



Etude 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 CC Albères Côte Vermeille Illibéris

Réunion de lancement
équipe, approche, méthodologie, planning

Octobre 2022

Ordre du jour

- 1 - Présentation de l'équipe et contexte de la mission
- 2 - Notre méthodologie et du calendrier prévisionnel
- 3 - Temps d'échange et 1^{er} questionnements

Présentation de l'équipe & contexte de la mission



- › **30 ans d'expérience** en programmation et de mise en œuvre des politiques de l'habitat (opérateur / BET).
- › **Une expertise généraliste en matière de traitement copropriétés fragiles et/ou dégradées**
- › Une expertise dans l'analyse et l'observation des marchés immobiliers, notamment des **besoins en logement étudiants ou d'hébergement saisonniers**
- › Une grande expérience en **matière d'enquêtes, d'animation de colloques et d'ateliers**
- › ***Plus de 10 ans au sein du cabinet Citémétrie (Directrice des études)***

Page | 5

Une très bonne connaissance des politiques de l'habitat grâce au capital d'expériences de la fondatrice

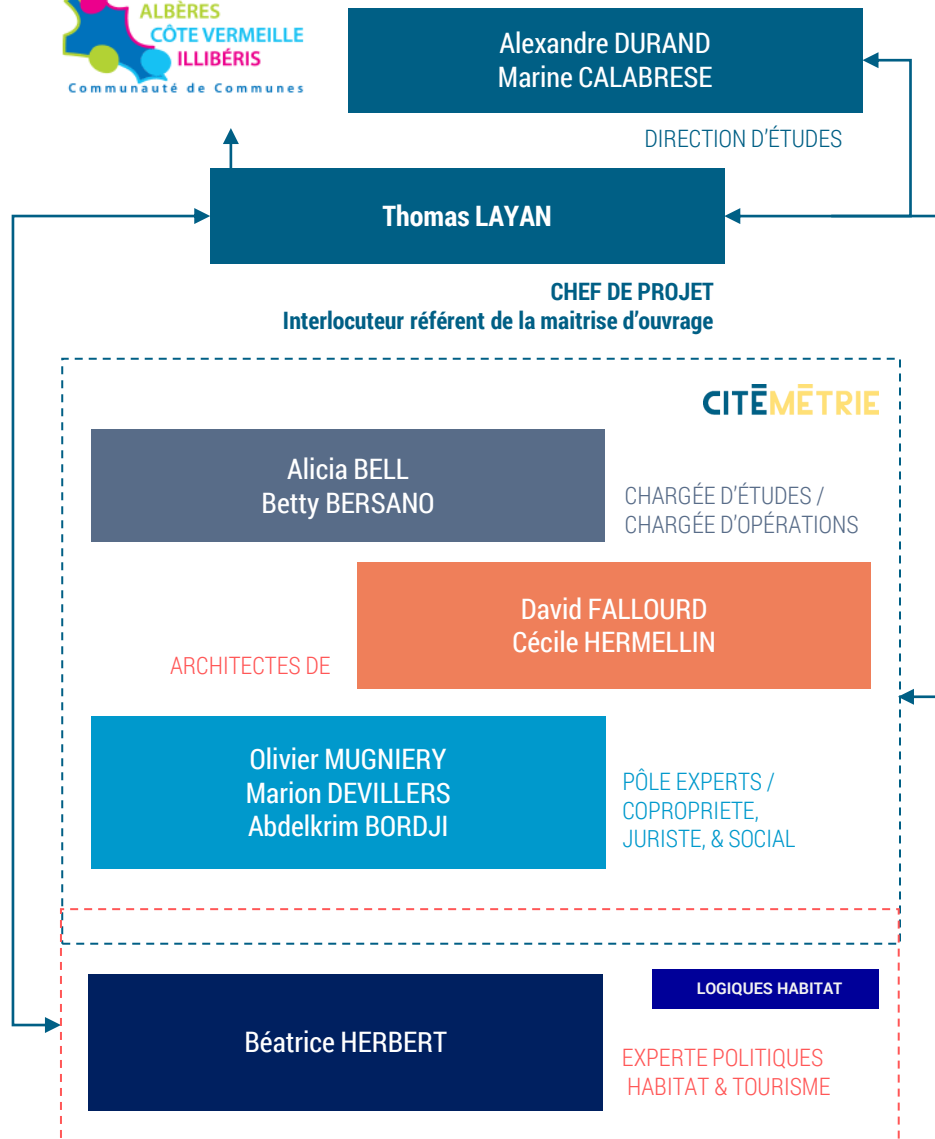
- 20 ans en bureaux d'études privés (dont Citémétrie)
- Près de 15 ans à l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (chargée de mission « politiques locales de l'habitat »)

