



Réunion d'informations de l'observatoire départemental de l'habitat

19 octobre 2023



Vincent Gaudy

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

Président de l'ADIL

Fabrice Levassort

Directeur de la direction départementale des territoires et de la mer

INTRODUCTION

L'observatoire départemental de l'habitat



L'ODH, un outil au service de la politique départementale de l'habitat de l'Hérault

Historique

2011 : Approbation du 1^{er} PDH et 5^e PDALPD de l'Hérault et obligation de mise en œuvre d'un dispositif d'observation – l'ODH

2008 : Approbation du 4^e PDALPD et de son observatoire animé par l'ADIL

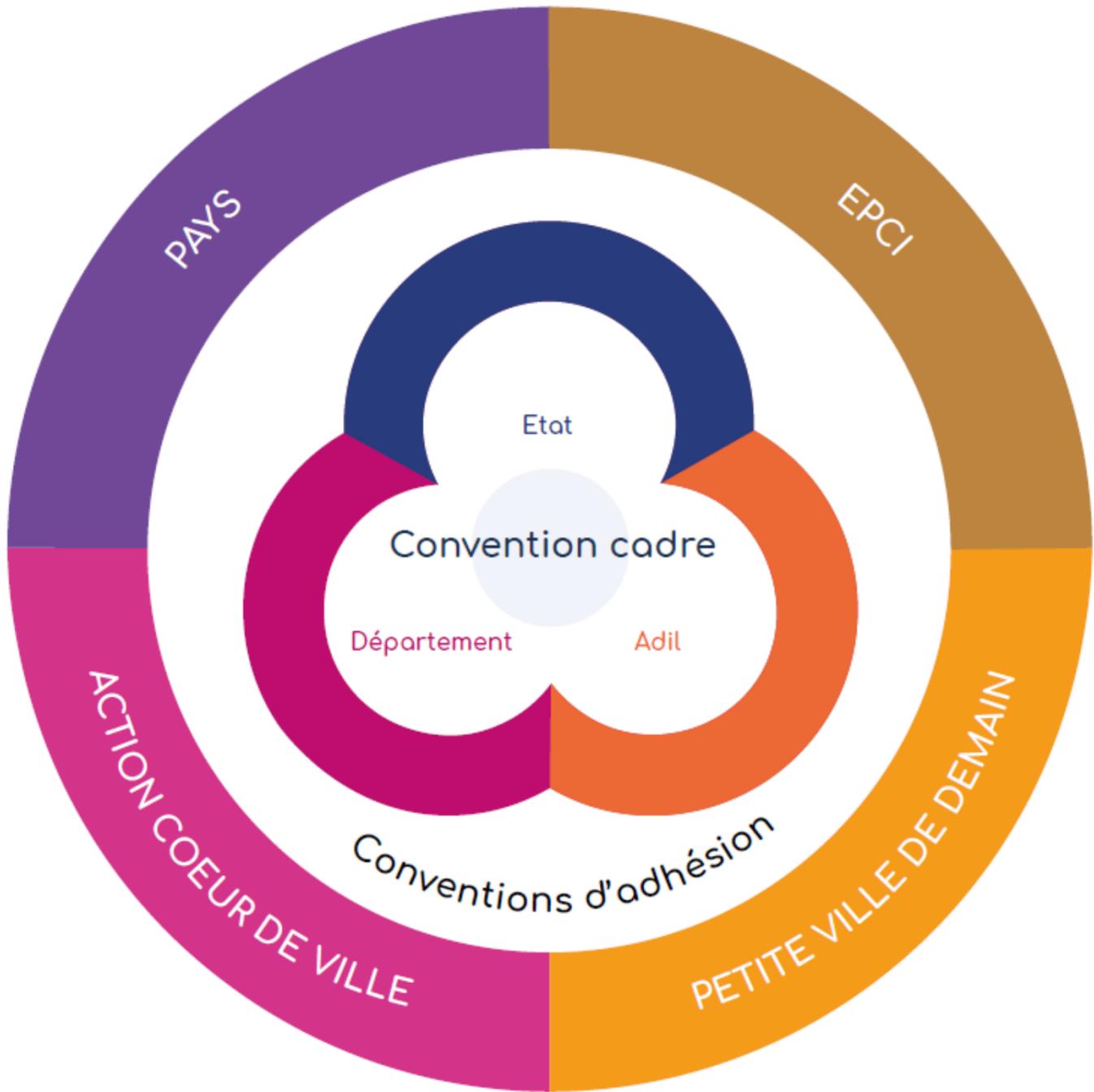
2013 : Animation de l'ODH confiée à l'ADIL par convention annuelle

2021 : approbation du 2^e PDH

2023 : Mise en œuvre de l'ODH 2.0

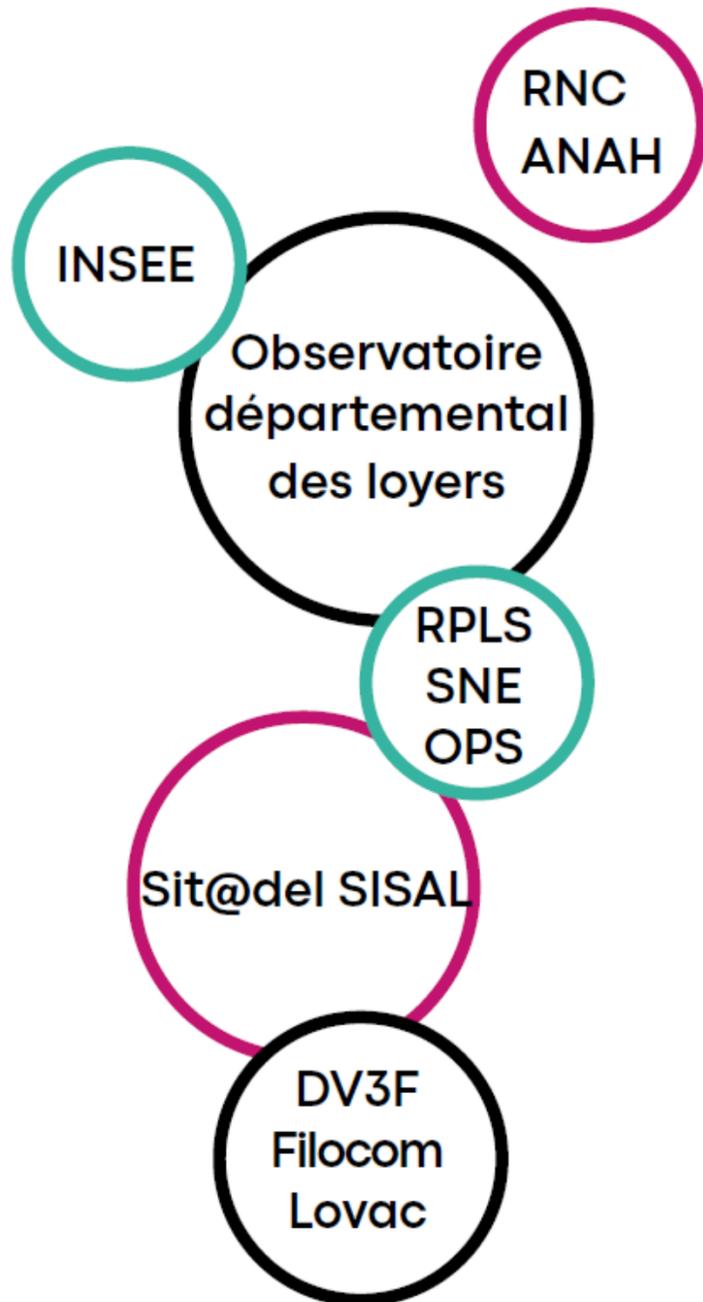


et des politiques locales de l'habitat mises en œuvre sur les territoires de l'Hérault



