

SÉMINAIRE
DE TRAVAIL
10 mars 2022

Albères Côte Vermeille Illibérís



Appel à Manifestation d'Intérêt « Rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral d'Occitanie 2020-2022 »



Fil conducteur du séminaire de travail...



- > « **Programme Littoral 21** », le cadre d'expérimentation de l'opération
- > Présentation synthétique du **territoire**
- > L'opération « Logement des saisonniers et étudiants », **les enjeux**
- > La feuille de route, la mission **étape par étape**
- > **Le calendrier** prévisionnel
- > Échanges
- > Retours **d'expériences**



Appel à Manifestation d'Intérêt « Rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral d'Occitanie 2020-2022 »



Le PL 21, le cadre de l'expérimentation



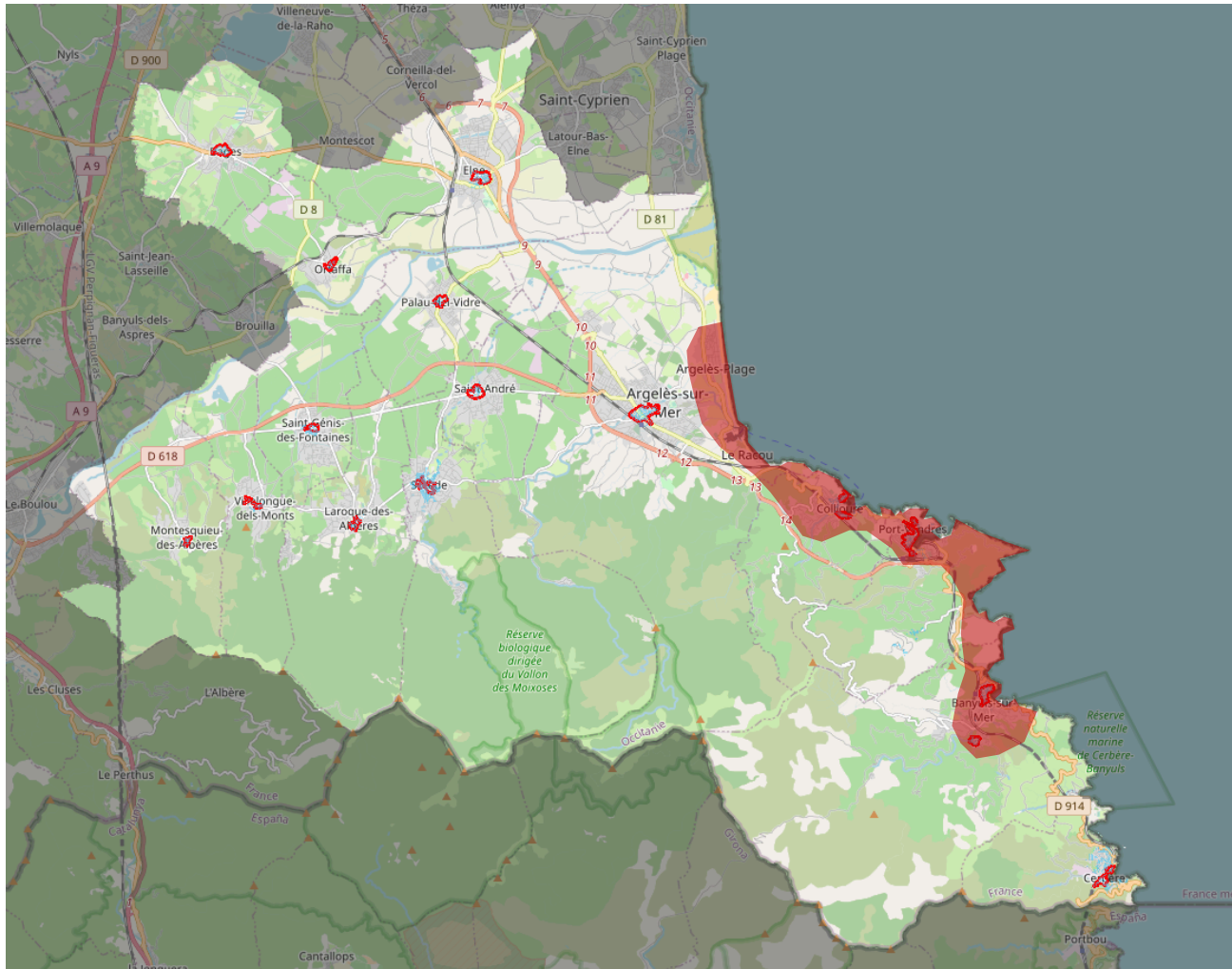
- > Un programme expérimental piloté par l'Etat, la Région Occitanie et la Banque des Territoires pour la rénovation des copropriétés touristiques du littoral
- > 5 candidats retenus dans le cadre d'un Appel à Manifestation : La Grande Motte, Gruissan, Port Leucate, Cap d'Agde et Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibérés
- > 18 mois d'expérimentation, à compter de juin 2021 (jusqu'à décembre 2022) pour accompagner et faire émerger des projets innovants en faveur de la rénovation du parc à vocation touristique
- > Une équipe (groupement SCET, La Strada, AREC, ARAC) et des outils (observatoires, etc.) à disposition des porteurs de projet composée



Appel à Manifestation d'Intérêt « Rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral d'Occitanie 2020-2022 »



Présentation synthétique du territoire



> Un territoire composé de 15 communes, 55 000 habitants

> 4 communes « stations touristiques du littoral » sur lesquelles se focalise l'attention :

