

Réunion du comité de pilotage

11 juillet 2024

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

Antoine Averseng

Chef du service habitat affaires juridiques de la direction départementale des territoires et de la mer de l'Hérault

Ordre du jour

Comité de pilotage 2024

Diversifier l'offre de services

PARTIE 1

Présentation du
bilan 2023

PARTIE 2

Validation du
programme de
travail 2024

PARTIE 3

Zoom sur ...
Airbnb,
comprendre pour
agir



PARTIE 1

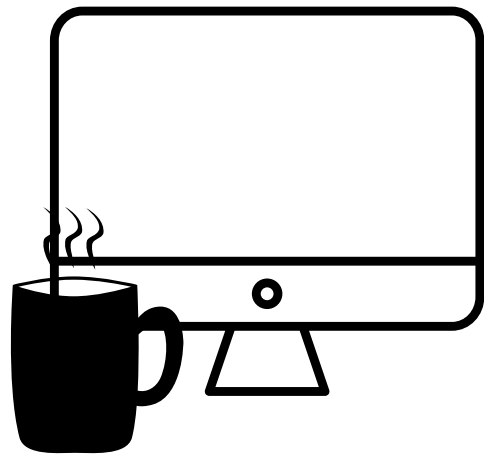
Présentation du bilan 2023

Diversifier l'offre de services



PARTIE 1 - les évènements de l'ODH

Deux Matinales

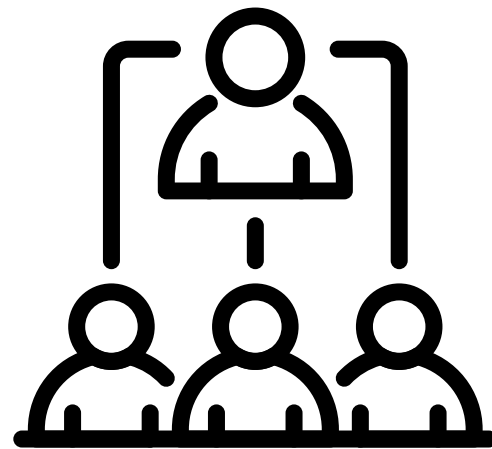


Le 11 septembre 2023
Thème : Loc'Avantages

Le 29 avril 2024

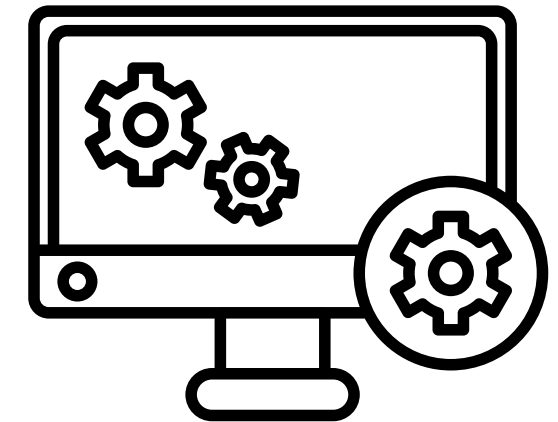
Thème : Les dispositifs d'accès sociale
Temoin : directeur de l'OFS métropolitain

Une réunion de mobilisation des partenaires



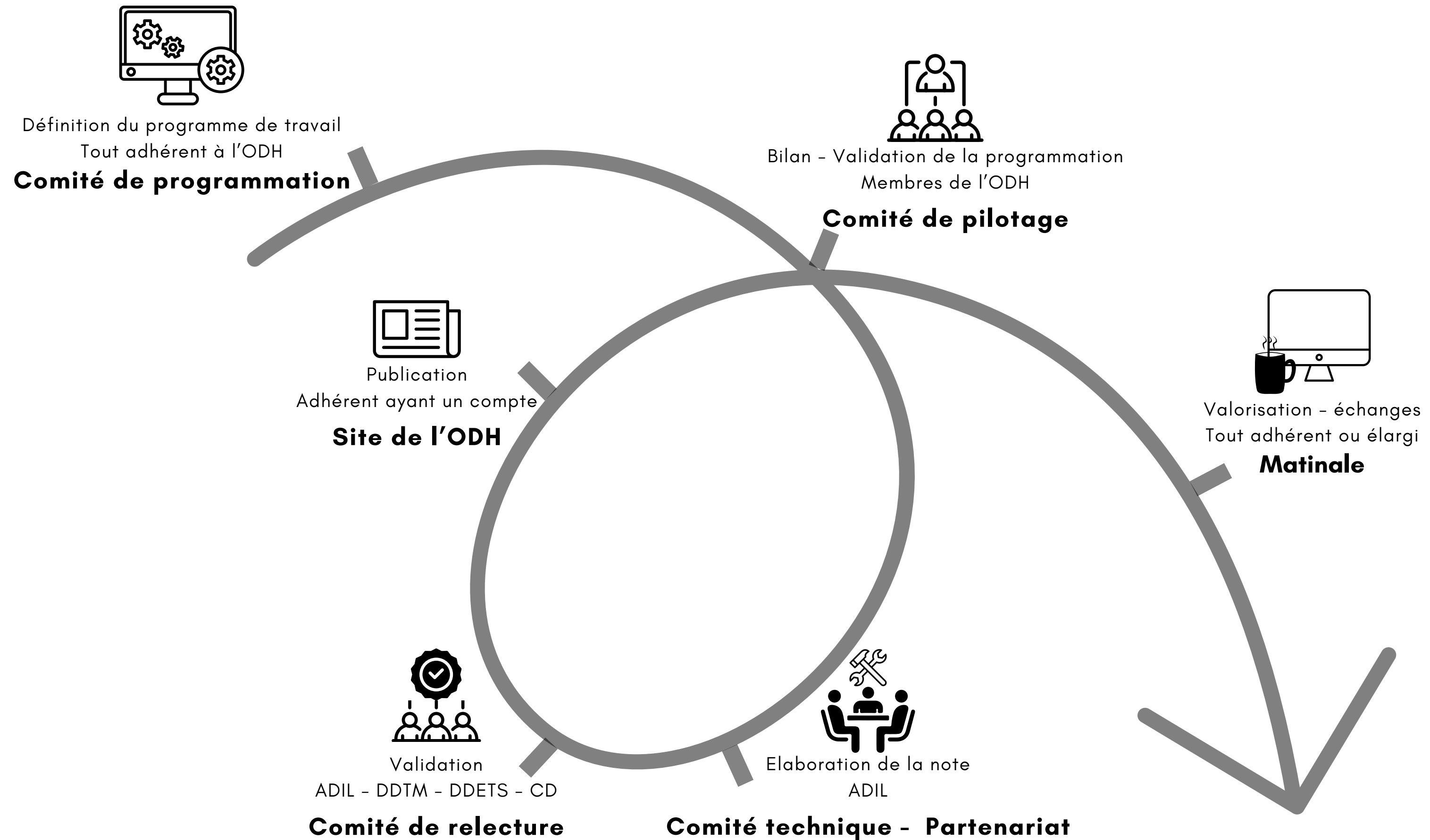
Le 11 septembre 2023

Un comité de programmation



Le 14 mars 2024

PARTIE 1 - Processus - production d'une note



PARTIE 1 - Bilan du programme de travail 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

Publié

Loyers

Recueil de cartes sur le marché locatif privé et actualités juridiques

En comité de relecture
Publication :
Eté 2024

Airbnb

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

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

Livraisons de tableurs

Département + 6 territoires
adhérents de 2023

Livré

Loyers

Améliorer la mise à disposition des données de l'ODL

Consulter, comparer et suivre les indicateurs principaux relatifs marché locatif privé

Livré

Tension sur le parc social

Consulter en 1 clic les données relatives à la tension sur le parc social

en cours de livraison

Foncier

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

Suivi des marchés immobiliers - Tableau de bord
Recensement des outils

PARTIE 2

Validation du programme 2024 de l'ODH

Issu de la réunion du comité de programmation de mars 2024

01

Présentation de la feuille de route

02

Echanges et validation



PARTIE 2 - Programme de travail 2024 à valider

3 Publications

Indicateurs

Deux applications

Airbnb

Approfondir l'étude : publier la note, rendre les indicateurs sous forme de tableau de bord, valoriser la méthodologie, convenir d'une actualisation, organiser une Matinale
En lien avec le comité technique, notamment Hérault Toursime

Ménages modestes

Publication sous forme de chiffres clés par territoire d'un panorama sur le logement des ménages modestes (le parc social et ses occupants et sa tension et hébergement)

Le logement des aînés

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

Comité technique à monter
Etape 1 : Cahier des charges

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.

PARTIE 3

Zoom sur ...

Airbnb comprendre pour agir

01

Que dit la loi ?

02

Airbnb quel est le problème ?

03

Le parc Airbnb c'est quoi ? c'est où ?

04

Que reste-t-il de l'économie collaborative ?

05

Opportunité ou concurrence ?
Territorialiser les enjeux



PARTIE 3

Que dit la loi ?



