



Note de l'Observatoire de l'Habitat de l'Hérault

La connaissance des besoins en logement au service des politiques publiques

n°1

Novembre 2013

Cette première publication de l'observatoire départemental de l'habitat intervient au moment où les marchés du logement sont entrés dans une phase de ralentissement caractérisée par une forte baisse de l'activité, tant pour le neuf que pour l'ancien, au plan local comme au plan national.

Les thématiques présentées font ressortir la forte hétérogénéité des situations de logement observées à l'échelle des grands territoires du département, mais aussi au sein même des communes, entre les quartiers de la politique de la ville et les autres ou encore entre les centres anciens des villes ou bourgs et les quartiers plus récents.

La prise en compte des exigences du développement durable est également un des axes majeurs de la politique du logement au plan national comme pour les politiques locales. Dans le neuf, des mesures d'incitation financière et fiscale ont permis, depuis 2009, une diffusion croissante des constructions de logements répondant au label BBC, mais se heurtent aux limites financières des primo-accédants modestes. A partir de 2013, le respect de la réglementation thermique 2012 (RT 2012) s'impose pour toute construction nouvelle.

Dans l'ancien, en revanche, on mesure l'importance du défi à relever pour adapter le parc de logement notamment au vu de la faible consommation des éco-prêts. Ceux-ci n'ont été sollicités que par une petite minorité de propriétaires occupants pour améliorer leur maison individuelle, alors que le parc de logements en collectif ancien est resté largement à l'écart de ce mouvement, de même que les propriétaires bailleurs de logements individuels anciens.

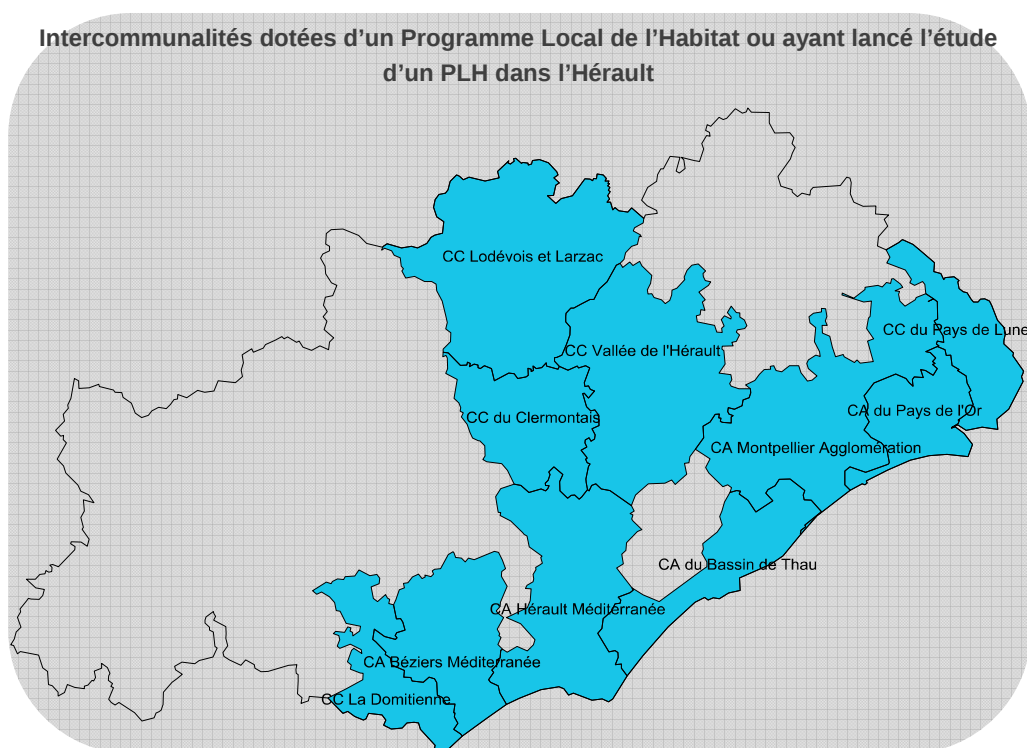
L'accroissement du parc de logements a permis d'accompagner l'augmentation de la population notamment avec le succès des mesures d'incitation à l'investissement locatif (Scellier) dans les principales agglomérations du département, mais la demande de logements sociaux reste très forte. Elle émane pour l'essentiel des ménages logés dans le parc privé dont les revenus sont très inférieurs aux plafonds de ressources HLM.

Pour mieux répondre à cette demande, la loi Duflot du 18 janvier 2013 a relevé à 25% le taux minimal de logements sociaux pour la plupart des communes, situées en zone tendue, de plus de 3.500 habitants appartenant à une agglomération ou un EPCI de plus 50.000 habitants, à l'exception de celles qui sont concernées par une obligation de disposer de 20% de logements sociaux dont la liste a été déterminée par le décret du 24 Juillet 2013.

Page 3	Mode de fonctionnement de l'ODH, ses publications et son portail internet
Page 6	1. Analyse des éléments de contexte Un parc de logements privés en progression rapide Mais aujourd'hui, un recul de la construction de logements ? Le marché de l'immobilier en forte baisse Accession aidée : de l'ouverture tous azimuts au recentrage sur le neuf Des aides à l'accession recentrées sur les logements neufs labellisés BBC 10% du parc de logements héraultais vacant en 2008 Des logements indignes encore trop nombreux L'adaptation du parc privé aux exigences du développement durable : un véritable défi De fortes disparités de revenus selon le statut d'occupation et selon le territoire Un renforcement des obligations de production de logements sociaux
Page 14	2. Objectifs départementaux des politiques de l'habitat
Page 16	3. Zoom sur... ...l'actualité juridique ...les études en cours pour 2013 : Evaluer l'efficacité des dispositifs visant à créer une offre accessible dans le parc privé de l'Hérault ...l'expérimentation des Observatoires locaux des loyers : une avancée majeure pour la connaissance des marchés locatifs locaux, un outil au service des politiques locales de l'Habitat
Page 21	4. Lexique, carte du département et zonages
Page 23	Partenaires de l'Observatoire Départemental de l'Habitat

La conduite et la coordination des politiques de l'Habitat au niveau local sont des enjeux primordiaux pour répondre aux besoins en logements des habitants actuels et futurs.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est l'outil pour y répondre. Il est obligatoire pour les communautés d'agglomération et pour les intercommunalités, compétentes en habitat, de plus de 30 000 habitants comprenant une commune de plus de 10.000 habitants¹. Toutefois, le département est partiellement couvert par des PLH. **Les services de l'Etat et le Conseil Général de l'Hérault ont approuvé le 1^{er} Plan Départemental de l'Habitat (PDH) pour la période 2011 /2016. Ce 1^{er} PDH a pour objectif la mise en cohérence des politiques de l'habitat entre territoires locaux dotés ou non d'un PLH.**



L'Observatoire de l'Habitat au service des politiques du logement

Pour prolonger le diagnostic territorial, réalisé par le bureau d'études Acadie, sur le fonctionnement des marchés du logement et assurer le suivi de la mise en œuvre des orientations des politiques locales de l'habitat, l'Observatoire Départemental de l'Habitat est créé en 2013 et confié à l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Hérault (ADIL).

¹ : Article L 302-1 du Code de la construction de l'habitat

La mission principale d'un Observatoire dans le cadre d'un Plan Départemental de l'Habitat est d'apporter une aide au pilotage des politiques publiques et d'en évaluer les effets.

En outre, l'Observatoire du PDH a pour mission d'éclairer et de fédérer tous les acteurs sur les problématiques liées à l'habitat.

Il contribue également à favoriser un travail en réseau des observatoires locaux de l'habitat mis en place par les collectivités territoriales

Extrait de la circulaire n° 2007-32 du 2 mai 2007 relative à la mise en œuvre des plans départementaux de l'habitat

...

L'intérêt d'un observatoire départemental réside dans la capacité à construire une grille d'indicateurs homogènes sur la totalité du département, suivis dans la durée et partagés par tous les protagonistes.

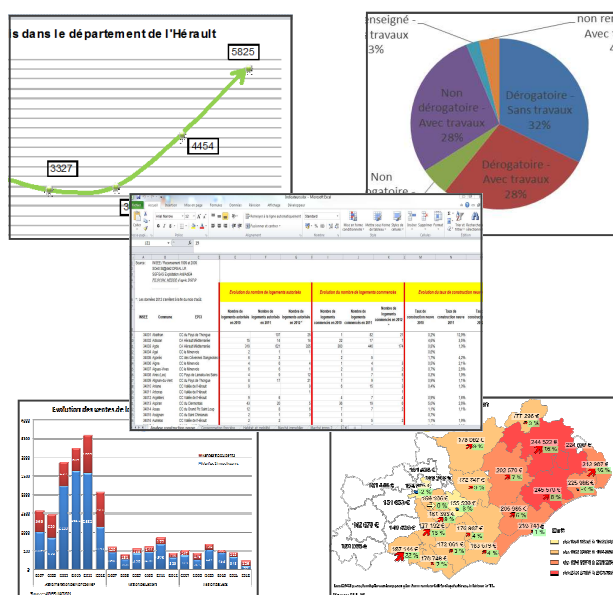
Selon les situations locales, le dispositif d'observation du PDH peut plus ou moins mettre l'accent sur l'actualisation permanente du diagnostic, l'aide au pilotage des politiques ou l'évaluation des effets de ces politiques.

