

ÉVALUER ET OPTIMISER SA POLITIQUE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS À LOYER ABORDABLE

OUTIL DE PARAMÉTRAGE DES DISPOSITIFS POUR LES DÉLÉGATAIRES

NOTE À L'ATTENTION DU LECTEUR

Nous informons le lecteur que la [loi de finances pour 2022 n°2021-1900 du 30 décembre 2021](#), dans son article 67, vient transformer la déduction forfaitaire appliquée sur les loyers perçus à une réduction d'impôts. Le dispositif Louer abordable, dit « Cosse », est remplacé par le dispositif Loc'Avantages ; ce dernier s'appliquant aux demandes de conventionnement enregistrées par l'Anah à partir du 1^{er} mars 2022. Si la nature de l'avantage fiscal est modifié, les modalités de fixations des plafonds de loyer le sont également. Avec ce nouveau dispositif, la fixation des plafonds de loyer sera effectuée sur la base d'une cartographie réalisée à l'échelle communale.

Pour mémoire, dans le cadre du dispositif Louer abordable, le montant du loyer est défini en fonction du zonage ABC et ajustable au niveau local par la délégation territoriale de l'Anah, laquelle peut adapter les niveaux de loyer pratiqués selon la tension du marché locale.

Nous attirons l'attention du lecteur que ces modifications n'ont pu être prises en compte dans la présente étude, bien qu'elles aient un impact significatif sur le fonctionnement du dispositif. Néanmoins, les apports de cette étude, en termes de méthodologie et d'aide au paramétrage pour la production de logements privés à loyer abordable, restent pertinentes.

Pour en savoir plus, [consulter l'analyse juridique de l'ANIL](#)



Introduction	p.5
Synthèse	p.8
Partie 1 : Analyse territorialisée de l'offre et de la demande du parc locatif privé	p.12
A. Graduer les difficultés d'accès au parc locatif privé	
<i>Une approche par la demande sociale</i>	p.13
• Constat sur les difficultés d'accès des ménages au parc social.....	p.13
• Quel est le degré de difficultés d'accès des ménages au parc privé ?.....	p.16
• L'impact de l'aide au logement sur les conditions d'accès des ménages au parc privé.....	p.21
B. Estimer la part du parc locatif existant à loyer bas	
<i>Une approche par l'offre</i>	p.22
• Comparaison des niveaux de loyer dans les parcs locatifs privé et social.....	p.22
• Déterminer la part de logement avec un loyer inférieur ou équivalent au seuil du parc social.....	p.26
C. Déterminer une grille de loyers abordables par territoire	
<i>Une approche par la capacité financière et la structure familiale</i>	p.30
Partie 2 : Les dispositifs d'investissement locatif pour la production de logements à loyer abordable	p.34
<i>Entre intérêt pour le locataire et attractivité pour le bailleur</i>	
A. Les dispositifs destinés à l'émergence d'une offre locative à loyer intermédiaire	
<i>Des logements à destination des classes moyennes ?</i>	p.37
B. Le loyers du dispositif Louer abordable	
<i>Produit-il vraiment des logements à loyer abordable ?</i>	p.41
C. L'attractivité économique du dispositif Louer abordable	
<i>Est-elle suffisamment avantageuse pour attirer les propriétaires bailleurs vers le conventionnement ?</i> ..	p.44
Glossaire	p.50

DÉVELOPPER LE PARC LOCATIF PRIVÉ À LOYER ABORDABLE : SUR QUELS TERRITOIRES ? POUR QUELS NIVEAUX DE LOYER ? POUR QUELS DISPOSITIFS ?

Le manque de logements à loyer abordable dans le parc privé, constat largement partagé au niveau national et européen, est régulièrement relayé dans les médias¹. En France, de nombreuses collectivités affichent la volonté de développer, voire de massifier, la production de cette offre locative.

En l'absence de consensus sur la définition d'un logement à loyer abordable, on s'accorde à le concevoir comme un logement ayant un loyer se situant à un niveau inférieur au prix du marché. Or, cette conception apparaît trop restrictive, puisqu'elle exclut le rapport entre le coût [loyer] du logement et la capacité financière des ménages. Dans de nombreux territoires, le poids de cette dépense dans le budget des ménages est très élevé, voire disproportionné pour les plus modestes, ce qui réduit considérablement leur reste à vivre².

Il faut aussi ajouter explicitement à cette définition la notion de décence du logement. En effet, le montant qu'un ménage peut consacrer au paiement du loyer aura des conséquences sur la taille et le confort du logement dans lequel il vit. Devant l'absence d'un parc décent à un niveau de loyer supportable pour les personnes et familles les plus modestes, celles-ci peuvent par défaut occuper dans un logement souvent suroccupé, inadapté, vétuste, parfois mal entretenu ou de qualité médiocre.

Le terme d'« abordabilité » du logement exclut la plupart du temps des débats la notion d'« accès ». En France, les candidats locataires ne gagnant pas trois fois le montant du loyer et ne justifiant pas d'une stabilité professionnelle, ont beaucoup de difficultés à accéder à un logement. Ceci est d'autant plus vrai lorsque le bailleur a recours à une assurance loyers impayés (GLI)³. Cet instrument de couverture des risques locatif est fréquemment utilisé⁴ par les administrateurs de biens, et ce d'autant plus en territoire tendu. De surcroît, à l'inverse de ce qui s'applique en commission d'attribution⁵ de logements sociaux, l'allocation logement n'est pas prise en compte dans le calcul de solvabilité par la majorité des contrats d'assurance.

¹ Quelques articles parus avant la présente étude :

- Un article sur le site du conseil de l'Europe, publié le 13/01/2020 : « [Le droit à un logement abordable : un devoir négligé en Europe](#) »
- Un article du Midi Libre, publié le 09/06/2021 : « [Montpellier : quels logements abordables face à la hausse immobilière ?](#) »

² Définition INSEE : Le reste à vivre soustrait les dépenses liées à l'habitation principale aux revenus des ménages. Il peut être calculé au niveau du ménage ou par unité de consommation

³ « Également nommée Garantie Loyers Impayés (GLI), l'assurance « loyers impayés » est proposée par différents assureurs. La cotisation et l'étendue de la garantie varient d'un assureur à l'autre. La prime d'assurance pourra être éventuellement réduite si la souscription est faite par l'intermédiaire d'un professionnel. Elle est couramment comprise entre 3% et 4% du montant des loyers et des charges. Si l'assurance permet généralement le remboursement des pertes dues au non-paiement du loyer, des charges, des indemnités d'occupation mises à la charge du locataire ou des frais de contentieux et de recouvrement, certaines options permettent également de couvrir le risque de non-paiement des réparations locatives, les dégradations, les frais de déménagement ou de vacance de location. Les conditions varient d'un contrat d'assurance à l'autre, la couverture allant souvent de 60% à 100% du montant des loyers et des charges sur une période atteignant fréquemment 36 mois. Les délais de carence ou de franchise varient selon les contrats d'assurance. Les conditions d'éligibilité d'un locataire à ces assurances sont également variables. Elles supposent généralement un taux d'effort inférieur à 35%. » (<https://www.anil.org/etudes-securiser-location-impayes/>)

⁴ À l'occasion de l'enquête thématique annuelle du Réseau ANIL/ADIL, 2 400 propriétaires bailleurs ont été interrogés sur leurs pratiques en matière de sélection d'un locataire et de sécurisation vis-à-vis des risques locatifs
<https://www.anil.org/etudes-securiser-location-impayes/>

⁵ Arrêté du 10 mars 2011 fixant la méthode de calcul du taux d'effort mentionné à l'article R.441-3-1 du CCH

En France, la politique de développement de logements à loyer abordable dans le parc privé repose sur un éventail de dispositifs incitatifs. En contrepartie d'avantages fiscaux, les bailleurs sont contraints de proposer un loyer situé sous un plafond, lui-même fixé « en théorie » à un niveau en dessous du marché. Ces plafonds de loyer diffèrent selon les ménages ciblés : ménages aux revenus très modestes, modestes ou intermédiaires. Le bailleur s'engage donc à louer son bien à un locataire respectant des plafonds de ressources et à un loyer ne dépassant pas de celui fixé par le dispositif.

A l'échelle des territoires, les collectivités délégataires des aides à la pierre disposent de marges de manœuvres pour s'approprier ces dispositifs incitatifs. Elles peuvent paramétrer les niveaux de loyer, majorer ou créer des aides financières (subvention/prime), dans le respect de la réglementation fixée au plan national. Les collectivités ont ainsi la main pour conduire une politique attractive de développement d'un parc locatif privé abordable mais sa réussite passe par la concrétisation simultanée de deux objectifs :

- Une production de logements réellement abordables. Les loyers proposés aux candidats locataires aux revenus modestes ou très modestes doivent être suffisamment bas pour faciliter leur accès à un parc locatif privé décent et améliorer leur reste à vivre.
- Un volume significatif de logements abordables. Un parc à loyer abordable ne peut exister et se développer que si les propriétaires bailleurs adhèrent au dispositif en y trouvant un intérêt financier suffisant. Dans le calcul de rentabilité financière, le loyer applicable est un paramètre primordial.

Au regard de ces objectifs qui semblent antagonistes, une politique des loyers efficace s'avère un exercice difficile, d'autant qu'elle nécessite une connaissance fine des niveaux de loyer pratiqués dans le parc locatif privé. Pour adapter les loyers plafonds nationaux à la réalité du territoire, les délégataires des aides à la pierre suivent des préconisations définies en écart [en pourcentage] de loyer par rapport au marché locatif libre. Cependant, cette approche a un défaut majeur, puisqu'elle ne permet pas d'évaluer les deux objectifs précédemment cités : évaluer l'attractivité financière pour le bailleur et l'abordabilité du logement pour les ménages modestes et très modestes. C'est de ce constat que la présente étude s'attache à apporter des réponses principalement sous l'angle statistique et économique.

Cette étude se scinde en deux grandes parties. La première propose une analyse territorialisée de la demande et de l'offre de logements à loyer abordable. Il s'agit de dresser un diagnostic quantifié et territorialisé des difficultés d'accès des ménages modestes et très modestes, et de l'existence (ou pas) d'un parc locatif privé à loyer bas. Cette partie propose une approche méthodologique pour aboutir à une grille de loyers abordables par territoire en fonction des niveaux de revenu et de la composition familiale.

La deuxième partie traite des dispositifs existants : Denormandie, Pinel, Louer abordable, dit « Cosse ». En premier lieu est abordé spécifiquement les dispositifs Intermédiaires⁶ (Denormandie, Pinel) en s'interrogeant simplement sur leur place dans une optique de création d'une offre à loyer en dessous du prix de marché libre et destinée aux

⁶ Source : DRIHL - Ile de France

<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/logement-intermediaire-r150.html>

« Les dispositifs de logements intermédiaires visent l'émergence d'un segment de niveau de loyer compris entre l'offre sociale et l'offre privée classique. Ce parc permet de diversifier l'habitat sur certains territoires où des écarts entre loyers sociaux et loyers libres sont importants [...] »

La production de logements intermédiaires se réalise ainsi via quatre modes de production distincts impliquant des avantages fiscaux, des aides et des acteurs différents [...]

- Les investissements locatifs défiscalisés [dispositifs « Pinel » et Denormandie] [...]
- Le logement locatif intermédiaire (LLI) [Le prêt à taux zéro] [...]
- Le conventionnement Anah intermédiaire [...]
- Les dispositifs d'aides à l'accession [Le prêt à taux zéro] [...]

ménages des classes moyennes. Dans un second temps, un diagnostic est établi sur le niveau d'abordabilité du dispositif Louer abordable, dit « Cosse », tel qu'il est appliqué dans l'Hérault. Le dernier point traité concerne l'attractivité financière du dispositif Louer abordable pour le bailleur. A partir de la réalisation de plusieurs cas pratiques, il est procédé une évaluation chiffrée et territorialisée des investissements, permettant d'éclairer les décideurs publics du montant minimal de subvention/prime nécessaire afin de rendre ce dispositif attractif.

Si cette étude peut être qualifiée en première lecture de trop technique pour une application opérationnelle, il n'en est rien. Un soin particulier a été apporté pour simplifier l'approche méthodologique afin de calculer des indicateurs reposant sur un nombre restreint de bases de données, facilement mobilisables. Au-delà des résultats statistiques et économiques, l'étude a pour ambition de proposer une démarche afin d'évaluer les dispositifs de production de logements privés à loyer abordable, au regard de la situation financière des ménages et de l'attractivité pour les bailleurs privés.

Malgré les efforts de production constatés ces dernières années, le parc social dans l'Hérault demeure sous-dimensionné par rapport à la pression constante de la demande, avec 15 attributions pour 100 demandes. Cette pression est d'autant plus forte pour les petits logements : 44% de la demande sociale concernent les logements de 1 et 2 pièces alors que les 3 pièces et plus représentent 78% des logements du parc. Cette situation entraîne des délais d'attente relativement longs. Il faut en effet compter en moyenne 18 mois pour obtenir un logement social dans l'Hérault. En outre, la part de la demande répondant au critère de délai anormalement long, à savoir 36 mois dans l'Hérault, est quant à elle en augmentation depuis plusieurs années.

En l'absence d'attribution d'un logement social, ces ménages en difficulté n'ont d'autre choix que de se loger dans le parc privé. Cependant, habiter dans un logement locatif privé ou social n'a pas le même poids dans le budget des ménages : selon l'INSEE, le taux d'effort¹ net des ménages au niveau national est de 28,4% pour les locataires du secteur libre et de 24,1% pour ceux du secteur social. Dans l'Hérault, on relève que 71% des ménages ayant fait une demande de logement social ont un revenu inférieur au plafond du PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration). Dans les faits, le revenu des ménages en attente d'un logement est relativement faible, en moyenne 954€ par mois. Compte tenu de leur situation financière, il est difficile pour eux d'accéder à une location dans le parc privé. Effectivement, avec des critères de solvabilité stricts, un ménage, ne gagnant pas trois fois le montant du loyer et sans une situation professionnelle stable, aura de grandes difficultés à intégrer un logement décent, adapté à la composition de son foyer.

Le degré de difficultés d'accès à un logement varie en fonction de la taille du ménage et du secteur géographique. La confrontation des contributions maximales² des ménages pour le paiement du loyer à la réalité des loyers pratiqués, permet de graduer ces difficultés. Dans cette analyse, le parti pris est de s'appuyer sur les informations relatives aux ménages ayant fait une demande de logement social dans l'Hérault. L'examen de cette population a un double avantage. D'une part, elle concerne des ménages ayant exprimé un besoin de logement. D'autre part, cette source d'information est facilement mobilisable et de bonne qualité. En revanche, en zone rurale notamment, le parc social y est peu développé ou totalement absent. Dans cette situation, les habitants de ces territoires ayant un besoin en logement ne l'expriment pas par le biais d'une demande de logement social. Il en résulte, sans étude spécifique, une méconnaissance de ces ménages.

Dans l'Hérault, parmi les ménages ayant fait une demande de logement social, ce sont les personnes seules et les familles monoparentales qui ont le plus de difficultés à trouver un logement locatif privé en adéquation avec leurs revenus et la taille de leur foyer. Bien qu'il existe des différences territoriales, ce constat est observable sur l'ensemble du département de l'Hérault, même si les territoires détendus offrent bien évidemment

¹ Définition INSEE : Le taux d'effort en logement est un taux moyen, calculé comme le rapport entre les dépenses moyennes liées à l'habitation principale et les revenus moyens des ménages. Les dépenses comprennent, pour les propriétaires, les remboursements d'emprunt pour l'achat du logement, la taxe foncière et les charges de copropriété. Elles ne prennent pas en compte les intérêts non perçus sur la valeur de l'investissement logement, le taux de dépréciation de la structure, l'évolution des prix, des taux d'intérêt, les coûts de maintenance, les aides à l'investissement, etc. Pour les locataires, les dépenses comprennent les loyers et les charges locatives. Pour tous les ménages, elles incluent la taxe d'habitation, les dépenses en eau et en énergie associées au logement. Le taux d'effort est « net », c'est-à-dire calculé en déduisant du montant des dépenses les aides au logement.

² Contributions maximales : Pour chaque composition familiale et pour chaque territoire, la contribution maximale pour le paiement du loyer correspondant à 30% des revenus mensuels. Ce critère se base sur le seuil généralement utilisé dans le cadre de la Garantie Loyers Impayés (GLI).

davantage d'opportunités aux ménages les plus fragiles. A titre d'exemple, on observe que dans l'agglomération de Sète 80% des personnes seules avec un enfant, en attente d'un logement social, présentent de nettes difficultés à trouver un logement dans le parc privé adapté à leur revenu et composition familiale. Cette part est moins importante sur le secteur Ouest Héraultais³ (50%). Un autre exemple, s'agissant des couples ayant au moins 2 enfants, 50% de ceux résident sur le territoire de Sète ont très peu de possibilité de se loger dans le parc privé alors que cette situation ne concerne que 30% des ménages sur le secteur Ouest Héraultais. Cependant, plus d'opportunités ne signifient pas toujours qu'il est aisé pour l'ensemble des ménages de se loger dans le parc locatif privé. Les difficultés demeurent et la question de développer un parc de logements à loyer abordable de bonne qualité se pose toujours, d'autant plus lorsque, sur certains territoires, le parc locatif social est peu développé.

Il faut préciser que l'analyse ne prend pas en compte l'aide au logement, car celle-ci n'est généralement pas retenue par les assurances en Garanties Loyers Impayés (GLI) dans l'appréciation de la solvabilité des ménages. Or, de nombreux bailleurs, direct ou via leur gestionnaire, y souscrivent. Il faut souligner toutefois que la prise en compte de cette aide améliorerait nettement les possibilités d'accès de ces ménages, mais cela resterait encore insuffisant pour les territoires très tendus tels que la métropole de Montpellier, les agglomérations de Sète et du Pays de l'Or ou encore la Communauté de communes du Pays de Lunel.

Une approche par l'offre existante de logements permet de compléter cette analyse territoriale sur les difficultés d'accès en logement. La question qui se pose est de savoir si le parc privé propose déjà une offre à loyers bas comparable au parc social ? Sur quels territoires ? Et dans quelle proportion ? Dans l'Hérault, on estime que l'écart de loyer entre les deux parcs est en moyenne de 190€ et 7% des logements du parc privé peuvent être qualifiés de logements à bas loyer (loyer équivalent aux loyers des logements sociaux PLUS - Prêt Locatif à Usage Social). Il y a cependant de nets écarts selon les territoires. Sur les marchés tendus, les deux parcs sont distincts et l'offre de logements à loyer bas est très limitée. A l'inverse, sur les territoires détendus, ces deux parcs se confondent et l'offre de logements à bas loyer y est plus développée. Par exemple, pour le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, on estime que seulement 2% du parc privé est à bas loyer tandis que sur le secteur des Hauts Cantons, cette part est de 41%. En terme de caractéristiques, ces logements à loyer bas sont généralement anciens et grands : dans l'Hérault, 73% ont été construits avant 1971 et 76% sont de type 4 pièces et plus.

Suite à ce diagnostic, la question de développer un parc locatif privé à loyer abordable passe par la détermination des loyers maximum que peuvent supporter les ménages. Pour une application opérationnelle, l'élaboration d'une grille de loyer abordable est donc un outil incontournable, qui doit être décliné par territoire. Ajoutons que la construction d'une telle grille dépend nécessairement d'orientations prises par les décideurs publics, car elle découle du choix de la population à cibler : pour quels types de ménages sont destinés ces logements abordables ? Prenons ici l'exemple de la métropole de Montpellier : pour que 30% des familles monoparentales avec un enfant à charge puissent améliorer nettement leurs opportunités de se loger dans un logement de 3 pièces, il faudrait que le loyer mensuel proposé ne dépasse pas 449€, soit 184€ de moins que le loyer médian observé. Pour étendre l'accès à 50% de ces ménages, le loyer abordable devrait baisser pour atteindre 357€, et jusqu'à 258€ si l'objectif est d'aider 70% des familles monoparentales. Comme on le note, la réduction du niveau des loyers favorise en premier les ménages ayant le moins de difficultés financières : plus la baisse de loyer est importante, plus le nombre de ménages aidés s'accroît, permettant ainsi d'atteindre les ménages les plus fragiles. Tout comme l'exemple précédent, les couples avec un enfant à charge sont aussi susceptibles de rechercher un logement de 3 pièces, car adapté à leur structure familiale. Cependant, au regard de leur

³ Le secteur Ouest Héraultais comprend les EPCI suivant : CC La Domitienne, CC Sud-Hérault, CC Minervois au Caroux et CC Les Avant-Monts

revenu, le loyer médian proposé dans le parc privé est déjà en adéquation pour 30% de ces familles, contrairement aux familles monoparentales avec un enfant.

Une panoplie de dispositifs existe pour mobiliser des logements dans le parc locatif privé à des fins sociales. Le principe est simple : le propriétaire bailleur s'engage, sur une durée donnée, à proposer un logement avec un loyer inférieur au prix du marché, à des locataires ayant un niveau de ressources inférieur à un certain plafond. En contrepartie, il bénéficie d'un avantage fiscal et, dans certains cas, de subventions pour la réalisation de travaux.

Les dispositifs dit « Intermédiaires » sont, sur le papier, des outils pour créer du logement « au loyer moins cher » et à destination des classes moyennes. Cependant, le constat est double. D'une part, les dispositifs Pinel et Denormandie ne ciblent pas les ménages des classes moyennes car les plafonds de ressources sont très élevés. Par exemple, sur la Communauté de communes du Pays de Lunel (zone B1), près de 90% des personnes seules sont en dessous du plafond de revenu. De ce fait, en présence de plusieurs candidats locataires, le propriétaire bailleur, ou son gestionnaire le cas échéant, aura tendance à retenir celui présentant le meilleur dossier ; le revenu étant l'un des critères de sélection les plus importants. D'autre part, à l'exception des petites surfaces, les dispositifs Pinel et Denormandie ne créent pas de logements à loyer bas, car les plafonds de loyer sont toujours situés au dessus des niveaux de marché. Dans ce cas, le propriétaire bailleur proposera alors un loyer au niveau de celui observé sur le marché.

En revanche, le dispositif Louer abordable, dit « Cosse », propose des plafonds de loyer plus bas que le marché (autant en conventionnement *Intermédiaire*, *Social* et *Très social*), avec des plafonds de loyer applicables définis au niveau national. A noter que, dans le cadre de leur programme d'action territorial, les collectivités locales délégataires des aides à la pierre peuvent les moduler à la baisse pour s'adapter à la réalité du marché. L'ensemble du département de l'Hérault est couvert par 5 délégataires et ces derniers appliquent une modulation des plafonds de loyer. Reste encore à savoir si ces niveaux de loyer sont suffisamment bas par rapport aux revenus de la population étudiée. Pour cela, la confrontation des capacités contributives des ménages ciblés dans l'étude aux plafonds de loyer montre que le dispositif Louer abordable produit du logement abordable pour un grand nombre de familles. Néanmoins, pour les familles monoparentales, les niveaux de loyer demeurent encore trop élevés. Concernant spécifiquement le conventionnement en *Intermédiaire*, ces difficultés d'accès s'étendent également aux couples avec 2 enfants et plus.

Pour que les propriétaires bailleurs s'engagent dans un dispositif comme celui de Louer abordable, il est nécessaire que les avantages fiscaux soient suffisamment attractif. La rentabilité locative est l'un des critères importants pour le bailleur, même si cela ne doit pas en occulter d'autres comme la sécurisation du paiement des loyers ou encore la question de la dégradation du logement. L'étude des rentabilités a plusieurs avantages : elle permet d'évaluer le niveau d'attractivité, de recalibrer les plafonds de loyer et de chiffrer, le cas échéant, le montant de prime ou subvention complémentaire nécessaire pour combler le manque d'attractivité.