L'offre de service

Du recueil de la donnée



A sa mise à disposition



Sous forme de publication, 3 notes/an



De tableaux de bord interactifs



D'indicateurs territoriaux

Des thématiques variées

Les loyers

Le logement des ménages modestes

Les marchés immobiliers et fonciers

L'accession à la propriété

La rénovation énergétique des bâtiments

La fiscalité

Sur le site internet



Un portail extranet et des rubriques réservées aux membres de l'Observatoire



Les actualités de l'ODH et plus largement dans le domaine de l'habitat



Toutes les études de l'observatoire



Des cartes et des tableaux de bord

Un observatoire c'est un réseau

FORMATIONS, SÉMINAIRES

PARTAGE DE LA CONNAISSANCE PRODUITE

À l'occasion de vos comités



Lors des Matinales de l'ODH en visio



LIEUX DE GOUVERNANCE

Comité de pilotage

Comité de programmation



Composés de



Etat

Département

Adil

Adhérents

Ordre du jour

L'offre de service renouvelée de l'ODH

Le suivi des loyers du parc privé

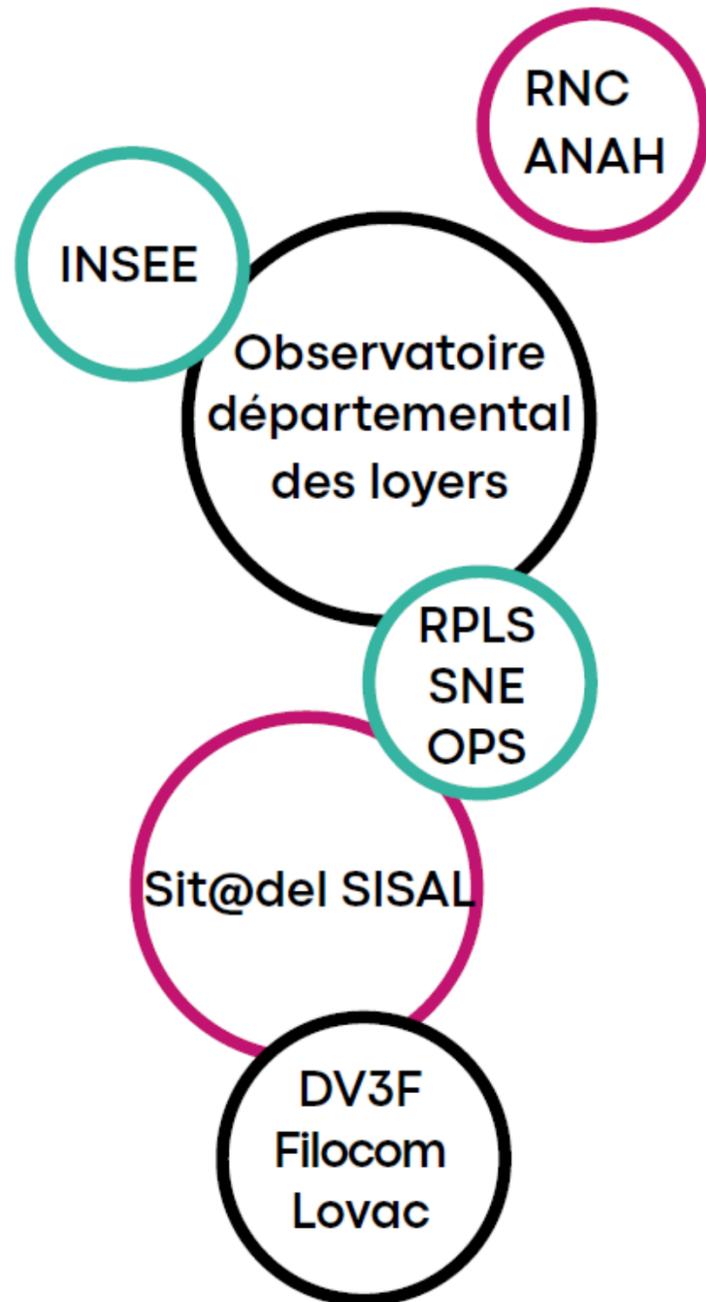
Une mise à disposition facilitée des données