- Politiques du logement et politiques sociales
- Politiques du logement et tourisme

- Article sur les « *non-dits des chiffres, devenir et usage des résidences secondaires* » pour la Gazette des communes (à paraître fin 2022)
- Lauréate (Citémétrie / Logiques Habitat) de l'étude sur le logement des saisonniers pour la Communauté de Communes du Ponthieu Marquenterre (2021-2022)

- Lauréate de l'appel d'offres **Cnfpt-Enact** dédié à la proposition d'une offre de formation de 3 jours sur le thème « marché du logement en zone touristique **pour les actifs, saisonniers et touristes** » (septembre 2018)
- Organisation d'une formation à l'Anil, destinée aux **directeurs d'Adil sur le thème du marché du logement dans les départements littoraux** (mars 2016)
- En tant que copilote (Anil) du groupe « politiques territoriales de l'habitat » du forum de l'habitat privé, **organisation d'un atelier intitulé « habiter le littoral » fin 2014** (*en ligne sur le site de l'ANAH*)
- Intervention lors d'une table ronde organisée par l'Adil 22, consacrée à l'impact du tourisme sur le marché du logement dans les Côtes d'Armor, en présence des professionnels de l'immobilier et des collectivités locales
- En charge de la création des Adil de Charente Maritime et Haute Corse à l'Anil (question du marché du logement en zone touristique et des actions dédiées au parc privé largement abordées)
- A Citémétrie, directrice de PLH en zone touristique (tourisme balnéaire ou rural) : Exemple : PLH de la communauté d'agglomération du pays royannais , analyse de la vacance dans la ville du Touquet et de l'usage possible des logements.

ORGANISATION DE L'ÉQUIPE



Une équipe d'études, composée de deux chargés d'étude/cartographes pour intervenir sur les différents volets de l'étude, entre analyse documentaire et statistique, bilan des actions engagées, investigations de terrain, et traduction des enjeux / Compétences en matière de cartographie et déploiement des outils d'investigation, comme en matière de mobilisation des acteurs locaux et partenaires.

L'association avec Logiques Habitat (Béatrice HERBERT / Urbaniste-sociologue), en sa qualité d'experte en matière de Politiques Habitat et Tourisme, qui travaillera en étroite collaboration avec notre Chef de projets tout au long de la mission, et sera notamment présente lors de tous les temps de mobilisation partenariale comme de restitution / validation des travaux conduits.

La direction d'Études a un rôle de supervision générale auprès du chef de projet. Elle l'appuie et encadre le bon déroulé de la mission, notamment en situation d'arbitrage.

Un Chef de projet en tant qu'interlocuteur référent de la maîtrise d'ouvrage pour garantir la qualité et la cohérence de l'intervention de l'équipe, l'orientation vers les partenaires locaux et la prise en compte des exigences du maître d'ouvrage, en lien avec la direction d'études.

Une équipe technique formée par un binôme d'architectes spécialistes de la réhabilitation et de la programmation ANAH et ANRU.