- Argelès / mer
- Collioure
- Port Vendre
- Banyuls / mer

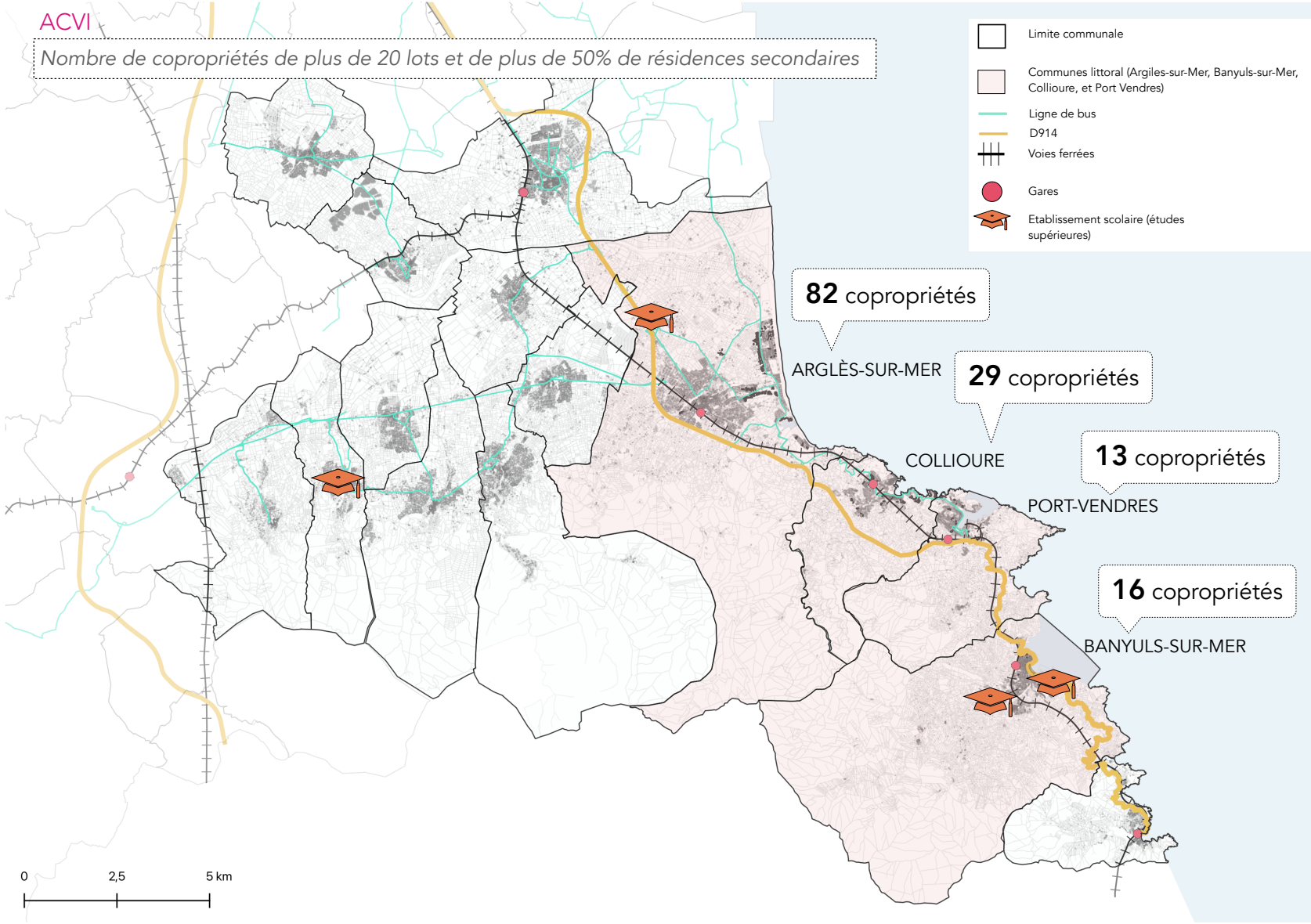
> Un PLH en cours, 3 communes en Petites Villes de Demain, 2 opérations d'amélioration de l'habitat en cours



Appel à Manifestation d'Intérêt « Rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral d'Occitanie 2020-2022 »



Un premier travail d'identification...



Argelès-sur-mer

CARACTÉRISTIQUE DU BÂTI

3

copropriétés très dégradées

2

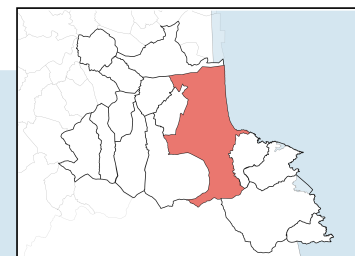
copropriétés moyennement dégradées

75

copropriétés dégradées

157

logements vacants



Un premier travail d'identification...
L'exemple d'Argelès / mer

— Limite communale

Etat de dégradation

— Elevé

— Moyen

— Faible

Etat de la vacance

— 1% à 4%

— 4% à 10%

— 10% à 20%

— 20% à 50%



Appel à Mer

0 500 1000 m

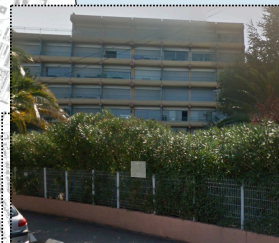
Argelès-sur-mer

COPROPRIÉTÉS

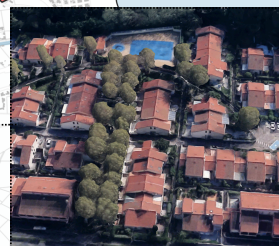
Nom: 17 impasse de l'avenir
Nombre de logements : 20
Nombre de logements vacants : 10
État de dégradation: élevé
Année construction : 2004



Nom: Hameau du soleil
Nombre de logements : 332
Nombre de logements vacants : 17
État de dégradation: moyen
Année construction : 1971

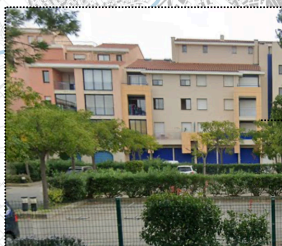


Nom: Le Pic d'Argelès
Nombre de logements : 64
Nombre de logements vacants : 10
État de dégradation: faible
Année construction : 1974