Article L 324-1-1 du Code du tourisme :

*“**Les meublés de tourisme** sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois”*

Article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation :

“Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article”

Un cadre législatif et réglementaire, progressivement construit depuis la loi Alur, mettant en place des outils de régulation à disposition des collectivités afin de concilier développement des meublés de tourisme et besoins de la population et de l'économie locale.

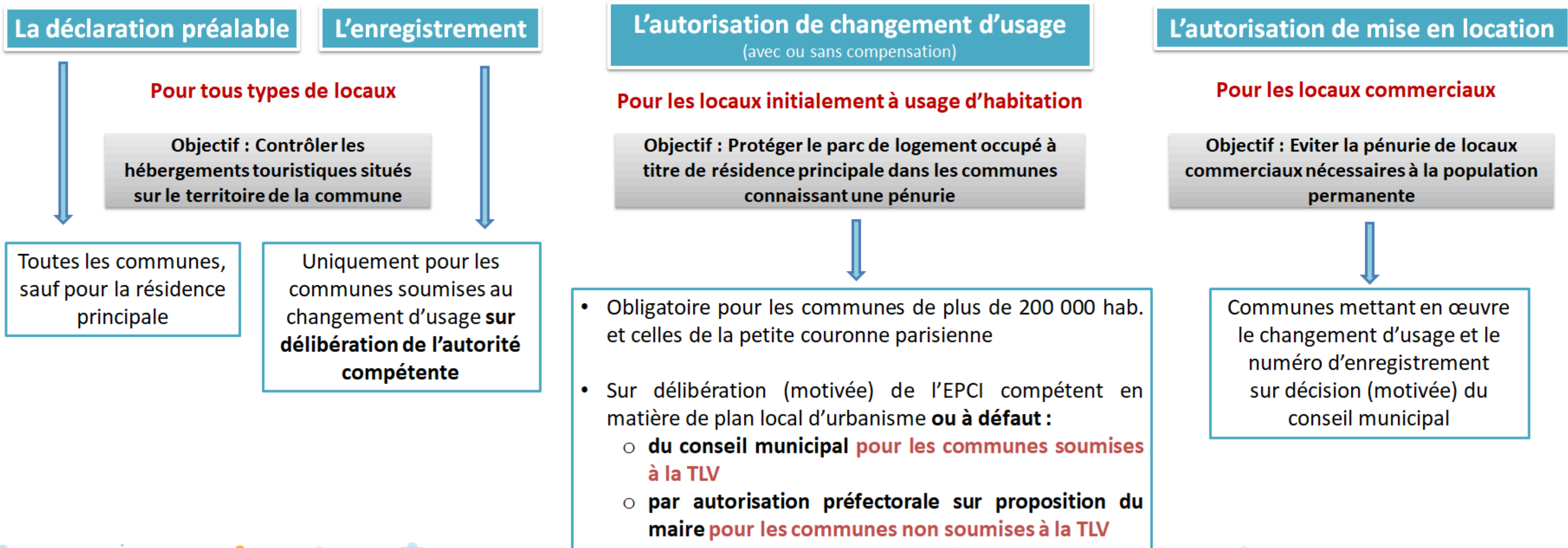
Des sanctions en cas de non respect de la réglementation.

Pour mémoire : La **résidence principale** est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.



PARTIE 3

Des outils de régulation des meublés de tourisme à disposition des collectivités



PARTIE 3

Airbnb quel est le problème ?

54 millions

En France en 2023, le tourisme c'est 54 millions de nuitées

2 millions

L'Hérault concentre 2 437 410 millions de nuitées réservées en 2023

301 millions

En 2023, la location de "meublés de tourisme" dans l'Hérault a généré 301 702 666€

Les impacts remarquables du phénomène Airbnb

Barcelone :

- **Augmentation** excessive des **loyers** du **parc locatif privé**
- **Dégradation** du **parcours résidentiel** des habitants locaux

Toulouse et Albi :

- **Augmentation** du nombre de **résidences secondaires**
- **Contournement** de la **réglementation** des **passoires énergétiques**



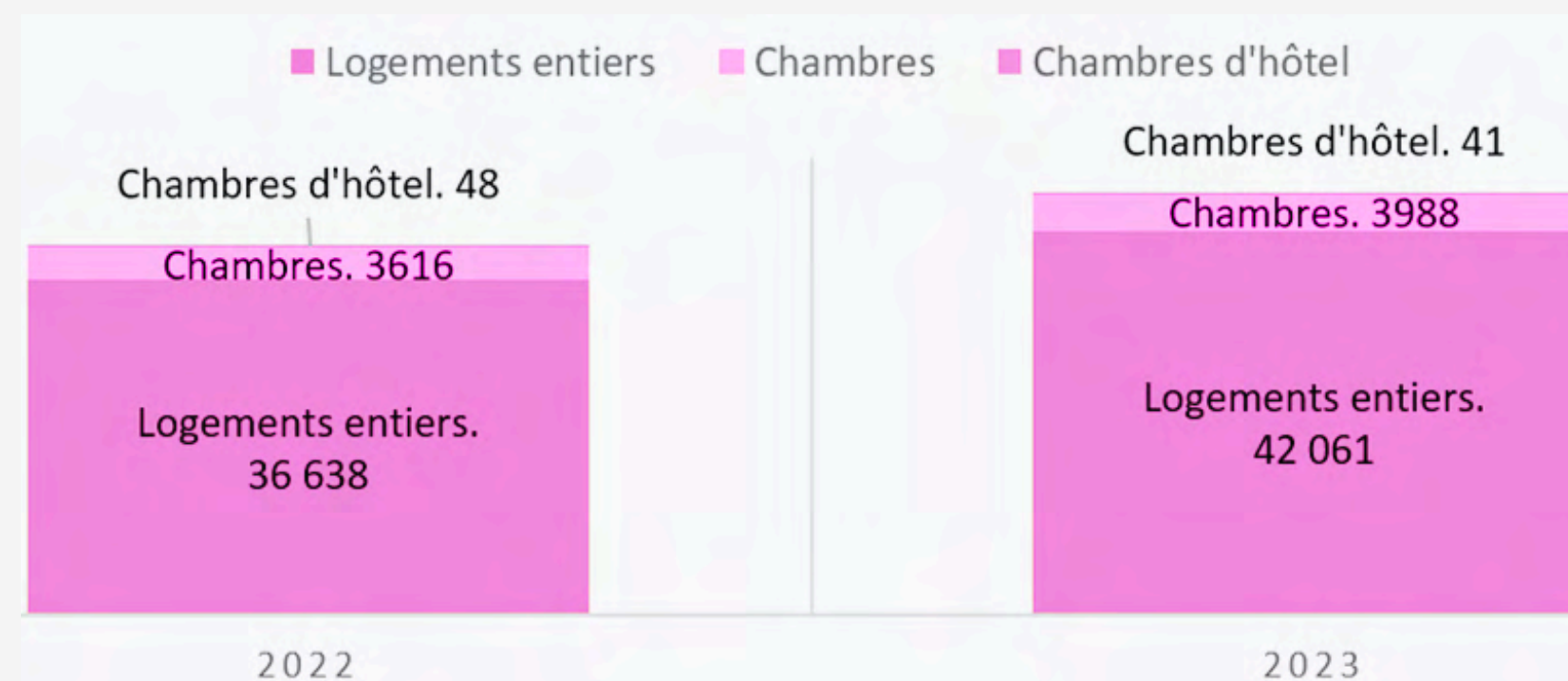
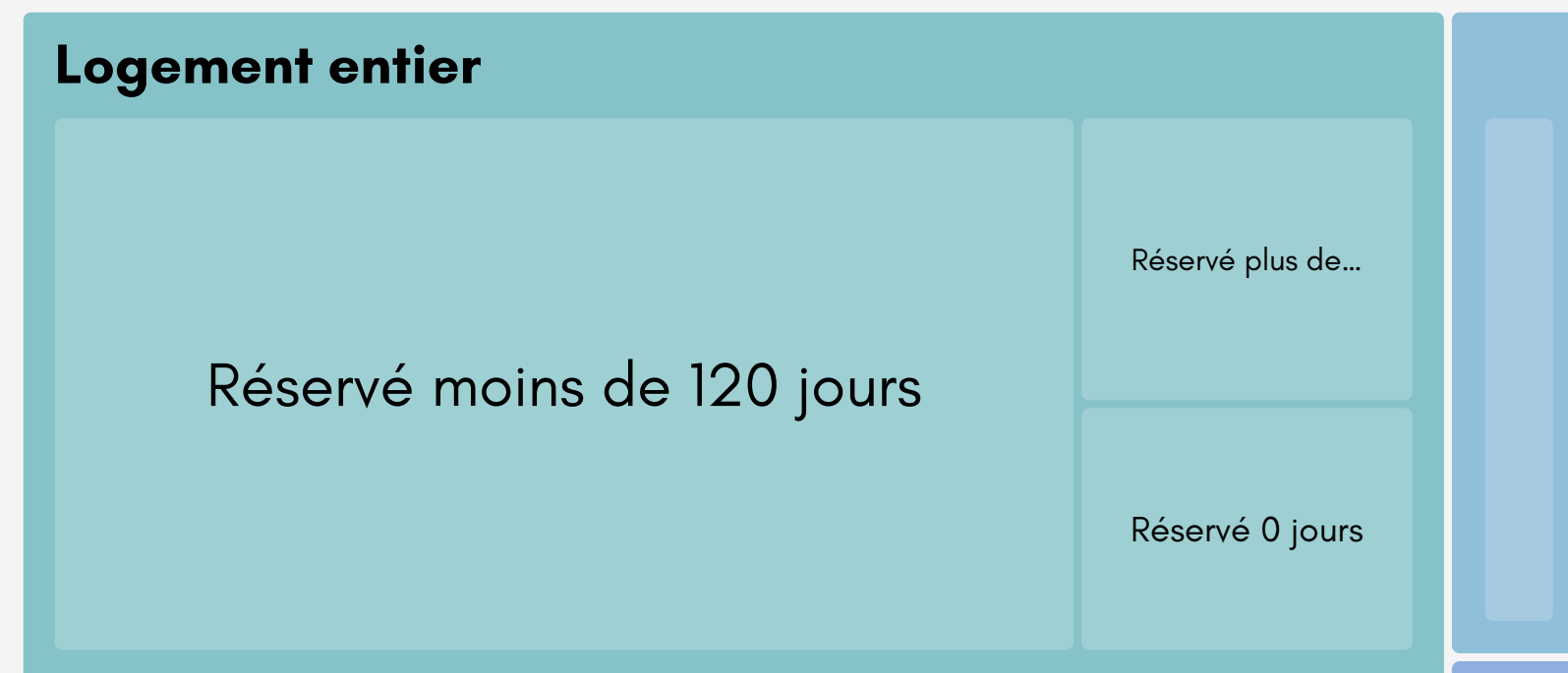
PARTIE 3