...

Un Observatoire de l'Habitat partenarial construit comme un outil d'aide à la décision

L'Observatoire : un outil de pilotage des politiques publiques en matière d'habitat

L'Observatoire a pour finalité d'être un centre ressources et d'échanges avec les intercommunalités partenaires. Pour y parvenir, une liste d'indicateurs statistiques est actualisée périodiquement. Ces indicateurs clés sont nécessaires pour renseigner les observatoires locaux et ils apportent au département et aux intercommunalités une vision globale, sur leur territoire, du fonctionnement des marchés et des besoins des populations.

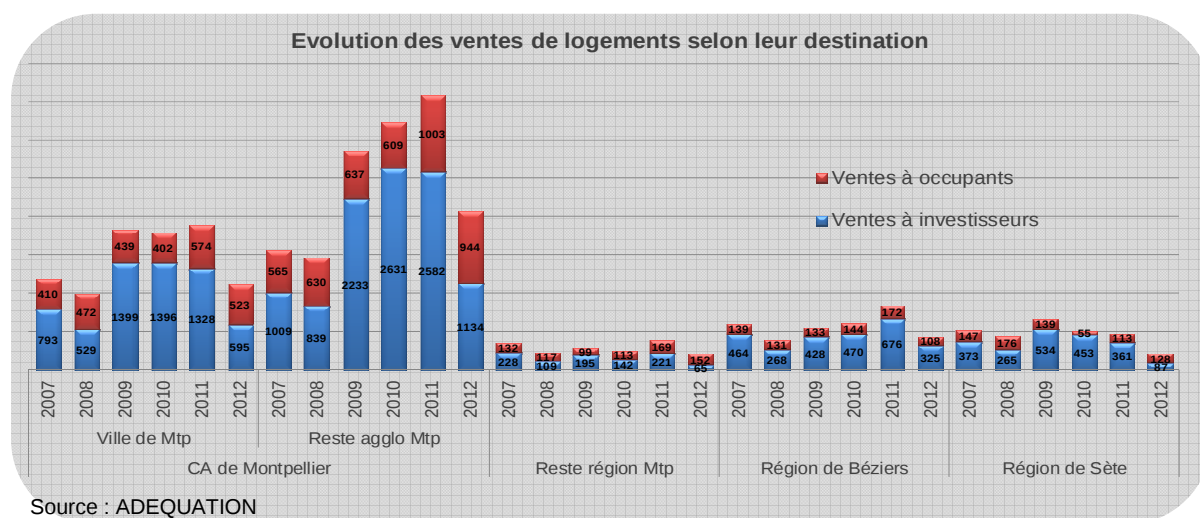


1. Analyse des éléments de contexte

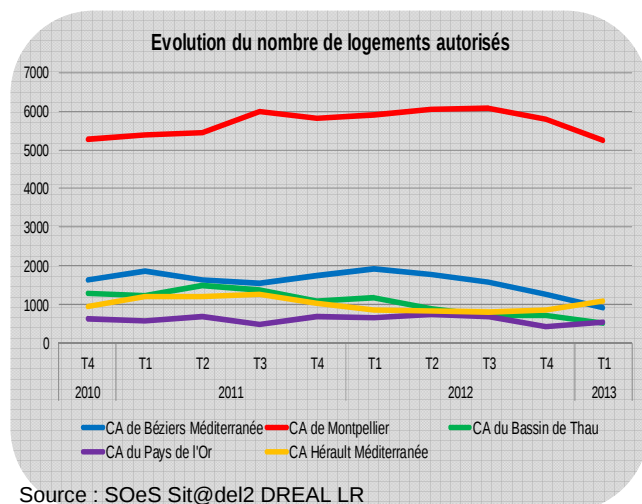
Un parc de logements privés en progression rapide...

L'entrée en vigueur du dispositif Scellier, début 2009, a contribué à la forte reprise de la construction après le «trou d'air» de 2008 en permettant la construction de nombreux programmes neufs, réservés en grande majorité par des investisseurs en quête de défiscalisation. Cela a amené, sur le marché, une offre massive de logements locatifs, principalement de deux et trois pièces dans les communes des zones B1 et B2 (cf carte page

21), et permis un renouvellement et un développement rapide du parc locatif privé, au risque de bousculer parfois le marché locatif local dans l'ancien, dans les secteurs les moins tendus. On note cependant le tassement des ventes de logements en Scellier en 2012 qui s'explique à la fois par un «rabetage» de l'avantage fiscal mais aussi un marché locatif moins attractif (augmentation de l'offre et dégradation de la qualité de la demande).



... Mais aujourd'hui, un recul de la construction de logements ?

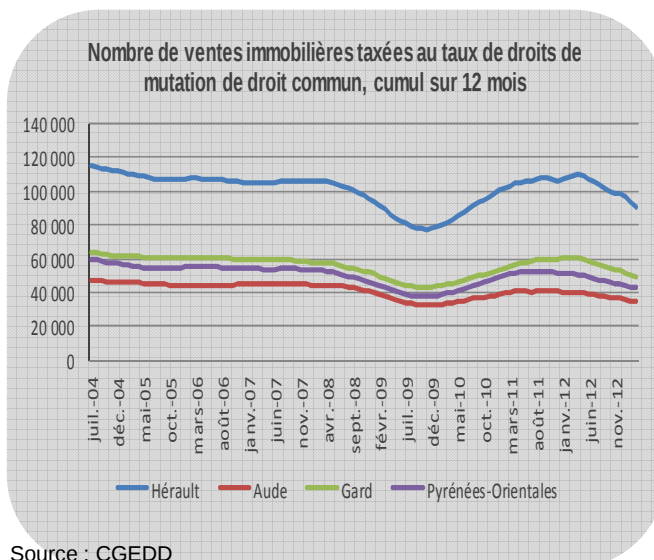


Après une forte progression du nombre de logements autorisés dans le département de l'Hérault entre 2002 et 2005, la crise des « subprimes » de 2008 a entraîné un effondrement de ces volumes avant de remonter en 2010. La tendance commence à s'inverser de nouveau depuis 2011, voire même plus récemment, depuis la fin du 1^{er} semestre 2012, tant pour les communautés d'agglomérations que pour le département. On enregistre au 1^{er} trimestre 2013, dans le département, une baisse de 15% par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente.

Le marché de l'immobilier en forte baisse

Une baisse des volumes de transactions

Malgré un écart considérable entre l'Hérault et les autres départements de la région Languedoc-Roussillon, la tendance des ventes immobilières reste à la baisse pour tous. Depuis un an, le nombre de ventes immobilières connaît un fort ralentissement, quel que soit le département de la région, voire de France métropolitaine.



Une baisse des prix des transactions pour la construction de maisons individuelles

Sur le long terme (10 ans), on remarque une nette augmentation des prix des terrains à bâtir pour la construction de maisons individuelles, surtout le long du littoral.

Toutefois, les prix de ces terrains ont subi une

baisse significative ces cinq dernières années. Il est à préciser que cette baisse ne vient pas d'une diminution de la surface des terrains à bâtir car, en moyenne, elle a peu évolué ces dernières années.

Prix des terrains à bâtir pour les constructions de maisons individuelles

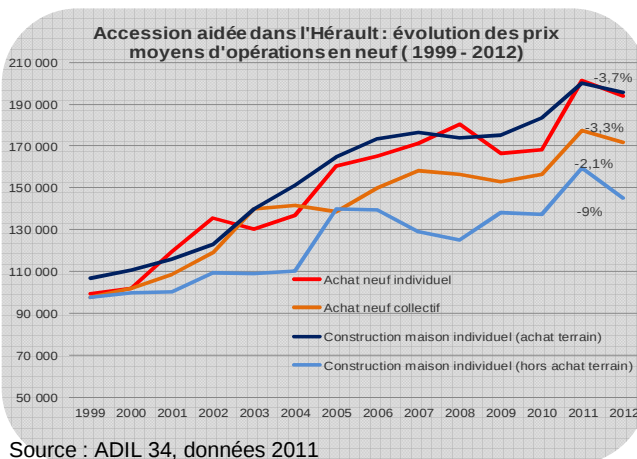
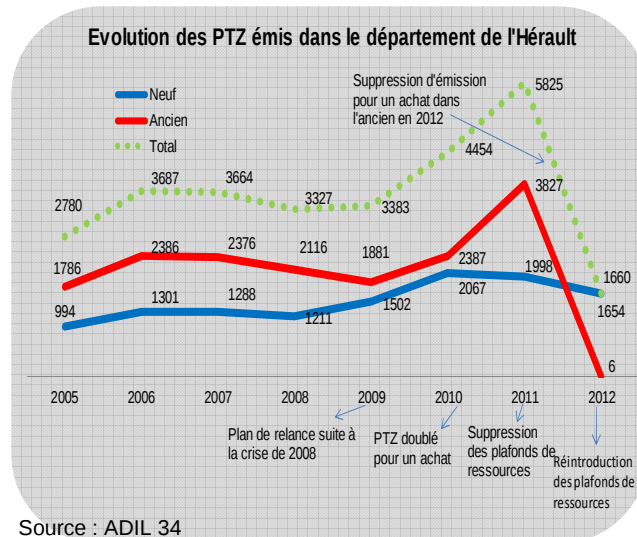
Secteur	Prix médian en 2012 En €	Prix au m ² médian en 2012 En €/m ²	Surface En m ²	Evolution		
				Sur 10 ans	Sur 5 ans	Sur 1 an
France hors IDF	60.000			+90,6%	+11,1%	+2,4%
Hérault	90.000	206	611	+53,3%	-19,6%	-1,1%
Périphérie Montpellier	128.800	330	562	+26,6%	-23,8%	-1%
Béziers	67.800	200	470	+63,2%	-33,9%	-5,1%
Pays biterrois	72.000	170	525	+88,9%	-18,6%	-1,1%
Littoral	120.000	280	580	+115,7%	-18,2%	+1,7%
Hauts cantons	78.200	120	878	+62,9%	-11,8%	-2,2%

