



**23 Mai  
2022**

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

Retrouver l'étude complète sur le portail de l'ODH 34  
Synthèse méthodologique

### Diagnostic de son parc locatif privé

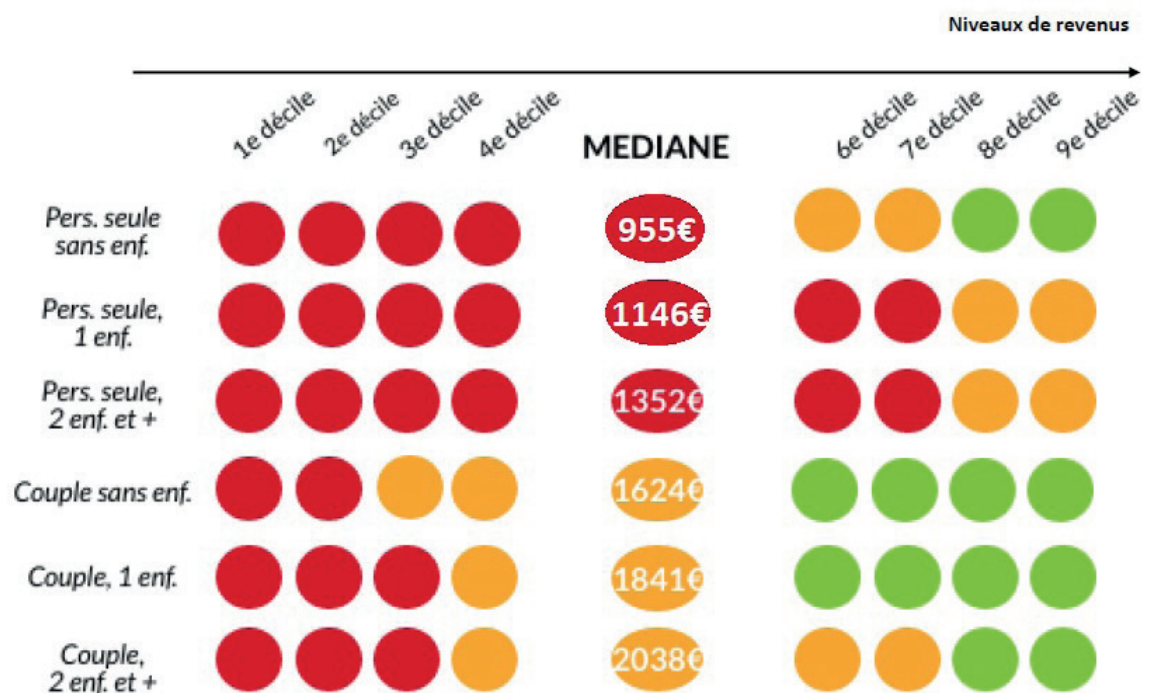
#### DANS L'HÉRAULT

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.

#### ET SUR MON TERRITOIRE ?

Quelle part de mon parc locatif privé est abordable ?  
Abordable pour qui ?  
Cette première question peut être un préalable à la mise en place d'une politique de production de logements abordables.

### Grille d'accès au parc locatif privé en fonction de la typologie des ménages et de leurs revenus



Exemple de résultats sur l'Hérault - Retrouvez cette grille déclinée pour chaque territoire dans le rapport d'étude

## DANS L'HÉRAULT

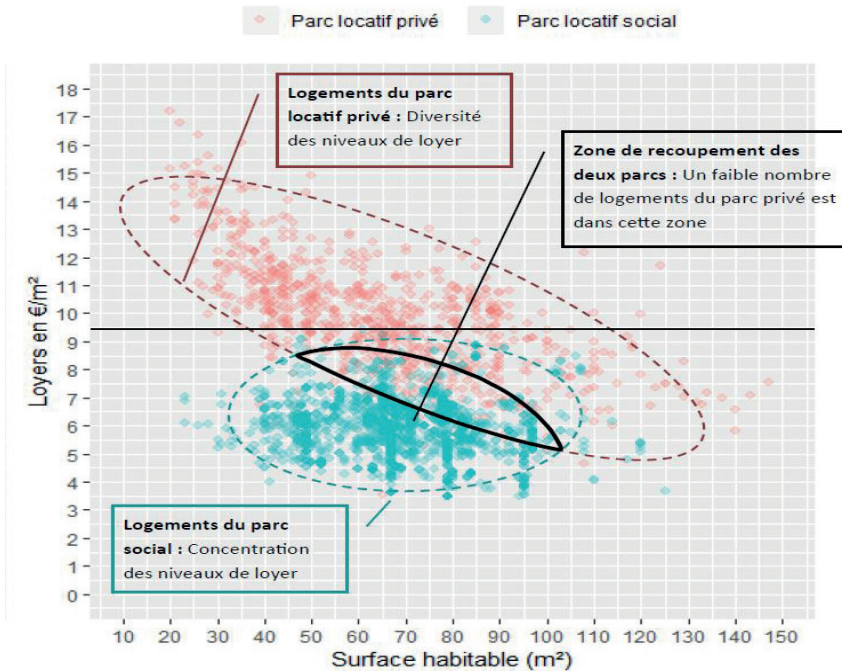
7% des logements du parc locatif privé ont un loyer inférieur ou équivalent à la moyenne des logements PLUS, ce qui représente près de 10 700 logements. Il s'agit de grands logements anciens. Plus le secteur est tendu et plus cette part est réduite.

## ET SUR MON TERRITOIRE ?

Sur mon territoire, quelle part de mon parc locatif privé a un loyer comparable à ceux du parc social ? A quel type de logement cela correspond ?

