

MARCHÉ PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

Étude pré-opérationnelle pour une opération de captation et d'amélioration de l'habitat à destination des étudiants et salariés saisonniers dans le parc des copropriétés touristiques

Marché public de prestations intellectuelles passé selon la procédure adaptée en application des articles L.2123-1 et R.2123-1 du code de la commande publique

CAHIER DES CHARGES

Etabli en application de l'ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique et du décret n° 2018-1075 du 3 décembre 2018 portant partie réglementaire du code de la commande publique

Date et heure limite de réception des offres :

LE/...../..... À ..H..

Pouvoir adjudicateur :
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ALBÈRES CÔTE VERMEILLE ILLIBÉRIS

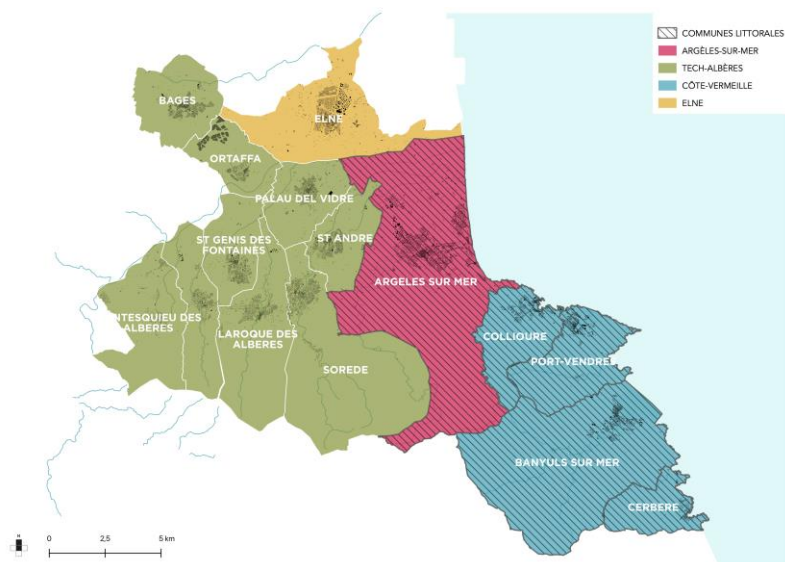
Table des matières

1 CONTEXTE DE L'ETUDE	3
1.1 LE TERRITOIRE.....	3
1.2 LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT	7
1.3 LE PROGRAMME EXPÉRIMENTAL DU PLAN LITTORAL 21 en faveur de la rénovation des copropriétés touristiques du littoral.....	8
1.4 LES ENJEUX EN MATIERE DE DEMANDE EN LOGEMENT (saisonniers et étudiants)	8
2 OBJET DE LA MISSION.....	9
2.1 LES OBJECTIFS.....	9
2.2 PHASE 1 : ANALYSE DES BESOINS ET DU POTENTIEL MOBILISABLE (tranche ferme)	9
2.3 PHASE 2 : ETUDES DE FAISABILITÉ.....	11
2.4 PHASE 3 : SCENARIOS ET DEFINITION DE LA STRATEGIE OPERATIONNELLE D'INTERVENTION (tranche ferme) 12	
2.5 PHASE 4 : ELABORATION DE LA CONVENTION (tranche conditionnelle).....	12
3 MODALITES DE REALISATION DE LA MISSION.....	13
3.1 SUIVI ET INSTANCES DE VALIDATION	13
3.2 ELEMENTS ET SUPPORTS SUR LESQUELS LE PRESTATAIRE POURRA S'APPUYER.....	13
3.3 PROFILS DES PRESTATAIRES ET COMPETENCES REQUISES	13
3.4 METHODOLOGIE.....	14
3.5 LIVRABLES.....	14
3.6 DUREE DE L'ETUDE ET PLANNING PREVISIONNEL.....	14
3.7 RÉUNIONS.....	14
PIÈCES TRANSMISES AU DÉMARRAGE DE LA MISSION	14
PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE	15

1 CONTEXTE DE L'ETUDE

1.1 LE TERRITOIRE

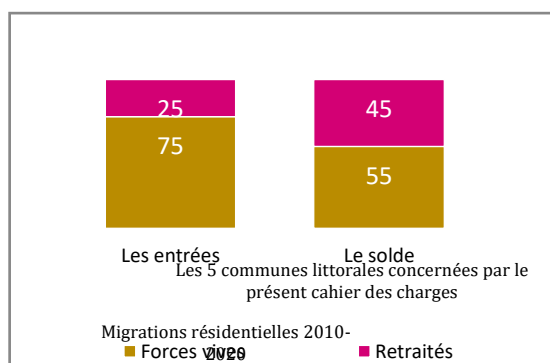
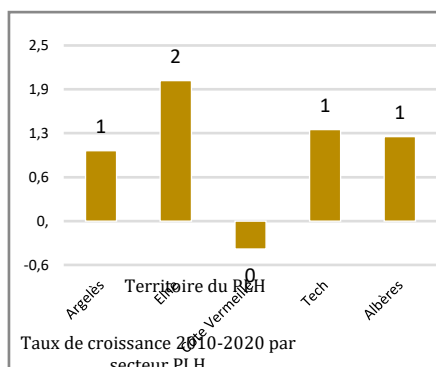
La communauté de communes d'ACVI se compose de 15 communes et compte près de 60 000 habitants en 2020. Quatre communes sont identifiées comme « stations touristiques du littoral » : Argelès-sur-Mer, Collioure, Port Vendre, et Banyuls-sur-Mer. Le territoire note un taux de croissance démographique global (+0,9 %) mais qui est déséquilibré sur le territoire et a tendance à se tasser. Ainsi, bien que la Côte Vermeille soit une région touristique, elle enregistre une croissance



démographique négative de - 0,4% par an, contre +1% à +2% sur le reste du territoire.

