



Observatoire départemental de l'habitat

14 mars 2024

Comité de programmation

A l'ordre du jour

Bilan 2023 - 15'

Introduction

Retour sur le programme 2023

Point étude AirBnb

Programme 2024 - 45'

sur la base des sujets proposés et
réponses à l'enquête

Deux thèmes plébiscités

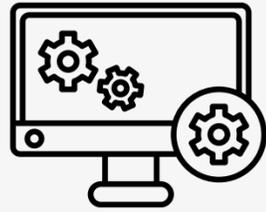
Quatre autres sujets

Programme 2024



Bilan 2023

Introduction - Bilan - Matinales

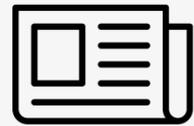


Définition du programme de travail
 Tout adhérent à l'ODH
Comité de programmation



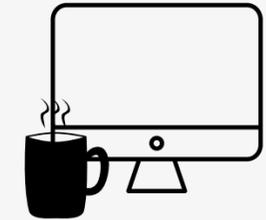
Bilan - Validation de la programmation
 Membres de l'ODH

Comité de pilotage



Publication
 Adhérent ayant un compte

Site de l'ODH



Valorisation - échanges
 Tout adhérent ou élargi

Matinale

Processus - production d'une note



Validation
 ADIL - DDTM - DDETS - CD

Comité de relecture



Elaboration de la note
 ADIL

Comité technique - Partenariat



Programmation 2023

validé en COPIL le 23 juin 2023

3 notes annuelles

Indicateurs

2 tableaux de bord

1 veille thématique

Ménages modestes

Chiffres clés : voir une vision et des connaissances des principaux éléments composant le logement social et l'hébergement dans l'Hérault

Loyers

Recueil de cartes sur le marché locatif privé et actualités juridiques

Locations courtes durée

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

Livraisons de tableaux

Département + 6 territoires adhérents de 2023

Loyers

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

Indicateurs PDH

Consulter en 1 clic les données relatives à l'habitat au sens large sur un ou plusieurs territoires

Foncier

Veille sur les sujets relatifs à l'observation des phénomènes fonciers et à une production de logements sobres en foncier.

En comité de relecture
Publication : Mars 2024

En comité de relecture
Publication : Avril 2024

Mise en place d'un comité technique
Publication : Eté 2024
Matinale : 2e semestre 2024

Livré

Livré

En cours de développement

Suivi des marchés immobiliers - Tableau de bord
Recensement des outils

Les meublés de tourisme de type AIRBNB : état des lieux du phénomène

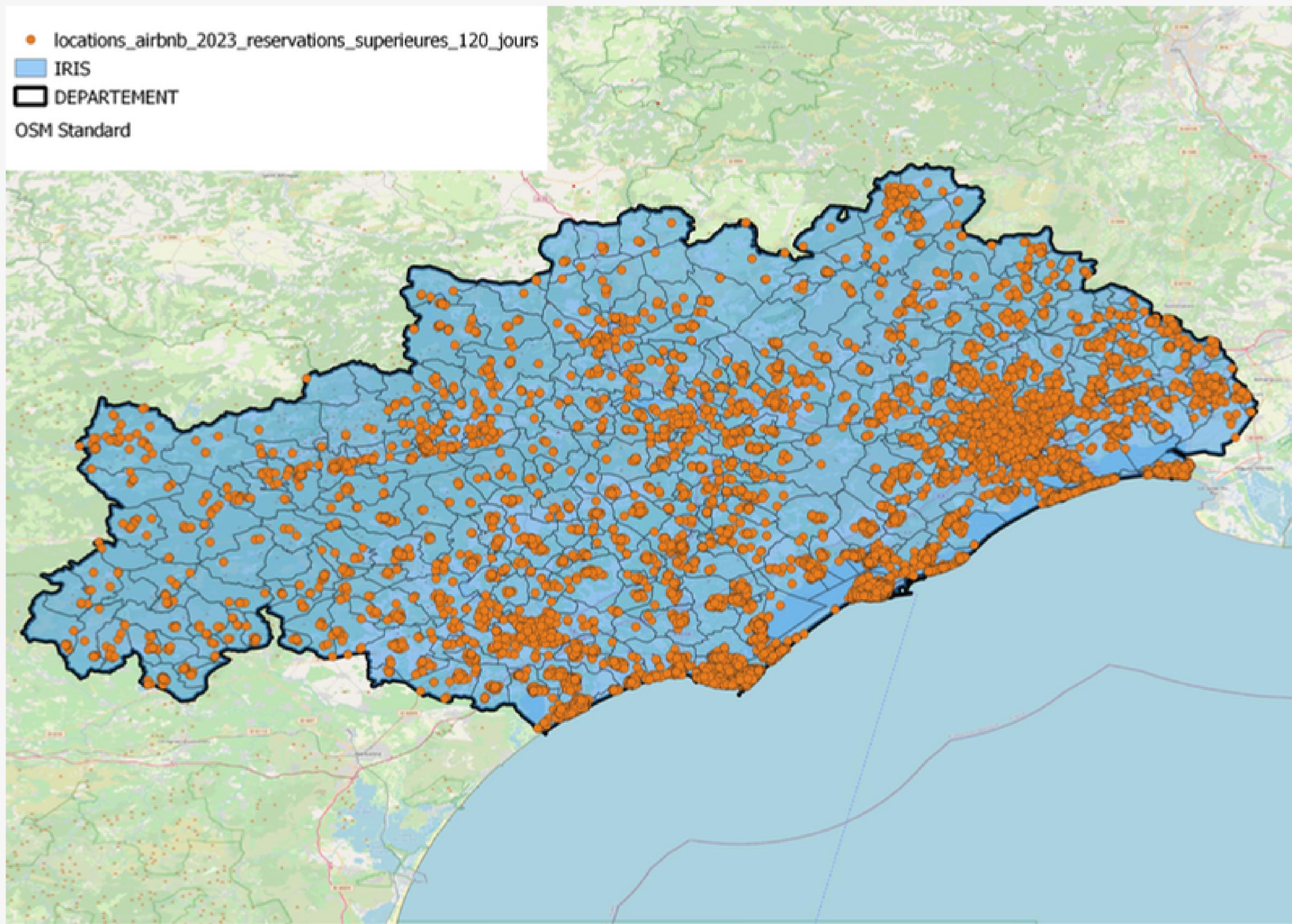
Analyse de données AirDNA (partenariat avec Hérault Tourisme) des recensements 2022 et 2023