Source : Notaires de l'Hérault / Perval 2013

Accession aidée : de l'ouverture tous azimuts au recentrage sur le neuf

Depuis 2005, le volume des opérations d'accession aidée à la propriété n'a cessé de progresser si l'on excepte la période 2008/2009 (voir graphique ci-contre) correspondant à la chute du marché immobilier consécutif aux effets de la crise des « subprimes ». En 2011, la suppression des plafonds de ressources a véritablement dopé le marché de l'accession aidée créant un fort effet d'aubaine qui a contribué à relancer la hausse des prix sur ce segment de marché dans les zones tendues.

En 2012, avec la réintroduction des plafonds de ressources pour bénéficier du prêt à taux zéro et un recentrage sur les acquisitions de logements neufs, le nombre de PTZ+ émis a connu une forte baisse. Les ménages étant plus modestes que l'année précédente (dû à la réintroduction des plafonds de ressources), le prix moyen des opérations effectuées grâce à une aide ont chutés d'en moyenne 4,5%.



Des aides à l'accession recentrées sur les logements neufs labellisés BBC

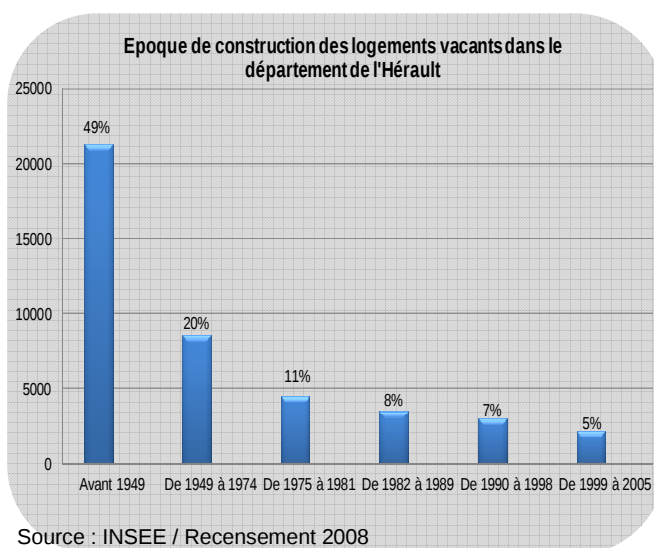
A partir de 2011, pour inciter les primo-accédants à investir dans des logements performants énergétiquement (label BBC), les pouvoirs publics ont mis en place une majoration du montant du Prêt à Taux Zéro (PTZ). En 2011, pour les opérations bénéficiant d'un prêt à taux zéro dans l'Hérault, 79% des achats d'appartements neufs étaient labellisés BBC. En revanche, seulement 16,2% des logements individuels bénéficiaient du label BBC pour la même période. En 2012, au niveau national, il ne représente que 12% des permis de construire en maisons individuelles

isolées et 39 % en maisons groupées (Source : Promotelec Performance). En 2013, toutes les constructions doivent répondre à la [RT 2012](#), qui généralise les exigences du label BBC. L'entrée en vigueur de ces nouvelles contraintes entraîne une augmentation des coûts estimée entre 10 et 12% du coût de la construction selon les constructeurs de maisons individuelles. Au 1^{er} trimestre 2013, on constate un recul de 15% du nombre de demandes de permis de construire par rapport au 1^{er} trimestre 2012.

10% du parc de logements héraultais vacant en 2008

Dans certaines communes, ce taux peut être très important, par exemple à Béziers où l'on frôle les 15% jusqu'à 25% lorsque l'on s'intéresse uniquement aux logements anciens. Près de 70% des logements vacants du département ont été construits avant 1974 et se situent dans le centre ville. Faute de travaux de rénovation ou de mises aux normes complètes dans les logements mais aussi dans les parties communes de l'immeuble, les logements du centre ancien sont confrontés à une obsolescence aggravée par les inconvénients inhérents aux centres anciens (difficultés de stationnement, sentiment d'insécurité, incivilités, ...), auxquels s'ajoute la concurrence du neuf dans les nouveaux quartiers pour les communes situées en zone B1 ou B2. Quelle que soit la commune, plus de 10% des logements anciens sont vacants.

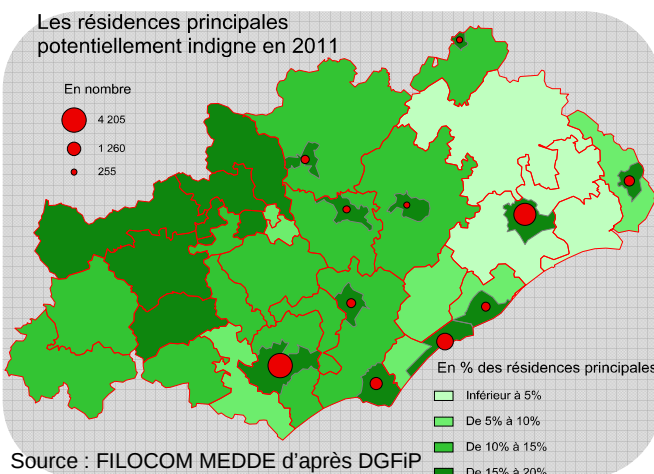
Au plan national, les pouvoirs publics ont fait de la lutte contre la vacance une priorité, avec un durcissement des [taxes frappant les logements vacants](#) dans certaines agglomérations et touchants plus de communes dans notre département qu'auparavant (cf page 16).



Des logements indignes encore trop nombreux

L'analyse des données estimées de FILOCOM sur les « logements privés potentiellement indignes » montre que le nombre de ces logements aurait diminué de 12% entre 2007 et 2012 à l'échelle départementale et de 15% à Montpellier. Il est vrai que le dynamisme du marché montpellierain favorise la réhabilitation des logements anciens ou vétustes à l'occasion de la revente ou de la remise en location après travaux avec un nouveau loyer. L'Est du département est le moins touché par les logements potentiellement indignes (voir carte ci-contre). En revanche, en valeur absolue, les communes de Béziers, Montpellier, Sète et Agde sont les seules villes dans lesquelles on recense plus de 1.000 logements potentiellement indignes en 2011.

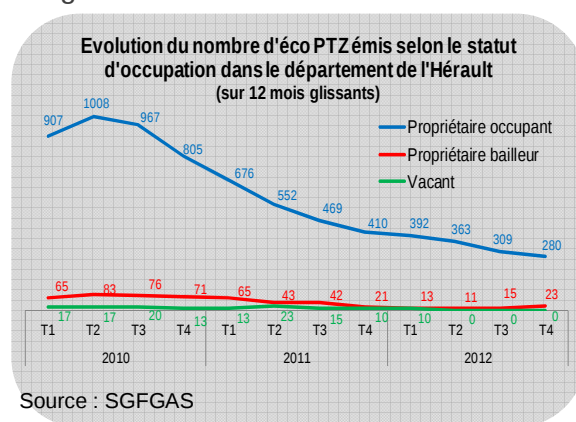
Plus de 33.000 logements restent potentiellement indignes sur le département dont le tiers se situe sur les quatre communes précitées.



L'adaptation du parc privé aux exigences du développement durable : un véritable défi

Lancé en 2009, [l'éco-prêt à taux zéro](#) est une incitation financière qui favorise les travaux d'économies d'énergie, d'amélioration du confort ou limite l'émission de gaz à effet de serre d'un logement. 889 éco-prêts étaient émis en 2010 avant de chuter de moitié en 2011 (435 éco-prêts), suite à la suppression du crédit d'impôt. Quoi qu'il en soit, la répartition reste la même : deux tiers de ces prêts sont souscrits pour réaliser un bouquet de deux travaux. La majorité des emprunteurs (90%) accède à ce type de prêt pour leur logement personnel, une maison individuelle pour la plupart. Moins de 10% de ces prêts sont destinés à un logement locatif, alors que beaucoup de logements du centre ancien, actuellement vacants, ont besoin de lourds travaux de rénovation, voire de

réhabilitation. La cible implicite de cet éco-prêt à taux zéro concerne les logements achevés entre 1949 et 1974, logements énergivores construits pour répondre à une forte demande de logements à une période où il n'existait aucune de normes d'isolation thermique. Un tiers de ces éco-prêts sont destinés à ce type de logement.