Fragilités socio-démographiques et disparités spatiales

Les flux migratoires participent à l'accélération du vieillissement démographique avec un solde naturel lourdement négatif (-0,6%). En 2020, 33% de la population est âgées de plus de 65 ans (soit un gain de 3 points en seulement 5 ans). Malgré une entrée sur son territoire de trois actifs pour un retraité, on constate que la collectivité ne parvient pas à retenir ses « forces vives ».



Le territoire intercommunal présente des fragilités socio-démographiques et de fortes disparités spatiales. On observe des poches de précarité en centres-anciens, dans les cités HLM et les résidences touristiques. Les allocations ou prestations sociales versées par la CAF concernent près de 17% de la population, et 18% des ménages se trouvent sous le seuil de

pauvreté (un taux qui a néanmoins perdu 3 points en 5 ans). Les nouveaux emménagés aux profils plus jeunes, plus familiaux ont toutefois des revenus plus faibles.

Entre 2015 et 2020, la CCACVI a produit 3 800 logements, soit 80% des objectifs du PLH1. Plus de 40% de la production immobilière est concentrée sur les deux pôles structurants, Argelès-sur-Mer et Elne. Les nouveaux programmes se sont orientés vers une rationalisation du foncier et le réinvestissement urbain (avec une densité supérieure à 25 logements à l'hectare et seulement 40% de la production réalisée en extension urbaine), ainsi que vers un rééquilibrage de l'offre (mixité de l'offre avec 45% de la production en direction des 2 ou 3 pièces et du locatif).

Malgré une baisse des valeurs immobilières depuis 10 ans, le marché est 15% à 25% supérieur au Roussillon. Argelès-sur-Mer et la Côte Vermeille présentent un marché de l'immobilier globalement 25% supérieur à la moyenne de l'EPCI, du fait notamment d'un marché immobilier extrêmement sélectif et d'une difficulté de production immobilière en raison des contraintes physiques et réglementaires (Loi littoral et Loi montagne).

Néanmoins, un rééquilibrage s'opère progressivement au profit du locatif, participant à limiter le risque de fuite du territoire des jeunes ménages et des actifs, notamment vers la couronne perpignanaise.

Malgré une nette progression du taux d'équipement en logement locatif social, passant de 9% au 1er janvier 2013 à 10.9% au 1er janvier 2020 (+1.9 points), on observe toujours une pénurie en logement social. En 2020, alors que le nombre de demandes attribuées en LLS sur Banyuls-sur-Mer et Port-Vendres s'élève respectivement à 36% et 46%, l'offre en logement social d'Argelès-sur-Mer n'a permis de répondre qu'à 6,6% des demandes. Bien que les conventionnements ANAH ont bondis avec 125 logements conventionnés (dont 7% en très social, 50% en social et 43% en intermédiaire), le manque global en logement locatif social participe à créer une pression supplémentaire sur le marché privé, notamment sur l'offre abordable.

En 2020, 1/3 des ménages est locataire de son logement dans le parc privé, ce qui représente un bon équilibre et favorise le turn-over. Toutefois, 15% des ménages présentent un taux d'effort supérieur à 30% de leurs ressources.

On compte plus de 2 300 logements vacants sur le territoire d'ACVI, soit 8,7% des résidences principales (contre 12,8% à l'échelle du département), donc un rapport relativement faible témoignant de la forte pression immobilière. D'autre part, 1 ménage sur 15 est en situation d'indignité potentielle dans le logement, avec Argelès-sur-Mer, Elne et Bages comme les communes les plus importantes en volume.

ENJEUX LIÉS À LA MISSION :

> Proposer une offre abordable, notamment dans le parc privé, et limiter la fuite des « forces vives » du territoire (jeunes ménages et actifs)

Un marché immobilier soumis à la pression touristique

La CCACVI est un des territoires les plus emblématiques des Pyrénées-Orientales, soumis à des phénomènes de saisonnalité : la population d'Argelès-sur-Mer est multipliée par 15 en période estivale et celle de la Côte Vermeille est multipliée par 2,5.

Le territoire est reconnu pour sa forte capacité d'accueil avec, d'une part, des campings et nombreuses copropriétés majoritairement constituées de résidences secondaires à Argelès-sur-Mer et, d'autre part, un mix entre copropriétés et individuels sur la Côte-Vermeille.

Les communes du littoral présentent une part de résidences secondaires et de meublés importante et en augmentation, soit 46% du parc immobilier du littoral (hausse de 3 points en 10 ans). Cette part est principalement concentrée sur Argelès-sur-Mer (7600 résidences secondaires – 50% du parc) et la Côte Vermeille (6 500 résidences secondaires - 43% du parc). Le volume global de résidences principale a baissé de 600 unités tandis que celui des résidences secondaires a progressé de 1200 unités, pour moitié issue de la construction neuve et pour moitié de la transformation de résidences principales en résidences secondaires. Ce phénomène de « villégiaturisation » est davantage marqué sur la Côte-Vermeille (420 transformations de résidences principales en secondaires pour 60 dans le sens contraire), et à Argelès-sur-Mer (150 transformations de résidences principales en secondaires pour 110 dans le sens contraire). Néanmoins, grâce à la production immobilière relativement importante sur Argelès-sur-Mer, les demandes en résidences principales et secondaires semblent être satisfaites.

Les résidences secondaires sont relativement bien investies au cours de l'année avec une occupation moyenne de 75 à 90 nuits (contre 30 à 60 nuits au niveau national) s'étendant sur 6 à 8 mois dans l'année, très au-delà de la période estivale. Cette population dite « semi-permanente » (domiciliée 7 mois dans l'année) ne permet plus de considérer de manière binaire les résidences principales et secondaires : pour un tiers des propriétaires de résidences secondaires, il s'agit davantage d'une notion de « temps partagé ».

D'autre part, un travail d'état des lieux sur quatre communes littorales (Argelès-sur-Mer, Collioure, Port Vendres, et Banyuls-sur-Mer) a permis d'identifier un parc de 133 logements dégradés et 249 logements vacants en copropriétés touristiques (données de l'Observatoire des copropriétés du littoral).