Le parc Airbnb dans l'Hérault c'est quoi ?

Chiffres clés sur l'Hérault

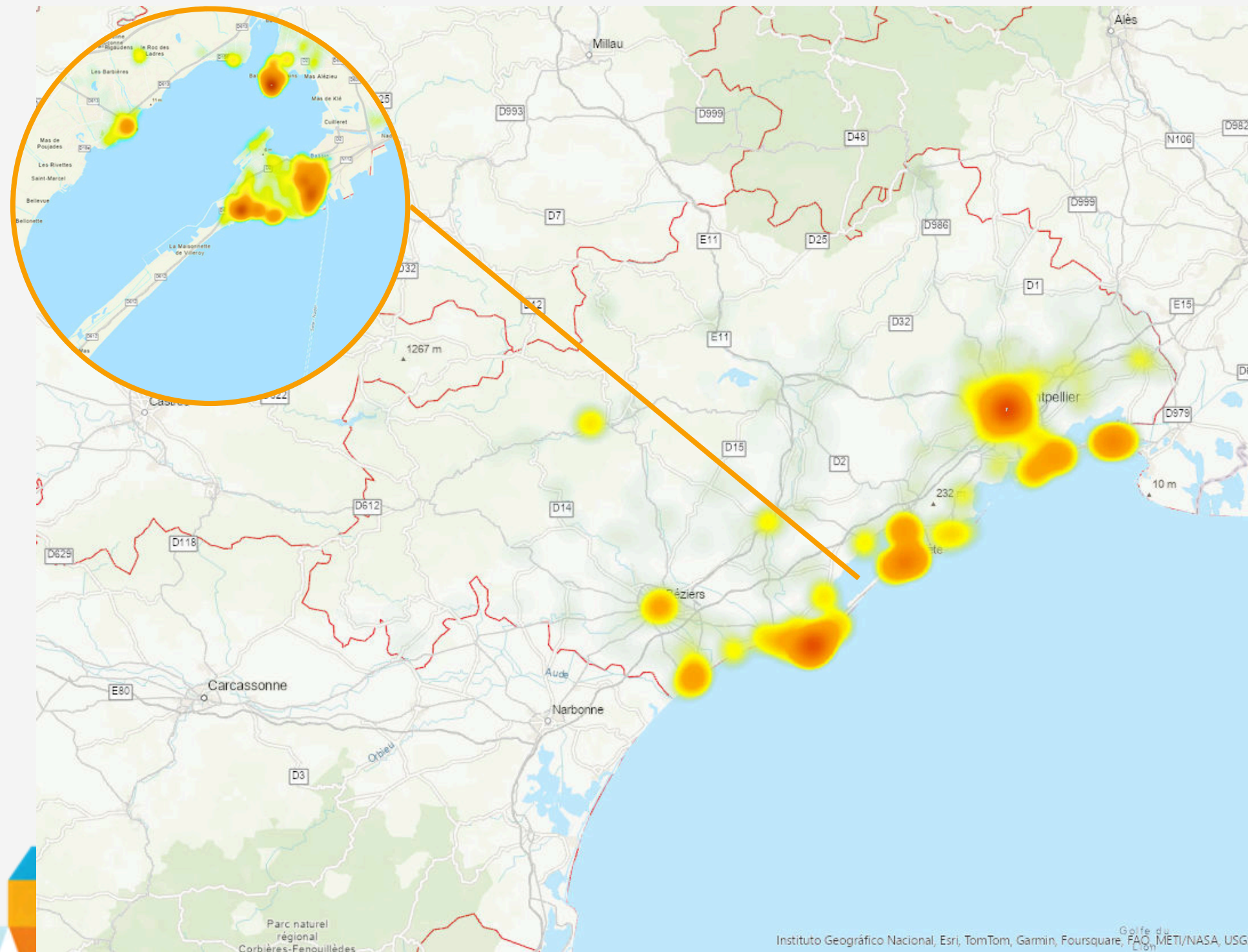
- **46 090 annonces en 2023**
- **Au moins une annonce sur chaque commune** du département
- Plus de **90% d'annonces** pour des **logements entiers**
- **8%** pour une **chambre chez l'habitant** ou dans un **gîte**
- **5%** du parc de logement sur Airbnb

Nature logement	2022	2023	Evolution 2022 2023
Log. entier	36 638	42 061	14.80 %
Chambre d'hôtel	48	41	-14.58 %
Chambre Privée	3 540	3 883	9.69 %
Chambre Partagée	76	105	38.16 %
ENSEMBLE	40 302	46 090	14.36 %



PARTIE 3

Le parc Airbnb c'est où ?



- **Forte densité** d'annonces sur les **zones touristiques** en particulier les **zones thermales**
- **Forte présence** de **résidences secondaire**

Taux d'implantation Airbnb :

