

Comité de pilotage 2024

11 juillet 2024

Ordre du jour

Bilan de la programmation 2023

Programme de travail 2024 - sur la base de la proposition du comité de programmation du 14 mars 2024

Zoom sur l'étude Airbnb

Cf présentation et compte-rendu des échanges

Participants

Département : Vincent Gaudy / Soria Deborah / Jaguin Enzo / Van

Den Broeck Anne / Anais Lafaye

DDTES 34 : Guillaumette ABADIE

DDTM 34 : Aïda Lakehal / Antoine Averseng

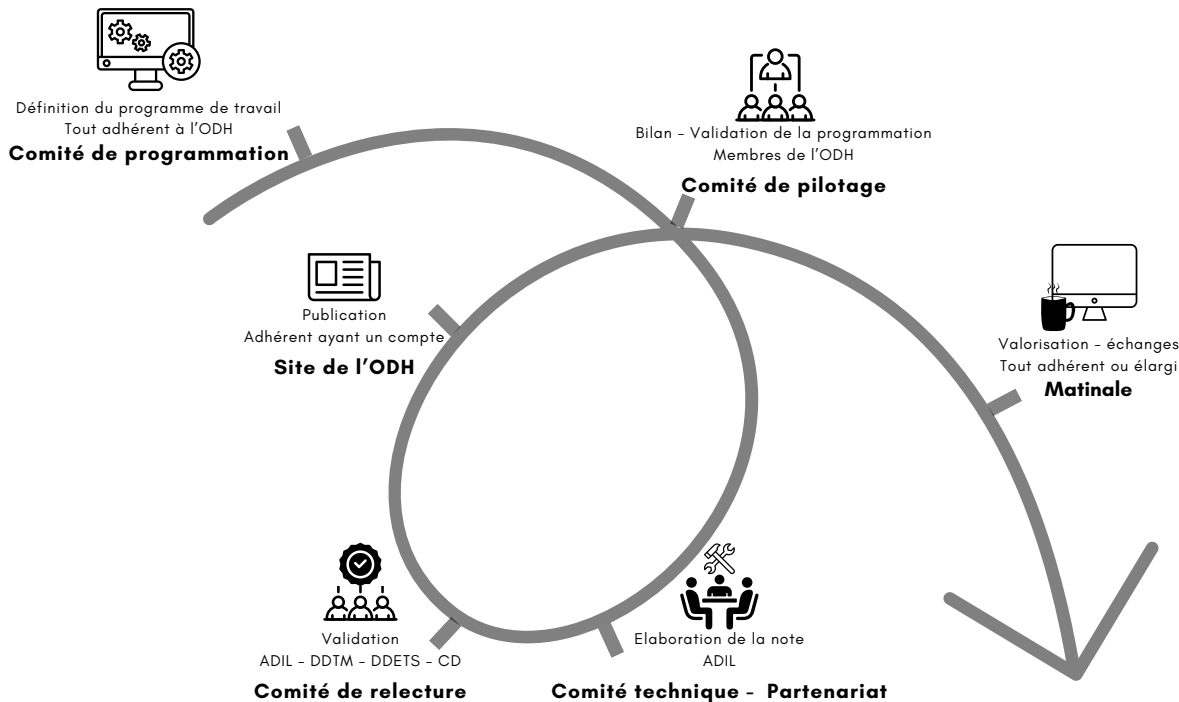
ADIL 34 : Christine Mula / Paul de Marin de Carranrais / Thibaud Flochandro

3M : ZOUARI nabil

PHLV : Anne GALIBERT

Bienvenue Paul et Thibaud
La nouvelle équipe des chargés d'études de l'ADIL

Gouvernance ODH



Résumé

Suite à la présentation du bilan 2023 de l'ODH, le programme de travail 2024 a été validé et les échanges ont abouti aux décisions suivantes ;

- la mise en place d'un comité technique sur l'étude sur le logements des ainés
- la validation de la grande carte de l'habitat avant sa mise à disposition par un groupe de travail ouvert à tous. Son deuxième objectif sera de concourir à une organisation pour sa tenue à jour.
- l'étude Airbnb sera l'objet de la prochaine Matinale de l'ODH



Le bilan 2023

La présentation a soulevé les remarques suivantes :

- La concurrence entre habitat permanent et meublés de tourisme, amplifiée par le développement des plate-forme s'étend au delà des territoires métropolitains. L'étude Airbnb traite d'un sujet complexe qui intéresse tous les territoires. Dans l'étude, il s'agit d'une problématique de logement mais le sujet remonte également aux maires en raison des nuisances occasionnées par la prolifération de meublés de tourisme dans certains quartiers résidentiels.
- La production d'indicateurs liées à la tension sur le parc social d'une part et les loyers pratiqués dans le parc privé d'autre part, amènent le comité de pilotage à s'interroger sur
 - la réalité derrière les demandes en stock en logement HLM. Les demandes décomptées peuvent dater de plusieurs années mais elles ont toutes été renouvelées dans l'année (donc toujours bien actives). Sur le terrain, on appréhende ces demandes par l'angle du parcours dans le logement : elles ne doivent pas nécessairement toutes aboutir à une attribution de LLS, surtout sur des territoires où le parc social est peu développé.
 - Les nouvelles obligations afférentes aux bailleurs privés (permis de louer, passoire énergétique, encadrement ...) sont-elles de nature à impacter l'investissement locatif et donc l'évolution du parc locatif privé ?



Programmation 2024

Etude "logements des aînés"

Ce thème, largement plébiscité par le comité de programmation, est confirmé par le comité de pilotage.

Il est avéré qu'il y a des besoins en résidences seniors abordables, quelque soit le territoire considéré. Des besoins d'autant plus grands qu'il s'agit de palier le manque d'ouverture de lits par l'ARS.