ENJEUX LIÉS À LA MISSION :

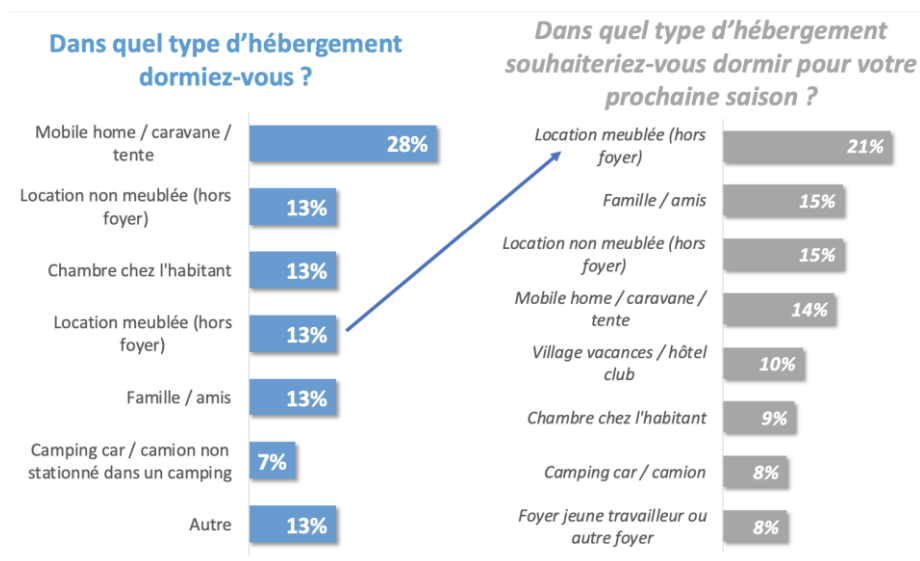
> *Un parc touristique parfois devenu obsolète (lits tièdes ou froids)*

> *quelle hybridation des usages peut on espérer du parc des résidences secondaires en fonction des différentes stratégies patrimoniales des propriétaires*

Un manque d'hébergement pour les étudiants et les saisonniers

La CCACVI accueille de nombreux saisonniers sur la haute saison (environ 5 mois entre avril et septembre), notamment dans la filière du tourisme (restauration, l'hôtellerie) et de l'agriculture. En 2020, 6 207 saisonniers sont accueillis à Argelès-sur-mer, 288 à Banyuls, et 454 à Collioure. Les saisonniers ont des difficultés pour trouver un hébergement et ont généralement recours à des solutions de second ordre. À titre indicatif, d'après l'enquête sur les travailleurs saisonniers et des employeurs à Argelès-sur-Mer (2018), 28% des saisonniers sont logés en camping, 13% sont hébergés chez la famille ou des amis, et 7% sont logés dans un camping-car/camion non stationné dans un camping.

Plusieurs enquêtes menées par la Maison du Travail Saisonnier (MTS), Action Logement et la mairie d'Argelès-sur-Mer, ont mis en évidence les difficultés des professionnels à pourvoir certains postes en raison de difficultés de logements lors de la saison estivale. Ainsi, à Argelès-sur-Mer, 52% des employeurs interrogés (enquête 2018) indiquent avoir eu des difficultés à recruter à cause du manque de logement. Par ailleurs, la CCACVI ne dispose pas actuellement de structure d'hébergement de type « foyer jeunes travailleurs » (AAP en cours pour la création de 30 places à Argelès/Mer).



Résultats de l'enquête sur les travailleurs saisonniers et les employeurs de saisonniers à Argelès-sur-Mer
Saison estivale 2018

D'autre part, la CCACVI est une polarité d'accueil d'étudiants et d'apprentis dont 25% sont logés dans le parc dédié (22 logements pour 100 étudiants). Toutefois, il y a encore un besoin d'hébergement étudiantin qui a été répondu seulement en partie par la collectivité :

- > Le lycée Christian Bourquin d'Argelès-sur-Mer (BTS métiers de la restauration, de l'hôtellerie et du tourisme) avec un internat de 82 places, mais uniquement dédié aux lycéens - 220 étudiants
- > Une formation universitaire le « Laboratoire Arago » à Banyuls-sur-Mer inauguré en 2013 avec un internat de 74 chambres - 200 étudiants et 50 chercheurs
- > Une école de sommellerie attendue à Banyuls-sur-Mer sans offre d'hébergement associée - 100 étudiants par an

ENJEUX LIÉS À LA MISSION :

- > Un besoin d'hébergement pour les étudiants et les saisonniers, qui doit être quantifié, qualifié et mérite une réponse spécifique.

1.2 LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Les actions en termes de réinvestissement urbain lancées par la collectivité se poursuivent et s'étendent, notamment au travers du PLH2 qui est en cours de réalisation et doit être finalisé en 2022. Le PLH2 se donne 4 ambitions :

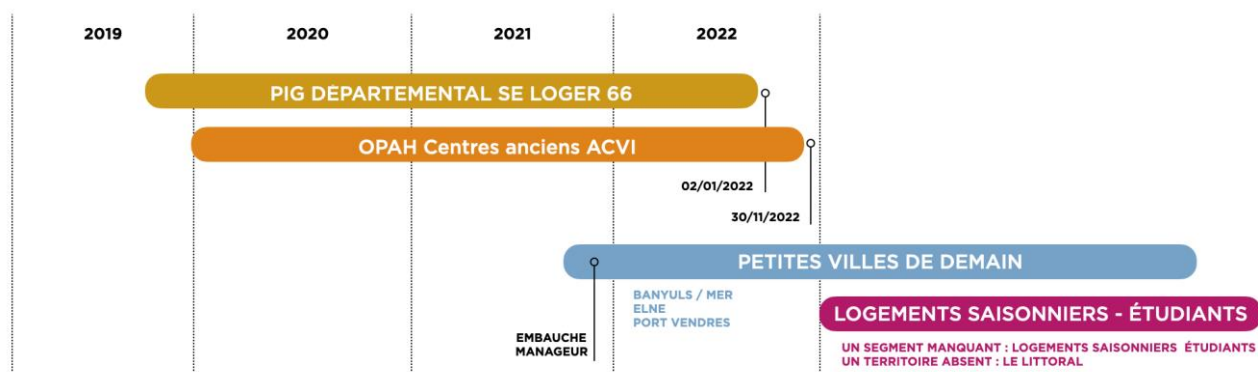
- Réinvestir l'urbain - améliorer le parc existant,
- Maîtriser l'urbain - produire en solidarité et sobriété,
- Loger en inclusion,
- Gouverner une politique partagée.