- Dénombrement par territoire (EPCI / commune / IRIS)
- Caractérisation de la professionnalisation (multiples biens par propriétaire / réservations de plus de 120 jours)

Hausse du nombre de biens mis sur AirBNB (37675  40895) ... mais pas du nombre de nuitées!

EPCI	Nombre de meublés en 2022	Nombre de meublés en 2023
CA de Béziers-Méditerranée	2703	3360
CA du Pays de l'Or	4348	4858
CA Hérault-Méditerranée	7368	8453
CA Sète Agglopôle Méditerranée	6599	6735
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	240	254
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut-Languedoc	165	165
CC du Clermontais	515	596
CC du Grand Pic Saint-Loup	949	997
CC du Minervois au Caroux	771	817
CC du Pays de Lunel	703	717
CC Grand Orb communauté de communes en Languedoc	814	883
CC La Domitienne	536	623
CC Les Avants-Monts	667	706
CC Lodévois et Larzac	376	395
CC Sud-Hérault	473	498
CC Vallée de l'Hérault	792	872
Montpellier Méditerranée Métropole	9656	9966

Représentation des biens réservés plus de 120 jours en 2023 par IRIS de l'Hérault



Explication du phénomène AirBNB par territoire :

Analyse de corrélations (et non de causalités!) entre tendances du marché locatif et du meublé touristique

Variables quantitatives :

Etat du parc : nombre de RP / RS, fraction de propriétaires occupants, ... (INSEE)

Niveaux de revenus (INSEE)

Niveaux de loyer (OLL / ODL)

Facteurs qualitatifs :