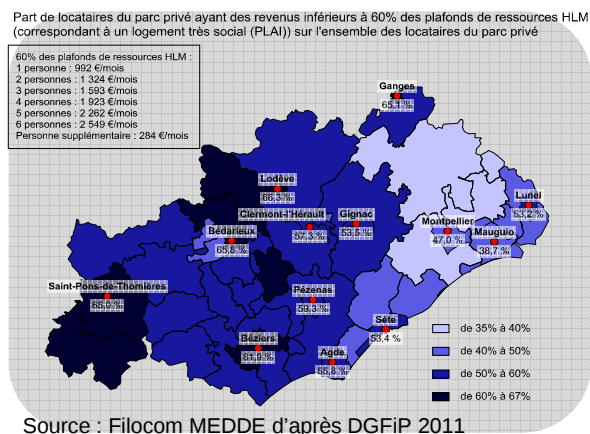
De fortes disparités de revenus selon le statut d'occupation et selon le territoire

Fortement structuré en fonction du statut d'occupation, le département connaît une part importante de locataires du parc privé dans les grandes villes et le long du littoral (exemple : 35% à Sète), alors qu'à l'inverse, les propriétaires sont fortement majoritaires en zone rurale (exemple : 57% à Bédarieux).

Cette disparité territoriale s'accompagne d'un lien étroit entre le statut d'occupation et le niveau de revenus. En effet, 50% des locataires du parc privé sont des ménages modestes contre 21% chez les propriétaires occupants. En effet, les longs délais d'attente pour l'obtention d'un logement HLM et les prix élevés de l'immobilier ont pour effet que le parc locatif privé devient l'unique possibilité de se loger pour les ménages à faibles revenus.

Quel que soit le statut d'occupation, la part des ménages très modestes augmente lorsqu'on s'éloigne de l'agglomération de Montpellier et du secteur du Pic Saint Loup. Dans le Cœur

d'Hérault mais aussi dans les communes plus éloignées des grands pôles, les propriétaires occupants ont plus souvent un niveau de revenus bas. A noter que dans ces territoires ruraux, on compte un nombre important de personnes âgées propriétaires de leur logement avec des niveaux de ressources très faibles. Leurs logements sont souvent anciens avec des problèmes récurrents d'insalubrité difficilement remédiables par les pouvoirs publics.



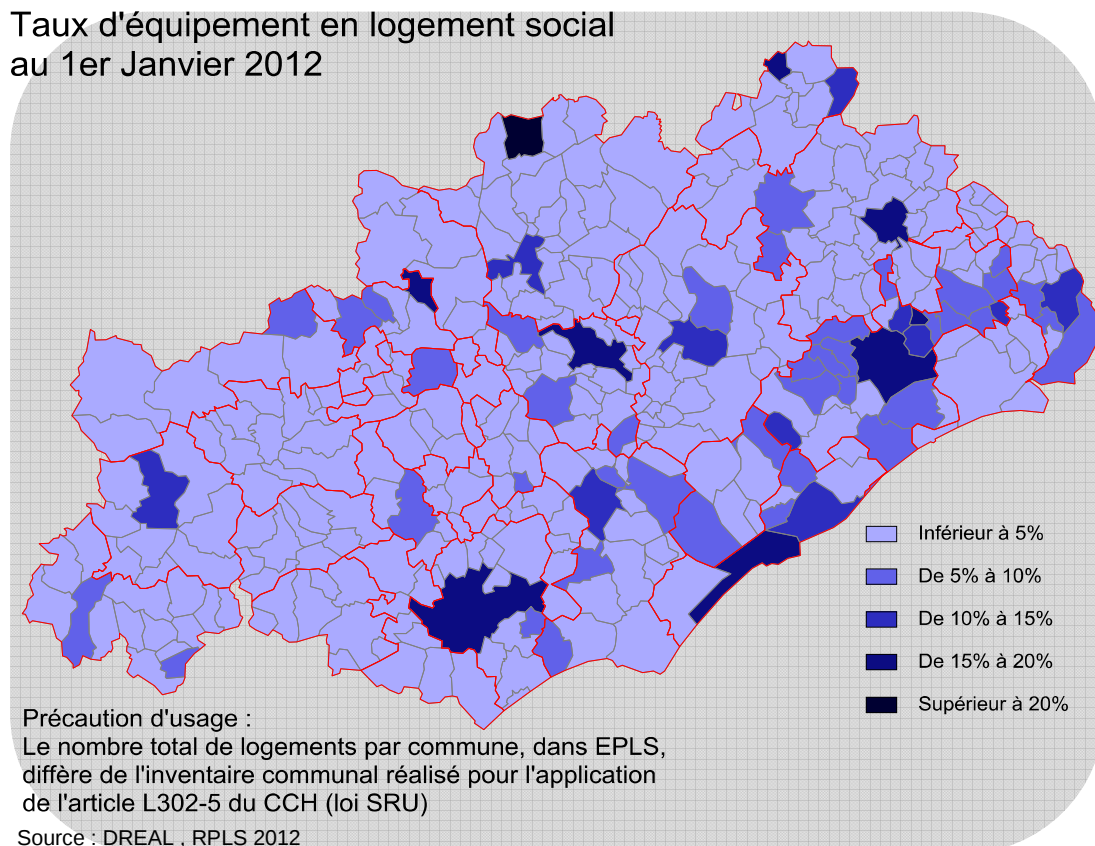
Un renforcement des obligations de production de logements sociaux

L'Hérault a un taux d'équipement en logements sociaux de 10,4% en 2011 (Source : DGI Filocom 2009).

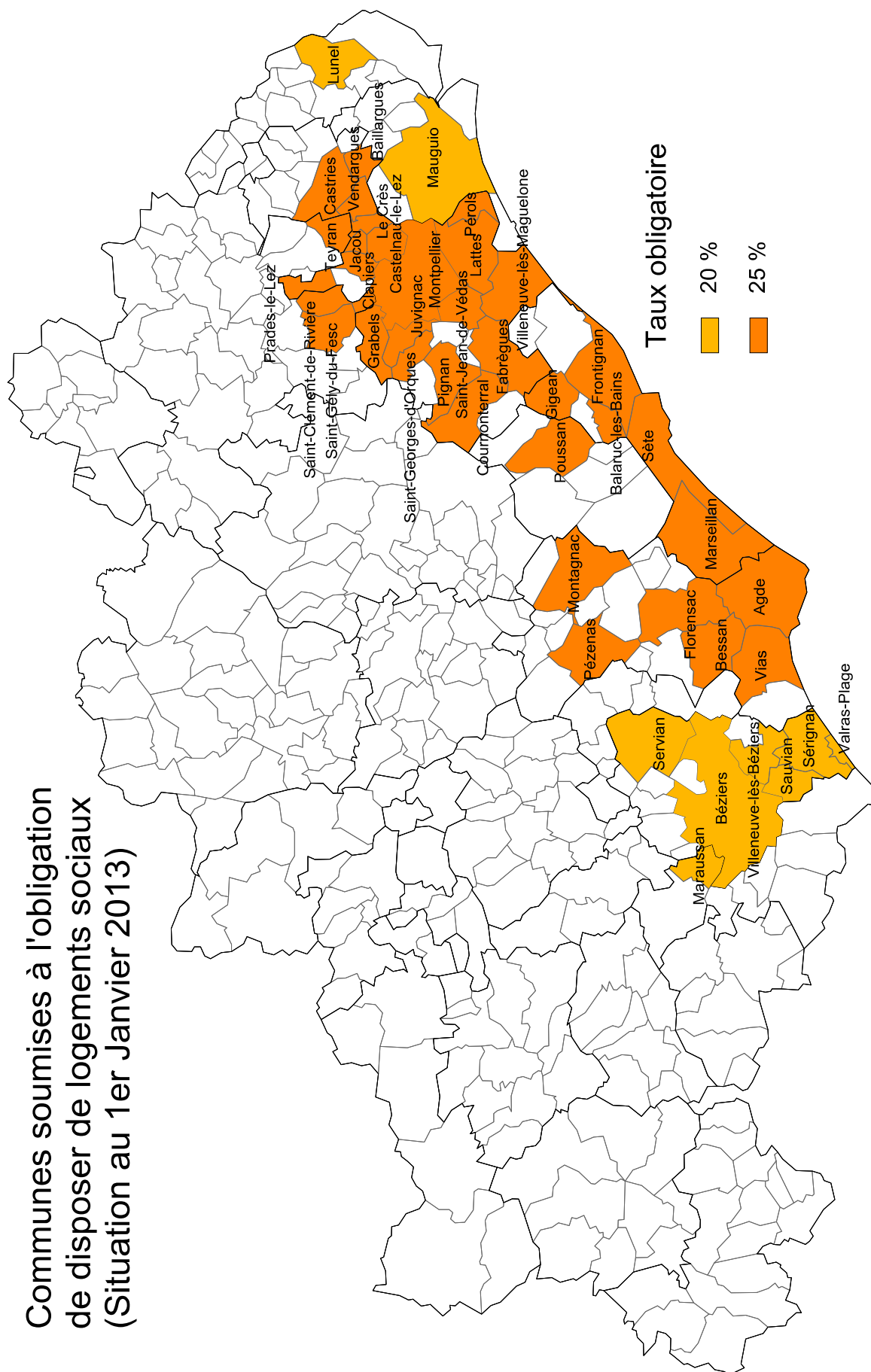
La [loi n° 2013-61](#) du 18 Janvier 2013, dite loi Duflot (cf p.15), a relevé les obligations de production de logements sociaux édictées par l'article 55 de [la loi SRU](#) (13 Décembre 2000), passant ainsi de 20% à 25% sur une partie du territoire.