Ces ambitions se déclinent notamment en plusieurs objectifs auxquels la présente mission doit pouvoir répondre :

- l'amélioration du confort du parc immobilier existant,
- la lutte contre la vacance de longue durée,
- l'élargissement des solutions d'hébergement et de logements dédiés aux jeunes et aux saisonniers.

Trois communes se sont récemment engagées dans le programme Petites Villes de Demain : Elne, Port-Vendres et Banyuls-sur-Mer. Par ailleurs, un tiers des communes sont actuellement investies dans un contrat « Bourg-centre ».

Enfin, une politique d'amélioration de l'habitat a été mise en place depuis plus de 15 ans. Elle se déploie d'une part avec une action généraliste départementale, principalement destinée aux propriétaires occupants avec les PIG départemental Mieux se loger 66 (2015-2017 puis 2017-2019 et enfin 2019-2022). Elle se définit d'autre part au travers d'actions de réinvestissement et de reconquête des centres-anciens, avec l'OPAH d'Elne « Coeur d'Helenae » (2007-2013), l'OPAH sur le centre-ville d'Argelès-sur-mer (2012-2016) et enfin plus récemment l'OPAH intercommunale centres-anciens d'ACVI (2019-2022). Depuis 2013, les différents dispositifs (OPAH, PIG, ANAH diffus) ont permis de traiter 432 résidences principales générant 8.3 millions d'euros de travaux (pour 3.6 millions d'euros de subventions allouées) : 22 situations d'indignité, 61 logements dégradés, 136 dossiers autonomie et 262 dossiers amélioration des performances énergétiques.



1.3 LE PROGRAMME EXPÉRIMENTAL DU PLAN LITTORAL 21 en faveur de la rénovation des copropriétés touristiques du littoral

Le Programme expérimental du PL21 piloté par l'Etat, la Région Occitanie et la Banque des Territoires a été lancé en 2020 pour la rénovation des copropriétés touristiques du littoral. La Communauté de communes d'ACVI a été retenue avec cinq autres collectivités : la Grande Motte, Cap d'Agde, Gruissan, Leucate et Saint-Cyprien. Durant 18 mois (juin 2021 à décembre 2022), ces collectivités vont disposer d'un accompagnement pour faire émerger des projets innovants en faveur de la rénovation du parc à vocation touristique, le dispositif doit viser un enclenchement opérationnel sous forme d'expérimentations qui permettront d'identifier et lutter contre les freins à la transformation des copropriétés et meublés et de diffuser les bonnes pratiques et outils adéquats.

La CCACVI s'est lancée dans ce dispositif suite à l'initiative d'Action Logement qui a réalisé une étude en 2019 cherchant à déterminer les besoins et à rechercher des solutions au logement des travailleurs saisonniers. En croisant avec l'enquête menée à Argelès-sur-Mer, le besoin en logements sur les communes littorales s'élèverait à 1 112 logements pour les saisonniers et 258 pour les étudiants. Plusieurs gisements de logements ont été appréhendés pour répondre au besoin, représentant un potentiel de près de 9 000 logements sur le territoire ACVI : 7 205 résidences secondaires type T1-T2, 118 meublés touristiques et 1 430 logements vacants. À l'issue de cette étude, Action Logement a créé le nouvel outil « Louer pour l'Emploi » pour lequel la collectivité est devenue partenaire.

En s'appuyant sur cet outil, le projet du territoire d'ACVI vise aujourd'hui à définir, concevoir et mettre en oeuvre une opération de captation, d'amélioration et de gestion d'une offre abordable dans le parc privé pour les travailleurs saisonniers et les étudiants, en mobilisant le potentiel immobilier touristique déclinant des copropriétés.

1.4 LES ENJEUX EN MATIERE DE DEMANDE EN LOGEMENT (saisonniers et étudiants)

L'opération doit permettre de 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 la plus pérenne possible et ainsi participer aux équilibres sociaux de l'habitat dans le cadre du PLH.

1.5 LES ENJEUX EN MATIERE DE PARC TOURISTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

Il s'agit de mobiliser et ré-activer une partie d'un parc immobilier parfois obsolète, vacant partiellement et ainsi de procéder à une « revitalisation » immobilière et une occupation plus diversifiée de la copropriété. L'opération doit contribuer à améliorer durablement un parc pour éventuellement in fine remettre sur le marché de l'hébergement touristique une offre de meilleure qualité en adéquation avec les attentes actuelles de la clientèle (processus de montée en gamme de l'hébergement touristique).