Agde

14 %

Avène

20 %

Vias

11 %

Balaruc-les-Bains

13 %

Palavas

14 %

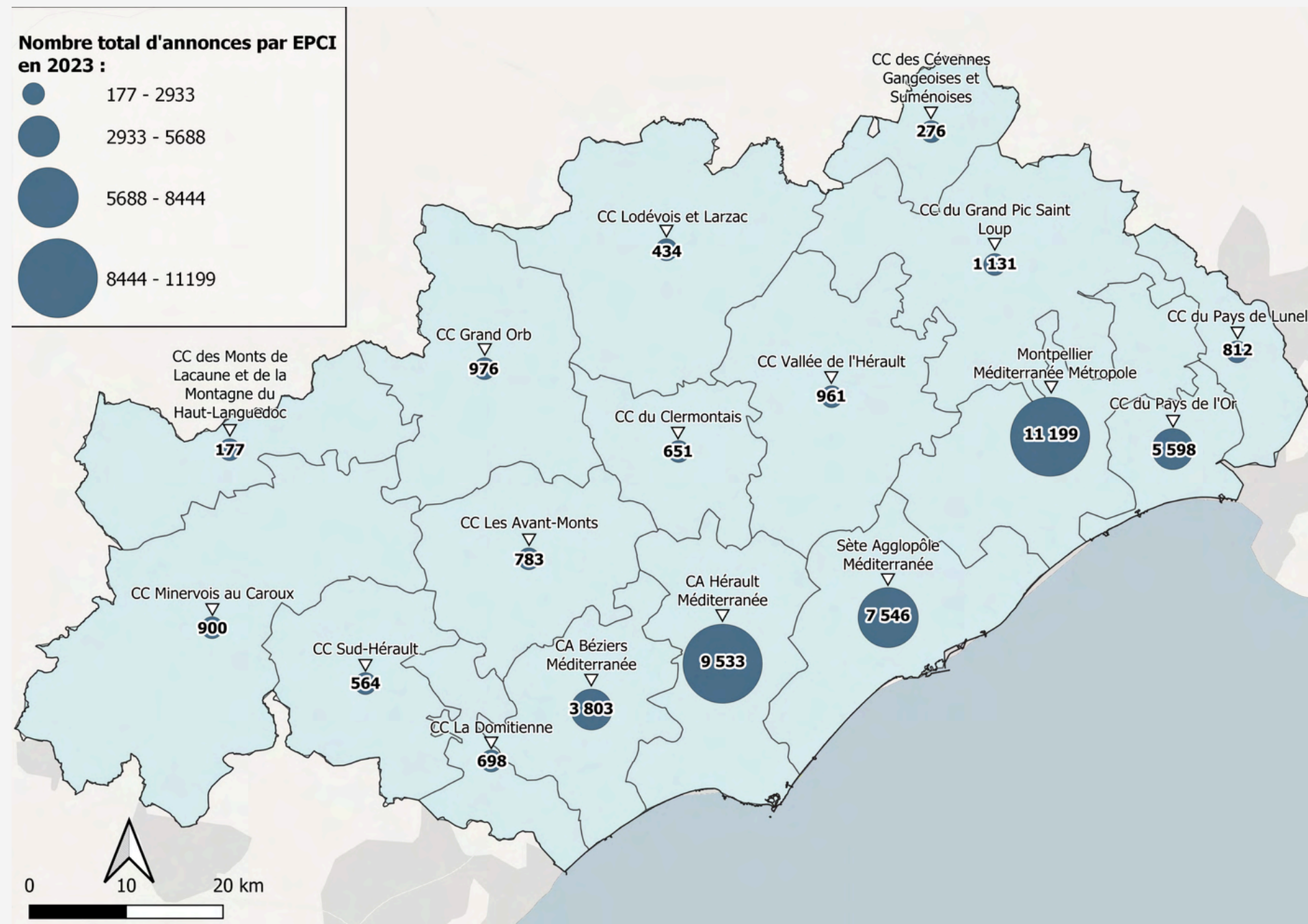
Lamalou-les-Bains

19%



PARTIE 3

Le parc Airbnb c'est où ?



Le territoire de l'Hérault, c'est :

- **46 042 offres** d'hébergement en "meublés de tourisme",
- **83% de l'offre concentrée** sur les EPCI ayant un accès direct à la mer (**38 377 offres en 2023**),
- **Un arrière-pays** (pas de contact direct avec la Mer Méditerranée) qui suit la **dynamique du littoral** avec une **augmentation de 11.4%** du nombre d'offre entre **2022 et 2023 (14.8% pour les EPCI littorales)**.

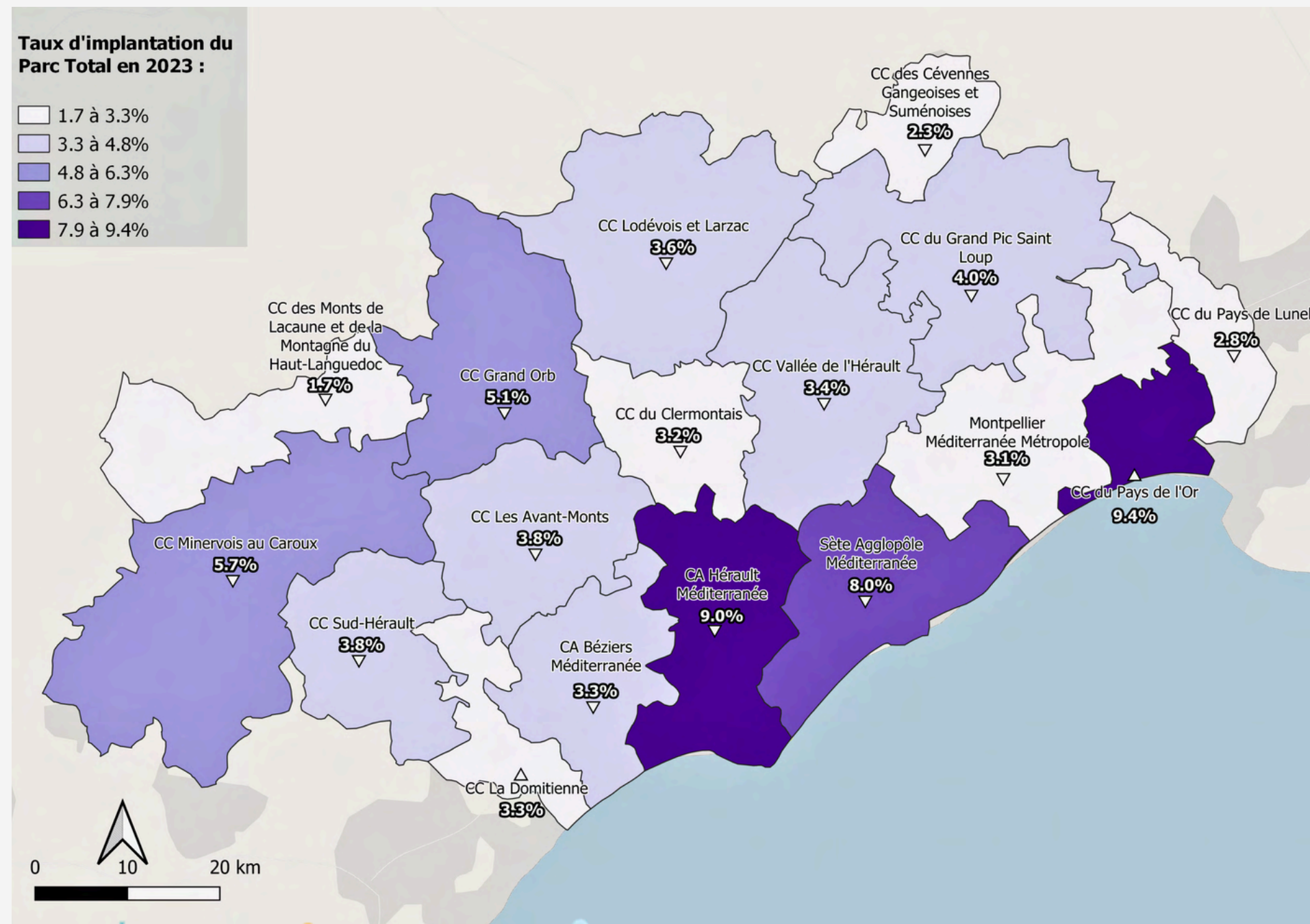
Les communes avec le + d'offres

- Agde (6 917 offres en 2023),
- Montpellier (5 477 offres en 2023),
- Sète (3 041 offres en 2023),
- La Grande-Motte (2 758 offres en 2023)
- Béziers (1 312 offres en 2023).



PARTIE 3

Le parc Airbnb c'est où ?



- Le **taux d'implantation** du **Parc Total** se définit par le nombre d'offres de **logements total disponibles** sur les plateformes de **locations de "meublés de tourisme"** sur le **nombre de logements total du Parc Locatif** des EPCI.

En **2023**, les EPCI marqués par un **fort taux d'implantation** sont :

Taux d'implantation Airbnb

CA Pays de l'Or

9.4 %

CA Hérault Méditerranée

9 %

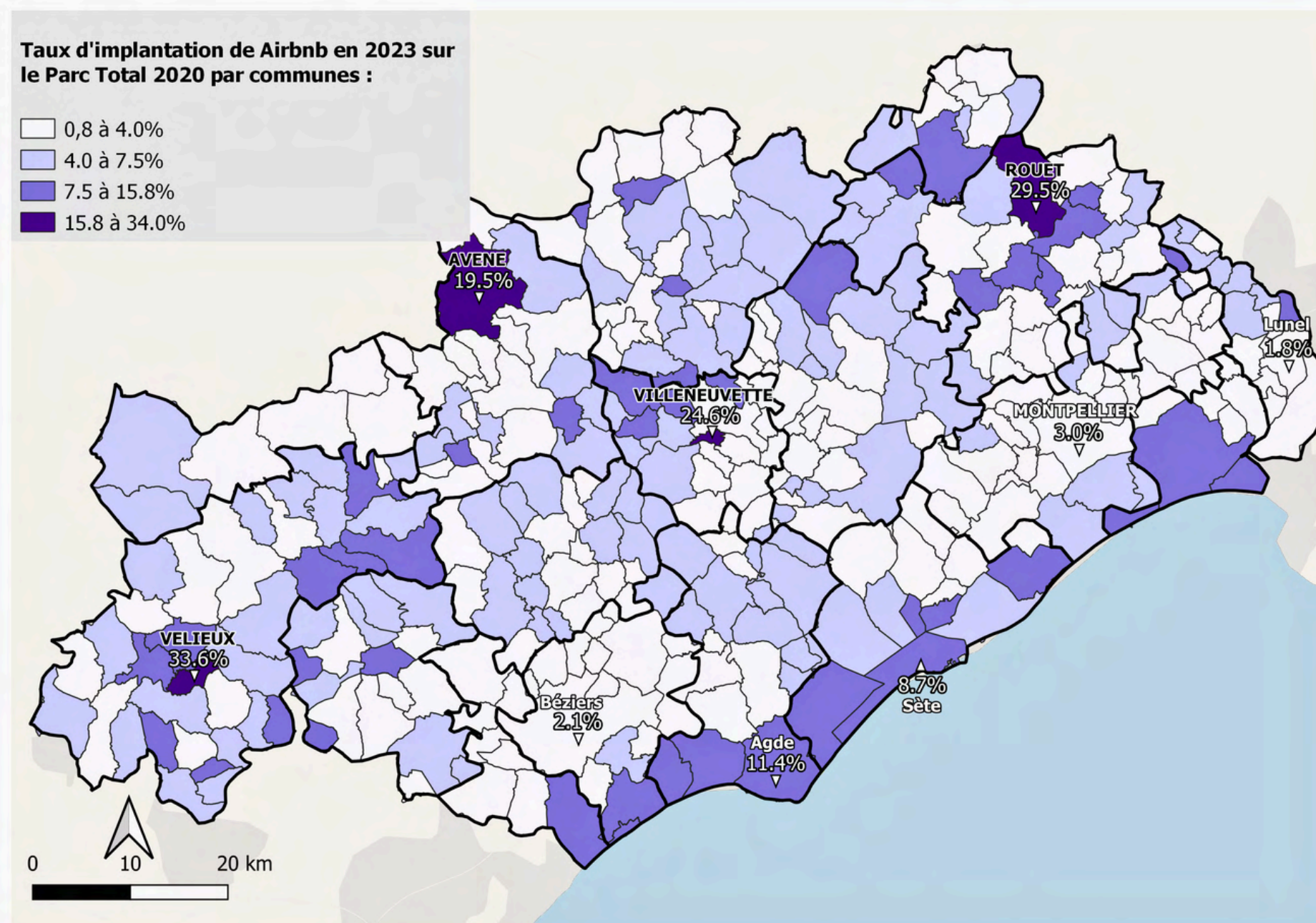
Sète agglopôle méditerranée

9.4 %



PARTIE 3

Le parc Airbnb c'est où ?