Nom: Le parc de la mer
Nombre de logements : 153
Nombre de logements vacants : 2
État de dégradation: élevé
Année construction : 1989

Nom: Les mers du Sud
Nombre de logements : 35
Nombre de logements vacants : 1
État de dégradation: élevé
Année construction : 1992



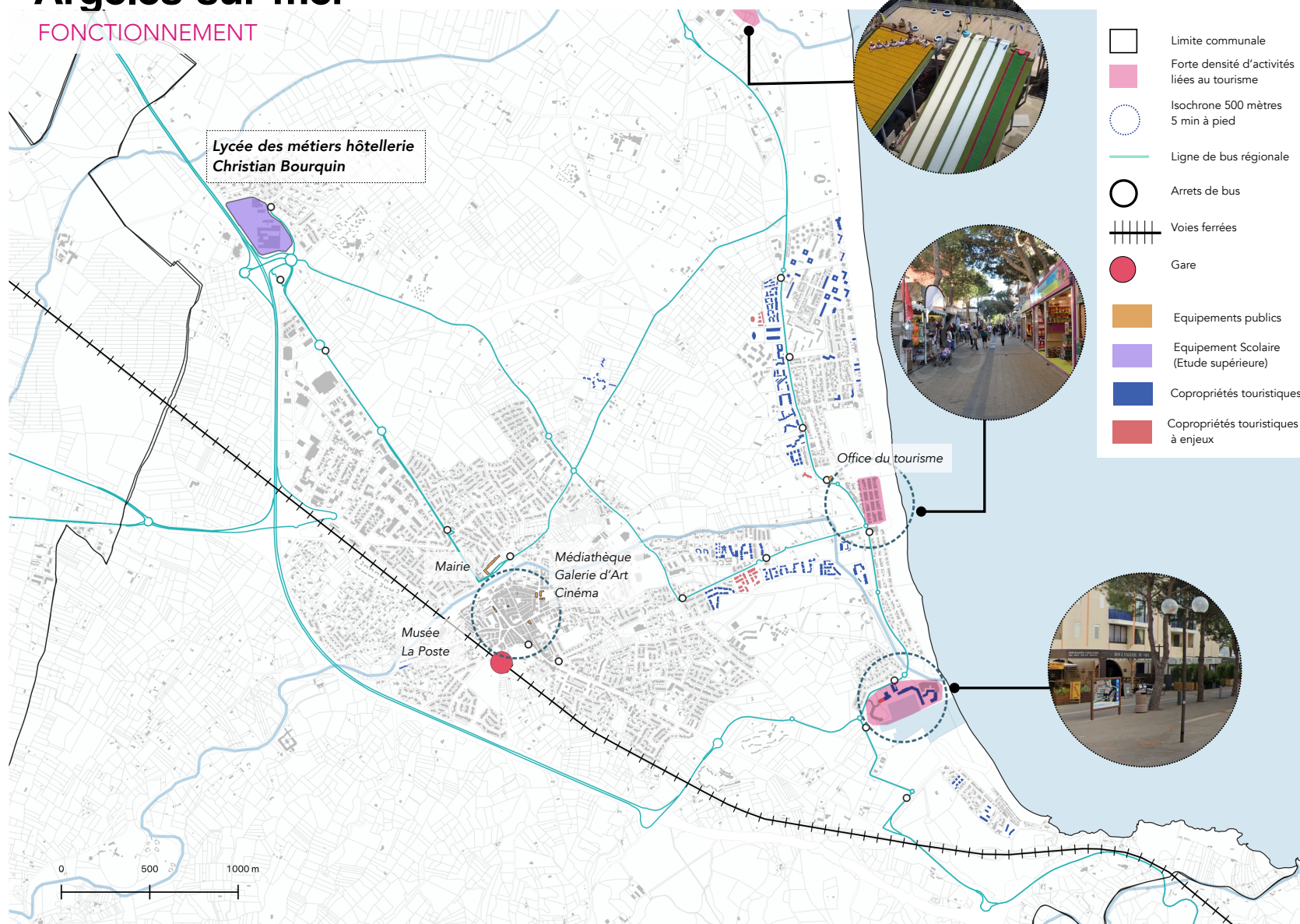
Les copropriétés suivantes ont été retenues suite à un classement des copropriétés en fonction de leur état de dégradation et du taux de logements vacants