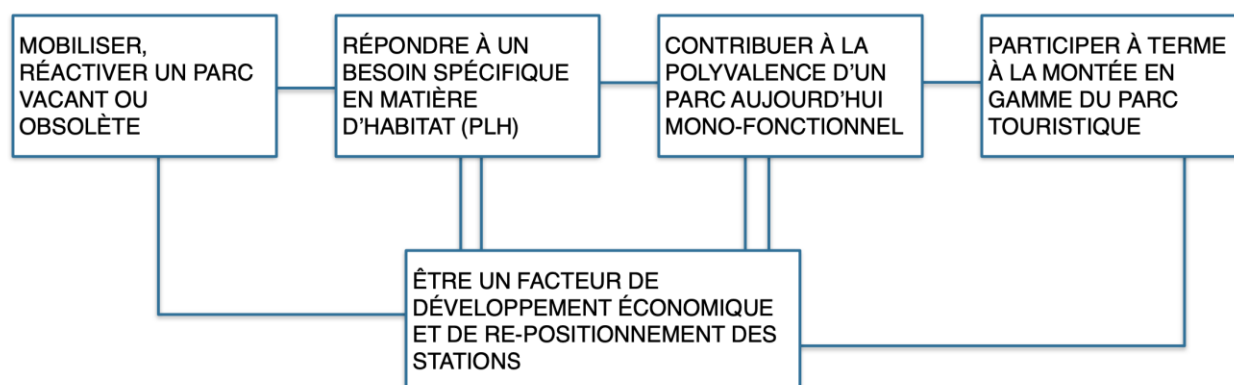
1.6 LES ENJEUX CONJOINTS A MOYEN ET LONG TERMES

Les actions mises en oeuvre devront 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.

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

- La requalification de l'hébergement touristique apparaît comme un corolaire au réemploi à des fins saisonnières et étudiantes d'un parc disponible à améliorer
- La vacance et le sous-emploi du parc touristique comme un potentiel mobilisable et une diversification des revenus locatifs des copropriétaires
- Il s'agira d'apprécier et d'imaginer la multiplicité des usages au sein d'un parc à vocation « hébergement touristique » (du point de vue technique / urbain / immobilier / social)

- Il s'agira également d'interroger le modèle économique de la location : investir pour louer sur une période plus large mais à loyer « plafonné » tout en générant une montée en gamme « intermédiaire » VS investir pour une



montée en gamme à des fins de location saisonnière de courte durée uniquement sur la période estivale.

L'enjeu est de :

- Définir le périmètre, l'échelle de l'opération (EPCI ? Station Littorale ?), développer de nouveaux outils de repérage de logements touristiques au service des politiques de l'habitat et du tourisme ;
- « Identifier » et « convaincre » les propriétaires à louer leur bien à ces publics spécifiques en facilitant la gestion locative de leur bien, en apportant des garanties pour sécuriser la location, en les aidant à valoriser leur patrimoine (aides à la rénovation, revenus locatifs réguliers) ;
- regrouper l'ensemble des offres et faciliter la mise en relation (propriétaires des biens vacants, étudiants, saisonniers, employeurs, agents immobiliers...) ;
-

2 OBJET DE LA MISSION

2.1 LES OBJECTIFS

La présente mission concerne la réalisation d'une étude pré-opérationnelle pour une opération de captation, amélioration et production d'une offre à destination des étudiants et salariés saisonniers dans le parc des copropriétés touristiques. Cette étude doit permettre de définir et calibrer le ou les outils afin de répondre aux objectifs suivants :

- Calibrer et spatialiser les besoins (hébergements saisonniers / hébergements étudiants) en investissant les possibilités de complémentarité
- Identifier et capter l'offre potentielle mobilisable, dans le parc de copropriétés de résidences secondaires des communes littorales de la Communauté de communes Alberès Côte Vermeille Illibérès (communes d'Argelès sur Mer, Collioure, Port Vendres, Banyuls sur Mer et Cerbère)
- Définir les moyens nécessaires (en termes d'accompagnement, d'ingénierie, de montant d'aides, d'outils de défiscalisation à mobiliser, de gestion et de sécurisation) à l'amélioration de ce parc à destination des étudiants et/ou des travailleurs saisonniers.
- Définir la durée d'exploitation à des fins de logement saisonniers / étudiants ainsi que les conditions de retour dans le parc touristique associé à une montée en gamme de l'hébergement et un re-positionnement dans le marché de l'hébergement de loisir.
- Définir et réunir les conditions d'une bonne coopération entre l'ensemble des partenaires mobilisés autour de l'opération ainsi que l'articulation avec les dispositifs existants ou à venir sur le territoire d'ACVI (OPAH, PIG, etc...)
- Définir les modalités opérationnelles d'animation du dispositif en termes d'accompagnement des propriétaires, de mise en relation avec les demandeurs, de communication, prospection information et plus largement d'organisation et de suivi de la mission.

2.2 PHASE 1 : ANALYSE DES BESOINS ET DU POTENTIEL MOBILISABLE (tranche ferme)

Sur la base des études et travaux préalables réalisés dans le cadre du Programme Littoral 21 et de la mise en place de l'outil « Louer pour l'emploi » d'Action Logement (voir documents et études annexés au CCTP), complétés d'éventuelles analyses statistiques complémentaires et de rencontres avec les acteurs du territoire d'ACVI et professionnels ainsi que des relevés de terrain ciblés, il est attendu une appréciation des enjeux concernant :

- L'appréciation des besoins en hébergement étudiants ou travailleurs saisonniers, à la fois dans le temps et dans l'espace
- Le repérage, la quantification et l'identification de l'offre potentiellement mobilisable,

Un entretien spécifique avec Action Logement est attendu, pour apprécier l'outil « Louer pour l'emploi » qui a été mis en œuvre en 2021, ainsi que pour étudier la pertinence et l'efficacité d'une mise en œuvre opérationnelle conjointe avec Action Logement.

2.2.1 L'appréciation des besoins en hébergement pour étudiants ou travailleurs saisonniers

Le prestataire exploitera les enquêtes et recensements déjà réalisés auprès des étudiants et travailleurs saisonniers, à savoir l'enquête lancée en 2022 auprès des lycéens, l'enquête auprès des employeurs de la MTS66 (2020), l'enquête sur la commune d'Argelès / Mer (2018) et l'étude d'Action Logement.