- Cette **carte** représente le **taux d'implantation** de **Airbnb** sur le **parc total** des **logements** par **communes** (Résidence principale, résidence secondaire et logement vacant). Le **taux d'implantation** est donc **proportionnel** au **nombre** de **logements** présents sur le territoire communal.

- Les **taux d'implantation** les **plus élevés** se trouvent dans des communes de l'**arrière-pays héraultais** : **Avène, Rouet** et **Vieux** (respectivement **600, 44** et **51 logements recensés** en **2020**). Ces communes sont donc soumises à un **fort risque d'érosion** de leur **parc total de logements**.

Un fort taux d'implantation du parc total dans l'Hérault

Vieux : 33.6%

Rouet : 29.5%

Avène : 19.5%

Taux d'implantation sur le parc total du littoral

Agde : 11.4%

Vic-la-Gardirole : 10.4%



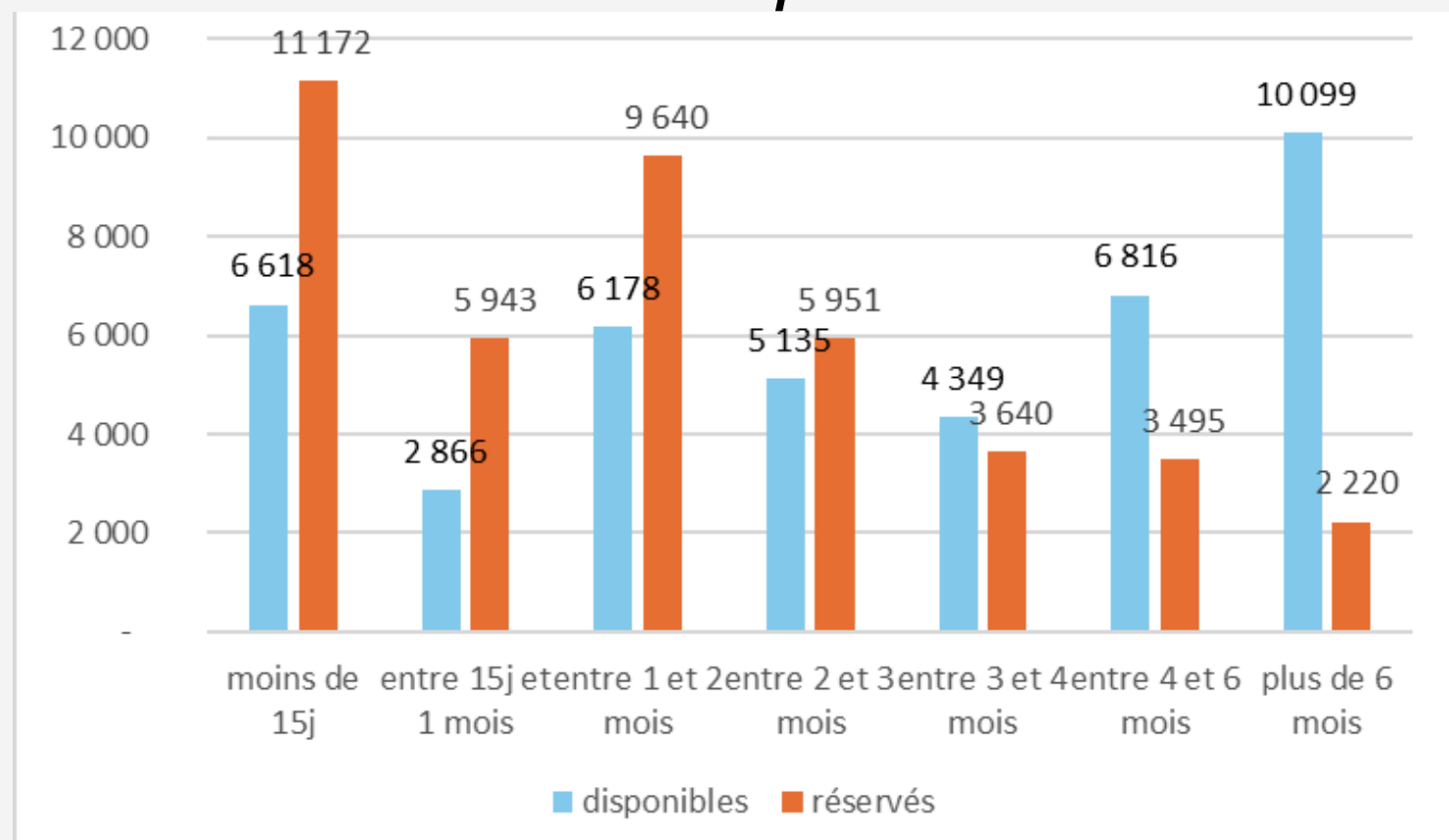
PARTIE 3

Que reste-t-il de l'économie collaborative ?

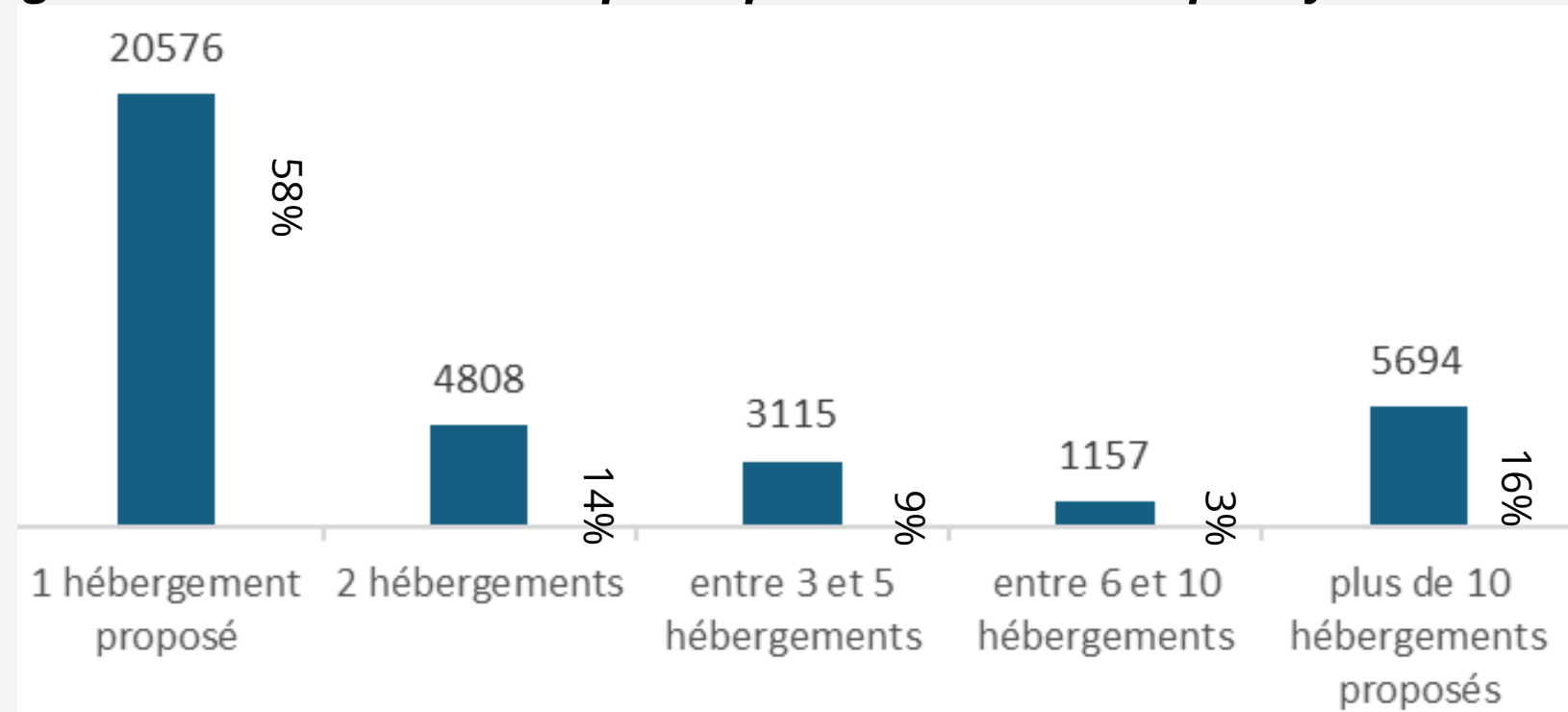
- 13% des logements traditionnels sont réservés plus de 120 jours
- 40% des logements traditionnels sont disponibles plus de 120 jours