Outre le type de conventionnement, il apparaît que deux facteurs font varier fortement l'attractivité financière de l'investissement :

- La taille du logement. La principale raison vient des écarts de loyer entre les plafonds du dispositif Louer abordable et les loyers de marché. Les écarts sont plus importants pour les petits logements et s'amenuisent pour les grands logements. Il en découle que sans aide complémentaire de la collectivité, l'attractivité financière sur les petites surfaces est insuffisante pour un développement significatif de cette offre.
- La situation fiscale du bailleur. Le dispositif Louer abordable repose sur un système de

déduction spécifique, qui implique la diminution du revenu foncier imposable, voire la création d'un déficit foncier, qui avantage les ménages ayant un taux marginal d'imposition (TMI) élevé. En effet, l'économie d'impôt obtenue est proportionnelle à la tranche marginale d'imposition.

Le développement d'une offre abordable dans les zones fortement urbanisées semble une évidence, mais cela l'est moins pour les autres territoires où les loyers du parc privé sont bas et parfois inférieurs à ceux pratiqués dans le parc social. Malgré cette situation de marché, les ménages les plus fragiles ont des difficultés à accéder à un logement, comme nous avons pu le mettre en exergue dans la partie diagnostic. Dès lors, il est cohérent qu'une offre privée, de bonne qualité, avec des loyers équivalents aux conventionnements *Social* et *Très social* se développe sur ces territoires. Cependant, il apparaît qu'en zone C :

- Le conventionnement Anah dans sa version « Sans Travaux » est uniquement possible avec le recours à l'intermédiation locative. L'analyse de l'attractivité financière révèle que cette formule est intéressante pour le propriétaire bailleur (pour les logements de 3 pièces et plus). Cependant, le principal frein à son développement est l'absence d'associations agréées agissant sur ces territoires détendus et en mesure de mettre en place l'intermédiation locative. En outre, un point de vigilance doit être porté sur les niveaux de loyer des grands logements afin d'éviter de possibles effets d'aubaine comme nous avons pu le constater sur quelques territoires ruraux tel que le secteur du Clermontais.
- Le conventionnement Anah dans sa version Avec Travaux « Lourds » présente un intérêt financier pour le bailleur. Les subventions accordées, couplées à l'avantage fiscal, atténuent très fortement l'impact du coût des travaux pour le bailleur. Mais sans aide complémentaire de la collectivité, ce dernier sera toujours dans une situation déficitaire. Il devra déboursier, chaque mois, une somme d'argent qui peut s'avérer rédhibitoire et freiner ainsi son engagement dans un conventionnement du logement. Dans cette optique, le Conseil départemental de l'Hérault a lancé un programme d'intérêt général pour l'amélioration de l'habitat ancien (Hérault Rénov'), proposant des taux de subventions différenciés en fonction du type de conventionnement (*Intermédiaire*, *Social* et *Très social*) et du type de travaux. Cumulées, les subventions permettent de financer de 25% à 80% du coût hors taxes des travaux d'amélioration ou de rénovation énergétique des logements, selon la nature des projets et les ressources financières des demandeurs. Au travers de plusieurs simulations, l'impact de telles bonifications sur la rentabilité est indéniable mais le propriétaire reste encore fortement déficitaire dans la plupart des situations.

La présente étude a une double ambition :

- **Proposer aux collectivités une approche statistique pour diagnostiquer le degré d'abordabilité et d'accessibilité du marché locatif privé sur leur territoire ;**
- **Mettre à disposition des collectivités une méthode pour déterminer les niveaux de loyer cibles des différents dispositifs incitatifs et pour définir les aides complémentaires sur fonds propres nécessaires pour les rendre économiquement attractifs pour les propriétaires bailleurs.**

Cette étude révèle qu'il n'existe pas de solution unique et universelle pour développer un parc de logements à loyer abordable. Le paramétrage des loyers et des aides nécessite une orientation politique claire : quels ménages aider en priorité ? Dans quelle proportion ? Quels profils de propriétaires bailleurs cibler ?

Aanalyse territorialisée de l'offre et de la demande du parc locatif privé

CONSTAT SUR LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS DES MÉNAGES AU PARC SOCIAL

Un parc locatif social saturé

Le parc social héraultais compte 59 601 logements au 1^{er} janvier 2018, avec un taux d'équipement¹ de 11,4% (+0,3 point sur un an). Malgré un effort de production constaté ces dernières années, le parc demeure sous-dimensionné par rapport à la hausse constante de la demande.

En effet, au 31 décembre 2018, on recense 41 024 demandes de logement social dans l'Hérault (+1,8% sur un an, soit +740 demandes). Ces demandes se concentrent en majorité dans la métropole de Montpellier (59%) et les quatre Communautés d'agglomération du territoire (30%). En parallèle, on enregistre 6 102 attributions au cours de l'année 2018, un chiffre en hausse sur un an (+5,3%, soit +308 attributions).

On compte donc 15 attributions pour 100 demandes. Cependant, selon la typologie de logement, ce ratio varie fortement. La tension dans le parc social est ainsi plus forte pour les petits logements : de 5 et 11 attributions pour 100 demandes pour les logements de 1 et 2 pièces contre 21 et 17 attributions pour les logements de 3 et de 4 pièces et plus.

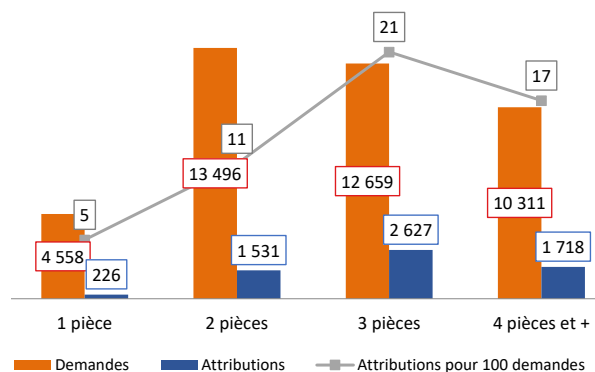
¹Le taux d'équipement correspond au nombre de logements sociaux (RPLS, 2018) rapporté au nombre de résidences principales (INSEE, 2016)

Deux éléments permettent de comprendre les raisons de cet écart :

- 44% de la demande sociale se concentrent sur les logements de 1 et 2 pièces.
- Les grands logements représentent la majorité des logement du parc social : 78% sont de 3 pièces et plus.

DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX HÉRAULT - 2018

Source : Fichier SNE 2018



Une file d'attente de la demande sociale encombrée

L'ancienneté moyenne d'une demande sociale en cours dans l'Hérault s'est allongée de 4 mois sur un an, passant de 17 mois en 2014 à 21 mois en 2018.

On note également que la part des demandes sociales répondant au critère du délai anormalement long (36 mois pour le département de l'Hérault) est en augmentation sur les dernières années, passant de 13% en 2014 à 18% en 2018. Toutefois, au 31 décembre 2018, 52% de la demande est nouvelle, c'est-à-dire qu'elle a moins d'un an.

Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault
Sandie MAYOUSSIER, Cheffe du service Habitat - sept. 2019

Le Bureau Accès au Logement (BAL) de la Vallée de l'Hérault s'occupe des personnes les plus en difficulté, vivant des minima sociaux et suivies par des travailleurs sociaux.

On constate que de plus en plus de familles monoparentales et de personnes seules dépendent du BAL. Il faut donc gérer la question des petits logements, dont la demande est en hausse.

Il y a environ 500 dossiers en cours sur le territoire, avec un délai d'attente de 2 à 3 ans pour un logement social.

La problématique de la dépense logement face à la contrainte budgétaire des ménages

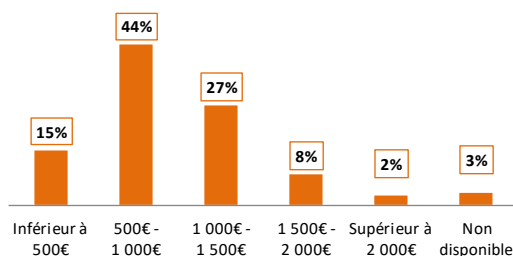
La dépense en logement est une composante importante du budget des ménages et explique la forte demande en logement social. Ainsi, au niveau national, l'INSEE¹ estime que le taux d'effort net² en logement est de 28,4% pour les locataires du secteur libre et de 24,1% pour ceux du secteur social.

A noter également que les niveaux de revenus des ménages varient fortement entre les deux parcs et selon les territoires. Ainsi, les locataires du parc privé ont, en moyenne, un revenu médian supérieur de 22% à celui des ménages du parc social.

RÉPARTITION DES MÉNAGES AYANT FAIT UNE DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL PAR NIVEAU DE REVENU MENSUEL³

HÉRAULT - 2018

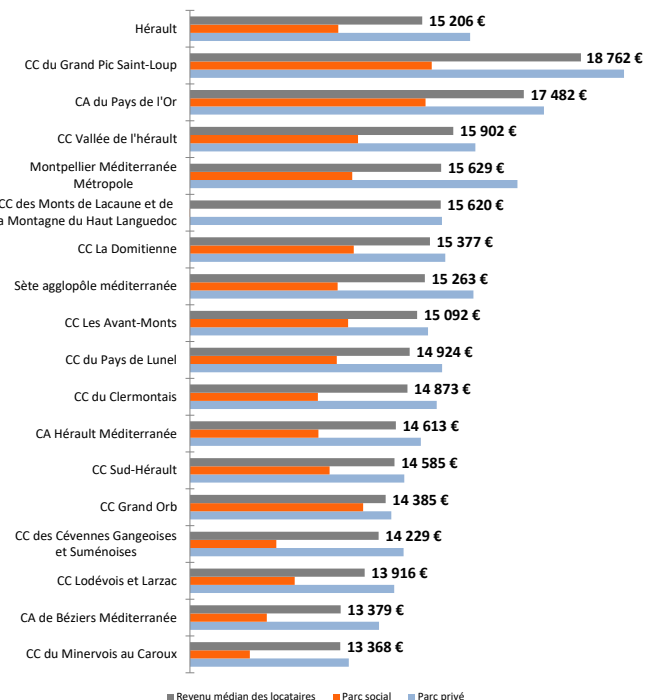
Source : Fichier SNE 2018



Concernant la demande sociale, le revenu des ménages en attente d'un logement est relativement faible, en moyenne de 954€ par mois³. 71% des ménages ont un revenu inférieur au plafond du PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration). Par ailleurs, 28% des demandeurs ont une situation professionnelle stable (CDI ou fonctionnaire).

REVENU MÉDIAN DES MÉNAGES LOCATAIRES (PARC PRIVÉ ET PARC SOCIAL) PAR INTERCOMMUNALITÉ

Source : INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, 2016



¹ Les conditions de logement en France, édition 2017 - Insee Références

² Les dépenses comprennent le loyer et les charges locatives, la taxe d'habitation, les dépenses eau et énergie associées. Le taux est net des aides au logement.

³ Le revenu par unité de consommation, c'est-à-dire par équivalent adulte des personnes qui composent le ménage

Association Trait d'Union

Nora BAKOUR, Coordinatrice - juil. 2019

La question de la solvabilité des ménages pour entrer dans un logement du parc locatif privé est un point important, puisque les conditions requises pour louer sont de plus en plus strictes. **"Les administrateurs de biens et les bailleurs privés demandent un garant personne physique ou trois fois le montant du loyer hors aide au logement, car celle-ci est source d'incertitude"**. Un simple problème administratif peut arrêter leur versement. Il existe également la garantie VISALE mais celle-ci est réservée aux jeunes de moins de 30 ans*.

Une autre problématique est la dégradation des logements, d'où la souscription par les bailleurs d'une assurance qui exige un certain profil de locataire, notamment sur le revenu.

Le profil des ménages suivis par l'ATU diffère selon les territoires. Par exemple, à Gignac il y a davantage de familles monoparentales, que sur les autres secteurs où l'association est présente : Pézenas, Clermont-l'Hérault et Lodève. Cependant, sur chaque territoire une part importante de ces ménages perçoivent les minima sociaux, et notamment le RSA.

*Depuis juin 2021, la garantie VISALE a été étendue à tous les salariés d'une entreprise du secteur privé ou du secteur privé agricole de plus de 31 ans, qui justifient d'un salaire mensuel net inférieur ou égal à 1 500€ par mois, entrant dans un logement du parc locatif privé. Le dispositif est applicable quelle que soit la situation d'emploi du salarié (CDI, CDD, intérim...).

Comité Local pour le Logement Autonomes des Jeunes

Camille LASSUS, Coordinatrice - août 2019

Les niveaux de revenus des jeunes accompagnés par le CLLAJ sont en moyenne entre 400€ et 700€ par mois, et de nombreux jeunes n'ont aucune source de revenu. En effet, ils sont principalement en emploi précaire (CDD, temps partiel, alternance) ou perçoivent les minima sociaux, ce qui rend difficile la recherche d'un logement.

La GLI (Garantie Loyers Impayés) est un autre problème rencontré de plus en plus par les jeunes, car ils ne peuvent pas respecter les critères de la garantie. Il y a quelques années, **"30% des agences immobilières l'utilisaient, maintenant c'est 70%"**. Certaines ne l'exigent pas, mais l'état du logement laisse à désirer : de la précarité énergétique au début de l'indépendance. **"Les jeunes peuvent se loger mais ils sont mal logés"**.

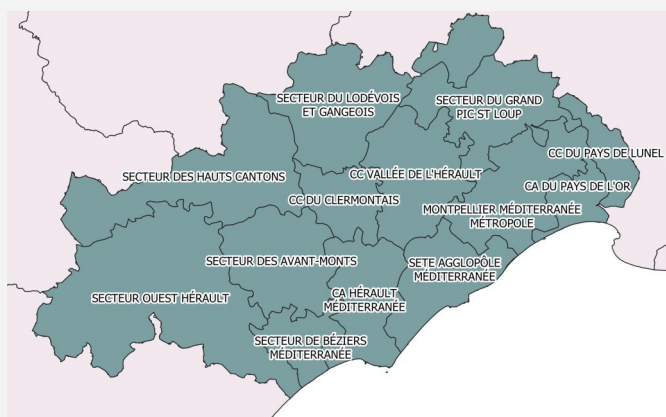
NOTE MÉTHODOLOGIQUE : COMMENT ESTIMER LE DEGRÉ DE DIFFICULTÉS DES MÉNAGES POUR ACCÉDER AU PARC LOCATIF PRIVÉ ?

Afin d'évaluer le degré de difficultés des ménages pour accéder à un logement du parc locatif privé, il faut comparer leurs revenus aux loyers observés. Cette approche est possible grâce à la mobilisation de trois sources données :

- L'Observatoire Local des Loyers pour les territoires de Montpellier et de Sète ;
- L'Observatoire Départemental des Loyers de l'Hérault ;
- Les données agrégées issues du Système National d'Enregistrement (SNE) des demandes de logement social sur le niveau de revenus des ménages.

Dans le cadre de cette analyse, le zonage de l'Observatoire Départemental des Loyers est utilisé (cf. carte ci-contre).

PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE



CORRESPONDANCE COMPOSITION FAMILIALE/ TYPOLOGIE DE LOGEMENT

	Taille minimale du logement
Personne seule	1 pièce (si donnée non disponible : 2 pièces)
Famille monoparentale, 1 enfant	3 pièces
Famille monoparentale, 2 enfants et +	4 pièces et +
Couple sans enfant	2 pièces
Couple, 1 enfant	3 pièces
Couple, 2 enfants et +	4 pièces et +

La présente étude se focalise uniquement sur les ménages ayant fait une demande de logement social. De ce fait, les ménages en difficulté qui n'ont effectué aucune démarche pour obtenir un logement social ne sont pas pris en compte. On suppose qu'à chaque composition familiale correspond une typologie de logement demandée (cf. tableau ci-contre).

Pour chaque composition familiale et pour chaque territoire, une contribution maximale correspondant à 30% des revenus mensuels est calculée. Ce critère se base sur le seuil généralement utilisé dans le cadre assurantiel de la Garantie Loyers Impayés (GLI), c'est-à-dire qu'un ménage doit avoir au moins 3 fois le montant du loyer, charges comprises, pour louer un logement. Elle est très majoritairement utilisée par les administrateurs de biens et un peu moins par les propriétaires bailleurs qui assurent eux-mêmes la gestion de leur(s) bien(s). La différence entre le critère de la GLI (33%) et le seuil de cette contribution maximale (30%) correspond aux charges. Celles-ci sont comptabilisées dans la GLI et non dans le calcul de la contribution maximale. En outre, les aides au logement ne sont pas incluses dans cette analyse car celles-ci ne sont pas prises en compte dans les calculs de la solvabilité des ménages par assurances GLI (hors analyse page 21).

Cette contribution maximale est calculée pour chaque décile de revenus, permettant ainsi de catégoriser la population par niveau de revenu. Par exemple pour le 1^{er} décile, 10% de la population ont un revenu inférieur à cette valeur et 90% ont un revenu supérieur à cette valeur. Le revenu médian signifie que 50% de la population ont un revenu inférieur à cette valeur et 50% ont un revenu supérieur à cette valeur. On compare alors cette contribution avec les loyers observés dans le parc privé pour chaque zone d'observation.

Afin d'évaluer les opportunités d'accès d'un ménage à un logement du parc privé, 3 seuils ont été déterminés :

- Peu, voire pas, d'opportunités de se loger dans le parc privé : seulement 10% des logements du parc privé ont un loyer adapté aux ressources financières du ménage
- Opportunités limitées de se loger dans le parc privé : 50% au plus des logements du parc privé ont un loyer adapté aux ressources financières du ménage
- Grandes opportunités de se loger dans le parc privé : plus de 50% des logements du parc privé ont un loyer adapté aux ressources financières du ménage

QUEL EST LE DEGRÉ DE DIFFICULTÉS D'ACCÈS DES MÉNAGES AU PARC PRIVÉ ?

50% des personnes seules et 70% des familles monoparentales, ayant fait une demande de logement social, ont de très grandes difficultés à se loger dans le parc privé héraultais

DÉFINITION D'UN LOGEMENT À LOYER ABORDABLE

On considère dans l'étude qu'un logement du parc privé a un loyer abordable, lorsque le loyer de celui-ci est inférieur ou équivalent à la contribution maximale des ménages.

Confronter le revenu des ménages avec les critères de solvabilité permet de déterminer le degré de difficultés d'accès des ménages à un logement du parc locatif privé (cf. méthode page 15).

Dans l'Hérault, parmi les ménages ayant fait une demande de logement social, ce sont les personnes seules (avec ou sans enfant) qui ont le plus de difficultés pour accéder à un logement du parc privé.

La moitié des personnes seules sans enfant à charge présente de grandes difficultés à trouver un logement en adéquation avec leurs revenus. Seul 10% des logements du parc privé ont un loyer correspondant à leur critère économique. Cependant 20% de cette catégorie de ménages ont de grandes opportunités pour se loger dans le parc privé : plus de 50% des logements du parc privé ont un loyer en adéquation avec leur situation financière.

70% des familles monoparentales n'ont pas les ressources financières suffisantes pour respecter les critères de solvabilité (GLI) couramment utilisés pour louer un logement dans le parc locatif privé.

On observe que les difficultés d'accès au parc privé sont légèrement moindre pour les ménages en couple. Une meilleure solvabilité, en raison d'une possible 2^{ème} source de revenus, leur permet de trouver plus facilement un logement adapté à leur situation financière. Ainsi, 40% des couples avec un enfant à charge ont des revenus leur permettant d'accéder à plus de 50% des logements du parc locatif privé. Cette part ne représente que de 20% pour les couples avec 2 enfants ou plus à charge.

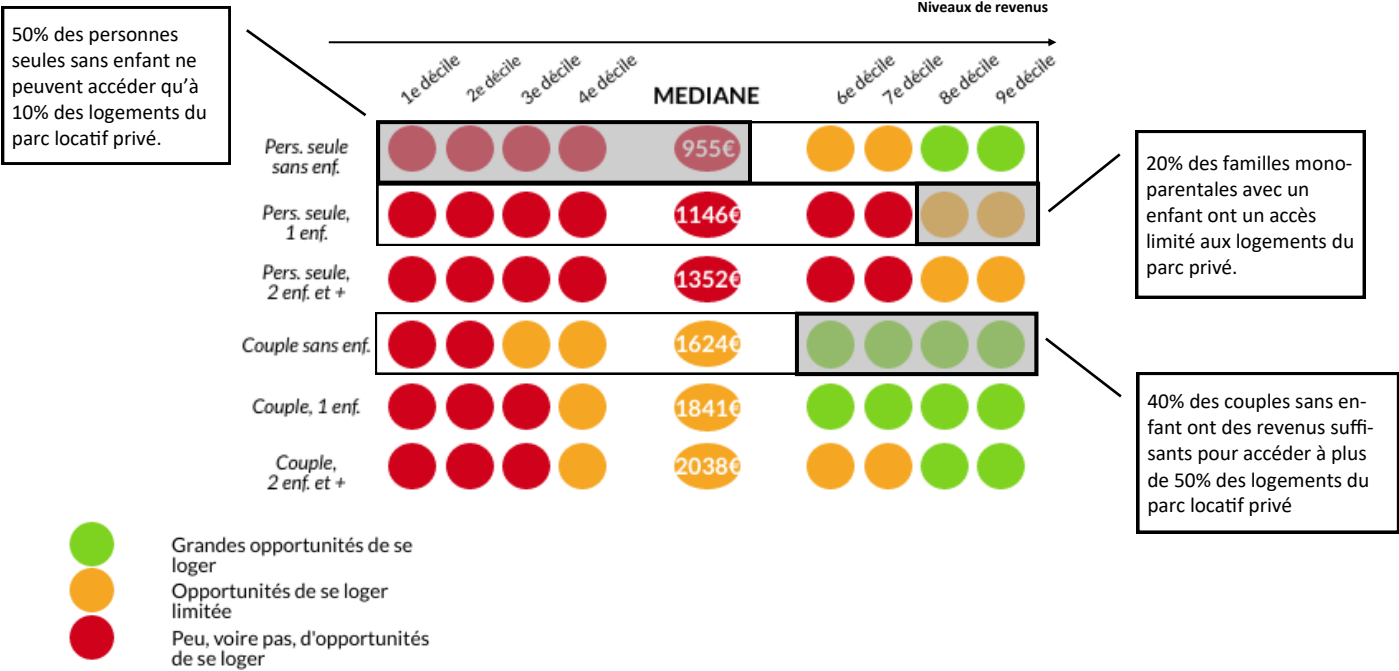
LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS ET LA SOLVABILITÉ DES LOCATAIRES

D'après une étude de l'ANIL sur la sécurisation des risques d'impayés, 65% des propriétaires bailleurs enquêtés utilisent un instrument de couverture face à ce risque (GLI, FSL, Visale, cautionnement physique,...). Hormis la question de la solvabilité et la stabilité professionnelle du locataire, 50% des propriétaires estiment qu'une bonne impression de la personne est un impératif quant au choix de son locataire.

Pour en savoir plus : [consulter l'étude de l'ANIL](#)

OPPORTUNITÉS D'ACCÈS À UN LOGEMENT DU PARC LOCATIF PRIVÉ POUR LES MÉNAGES HÉRAULTAIS AYANT FAIT UNE DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Source : SNE, 2018 / OLL du territoire de Montpellier et de Sète agglomération méditerranéenne, 2018 / ODL34, 2018 - Traitement ADIL 34



Les territoires détendus offrent plus d'opportunités pour se loger aux ménages les plus fragiles

Comparons le territoire de Sète agglomération méditerranéenne et celui du secteur Ouest Hérault, qui comprend les Communautés de communes de La Domitienne, du Minervois au Caroux et de Sud Hérault.

Il faut d'abord noter que les niveaux de revenus des ménages sont plus élevés dans le secteur Ouest Hérault que dans l'agglomération de Sète, et ce, quelle que soit la composition familiale. Parallèlement, le parc locatif privé de Sète agglomération méditerranéenne est plus tendu que celui du secteur Ouest Hérault, avec des niveaux de loyer plus élevés.

Pour comparer les opportunités de se loger des ménages sur ces deux territoires, prenons l'exemple d'une personne seule avec un enfant à charge. 80% de ces ménages résidant dans l'agglomération de Sète présentent de nettes difficultés à trouver un logement dans le parc privé en adéquation avec leurs revenus. Cette part est moins importante sur le secteur Ouest Hérault (50%).