Sur la base de ces résultats ainsi que des statistiques exploitées par le prestataire, il s'agira de préciser le volume de demandes non satisfaites annuellement et de dessiner les principaux « profils » des demandeurs.

Une localisation de la demande, en fonction notamment du positionnement des équipements de formation supérieur ou des zones d'emplois à forte concentration de travailleurs saisonniers (zone à forte densité d'hôtellerie, bars, restauration...) sera également recherchée.

Il est demandé au prestataire de compléter ces recensements ou enquêtes existantes par une approche qualitative menée auprès des employeurs et représentant des professions à forte proportion de main d'œuvre saisonnière. Au-delà, du volume de demandeurs, il est attendu de la part du prestataire des éléments permettant de qualifier cette demande en hébergement (période dans l'année, proximité ou non avec la zone d'emploi, pratiques et besoins spécifiques, etc.) Il s'agira également de mesurer le degré d'implication des employeurs dans la problématique de l'hébergement de leurs salariés.

2.2.2 Le repérage, quantification et identification de l'offre

Il est demandé au prestataire d'établir un état des lieux précis de l'offre disponible ou potentiellement mobilisable, dans le parc des copropriétés d'hébergement touristique des communes littorales de la zone d'étude. Le candidat détaillera ses propositions méthodologiques permettant :

- De dresser sur le périmètre d'étude un premier portrait ou éléments de cadrage du volume du parc. Il s'appuiera pour cela sur les données statistiques et travaux déjà réalisés (atlas des copropriétés, données Magic, données du registre des copropriétés, etc.)
- De réaliser un repérage sur site permettant d'identifier les copropriétés, secteurs ou gisements, de caractériser (morphologie, implantation, desserte, etc.) et d'apprécier l'état du bâti et de son affectation (vacance présumée)
- De sonder l'adhésion et la volonté des copropriétaires à s'inscrire dans une démarche de réinvestissement / ré-emploi de leur bien à destination des étudiants et/ou travailleurs saisonniers. Une enquête ou entretiens pourront être proposés par le prestataire sur la base d'un panel représentatif ou pré-identifié comme potentiellement dans la cible.

Une analyse croisée, ou multicritère doit permettre au prestataire de dresser une cartographie des secteurs à enjeux comportant un volume significatif de biens potentiellement mobilisables.

Le prestataire travaillera sur une base SIG, exploitables par les services de la Communauté de Communes d'ACVI (format shape).

Aux termes de cette première phase, le prestataire devra être en capacité de synthétiser le niveau d'adéquation entre l'offre mobilisable et la demande identifiée.

Il soulignera ainsi les enjeux à la fois immobiliers et sociaux qui devront déboucher sur des orientations et des scénarii d'intervention développés lors de la phase 3.

Cette phase devra également, suite aux visites de terrain et enquête copropriétaires, aboutir à une proposition de cas-types qui feront l'objet d'études de faisabilité en phase 2.

Les résultats de cette première phase devront faire l'objet d'un rapport détaillé, illustré et cartographié ainsi qu'une présentation en Comité de pilotage et en Comité technique. Le Comité de pilotage validera les conclusions de ce diagnostic ainsi que les principaux enjeux et orientations qu'il soulève.

Le comité technique validera la proposition de liste de cas-types qui feront l'objet des études de faisabilité. Cette liste de cas illustrera les différentes situations rencontrées selon une typologie proposée par le prestataire.

2.3 PHASE 2 : ETUDES DE FAISABILITÉ

Le prestataire réalisera, au cours de cette seconde phase, des études de faisabilité sur des exemples-types, concrets permettant de figurer les différentes situations rencontrées (selon le type de logement ou de copropriété, ou selon le profil du copropriétaire).

Au cours de la première phase de l'étude, le prestataire en accord avec la maîtrise d'ouvrage établira une liste de logements-types devant faire l'objet des études de faisabilité. Ces logements pourront varier selon la taille (studio, type 1, 2 ou 3...) et/ou le type d'usage (en location touristique, vacant, en résidence secondaire...)

Sur la base de la liste validée par la maîtrise d'ouvrage lors de la phase précédente, le prestataire effectuera les visites, relevés, entretiens, simulations nécessaires pour apprécier les éléments suivants :

- La faisabilité technique :

Selon la typologie de biens sélectionnés le prestataire appréciera la faisabilité technique et architecturale pour le ré-emplois ou double emplois du logement à des fins d'hébergement pour étudiants et/ou travailleurs saisonniers. Il réalisera les relevés de bâti, les expertises techniques (l'état, le degré d'équipement, la qualité thermique de type DPE...) nécessaires à la réalisation d'une esquisse d'un programme de travaux éventuels et d'appréciation des coûts de remise aux normes ;

- La faisabilité économique :

Sur la base d'une évaluation sommaire des coûts, le prestataire appréciera l'équilibre de l'opération (en termes de bilans d'exploitation selon des hypothèses de durée d'engagement). Il s'agira ici d'établir les expertises « économétriques » permettant (au regard des marchés immobiliers locatifs, des régimes de défiscalisation possibles, des conditions d'emprunt, etc..) de comparer le produit « hébergement touristique » actuel et futur (suite à une montée en gamme) avec les produits « hébergement à l'année ». Il s'agira également de calculer les éventuels « manques à gagner » susceptibles d'être compensés par des dispositions incitatives (primes, subventions, etc.) ;

- La faisabilité juridique :

Dans la perspective de la réalisation du programme et de l'adhésion du propriétaire, le prestataire appréciera la faisabilité juridique et administrative de ce type d'opération. Il évaluera notamment les autorisations nécessaires liées au programme de travaux (urbanisme / copropriété), les 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 pour l'employeur ou le centre de formation, aspects juridiques liés à la gestion : garanties loyers, dégradation, etc.) ;

- La faisabilité opérationnelle :

A titre d'illustration, ou de mise en situation, le prestataire évaluera les modalités d'accompagnement nécessaires auprès des copropriétaires. Il s'agira, au-delà des propositions d'accompagnement financier, d'apprécier les modalités permettant de convaincre les propriétaires, à chaque stade de l'élaboration du projet (au stade conception / travaux, au stade mise en location / gestion, ou au stade de « sortie des engagements » et de remise éventuelle sur le marché de l'hébergement touristique classique).

