

OPÉRATION EXPÉRIMENTALE - PL 21 DE MOBILISATION DU PARC TOURISTIQUE EN COPROPRIÉTÉ À DESTINATION DES ÉTUDIANTS ET SALARIÉS SAISONNIERS



NOTE DE CADRAGE À DESTINATION DES PARTENAIRES

Eléments préparatoires à la consultation - 9/2/2022

Destinataire :

- PL 21
- Communauté de communes Albères - Côte Vermeille - Illibérus
- Anah, délégation départementale
- Région Occitanie
- Département des Pyrénées Orientales
- Action Logement
- Offices de Tourisme
- Communes D'Argelès sur Mer, Collioure, Port Vendre, Banyuls sur Mer

Personnes référentes :

- Esthel MARZO / Chargée de missions Habitat / ACVI / Tel 04 68 81 63 77 / esthel.marzo@cc-acvi.com
- Siegfried DUNAND / Directeur associé La Strada, équipe d'AMO du PL 21 / Tel 06 37 73 17 36 / sd@lastrada-montpellier.fr
- Axelle SENTENAC / Cheffe de projet, équipe d'AMO du PL 21 / Tel 06 37 73 17 36 / as@lastrada-montpellier.fr

Objet :

Eléments pour l'élaboration du cahier des charges en vue de réaliser une étude pré-opérationnelle pour apprécier la faisabilité, le calibrage et la mise en oeuvre d'une opération visant à capter, améliorer et gérer une offre disponible dans les copropriétés touristiques « déclinantes » mise à disposition des étudiants et des travailleurs saisonniers du secteur touristique.

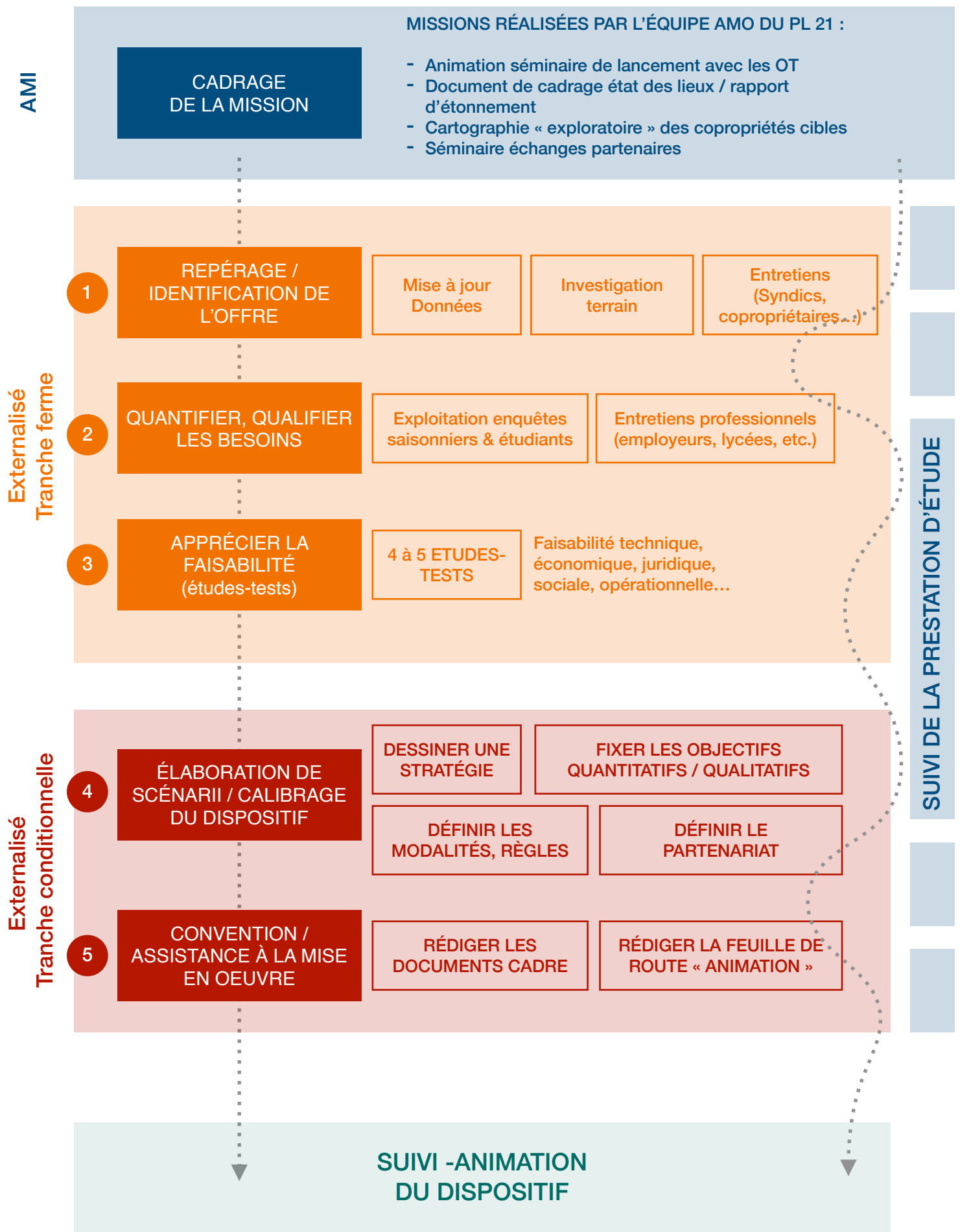
Les enjeux de l'opération :