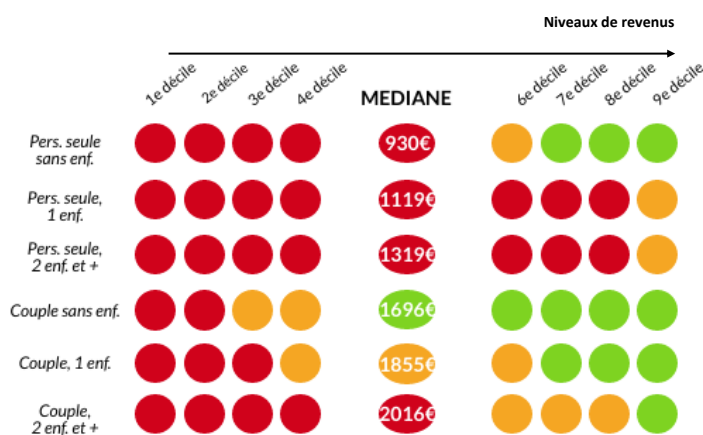
Autre exemple, pour les couples avec 2 enfants et plus, 50% des ménages du territoire de Sète ont peu, voire pas, de possibilité de se loger dans le parc privé alors que seuls 30% des ménages sur le secteur Ouest Hérault rencontrent des difficultés importantes pour se loger.

Il apparaît donc que les territoires détendus offrent plus d'opportunités de se loger pour les ménages les plus fragiles. En effet, la part des ménages en difficultés pour trouver un logement dans le parc privé est moindre, quelle que soit la composition familiale, à l'exception des personnes seules. Cependant, plus d'opportunités ne signifient pas qu'il est aisé pour l'ensemble des ménages de se loger dans le parc privé de ces territoires. Les difficultés demeurent et la question de développer un parc de logements à loyer abordable dans le parc privé se pose toujours.

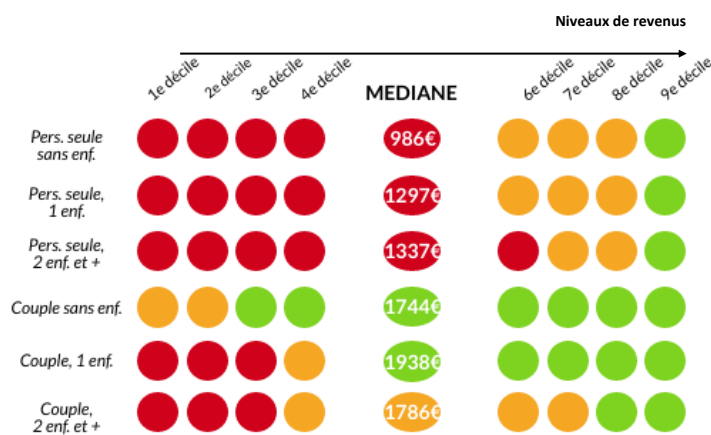
OPPORTUNITÉS D'ACCÈS À UN LOGEMENT DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Source : SNE, 2018 / OLL du territoire de Montpellier et de Sète agglomération méditerranéenne, 2018 / ODL34, 2018 - Traitement ADIL 34

SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE



SECTEUR OUEST HÉRAULT



Grandes opportunités de se loger
Opportunités de se loger limitée

Peu, voire pas, d'opportunités de se loger
Données non disponibles

Les opportunités d'accès au parc locatif privé, hors aides au logement, selon les territoires

Bien qu'il existe des différences entre les territoires étudiés, on constate en général que ce sont les familles monoparentales qui rencontrent le plus de difficultés à trouver un logement en adéquation avec leur contrainte budgétaire. A l'inverse, les couples, avec un enfant à charge, ont plus d'opportunités pour

se loger dans les territoires détendus. Cependant cela ne signifie pas que l'ensemble des ménages résidant sur un territoire où le marché est détendu peuvent accéder facilement à un logement du parc privé.

MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE



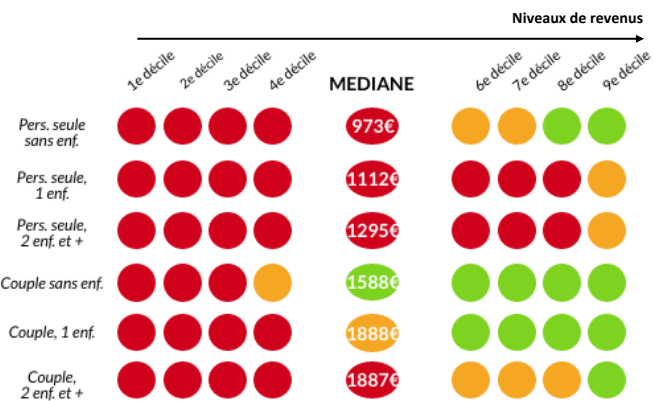
- Au moins 40% des ménages, quelle que soit la composition familiale, présentent de nettes difficultés d'accès à un logement du parc privé.
- Les familles monoparentales sont les plus touchées : 80% ont peu, voire pas, d'opportunités de se loger dans le parc privé, compte tenu de leurs ressources financières.
- Ce sont les couples sans enfant qui ont le plus d'opportunités pour se loger dans le parc privé.

CA DU PAYS DE L'OR



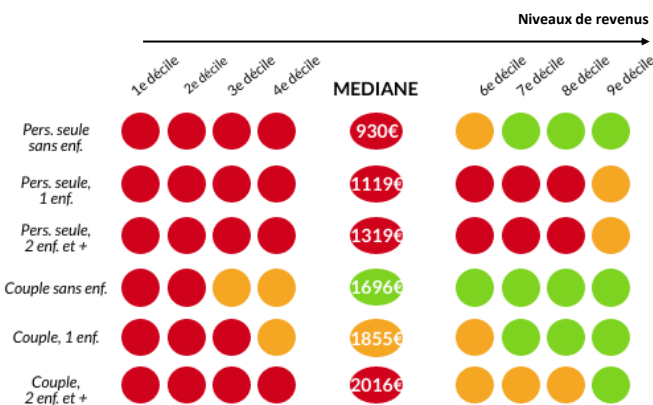
- L'ensemble des familles monoparentales ont peu, voire pas, d'opportunités de trouver un logement dans le parc privé en adéquation avec leur budget.
- Les couples sans enfant sont les ménages qui ont le plus de facilités à trouver un logement, correspondant à leurs revenus.

CC DU PAYS DE LUNEL



- Les personnes seules sont les ménages qui ont le plus de difficultés à trouver un logement dans le parc privé : 50% des personnes sans enfant et 80% des familles monoparentales.
- La moitié des couples sans enfant ont de grandes opportunités pour se loger dans le parc privé.

SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE



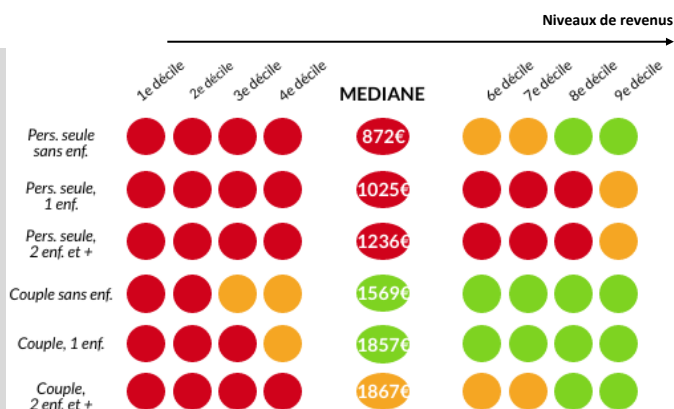
- Les personnes seules sont les ménages qui ont le plus de difficultés à trouver un logement dans le parc privé : 50% des personnes sans enfant et 80% des familles monoparentales.
- La moitié des couples sans enfant ont de grandes opportunités pour se loger dans le parc privé.

CA DE BÉZIERS MÉDITERRANÉE



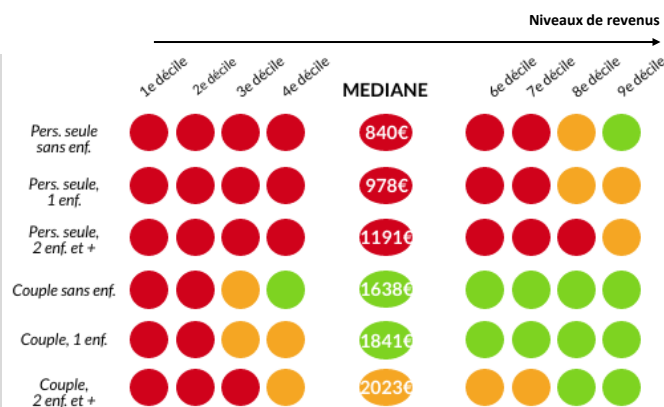
- 40% des personnes seules sans enfant ont accès facilement à un logement du parc privé, compte tenu de leurs revenus.
- Plus de 40% des couples, avec au moins un enfant à charge, ont de grandes difficultés pour accéder à un logement. Cette proportion atteint 50% pour les couples avec un seul enfant à charge.
- Les familles monoparentales sont les ménages ayant le moins d'opportunités pour se loger.

CA HÉRAULT MÉDITERRANÉE



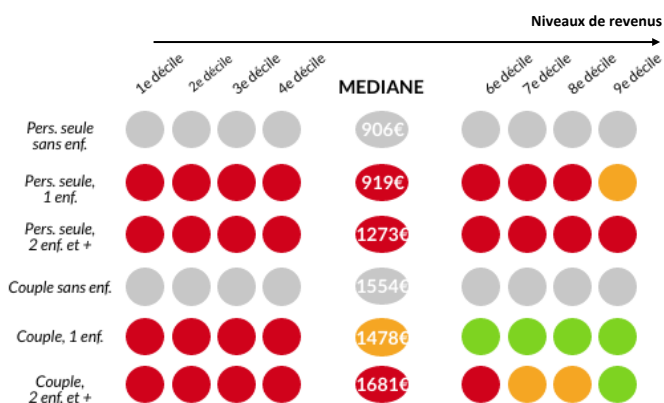
- 80% des personnes seules avec un ou plusieurs enfants à charge ont peu, voire pas, d'opportunités de se loger dans le parc locatif privé.
- Les couples, avec au plus un enfant à charge, sont les ménages avec les plus grandes opportunités de se loger.

CC DU CLERMONTAIS



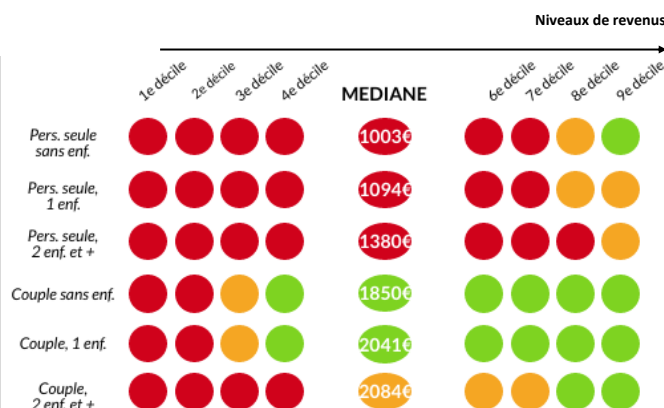
- Plus de 70% des personnes seules (avec ou sans enfant) ont peu, voire pas, d'opportunités pour se loger dans le parc locatif privé. Cette proportion atteint 80% pour les familles monoparentales avec 2 enfants ou plus à charge.
- Les couples, avec au plus un enfant à charge, sont les ménages avec les plus grandes opportunités de se loger.

SECTEUR DU LODÉVOIS ET GANGEOIS



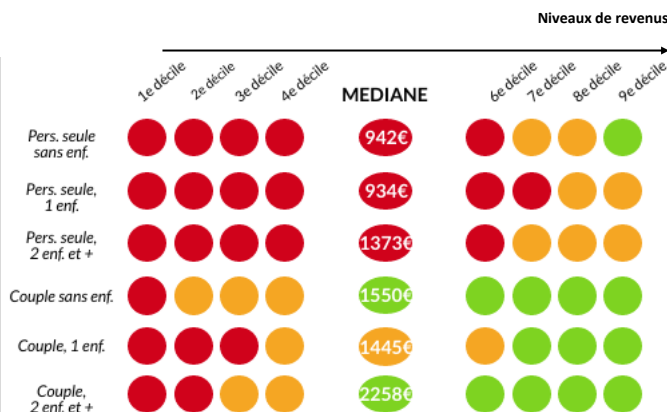
- Les familles monoparentales présentent de grandes difficultés à trouver un logement dans le parc privé en adéquation avec leur budget.

CC Vallée de l'Hérault



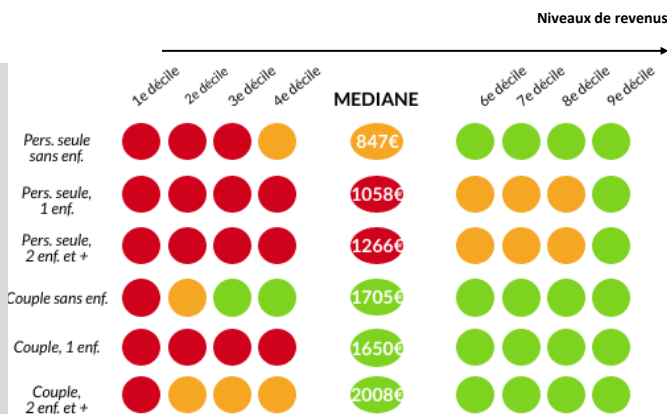
- 80% des familles monoparentales, avec 2 enfants ou plus à charge, ont peu, voire pas, d'opportunités de se loger dans le parc locatif privé.
- Les couples, avec au plus un enfant à charge, sont les ménages avec les plus grandes opportunités de se loger.

Secteur des Avant-Monts



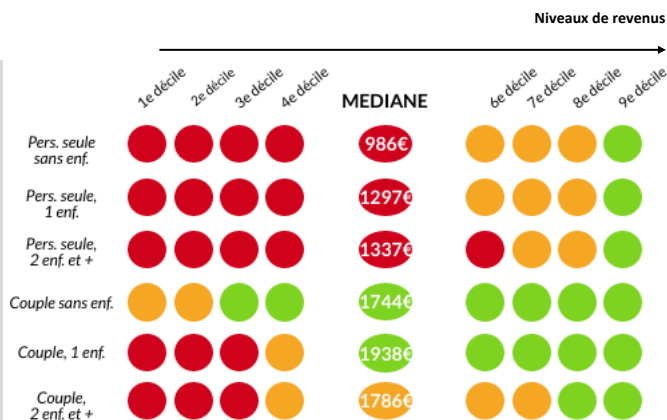
- Les couples, avec ou sans enfant, ont de plus grandes opportunités de se loger que les personnes seules ou les familles monoparentales.
- Plus de 60% des personnes seules, avec ou sans enfant, ont peu, voire pas, d'opportunités de se loger, compte tenu de leurs ressources financières.

Secteur des Hauts Cantons



- Plus de 50% des personnes en couple ont de grandes opportunités pour se loger dans le parc privé.
- Ce sont les personnes seules avec des enfants à charge qui présentent le plus de difficultés pour trouver un logement en adéquation avec leurs ressources financières.

Secteur Ouest Hérault



- 50% des personnes seules, avec au plus un enfant à charge, ont peu, voire pas, d'opportunités d'accéder à un logement du parc locatif privé. Cette part atteint 60% pour les familles monoparentales avec 2 enfants ou plus à charge.
- Les couples sans enfant sont les ménages qui ont le moins de difficultés à se loger.

L'IMPACT DE L'AIDE AU LOGEMENT SUR LES CONDITIONS D'ACCÈS DES MÉNAGES AU PARC PRIVÉ

Les aides au logement ont été exclues de l'analyse précédente, car elles sont peu souvent prises en compte par les propriétaires ou par leur gestionnaire, pour juger de la solvabilité d'un ménage.

Pour analyser leur impact, prenons l'exemple des familles monoparentales, avec un enfant à charge, à la recherche d'un logement de 3 pièces. En comparant les opportunités d'accès à un logement du parc privé, avant et après intégration de l'aide personnelle au logement, il apparaît que les difficultés des familles monoparentales avec un enfant s'atténuent. Leur contribution maximale augmente, et par conséquent, elles ont davantage d'opportunités pour trouver un logement dans le parc locatif privé, en adéquation avec leurs ressources.

Par exemple, pour la Communauté de communes du Clermontais, sans la prise en compte des aides au logement, la majorité des familles monoparentales avec un enfant (70%) ont peu d'opportunités de trouver un logement dans le parc privé. Après intégration des aides au logement, on constate que sur

l'ensemble de cette typologie de famille, toutes les catégories de revenu ont amélioré leur situation financière et leur capacité d'entrer dans le parc privé.

Ces aides au logement permettent d'améliorer les capacités financières des ménages et leur offrent plus d'opportunités d'accéder au parc locatif privé.

Cette amélioration de la solvabilité des ménages est observable sur la majorité des territoires héraultais. Cependant, elle reste inchangée pour les ménages de quatre intercommunalités : la métropole de Montpellier, Sète agglomération méditerranéenne, la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or et la Communauté de communes du Pays de Lunel. Ces territoires sont des secteurs très tendus où les loyers sont plus élevés que sur le reste du département. La prise en compte de l'aide au logement pour ces territoires a donc peu d'impact.

OPPORTUNITÉS D'ACCÈS À UN LOGEMENT DU PARC LOCATIF PRIVÉ EN PRENANT EN COMPTE L'AIDE PERSONNELLE AU LOGEMENT

EXEMPLE DES FAMILLES MONOPARENTALES AVEC UN ENFANT À CHARGE

Source : SNE, 2018 / OLL du territoire de Montpellier et de Sète agglomération méditerranéenne, 2018 / ODL34, 2018 - Traitement ADIL 34

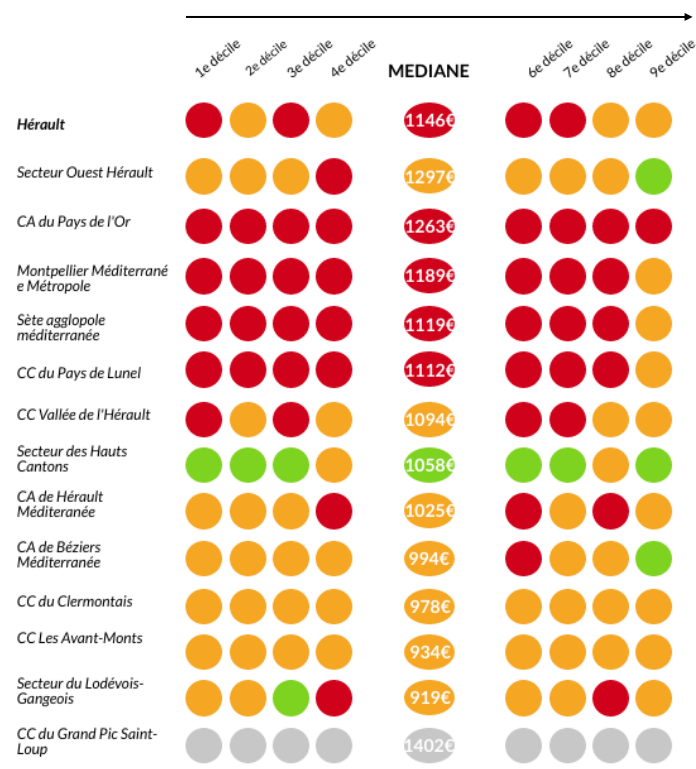
SANS LES AIDES AU LOGEMENT

Niveaux de revenus



AVEC LES AIDES AU LOGEMENT

Niveaux de revenus



Grandes opportunités de logement
Opportunités de logement limitées

Peu voire pas d'opportunité de logement
Pas de données disponibles

Estimer le parc locatif privé existant à loyer bas

Une approche par l'offre

1.b

COMPARAISON DES NIVEAUX DE LOYER DES PARCS LOCATIFS PRIVÉ ET SOCIAL

190€, c'est l'avantage économique moyen pour les ménages logés dans le parc social héraultais

Comparer les loyers dans le parc privé et le parc social permet de comprendre le positionnement de chacun, l'un vis-à-vis de l'autre, et de déterminer la part de logements privés à loyer bas sur chaque territoire.

Le niveau de loyer médian du parc locatif privé dans l'Hérault est de 10,5€/m² au 1^{er} janvier 2018. Par ailleurs, les loyers des petits logements sont plus élevés : de 15,9€/m² pour les logements de 1 pièce à 8,7€/m² pour les 4 pièces et plus. Il existe des disparités selon les territoires : les loyers sont plus élevés sur le littoral et l'aire d'influence de la métropole de Montpellier que pour le reste du département.

Parallèlement, dans le parc locatif social, destiné aux ménages avec des revenus modestes, les loyers y sont strictement réglementés. Dans l'Hérault, le loyer médian s'établit dans le parc social à 389€, toutes typologies confondues.

On caractérise les écarts de loyer entre les deux parcs de la manière suivante :

- Si cet écart est faible, on peut dire que les parcs sont substituables en terme de loyers. On considère qu'il existe une offre de logements privés à loyer bas.

- Si cet écart est élevé, les deux parcs peuvent être considérés comme distincts : l'offre de logements à loyer bas dans le parc privé est restreinte.

Cette différence de loyer entre les deux parcs procure aux locataires du parc social un avantage économique, par rapport à ceux du parc privé. Une étude¹ montre que cette « *subvention implicite* », qui correspond à « *la différence entre le loyer demandé par le bailleur social et la valeur de ce logement dans le parc locatif privé à l'entrée dans les lieux* », est en moyenne à 261€ au niveau national.

Dans l'Hérault, on estime que cet avantage économique est en moyenne de 190€. Il varie cependant selon la taille et la localisation du logement.

DÉFINITION D'UN LOGEMENT À LOYER BAS

Dans l'étude, on considère qu'un logement du parc privé a un loyer bas lorsque le loyer de celui-ci est inférieur ou équivalent à celui pratiqués dans le parc social. Ce seuil correspond à la moyenne, par territoire, des loyers des logements PLUS.

¹ Trevien, C. (2014). Habiter en HLM: quel avantage monétaire et quel impact sur les conditions de logement ? Economie et statistique, 471(1), 33-64.