Sous la forme d'une synthèse argumentée de ces études de faisabilité, il est attendu du prestataire qu'il établisse une analyse critique de la démarche en exposant les atouts, les alertes ou les éventuels points de blocage susceptible de conditionner la démarche ou les propositions qui seront faites par la suite.

Le nombre d'étude de faisabilité est estimé à 5 logements.

Une attention particulière sera portée à ces « premiers contacts » susceptibles de constituer les premiers dossiers du futur dispositif. Le prestataire fera des propositions pour informer ces propriétaires du bon avancement de la réflexion et de l'éventuel démarrage d'une opération.

2.4 PHASE 3 : SCENARIOS ET DEFINITION DE LA STRATEGIE OPERATIONNELLE D'INTERVENTION (tranche ferme)

Le prestataire, au cours de cette troisième phase, sera amené à établir des propositions concernant l'élaboration d'une stratégie d'intervention et ses modalités opérationnelles. Le prestataire sera attentif à l'articulation de ses propositions avec le dispositif initié par Action Logement (Louer pour l'Emploi).

Cette phase doit consister à :

- Définir une stratégie d'intervention selon différents scénarii possibles. Le prestataire établira des scénarii contrastés (estimés à 2 ou 3) figurant différentes stratégies opérationnelles pouvant se déployer sur le territoire des 5 communes concernées. Il exposera des forces et faiblesses de chacun des scénarii ainsi que des premières esquisses budgétaires afin de permettre au Maître d'ouvrage de se positionner ;

- Sur le choix d'un scénario préférentiel et partagé par l'ensemble des acteurs, il s'agira de définir les règles et modalités d'accompagnement des copropriétaires : niveau d'aides (subvention, primes, ingénierie, etc...) par partenaire, modalités de sécurisation du parcours du propriétaire et du demandeur (garanties loyer / vacance / dégradation...), modalités d'accompagnement (du propriétaire et du locataire) ;

- Fixer les objectifs quantitatifs et qualitatifs pluri-annuels : nombre de logements captés, améliorés, mis sur le marché et attribués à des étudiants / salariés. Il s'agira pour le prestataire de faire des recommandations sur le « flux » de logements captés, le cas échéant rénovés, puis remis sur le marché de l'hébergement touristique afin d'apprécier le stock annuel disponible ou potentiel. Il pourra ainsi aussi être considéré, notamment pour les étudiants, une double occupation du logement à l'année (étudiant / touriste ou étudiant / occupation en résidence secondaire). Le prestataire pourra aussi définir un volume de logements captés ne nécessitant pas de travaux, fixant ainsi des objectifs de captation de logements "avec et sans travaux". Ces objectifs devront être détaillés année par année en prenant en considération la phase d'initialisation / communication de l'opération et une montée en puissance progressive. Enfin, le prestataire traduira ces objectifs en enveloppes budgétaires par partenaire ;

- Proposer et définir le ou les outils ad-hoc constituant le cadre juridique et administratif du futur dispositif. Le prestataire argumentera sur le choix du dispositif en indiquant à la Maîtrise d'Ouvrage les dispositions réglementaires, les incidences et engagements pour chacun des outils proposés. Il précisera également la durée du dispositif ;

- Proposer et définir les actions de suivi, d'animation et d'accompagnement des copropriétaires et bénéficiaires, en terme de prospection, captation, réalisation de programmes de travaux, etc. Une attention particulière sera apportée sur les propositions que fera le prestataire en matière de modalités de réservation, gestion ou d'intermédiation locative pour assurer le lien entre le copropriétaire et les étudiants et/ou saisonniers bénéficiaires du logement.

- 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 du travail saisonnier), partenaires techniques, relais, réseau de professionnels (CAPEB, etc...). Le prestataire proposera une comitologie et les process de bilans / évaluation du dispositif.

Le prestataire produira au terme de cette phase 3, un rapport d'étape détaillé permettant au Maître d'Ouvrage de se positionner sur le choix d'une stratégie et sur des engagements de moyens nécessaires à la mise en œuvre. Une attention particulière sera apportée sur le caractère « expérimental » de l'opération. Il sera apprécié que le prestataire s'inspire d'opérations et d'expériences similaires en France ou en Europe. Dans une démarche de « capitalisation » des projets expérimentaux menés dans le cadre du Programme Littoral 21, le prestataire pourra être amené à exprimer un avis sur la répliquabilité sur d'autres stations du littoral d'Occitanie présentant des enjeux comparables.

Enfin, dans une démarche de co-construction d'un dispositif innovant, le prestataire sera attentif à l'avis des principaux acteurs et partenaires, à l'échelle de la Communauté de Communes d'ACVI comme à l'échelle du PL 21. Il devra pour cela proposer et animer les « espaces » nécessaires à ces échanges (ateliers, tables rondes, etc.)

Dans la perspective d'une communication et partage de l'étude au sein du Programme Littoral 21, partenaire de l'étude, une attention particulière sera apportée à la qualité graphique et pédagogique des livrables.

2.5 PHASE 4 : ELABORATION DE LA CONVENTION (tranche conditionnelle)

Aux termes de la tranche ferme, et sur décision de la Maîtrise d'Ouvrage suite aux conclusions favorables exposées par le prestataire, la Communauté de Communes d'ACVI pourra affermir la tranche conditionnelle consistant à élaborer le projet de convention de la future opération. Il s'agira pour le prestataire de :

- 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). Le prestataire proposera une version « stabilisée » quant aux objectifs, enveloppes et modalités d'intervention. La finalisation jusqu'à la signature sera assurée par la Maîtrise d'Ouvrage,

- Rédiger une « feuille de route » permettant à la Maîtrise d'Ouvrage de définir les conditions de suivi-animation du dispositif : profil, compétences requises pour l'animation, modalité de prospection, plate-forme, guichet unique, modalités d'accompagnement, modalités de gestion, etc.