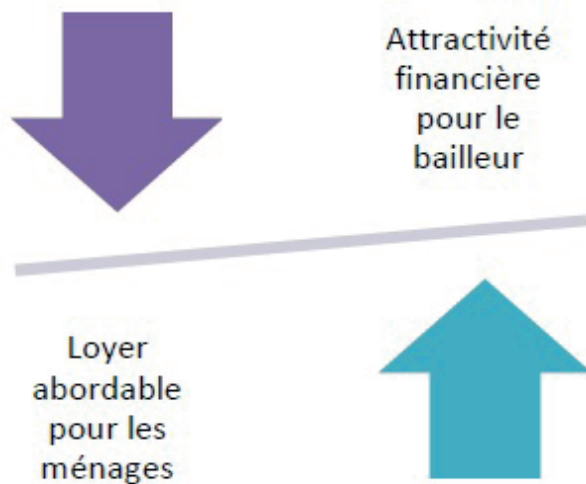
L'intérêt de cette approche réside dans sa vision globale, un parc à vocation sociale autant public que privé.

## Représentation des logements à loyer bas



*Exemple de résultats sur la communauté de communes du Pays de Lunel*

## Méthodologie proposée par l'étude



Conduire une politique attractive de développement d'un parc locatif privé abordable passe par la concrétisation simultanée de deux objectifs

- Une production de logements réellement abordables.
- Un volume significatif de logements abordables. Et pour ce faire les propriétaires bailleurs doivent trouver un intérêt financier suffisant.

La méthodologie proposée dans l'étude a pour but d'aider à :

- poser la question du public visé, ce qui passe nécessairement par la définition d'orientations politiques.
- l'appropriation par les territoires des dispositifs incitatifs à la production significative de logements réellement abordables dans le cadre d'une politique du logement globale (mobilisation du parc vacants, lutte contre l'habitat indigne, rénovation urbaine...).

## Objectif 1 : Produire un parc réellement abordable

Les loyers proposés aux candidats locataires aux revenus modestes ou très modestes sont-ils suffisamment bas pour faciliter leur accès à un parc locatif privé décent et améliorer leur reste à vivre ? A quels publics sont destinés ces logements ?

Cette grille de loyer abordable vient utilement questionner les loyers de Loc'Avantage élaborés à partir de la carte des loyers de l'ANAH.

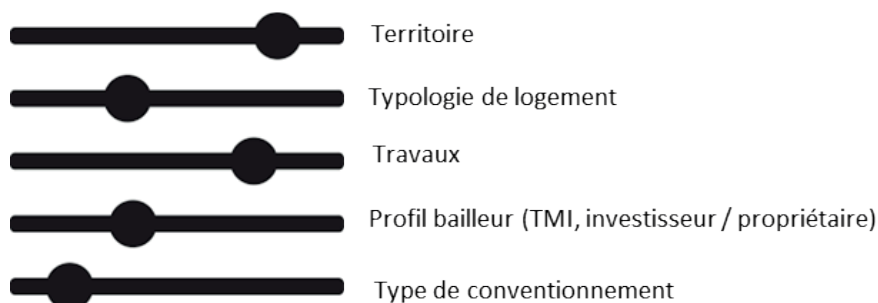
	Nombre de pièces par type de ménage	Loyer médian du parc privé associé	Contributions maximales et écarts avec le loyer médian observé					
			70% des ménages aidés		50% des ménages aidés*		30% des ménages aidés*	
Personne seule	1 pièce	400 €	241 €	-159 €	287 €	-114 €	375 €	-25 €
Famille monoparentale, 1 enfant	3 pièces	620 €	255 €	-365 €	344 €	-276 €	434 €	-186 €
Famille monoparentale, 2 enfants et +	4 pièces et +	800 €	317 €	-483 €	406 €	-394 €	504 €	-296 €
Couple sans enfant	2 pièces	520 €	371 €	-149 €	487 €	-33 €	630 €	Loyer adapté
Couple, 1 enfant	3 pièces	620 €	414 €	-206 €	552 €	-68 €	699 €	Loyer adapté
Couple, 2 enfants et +	4 pièces et +	800 €	478 €	-322 €	611 €	-189 €	754 €	-46 €

Exemple de résultats sur l'Hérault - Retrouvez cette grille déclinée pour chaque territoire dans le rapport d'étude

## Objectif 2 : S'assurer de créer un volume significatif de logements abordables

Grace à des simulations financières, on peut visualiser la rentabilité locative pour différents profils de propriétaires bailleurs.

La rentabilité varie en fonction de plusieurs paramètres que l'on fait varier pour obtenir des simulations financières



Le dispositif est-il suffisamment attractif pour un propriétaire bailleur ? Quel serait le montant de la prime nécessaire pour compenser le déficit de revenus locatifs ?

### Gains et pertes d'un conventionnement par rapport au régime réel

-> EN FONCTION DE LA TYPOLOGIE DU LOGEMENT (NOMBRE DE PIÈCES)

Typologie	Régime réel			
	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 vert, le dispositif est attractif. En rouge, le montant correspond au manque à gagner par rapport au régime réel et à la « prime » au bailleur qu'il faudrait verser pour s'assurer d'une massification de l'offre de logements abordables. Au-delà de l'assurance de loger un public prioritaire, l'IML est un levier qui permet d'assurer une meilleure rentabilité au bailleur.

Exemple de simulation sur la CCPL (zone B1) pour un petit TMI - Retrouvez toutes les simulations dans le rapport d'étude