COMPARAISON DES LOYERS DANS LE PARC PRIVÉ ET LE PARC SOCIAL PAR NOMBRE DE PIÈCES ET PAR ZONE D'OBSERVATION

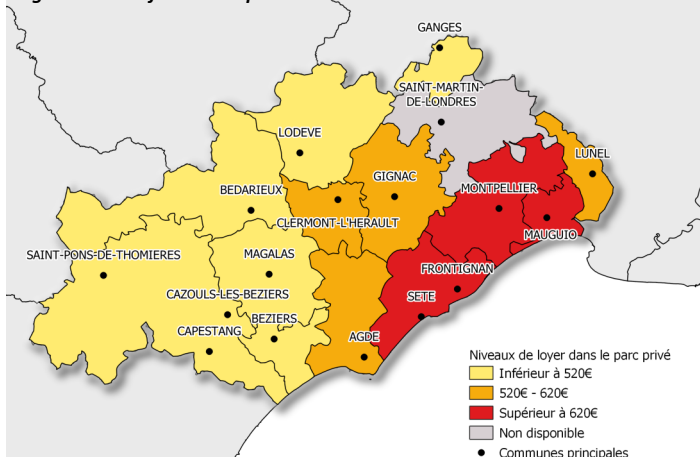
Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète agglomération méditerranéenne, 2018 / ODL34, 2018 / RPLS, 2018 - Traitement ADIL 34

	Ensemble		Ecart entre les deux parcs (€)	Ecart entre les deux parcs (%)	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces et +	
	Parc privé	Parc social			Parc privé	Parc social	Parc privé	Parc social	Parc privé	Parc social	Parc privé	Parc social
HERAULT	579 €	389 €	190 €	49%	400 €	236 €	520 €	301 €	620 €	400 €	800 €	377 €
Secteur du Grand Pic Saint Loup	800 €	396 €	404 €	102%	ns	236 €	ns	296 €	ns	381 €	924 €	489 €
Sète agglomération méditerranéenne	600 €	338 €	262 €	78%	354 €	195 €	500 €	283 €	629 €	357 €	870 €	477 €
CC Vallée de l'Hérault	647 €	419 €	228 €	54%	ns	215 €	450 €	299 €	570 €	389 €	809 €	444 €
CC du Pays de Lune	620 €	403 €	217 €	54%	366 €	218 €	473 €	290 €	619 €	393 €	842 €	465 €
CA du Pays de l'Or	613 €	413 €	200 €	48%	416 €	270 €	540 €	314 €	734 €	410 €	990 €	380 €
Métropole de Montpellier	600 €	400 €	200 €	50%	410 €	248 €	560 €	312 €	705 €	416 €	950 €	473 €
Secteur du Lodévois-Gangeois	532 €	353 €	179 €	51%	ns	220 €	ns	270 €	496 €	351 €	695 €	471 €
CC du Clermontais	553 €	388 €	165 €	42%	ns	183 €	415 €	275 €	530 €	374 €	758 €	410 €
Secteurs des Avant-Monts	568 €	420 €	148 €	35%	ns	278 €	435 €	293 €	515 €	394 €	650 €	488 €
Secteur Ouest Hérault	556 €	415 €	141 €	34%	ns	227 €	440 €	273 €	519 €	394 €	681 €	402 €
CA Hérault Méditerranée	543 €	405 €	138 €	34%	330 €	216 €	426 €	296 €	550 €	392 €	792 €	467 €
Secteur de Béziers	491 €	353 €	138 €	39%	300 €	180 €	391 €	269 €	501 €	347 €	686 €	468 €
Secteur des Hauts Cantons	440 €	338 €	102 €	30%	267 €	188 €	350 €	268 €	434 €	320 €	526 €	456 €

LOYERS MÉDIANS HORS CHARGES DU PARC LOCATIF PRIVÉ DES LOGEMENTS DE 3 PIÈCES AU 1^{ER} JANVIER 2018

Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète agglomération méditerranéenne, 2018 / ODL34, 2018

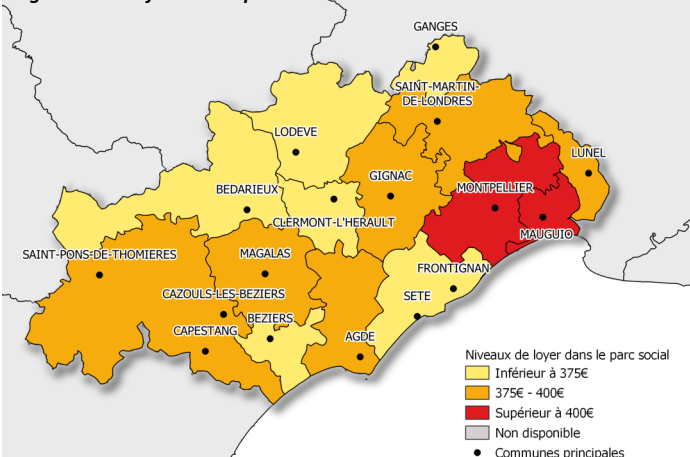
Logement de référence : 3 pièces



LOYERS MÉDIANS HORS CHARGES DU PARC LOCATIF SOCIAL DES LOGEMENTS DE 3 PIÈCES EN 2018

Source : RPLS, 2018

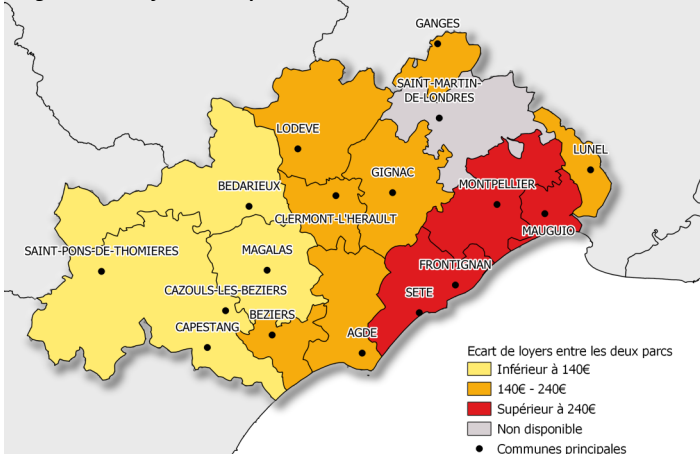
Logement de référence : 3 pièces



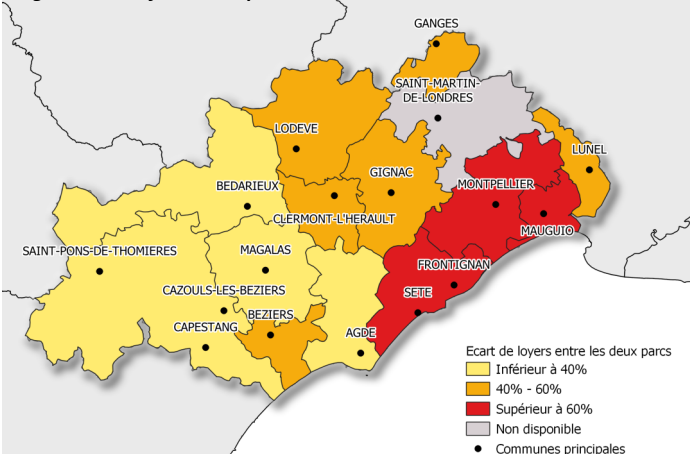
ÉCARTS DES NIVEAUX DE LOYER, EN EURO ET EN POURCENTAGE, ENTRE LE PARC PRIVÉ ET LE PARC SOCIAL, POUR UN LOGEMENT DE 3 PIÈCES

Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète agglomération méditerranéenne, 2018 / ODL34, 2018 / RPLS, 2018 - Traitement ADIL 34

Logement de référence : 3 pièces



Logement de référence : 3 pièces



LES SOURCES DE DONNÉES UTILISÉES

Les données de l'Observatoire Départemental des Loyers de l'Hérault sont principalement collectées auprès d'administrateurs de biens. Ces données sont des informations recueillies par sondage. Les données collectées sont redressées pour obtenir **un échantillon représentatif du parc locatif privé**. L'analyse se base sur le périmètre de l'Observatoire Départemental des Loyers, mettant en évidence les différences de niveaux de loyer dans l'Hérault (cf. méthode page 15). En parallèle, les données du parc social proviennent du fichier RPLS (Répertoire des Logements Locatifs des bailleurs Sociaux) et constituent une **source exhaustive**.

Les niveaux de loyer calculés du parc social et du parc privé sont des **loyers mensuels hors charges** en euro du mètre carré de surface habitable. La surface habitable est définie par l'article R.112-2 du

code de la construction et de l'habitation. Cette surface correspond à la surface de plancher, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Afin de comparer les niveaux de loyer du parc social et du parc privé, il est nécessaire d'ajouter au **loyer principal** d'un logement social le montant du **loyer accessoire**. Celui-ci porte sur des équipements faisant l'objet d'une jouissance exclusive par le locataire (emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours, jardins). Dans le parc locatif privé, le coût de l'utilisation de ces équipements fait partie du montant du loyer du logement.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE SUR LES LOYERS ET LEUR COMPARAISON

Formation des prix dans le parc locatif privé

Les travaux de l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) et de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) ont mis en évidence que 5 caractéristiques expliquent à eux seuls près de 80% du montant du loyer :

- La localisation du bien ;
- La taille du logement ;
- Le type d'habitat (maison ou appartement) ;
- La date d'entrée du locataire ;
- L'époque de construction.

Les loyers du parc social décorrélés des conditions de marché

Les loyers pratiqués dans le parc locatif social ne dépendent pas de ces facteurs, ils suivent une procédure strictement réglementée. La détermination de ces loyers repose sur une grille tarifaire et sont fonction notamment du financement initial de l'opération (PLAI, PLUS, PLS,...). Ils sont donc décorrélés des zones de marché. On constate alors une homogénéité des niveaux de loyer dans le parc social, contrairement à ce qui est observé dans le parc locatif privé. De ce fait, l'écart de loyer entre parc privé et parc social dépend principalement des conditions de marché de chaque territoire et des caractéristiques du parc privé.

- **Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)** : Logements très sociaux destinés aux personnes en grande précarité
- **Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)** : Logements sociaux destinés aux personnes disposant de faibles ressources
- **Prêt Locatif Social (PLS)** : Logements intermédiaires destinés aux ménages ayant des difficultés à se loger mais dont les ressources dépassent les plafonds PLAÍ et PLUS

La comparaison des loyers entre le deux parcs pour quantifier la part de logements à loyer bas

Afin d'estimer la part de logements à loyer bas dans le parc privé, il est nécessaire de définir ce qu'est un logement à loyer bas et donc déterminer un seuil en dessous duquel on estime qu'un logement à un loyer bas. Dans une **optique pratique et opérationnelle**, nous nous appuyons sur les loyers pratiqués dans le parc social, en fixant **ce seuil comme la moyenne des loyers des logements en PLUS**, calculé pour chaque territoire et typologie de logement. Ce choix statistique permet de simplifier l'analyse des logements du parc locatif privé. On considère alors qu'un logement du parc privé est bas lorsque le loyer de celui-ci est inférieur ou équivalent à cette moyenne.

L'effort financier des ménages pour se loger plus important sur les territoires en zone tendue

L'effort financier qu'un ménage consent pour se loger se définit par l'écart de loyer entre un logement du parc privé et un logement du parc social ayant les mêmes caractéristiques.

Outre la typologie, il est également important de considérer la localisation du bien et donc le degré de tension sur le marché locatif. Pour prendre en compte ce facteur, l'utilisation du zonage ABC paraît pertinente. On remarque alors que l'effort financier d'un ménage est plus élevé pour un logement situé en zone tendue.

Par exemple, pour un logement de 3 pièces dans le parc privé et le parc social, la contrainte budgétaire d'un ménage sera 1,7 fois plus importante pour un logement situé zone A, contre 1,3 fois pour un logement en zone C.

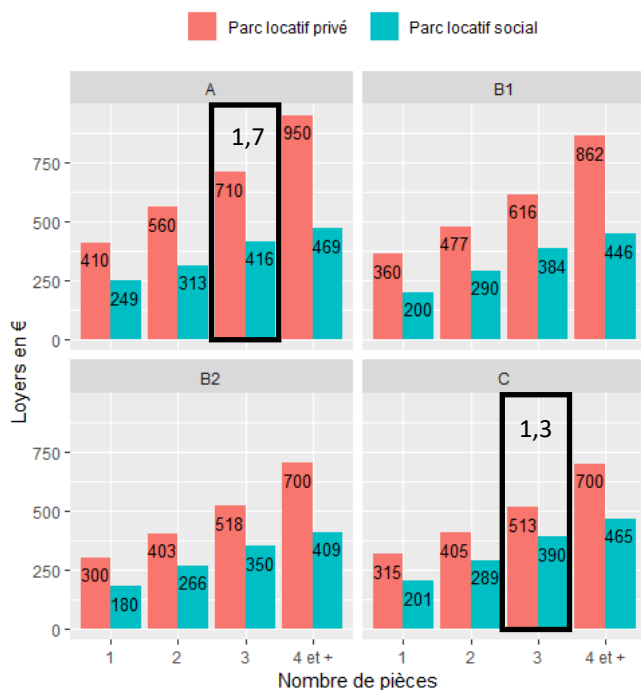
DÉFINITION DU ZONAGE ABC

Créé en 2003, le zonage ABC caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C). Ce zonage est notamment utilisé pour déterminer les secteurs d'application des dispositifs d'investissement locatif destinés aux particuliers, afin de développer le parc de logements à loyer bas.

COMPARAISON DES NIVEAUX DE LOYER ENTRE LE PARC PRIVÉ ET LE PARC SOCIAL PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENT ET PAR ZONAGE ABC

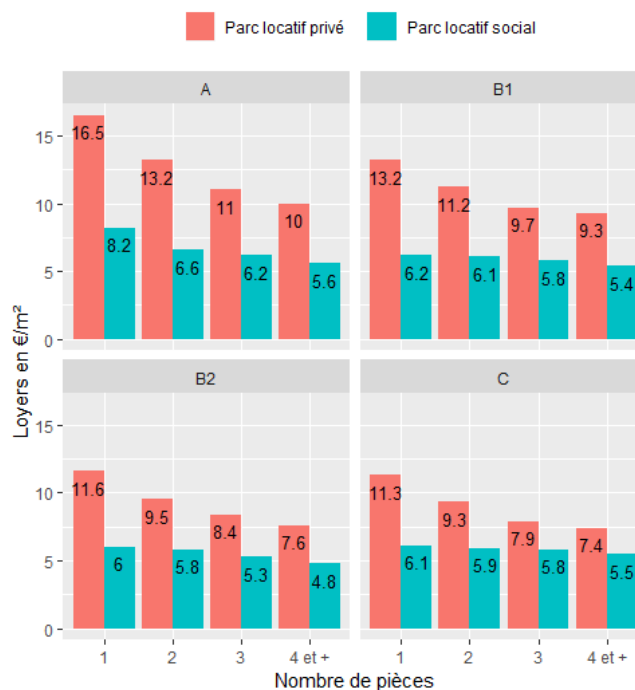
Niveaux médians des loyers en € mensuel

source : OLL34, 2018/ODL34, 2018/RPLS, 2018



Niveaux médians des loyers en €/m² mensuel

source : OLL34, 2018/ODL34, 2018/RPLS, 2018



DÉTERMINER LA PART DE LOGEMENTS AVEC UN LOYER INFÉRIEUR OU ÉQUIVALENT AU SEUIL DU PARC SOCIAL

Une part plus importante de logements à loyer bas dans les secteurs détendus

Prenons l'exemple, dans cette partie, de deux territoires, le secteur des Hauts Cantons (en zone détendue) et celui de la Communauté de communes du Pays de Lunel (en zone plus tendue).

Les loyers du parc social étant définis en fonction notamment du financement initial de l'opération, ils sont peu dispersés. Ils sont strictement réglementés, contrairement à ceux pratiqués dans le parc privé, qui sont fixés librement, en zone détendue, par les propriétaires bailleurs.

Quel que soit le territoire, on observe graphiquement une zone où la répartition des loyers du parc privé et ceux du parc social se rencontrent. A surface de logement équivalente, des logements du parc privé ont un loyer proche, voire inférieur, à ceux observés dans le parc social. L'étendue de cette zone diffère selon les territoires. Plus il y a de logements du parc privé dans cette zone, plus la part de logements à loyer bas est importante. En revanche, s'il y a peu de logements du parc privé qui répondent à ce critère, l'offre de logements à loyer bas sera restreinte.

Dans cette logique, on constate graphiquement (cf. ci-dessous) que la part de logements du parc privé ayant un loyer inférieur aux loyers pratiqués dans le parc social semble plus importante dans le secteur des Hauts Cantons, secteur détendu, que sur le territoire du Pays de Lunel, secteur tendu.

On présume que la part de logements à loyer bas est plus importante dans les secteurs détendus. Cependant, pour la quantifier par territoire, il est nécessaire de prendre en compte la typologie des logements, ce que l'analyse graphique ne permet pas de faire.

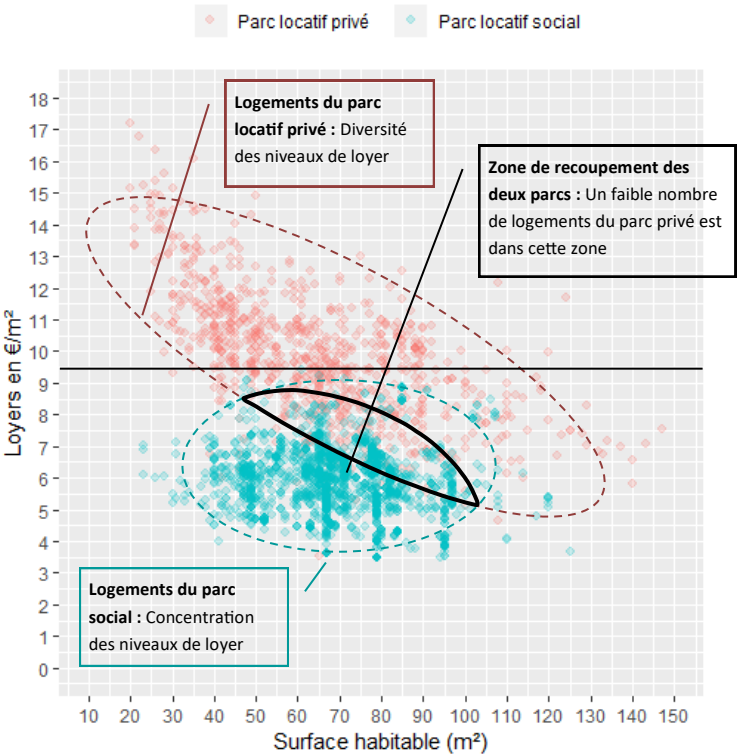
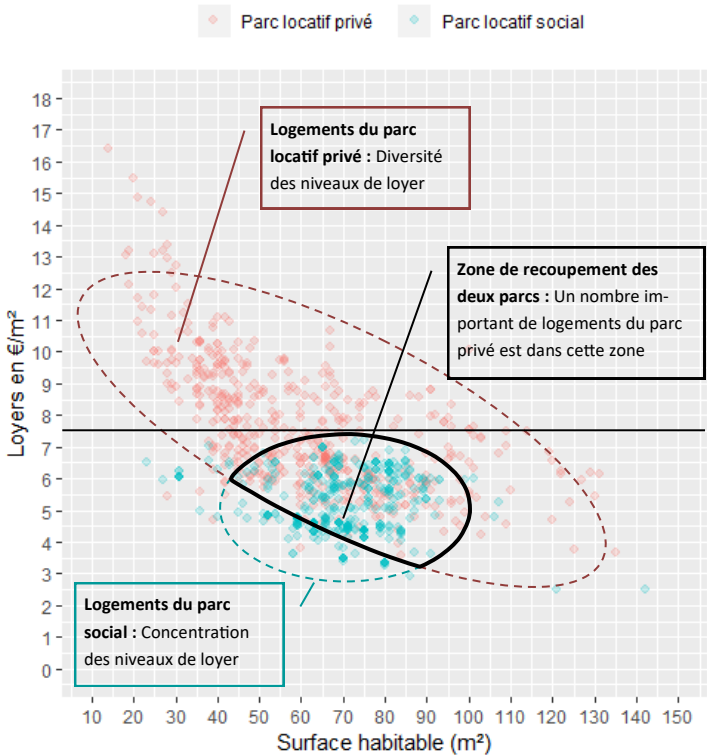
En prenant comme référence la moyenne des loyers des logements PLUS du parc social, on estime que 41% des logements du parc privé du secteur des Hauts Cantons ont un loyer inférieur ou équivalent à ce seuil. A l'inverse, cette part n'est que de 3% pour le secteur du Pays de Lunel. La zone de chevauchement, très restreinte entre les deux parcs, démontre qu'il y a peu de logements à loyer à bas sur ce territoire.

COMPARAISON DES NIVEAUX DE LOYER ENTRE LE PARC PRIVÉ ET LE PARC SOCIAL PAR SURFACE DE LOGEMENT

Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète agglomération méditerranée, 2018 / ODL34, 2018 / RPL5, 2018 - Traitement ADIL34

SECTEUR DES HAUTS CANTONS

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LUNEL



Dans l'Hérault, 7% des logements du parc privé ont un loyer bas

Dans le cadre de notre analyse, pour estimer la part des logements à loyer bas, le critère de référence retenu est la moyenne des loyers des logements financés en PLUS du parc social.

A l'échelle du département, 7% des logements du parc privé ont un niveau de loyer inférieur ou égal à ce seuil. Il y a néanmoins de nets écarts entre les zones d'observation. Trois catégories de territoires se distinguent :

- **Lorsque ce taux est inférieur à 5%**, le parc de logements à loyer bas est très restreint, comme pour la métropole de Montpellier (2%), l'agglomération de Sète (3%) ou encore dans la Communauté de communes du Pays de Lunel (3%).

- **Si cette part est comprise entre 5% et 20%**, le parc privé de logements à loyer bas est modeste mais existant comme c'est le cas pour l'agglomération de Béziers (14%) et la Communauté de communes du Clermontais (11%).
- **Si le taux est supérieur à 20%**, le parc de logements privés à loyer bas est développé. Cette catégorie correspond aux territoires des Hauts Cantons (41%), des secteurs de l'Ouest Hérault (27%), du Lodévois et Gangeois (26%) et des Avant-Monts (22%).

RÉPARTITION ESTIMÉE DE LA PART DES LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ PAR RAPPORT AU PLAFOND PLUS DU PARC SOCIAL

Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète agglomération méditerranée, 2018 / ODL34, 2018 / RPLS, 2018 - Traitement ADIL34

Périmètre de l'Observatoire Départemental des Loyers	Part des logements du parc privé avec un loyer supérieur au parc social PLUS	Part des logements du parc privé avec un loyer inférieur ou équivalent au parc	
		Part des logements	Nombre de logements
HERAULT	93%	7%	10 735
Secteur des Hauts Cantons	59%	41%	1 255
Secteur Ouest Hérault	73%	27%	1 572
Secteur du Lodévois et Gangeois	74%	26%	891
Secteur des Avant-Monts	78%	22%	874
Secteur de Béziers Méditerranée	86%	14%	2 405
CC du Clermontais	89%	11%	359
CA Hérault Méditerranée	92%	8%	796
CC Vallée de l'Hérault	95%	5%	187
CC du Pays de Lunel	97%	3%	152
Sète agglomération méditerranée	97%	3%	515
Montpellier Méditerranée Métropole	98%	2%	1 706
CA du Pays de l'Or	100%	0%	24
Secteur du Grand Pic Saint-Loup	ns	ns	ns

GUIDE DE LECTURE

Dans l'Hérault, 93% des logements du parc locatif privé ont un loyer supérieur à la moyenne des logements PLUS du parc social. A l'inverse, 7% des logements du parc locatif privé ont un loyer inférieur ou équivalent à ce seuil, ce qui représente 10 735 logements.

Dans le secteur de la Vallée de l'Hérault, 95% des logements du parc locatif privé ont un loyer supérieur à la moyenne des logements PLUS du parc social, et 5% des logements ont un loyer inférieur ou égal à ce seuil, soit 187 logements.

Les caractéristiques des logements à loyer bas : de grands logements anciens

Dans l'Hérault, parmi les logements à loyer bas du parc privé, 73% ont été construits avant 1971, et 57% avant 1945. La part des logements construits avant 1971 n'est que de 38% pour les logements ayant un loyer supérieur à la moyenne des logements PLUS. Les logements du parc privé, qui ont un loyer bas, sont des logements anciens. Ces logements ont un risque plus élevé d'être de moins bonne qualité, du point en terme d'isolation et de confort, que les logements plus récents.

Ce constat fait au niveau départemental est également valable sur la majorité des territoires, où la part des logements à loyer bas construits avant 1945 est très élevée et supérieure à 50%, à l'exception de la métropole de Montpellier (13%) et de l'agglomération de Sète (37%). Pour ces deux territoires, la part des logements construits après 1990 est plus élevée (41%), mais en volume, cela ne concerne qu'un nombre très restreint de logements.

Concernant la typologie, les logements du parc privé avec un loyer bas sont majoritairement de grands logements, cette part s'élève à 76% au niveau départemental. La part des petits logements demeure faible, avec 1% pour le département. On note quelques disparités entre les territoires, mais la part des petits logements ne dépasse pas les 20%. La répartition des logements du parc privé ayant un loyer supérieur à la moyenne des logements PLUS est moins marquée.

L'offre de logements à loyer bas sur le département se caractérise donc par des logements anciens, construits essentiellement avant les 1971. En outre, ce sont majoritairement des logements de 4 pièces et plus.