Un pôle experts comprenant une juriste habitat pour sécuriser du recours à certains dispositifs coercitifs / curatifs + un expert social pour un appui dans la formalisation / l'analyse des enquêtes en face à face comme dans l'écriture du plan d'actions

NOTRE APPROCHE DE LA MISSION

CONTEXTE TERRITORIAL

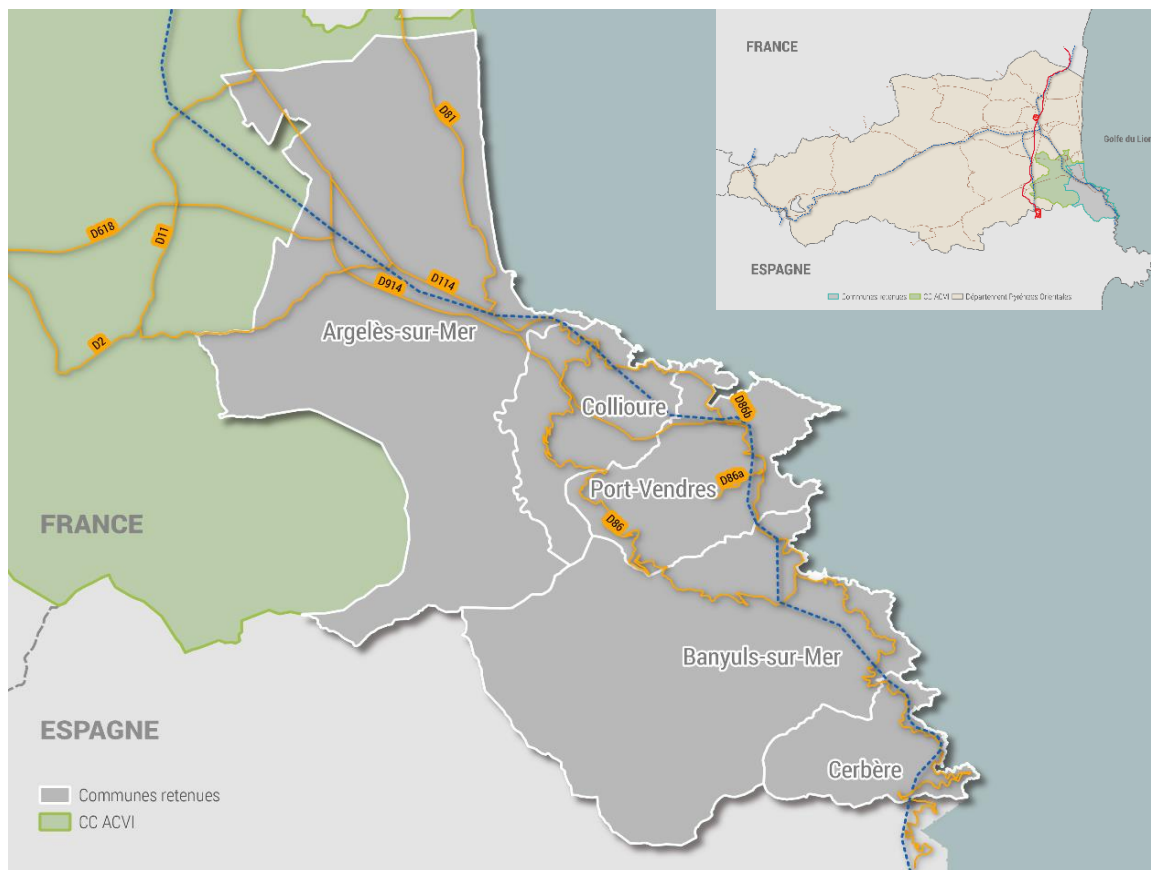


5
Communes,
aux portes
de l'Espagne



Attractivité
touristique

paysage
entre mer
méditerranée
et massifs
Pyrénéens



55 610 habitants
x2,5
Côte Vermeille en
saison estivale



vieillesse
population,
déperdition des
jeunes actifs
tensions sur le
marché immobilier,
croissance des résid.
secondaires/meublés

NOTRE APPROCHE DE LA MISSION

CONTEXTE TERRITORIAL



Une expérience des collectivités en matière de conduite de dispositifs d'amélioration de l'habitat

- PIG départemental → programme départemental « Mieux Loger 66 » (gain énergétique, adaptation à la perte d'autonomie, LHI...)
- OPAH successives sur les centres-villes / centres anciens
- Opération façade (15 communes)