La mise en oeuvre du programme de travail défini collectivement

La mutualisation des étapes de collecte et traitement de données

L'offre de service

Du recueil de la donnée



A sa mise à disposition



Sous forme de publication, 3 notes/an



De tableaux de bord interactifs



D'indicateurs territoriaux

Des thématiques variées

Les loyers

Le logement des ménages modestes

Les marchés immobiliers et fonciers

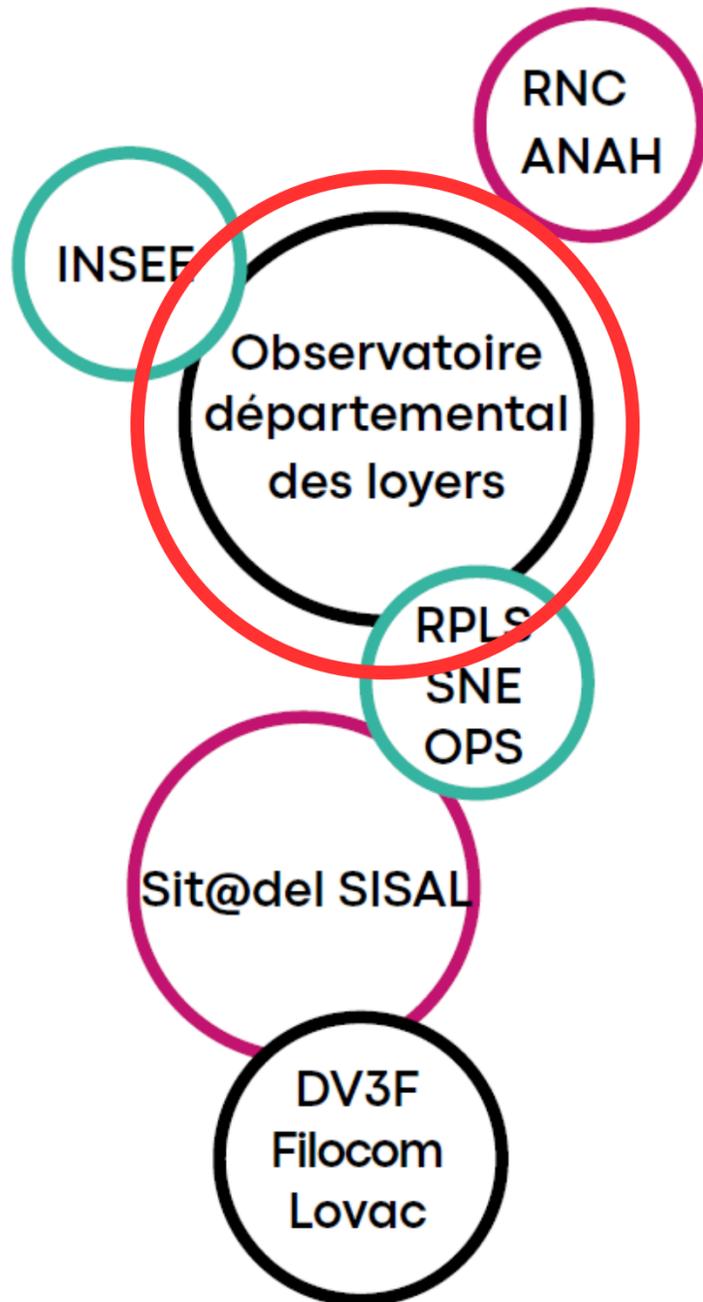
L'accession à la propriété

La rénovation énergétique des bâtiments

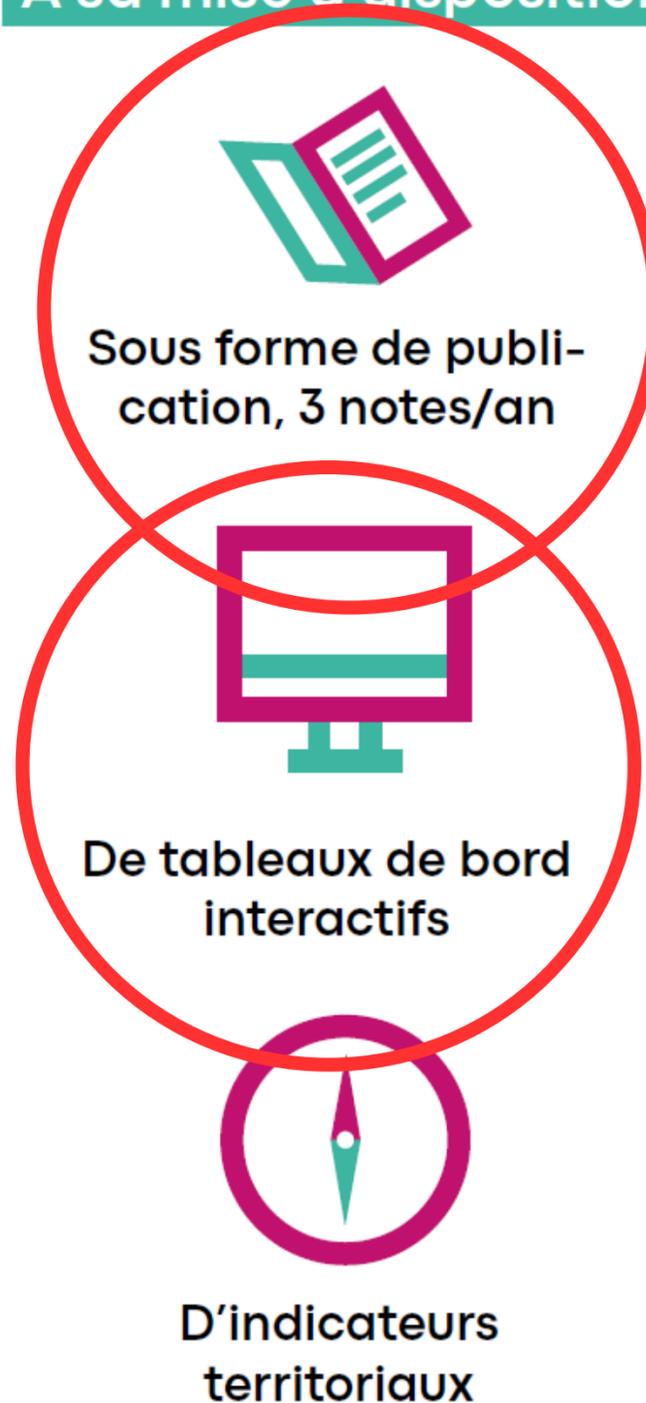
La fiscalité

L'offre de service

Du recueil de la donnée



A sa mise à disposition



Des thématiques variées

Les loyers

Le logement des ménages modestes

Les marchés immobiliers et fonciers

L'accession à la propriété

La rénovation énergétique des bâtiments

La fiscalité

Collecte / production et mise à disposition des données

Le cas de l'observatoire départemental des loyers

1 Suivre les loyers du parc privé

2 Faciliter la mise à disposition des données



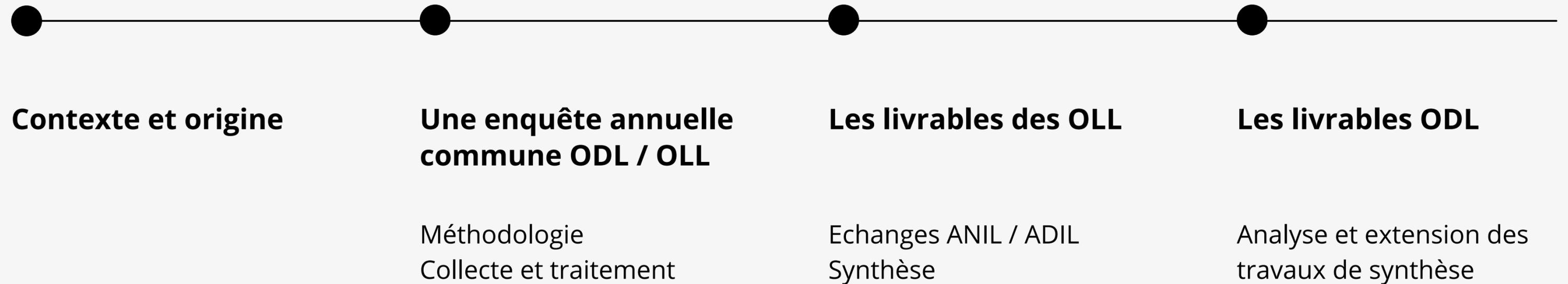
L'observatoire départemental des loyers

COLLECTER LES LOYERS DU PARC PRIVÉ SUR
TOUS LES TERRITOIRES DE L'HERAULT





L'observatoire départemental des loyers



L'observatoire départemental des loyers



CONTEXTE ET ORIGINE

Contexte

- Besoin de connaissances des marchés locatifs locaux dans une perspective d'orientation des politiques publiques
- Nécessité de production d'indicateurs (parc locatif privé) dans les zones les plus tendues