Les enjeux de l'opération sont à la fois immobiliers (réinvestissement) , sociaux (répondre à une demande) et économiques (contribuer au développement des stations). Ils peuvent être synthétiser comme suit :

- Mobiliser et ré-activer un parc immobilier parfois obsolète, vacant partiellement et ainsi procéder à une « revitalisation » immobilière et un meilleur fonctionnement de la copropriété,
- Répondre à des besoins spécifiques en logement (étudiants / saisonniers) aujourd'hui non satisfaits ou dans des conditions peu satisfaisantes en produisant et en gérant une offre adaptée, « de proximité », et ainsi participer aux équilibres sociaux de l'habitat dans le cadre du PLH,
- Contribuer à la polyvalence ou « l'hybridation d'un parc » souvent mono-fonctionnel (résidence touristique en saison) et ainsi élargir le spectre d'occupation tout au long de l'année,
- Améliorer durablement un parc pour in fine, remettre sur le marché de l'hébergement touristique une offre de meilleure qualité (processus de montée en gamme de l'hébergement touristique)

Plus globalement, l'opération doit favoriser le développement économique des stations en agissant sur une meilleure fluidité et stabilité de la relation employeurs / saisonniers.

Le logigramme proposé :



Les attendus étape par étape

TRANCHE FERME :

ETAPE 1 / REPÉRAGE - IDENTIFICATION DE L'OFFRE :

- Sur la base des travaux déjà réalisés dans le cadre de l'AMI PL 21, identifier les secteurs de prospection prioritaires, où se conjuguent un parc disponible, vacant, obsolète et une offre potentielle (proximité de zone d'emploi saisonnier, à proximité des lycées, etc.) ;
- Travail de terrain de repérage / identification des copropriétés potentiellement propices au ré-emploi pour du logement saisonnier / étudiant. Caractériser le bâti, dans sa qualité, sa morphologie, son implantation, sa desserte (proximité de transport en commun, de services, commerces, etc...) ;
- Sonder l'adhésion, la volonté / capacité des copropriétaires (hébergeurs) à s'inscrire dans une démarche de réinvestissement / ré-emploi temporaire de leur bien à des fins de logements saisonniers et/ou étudiants ; appréciation des travaux nécessaires, de la stratégie patrimoniale, de l'accompagnement nécessaire (accompagnement à la définition de projet, à la réalisation de travaux subventions, défiscalisation, accompagnement à la mise en location et gestion locative...).

ETAPE 2 / QUANTIFIER, QUALIFIER LES BESOINS

- Sur la base des enquêtes déjà menées ou en cours en direction du public étudiant et saisonnier, apprécier précisément le volume de la demande aujourd'hui non satisfaite et « profiler » les demandeurs ;
- Réalisation d'enquête auprès des employeurs et/ou leur représentant (chambre des métiers, etc.) pour connaître leurs besoins et leur degré d'implication pour loger leurs salariés : qualification du besoin en travailleurs saisonniers logés à proximité de leur emploi, et de leur engagement pour les loger (participation financière au logement de leurs salariés, gestion d'un bien d'un parc dédié etc.).

ETAPE 3 / ETUDES DE FAISABILITÉ

- Appréciation de la faisabilité technique : sur une sélection de 4 ou 5 cas types reprenant une typologie de biens et de propriétaires observés en étape 1 et 2, réalisation de relevés de bâti, expertise technique de son état, son degré d'équipement, de sa qualité thermique (DPE), esquisse d'un programme de travaux éventuels ;
- Appréciation de la faisabilité économique : évaluation de l'équilibre de l'opération (bilan d'exploitation selon des durées d'engagement et de l'équilibre entre la location touristique et la location saisonniers / étudiants), appréciation des montants de loyers selon le niveau du marché, appréciation des aspects fiscaux, de la capacité d'emprunt, des coûts de gestion et d'exploitation locative, du plan de financement ;
- Appréciation de la faisabilité juridique : autorisations nécessaires liées au programme de travaux (urbanisme / copropriété), modalités de mise en location (types de baux, types d'engagement du propriétaire, dispositif de location-sous location ou organisme de gestion locatif, principe de réservation, aspects juridiques liés à la gestion : garanties loyers, dégradation, etc.) ;
- Appréciation de la faisabilité opérationnelle : modalités d'accompagnement des copropriétaires, du montage des dossiers (au stade travaux / au stade mise en location / au stade « sortie du conventionnement saisonnier-étudiant », partenaires et compétences à associer à chaque étape.