Certaines communes sont bien loin de l'objectif fixé par la loi. Si les communes les plus importantes font plutôt figure de bons élèves, telles que Montpellier, Béziers et Sète, d'autres communes sont bien en deçà de leurs obligations légales. C'est notamment le cas des communes où les logements sociaux ne représentent pas plus de 5% des résidences principales.

Taux d'équipement en logement social
au 1er Janvier 2012



Communes soumises à l'obligation de disposer de logements sociaux (Situation au 1er Janvier 2013)



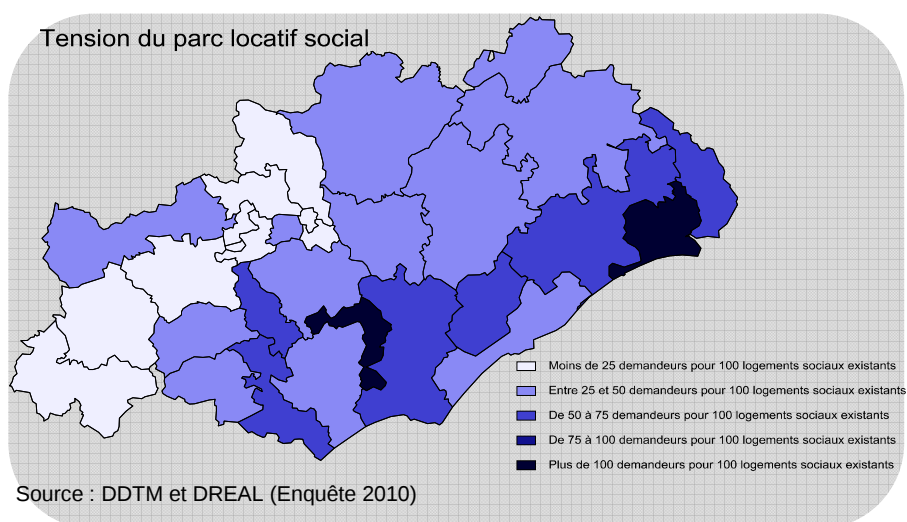
Source : loi Duflot du 18 Janvier 2013 et décret du 24 Juillet 2013
Traitement : ADIL 34

En 2010, près de 60% des ménages héraultais les plus précaires pouvaient prétendre à un logement très social (PLAI) bénéficiant ainsi d'une charge loyer soutenable vis-à-vis de leur situation financière. Les deux principaux pôles du département, ainsi que les agglomérations du littoral, se distinguent quant au nombre de ce type de ménages. Ils sont environ 17% dans les communes de Béziers ou de Montpellier.

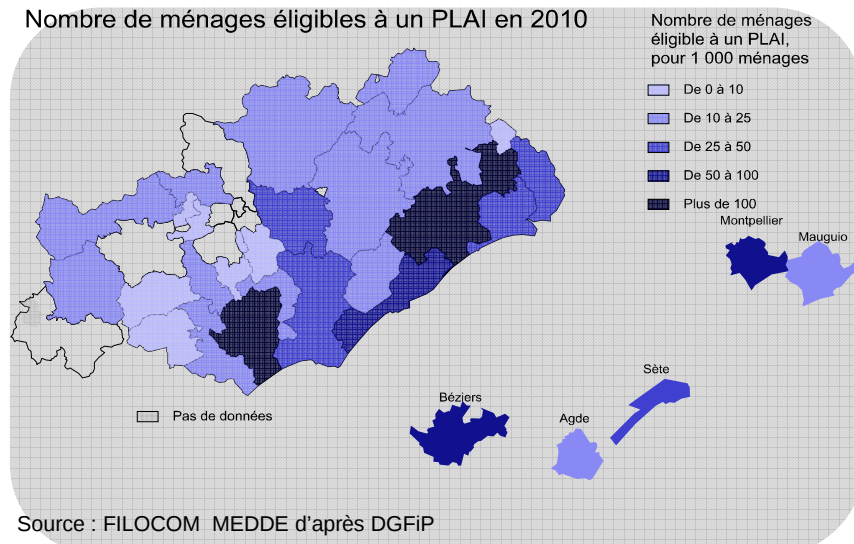
Sans qu'il n'y ait de relation entre le nombre de ménages pouvant prétendre à un logement très

social et la tension de la demande sociale, la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or accuse une forte tension du parc locatif social¹. En effet, le nombre de demandeurs est supérieur au nombre de logements HLM existants (voir carte ci-dessous).

¹ : Tension du parc locatif social : Nombre de demandeurs d'un logement HLM comparé au nombre de logements HLM existants



Nombre de ménages éligibles à un PLAI en 2010



2. Objectifs départementaux des politiques de l'habitat

Dans le cadre du 1^{er} Plan Départemental de l'Habitat et du 5^{ème} Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, pour la période allant de 2011 à 2015, le département ainsi que les élus locaux ont retenu six orientations en matière de production neuve pour répondre aux besoins des habitants et des nouveaux arrivants. Des objectifs quantitatifs annuels ont été définis en concertation avec les collectivités locales.

1^{ère} : Développer la construction neuve

Afin de répondre à une croissance durable de la population, il faut sans cesse construire de nouveaux logements. Le suivi des logements autorisés au niveau EPCI permet d'évaluer dans quelle mesure l'objectif fixé a été atteint ainsi que leurs évolutions respectives.

Les cinq communautés d'agglomération du département (Béziers Méditerranée, Montpellier Agglomération, Thau Agglomération, Pays de l'Or et Hérault Méditerranée) représentent 76% des logements autorisés en 2010 et 78% en 2011 et 2012. Le reste du département représente moins d'un quart des logements autorisés du département pour la même période.

On notera que Montpellier Agglomération a joué un rôle majeur dans l'évolution du nombre de logements autorisés du département.

2^{ème} : S'appuyer sur les polarités structurantes

Les polarités structurantes correspondent à des communes choisies en fonction de l'éventail d'équipements et de services rendus à la population de chacune de ces communes et sont regroupées dans les Grands Projets Départementaux (GPD) (cf carte page 21). Il est ici question de constater l'évolution des constructions autorisées et de comparer avec les objectifs annuels fixés.

Nombre de logements autorisés	Objectifs annuels	2010	2011	2012
Aire métropolitaine de l'est Héraultais	1 200 à 1 400	1 603	1 647	1 322
Bassin de Thau	1 000 à 1 200	1 545	1 275	828
CA Béziers Méditerranée	1 000 à 1 200	1 645	1 754	1 273
CA Hérault Méditerranée	800 à 1 000	625	777	652
CA Montpellier Agglomération	4 000 à 5 000	5 288	5 820	5 783
CC Lodévois et Larzac	200 à 500	135	113	108
Cœur du cœur d'Hérault	800 à 1 000	959	884	706
Piémont biterrois	1 000 à 1 200	1 030	1 089	944
Département	10 000 à 12 000	12 830	13 359	11 616

Source : Sit@del

Hormis la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et la Communauté de Communes du Lodévois et Larzac, l'ensemble des pôles ont atteint, voire dépassé leur objectif quant au volume de logements autorisés prévu par le Plan Départemental de l'Habitat. En revanche, l'année 2012 se caractérise par un recul de la construction même si, en définitive, l'objectif est atteint sur l'ensemble du département.

3^{ème} : Assurer une montée en puissance de l'effort de construction de logements aidés

Des objectifs ont été déterminés pour la production de logements locatifs sociaux et l'accession aidée dans le neuf, ventilés dans le département :

		Objectifs annuels	Logements financés en 2011	Logements financés en 2012
Logements locatifs	PLAI	720 à 900	520	581
	PLUS	1500 à 1680	1119	1780
	PLS	250 à 300	614	229
Accession aidée	PTZ	1500	1993	1654
	PSLA		133	244

Source : Infocentre SISAL

4^{ème} : Produire des logements très sociaux

L'objectif de production de 2.400 logements sociaux se décompose entre logements PLUS et logements PLAI (cf tableau ci-dessus) de sorte que la production en logements PLAI atteignent 720 à 900 annuellement. Ces logements très sociaux devant se répartir entre logements familiaux (80%) et logements adaptés (20%). Rappelons que les logements PLAI adaptés constituent une offre d'accueil et d'hébergement.

5^{ème} : Affirmer des priorités en matière d'accès au logement social

Le Plan Départemental de l'Habitat prévoit une offre annuelle de 900 logements HLM par rotation du parc existant et de 600 logements neufs réservés aux ménages prioritaires. En 2011, 1.720 logements sociaux neufs ont été mis en location.