Le prestataire livrera à la Communauté de Communes d'ACVI un document « projet » de la convention, sous un format modifiable et devant ensuite être transmis à l'ensemble des partenaires / signataires pour avis et corrections éventuelles.

3 MODALITES DE REALISATION DE LA MISSION

3.1 SUIVI ET INSTANCES DE VALIDATION

Le suivi de l'étude sera assuré par le comité de pilotage composé du président de la communauté de communes et du président de la commission habitat, des élus membres de la commission habitat et des maires des communes du littoral ainsi que des représentants du PL 21. Des personnes qualifiées seront également présentes (notamment la DGS/DGA et cheffe de projet Habitat, le représentant du délégué de l'Anah dans le département (DDTM), les représentants des Offices de Tourisme. Ce Comité de pilotage constituera l'instance de validation.

Un comité technique sera constitué pour suivre le prestataire tout au long de l'étude

3.2 ELEMENTS ET SUPPORTS SUR LESQUELS LE PRESTATAIRE POURRA S'APPUYER

Le prestataire pourra s'appuyer sur les études, données et documents suivants :

- Rénovation des copropriétés du littoral d'Occitanie diagnostic du parc immobilier et cartographie des acteurs - SCET - CEREMA / PL21 décembre 2021
- Rapport d'étape 1 PL 21 : identification des gisements
- Le projet de Programme Local de l'Habitat
- Etude Action Logement - 2019
- L'enquête auprès des travailleurs saisonniers et des employeurs d'Argelès sur Mer
- L'enquête de la Maison du Travail Saisonnier (MTS 66)
- L'enquête auprès des étudiants post-bac du lycée d'Argelès sur Mer
- Le registre des copropriétés

Sera mis à disposition du prestataire un applicatif web réalisé par le CEREMA permettant d'identifier l'ensemble des copropriétés touristiques du périmètre de l'étude avec des indicateurs issus des fichiers INSEE, RNIC, DVF, Fichiers Fonciers, DGCL avec une représentation géoréférencée.

Le prestataire pourra abonder cette liste et formuler sa demande de documents, rapport ou données complémentaires lors de la réunion de lancement.

3.3 PROFILS DES PRESTATAIRES ET COMPETENCES REQUISES

L'étude devra être réalisée par une équipe pluridisciplinaire qui devra justifier des compétences de ses membres en matière d'habitat et notamment une connaissance des problématiques transversales de l'habitat privé, d'architecture, d'aménagement, et de traitement technique (dont volet énergétique), juridique, social et financier des problématiques liées à l'habitat privé.

Le prestataire devra également justifier de compétence en matière d'hébergement et économie touristique.

La proposition devra faire apparaître les références du bureau d'études dans des études pré-opérationnelles de type OPAH, PIG.

3.4 METHODOLOGIE

La proposition devra détailler :

- les modalités de réalisation de chacune des phases ;
- les points d'étapes et réunions prévues ;
- les méthodes d'investigations (sources utilisées, nombre d'entretiens réalisés, nombre de jours de terrain effectués...) ;
- les coûts détaillés ;
- les délais de réalisation de la mission. Il est demandé au candidat de fournir un planning détaillé dans lequel seront distinguées les différentes phases de l'étude, le temps passé sur chaque phase ainsi que les prestations accomplies dans chacune d'entre elles.

3.5 LIVRABLES

Le prestataire devra produire un rapport écrit pour chacune des phases de l'étude. Un rapport final complet devra également être transmis au maître d'ouvrage.

L'ensemble de ces rendus devra être transmis en format numérique (pdf) et format modifiable pour le projet de convention (.doc)

Les présentations prévues pour les réunions devront être envoyées à la maîtrise d'ouvrage 5 jours avant les réunions.

Un livret de type A4 recto-verso à vocation « pédagogique » sera réalisé pour transmission auprès du PL 21

3.6 DUREE DE L'ETUDE ET PLANNING PREVISIONNEL

La durée totale de l'étude est estimée à 6 mois, tranche ferme et tranche conditionnelle comprises, hors délais de validation de la Maîtrise d'Ouvrage. La clôture de la mission est prévue pour fin-novembre, tranche conditionnelle incluse.

Le prestataire proposera la répartition du temps qu'il juge opportun pour chacune des phases dans un planning général figurant dans son mémoire méthodologique. Il pourra, s'il le juge utile, superposer des phases.

3.7 RÉUNIONS

La mission, comprend à minima :

- Une réunion de lancement
- Un COTECH et COPIL aux termes de la PHASE 1
- Une réunion technique de restitution de la PHASE 2 (études de faisabilité)
- Un COTECH et COPIL aux termes de la PHASE 3, valant restitution de la tranche ferme
- Une réunion technique aux termes de la tranche conditionnelle

Le prestataire pourra, au besoin proposer des réunions, ateliers, tables rondes en plus des réunions précitées.

PIÈCES TRANSMISES AU DÉMARRAGE DE LA MISSION

- Première cartographie des gisements copropriétés mobilisables (PL 21)
- Enquête auprès des travailleurs saisonniers et des employeurs d'Argelès sur Mer
- Etude Action Logement - 2019
- L'enquête de la Maison du Travail Saisonnier (MTS 66)
- Premiers résultats concernant l'enquête auprès des étudiants
- Documents de synthèse du PLH
- Applicatif web et sa notice réalisés par le CEREMA permettant d'identifier l'ensemble des copropriétés touristiques
- Rapport SCET CEREMA
- Guide du logement saisonnier - Etude Reso France

PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Communes de Cerbères, Banyuls-sur-Mer, Port-Vendres, Collioure et Argelès-sur-Mer