- Un hôte sur 7 ayant une activité sur Airbnb en 2023 propose au moins 2 logements
- 28% des logements traditionnels loués sur Airbnb ont un hôte proposant 3 logements ou plus en 2023 (42% / 2 ou plus)

Répartition des logements Airbnb* selon les nombres de jours réservés et disponibles

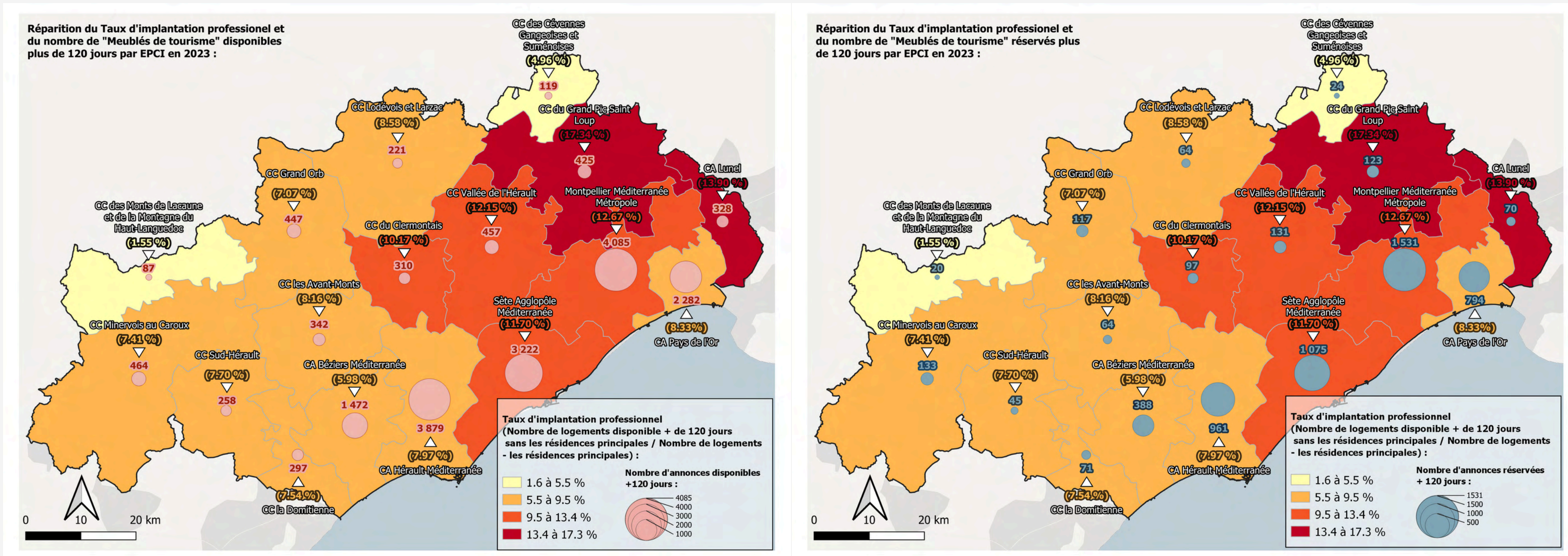


Répartition des logements Airbnb* selon le nombre d'offres de logements traditionnels déposés par son hôte sur la plateforme en 2023



PARTIE 3

Que reste-t-il de l'économie collaborative ?



- Si un **logement** est **réservé plus de 120 jours par an**, il **ne peut pas être qualifié de résidence principale**. Cette durée de réservation des 120 jours constitue un **indicateur** permettant **d'identifier** si les loueurs peuvent être considérés comme des **loueurs professionnels**.
- **Entre 2022 et 2023**, le nombre de logements "meublés de tourisme" **disponibles plus de 120 jours** a **augmenté de 7.3% en un an**, alors que la part des **logements réservés plus de 120 jours** a **diminuée de 8.9%**.
- Une forte disparité entre offre et demande avec **trois fois plus de logements disponibles plus de 120 jours** à l'année par rapport aux **logements réservés plus de 120 jours en 2023** (16 894 logements disponibles plus de 120 jours contre 5 708 logements réservés plus de 120 jours).

PARTIE 3

Opportunité ou concurrence ? Territorialiser les enjeux

Etape 1 : définir des grandes typologies de territoires sur la base de caractéristiques et de dynamiques semblables

partir des mots du DG de Airbnb:
logements dédiés Airbnb (en fait réservés +120 jours)

Dynamiques résidentielles

- Quel est la dynamique du parc locatif ?
- La production de logement alimente-t-il les résidences principales ?
- Quel taux d'implantation du Airbnb professionnel ?

Attractivité touristique

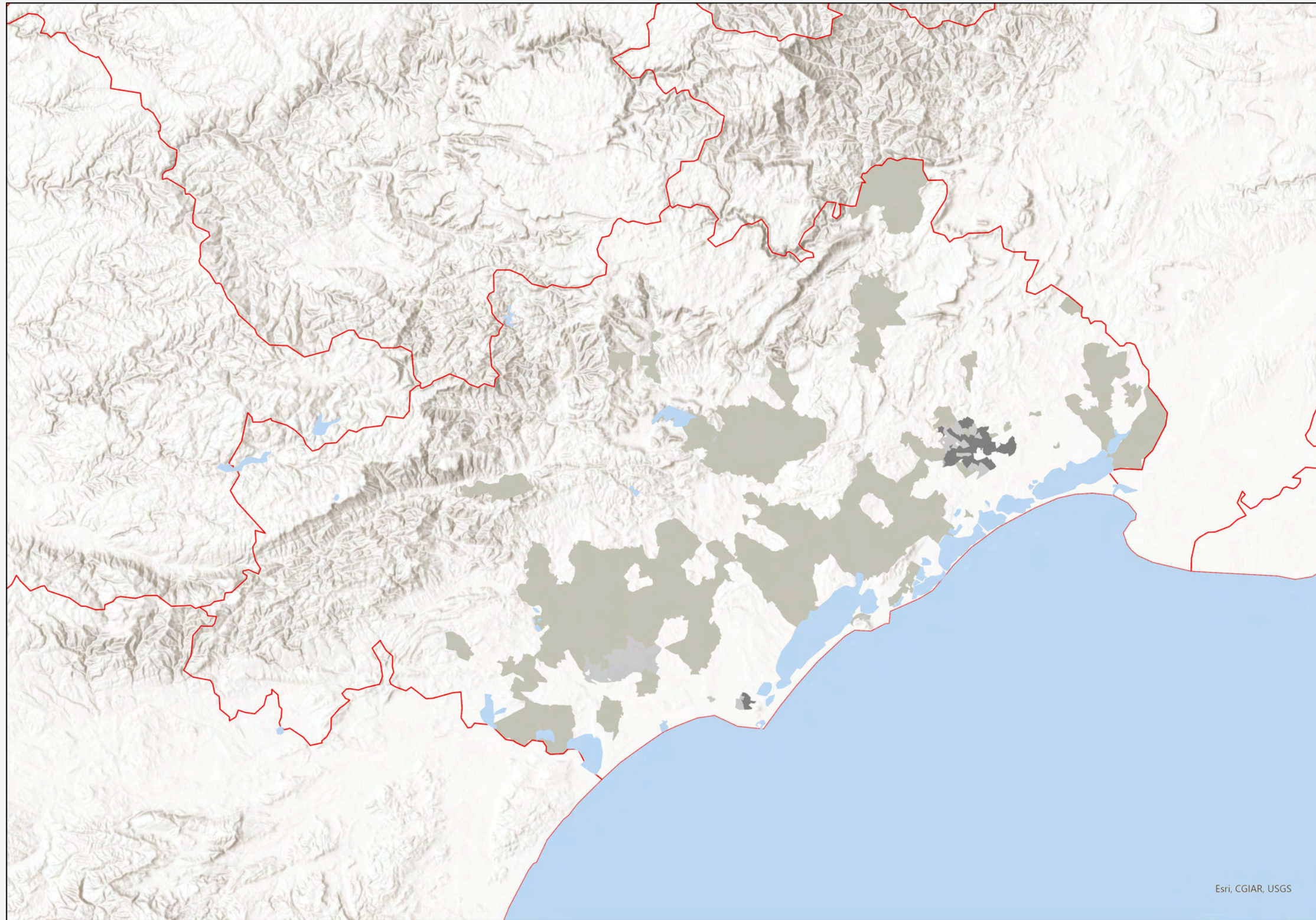
- Quelle est la part du parc de résidences secondaires est conséquente
- Y a t-il une offre d'hébergement touristique hors meublés de tourisme ?
- Quel est le taux d'implantation de Airbnb ?