Appel à Mar

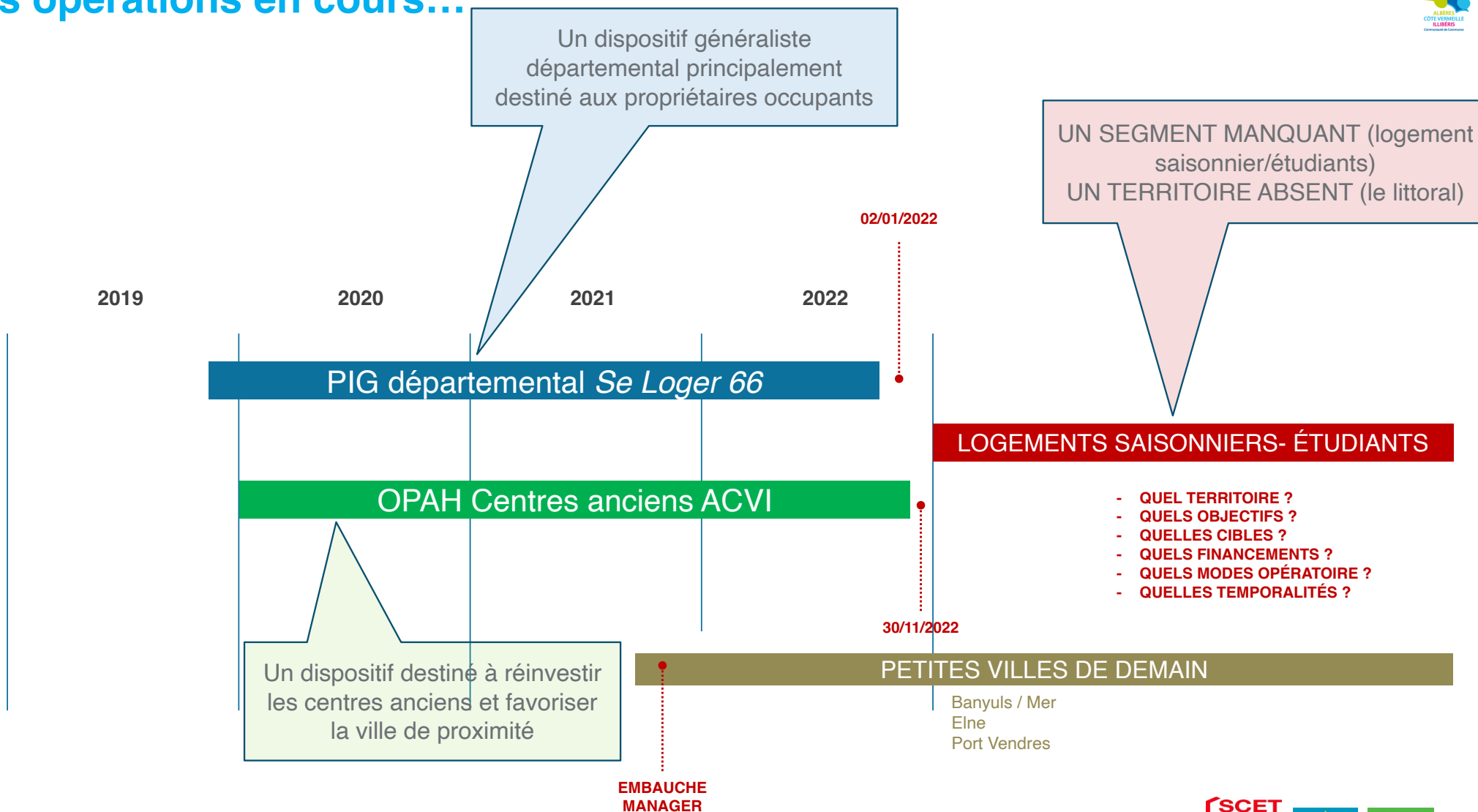
Argelès-sur-mer

FONCTIONNEMENT



Appel à Mar

Les opérations en cours...



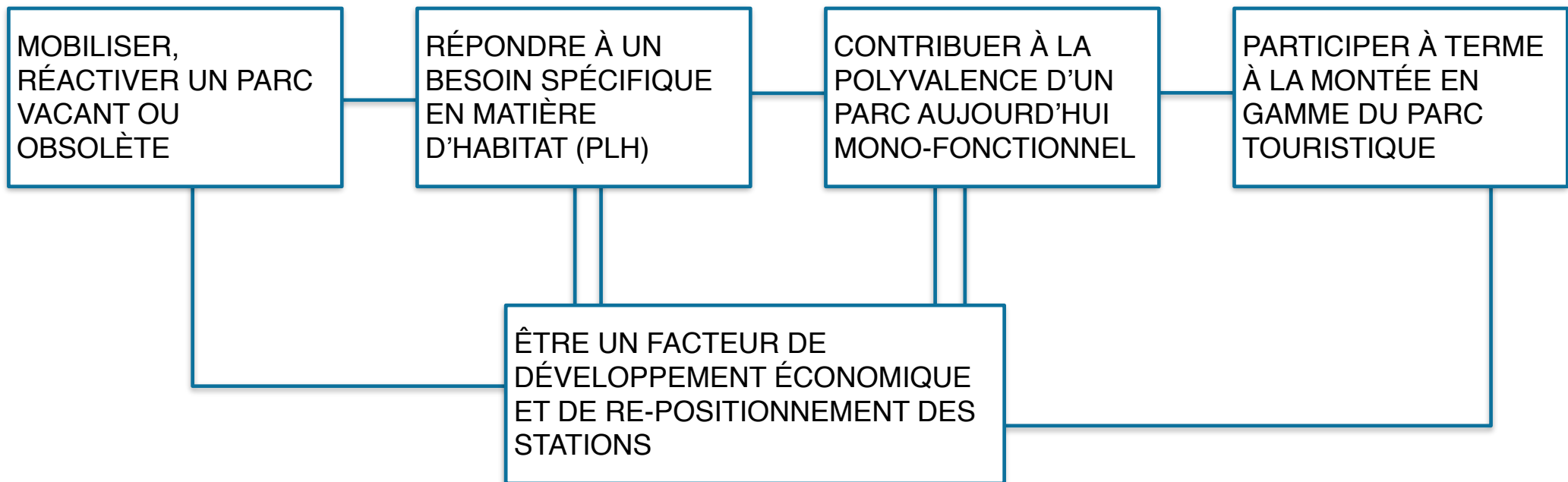
Appel à Manifestation d'Intérêt « Rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral d'Occitanie 2020-2022 »



L'opération « logement des saisonniers et étudiants », les enjeux...



> Imaginer un dispositif permettant de capter, améliorer et gérer une offre disponible dans les copropriétés touristiques « déclinantes » à destination des étudiants et des travailleurs saisonniers du secteur touristique



La feuille de route, les missions étape par étape...