Origine

- création en 2013 d'un réseau de (34) observatoires locaux des loyers (58 agglomérations couvertes – pour l'Oll34 : Montpellier et Sète)

ANIL



- Supervision du traitement des données collectées selon les recommandations du Conseil National de l'Information Statistique

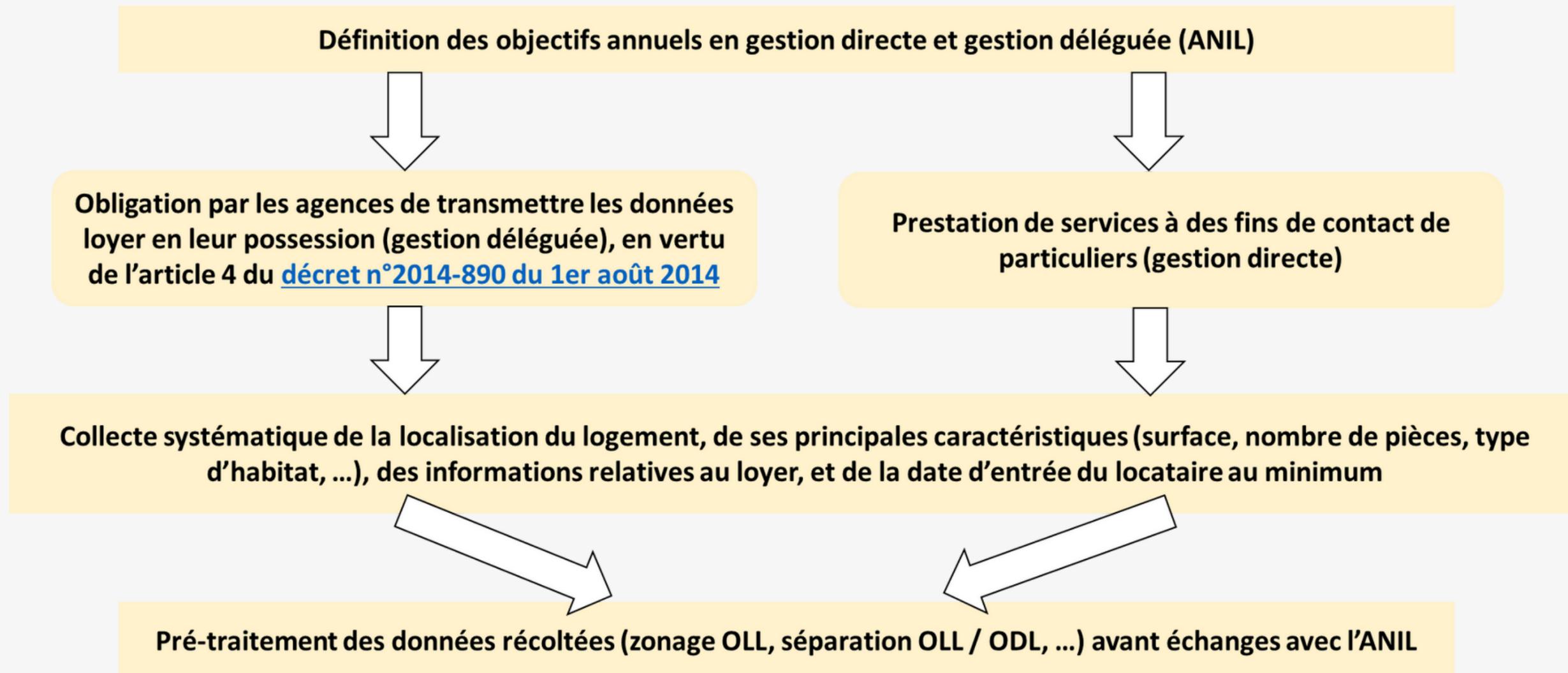
Ministère de la transition écologique



- Reconnaissance des résultats des collectes successives (loyers médians) à des fins d'encadrement en zones tendues (loi ELAN), de zonages, de plafonds Anah, ...

L'observatoire départemental des loyers

UNE ENQUÊTE ANNUELLE COMMUNE OLL / ODL



L'observatoire départemental des loyers

LES LIVRABLES DES OLL

Echanges ANIL-ADIL :

Chargement des résultats OLL (variables, croisements de variables) aux niveaux national (comparables entre agglomérations de l'ensemble des observatoires, stockés par l'ANIL)...

... et local (choisis par l'OLL, visibles uniquement sur la carte de l'OLL concerné)

Pondération des données brutes (méthode standardisée, fixée par le CNIS) au regard d'une « réalité » du parc locatif privé du territoire sous investigation

Proposition de médianes « estimées » lorsque l'échantillon observé n'est pas significatif (< 50 données)

Synthèse :

Calcul de quantiles des indicateurs à visée exécutoire (nombre de pièces, surface, loyer par unité de surface) pour chaque type de location, période de construction et zonage OLL

Détermination (ANIL / ADIL) des médianes d'encadrement (« observée » ou « estimée » selon la taille de l'échantillon)