Marché immobilier

- Les prix de l'immobilier sont-ils haut ?
- Le marché de l'immobilier est-il en évolution ?
- Quel est le niveau de vie des habitants ?

PARTIE 3

Opportunité ou concurrence ? Territorialiser les enjeux

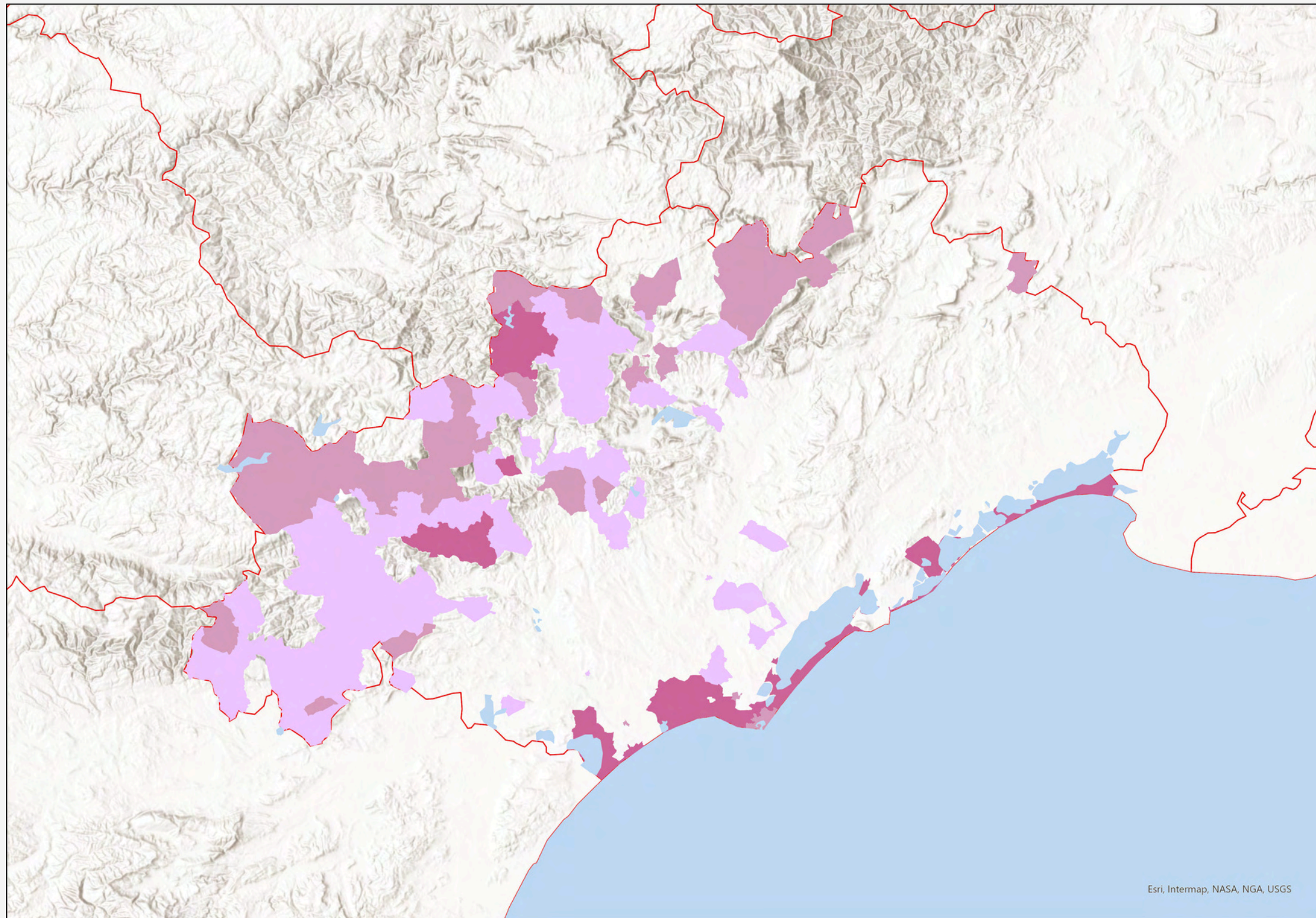


Typologie : des quartiers résidentiels hors d'influence des dynamiques de développement de Airbnb

- Des prix plus élevés sur la couronne de Montpellier

PARTIE 3

Opportunité ou concurrence ? Territorialiser les enjeux

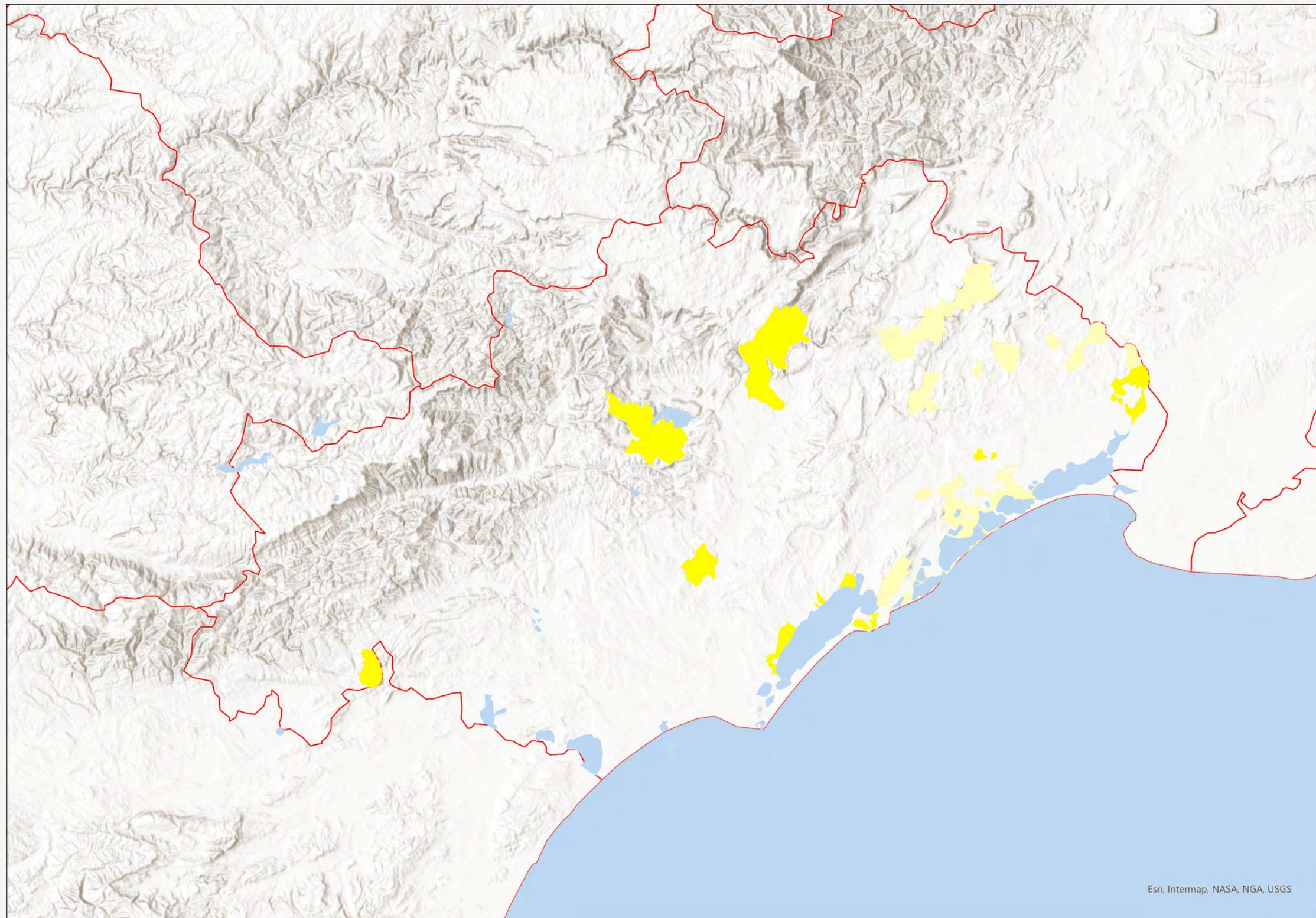


Typologie : des territoires avec une forte représentation de résidences secondaires dans le parc

- des pôles touristiques : stations thermales et balnéaires. Une forte part de logements dédiés à Airbnb. Un parc résidentiel minoritaire qui ne gagne pas de terrain.
- des territoires plus reculés avec une implantation de Airbnb beaucoup plus faible et un marché immobilier accessible