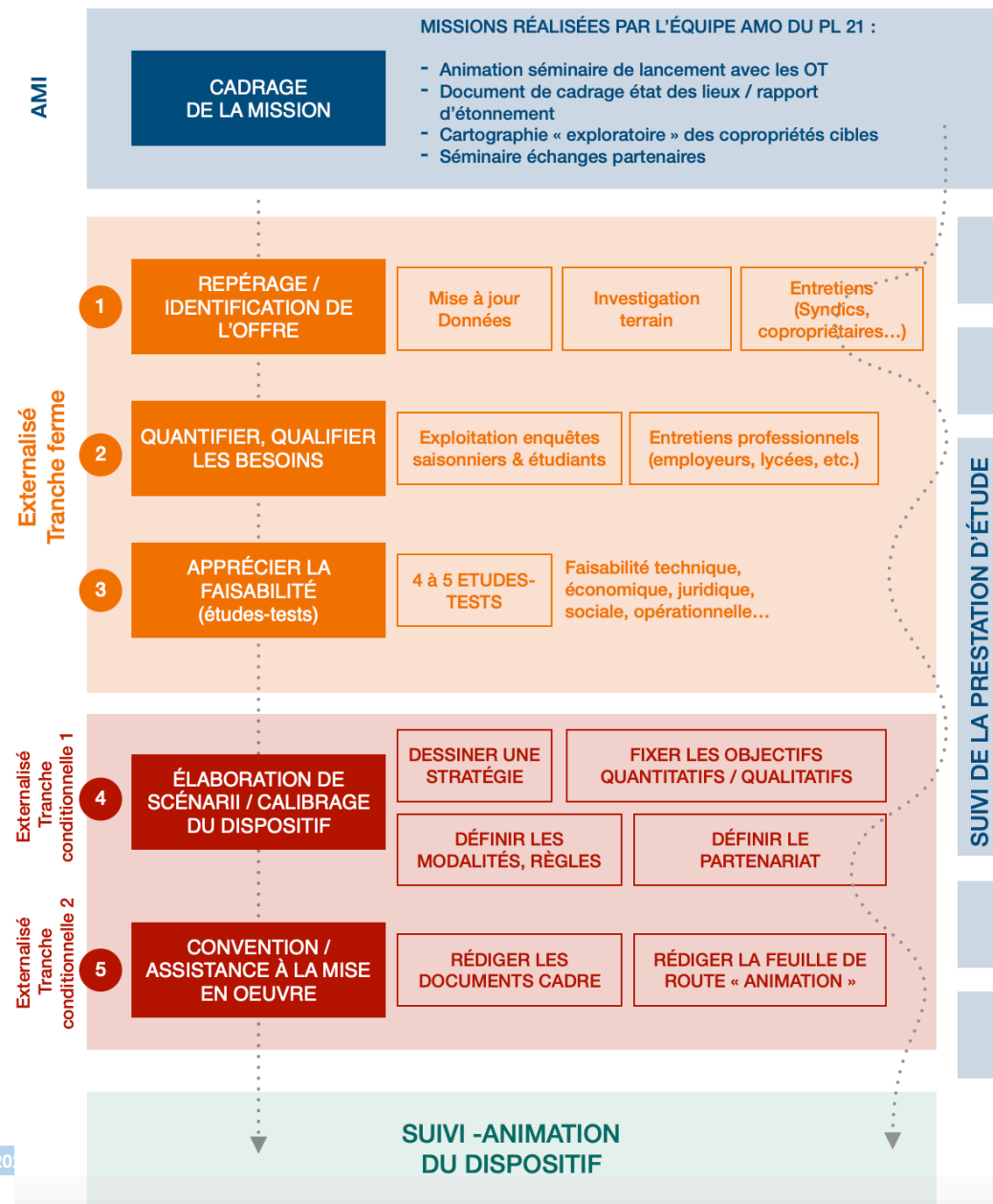
> 2 temps :

- L'étude pré-opérationnelle
- Le suivi-animation du dispositif

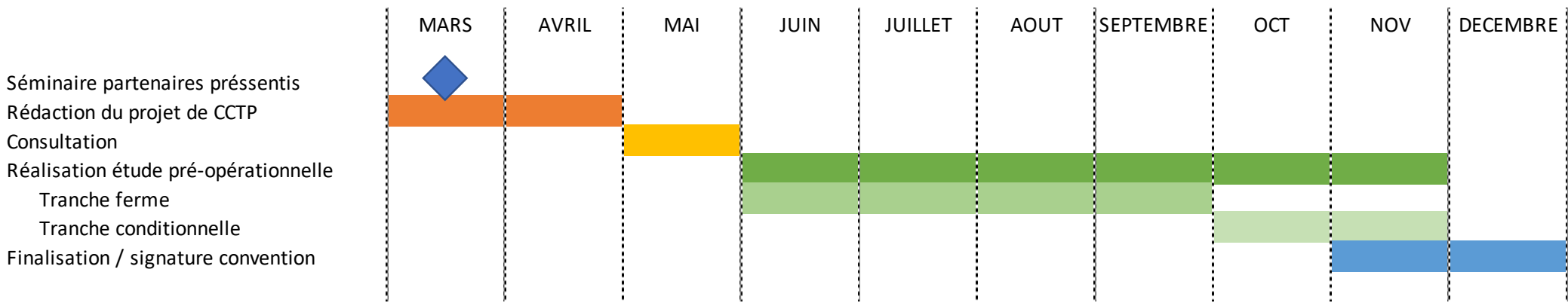
L'étude pré-opérationnelle

> 3 phases : la phase de cadrage de la mission, la phase d'expertise, la phase de scénarii et mise en oeuvre opérationnelle

> Aboutir à l'animation d'un dispositif de prospection / amélioration / mise à disposition de logement saisonnier et/ou étudiants



Le calendrier prévisionnel



Appel à Manifestation d'Intérêt « Rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral d'Occitanie 2020-2022 »



RETOUR D'EXPÉRIENCES



Appel à Manifestation d'Intérêt « Rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral d'Occitanie 2020-2022 »

MÉDIATION LOCATIVE ET MOBILISATION DU PARC IMMOBILIER PRIVÉ POUR LES SAISONNIERS

Station des deux Alpes

LOCATION DE LOGEMENTS INOCCUPÉS PENDANT LA HAUTE SAISON

La communauté de communes de l'Oisans a fait le choix de solliciter le **parc locatif privé existant**.