6^{ème} : Limiter le report de la demande issue du parc privé vers le parc locatif social

Le parc HLM n'est pas en mesure de répondre à l'ensemble des demandes qui sont en attente, compte tenu du nombre très important des demandeurs. Il est nécessaire de favoriser, dans le parc privé, une offre à loyers maîtrisés pour répondre aux besoins des ménages à revenus modestes. Le Plan Départemental de l'Habitat fixe un objectif annuel de 500 à 600 logements à loyers maîtrisés dans le parc privé qui se répartiront en trois sous-catégories : intermédiaire, social, très social

	Objectifs annuels	Logements conventionnés en 2011	Logements conventionnés en 2012
A loyer intermédiaire	125 à 150	136	124
A loyer social	310 à 350	218	198
A loyer très social	65 à 90	30	43
Total	500 à 600	384	365

Source : Infocentre ANAH

Les logements à loyer intermédiaire sont les moins contraignants pour le propriétaire bailleur au regard des loyers plafonds, ce qui explique que dans cette catégorie les objectifs sont atteints. En revanche, malgré des avantages fiscaux importants (abattement fiscal de 60% sur les revenus locatifs), la production de logements conventionnés à loyer social et très social ne parvient pas à atteindre les objectifs, en particulier dans les territoires tendus.

 ... l'actualité juridique**1. La part de logements sociaux relevée à 25% pour les communes en zone tendue**

La loi du 18.01.2013 sur la [mobilisation du foncier public en faveur du logement](#) renforce les obligations de production de logements sociaux. Le taux minima de production de logements sociaux est relevé de 20% à 25% sur les territoires en tension et les sanctions sont renforcées.

Nouveaux taux minima de logements sociaux

L'article 55 de la loi SRU impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un minimum de logements sociaux. Hors Ile-de-France, le seuil minimal passe de 20 à 25% des résidences principales dans les communes de plus de 3.500 habitants, comprises dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI) de plus de 50.000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, situées en zone tendue.

Dans les « zones non tendues », le taux est maintenu à 20 % de logements sociaux pour les communes, appartenant à une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre dont la situation du parc de logements existants ne justifie pas un effort de production supplémentaire. Une liste des agglomérations et des EPCI concernés a été établie par le décret du 24 Juillet 2013 en fonction de trois critères :

- le nombre de demandeurs de logements sociaux rapporté au nombre d'emménagements annuels hors mutations internes dans le parc locatif social ;
- la part des bénéficiaires de l'allocation logement dont le taux d'effort est supérieur à 30% ;
- le taux de vacance (hors vacance technique) constaté dans le parc locatif social.

Le taux est également fixé à 20% de logements sociaux pour les communes connaissant une croissance rapide et durable qui jusqu'alors étaient exclues du dispositif de la loi SRU. Le même décret a fixé la liste des communes concernées.

Sont exclues de l'obligation les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décru entre les deux derniers recensements et qui appartiennent à un EPCI à fiscalité propre doté d'un programme local de l'habitat (PLH) exécutoire (PLH adopté), ainsi que les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C, d'un plan d'exposition au bruit approuvé ou d'une servitude de protection instituée en application du code de l'environnement. Les conditions d'exemption sont étendues aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité inhérente à des risques naturels technologiques ou miniers. Les conditions de décroissance démographique ont été fixées par le décret précité.

Quintuplement des pénalités

Pour les communes n'ayant pas atteint leurs objectifs de production de logements sociaux, le préfet peut fixer une majoration qui pourra conduire à multiplier jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements.

Par ailleurs, le prélèvement majoré ne pouvait excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune. Désormais, pour les communes les plus aisées, le montant potentiel du prélèvement majoré peut atteindre 7,5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement.

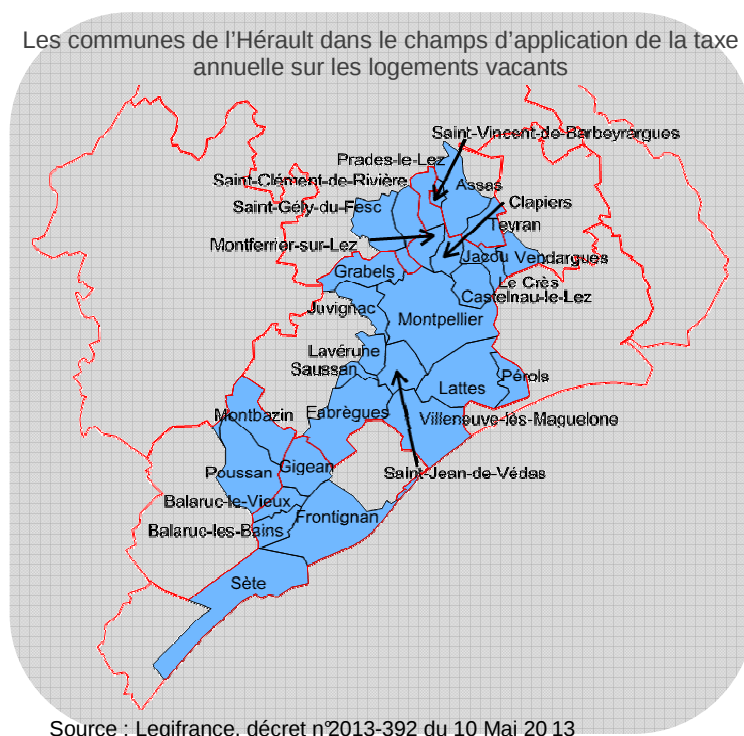
2. Durcissement de la taxe annuelle sur les logements vacants

Logements concernés

Dans les communes dont la liste est fixée par décret, une taxe est due pour chaque logement vacant, c'est-à-dire inoccupé plus de 9 mois consécutifs dans une année ([Article 16 de la loi de finances du 1^{er} Janvier 2013](#)). Précédemment, un logement était considéré comme vacant lorsqu'il était inoccupé plus de 11 mois consécutifs. Elle est acquittée par le propriétaire, l'us fruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote qui dispose du logement, à hauteur de 12,5% de la valeur locative la première année et 25% la deuxième année. Cette extension de la TLV s'effectue au détriment de la taxe d'habitation sur les logements vacants, puisque le produit de la taxe est affecté au financement de l'ANAH. Pour compenser la perte en résultat pour les communes, il est institué un prélèvement sur les recettes de l'Etat au profit des communes concernées.

Communes visées par la taxe sur les logements vacants

La loi de finances initiale pour 2013 a étendu son périmètre aux communes appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants (contre 200.000 actuellement) où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. Ces difficultés se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social. Le [décret n°2013-392](#) du 10 Mai 2013 étend ainsi la liste des communes où cette taxe est applicable, portant son périmètre à vingt-huit unités urbaines (1.151 communes), contre huit actuellement (811 communes). Dans l'Hérault, cette taxe est applicable dans 29 communes.



... les études en cours pour 2013 : Evaluer l'efficacité des dispositifs visant à créer une offre accessible dans le parc privé de l'Hérault

L'accès à un logement décent, autonome et de droit commun pour les ménages défavorisés en voie d'insertion est un véritable problème, tout particulièrement en marché tendu, où l'offre locative est chère et où les conditions d'accès reposent sur des critères assurantiels difficilement compatibles avec les faibles ressources des plus démunis. En effet, même la Garantie des Risques Locatifs (GRL) ne correspond pas à cette population dont le taux d'effort dépasse très souvent 50% (seuil maximal admis).

Alors comment loger ces ménages défavorisés en voie d'insertion ? La première solution se trouve dans le parc social. Toutefois, le parc social trouve ses limites au vu de la demande particulièrement forte - 21.200 demandeurs en 2010 dans l'Hérault - et des files d'attente qui ne cessent de s'allonger – 25 % en attente d'un logement social depuis plus d'un an dans l'Hérault. En outre, certains ménages ne présentent pas toutes les caractéristiques leur permettant d'occuper un logement autonome.

Depuis plusieurs années, la direction choisie consiste aussi à chercher des solutions dans le parc locatif privé en rendant une partie de cette offre locative accessible aux plus démunis. La mobilisation du parc locatif privé repose sur deux outils incitatifs pour les propriétaires :

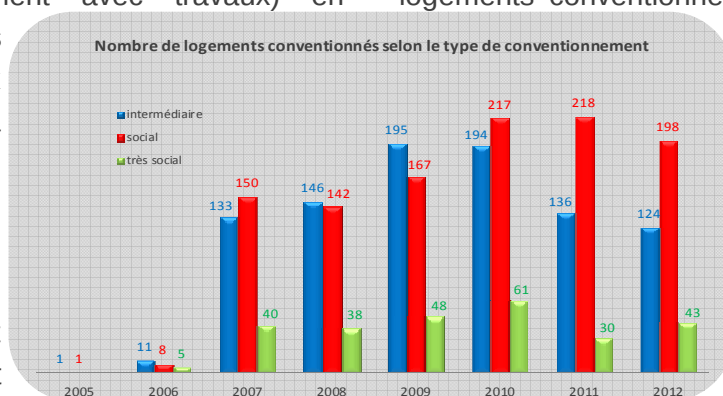
- Les logements conventionnés par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). En contrepartie de subvention et/ou d'avantages fiscaux, le propriétaire prend l'engagement de pratiquer des loyers plafonnés pour loger des ménages à revenus modestes et très modestes (cf 1.).
- L'Intermédiation Locative (IML), gérée par des associations agréées, a pour objectif de loger des ménages défavorisés et de sécuriser le propriétaire (cf 2.).