PARTIE 3

Opportunité ou concurrence ? Territorialiser les enjeux

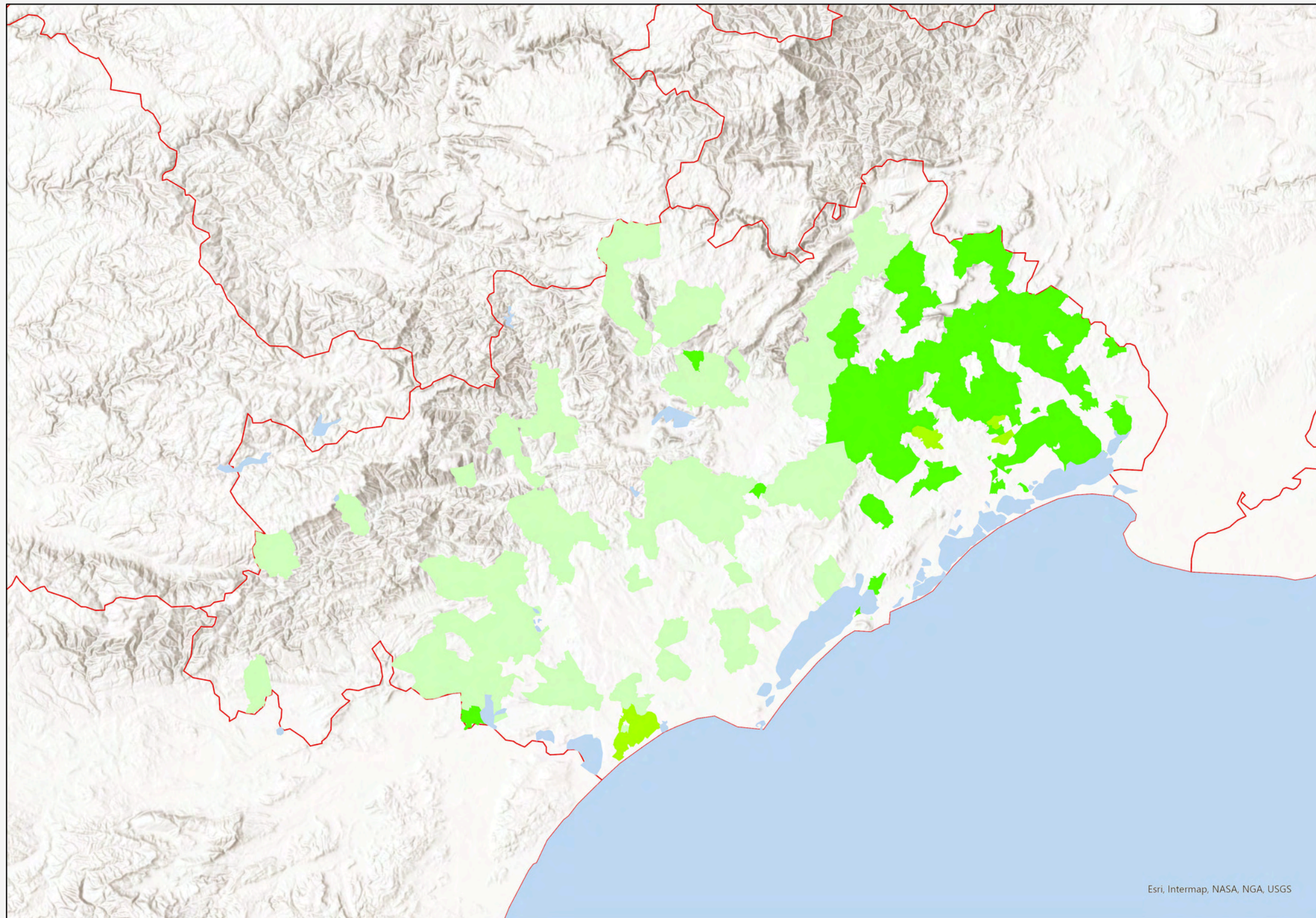


Typologie : des quartiers résidentiels où l'on note une forte implantation de Airbnb où le marché immobilier est déjà haut

- autour du bassin de Thau et du Salagou : cumulé à une érosion du parc locatif privé

PARTIE 3

Opportunité ou concurrence ? Territorialiser les enjeux

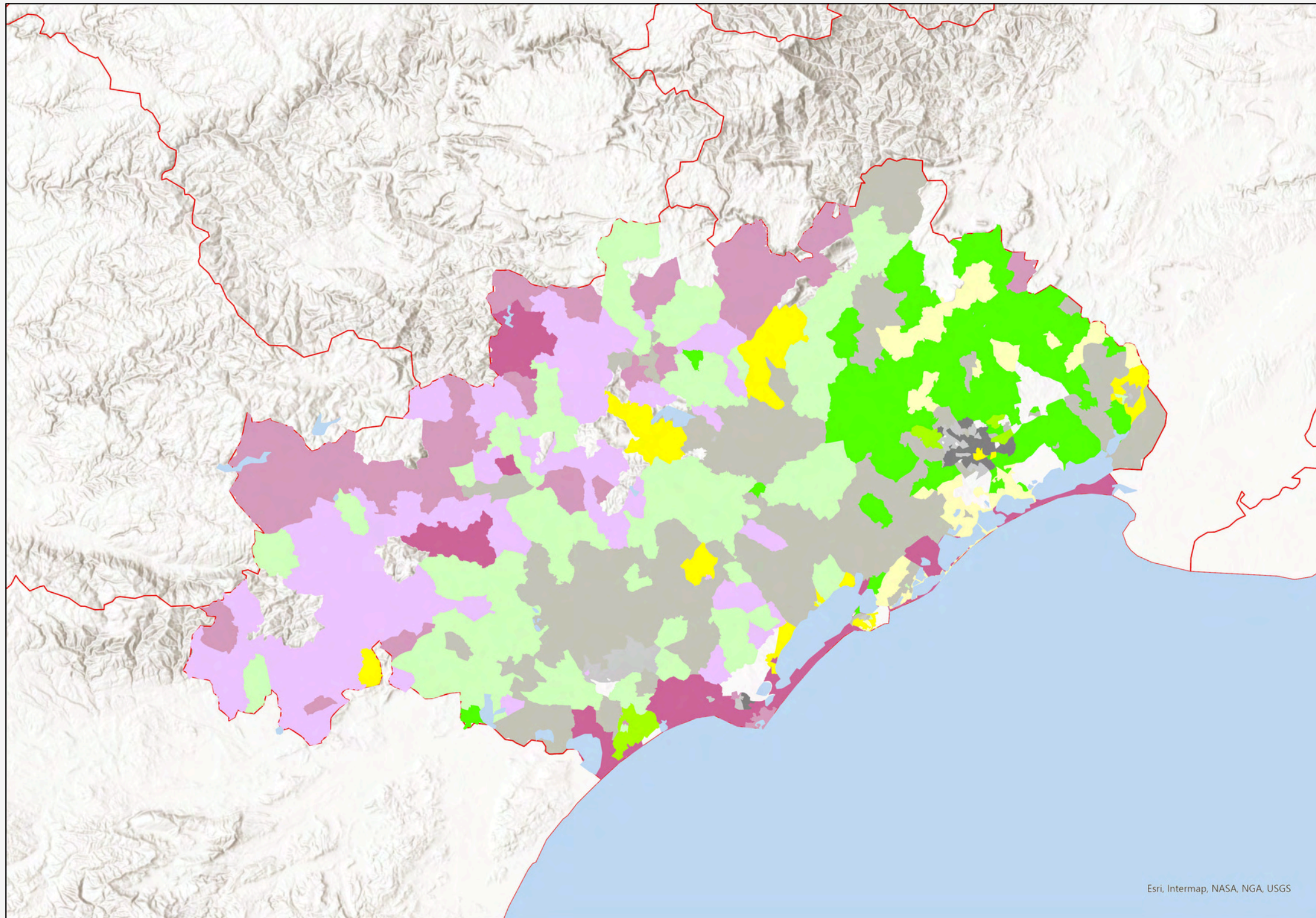


Typologie : des territoires avec un bonne dynamique résidentielle et une forte implantation de Airbnb

- des prix très élevés et qui augmentent dans l'aire d'attraction de Montpellier
- peu de capacité d'accueil en hébergement touristique

PARTIE 3

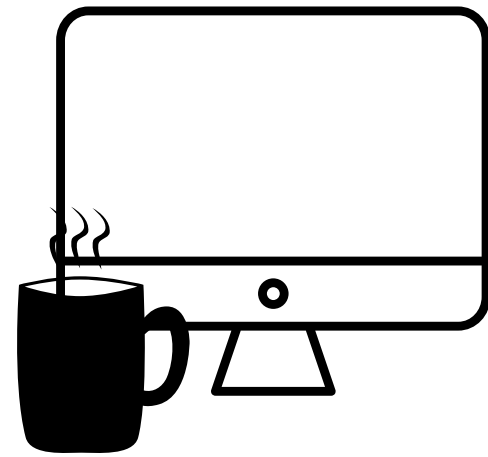
Opportunité ou concurrence ? Territorialiser les enjeux



Etape 2 : confronter ces typologies de territoires à l'enjeu d'accès au logement

Merci de votre attention

**Prochain
évènement**



Deuxième semestre 2024

Thème : Phénomène Airbnb : connaître
pour agir

A retrouver sur odh.herault.fr

contact : odh@herault.fr