RÉPARTITION ESTIMÉE DE LA PART DES LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ PAR RAPPORT AU PLAFOND PLUS DU PARC SOCIAL PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète agglomération méditerranéenne, 2018 / ODL34, 2018 / RPLS, 2018 - Traitement ADIL34

Périmètre de l'Observatoire Départemental des Loyers	Logements du parc privé avec un loyer supérieur au seuil du PLUS				Logements du parc privé avec un loyer inférieur ou égal au seuil du PLUS			
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
HERAULT	24%	14%	22%	40%	57%	16%	11%	16%
Secteur des Hauts Cantons	41%	18%	17%	24%	80%	10%	6%	3%
Secteur Ouest Hérault	39%	13%	12%	37%	57%	17%	13%	13%
Secteur du Lodévois et Gangeois	30%	12%	23%	35%	95%	0%	0%	5%
Secteur des Avant-Monts	32%	10%	13%	45%	63%	7%	12%	18%
Secteur de Béziers Méditerranée	25%	17%	26%	32%	60%	28%	9%	4%
CC du Clermontais	37%	9%	19%	36%	63%	5%	14%	17%
CA Hérault Méditerranée	31%	5%	27%	36%	70%	11%	2%	16%
CC Vallée de l'Hérault	39%	12%	17%	32%	73%	0%	7%	20%
CC du Pays de Lunel	28%	19%	16%	37%	55%	39%	0%	6%
Sète agglomération méditerranéenne	33%	18%	18%	31%	37%	10%	11%	41%
Montpellier Méditerranée Métropole	19%	13%	21%	47%	13%	22%	25%	41%
CA du Pays de l'Or	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Secteur du Grand Pic Saint- Loup	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns

GUIDE DE LECTURE

Dans l'Hérault, parmi les logements du parc locatif privé ayant un loyer supérieur à la moyenne des loyers des logements PLUS, 24% ont été construits avant 1946. A l'inverse, parmi les logements du parc locatif privé ayant un loyer inférieur ou équivalent au à ce seuil, 57% ont été construits avant 1946.

RÉPARTITION ESTIMÉE DE LA PART DES LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ PAR RAPPORT AU PLAFOND PLUS DU PARC SOCIAL PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète agglomération méditerranéenne, 2018 / ODL34, 2018 / RPLS, 2018 - Traitement ADIL34

Périmètre de l'Observatoire Départemental des Loyers	Logements du parc privé avec un loyer supérieur au seuil du PLUS			Logements du parc privé avec un loyer inférieur ou égal au seuil du PLUS		
	1 et 2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	1 et 2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
HERAULT	46%	29%	25%	1%	21%	76%
Secteur des Hauts Cantons	38%	35%	27%	13%	36%	52%
Secteur Ouest Hérault	14%	40%	45%	4%	33%	64%
Secteur du Lodévois et Gangeois	26%	28%	45%	18%	45%	38%
Secteur des Avant-Monts	14%	38%	49%	8%	17%	75%
Secteur de Béziers Méditerranée	37%	34%	28%	14%	39%	47%
CC du Clermontais	28%	35%	38%	4%	36%	60%
CA Hérault Méditerranée	35%	33%	33%	7%	33%	60%
CC Vallée de l'Hérault	20%	32%	48%	0%	27%	73%
CC du Pays de Lunel	31%	31%	37%	12%	54%	34%
Sète agglomération méditerranéenne	38%	36%	26%	18%	24%	57%
Montpellier Méditerranée Métropole	57%	25%	18%	15%	7%	78%
CA du Pays de l'Or	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Secteur du Grand Pic Saint- Loup	ns	ns	ns	ns	ns	ns

GUIDE DE LECTURE

Dans l'Hérault, parmi les logements du parc locatif privé ayant un loyer supérieur à la moyenne des loyers des logements PLUS, 46% sont des logements de 1 ou 2 pièces. A l'inverse, parmi les logements du parc locatif privé ayant un loyer inférieur ou équivalent à ce seuil, 76% sont des logements de 4 pièces et plus.

Déterminer une grille de loyers abordables par territoire

Une approche par la capacité financière et la structure familiale

1.c

Pour que 50% des personnes seules soient en capacité financière d'accéder à un T1, le loyer ne doit pas dépasser 287€/mois, soit 114€ de moins que le niveau observé

Pour une application opérationnelle des politiques publiques de l'habitat, l'élaboration d'une grille de loyer bas, décliné par territoire, est un outil incontournable. L'approche choisie est de s'appuyer sur les contributions maximales des ménages pour le paiement du loyer (cf. méthode page 15).

Toutefois, la construction d'une telle grille ne peut se faire sans orientation et choix : pour qui sont destinés ces logements abordables ? Pour quels niveaux de revenus ?

La population cible retenue dans l'étude sont les ménages ayant fait une demande de logement social. Il faut noter que cette population n'est pas homogène : les ménages qui la composent n'ont ni les mêmes

capacités financières, ni les mêmes besoins en logement en terme de typologie.

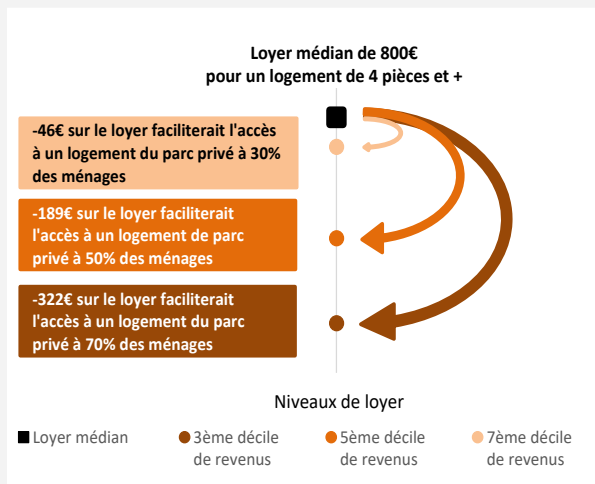
En outre, un niveau de loyer abordable permet d'aider une certaine proportion de ménages, et en premier lieu les ménages les plus aisés. Plus le loyer abordable est bas, plus le nombre de ménages aidés s'accroît, permettant ainsi d'atteindre les ménages les plus fragiles.

Afin d'évaluer l'impact sur notre population cible, les grilles de loyers abordables sont construites pour 6 typologies de ménages et calculées pour 3 seuils de revenus : le 3^{ème} décile, la médiane et le 7^{ème} décile de revenus.

AIDE À LA LECTURE DES GRILLES DE LOYERS ABORDABLES

Dans l'Hérault, au 1^{er} janvier 2018, le loyer médian dans le parc privé pour un logement de 4 pièces et plus est de 800€ hors charges. Pour les couples avec 2 enfants ou plus à charge, pour lesquels cette typologie correspond, seuls 20% de ces ménages peuvent se loger sans difficulté à ce niveau de loyer.

Avec un loyer de 754€, soit -46€ par rapport à la médiane observée, la proportion de ménages en capacité financière d'accéder au parc locatif privé passe de 20% à 30%. Cette part atteint 50%, lorsque le loyer est de 611€. Plus le loyer est bas et plus il bénéficie aux ménages les plus en difficulté.



CONTRIBUTIONS MAXIMALES À L'ÉCHELLE DE L'HÉRAULT ET ÉCARTS DE LOYER AVEC LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète agglomération méditerranéenne, 2018 / ODL34, 2018 / SNE, 2018 - Traitement ADIL34

	Nombre de pièces par type de ménage	Loyer médian du parc privé associé	Contributions maximales et écarts avec le loyer médian observé				
			70% des ménages aidés		50% des ménages aidés*		30% des ménages aidés*
	1 pièce	400 €	241 €	-159 €	287 €	-114 €	375 €
	3 pièces	620 €	255 €	-365 €	344 €	-276 €	434 €
	4 pièces et +	800 €	317 €	-483 €	406 €	-394 €	504 €
Couple sans enfant	2 pièces	520 €	371 €	-149 €	487 €	-33 €	630 €
Couple, 1 enfant	3 pièces	620 €	414 €	-206 €	552 €	-68 €	699 €
Couple, 2 enfants et +	4 pièces et +	800 €	478 €	-322 €	611 €	-189 €	754 €

GRILLES DE LOYERS ABORDABLES PAR TERRITOIRE ET ÉCARTS DE LOYER AVEC LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète agglomération méditerranéenne, 2018 / ODL34, 2018 / SNE, 2018 - Traitement ADIL34

MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

	Nombre de pièces par type de ménage	Loyer médian du parc privé associé	Contributions maximales et écarts avec le loyer médian observé					
			70% des ménages aidés		50% des ménages aidés*		30% des ménages aidés*	
Personne seule	1 pièce	410 €	242 €	-168 €	292 €	-118 €	386 €	-24 €
Famille monoparentale, 1 enfant	3 pièces	705 €	258 €	-447 €	357 €	-348 €	449 €	-256 €
Famille monoparentale, 2 enfants et +	4 pièces et +	950 €	329 €	-621 €	420 €	-530 €	519 €	-431 €
Couple sans enfant	2 pièces	560 €	369 €	-191 €	486 €	-74 €	632 €	Loyer adapté
Couple, 1 enfant	3 pièces	705 €	428 €	-277 €	554 €	-151 €	713 €	Loyer adapté
Couple, 2 enfants et +	4 pièces et +	950 €	488 €	-462 €	627 €	-323 €	766 €	-184 €

CA DU PAYS DE L'OR

	Nombre de pièces par type de ménage	Loyer médian du parc privé associé	Contributions maximales et écarts avec le loyer médian observé					
			70% des ménages aidés		50% des ménages aidés*		30% des ménages aidés*	
Personne seule	1 pièce	416 €	255 €	-161 €	327 €	-89 €	392 €	-24 €
Famille monoparentale, 1 enfant	3 pièces	734 €	290 €	-444 €	379 €	-355 €	464 €	-270 €
Famille monoparentale, 2 enfants et +	4 pièces et +	990 €	304 €	-686 €	407 €	-583 €	518 €	-472 €
Couple sans enfant	2 pièces	540 €	428 €	-112 €	593 €	53 €	730 €	Loyer adapté
Couple, 1 enfant	3 pièces	734 €	619 €	-115 €	699 €	-35 €	805 €	Loyer adapté
Couple, 2 enfants et +	4 pièces et +	990 €	579 €	-411 €	698 €	-292 €	846 €	-144 €

CC DU PAYS DE LUNEL

	Nombre de pièces par type de ménage	Loyer médian du parc privé associé	Contributions maximales et écarts avec le loyer médian observé					
			70% des ménages aidés		50% des ménages aidés*		30% des ménages aidés*	
Personne seule	1 pièce	366 €	241 €	-125 €	292 €	-74 €	360 €	-6 €
Famille monoparentale, 1 enfant	3 pièces	619 €	270 €	-349 €	333 €	-286 €	428 €	-191 €
Famille monoparentale, 2 enfants et +	4 pièces et +	842 €	301 €	-541 €	389 €	-454 €	480 €	-362 €
Couple sans enfant	2 pièces	473 €	366 €	-107 €	476 €	Loyer adapté	608 €	Loyer adapté
Couple, 1 enfant	3 pièces	619 €	435 €	-184 €	566 €	-53 €	709 €	Loyer adapté
Couple, 2 enfants et +	4 pièces et +	842 €	450 €	-392 €	566 €	-276 €	714 €	-128 €

SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

	Nombre de pièces par type de ménage	Loyer médian du parc privé associé	Contributions maximales et écarts avec le loyer médian observé					
			70% des ménages aidés		50% des ménages aidés*		30% des ménages aidés*	
Personne seule	1 pièce	354 €	240 €	-114 €	279 €	-75 €	360 €	Loyer adapté
Famille monoparentale, 1 enfant	3 pièces	629 €	256 €	-373 €	336 €	-293 €	419 €	-210 €
Famille monoparentale, 2 enfants et +	4 pièces et +	870 €	315 €	-555 €	396 €	-474 €	477 €	-393 €
Couple sans enfant	2 pièces	500 €	388 €	-112 €	509 €	Loyer adapté	645 €	Loyer adapté
Couple, 1 enfant	3 pièces	629 €	416 €	-213 €	557 €	-73 €	691 €	Loyer adapté
Couple, 2 enfants et +	4 pièces et +	870 €	459 €	-411 €	605 €	-265 €	724 €	-146 €

CA DE BÉZIERS MÉDITERRANÉE

	Nombre de pièces par type de ménage	Loyer médian du parc privé associé	Contributions maximales et écarts avec le loyer médian observé					
			70% des ménages aidés		50% des ménages aidés*		30% des ménages aidés*	
Personne seule	1 pièce	300 €	230 €	-70 €	261 €	-39 €	347 €	Loyer adapté
Famille monoparentale, 1 enfant	3 pièces	501 €	241 €	-260 €	298 €	-203 €	395 €	-107 €
Famille monoparentale, 2 enfants et +	4 pièces et +	686 €	303 €	-383 €	374 €	-312 €	477 €	-209 €
Couple sans enfant	2 pièces	391 €	328 €	-63 €	444 €	Loyer adapté	595 €	Loyer adapté
Couple, 1 enfant	3 pièces	501 €	331 €	-170 €	452 €	-50 €	595 €	Loyer adapté
Couple, 2 enfants et +	4 pièces et +	686 €	434 €	-252 €	556 €	-130 €	695 €	Loyer adapté

* Le pourcentage de ménages aidés correspond à la proportion de ménages en capacité financière d'accéder au parc locatif privé pour un montant de loyer donné.
En raison de données insuffisantes, l'analyse pour le territoire du Grand Pic Saint-Loup n'est pas possible.

CA HÉRAULT MÉDITERRANÉE

	Nombre de pièces par type de ménage	Loyer médian du parc privé associé	Contributions maximales et écarts avec le loyer médian observé					
			70% des ménages aidés		50% des ménages aidés*		30% des ménages aidés*	
Personne seule	1 pièce	330 €	232 €	-98 €	261 €	-69 €	327 €	-3 €
Famille monoparentale, 1 enfant	3 pièces	550 €	244 €	-306 €	308 €	-243 €	385 €	-165 €
Famille monoparentale, 2 enfants et +	4 pièces et +	792 €	306 €	-486 €	371 €	-421 €	458 €	-334 €
Couple sans enfant	2 pièces	426 €	369 €	-57 €	471 €	Loyer adapté	589 €	Loyer adapté
Couple, 1 enfant	3 pièces	550 €	416 €	-134 €	557 €	Loyer adapté	688 €	Loyer adapté
Couple, 2 enfants et +	4 pièces et +	792 €	424 €	-368 €	560 €	-232 €	711 €	-81 €

CC DU CLERMONTAIS

	Nombre de pièces par type de ménage	Loyer médian du parc privé associé	Contributions maximales et écarts avec le loyer médian observé					
			70% des ménages aidés		50% des ménages aidés*		30% des ménages aidés*	
Personne seule	2 pièces	415 €	214 €	-201 €	252 €	-163 €	333 €	-82 €
Famille monoparentale, 1 enfant	3 pièces	530 €	242 €	-288 €	293 €	-237 €	389 €	-141 €
Famille monoparentale, 2 enfants et +	4 pièces et +	758 €	275 €	-483 €	357 €	-401 €	418 €	-340 €
Couple sans enfant	2 pièces	415 €	369 €	-46 €	491 €	Loyer adapté	603 €	Loyer adapté
Couple, 1 enfant	3 pièces	530 €	409 €	-121 €	552 €	Loyer adapté	703 €	Loyer adapté
Couple, 2 enfants et +	4 pièces et +	758 €	463 €	-295 €	607 €	-151 €	713 €	-45 €

SECTEUR DU LODÉVOIS ET GANGEAIS

	Nombre de pièces par type de ménage	Loyer médian du parc privé associé	Contributions maximales et écarts avec le loyer médian observé					
			70% des ménages aidés		50% des ménages aidés*		30% des ménages aidés*	
Personne seule	1 pièce	-	242 €	-	272 €	-	354 €	-
Famille monoparentale, 1 enfant	3 pièces	496 €	240 €	-256 €	276 €	-220 €	331 €	-165 €
Famille monoparentale, 2 enfants et +	4 pièces et +	695 €	284 €	-411 €	382 €	-313 €	474 €	-221 €
Couple sans enfant	2 pièces	-	385 €	-	466 €	-	597 €	-
Couple, 1 enfant	3 pièces	496 €	347 €	-149 €	443 €	-53 €	605 €	Loyer adapté
Couple, 2 enfants et +	4 pièces et +	695 €	423 €	-272 €	504 €	-191 €	608 €	-87 €

CC VALLÉE DE L'HÉRAULT

	Nombre de pièces par type de ménage	Loyer médian du parc privé associé	Contributions maximales et écarts avec le loyer médian observé					
			70% des ménages aidés		50% des ménages aidés*		30% des ménages aidés*	
Personne seule	2 pièces	450 €	245 €	-205 €	301 €	-149 €	364 €	-86 €
Famille monoparentale, 1 enfant	3 pièces	570 €	267 €	-303 €	328 €	-242 €	423 €	-147 €
Famille monoparentale, 2 enfants et +	4 pièces et +	806 €	319 €	-487 €	414 €	-392 €	533 €	-273 €
Couple sans enfant	2 pièces	450 €	420 €	-30 €	555 €	Loyer adapté	678 €	Loyer adapté
Couple, 1 enfant	3 pièces	570 €	508 €	-62 €	612 €	Loyer adapté	771 €	Loyer adapté
Couple, 2 enfants et +	4 pièces et +	809 €	509 €	-300 €	625 €	-184 €	781 €	-28 €

SECTEUR DES AVANT-MONTS

	Nombre de pièces par type de ménage	Loyer médian du parc privé associé	Contributions maximales et écarts avec le loyer médian observé					
			70% des ménages aidés		50% des ménages aidés*		30% des ménages aidés*	
Personne seule	2 pièces	435 €	240 €	-195 €	283 €	-152 €	333 €	-102 €
Famille monoparentale, 1 enfant	3 pièces	515 €	238 €	-277 €	280 €	-235 €	367 €	-148 €
Famille monoparentale, 2 enfants et +	4 pièces et +	650 €	363 €	-287 €	412 €	-238 €	466 €	-184 €
Couple sans enfant	2 pièces	435 €	378 €	-57 €	465 €	Loyer adapté	604 €	Loyer adapté
Couple, 1 enfant	3 pièces	515 €	330 €	-185 €	434 €	-82 €	542 €	Loyer adapté
Couple, 2 enfants et +	4 pièces et +	650 €	497 €	-153 €	677 €	Loyer adapté	841 €	Loyer adapté

* Le pourcentage de ménages aidés correspond à la proportion de ménages en capacité financière d'accéder au parc locatif privé pour un montant de loyer donné.
En raison de données insuffisantes, l'analyse pour le territoire du Grand Pic Saint-Loup n'est pas possible.

SECTEUR DES HAUTS CANTONS

	Nombre de pièces par type de ménage	Loyer médian du parc privé associé	Contributions maximales et écarts avec le loyer médian observé					
			70% des ménages aidés		50% des ménages aidés*		30% des ménages aidés*	
Personne seule	1 pièce	267 €	210 €	-57 €	254 €	-13 €	341 €	Loyer adapté
Famille monoparentale, 1 enfant	3 pièces	434 €	246 €	-188 €	317 €	-117 €	414 €	-20 €
Famille monoparentale, 2 enfants et +	4 pièces et +	526 €	337 €	-189 €	380 €	-146 €	456 €	-70 €
Couple sans enfant	2 pièces	350 €	367 €	Loyer adapté	512 €	Loyer adapté	647 €	Loyer adapté
Couple, 1 enfant	3 pièces	434 €	282 €	-152 €	495 €	Loyer adapté	627 €	Loyer adapté
Couple, 2 enfants et +	4 pièces et +	529 €	512 €	-17 €	602 €	Loyer adapté	652 €	Loyer adapté

SECTEUR OUEST HÉRAULT

	Nombre de pièces par type de ménage	Loyer médian du parc privé associé	Contributions maximales et écarts avec le loyer médian observé					
			70% des ménages aidés		50% des ménages aidés*		30% des ménages aidés*	
Personne seule	2 pièces	440 €	246 €	-194 €	296 €	-144 €	360 €	-80 €
Famille monoparentale, 1 enfant	3 pièces	519 €	273 €	-246 €	389 €	-130 €	450 €	-69 €
Famille monoparentale, 2 enfants et +	4 pièces et +	681 €	312 €	-369 €	401 €	-280 €	475 €	-206 €
Couple sans enfant	2 pièces	440 €	451 €	Loyer adapté	523 €	Loyer adapté	603 €	Loyer adapté
Couple, 1 enfant	3 pièces	519 €	372 €	-147 €	581 €	Loyer adapté	708 €	Loyer adapté
Couple, 2 enfants et +	4 pièces et +	681 €	452 €	-229 €	536 €	-145 €	676 €	-5 €

* Le pourcentage de ménages aidés correspond à la proportion de ménages en capacité financière d'accéder au parc locatif privé pour un montant de loyer donné.
En raison de données insuffisantes, l'analyse pour le territoire du Grand Pic Saint-Loup n'est pas possible.

Les dispositifs d'investissement locatif
pour la production de logements à loyer abordable
Entre intérêt pour le locataire et attractivité financière
pour le bailleur

Un ensemble de dispositifs existe pour mobiliser des logements dans le parc locatif privé à des fins sociales. Le principe est simple : le propriétaire bailleur s'engage, sur une durée donnée, à proposer un logement avec un loyer inférieur au prix du marché à des locataires ayant un niveau de ressources situé sous un plafond. En contrepartie, il bénéficie d'un avantage fiscal et, dans certains cas, de subventions pour la réalisation de travaux de rénovation. Ces différents dispositifs sont destinés, soient à l'acquisition d'un logement (neuf ou ancien), soient aux ménages déjà propriétaires. Il faut noter que, dans une certaine mesure les collectivités peuvent moduler à la baisse les plafonds de loyer applicables et accorder sur fonds propres des primes complémentaires afin d'inciter davantage les propriétaires bailleurs et les investisseurs à opter pour ces dispositifs.

Dans cette partie, nous nous intéressons à trois dispositifs à destination des particuliers : Pinel, Denormandie et Louer abordable, dont les principales caractéristiques sont présentées dans le tableau ci-dessous. Précisons qu'il existe d'autres dispositifs comme le dispositif Malraux mais n'imposant pas de plafonds de revenus et ni de loyers, il n'a pas pour objectif premier de produire du logement à loyer bas ou modéré, ou encore le dispositif Logement Locatif Intermédiaire (LLI) mais celui-ci est destiné aux investisseurs institutionnels.

LES DIFFÉRENTS DISPOSITIFS D'INVESTISSEMENT LOCATIF DESTINÉS À DÉVELOPPER LE PARC DE LOGEMENTS À LOYER ABORDABLE

LES DISPOSITIFS PINEL ET DENORMANDIE

A ce jour, le dispositif Pinel fonctionne très bien, il est très plébiscité par les acquéreurs. D'après le cabinet Adéquation, en 2020, 60% des logements neufs vendus sur la métropole de Montpellier sont acquis par des investisseurs dans le cadre du dispositif Pinel.

Construit sur les mêmes caractéristiques et plafonds que le Pinel, le dispositif Denormandie concerne l'acquisition de logements anciens à rénover et situés dans l'une des 222 communes labellisées « Cœur de ville ». Actuellement, nous n'avons pas de retour sur les volumes produits. Cependant, d'après les consultations réalisées par l'ADIL34, les potentiels investisseurs

sur Agde et sur Béziers montrent un certain intérêt pour ce dispositif. Le montage financier le plus souvent envisagé par ces investisseurs est de cumuler les subventions de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et les dispositifs (prêt/subvention) d'Action Logement prévu dans le cadre du programme « Action cœur de ville ».

→ La problématique traitée dans l'étude

Sur le papier, ces deux dispositifs d'aide à l'investissement locatif sont des outils pour créer du logement « au loyer moins cher ». Cependant, la question est de savoir si, sur le terrain, ils ciblent réellement les ménages de la classe moyenne ?