Production d'une note annuelle de l'état du marché locatif en zones 3M et SAM

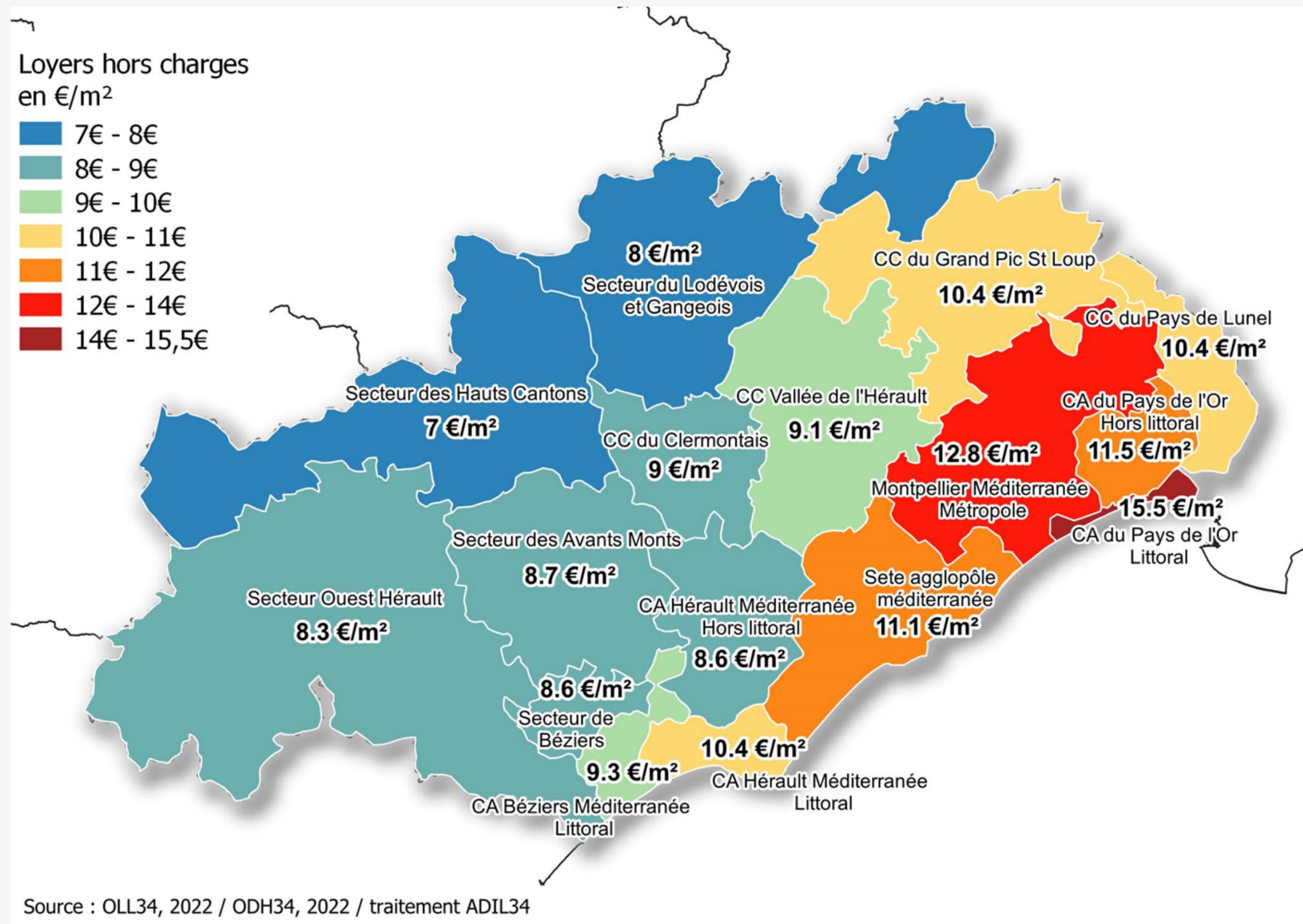
(<https://www.adil34.org/observatoire-des-loyers-etudes/les-derniers-resultats-de-lobservatoire-des-loyers-1>)

L'observatoire départemental des loyers

RESULTATS DE L'ODL

Loyers hors charges (€/m²) par zone OLL en 2023 (campagne 2022)

Taille de l'échantillon 31099 données



L'observatoire départemental des loyers

PERSPECTIVES : ANALYSE ET EXTENSION (EPCI) DES TRAVAUX DE SYNTHÈSE



1

Production d'indicateurs à l'échelle des EPCI et du zonage de l'ODL

32798 données sur l'ensemble du département en 2023

2

Valorisation des données OLL par couplage avec d'autres jeux de données

Evaluation "Loc'Avantages"

Etude "Airbnb"

Note "Loyers"

3

Diffusion des indicateurs et croisement

Tableau de bord interactifs

Atlas cartographique

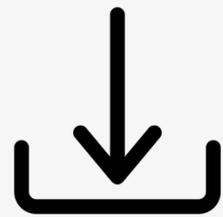
Tableau de bord de l'observatoire départemental des loyers

GÉNÉRER LES DONNÉES ACTUALISÉES
RELATIVES AUX LOYERS DU PARC PRIVÉ SUR
CHAQUE TERRITOIRE



Tableau de bord de l'observatoire départemental des loyers

MISE À DISPOSITION



Livraison d'indicateurs



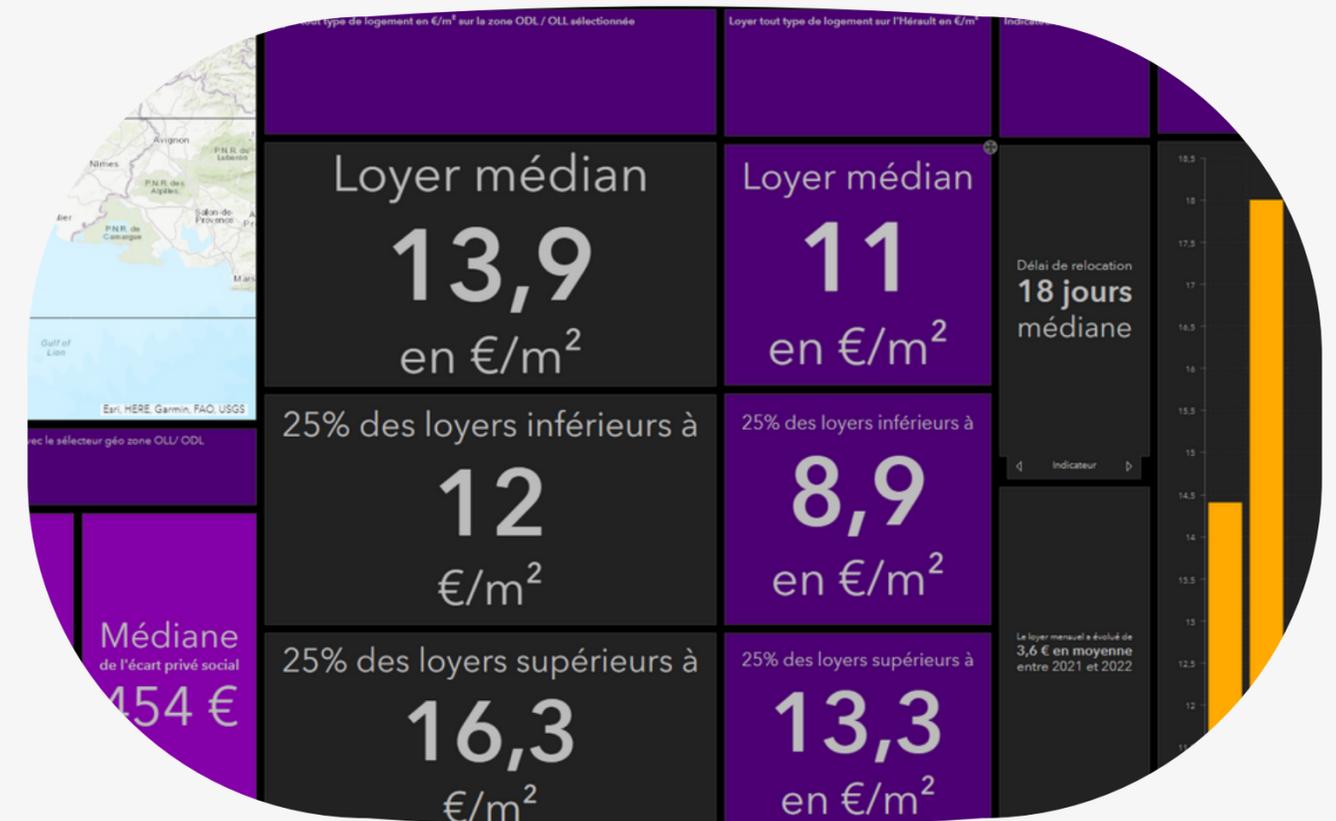
Téléchargement sur le site de l'ODH



Dans les notes Loyers



Consultation dans un tableau de bord



DEMO

Production d'études territoriales

Le cas de l'étude Airbnb

-
- 1** Mettre en œuvre le programme de travail défini collectivement
-
- 2** Mutualiser les étapes de collecte et traitement de données
-