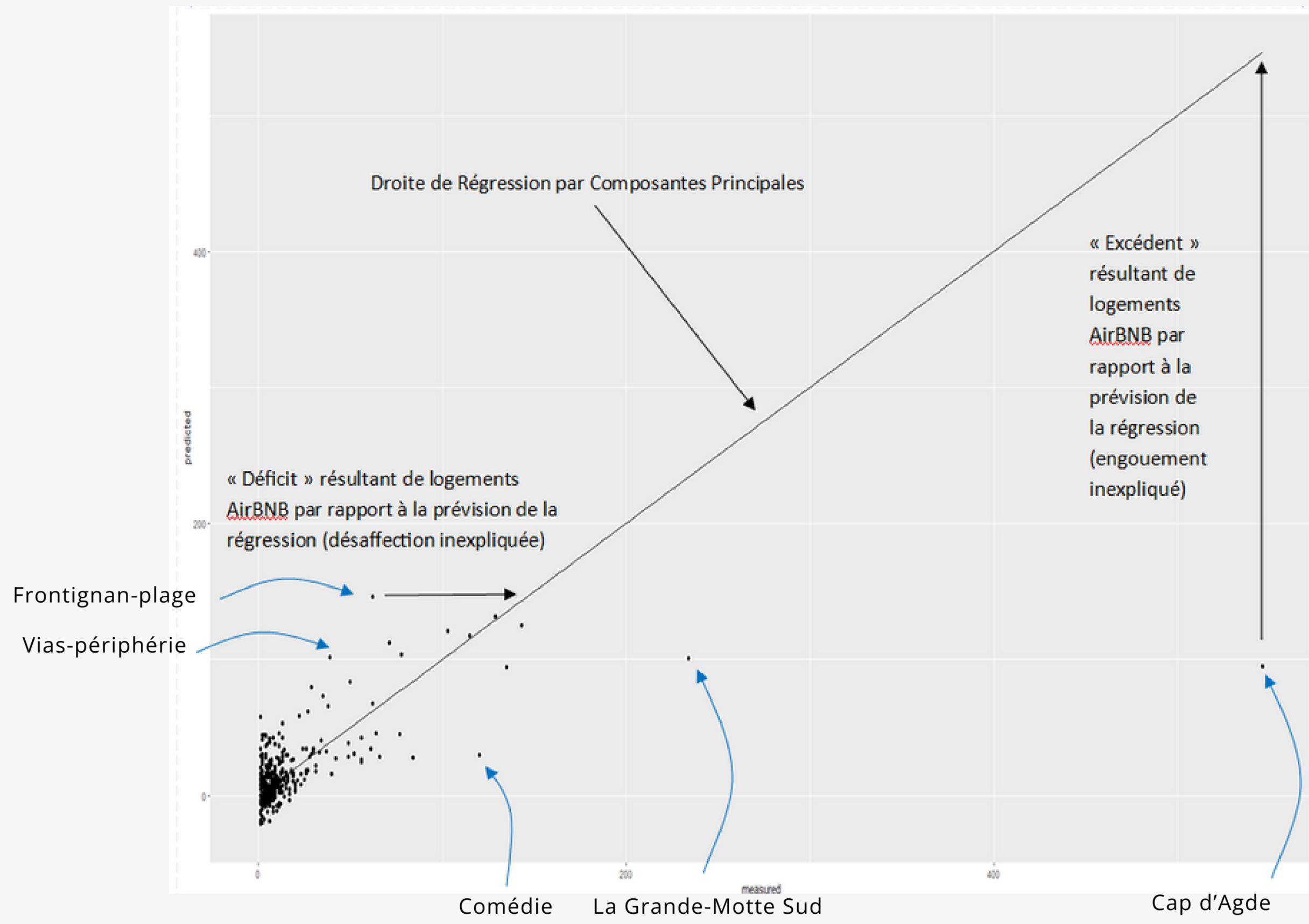
Habitudes touristiques locales

Mise en avant culturelle (télévision)

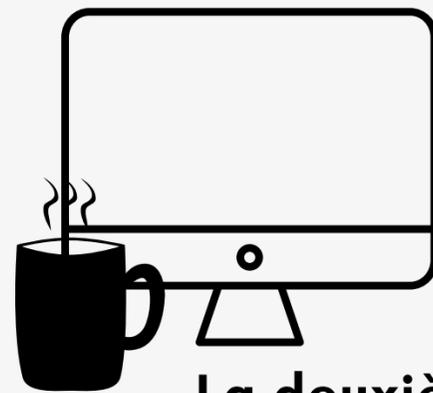
Différentes méthodes complémentaires : clustering (k-means) / Régression par Composantes Principales

Mise en évidence de spécificités locales du parc : nombre de résidences principales, prix de vente ... (clustering) et de l'engouement / la désaffection des meublés de tourisme (RCP)

Représentation du nombre de meublés de tourisme par IRIS (points) contre la droite de régression (prévus/mesurés)



Matinales de l'ODH



La deuxième matinale

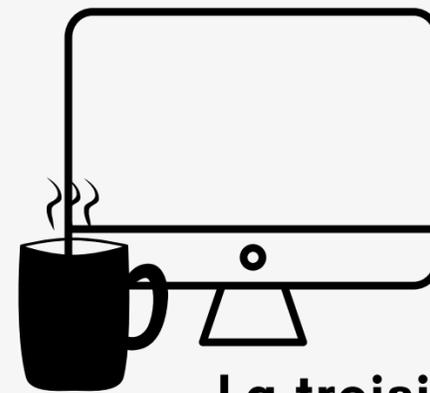
Premier semestre 2024

Thème : Les dispositifs d'accès sociale

Lundi 9h - visio

A destination des adhérents de l'ODH

Témoin : directeur de l'OFS



La troisième matinale

Deuxième semestre 2024

Thème : Phénomène Airbnb : connaître
pour agir

Lundi 9h - visio

A destination des adhérents de l'ODH



Programme 2024

2 sujets plébiscités

Autres sujets

Conclusion

validé en COPIL le XX XXXX 2024

Programmation 2024

3 notes annuelles

Indicateurs

Deux applications

XXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX
XXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXX
XX
XXXXXXXX
XXXXX XXXXX XXX