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES DISPOSITIFS ACTUELS D'INVESTISSEMENT LOCATIF POUR UN LOGEMENT À DESTINATION DES PARTICULIERS

	PINEL	DENORMANDIE	LOUER ABORDABLE /COSSE
Objectif	Développer une offre nouvelle de logements locatifs intermédiaires	Rénovation des logements dégradés et revitaliser les villes moyennes	Développer une offre de logement à un niveau de loyer abordable pour des ménages modestes
Entré en vigueur	2015	2019	2017
Type d'investissement	Acquisition	Acquisition-amélioration	Acquisition ou déjà propriétaire
Type de logement	Logement neuf, logement réhabilité (sous conditions), locaux transformés en logement	Logement ancien	Logement neuf ou ancien (logements achevés depuis 15 ans pour bénéficier de subvention pour travaux)
Avantage fiscal	Réduction d'impôt sur le revenu	Réduction d'impôt sur le revenu	Déduction du revenu imposable
Zones éligibles	Zones tendues (Abis, A, B1)	222 communes labellisées « Cœur de ville »	Zones Abis, A, B1, B2, C (sous conditions)
Plafonnement des loyers	Oui, niveau <i>Intermédiaire</i>	Oui, niveau <i>Intermédiaire</i>	Oui, niveau <i>Intermédiaire</i> , <i>Social</i> et <i>Très social</i>
Plafonnement des ressources du ménage locataire	Oui	Oui	Oui
Durée d'engagement	6, 9 ou 12 ans	6, 9 ou 12 ans	6 ou 9 ans
Autres dispositifs cumulables	-	Subvention Anah pour travaux	Malraux

LE DISPOSITIF LOUER ABORDABLE

Le dispositif d'incitation fiscale Louer abordable, dit « Cosse », est réservé aux propriétaires ayant signé une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah). Il vise les logements du parc ancien et permet un abattement variant de 15% à 85%, en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien (intermédiation locative). En outre, des subventions sont envisageables en cas de travaux.

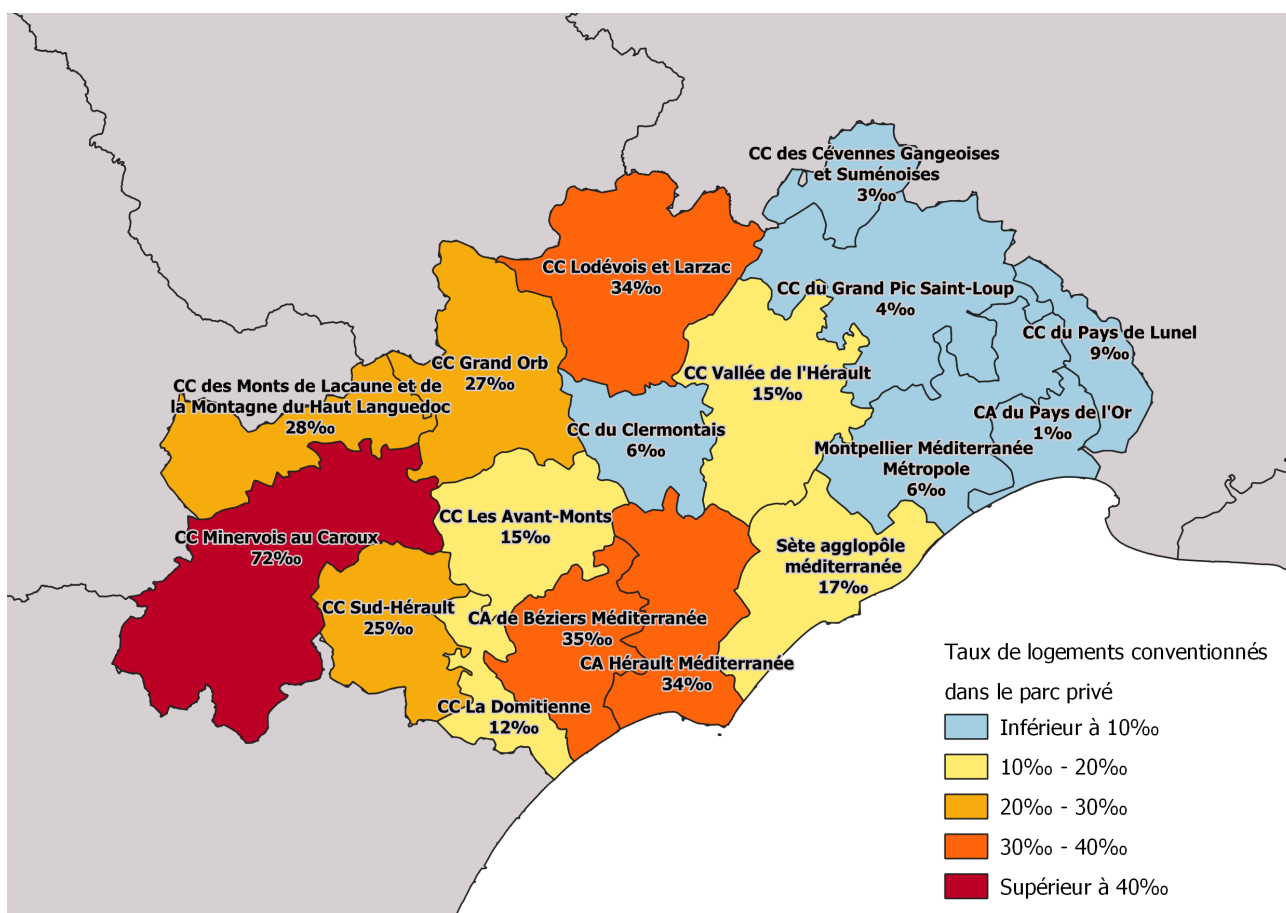
Malgré des avantages attrayants, les résultats sont décevants au regard du nombre de conventionnements signés, surtout dans les territoires les plus tendus (cf. carte et tableau ci-dessous). Ce dispositif est davantage plébiscité sur les marchés secondaires.

→ La problématique traitée dans l'étude

Compte tenu de ces résultats en demi-teinte, se pose la question de l'attractivité financière réelle de ce dispositif pour les bailleurs.

NOMBRE DE LOGEMENTS CONVENTIONNÉS ACTIFS POUR 1 000 LOGEMENTS DU PARC LOCATIF PRIVÉ PAR INTERCOMMUNALITÉ

Source : Infocentre Anah, édité le 12/02/2020 sur les données du 11/02/2020 - INSEE, Recensement de la population (2016) / Traitement ADIL34



NOMBRE DE CONVENTIONNEMENTS ANAH ACTIFS DANS L'HÉRAULT

Source : Infocentre Anah, état au 11/02/2020 - INSEE, Recensement de la population (2016) / Traitement ADIL34

Zonage ABC	Nombre conventionnements actifs au 11/02/2020	Nombre de logements dans le parc locatif privé	Part de logements conventionnés actifs (pour 1 000 logements locatifs privés)
A	518	97 001	5‰
B1	574	32 698	18‰
B2	642	19 759	32‰
C	638	29 407	22‰
Hérault	2 372	178 865	13‰

Les dispositifs destinés à l'émergence d'une offre locative à loyer *Intermédiaire*

Des logements à destination des classes moyennes ?

2.a

Le terme « logement intermédiaire » est une vaste notion, qui pouvait être défini différemment selon les acteurs du logement. Cependant, l'[ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014](#) est venue harmoniser, d'un point de vue légal, l'ensemble de ces notions de logements intermédiaires, en location ou en accession, en une seule définition :

- Les logements intermédiaires font l'objet d'une aide directe ou indirecte, accordée par l'Etat ou une collectivité territoriale ;
- à être occupés, à titre de résidence principale par des personnes physiques dont les ressources sont plafonnées ;
- Leur prix à l'accession, ou leur loyer, est plafonné à un niveau intermédiaire défini par décret.

La production des logements intermédiaires locatifs se réalise via trois canaux :

- Les investissements locatifs défiscalisés à destination des particuliers (dispositifs Pinel et Denormandie) ;
- Le logement locatif intermédiaire à destination des investisseurs institutionnels (dispositif LLI) ;
- Le conventionnement Anah intermédiaire, à destination des particuliers (dispositif Louer abordable - intermédiaire).

Dans la suite de l'étude, seuls les dispositifs à destination des particuliers sont analysés.

L'appellation « logement intermédiaire » désigne ici les logements créés via les dispositifs Pinel, Denormandie et Louer abordable - intermédiaire.

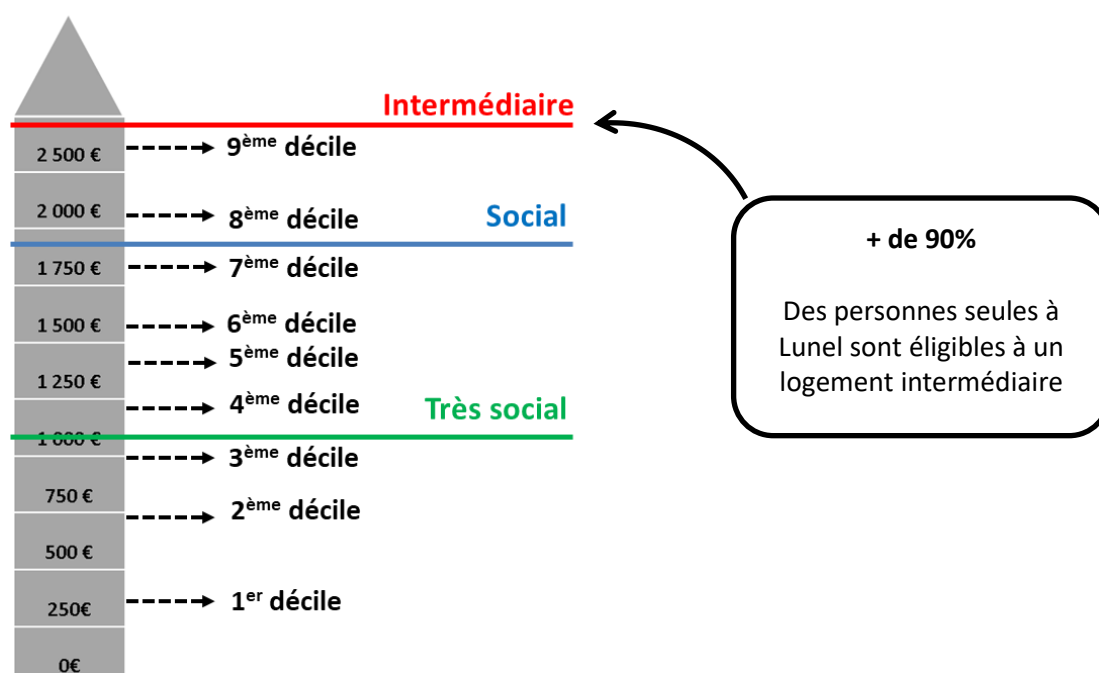
Le logement intermédiaire se donne donc comme objectif de proposer aux ménages de la classe moyenne une offre locative avec des loyers inférieurs au prix du marché. Il faut noter que la notion de « classe moyenne », même par le seul critère des revenus, n'a pas de définition précise. Cependant, il apparaît clairement que **les plafonds de ressources de ces dispositifs sont bien trop élevés et ne ciblent pas les ménages ayant des revenus situés autour du revenu médian**. Comme le montre l'exemple ci-dessous portant sur la commune de Lunel où près de 90% des personnes seules sont en dessous du plafond de ressources. De ce fait, les gestionnaires, en présence de plusieurs candidats locataires, auront tendance à retenir celui présentant le meilleur dossier ; le revenu étant un des critères de sélection les plus importants¹.

¹ Pour en savoir plus : [consulter l'étude de l'Anil](#)

CONFRONTATION DES REVENUS MENSUELS D'UNE PERSONNE SEULE PAR DÉCILE AU PLAFOND DE RESSOURCES DU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE ET DU CONVENTIONNEMENT SOCIAL ET TRÈS SOCIAL

Focus sur la commune de Lunel (zone B1)

Source : Infocentre Anah / Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal-2016



Autre engagement du bailleur dans le cadre de ces dispositifs, le loyer mensuel hors charges ne doit pas dépasser un certain plafond. **A l'exception des petites surfaces, il en ressort que, pour les investissements en Pinel ou Denormandie, les plafonds de loyer imposés ne créent pas de logements à loyer bas¹.** Pour tous les territoires étudiés, ces plafonds se situent au dessus du niveau médian des loyers pratiqués pour des logements d'environ 30m² et plus (cf. graphiques pages 38-39). Toutefois, il est à souligner qu'à l'initiative du préfet de région, ces plafonds peuvent être abaissés (cf. page 40).

En outre, les dispositifs Pinel et Denormandie ont les mêmes plafonds de loyer alors qu'ils visent deux marchés biens distincts : le neuf et l'ancien. Ces deux marchés ont des caractéristiques et des niveaux de prix bien différents, avec des prix plus élevés sur le marché du neuf que dans l'ancien. Les plafonds de loyer imposés par ces dispositifs vont alors avoir des impacts différents selon le type de marché :

- Dans le neuf, ces plafonds ne permettent pas de créer du logement à loyer abordable. Cependant, ils modèrent et maintiennent les loyers afin d'éviter une envolée des prix².

- Dans l'ancien, ces plafonds sont nettement au dessus des niveaux de prix observés. Les investisseurs n'ont donc aucun intérêt à proposer un bien à un prix inférieur à ceux pratiqués sur le marché de l'ancien (cf. exemple 3/3, page 39).

Concernant le dispositif Louer abordable (*Intermédiaire, Social et Très social*), il sera abordé dans la suite de l'étude car son approche en terme de politique de loyer est différente. En effet, les délégataires des aides à la pierre ont la possibilité de moduler à la baisse les plafonds de loyer pour s'adapter aux spécificités du marché local. Sur l'ensemble du département, il y a 5 délégataires des aides à la pierre distincts, chacun ayant sa politique en matière de loyer.

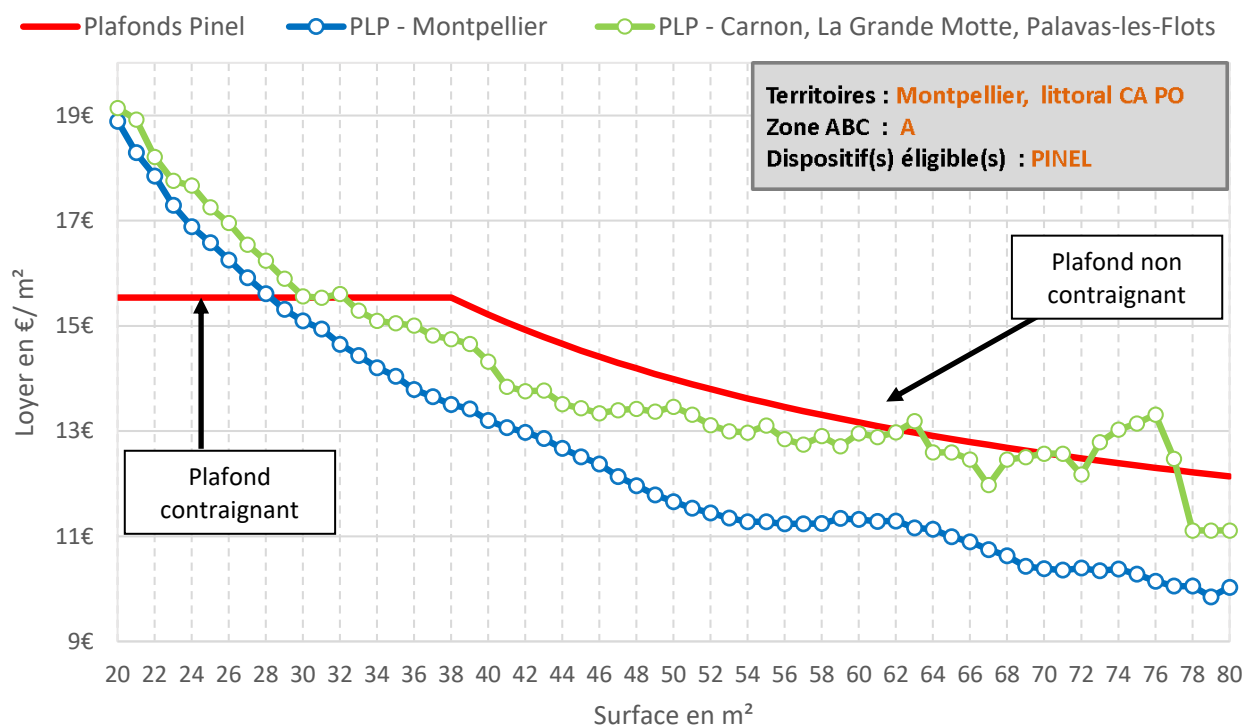
¹Pour en savoir plus sur les modalités de calcul du loyer plafond, [consulter l'analyse juridique de l'Anil](#)

²Pour en savoir plus : [consulter l'étude de l'Anil et de la Fnau](#)

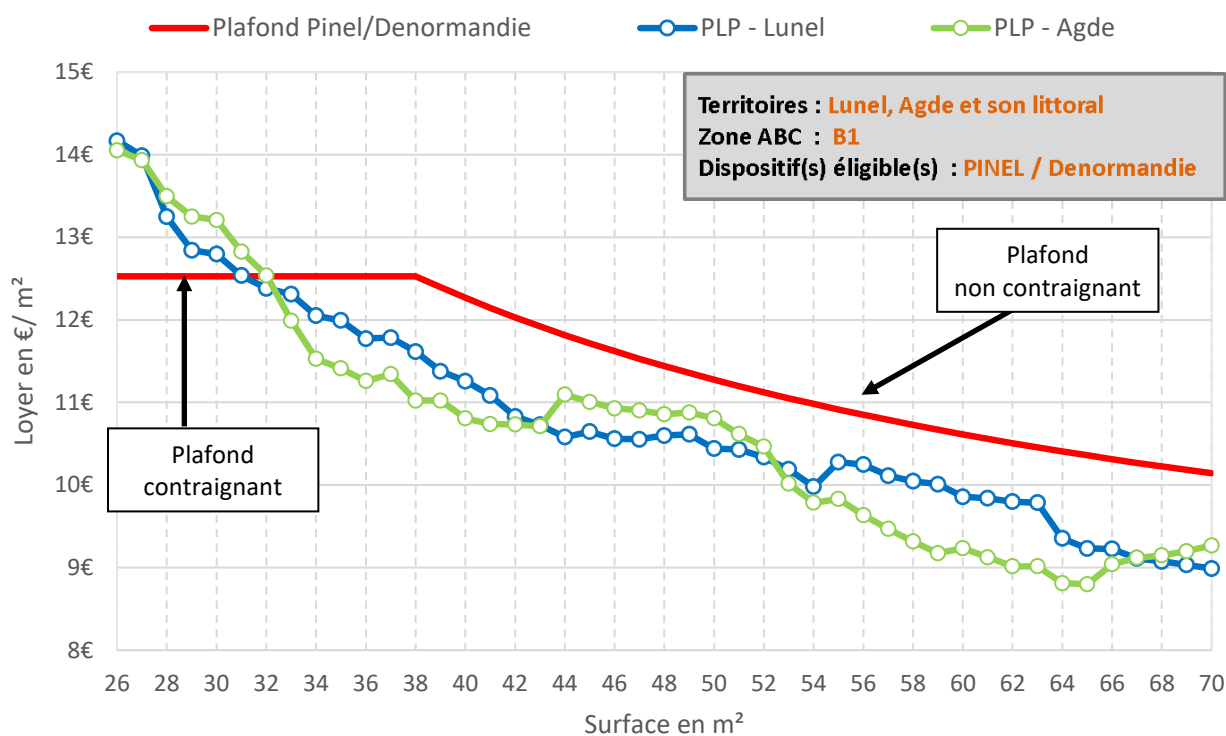
COMPARATIF DES LOYERS PRATIQUÉS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ (PLP) ET DES PLAFONDS DE LOYER DES DISPOSITIFS DENORMANDIE ET PINEL

Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète agglomération méditerranée, 2018 / ODL34, 2018

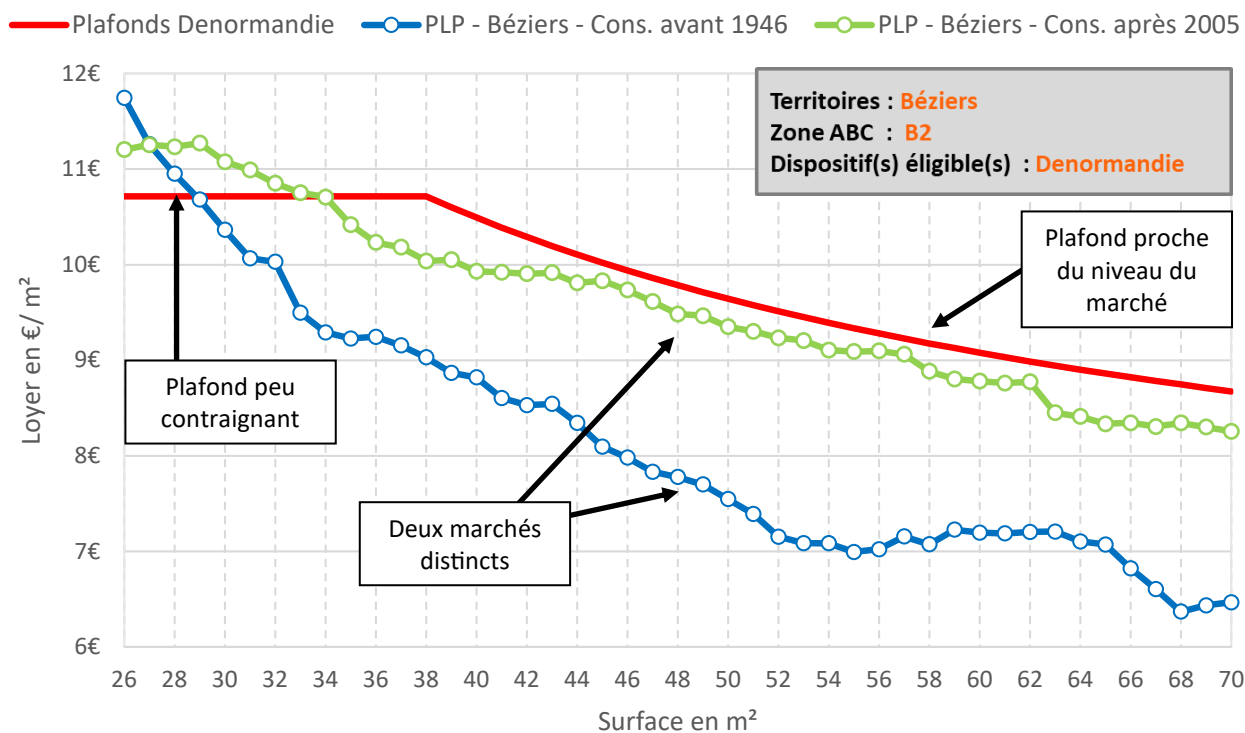
1/3 - UN EXEMPLE EN ZONE A



2/3 - UN EXEMPLE EN ZONE B1



3/3 - UN EXEMPLE EN ZONE B2



Pourquoi moduler ?

Dans l'esprit de la loi, l'objectif visé par les dispositifs de logements intermédiaires est de développer un parc locatif privé avec des loyers équivalant à environ **80%-90% du niveau du marché**. Lorsque les plafonds de loyer nationaux ne répondent pas à cet objectif, ils peuvent être **réduits par arrêté du préfet de région**, afin de les adapter aux particularités des marchés locatifs locaux. Cette modulation est nécessaire pour assurer l'effectivité du dispositif tel qu'il a été conçu (produire du logement à loyer intermédiaire) et éviter les effets d'aubaine.

Quelles conséquences entre les dispositifs de logements intermédiaires ?

Les dispositifs de logements intermédiaires sont alignés sur le dispositif Pinel. Dès lors, une modulation des plafonds de loyers s'applique à l'ensemble des dispositifs Pinel, Denormandie, Louer abordable - intermédiaire et Logement Locatif Intermédiaire (LLI).