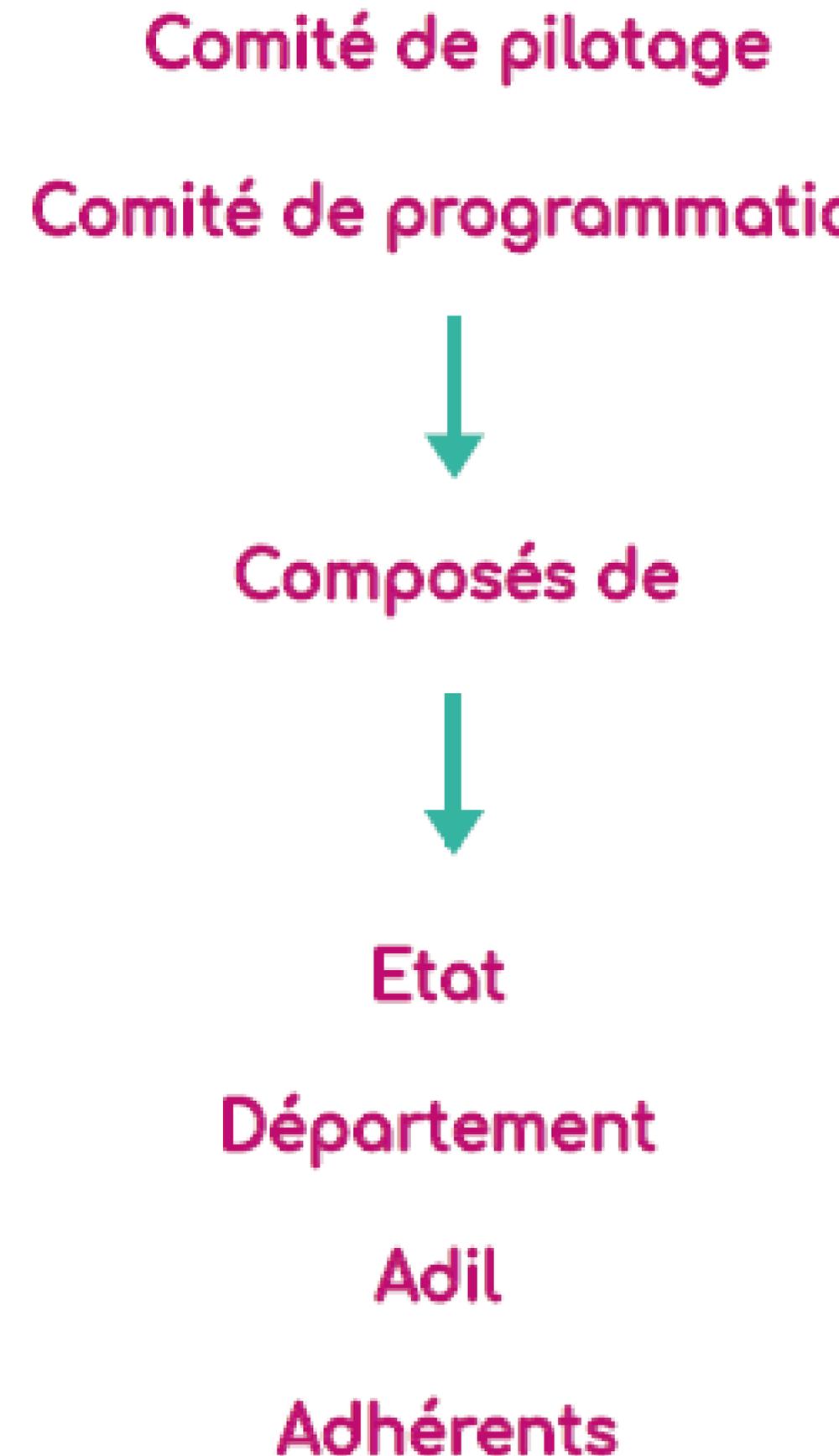


La programmation annuelle de l'ODH

DES SUJETS D'INTÉRÊT DÉPARTEMENTAL
OU NOUVEAUX

DÉVELOPPEMENT DE TABLEAUX DE BORD

OUVERTURES À DES PARTENARIATS



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

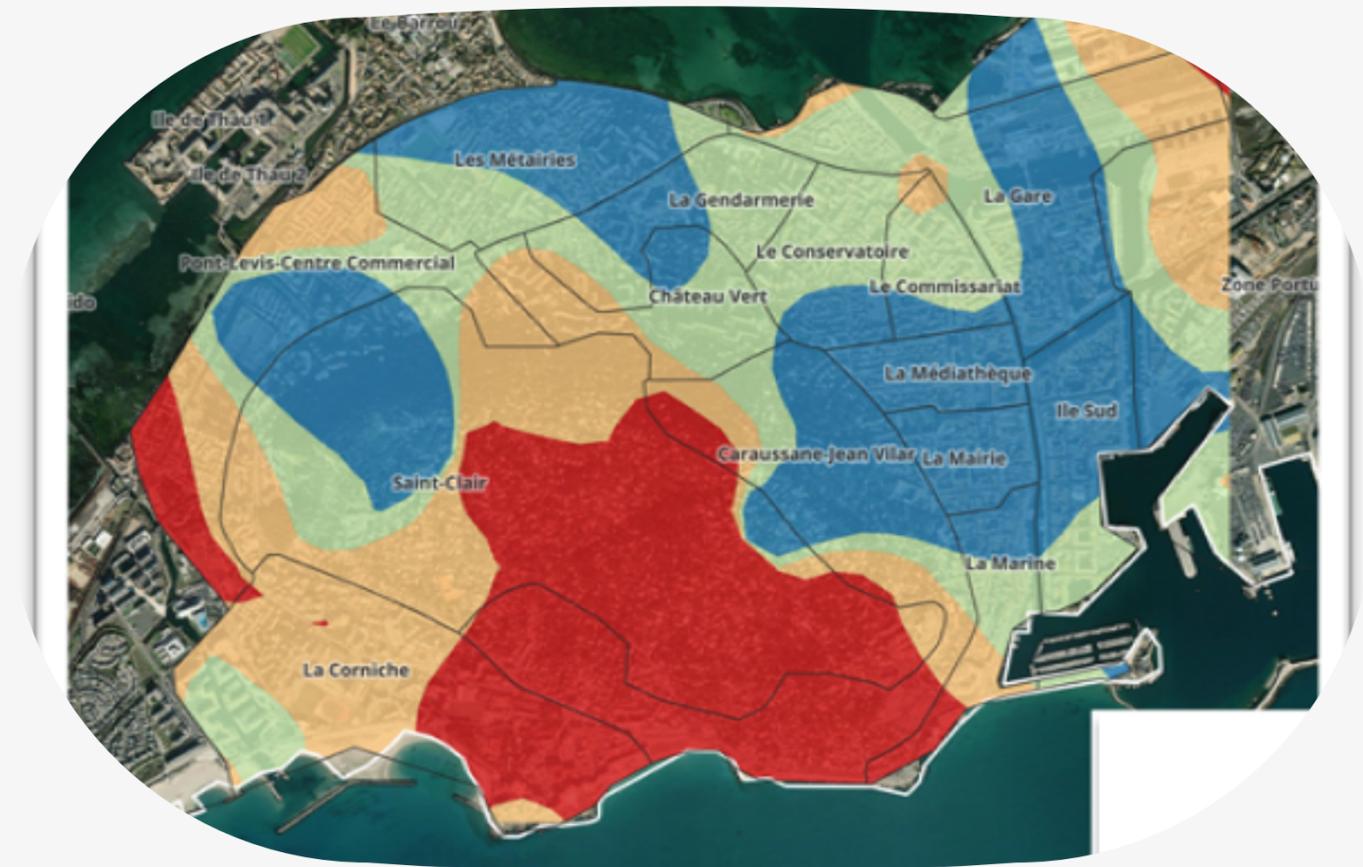
RENDU

Déclinaison de cartes

Tableau de bord

Les dernières évolutions juridiques

Webinaire Loyers



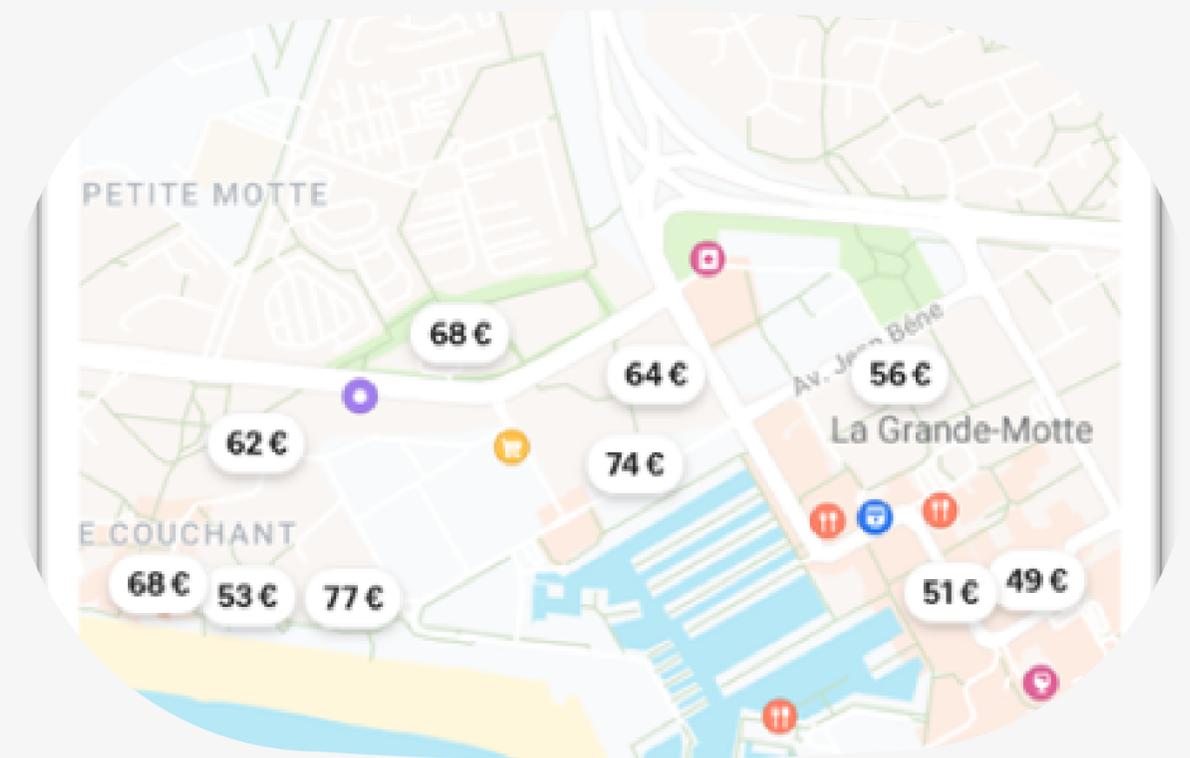
Observer

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



Présentation de la note « Airbnb » et méthodologie

L'IMPACT DU DÉVELOPPEMENT DU LOCATIF SAISONNIER (AIRBNB) SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER LOCATIF

Objectifs et méthodologie : dimensionner le phénomène Airbnb - comment ?

Constituer une base de données



Définir et pondérer des indicateurs



Classifier les communes en fonction de la pression du phénomène sur le marché du logement