Les opérateurs et les projets existent, de même que les financements pour répondre aux différents besoins, la caisse de retraite par exemple finance des logements pour personnes âgées dépendantes. On note en revanche un manque de définition de politique et d'indicateurs pour objectiver les besoins en la matière.

Un comité de suivi, à l'instar de ce qui a été fait sur l'étude Airbnb, sera mis en place sur ce thème. Ils s'attachera à calibrer le travail compte tenu du champs d'étude large qu'elle offre. Il aura donc à valider le cahier des charges de l'étude, son périmètre et sa méthode. Par nature, le logement est protéiforme, la première étape sera d'établir une définition du "logement seniors". Plusieurs pistes sont d'ores et déjà identifiées : une analyse sous l'angle du parcours résidentiel, objectivation des besoins, recensement des politiques locales en place.

Etude Airbnb : approfondissement

Le caractère exploratoire de l'étude impose une organisation spécifique et l'appréhension d'un nouveau jeu de données (AirDNA). Cela implique un nécessaire approfondissement en 2024 pour aboutir à la publication de la note. De plus, les indicateurs de diagnostic seront restitués sous forme de tableau de bord et une proposition sur le suivi des résultats obtenus sera formulée.

L'ensemble des résultats fera aussi l'objet d'une Matinale de l'ODH, webinaire ouvert aux membres de l'observatoire. En lien avec le comité technique de l'étude, notamment Hérault Tourisme

La grande carte de l'habitat

Ce géoservice est une réponse à la multitude de zonages nationaux et locaux afférents aux politiques de l'habitat. Des zonages qui foisonnent et qui évoluent régulièrement, obligeant chacun des acteurs à constituer des veilles sur ceux-ci.

Le prototype présenté de ce géoservice a convaincu le comité de pilotage de son utilité pour un large public. Le service SIG du Département, qui a prêté main forte à l'ODH pour son développement a été remercié, c'est une force pour l'observatoire de bénéficier de tels services supports.

Il est acté qu'un comité technique sera constitué au 3ème trimestre 2024 composé à des pilotes, de l'Adil et de tout membre de l'observatoire qui en fera la demande. Dans un premier temps le comité technique testera le fonctionnement et la complétude de la carte. Dans un second temps, il proposera l'organisation de la tenue à jour des données.

Tableau de bord PDALHPD

A l'occasion du nouveau PDALHPD 2024-2029, une réflexion collective sur la refonte de ses indicateurs a été lancée lors du COTECH du plan. Des bilatérales avec chacun des pilotes des actions auront pour objet cet été de valider les nouveaux indicateurs et collecter ceux de l'année 1. Pour rappel, c'est l'ADIL qui, pour le compte de l'ODH est en charge de la collecte annuelle des indicateurs.

Ces indicateurs seront restitués en CORESP du plan en novembre 2024 sous la forme d'un tableau de bord qui permettra leur visualisation multiscalair.



Etude Airbnb

En introduction

L'étude Airbnb vise à répondre aux questionnements sur le développement des meublés de tourisme sur les différents territoires de l'Hérault, qu'ils soient métropolitains, ruraux ou littoraux.

- **Précisions post-copil**

AirDNA, la base de données mise à disposition gratuitement par Hérault Tourisme est un des principaux fournisseurs de données et d'analyses pour le secteur de la location à court terme. Les données des annonces sur Airbnb et Vrbo (groupe comprenant Homeaway et Abritel) sont collectées et consolidées. Leur cœur de cible sont les investisseurs ou entreprises à des fins commerciales (non d'études territoriales). Elles permettent néanmoins de couvrir un très large panel des annonces faites sur les plateformes.

Airbnb étant le plus gros acteurs de la location saisonnière de courte durée en intermédiation numérique, on utilise Airbnb comme un mot générique pour désigner ce secteur.

Est présenté d'abord le cadre législatif et juridique autour des meublés de tourisme et leur encadrement. En France il s'est progressivement construit à partir de la loi ALUR. Son objectif : concilier le développement des meublés de tourisme avec les besoins de la population en place. La demande d'autorisation de changement d'usage est mise en place par la Métropole. Les autorisations sont autorisées pour 3 ans renouvelables une fois. Si ce régime d'autorisation temporaire a eu un effet, puisqu'une baisse est amorcée, le contrôle sur son respect s'avère particulièrement compliqué et exigeant en moyens. Sur des territoires plus détendus, la question du développement des meublés de tourisme rejoint celle de la préservation de la ressource en eau avec des réflexions sur une tarification saisonnière de l'eau et spécifique aux résidences secondaires dans leur globalité.

En 2023, on décompte sur l'Hérault plus de 46 000 annonces dont 42 000 concernent un logement entier. Ces logements sont concentrés sur les intercommunalités littorales. L'étude met en lumière la forte implantation (nombre de logement Airbnb rapporté au parc total de logement) sur des territoires en rétro littoral. La détermination des logements dédiés uniquement à Airbnb repose sur des estimations. On obtient que plus du quart des annonces seraient la propriété d'un hôte gérant plus de 3 annonces sur l'Hérault - soit plus de 10 000 logements.

A quel moment le développement des meublés de tourisme vient faire concurrence à l'habitat permanent? C'est ce qu'il est proposé d'étudier dans la dernière partie de l'étude. Dans un premier temps on s'applique à établir les 4 grandes typologies de territoires sur l'Hérault : des territoires se situant hors de l'influence de Airbnb aux quartiers de centre ville, qui tout en perdant leur vocation résidentielle, observent une forte part de logements dédiés à Airbnb. Pour terminer, le comité technique de l'étude devra statuer sur ces typologies et déterminer les phénomènes de concurrence risquant de s'opérer.

