH. Webinaire d'une heure proposées par l'ODH sur un sujet d'actualité. Ici la présentation des résultats de la note sur le nouveau dispositif de production de logements abordables « Loc'Avantages ». L'objectif de ces moments est de valoriser autrement les productions de l'ODH mais aussi de contribuer à la construction d'une culture commune de l'habitat dans l'Hérault.

Octobre 2023 : Réunion de mobilisation des partenaires de l'ODH. Ouverte à tous les membres actuels et potentiels.

Introduction

Vincent Gaudy

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

- Une chance de disposer d'un dispositif d'observation de l'habitat à l'échelle départementale. Mutualisation de l'ingénierie de la connaissance : économies d'échelle et lieu de diagnostic partagé pour solutions territorialisées.
- Une démarche partenariale à conforter par une modernisation des pratiques : dynamique de réseau plutôt qu'un fonctionnement descendant. Exemple : premier comité de programmation réuni le 14 mars
Et une modernisation de l'offre de services. Exemple : nouvel outil, le tableau de bord interactif
- Ces ambitions sont inscrites dans la nouvelle convention-cadre fixant les modalités du partenariat entre les pilotes (Etat et Département) et l'ADIL, l'opérateur. Une durée prolongée à 3 ans pour répondre aux objectifs d'observation et de partenariat (+ convention d'adhésion pour les autres collectivités-membres découlant des termes de la convention cadre).

-

Thierry Durand

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

- Un territoire qui cumule les difficultés : croissance démographiques, précarité des ménages, déficit de logements, notamment sociaux. Le tout sur un territoire fortement contraint (au-delà du ZAN, des enjeux risques, protection du littoral, paysages.
- Une tension sur le logement social à aborder solidairement.
- Une connaissance fine des phénomènes et le partage de la donnée sont essentiels à la mise en œuvre différenciée des politiques publiques.
- La connaissance est le « nerf de la guerre » pour définir une trajectoire convergente, coordonner les actions.



Partie 1 : présentation du bilan 2022

Cf diaporama

Objectif qualitatif : diversification de l'offre de services.

Visite du nouveau site

- Publication du nouveau site internet, plus agréable et pensé comme un centre de ressources.
odh@herault.fr
- Une partie accessible en internet sans connexion comme la présentation de l'ODH et la consultation de sa plaquette de communication
- Dans les accès rapides (à droite sur la page d'accueil), accès au [formulaire de demande d'ouverture de compte](#) pour [s'identifier](#) et « voir » toutes les ressources proposées.

Tableau de bord : qualification de la pression sur le parc

Onglet : vos ressources / données / [tableaux de bord interactifs](#) / [Demande et attribution de LLS](#)

- Cœur du tableau de bord (TB) : données brutes et indicateurs
 - par défaut - indicateurs de l'Hérault. En 2022 50 000 demandes – 6500 attributions – Pression de près de 8 demandes pour 1 attribution.
 - Diagrammes décomposant ces trois indicateurs en catégorie. Exemple : par typologie de logement demandé ou le type de logement actuel
- En haut à droite, sélection des années disponibles
- A gauche : personnaliser son TB aussi par territoire avec les sélecteurs de territoire.

Présentation des infographies de l'ODH

Un format différent des habituels tableurs pour mieux visualiser les principales données relatives à l'habitat de son territoire : [des infographies](#) croisant une dizaine de base de données, divisées en sous-thématiques :

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

Actualisation : juin 2023

[Etudes de 2022](#)

Des nouveaux formats d'étude : la « bible » des chiffres du parc social et des notes dont l'objet est plus ciblé, avec plus de place à l'utilisation opérationnelle.

Loyers : Loc'Avantages



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.

- Etat des lieux du système dans l'Hérault et ses territoires.
- Un point plus juridique sur le changement de dispositif.
- Sachant que le critère de réussite est d'équilibrer des loyers plus bas avec des avantages fiscaux, deux questions : est-ce que les loyers de plafonds calculés par l'ANAH sont des loyers bas ? Et est-ce que les changements d'ordre fiscaux assurent une rentabilité financière pour le bailleur privé ?

Logements des ménages modestes et défavorisés

Les chiffres du parc social couvrent trois champs

- Le Parc Locatif Social

Par exemple, les caractéristiques du parc du logement, les chiffres des obligations SRU fournis par la DDTM.