INSEE - Fichiers détail
Logement

open data

SIT@DEL - Base des permis de
construire

open data

ODL / OLL - Niveau de loyers

ODH

Base AIRDNA - recensement des
logements loués sur les plateformes

données payantes

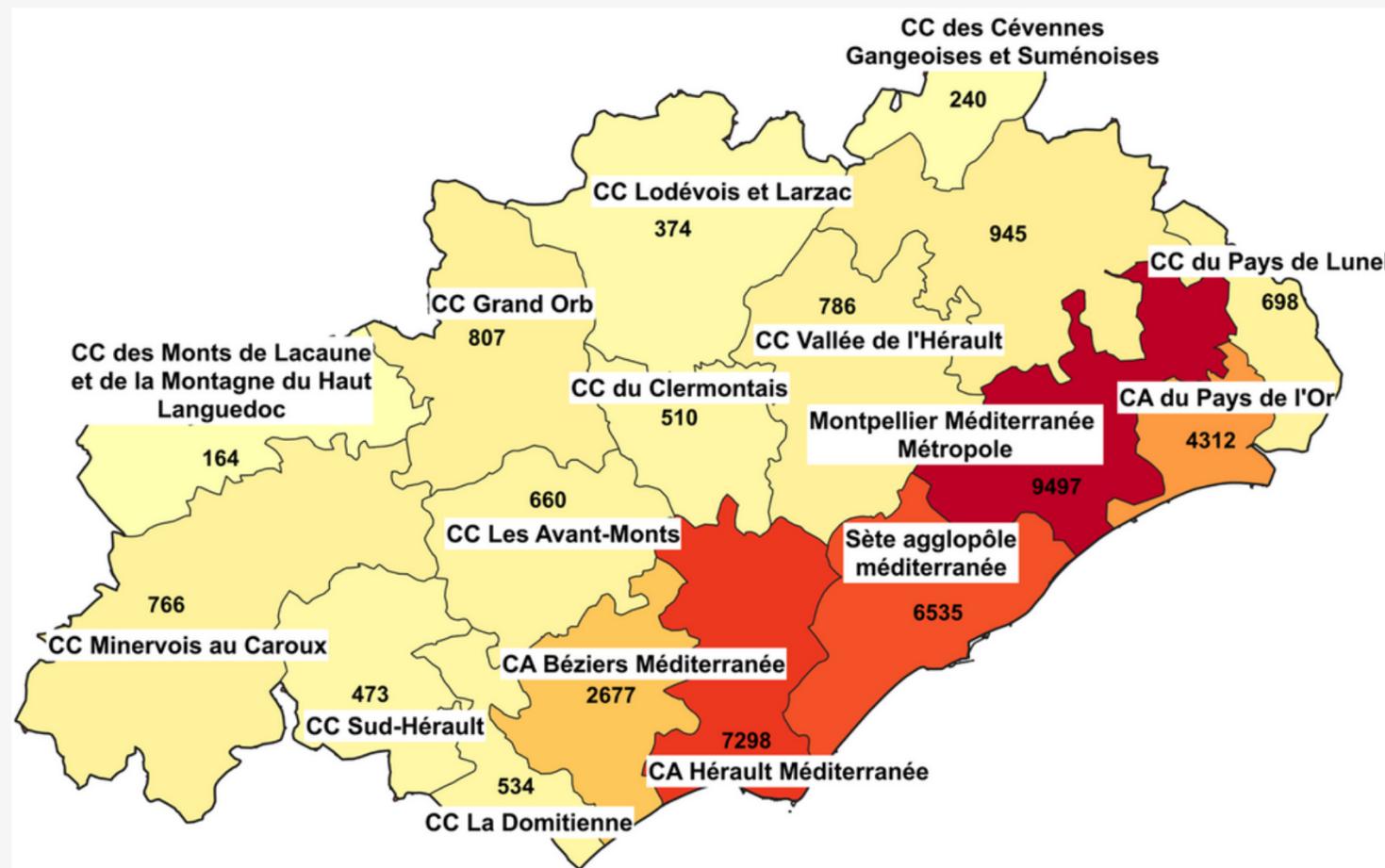
Présentation de la note « Airbnb » et méthodologie

L'IMPACT DU DÉVELOPPEMENT DU LOCATIF SAISONNIER (AIRBNB) SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER LOCATIF

Quelques premiers chiffres sur la location saisonnière dans l'Hérault

37 276 logements en location saisonnière dans l'Hérault en 2022
équivalent à 5,4 % du parc de logements hors HLM

6 815 logements en location saisonnière loués plus de 120 jours/an
qui vont avoir un impact sur le marché locatif hors HLM.
NB : 9 489 logements commencés sur l'année



EPCI	NB total logements Airbnb > 120 jours
Montpellier Méditerranée Métropole	1913
Sète agglomération méditerranée	1268
CA Hérault Méditerranée	1090
CA du Pays de l'Or	898
CA Béziers Méditerranée	426
CC Vallée de l'Hérault	172
CC Minervois au Caroux	149
CC Grand Orb	146
CC du Grand Pic Saint-Loup	131
CC du Pays de Lunel	115
CC La Domitienne	104
CC du Clermontais	100
CC Les Avant-Monts	92
CC Lodévois et Larzac	82
CC Sud-Hérault	73
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	37
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc	19

Source : logements proposés et loués sur des plateformes - Hérault Tourisme

Présentation de la note « Airbnb » et méthodologie

L'IMPACT DU DÉVELOPPEMENT DU LOCATIF SAISONNIER (AIRBNB) SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER LOCATIF

Croisement avec le zonage ODL / OLL

Nombre total de logements en location saisonnière en 2022 : **36 916**
référencés sur le zonage ODL / OLL

*Source : logements proposés et loués sur des plateformes - Hérault
Tourisme*

Libellé Périmètre Zonage ODL / OLL	Libellé Zonage ODL / OLL	NB total logements Airbnb
CA Hérault Méditerranée	Littoral Agde	5985
Sète agglomération	zone 6	4042
CA du Pays de l'Or	CA du Pays de l'Or - Littoral	3816
Montpellier Métropole	zone 1	3222
Sète agglomération	zone 7	2453
Montpellier Métropole	zone 3	2421
Montpellier Métropole	zone 5	1773
Ouest Hérault	Ouest Hérault	1765
CA Béziers Méditerranée	Littoral Béziers Méditerranée	1414
Montpellier Métropole	zone 2	1345
CA Hérault Méditerranée	CA Hérault Méditerranée - Hors Littoral	1086
Montpellier Métropole	zone 4	1080
Hauts Cantons	Hauts Cantons	971
Avants Monts	Avants Monts	895
CC Vallée de l'Hérault	CC Vallée de l'Hérault	786
CC du Pays de Lunel	CC du Pays de Lunel	698
CC Lodévois et Larzac	CC Lodévois et Larzac	614
CC du Grand Pic St Loup	CC du Grand Pic St Loup	596
CC du Clermontois	CC du Clermontois	510
CA Béziers Méditerranée	Centre Historique	425
CA du Pays de l'Or	CA du Pays de l'Or - Hors Littoral	424
CA Béziers Méditerranée	Ouest_Nord_Est	349
CA Béziers Méditerranée	Centre ville	246

Présentation de la note « Airbnb » et méthodologie

L'IMPACT DU DÉVELOPPEMENT DU LOCATIF SAISONNIER (AIRBNB) SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER LOCATIF

L'enjeux de l'accès à la donnée

Donnée Airbnb -> seule donnée payante

- Devis auprès de Airdna pour estimer le coût pour avoir accès à la donnée
- Partenariat réservé à cette étude avec Hérault Tourisme è transmission des données 2022

Intérêt à l'adhésion à l'ODH

- Un intérêt pour chaque territoire à suivre le phénomène Airbnb ?
- Nécessité d'avoir accès à la donnée : vers une mutualisation du coût d'accès à la donnée ?

Analyse très fine notamment sur les territoires à forts enjeux

- Montpellier, Sète, Agde, LGM, les zones Littorales et Hors-Littorales (Pays de l'Or, Littoral Agde, Littoral Béziers Méditerranée)

Perspective étude Airbnb

- construction d'une méthodologie d'un suivi du phénomène

Mot de la fin