En 2013, l'Observatoire du PDH s'est saisi de la question autour de deux études. Une synthèse de celles-ci paraîtra à la fin de l'année 2013.

1. Les logements conventionnés par l'ANAH : un outil pour créer un troisième parc à loyers maîtrisés, efficace dans les secteurs moins tendus du département

Une convention signée entre l'ANAH et un propriétaire bailleur engage ce dernier à louer son logement pour une durée minimum de 6 ans (conventionnement sans travaux) ou de 9 ans (conventionnement avec travaux) en respectant certains critères sur le choix du locataire et sur la fixation du loyer. En contrepartie, le bailleur bénéficie du régime fiscal avantageux dit « Borloo ancien » et

d'une subvention pour travaux dans le cas où celui-ci effectue des travaux dans le logement. Il existe trois types de conventionnements : intermédiaire, social et très social. Les logements conventionnés « social » et « très social » doivent permettre de répondre aux besoins des populations à revenus modestes ou très modestes.



L'objectif de ces conventions ANAH est de créer un troisième parc locatif idéalement situé entre le parc locatif privé et le parc locatif HLM. Quant est-il dans l'Hérault au vu du contexte des marchés locatifs locaux et de l'offre du parc locatif social ? Cette étude est réalisée par l'ADIL 34, à partir de l'analyse d'une base de

2.300 logements du parc privé conventionné par l'ANAH de 2005 à 2012. Afin de répondre à la problématique, ces données sont comparées avec les références de l'Observatoire Départemental des Loyers et les résultats de l'étude du parc locatif HLM, réalisé par l'ADIL.

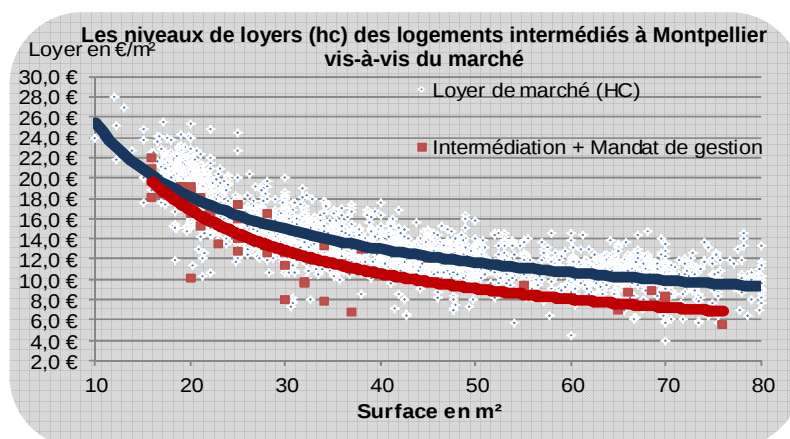
2. L'intermédiation locative : un outil pour l'accès au logement autonome des personnes à faibles ressources en secteur tendus ?

L'intermédiation locative prend deux formes qui sont le mandat de gestion et la sous-location, avec ou sans bail glissant. Dans le mandat de gestion, le locataire et le propriétaire sont liés par un bail de droit commun et la gestion locative est confiée à une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS). Dans la sous-location, c'est une association, ou un Centre Communal d'Actions Sociales, qui est locataire et le ménage sous-locataire. Le propriétaire est en relation uniquement avec l'association et cette dernière garantit le paiement du loyer et la remise en état du logement au moment de sa restitution.

En parallèle, les associations mandatées pour la mise en œuvre du dispositif ont pour mission de réaliser l'accompagnement social des ménages à l'entrée dans le logement puis,

pendant toute la période d'occupation. Dans le cadre de la sous-location, les associations en charge doivent également préparer la sortie du ménage vers un logement pérenne.

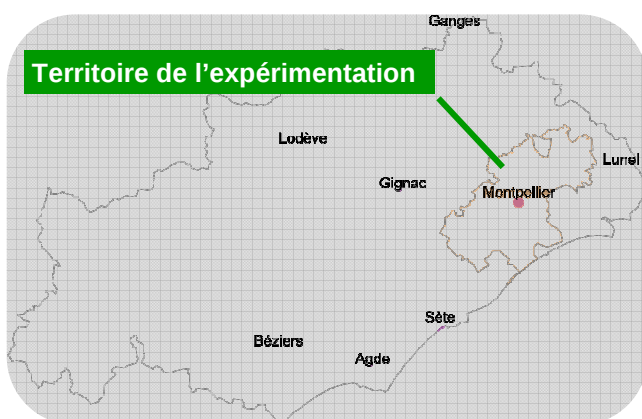
La réussite du dispositif dépend étroitement des niveaux des loyers pratiqués, car elle repose sur la capacité des associations à capter un parc locatif privé à loyer abordable afin de proposer un loyer adapté ; autrement dit, à un niveau proche du logement social. En outre, la question des niveaux de loyers induit celle d'un équilibre économique viable pour les structures en charge de l'Intermédiation. Dans le cadre de la sous-location, un mécanisme de compensation financière peut se mettre en place si le taux d'effort du ménage dépasse 30%. A défaut, le différentiel de loyer est à la charge de l'association.



... l'expérimentation des Observatoires locaux des loyers : une avancée majeure pour la connaissance des marchés locatifs locaux, un outil au service des politiques locales de l'Habitat

L'Observatoire Départemental des Loyers de l'Hérault (ODL34) a été créé en 2007 avec le soutien de l'Etat et du Département de l'Hérault. En 2013, l'ODL34 va connaître de nombreux changements.

Afin d'améliorer l'information du public, de disposer d'une connaissance du marché locatif précise, complète et homogène sur l'ensemble du territoire, et de pouvoir cibler plus finement les politiques publiques de logement, Cécile Duflot, Ministre de l'Égalité des Territoires et du Logement, a décidé de créer un réseau d'observatoires locaux des loyers permettant de suivre les évolutions du marché du logement à l'échelle des agglomérations et sur la totalité du territoire français. L'ODL34 a été retenu pour participer à l'expérimentation qui portera, en 2013, sur le territoire de l'Agglomération de Montpellier élargi à quelques communes.



Un dispositif aux enjeux multiples

1. Améliorer la connaissance du marché locatif, favoriser une meilleure information des acteurs de ce marché, et plus globalement de l'ensemble de la population.

2. Améliorer la conception, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques du logement

Les observatoires des loyers ont également pour vocation à constituer un outil essentiel pour l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques, à la fois au niveau national et au niveau local.

Au niveau national

Disposer de données fiables sur les loyers permettra d'agir pour mieux modérer, et, éventuellement, faire baisser le niveau des loyers. Cette connaissance constituera également une aide dans la réflexion initiée sur la révision du zonage du dispositif de soutien à l'investissement locatif, et plus globalement sur l'articulation des zonages des politiques du logement.

Une connaissance plus précise des niveaux de loyers permettra également une définition plus pertinente, et donc plus efficace, des seuils d'application des dispositifs fiscaux dans le domaine du logement.

Au niveau local

Les observatoires locaux des loyers constitueront également un outil majeur dans l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques locales de l'habitat, notamment pour déterminer la localisation et le volume des programmes de logements neufs, privés ou locatifs sociaux, ainsi que des opérations de réhabilitation du parc privé ou social.

Les premiers résultats sont attendus pour début 2014.

Lexique

Bâtiment basse consommation (BBC) : le label BBC est un niveau de performance énergétique des bâtiments. Ce type de construction correspond au standard obligatoire avec une consommation primaire de 50kWh/m²/an.

Loi DALO : « Droit Au Logement Opposable ». Cette loi, du 5 Mars 2007, génère la possibilité, pour toute personne sans domicile et résidant de façon régulière sur le territoire français, d'entamer un recours contre les pouvoirs publics dans le cas où les démarches entreprises en vue de l'obtention d'un logement social connaîtraient une stagnation anormale. L'article 11 de cette loi vient compléter l'article 55 de la loi SRU qui oblige certaines communes à disposer de 20% de logements sociaux par rapport à leur parc de logement. Depuis peu, cette proportion est passée à 25% pour les territoires en tension.

Eco prêt à taux zéro : ce prêt est destiné à financer la réalisation de travaux de rénovation thermique au sein d'un logement ancien.

Loi SRU : « Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains ». Cette loi, du 13 Décembre 2000, impacte cinq domaines différents dont la mixité sociale. L'article 55 de cette loi oblige certaines communes à disposer de 20% de logements sociaux sur leur parc.

Logement autorisé : il s'agit d'un logement, non encore réalisé, qui entre dans le cadre d'un dossier de permis de construire ayant reçu un avis favorable.