TRANCHE CONDITIONNELLE :

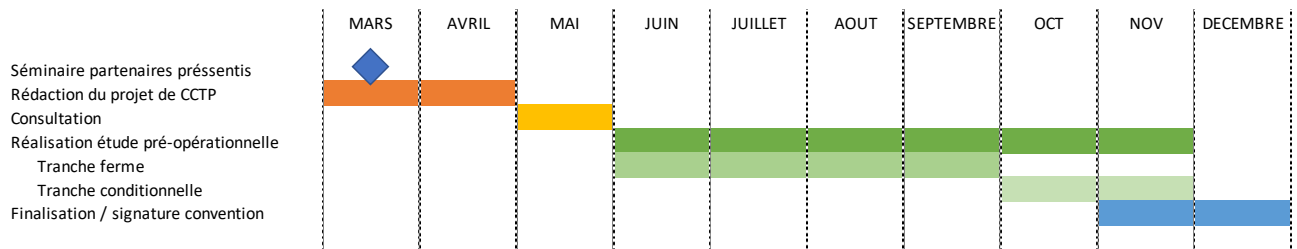
ETAPE 4 / ÉLABORATION DE SCÉNARI

- Définir une stratégie d'intervention selon différents scénarii possibles, selon les modalités / durées d'engagement des copropriétaires, la nature du projet (avec ou sans travaux), les modalités d'attribution du logement (attribution libre, en gestion locative, en location- sous location), la participation des partenaires. Analyse des forces et faiblesses de chacun des scénarii et premières esquisses budgétaires ;
- Sur le choix d'un scénario préférentiel et partagé par l'ensemble des acteurs, définir les règles et modalités d'accompagnement des copropriétaires : niveau d'aides (subvention, primes, etc...) par partenaire, modalités de sécurisation du parcours du propriétaire et du demandeur (garanties loyer / vacance / dégradation...), modalité d'accompagnement (du propriétaire et du locataire) ;
- Fixer les objectifs rotatifs et qualitatifs pluri-annuels : nombre de logements captés, améliorés, mise sur le marché et attribué à des étudiants / salariés. Tenter d'apprécier le « flux » de logements captés puis remis sur le marché de l'hébergement touristique afin d'apprécier le stock annuel disponible et le volume de logement en hébergement touristique « montés en gamme ». Apprécier les objectifs année par année en prenant en considération la phase d'initialisation / communication de l'opération et une montée en puissance progressive. Traduire ces objectifs en enveloppes budgétaires par partenaire ;
- Le partenariat - gouvernance du dispositif : définir le schéma de coopération entre acteurs et énoncer le rôle de chacun, qu'ils soient financeurs (Anah, collectivités, Action Logement, éventuellement représentants des professions du tourisme), partenaires institutionnels (ADIL, OT, CAF, Maison des travailleurs saisonniers), partenaires techniques, relais, réseau de professionnels (CAPEB, etc..). Proposer une comitologie et les process de bilans / évaluation du dispositif.

ETAPE 5 / CONVENTION / ASSISTANCE À LA MISE EN OEUVRE

- Rédiger le projet de convention partenariale réunissant l'ensemble des partenaires et financeurs. Rédiger des éventuels règlements d'attribution des aides « collectivités » (ACVI et/ou communes). S'assurer de la bonne transmission pour rédaction définitive et approbation ;
- Etablir une feuille de route pour :
 - La passation du marché de suivi-animation : quel type de marché, quel type de prestataires / groupement, modalités du marché (prix fixe et prix à l'unité), etc.
 - Les conditions de suivi-animation du dispositif : modalité de prospection, de permanences, plateforme, guichet unique, modalités d'accompagnement, etc.

Le Calendrier prévisionnel



Le rôle de l'équipe AMO du PL 21 :

- Réaliser le premier « cadrage » et dresser les enjeux de la future opération
- Réaliser un benchmark sur des expériences opérationnelles similaires
- Animer le réseau d'acteurs et partenaires pressentis
- Rédiger un projet de CCTP pour la réalisation de l'étude pré-opérationnelle
- Assistance dans l'analyse des offres / choix du prestataire