Conditions

Les **logements inoccupés** sont loués pour la durée de la saison aux **employeurs**, qui sont **signataires du contrat de location** et versent la caution et s'acquittent des loyers. Cependant, dans certains cas, et en fonction des termes du contrat de travail, le salarié peut être amené à payer tout ou partie du loyer.

Communication : Chaque année, le service logement sollicite par courrier les 4.000 propriétaires de la station des Deux-Alpes.

OFFRE COMPLÉMENTAIRE : MÉDIATION LOCATIVE

La Communauté de communes a passé une **convention avec un organisme immobilier à vocation sociale** : visite des appartements, établissement des contrats de location, état des lieux d'entrée et de sortie, ou encore relevé des compteurs et suivi de la location durant le bail

Le **coût de fonctionnement** de cette mission est de 70 000 euros par an pour la communauté de communes.

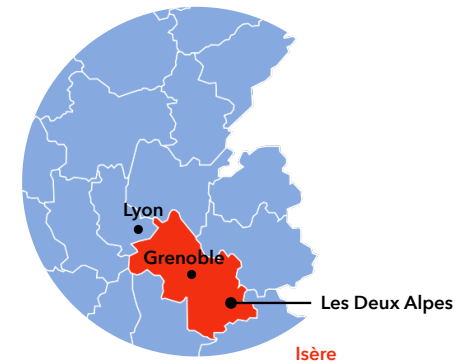
Au cours de la saison hivernale 2009-2010, ce sont **450 salariés** qui ont pu être ainsi logés.

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de l'Oisans

Prestataire de gestion locative : organisme immobilier à vocation sociale

Partenaires :

Calendrier : débute en 2002



Les Deux Alpes

MÉDIATION LOCATIVE ET MOBILISATION DU PARC IMMOBILIER PRIVÉ POUR LES SAISONNIERS

Station Chamonix-Mont Blanc

SERVICE « LOGEMENT SOLIDAIRE » CHAMONIX-MONT-BLANC

Offre / conditions

Mobilisation de logements du parc privé par la mise en relation des propriétaires de biens à louer et des employeurs qui vont sous-louer à leurs travailleurs saisonniers. Le propriétaire est engagé sur 5 mois minimum.

Gestion locative : facilité et rapidité des démarches, garanties données aux propriétaires sur le paiement du loyer, occupation de logements qui ne l'étaient pas...

Saison 2015 : 11 logements, T2 (18 à 40m²) pour des montants de loyers de 450€ à 600€ / mois

13 saisonniers ont pu en bénéficier / 6 employeurs impliqués

Propriétaires et employeurs satisfaits de l'expérience

Saison 2016 : 50 logements

Saison 2018-2019 : **60 lits dans une cinquantaine de logements**

Un dispositif similaire a été engagé sur Megève

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc

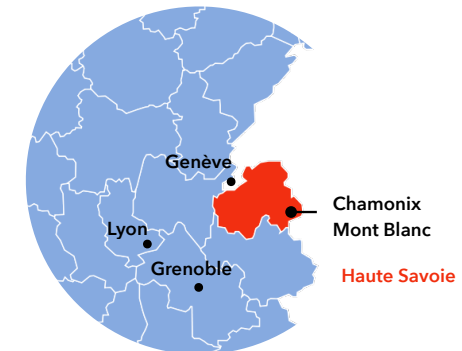
Prestataire de gestion locative : Association Act Habitat

Partenaires :

Calendrier : débute en 2015



Chamonix



JEUDI 2 DÉCEMBRE 2021
18H30 - AUDITORIUM DU PALAIS

RÉUNION PUBLIQUE

**VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRES D'UN APPARTEMENT À MEGÈVE
OU AUX ALENTOURS, LE VILLAGE A BESOIN DE VOUS !**



INFORMATIONS SUR : le lancement d'un nouveau dispositif d'intermédiation locative pour pallier aux grandes difficultés de recrutement de main d'œuvre liées à la problématique du logement. Louez directement aux employeurs pour louer leurs employés saisonniers. Le dispositif se charge de toutes les formalités : mise en relation avec les employeurs, rédaction des baux, inventaire, états des lieux, versement des loyers... Percevez l'intégralité des loyers. Aucune commission retenue*.

* Frais d'agence payés par la Commune de Megève, en partenariat avec l'Agence Immobilière à vocation sociale SILEAH Haute-Savoie.

RÉUNION OUVERTE À TOUS
PASS SANITAIRE OBLIGATOIRE

RENSEIGNEMENTS AUPRÈS DU SERVICE URBANISME
TÉL. : +33 (0)4 50 93 29 04
HABITAT@MEGEVE.FR



MÉDIATION LOCATIVE ET MOBILISATION DU PARC IMMOBILIER PRIVÉ POUR LES SAISONNIERS

Station Chamonix-Mont Blanc

COMMENT CA MARCHE ?

⇒ PROPRIÉTAIRES

vous louez votre logement toute la saison d'hiver à un employeur (minimum 5 mois)

vous mandatez le Service Logement Solidaire pour assurer la gestion et le suivi locatif

⇒ EMPLOYEURS

vous êtes le locataire principal du logement et vous le proposez à votre salarié

vous versez la caution et vous garantisiez le paiement des loyers

vous mandatez le Service Logement Solidaire qui assure la gestion et le suivi locatif

LE SERVICE LOGEMENT SOLIDAIRE propose

- ✓ la visite des appartements
- ✓ l'établissement des contrats de location et de sous-location
- ✓ l'encaissement des loyers, pour le compte du propriétaire
- ✓ les états des lieux d'entrée et de sortie
- ✓ les relevés des compteurs
- ✓ le suivi de la location durant le bail (attentif au bon déroulement de la location, il gère les éventuels petits travaux à réaliser pendant toute la durée du contrat de location)