Logement social : logement destiné à des ménages à revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger dans le parc privé, afin de réduire la part de leur budget destiné au logement. Il existe trois types de logement social aidés par des prêts distincts : le PLAI correspond au logement très social, réservé aux ménages dont les revenus ne sont pas supérieurs à 60% des plafonds HLM), le PLUS correspond au logement social, réservé aux ménages dont les revenus sont équivalents aux plafonds HLM, le PLS correspond au logement intermédiaire réservé aux ménages dont les revenus n'atteignent pas 130% des plafonds HLM.

Ménage : il s'agit de l'ensemble des occupants d'une résidence principale.

Parc potentiellement indigne : il s'agit de l'ensemble des résidences principales privées légalement occupées (c'est-à-dire soumises à la taxe d'habitation) dont les ménages (propriétaires occupants ou locataires de résidences principales) habitent :
 - un logement classé en catégorie cadastrale 6 (caractère général de l'habitation « ordinaire ») et dont les revenus annuels imposables sont inférieurs à 30% des plafonds de ressources HLM)
 - un logement classé en catégorie cadastrale 7 et 8 (caractère général de l'habitation « médiocre et très médiocre »)

Prêt à taux zéro : c'est un prêt immobilier réglementé qui permet la première acquisition d'une résidence principale d'un ménage.

Primo-accédant : il s'agit des ménages qui deviennent propriétaires de leur résidence principale pour la première fois.

Propriétaire bailleur : personne physique ou morale donnant à un locataire la jouissance de son bien contre le versement d'un loyer.

Propriétaire occupant : personne qui possède un logement et y établit sa résidence principale.

Résidence principale : habitation occupée de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes d'un même ménage.

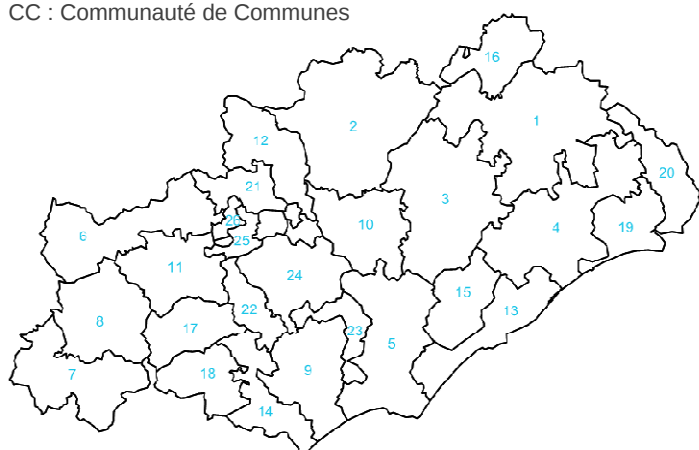
Résidence secondaire : habitation utilisée uniquement pour des courtes durées (vacances, week-end, ...)

Vacance :
 - au sens de l'INSEE, un logement est vacant lorsqu'il est déclaré inoccupé à la date du recensement. Ce logement peut-être disponible à la vente ou à la location, réservé par son propriétaire ou sans affectation.
 - au sens de la Direction Générale des Impôts (Filocom), un logement vide de meubles et qui n'est pas habité au 1er janvier et définit comme vacant.
 - pour l'Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS), est considéré vacant un logement proposé à la location pour lequel il n'existe pas de contrat de location en cours de validité, au 31 décembre de l'année de l'enquête.

Carte du département et zonages

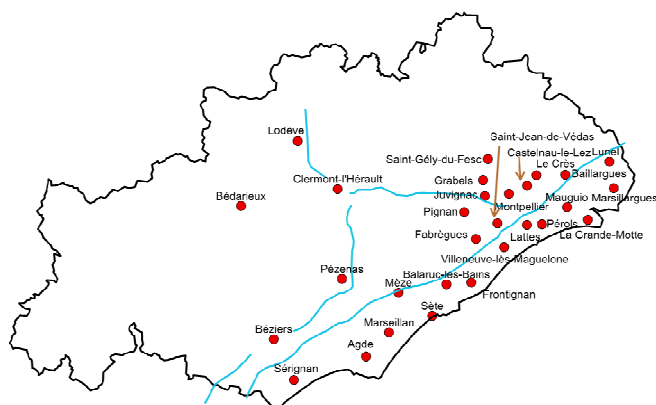
Les Etablissements Public de Coopération Intercommunale (EPCI) au 1^{er} janvier 2013

CA : Communauté d'Agglomération
CC : Communauté de Communes

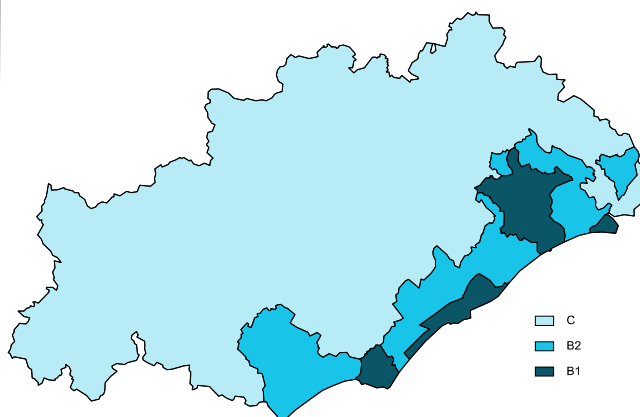


- | | |
|---|---|
| 1 : CC du Grand Pic St Loup | 15 : CC du Nord du Bassin de Thau |
| 2 : CC Lodévois et Larzac | 16 : CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises |
| 3 : CC Vallée de l'Hérault | 17 : CC du St Chinianais Méditerranée |
| 4 : CA de Montpellier | 18 : CC Canal Lirou |
| 5 : CA Hérault Méditerranée | 19 : CA du Pays de l'Or |
| 6 : CC de la Montagne du Haut Languedoc | 20 : CC du Pays de Lunel |
| 7 : CC le Minervois | 21 : CC des Monts d'Orb |
| 8 : CC du Pays St Ponais | 22 : CC Orb et Taurou |
| 9 : CA de Béziers Méditerranée | 23 : CC du Pays de Thongue |
| 10 : CC du Clermontais | 24 : CC Les avant-monts du centre Hérault |
| 11 : CC Orb et Jaur | 25 : CC Pays de Lamalou les Bains |
| 12 : CC d'Avène, Orb et Gravezon | 26 : CC Combes et Taussac |
| 13 : CA du Bassin de Thau | |
| 14 : CC la Domitienne | |

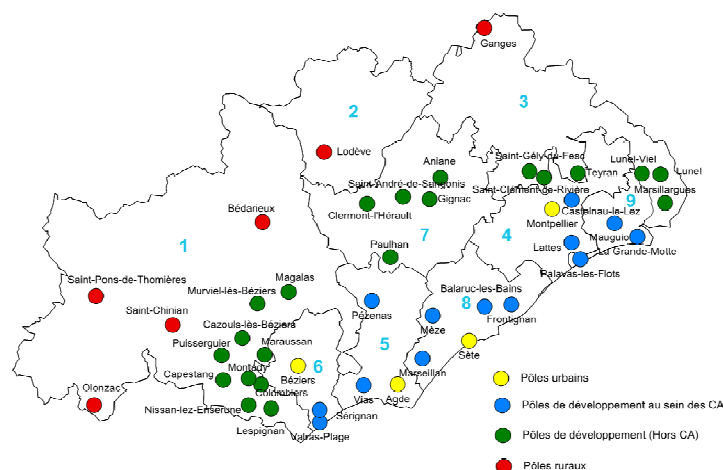
Les communes de plus de 6.000 habitants (Source : INSEE, Recensement de la population 2010)



Le zonage Robien (Arrêté du 29 Avril 2009)



Les polarités structurantes



- | |
|---|
| 1 : Piémont Biterrois |
| 2 : Nord du Cœur d'Hérault |
| 3 : Aire métropolitaine de l'Est Héraultais |
| 4 : CA Montpellier Agglomération |
| 5 : CA Hérault Méditerranée |
| 6 : CA Béziers Méditerranée |
| 7 : Cœur du Cœur d'Hérault |
| 8 : Bassin de Thau |
| 9 : CA du Pays de l'Or |

- Pôles urbains
- Pôles de développement au sein des CA
- Pôles de développement (Hors CA)
- Pôles ruraux

Partenaires de l'Observatoire Départemental de l'Habitat



Engagés par nature



LE GRAND PAYS
DE LA PETITE CAMARGUE



Publication : ADIL 34

Directeur de la publication : Augustin CHOMEL (ADIL 34)

Comité de lecture : Laurent AUFRERE (CG34/PDA), Mireille BARA (DDTM 34), Christine BERTRAND (DDCS/PVL), Gérard CASTEILL (CG34/PDS), Pierre CHABRAN (CG34/PDA), Fabienne MEUNIER (CG/PDS) et Pierrette OUAHAB (DDCS/PVL)

Etudes, rédaction et cartographie : Florent SERNOUX (ADIL 34) et Jessica HAINIGUE (ADIL 34)

ADIL 34 - 4 bis, rue rondelet - 34000 Montpellier

Tél : 04 67 555 555

Site internet : www.adil34.org