Autrement dit, une modulation portant sur un territoire, ne peut pas affecter un seul dispositif et laisser les autres intacts.

Comment moduler ?

Le [décret du 19 juin 2013](#) et la [circulaire du 26 juin 2013](#) de la ministre de l'Égalité des territoires et du Logement sont venus préciser l'objectif (80% des loyers de marché) et les modalités applicables de cette modulation confiées au niveau local.

En théorie, la modulation des plafonds relève de l'initiative du préfet de région et non des communes concernées. Cependant, rien n'empêche les préfets de région d'étudier les propositions de modulation de loyer formulées par les communes. Les communes et les EPCI disposent d'un délai de deux mois pour émettre leur avis. A l'expiration de ce délai, en cas de silence des communes ou l'EPCI, l'avis est réputé émis et il est possible de publier l'arrêté.

Modulation des plafonds de loyer

La liste des communes soumises à un arrêté de modulation, les plafonds de loyer applicables et l'actualisation annuelle de ces plafonds de loyer modulés sont disponibles sur [le site du Ministère de la Cohésion des territoires](#).

Les loyers du dispositif Louer abordable

Produit-il vraiment des logements à loyer abordable ?

2.b

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le dispositif Louer abordable, dit « Cosse », remplace les dispositifs « Besson ancien » et « Borloo ancien » pour les logements conventionnés avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Ce dispositif permet un abattement fiscal et, en contrepartie, le propriétaire bailleur doit respecter un loyer plafond, situé normalement en dessous des loyers observés dans le parc locatif privé.

Les plafonds de loyer applicables sont définis au niveau national. Cependant, dans le cadre de leur Programme d'Actions Territorial, **les collectivités locales délégataires des aides à la pierre peuvent les moduler à la baisse afin de s'adapter aux spécificités du marché local**. Quatre des cinq délégataires à la pierre dans l'Hérault appliquent une modulation des plafonds de loyer (cf. le tableau ci-dessous).

Pour adapter les loyers plafonds nationaux à la réalité du territoire, **les délégataires des aides à la pierre suivent des préconisations définies en écart [en pourcentage] de loyer par rapport au marché locatif libre**.

Pour un logement de référence correspondant à un 3 pièces, le loyer conventionné doit se situer à au moins :

- -10%/-15% au-dessous du prix du marché pour le conventionnement en *Intermédiaire* ;
- -30% au-dessous du prix du marché pour conventionnement en *Social* ;
- -40% au-dessous du prix du marché pour le conventionnement en *Très social*.

RÉSUMÉ DES PRATIQUES DE MODULATION LOCALE DES LOYERS DES 5 DÉLÉGATAIRES DE L'HÉRAULT

Délégataires	Modulation locale des loyers	Uniformisation des pratiques avec la règle du conventionnement intermédiaire **	Fait référence aux résultats des Observatoires des Loyers pour étayer leur Programme d'Actions Territorial
Montpellier Méditerranée Métropole	Oui	Oui	Oui
Sète agglomération méditerranéenne	Oui	Oui	Oui
CA Hérault-Méditerranée	Oui	Oui	Oui
CA Béziers Méditerranée*	Non*	Non	Oui
Département de l'Hérault	Oui	Non	Oui

* Programme d'Actions Territorial 2017

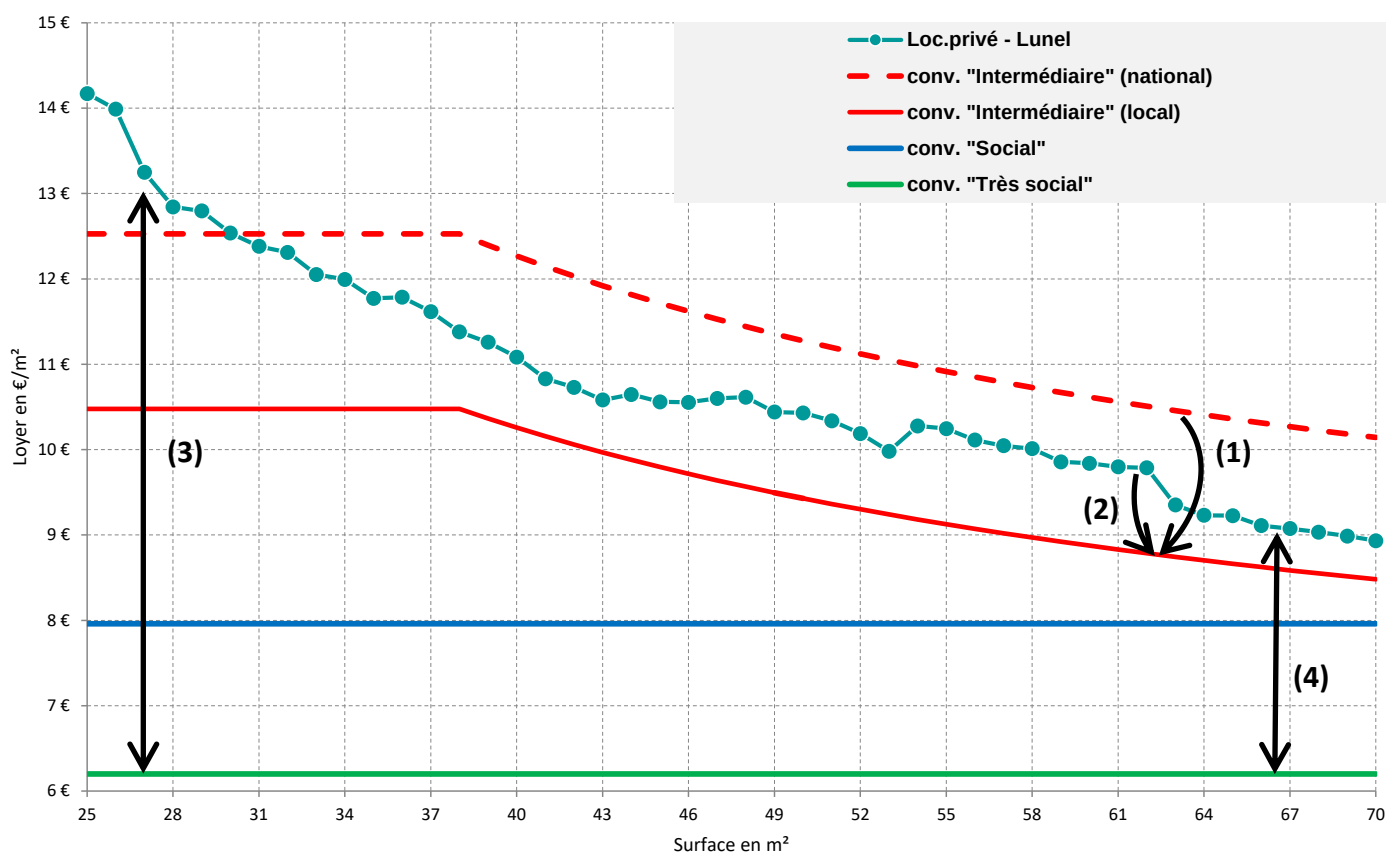
** Dans le cas de l'Intermédiaire, le loyer maximal que devra respecter le propriétaire bailleur dépend des plafonds de loyer retenus par le délégataire et de la surface du logement. Des règles de calcul, régies par le décret du 30 septembre 2014, imposent l'application d'un coefficient multiplicateur dont le principe est de faire varier le plafond selon la surface du logement. Pour le conventionnement en Social et Très social, il n'existe pas de cadre réglementaire mais une instruction de l'Anah datant de 2007 ([instruction n°2007-04 du 31 décembre 2007](#)). Toutefois, dans un souci de simplifier un dispositif déjà complexe, les intercommunalités de Sète agglomération méditerranéenne, Montpellier Méditerranée Métropole et Hérault Méditerranée ont étendu les règles de calcul du loyer Intermédiaire au conventionnement Social et Très social.

Dans l'Hérault, les collectivités délégataires des aides à la pierre suivent généralement à minima ces recommandations. **Cependant, cette approche, qui fixe les loyers plafonds par rapport au marché, ne nous permet pas de conclure si les loyers obtenus sont suffisamment bas pour faciliter l'accès des ménages modestes et très modestes à ce parc locatif privé conventionné.** Le niveau d'abordabilité des loyers du dispositif Louer abordable s'évalue à l'aune de la solvabilité des candidats locataires. Cette

approche a été traitée en première partie de l'étude (cf. page 30) et a permis de définir une grille de loyers abordables par territoire et par niveau de revenu. La confrontation de ces grilles de loyers abordables et des plafonds de loyer du dispositif Louer abordable montre que **celui-ci produit du logement abordable pour la majorité des compositions familiales.** Cependant, pour les familles monoparentales, les niveaux de loyer demeurent encore trop élevés.

UN EXEMPLE DE MODULATION LOCALE DES PLAFONDS DE LOYER SUR LA CC DU PAYS DE LUNEL - ZONE B1

Source : ANAH



GUIDE DE LECTURE DU GRAPHIQUE

(1) (2) : Le plafond national en *Intermédiaire* se situe au dessus des loyers pratiqué dans le parc privé. Il est donc nécessaire de le moduler. Ce plafond subit alors une baisse de -15% (1) pour se situer à -10% en dessous du marché (2).

Pour le conventionnement *Social* et *Très social*, le délégataire n'a pas appliqué de modulation. Les écarts constatés sont au delà des recommandations Anah. Il n'y a pas de règles de dégressivité appliquées en fonction de la taille du logement.

(3) (4) : Nous remarquons également que les écarts de loyer entre le plafond et le marché varient fortement en fonction de la taille du logement, ce qui a une incidence directe sur le loyer qui sera appliqué au locataire et sur l'attractivité financière du dispositif pour le bailleur (3) et (4).

Plus précisément pour le conventionnement *Social* et *Très social*, les loyers plafonds sont assez bas pour solvabiliser un grand nombre de ménages. Néanmoins, pour les familles monoparentales, les loyers conventionnés restent trop élevés et ne leur permettent pas d'accéder à un logement en adéquation avec leur revenu et leur composition familiale (voir tableau ci-dessous).

Concernant le conventionnement *Intermédiaire*, ces difficultés d'accès s'étendent également aux couples avec 2 enfants et plus.

NIVEAUX D'ABORDABILITÉ DES LOYERS PLAFONDS DU DISPOSITIF LOUER ABORDABLE, DIT « COSSE » TEL QU'IL EST PRATiqué DANS L'HÉRAULT

Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète agglomération méditerranéenne, 2018 / ODL34, 2018 / PA des délégataires de l'Hérault 2019

Ce tableau présente les niveaux d'abordabilité du marché locatif privé et du dispositif Louer abordable à l'échelle des intercommunalités. Il s'appuie sur les grilles de loyers abordables calculées en première partie de l'étude (cf. page 30) au seuil de revenu médian.

-  Loyers inabordables : Les niveaux de loyer sont trop élevés par rapport aux niveaux de revenus des ménages.
-  Loyers abordables : Les niveaux de loyer sont en adéquation par rapport aux revenus des ménages.

Territoire	Zone ABC prise en compte pour le calcul des plafonds Cosse	Type de ménage	Nombre de pièces par type de ménage	Contribution maximale pour 50% des ménages	Loyer médian du parc privé	Loyer plafond Louer abordable		
						Intermédiaire	Social	Très social
Montpellier Méditerranée Métropole	A	Personne seule	1 pièce	292 €	410 €	290 €	237 €	187 €
		Famille monoparentale, 1 enfant	3 pièces	357 €	705 €	597 €	488 €	409 €
		Famille monoparentale, 2 enfants et +	4 pièces et +	420 €	950 €	727 €	595 €	497 €
		Couple sans enfant	2 pièces	486 €	560 €	455 €	372 €	309 €
		Couple, 1 enfant	3 pièces	554 €	705 €	597 €	488 €	409 €
		Couple, 2 enfants et +	4 pièces et +	627 €	950 €	727 €	595 €	497 €
CA du Pays de l'Or	A	Personne seule	1 pièce	327 €	416 €	332 €	240 €	187 €
		Famille monoparentale, 1 enfant	3 pièces	379 €	734 €	826 €	601 €	467 €
		Famille monoparentale, 2 enfants et +	4 pièces et +	407 €	990 €	1 118 €	813 €	633 €
		Couple sans enfant	2 pièces	593 €	540 €	548 €	397 €	309 €
		Couple, 1 enfant	3 pièces	699 €	734 €	826 €	601 €	467 €
		Couple, 2 enfants et +	4 pièces et +	698 €	990 €	1 118 €	813 €	633 €
CC du Pays de Lunel	B1	Personne seule	1 pièce	292 €	366 €	227 €	207 €	161 €
		Famille monoparentale, 1 enfant	3 pièces	333 €	619 €	567 €	517 €	403 €
		Famille monoparentale, 2 enfants et +	4 pièces et +	389 €	842 €	704 €	700 €	546 €
		Couple sans enfant	2 pièces	476 €	473 €	375 €	342 €	267 €
		Couple, 1 enfant	3 pièces	566 €	619 €	567 €	517 €	403 €
		Couple, 2 enfants et +	4 pièces et +	566 €	842 €	704 €	700 €	546 €
Sète agglomération méditerranéenne	B1	Personne seule	1 pièce	279 €	354 €	276 €	206 €	160 €
		Famille monoparentale, 1 enfant	3 pièces	336 €	629 €	564 €	504 €	392 €
		Famille monoparentale, 2 enfants et +	4 pièces et +	396 €	870 €	701 €	626 €	487 €
		Couple sans enfant	2 pièces	509 €	500 €	426 €	340 €	264 €
		Couple, 1 enfant	3 pièces	557 €	629 €	564 €	504 €	392 €
		Couple, 2 enfants et +	4 pièces et +	605 €	870 €	701 €	626 €	487 €
CC Vallée de l'Hérault	C	Personne seule	2 pièces	301 €	450 €		305 €	237 €
		Famille monoparentale, 1 enfant	3 pièces	328 €	570 €		461 €	358 €
		Famille monoparentale, 2 enfants et +	4 pièces et +	414 €	806 €		624 €	485 €
		Couple sans enfant	2 pièces	555 €	450 €		305 €	237 €
		Couple, 1 enfant	3 pièces	612 €	570 €		461 €	358 €
		Couple, 2 enfants et +	4 pièces et +	625 €	809 €		624 €	485 €

L'attractivité économique du Louer abordable

Est-elle suffisamment avantageuse pour attirer les propriétaires bailleurs vers le conventionnement ?

2.c

Dans l'objectif de créer un parc conséquent de logements à loyer abordable par le biais des dispositifs d'investissement locatif, il est primordial que la fiscalité proposée soit suffisamment attractive pour le bailleur. La rentabilité est l'un des critères déterminants pour convaincre un propriétaire bailleur à s'engager dans un dispositif comme Louer abordable. Il est cependant nécessaire de nuancer cette vision purement rationnelle, qui ne doit pas occulter d'autres critères importants pour les propriétaires bailleurs, comme la sécurisation du paiement des loyers ou encore la question de la dégradation du logement.

Le but de cette section est d'évaluer l'attractivité économique du dispositif Louer abordable par une analyse comparée de la rentabilité locative de logements loués avec et sans conventionnement à partir de plusieurs cas pratiques. Il faut préciser que

l'analyse seule des taux de déduction spécifique ou de l'économie/supplément d'impôt est insuffisante pour apprécier la rentabilité. Dans cette partie, nous nous basons donc sur un indicateur de rentabilité : la trésorerie, aussi appelée « Cash flow ». Cet indicateur correspond à ce que perçoit réellement un propriétaire bailleur, sur une période donnée, après intégration de toutes les recettes et dépenses de son investissement

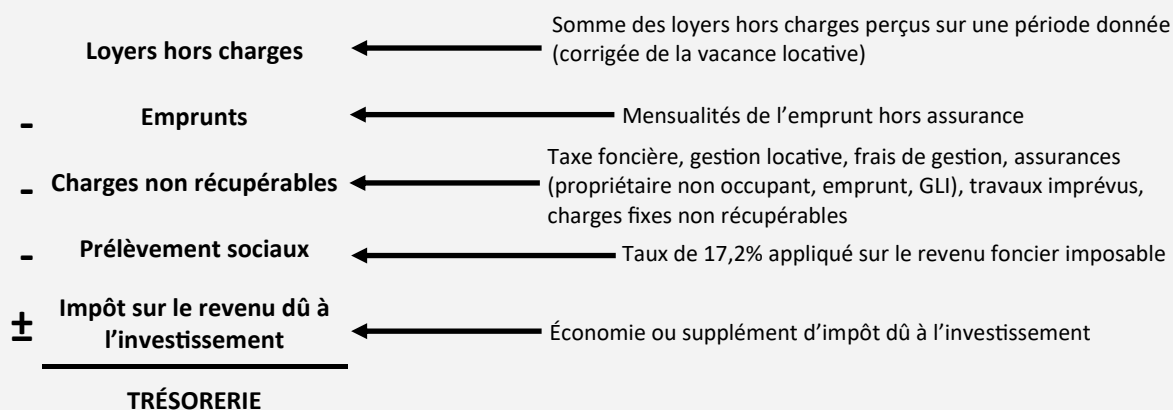
L'attractivité économique se définit donc comme l'écart de trésorerie entre un investissement avec le dispositif Louer abordable et le même bien imposé au régime du déficit foncier au réel. Cet indicateur est calculé sur une période de 6 ans pour un conventionnement sans travaux et 9 ans pour un conventionnement avec travaux. Lorsque l'attractivité économique est positive, cela signifie que le dispositif

INDICATEURS RETENUS POUR ÉVALUER L'INTÉRÊT FINANCIER D'UN INVESTISSEMENT AVEC LE DISPOSITIF LOUER ABORDABLE

LA TRÉSORERIE (« CASH FLOW ») COMME INDICATEUR DE RENTABILITÉ

La **trésorerie** correspond à ce que percevra le propriétaire bailleur de son investissement après intégration de toutes les recettes et dépenses

- Une trésorerie positive → gain lié à l'investissement
- Une trésorerie négative → débours lié à l'investissement



L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE COMME INDICATEUR D'ATTRAIT DU DISPOSITIF LOUER ABORDABLE

L'**attractivité économique** d'un investissement avec le dispositif Louer abordable, dit « Cosse », est l'écart de trésorerie entre un investissement en Louer abordable et le même bien imposé au régime du déficit foncier au réel (le régime « étalon »). Il est calculé sur 6 ans pour un conventionnement sans travaux ou sur 9 ans pour un conventionnement avec travaux.

- Une attractivité économique positive → le dispositif « Cosse » est plus avantageux que le régime au réel
- Une attractivité économique négative → le dispositif « Cosse » est moins avantageux que le régime au réel. Un propriétaire rationnel ne s'engagera pas dans le dispositif « Cosse ». Ce montant correspond, à minima, à l'aide financière complémentaire à mettre en place pour combler le manque de rentabilité du dispositif

Louer abordable est plus avantageux comparativement au régime réel. On en conclut que la rentabilité n'est pas un frein mais au contraire un atout pour inciter les propriétaires bailleurs à s'engager dans ce dispositif. A l'inverse, s'il est négatif, un propriétaire rationnel ne s'engagera pas dans le dispositif.

Au final, cet écart de trésorerie nous éclaire sur le montant minimal de l'aide financière à mettre en place pour combler le manque de rentabilité.

UN RAPIDE POINT SUR LE MÉCANISME FISCAL DU DISPOSITIF LOUER ABORDABLE

Le propriétaire bailleur qui s'engage dans le dispositif Louer abordable bénéficie d'une déduction spécifique applicable sur les loyers perçus, variant de 15% à 85% en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer appliqué et du mode de gestion du bien (intermédiation locative).

Cet abattement (loyer x taux de déduction spécifique) va créer un montant de charges fictives venant s'ajouter à l'ensemble des autres frais et charges déductibles. Ce mécanisme va donc systématiquement diminuer le revenu foncier, voire créer un déficit foncier imputable sur le revenu global.

En contrepartie de cet avantage fiscal, le propriétaire doit respecter des engagements sur une durée de 6 ans dans le cas d'un conventionnement sans travaux à 9 ans pour un conventionnement avec travaux.

L'ATTRACTIVITÉ DU DISPOSITIF LOUER ABORDABLE VARIE TRÈS FORTEMENT EN FONCTION DE LA TAILLE DU LOGEMENT, DE LA SITUATION FISCALE DU BAILLEUR ET DU TYPE DE CONVENTIONNEMENT

L'attractivité économique du dispositif Louer abordable varie fortement selon la taille du logement, principalement en raison des écarts de loyer entre les plafonds du dispositif et les loyers de marché. Ces derniers dépendant de la surface du logement, les écarts sont plus importants pour les petits logements et s'amenuisent pour les grands logements (cf. graphique page 42). Il faut rappeler que pour le conventionnement en *Social* (LCS) et *Très social* (LCTS), les plafonds nationaux sont déjà bas, ce qui limite la modulation pour les adapter à la taille du logement. A l'inverse, en *Intermédiaire* (LCI), une formule de calcul permet de prendre en compte la surface du logement. Ces plafonds de loyer sont généralement contraignant pour les logements de moins de 30m².

Les simulations financières réalisées sur la Communauté de communes du Pays de Lunel montrent que conventionner en *Intermédiaire* ou en *Social* est intéressant pour des logements de 3 et 4 pièces. Pour un logement de 3 pièces, sur la durée du conventionnement (6 ans), le propriétaire bailleur percevra 3 560€ de plus en louant en conventionnement *Social* qu'au régime du déficit foncier réel. Le gain est de 2 236€ avec un conventionnement en *Intermédiaire*.

TAUX DE DÉDUCTION SPÉCIFIQUE SUR LES LOYERS DU DISPOSITIF LOUER ABORDABLE - 2020

Type de conventionnement	Zones A/A bis/B1	Zone B2	Zone C
Intermédiaire	30%	15%	-
Social/Très social	70%	50%	50%*
Intermédiation Locative	85%	85%	85%**

* Conventionnement avec travaux

** Conventionnement Social ou Très social

EXEMPLES - ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU CONVENTIONNEMENT LOUER ABORDABLE SANS TRAVAUX SUR LA CC DU PAYS DE LUNEL (ZONE B1)

Définition - L'attractivité économique d'un investissement en « Cosse » est l'écart de trésorerie entre un investissement en « Cosse » et le même bien imposé au régime du déficit foncier au réel (le régime « étalon »). Il est calculé sur 6 ans pour un conventionnement sans travaux.

→ EN FONCTION DE LA TYPOLOGIE DU LOGEMENT (NOMBRE DE PIÈCES)

Typologie	LCI	LCS	LCTS	LCTS + IML
1	-2 887 €	-2 656 €	-5 852 €	-4 659 €
2	-2 108 €	-1 337 €	-6 646 €	-5 327 €
3	2 236 €	3 560 €	-4 246 €	-2 762 €
4	4 333 €	9 877 €	-439 €	1 267 €

En revanche pour les autres typologies, le conventionnement n'est pas économiquement intéressant. Pour que le conventionnement *Social* (LCS) d'un logement de 2 pièces commence à être attractif, le propriétaire bailleur devrait percevoir de la collectivité, au minimum une prime ou subvention de 1 300€.

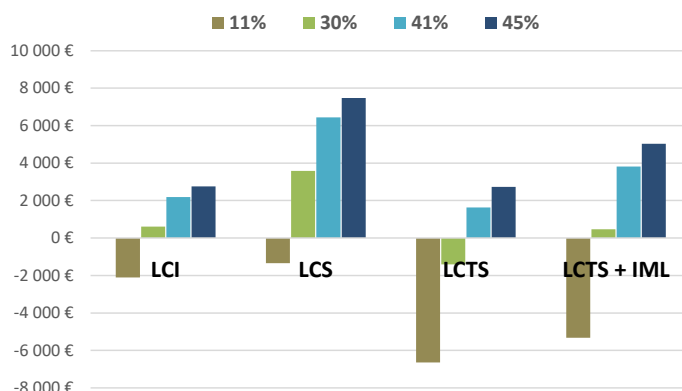
On remarque aussi que la conventionnement *Très social* avec intermédiation locative (LCTS+IML) est économiquement avantageux pour les logements de 4 pièces mais ce montant semble assez faible pour convaincre les propriétaires bailleurs. En effet, leur gain est de 17€ par mois sur 6 ans.