**Propriétaires et employeurs,
vous bénéficiez d'une solution souple et sécurisée,
avec l'appui du service logement solidaire.**



SERVICE LOGEMENT SOLIDAIRE

MÉDIATION LOCATIVE

⇒ PROPRIÉTAIRES

vous disposez d'un logement meublé que vous souhaitez louer à la saison

⇒ EMPLOYEURS

vous recherchez un logement pour votre salarié saisonnier

MÉDIATION LOCATIVE ET MOBILISATION DU PARC IMMOBILIER PRIVÉ POUR LES SAISONNIERS

AVANTAGE

- > Le propriétaire et l'employeur ne **s'engagent que pour la saison** et renouvellent s'ils le souhaitent.
- > Pour l'employeur, le **coût de revient est bien moindre que le coût d'un droit de réservation** d'un lit dans une résidence/foyer saisonniers, que le service d'intermédiation réalisé par la collectivité soit payant ou non.
- > Les logements étant disséminés dans la station, elle **évite la concentration des saisonniers** dans un même lieu.

INCONVÉNIENTS

- > La démarche nécessite un **accompagnement sur une longue durée, car la collectivité doit mobiliser à la fois les employeurs et les propriétaires,**
- > **Des propriétaires qui peuvent être difficiles à convaincre** en raison de craintes comme la perte de chance de louer une ou deux semaines à un prix touristique ou de dégradations effectuées par un saisonnier,
- > La **collectivité peut choisir de facturer la prestation fournie aux employeurs et/ou propriétaires** (de l'ordre de 6 % du loyer). Mais, pendant la phase de mise en place qui peut durer de 3 à 5 ans, **le nombre de logements mobilisés risque de ne pas être suffisant pour permettre de couvrir le coût du dispositif**

CONDITIONS DE RÉUSSITE (période de mise en place de 3 à 5 ans)

- > Communication importante (courrier chaque année, réunions publiques, réseaux sociaux...)
- > Gestion locative gratuite pour le propriétaire/employeur/ locataire (généralement par une association), donc éventuellement financée par la collectivité

REMARQUES

- > Des dispositifs qui n'intègrent pas de location complémentaire sur le reste de l'année
- > Les logements contribuant à la location des saisonniers auraient été vacants s'ils n'avaient pas fait partie du dispositif : localisation dans la station ou état du logement non attractif ?
- > Récemment, un rapport de force employeur / employé qui s'est inversé, où les professionnels qui ne mettent pas à disposition une solution d'hébergement ne trouveront pas de saisonnier. C'est donc davantage l'employeur qui porte le risque et fait la transition : location auprès du propriétaire et sous-location pour le saisonnier

RÉSIDENCES PUBLIQUES À NOIRMOUTIER

Résidence pour jeunes actifs et centre d'hébergement

RÉSIDENCE POUR JEUNES ACTIFS « LES PRÊLES »

Géré par la collectivité.

Conditions d'admission :

Salariés en mission (CDD, Interim, période d'essai de CDI), salariés en formation et apprentis, stagiaires

Offre :

28 studios T1 : 427€ / mois

2 logements T2 : 486€ / mois

Meublés

Avantages : accès rapide au logement (pas d'ouverture de compteur d'eau, d'électricité...), préavis de départ très court (8 jours à 1 mois), présence d'une équipe socio-éducative qui accompagne les résidents dans leurs démarches (APL, dépôt de garantie...), possibilité d'exonération de taxe d'habitation, dépôt de garantie pris en charge par les organismes gestionnaires du « 1% » patronal

Un taux d'occupation annuel qui dépasse les 90 %

CENTRE D'HÉBERGEMENT POUR SAISONNIERS « LES LUTINS »

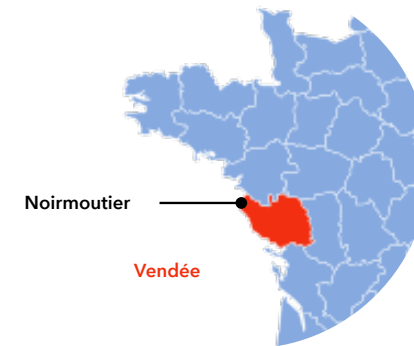
Juillet - Aout : Gestion confiée à la FOL (Fédération des oeuvres laïques) en contrepartie d'un loyer, pour l'accueil des travailleurs saisonniers

Reste de l'année : accueil de séjour type classe de mer et de découverte pour les publics scolaires

BUDGET D'INVESTISSEMENT CONSIDÉRABLE

Le budget de fonctionnement de la Communauté de communes lié à l'accueil des saisonniers est **inférieur à 50.000 euros** par an. Pour information, la subvention d'équilibre pour le maintien d'une nuitée à 11 euros au centre d'hébergement des saisonniers s'élève à 30.000 euros.

Les budgets d'investissement sont en revanche très importants. Pour la rénovation de la résidence Les Lutins, près de 3 millions d'euros ont été engagés. L'acquisition de 3.000 m² de foncier pour la construction d'une deuxième résidence pour les jeunes actifs et salariés en mobilité a demandé un effort de 900.000 euros.