Livraisons de tableurs
Département + 7 territoires adhérents de 2024

Carte des zonages
Rassembler à un même endroit tous les zonages relatifs à l'habitat : les PLH, les communes SRU, les différents classements, les opérations programmées, les QPV ...

Indicateurs PDALHPD
Restitution des indicateurs définis dans le cadre du nouveau PDALHPD sous la forme d'un tableau de bord. Sélectionner un découpage / territoire -> connaître les caractéristiques du parc occupé par les ménages modestes et défavorisés et les actions conduites dans le cadre des politiques locales du logement.

Thème de l'étude : L'investissement locatif dans l'Hérault

- Contexte de crise du logement (rupture dans le parcours résidentiel)
- Difficultés à l'accession à la propriété (*note 24 et 27 de l'ODH*)
- Fin du dispositif Pinel
- Attractivité de l'Hérault par rapport à d'autres départements
- Disparités internes entre les différents territoires de l'Hérault



Où en est l'investissement locatif dans l'Hérault ?

Thème de l'étude : l'investissement locatif dans l'Hérault

Comparer l'investissement selon plusieurs facteurs:

- *Territoire*
- *Profil type d'investisseur*
- *Type d'habitat (maison, appartement)*
- *Type de location (vide, meublée)*
- *Catégorie de location (libre, conventionnée, défiscalisée)*

Environnement liés au marché du logement :

1) Des phénomènes locaux

- *Les meublés de tourisme de type Airbnb*

2) La réglementation

- *Encadrement des loyers*

3) Des dispositifs fiscaux

- *Loc'Avantages (avec ou sans travaux)*
- *Denormandie*



Une Analyse territorialisée de la rentabilité locative en fonction de facteurs et de l'environnement

Thème de l'étude : LLS en ZAN

- Mise en place du ZAN
- Parfois tension sur le foncier
- Fort enjeu de production de logements sociaux (obligations SRU, pression sur le parc social)
- Subventions venant compenser les surcouts



concilier ZAN et production de LLS ?

Thème de l'étude : LLS en ZAN

Etat des lieux sur les opérations de ces dernières années

- *Production de LLS*
- *La part en Acquisition-Amélioration*
- *Analyse des abandons*
- *Comparatif des coûts et des aides financières Neuf / AA*

Analyse quantitative et qualitative

1) Traitement de données

- *SISAL*

2) Enquête ?

- *Enrichir / nuancer les résultats avec la vision des acteurs*



**Des données objectivées sur les
coûts de production de LLS en
acquisition-amélioration**

Le logement des aînés

➔ Vieillesse de la population et autonomie

- *Besoins : les seniors et leur logement - tendances et disparités*
- *Etat de l'offre : parcours résidentiels*
- *Intégration actuelle dans les PLH*

Le PTZ

➔ Accession à la propriété

- *Fonctionnement du PTZ*
- *Bilan de la primo-accession et du PTZ*
- *Impact de la réforme*

Le FSL

➔ Ménages modestes et défavorisés

- *FSL "Fuides" et augmentation du cout de l'énergie*
- *FSL "Maintien" et suivi des ménages*

Préfiguration observatoire des copros

➔ Connaissance du parc des copropriétés

- *Base enrichie par l'appariement de plusieurs fichiers*
- *Mise à disposition des données*
- *Indice de fragilité*

validé en COPIL le XX XXXX 2024

Programmation 2024

3 notes annuelles

Indicateurs

Deux applications

XXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX
XXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXX
XX
XXXXXXXX
XXXXX XXXXX XXX

Livraisons de tableurs
Département + 7 territoires adhérents de 2024

Carte des zonages
Rassembler à un même endroit tous les zonages relatifs à l'habitat : les PLH, les communes SRU, les différents classements, les opérations programmées, les QPV ...

Indicateurs PDALHPD
Restitution des indicateurs définis dans le cadre du nouveau PDALHPD sous la forme d'un tableau de bord. Sélectionner un découpage / territoire -> connaître les caractéristiques du parc occupé par les ménages modestes et défavorisés et les actions conduites dans le cadre des politiques locales du logement.