La situation fiscale du bailleur affecte grandement l'attractivité économique du dispositif Louer abordable. Le système de déduction spécifique, permettant la diminution du revenu foncier imposable, voire la création d'un déficit foncier, avantage les ménages ayant un taux marginal d'imposition élevé (voir l'exemple ci-contre). L'économie d'impôt obtenue est proportionnelle à la tranche marginale d'imposition et améliore d'autant la trésorerie. Ce mécanisme fiscal avantage les hauts revenus contrairement au mécanisme de la réduction d'impôt tel qu'il est appliqué pour les dispositifs Pinel ou Denormandie. Pour ces derniers, la réduction d'impôt est identique quel que soit le taux marginal d'imposition.

EXEMPLES - ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU DISPOSITIF LOUER ABORDABLE SANS TRAVAUX POUR UN LOGEMENT DE 2 PIÈCES SUR LA CC DU PAYS DE LUNEL (ZONE B1)

Définition - L'attractivité économique d'un investissement en « Cosse » est l'écart de trésorerie entre un investissement en « Cosse » et le même bien imposé au régime du déficit foncier au réel (le régime « étalon »). Il est calculé sur 6 ans pour un conventionnement sans travaux.

→ EN FONCTION DU TAUX MARGINAL D'IMPOSITION DU BAILLEUR



BILAN : ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU DISPOSITIF LOUER ABORDABLE SANS TRAVAUX PAR TERRITOIRE

Définition - L'attractivité économique d'un investissement en « Cosse » est l'écart de trésorerie entre un investissement en « Cosse » et le même bien imposé au régime du déficit foncier au réel (le régime « étalon »). Il est calculé sur 6 ans pour un conventionnement sans travaux.

1/3 - TAUX MARGINAL D'IMPOSITION À 11%

Zone ABC	Zone Observatoire des loyers	Typologie	Ecart trésorerie sur la durée du conventionnement (6 ans) = ANAH - Réel			
			LCI	LCS	LCTS	LCTS + IML
A	Montpellier	1	-5 411 €	-6 782 €	-10 239 €	-9 018 €
		2	-2 839 €	-4 741 €	-9 125 €	-7 756 €
		3	-1 787 €	-4 221 €	-9 790 €	-8 300 €
		4	-2 608 €	-5 436 €	-12 275 €	-10 677 €
	CA Pays de l'Or - Littoral	1	-3 540 €	-7 085 €	-10 775 €	-9 555 €
		2	-1 667 €	-7 179 €	-13 226 €	-11 857 €
		3	5 072 €	-3 117 €	-11 975 €	-10 370 €
		4	-	-	-	-
B1	Sète	1	-2 061 €	-4 838 €	-8 033 €	-6 843 €
		2	-941 €	-3 387 €	-8 696 €	-7 379 €
		3	1 341 €	1 980 €	-5 896 €	-4 426 €
		4	-903 €	-109 €	-9 801 €	-8 216 €
	Littoral Agde	1	-	-	-	-
		2	924 €	-1 691 €	-7 000 €	-5 681 €
		3	-252 €	-888 €	-7 194 €	-5 715 €
		4	-	-	-	-
	CC du Pays de Lunel	1	-2 887 €	-2 656 €	-5 852 €	-4 659 €
		2	-2 108 €	-1 337 €	-6 646 €	-5 327 €
		3	2 236 €	3 560 €	-4 246 €	-2 762 €
		4	4 333 €	9 877 €	-439 €	1 267 €
B2	Béziers	1	-2 756 €	-3 181 €	-5 983 €	-4 554 €
		2	350 €	-358 €	-4 939 €	-2 981 €
		3	1 460 €	4 868 €	-698 €	2 148 €
		4	1 733 €	5 778 €	3 193 €	6 976 €
	CA Pays de l'Or	1	-	-	-	-
		2	-6 593 €	-7 301 €	-11 882 €	-9 951 €
		3	-3 884 €	-4 956 €	-11 903 €	-9 118 €
		4	-	-	-	-

2/3 - TAUX MARGINAL D'IMPOSITION À 30%

Zone ABC	Zone Observatoire des loyers	Typologie	Ecart trésorerie sur la durée du conventionnement (6 ans) = ANAH - Réel			
			LCI	LCS	LCTS	LCTS + IML
A	Montpellier	1	-2 332 €	-1 912 €	-5 165 €	-3 562 €
		2	520 €	1 458 €	-2 668 €	-663 €
		3	2 130 €	3 445 €	-1 796 €	540 €
		4	2 285 €	4 027 €	-2 406 €	224 €
	CA Pays de l'Or - Littoral	1	-718 €	-2 087 €	-5 560 €	-3 958 €
		2	1 917 €	36 €	-5 648 €	-3 643 €
		3	8 489 €	5 787 €	-2 519 €	53 €
		4	-	-	-	-
B1	Sète	1	68 €	-904 €	-3 911 €	-2 391 €
		2	1 763 €	2 023 €	-2 973 €	-1 110 €
		3	4 242 €	8 247 €	836 €	3 118 €
		4	3 384 €	8 363 €	-750 €	1 844 €
	Littoral Agde	1	-	-	-	-
		2	3 185 €	3 354 €	-1 642 €	228 €
		3	3 115 €	5 970 €	46 €	2 353 €
		4	-	-	-	-
	CC du Pays de Lunel	1	-822 €	738 €	-2 270 €	-746 €
		2	611 €	3 589 €	-1 407 €	463 €
		3	4 922 €	9 591 €	2 260 €	4 579 €
		4	7 253 €	16 704 €	7 031 €	9 867 €
B2	Béziers	1	-1 361 €	-441 €	-2 938 €	-769 €
		2	1 363 €	2 890 €	-1 185 €	2 004 €
		3	2 444 €	8 148 €	3 198 €	7 908 €
		4	2 901 €	9 671 €	7 372 €	13 679 €
	CA Pays de l'Or	1	-	-	-	-
		2	-3 743 €	-2 215 €	-6 291 €	-3 129 €
		3	-1 180 €	1 136 €	-5 043 €	-392 €
		4	-	-	-	-

3/3 - TAUX MARGINAL D'IMPOSITION À 41%

Zone ABC	Zone Observatoire des loyers	Typologie	Ecart trésorerie sur la durée du conventionnement (6 ans) = ANAH - Réel			
			LCI	LCS	LCTS	LCTS + IML
A	Montpellier	1	-550 €	908 €	-2 227 €	-404 €
		2	2 465 €	5 046 €	1 070 €	3 443 €
		3	4 398 €	7 883 €	2 832 €	5 658 €
		4	5 117 €	9 506 €	3 308 €	6 535 €
	CA Pays de l'Or - Littoral	1	915 €	807 €	-2 541 €	-717 €
		2	3 992 €	4 213 €	-1 261 €	1 112 €
		3	10 467 €	10 943 €	2 955 €	6 088 €
		4	-	-	-	-
B1	Sète	1	1 300 €	1 374 €	-1 524 €	186 €
		2	3 328 €	5 154 €	340 €	2 519 €
		3	5 922 €	11 875 €	4 733 €	7 486 €
		4	5 866 €	13 268 €	4 489 €	7 669 €
	Littoral Agde	1	-	-	-	-
		2	4 495 €	6 274 €	1 460 €	3 649 €
		3	5 064 €	9 940 €	4 238 €	7 024 €
		4	-	-	-	-
	CC du Pays de Lunel	1	374 €	2 702 €	-196 €	1 520 €
		2	2 186 €	6 441 €	1 626 €	3 816 €
		3	6 477 €	13 083 €	6 026 €	8 829 €
		4	8 943 €	20 656 €	11 355 €	14 847 €
B2	Béziers	1	-553 €	1 145 €	-1 175 €	1 423 €
		2	1 949 €	4 771 €	989 €	4 890 €
		3	3 014 €	10 046 €	5 453 €	11 243 €
		4	3 577 €	11 924 €	9 791 €	17 560 €
	CA Pays de l'Or	1	-	-	-	-
		2	-2 093 €	729 €	-3 053 €	820 €
		3	386 €	4 663 €	-1 071 €	4 659 €
		4	-	-	-	-

DANS LES TERRITOIRES LES PLUS DÉTENDUS, LE DISPOSITIF LOUER ABORDABLE SANS TRAVAUX EST-IL VRAIMENT ATTRACTIF POUR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS ?

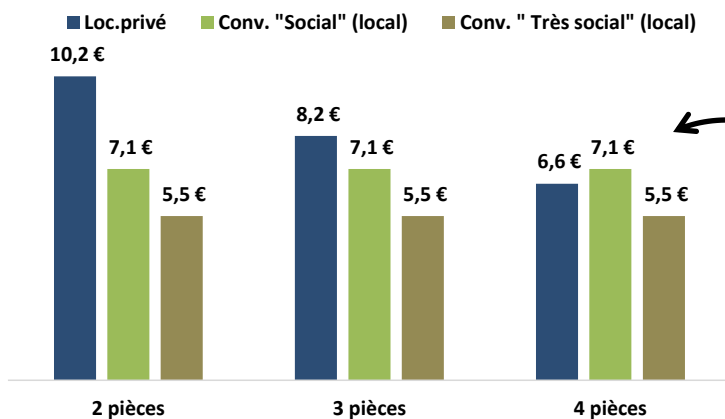
Le développement d'une offre abordable dans les zones fortement urbanisées semble une évidence, mais cela l'est moins pour les autres territoires où les loyers du parc privé sont bas et parfois inférieurs à ceux pratiqués dans le parc social comme cela est observé fréquemment en zone C. Malgré cette situation de marché, les ménages les plus fragiles ont des difficultés à accéder à un logement comme nous avons pu le mettre en exergue dans la partie diagnostic de la présente étude (cf. page 30). Dès lors, il est cohérent qu'une offre privée, de bonne qualité, avec des loyers équivalents à ceux appliqués en conventionnement *Social* et *Très social*, se développe sur ces territoires.

Le conventionnement Anah dans sa version Sans Travaux est praticable uniquement avec le recours à l'intermédiation locative. L'analyse de l'attractivité économique révèle que, pour les logements de 3 pièces et plus, cette formule est intéressante pour le propriétaire bailleur. Cependant, le principal frein à son développement est l'absence d'associations agréées agissant sur ces territoires détendus et en mesure de mettre en place cette intermédiation locative.

Un point de vigilance doit être porté sur les niveaux de loyer des grands logements. Pour quelques territoires en zone C, comme le secteur du Clermontais (cf. graphique ci-dessous), le loyer plafond local en *Social* est supérieur aux loyers pratiqués dans le parc locatif privé. Pour éviter des effets d'aubaines et produire du logement au loyer inférieur au marché, il pourrait être envisagé de proposer un plafond de loyer spécifique pour les logements de 4 pièces et plus.

UN EXEMPLE APPLIQUÉ AU TERRITOIRE DE LA CC DU CLERMONTAIS - ZONE C

1/2 - LES NIVEAUX DE LOYER



Pour les logements de 4 pièces, sans véritable contrainte sur le loyer qu'il doit appliquer, le propriétaire bailleur pratique le loyer du marché libre. Dans les simulations financières suivantes, le niveau de loyer retenu pour un conventionnement *Social* est de 6,6€/m².

2/2 - L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU DISPOSITIF LOUER ABORDABLE SANS TRAVAUX EN ZONE C - SUR 6 ANS

Définition - L'attractivité économique d'un investissement en « Cosse » est l'écart de trésorerie entre un investissement en « Cosse » et le même bien imposé au régime du déficit foncier au réel (le régime « étalon »). Il est calculé sur 6 ans pour un conventionnement sans travaux.

Typologie	LCS+ IML	LCTS + IML
2 pièces	-1 374 €	-6 221 €
3 pièces	4 504 €	-2 844 €
4 pièces	10 216 €	3 352 €

Dans cet exemple :

- Le conventionnement *Social* avec intermédiation locative (LCS+IML) est attractif pour les logements de 3 pièces et plus.
- Le conventionnement *Très social* avec intermédiation locative (LCTS+IML) est attractif pour les logements de 4 pièces et plus.

Si la stratégie locale est de développer du logement privé à des niveaux de loyer proches de ceux pratiqués dans le parc social, une prime complémentaire de la collectivité permettrait, pour certaines typologies, de rendre attractif le dispositif Louer abordable - *Très social*. Dans le Clermontais par exemple, pour un logement de 3 pièces, cette prime devrait être à minima de 2 800€.

LE CONVENTIONNEMENT AVEC TRAVAUX EN ZONE C : QUELS INTÉRÊTS POUR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS ?

Le conventionnement Anah dans sa version Avec Travaux représente environ un tiers des conventionnements dans l'Hérault et 40% pour la seule zone C du département. Le Conseil départemental de l'Hérault a lancé un programme d'intérêt général pour l'amélioration de l'habitat ancien (Hérault Rénov'), proposant des taux de subvention différenciés en fonction du type de conventionnement (*Intermédiaire, Social et Très social*) et du type de travaux. Cumulées, les subventions permettent de financer de 25% à 80% du coût hors taxes des travaux d'amélioration ou de rénovation énergétique des logements, selon la nature des projets et les ressources financières des demandeurs.

L'analyse des simulations financières révèle que le conventionnement avec travaux « Énergie » est toujours avantageux pour le propriétaire bailleur, d'autant plus pour un conventionnement *Social*.

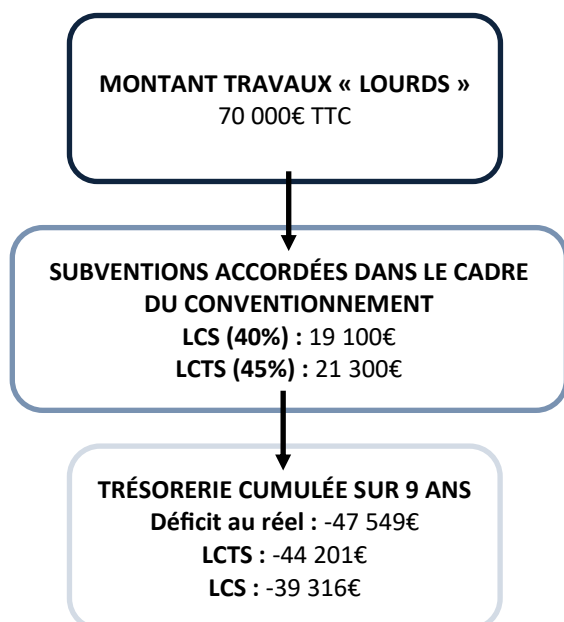
Concernant le conventionnement avec travaux « Lourds », bien que le reste à charge des travaux induit une trésorerie fortement déficitaire, le conventionnement a un véritable intérêt économique pour le bailleur, puisqu'il lui permet de réduire ce déficit. Cependant, bien que réduit, le déficit demeure important et freine les bailleurs à s'engager dans ce type de dispositif, et plus généralement à entreprendre les travaux d'envergure nécessaire à la remise sur le marché d'un bien de qualité.

SIMULATIONS FINANCIÈRES DANS LE CAS DE TRAVAUX LOURDS OU D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE APPLIQUÉ AU TERRITOIRE DE LA CC DU CLERMONTAIS - (ZONE C) POUR UN LOGEMENT DE 2 PIÈCES

LES PRINCIPALES HYPOTHÈSES

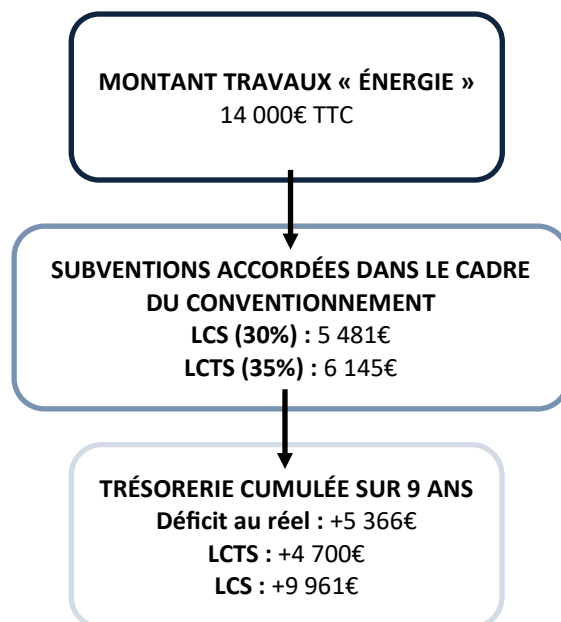
- Le bailleur est déjà propriétaire de son logement et sans crédit immobilier en cours
- Logement de 2 pièces (44m²) situé à Clermont l'Hérault (zone C)
- Taux marginal d'imposition du propriétaire : 30%
- Éligible à la prime « Habiter Mieux »
- Les travaux (non subventionnés) sont financés par emprunt pour une durée de 9 ans

TRAVAUX « LOURDS »



Dans le cas de travaux « Lourds », la trésorerie est toujours déficitaire. Toutefois, par rapport au régime du déficit foncier au réel, le conventionnement permet d'améliorer la situation grâce aux subventions accordées. Le propriétaire engagé dans un conventionnement en Social (LCS) devra tout de même déboursier 364€ tous les mois pour équilibrer son opération.

TRAVAUX « ÉNERGIES »



Dans le cas de travaux « Énergie », la trésorerie est toujours positive. Un engagement dans un conventionnement Social est plus avantageux pour le bailleur. Le propriétaire bailleur percevra un gain de 92€ par mois.

Attractivité économique

L'attractivité économique est un indicateur permettant de mesurer l'intérêt financier d'un investissement par rapport à un investissement de référence. Dans cette étude, elle est calculée spécifiquement pour des investissements réalisés dans le cadre le dispositif Louer abordable.

Cet indicateur se définit comme l'écart de trésorerie entre un investissement en Louer abordable et le même bien imposé au régime du réel (le régime de référence). Il est calculé sur 6 ans pour un conventionnement sans travaux ou sur 9 ans pour un conventionnement avec travaux :

- Une attractivité économique positive signifie que le dispositif Louer abordable est plus avantageux comparativement au régime du réel.
- Une attractivité économique négative signifie qu'un propriétaire rationnel ne s'engagera pas dans le dispositif. Dans ce cas, l'écart de trésorerie nous éclaire sur le montant minimal de l'aide financière à mettre en place par les pouvoirs publics pour pallier le manque de rentabilité.

Contribution maximale (au paiement du loyer)

La contribution maximale est le montant maximal que peuvent allouer les candidats locataires au paiement d'un loyer face aux critères de solvabilité demandés par les gestionnaires. Le plus souvent, un ménage doit justifier de revenus d'au moins égal à 3 fois le montant du loyer charges comprises. Dans cette étude, cette contribution maximale correspond à 30% des revenus mensuels du ménage. Elle est calculée par territoire et pour chaque composition familiale. Il faut préciser que les aides au logement ne sont pas incluses dans cette analyse, car celles-ci ne sont que rarement prises en compte dans les calculs de la solvabilité des ménages, notamment par les assureurs loyers impayés.

Dispositif Denormandie

Le dispositif Denormandie d'investissement locatif a pour enjeu d'inciter des investisseurs à acheter et améliorer des logements anciens dans certaines villes moyennes (en déclin démographique, en cas de dégradation du parc de logements anciens ou de fuite des activités commerciales en périphérie...). Extension du dispositif Pinel déjà en place, le dispositif Denormandie prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu. Pour bénéficier de ce dispositif, il faut que le logement soit situé dans l'une des 222 communes du programme national « Action cœur de ville » ou dans l'une des communes ayant passé une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT).

[Pour + d'information](#)

Dispositif Louer abordable

Le dispositif Louer abordable, dit « Cosse », a pour enjeu de développer une offre de logements avec un niveau de loyer moins élevé que celui observé sur le marché libre. Pour en bénéficier, le propriétaire bailleur doit signer une convention avec l'Anah, dans laquelle il s'engage sur le niveau de loyer et le niveau de ressources du locataire (*Intermédiaire, Social* ou *Très social*). La convention est signée pour une durée minimale de 6 ans en l'absence de travaux, et de 9 ans lorsque le propriétaire bénéficie d'aides aux travaux. En contrepartie de ces engagements, le propriétaire bénéficie d'une déduction sur ses revenus locatifs, qui varie en fonction de la zone d'implantation du logement et du type de convention signé avec l'Anah.

[Pour + d'information](#)

Dispositif Pinel

Le dispositif Pinel d'investissement locatif a pour enjeu de développer une offre nouvelle de logements locatifs intermédiaires. Il permet aux particuliers, souhaitant investir, de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf. En contrepartie, le propriétaire s'engage à louer le logement pendant au moins 6 ou 9 ans à usage d'habitation principale, à un prix inférieur à celui du marché et à des locataires ayant des ressources n'excédant pas un certain plafond.

[Pour + d'information](#)

Logement à loyer abordable

Un logement à loyer abordable est défini dans l'étude comme un logement locatif privé avec un loyer inférieur ou équivalent à la contribution maximale des ménages.

Logement à loyer bas

Un logement à loyer bas est défini dans l'étude comme un logement locatif privé avec un loyer inférieur ou équivalent au parc social (à typologie et territoire équivalents).

Logement intermédiaire

Le terme « logement intermédiaire » avait différentes définitions selon les acteurs du logement. L'[ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014](#) est venue harmoniser, d'un point de vue légal, l'ensemble de ces notions en une seule définition :

- Les logements intermédiaires font l'objet d'une aide directe ou indirecte, accordée par l'Etat ou une collectivité territoriale ;
- Les logements intermédiaires sont destinés à être occupés, à titre de résidence principale par des personnes physiques dont les ressources sont plafonnées ;
- Leur prix à l'accession, ou leur loyer, est plafonné à un niveau intermédiaire défini par décret.

Dans cette étude, nous recentrons la définition du « logement intermédiaire » aux logements en location créés via les dispositifs Pinel, Denormandie et Louer abordable - intermédiaire.

Revenu par unité de consommation

Appelé aussi « niveau de vie », le revenu disponible par unité de consommation est calculé en pondérant le revenu disponible du ménage par un coefficient qui rend compte de la composition (unités de consommation). Il permet de comparer les niveaux de vie de ménages de taille et de composition différentes. C'est sur cette mesure que repose le seuil de pauvreté.

Trésorerie (« Cash flow »)

Cet indicateur financier, appliqué à l'immobilier, correspond à ce que perçoit réellement un propriétaire bailleur, sur une période donnée, après intégration de toutes les recettes et dépenses de son investissement :

- Une trésorerie positive correspond à un gain lié à l'investissement.
- Une trésorerie négative signifie que les recettes liées à l'investissement sont inférieures aux dépenses, contraignant le propriétaire à déboursier régulièrement une somme d'argent pour faire face à ce déficit.

Zonage ABC

Créé en 2003 et dernièrement révisé en 2014, le zonage ABC caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C). Plusieurs dispositifs financiers d'aide à l'accession à la propriété et à la location reposent sur ce zonage pour déterminer l'éligibilité des territoires et moduler des paramètres : les dispositifs d'investissement locatif destinés aux particuliers (Pinel, Denormandie) et institutionnels (Logement locatif intermédiaire - LLI), le dispositif Louer abordable et Louer mieux, le Prêt à Taux Zéro (PTZ) et le Prêt social location-accession (PSLA).



ADIL34

4 bis, rue Rondelet
34 000 Montpellier
Tél.: 04 67 555 555
www.adil34.org

Publication : ADIL 34

Directrice de la publication : Christine MULA, directrice de l'ADIL 34

Etude, rédaction et cartographie : Noémie BERUBE, chargée d'études - Florent SERNOUX, responsable du pôle Etudes



Ce document est la propriété intellectuelle de l'Observatoire Départemental de l'Habitat de l'Hérault. Il ne peut être utilisé, reproduit, modifié ou communiqué sans accord préalable.