Plaquette résidence Les Prêles



Plans des appartements proposés dans la résidence Les Prêles (T1 et T2)

RÉSIDENCES PUBLIQUES À NOIRMOUTIER

Dispositifs publics complémentaires



Centre d'hébergement pour saisonniers « les Lutins »

AVANTAGES

- > Les logements dédiés aux saisonniers sont pérennes
- > Déficit totalement pris en charge par les employeurs réservataires, le coût pour la collectivité peut être nul
- > Une complémentarité sur le reste de l'année qui peut être géré par la collectivité

INCONVÉNIENTS

- > Implication financière importante de la collectivité (réhabilitation ou construction du bâtiment)
- > Difficulté pour trouver les employeurs prêts à s'engager sur plusieurs années et prêts à payer le droit de réservation

PISTES POUR LE DISPOSITIF D'ACVI

- > Une complémentarité sur le reste de l'année
- > une difficulté marquée pour trouver les employeurs et les engager
- > Le guichet unique
- > La cohabitation intergénérationnelle solidaire (voir avec action d'Action logement)
- > Des loyers prenant en compte les charges et l'accompagnement

« GUICHET UNIQUE EMPLOI-LOGEMENT »

Mis en place par la communauté de communes
Rattaché à la Maison de l'emploi et de la solidarité

Un guichet unique gère à la fois les offres d'emploi et la recherche de logements, pour permettre aux personnes ayant obtenu un contrat de travail sur l'île de Noirmoutier de trouver des solutions d'hébergement adaptées à leurs besoins

ADIL DE LA VENDÉE : LOGEMENTS JEUNES ET ÉTUDIANTS

Offre locative à destination des jeunes étudiants, apprentis, jeunes actifs en mobilisant des bailleurs et hébergeurs solidaires

- La location « **classique** » avec un loyer libre et une simple mise en relation par son site internet,
- La location « **abordable** » avec un loyer conventionné bénéficiant d'un régime fiscal attrayant et un accompagnement juridique,
- La « **cohabitation intergénérationnelle solidaire** » qui propose un hébergement contre une contribution financière modeste. Cette formule fait l'objet d'un accompagnement par un travailleur social de l'association.

RÉHABILITATION DE RÉSIDENCE PAR UN BAILLEUR SOCIAL Saint-Lary et Luz-Saint-Sauveur dans les Pyrénées (OPH65)

RÉSIDENCE GÉRÉE PAR L'OPH65 - UNIQUEMENT SAISONNIER

L'Association Départementale pour le Logement des Salariés Saisonniers est née d'un **partenariat entre l'OPH65, le CIL, l'ADIL et des collectivités locales**. Elle a pour but la construction de logements dédiés aux salariés saisonniers, et de leur en faciliter l'accès.

C'est une première qui met les entreprises au coeur du partenariat. En signant une convention, ces dernières peuvent réserver des logements pour leurs employés. Le travailleur saisonnier n'a plus qu'à se présenter au relais local de l'association muni de son contrat de travail pour obtenir un logement.

3 résidences regroupant 66 logements, aménagées par l'OPH65 et la mairie dont la rénovation d'un ancien hôtel en station pour ouvrir le premier projet de logements saisonniers dans les Pyrénées. La résidence « Le Montagnard » est composée de 27 logements (Saint-Lary) :

- Studio (372€)
- T2 (532€)
- T3 (745€)

Loyers charges comprises

Conditions pour l'employeur :


Droits de réservation de 133€ par mois et par logement réservé

Engagement pour 5 mois

Les salariés doivent s'acquitter d'un loyer mensuel de 288€ et l'employeur de 103€


Coûts : 870.000€ financés par le CIL à hauteur de 480.000€, la Caisse des dépôts et consignment pour 350.000€, et l'État, 30.000€. Un investissement de 35.000€ a été nécessaire pour le mobilier, cofinancé par la commune et le conseil général

Remplissage difficile à l'année



« Si la ville de St-Lary propose 80 logements réservés à ses saisonniers et ne cesse de développer ce parc, de nombreux propriétaires préfèrent la location à la semaine, pour une rentabilité plus importante. Cette crise du logement peut parfois décourager certains candidats. A tel point que certains employeurs proposent désormais à leurs salariés l'offre de logement avec l'emploi. »

France3 Région - 13/10/2018



Forum pour l'emploi des saisonniers et la pluriactivité a eu lieu le 7 octobre 2021, organisé par le GIPE et le Pôle Emploi de Lannemezan.

AVANTAGES

- > Les logements dédiés aux saisonniers sont pérennes
- > déficit totalement pris en charge par les employeurs réservataires, le cout pour la collectivité peut être nul

INCONVÉNIENTS

- > Implication financière importante de la collectivité (réhabilitation ou construction du bâtiment)
- > Difficulté pour trouver les employeurs prêts à s'engager sur plusieurs années et prêts à payer le droit de réservation

PISTES POUR LE DISPOSITIF D'ACVI

- > Partenariat avec OPH
- > Un droits de réservation ou une part du loyer financé par l'employeur
- > Des loyers prenant en compte les charges et l'accompagnement
- > Communication type forum

LIENS SOURCE

Logement de type cohabitation intergénérationnelle

<https://www.cohabilis.org/annuaires-structures-habitat-partage-cohabitation-integenerationnelle/#occitanie123>

Résidence publique à Noirmoutier:

https://actu.fr/pays-de-la-loire/noirmoutier-en-l-ile_85163/noirmoutier-lile-actions-favoriser-logement-travailleurs-saisonniers_15843434.html

<https://www.banquedesterritoires.fr/lintercommunalite-de-lile-de-noirmoutier-se-mobilise-pour-le-logement-des-saisonniers-85>

Médiation locative et parc immobilier sur la station des Deux Alpes

Chamonix

<http://www.cc-valleedechamonixmontblanc.fr/index.php/solidarite-jeunesse/10-rubriqueactu/actualites/424-logement-solidaire-a-chamonix-un-nouveau-dispositif-original-mis-en-oeuvre-par-la-collectivite-pour-loger-les-saisonniers.html>

« Chambre chez l'habitant » à Biscarrosse

<http://www.pluriactivite.org/spip.php?article2767>

Ce dispositif, "chambre chez l'habitant", permet aux propriétaires d'être accompagnés (selon le logement proposé) pour l'élaboration des contrats d'hébergement, la fixation de la tarification et le respect de la charte d'accueil.

Pyrénées

LA
STRADA
urbanisme & habitat

1 rue Chamayou 34 000 Montpellier
contact@lastrada-montpellier.fr
06 19 28 26 07