- Les Demandes et les Attributions pour qualifier la pression sur le parc
- Le Profil des Occupants

Accession : BRS, PSLA

Dernière note de 2022 : la présentation des résultats dans la partie suivante. N'a pas encore fait l'objet d'un rapport (publication prévue rentrée 2023)

Elle porte sur les outils de l'accession sociale, en particulier le BRS et le PSLA et fait suite au diagnostic territorial de la note précédente sur les difficultés à devenir propriétaires.

Partie 2 : résultats de la note « BRS & PSLA : des dispositifs qui facilitent à la propriété des ménages modestes »

Cf diaporama

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

Un bail foncier de 99 ans pour assurer une pérennité

Différence dans le décompte SRU : PSLA phase locative + 5 ans suivant la levée d'option (loi ELAN), le BRS n'en sort pas. Comptabilisés tous les deux dans la catégorie de financement PLS.

Etat des lieux dans l'Hérault

Un retard sur le développement du BRS dans l'Hérault comparativement à d'autres territoires comme la Haute-Garonne. Un blocage potentiel : l'évolution des mentalités sur la manière d'être propriétaire.

A différencier le cas d'un opérateur agréé OFS et un véritable OFS.

Dans le premier cas, il y a la contrainte d'un bilan économique équilibré de l'opération. Dans le cas d'un acteur OFS, c'est une structure dotée de moyens spécifiques et une vocation sociale. Objectif



est de minorer le cout de la location -> exemple sur l'OFS métropolitain qui établit la redevance sur tout le territoire métropolitain et pas par opération.

Simulations financières

Cas de l'achat d'un T3.

Les plafonds de ressources pour PSLA et BRS sont les mêmes. Possible minoration par l'EPCI.

Impact de l'OFS métropolitain sur les simulations financières.

Partie 3 : validation du programme 2023

Cf diaporama

Trois notes et deux tableaux de bord

Thème : le logement des ménages modestes et défavorisés

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

Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> ○ PDALHPD en révision ○ L'hébergement, un domaine difficile où récolter des données
Pistes de travail proposées
<ul style="list-style-type: none"> ○ Actualisation de la note précédente ○ Evolutions : <p>Hébergements (types d'hébergements, obligation des communes, loi MOLLE...) pour nourrir les indicateurs PDALHPD</p> <p>Logements adaptés (type de logements adaptés, règlementations...)</p> <p>Données attributions sur/hors QPV en fonction des déciles de revenus pour nourrir les observatoire CIL</p>
Livrable proposé
<ul style="list-style-type: none"> ○ Des tableaux et des schémas par thèmes sur le même modèle que la Note 25

Thème : observatoire départemental des loyers

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 aux 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

Thème : nouveau champ d'étude

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

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; ...

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., élus, service habitat, propriétaires...)
- 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

Tableau de bord : marché locatif privé

Objectifs :

- Améliorer la mise à disposition des données de l'ODL



<ul style="list-style-type: none"> ○ Consulter, comparer et suivre les indicateurs principaux relatifs marché locatif privé
Contenu :
<ul style="list-style-type: none"> ○ Situation et évolution du Parc locatif privé (volume, répartition géographique, caractéristiques...)
<ul style="list-style-type: none"> ○ Situation et évolution des occupants (conditions d'emplois, pyramides des âges, montant des revenus des locataires...)
<ul style="list-style-type: none"> ○ Développement de l'offre conventionnée Anah
<ul style="list-style-type: none"> ○ Les niveaux des loyers du Parc locatif privé, comparé à ceux du parc social

Indicateurs du PDH, reprenant les indicateurs de l'infographie.

Objectifs :
<ul style="list-style-type: none"> ○ 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 :
<ul style="list-style-type: none"> ○ 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

En complément

Une réflexion collective sera amorcée avec une veille sur les sujets relatifs à l'observation des phénomènes fonciers (divisions parcellaires) et à une production de logements sobre en foncier.

Conclusion





**OBSERVATOIRE DÉPARTEMENTAL
DE L'HABITAT 34**



Par Vincent Gaudy

Annonce de la première Matinale le 11 septembre à 9h sur Loc'Avantage. Il s'agit d'une réunion en webinaire : présentation des résultats de la note 2022 et espace d'échanges.

En octobre 2023 : un événement élargi à tous les partenaires et potentiels. Objectif : faire connaître plus largement l'observatoire. Une invitation et un ordre du jour suivront.

Nous comptons sur vous pour en parler largement autour de vous aux élus et techniciens des politiques de l'habitat : plus le réseau de contributeurs sera étendu, plus les échanges seront riches.