Les copropriétés touristiques & hébergement saisonnier, hors du viseur des champs des politiques nationales d'amélioration de l'habitat

- 3e région de France en nombre de saisonniers avec difficultés de recrutement de saisonniers depuis la crise sanitaire
- Logement et travail saisonnier un duo indissociable : objectif du PLH « d'élargissement des solutions d'hébergement et de logements dédiés aux jeunes et aux saisonniers »

Une démarche « pilote » dans le cadre du PL21 pour coconstruire des modalités d'action sur-mesure

- Cibles : Argelès-sur-Mer, Collioure, Port-Vendres, Banyuls-sur-Mer, Cerbère.
- Une généralisation sur l'ensemble du territoire au regard du classement à venir sur 12 nouvelles communes de la CC ACVI (cf. délibération du 18 juillet 2022)



DÉROULÉ DE L'ÉTUDE



Objectifs de l'étude pré-opérationnelle

- Calibrer les **besoins (saisonniers / étudiants)** avec possibilité de complémentarité,
- Identifier **l'offre potentiellement mobilisable** dans le parc de résidences secondaires des communes littorales,
- Définir les **moyens** nécessaires à **l'amélioration de ce parc**,
- Définir les conditions d'une **coopération** optimale entre les différentes **parties prenantes**
- Définir les modalités opérationnelles **d'animation du futur dispositif** (et sa complémentarité avec ceux en cours et à venir sur le territoire

Phase 1

Pré-diagnostic
relatif à l'offre et la demande sur le territoire

Réalisé en régie



Récupération du pré-diagnostic
& Collecte / sollicitation de données
complémentaires au besoin

Analyse statistique

Approche terrain (sur les 5 communes)
Repérage des dégradations
sur le parc des copropriétés touristiques



Rencontres
syndic

Table-ronde
communes



Enquêtes propriétaires

1. En ligne > Maximum 300 propriétaires visés sur une sélection de copropriétés
2. Au téléphone > 15 à 20 propriétaires choisis

Sur une sélection de 5 logements

Investigations de l'échantillon :

urbain, technique, social, juridique ...

& faisabilité opérationnelle:

Stratégie d'intervention, éligibilité aux aides modalités
juridiques, accompagnement, bilan financier ..

Phase 2



Entretiens AL /
Employeurs

Synthèse

Scénario n°1



Scénario n°2



Scénario n°3



Phase 3

Calibrage du scénario retenu

Périmètre(s), objectifs qualitatifs & quantitatifs, plans d'actions pluri
thématiques, actions complémentaires, moyens financiers ...

= Définition de la stratégie d'intervention

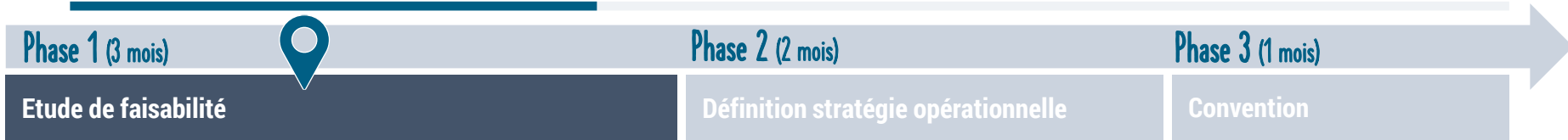


Projet de convention d'opération

& feuille de route



PHASE 1: ETUDE DE FAISABILITÉ



PHASE 1: ETUDE DE FAISABILITÉ

Phase 1 (3 mois)



Etude de faisabilité

Phase 2 (2 mois)

Définition stratégie opérationnelle

Phase 3 (1 mois)

Convention

Analyse du bâti



Repérage depuis la rue : façades, pignons, menuiseries extérieures, volets, persiennes, gouttières, descentes, et, autant que faire se peut, les toitures, les arrières cours et les parties communes accessibles

- › Identification typologies de copropriétés touristiques
- › Identification état physique d'immeuble / logement courant (mauvais état, passoires énergétiques et plus généralement défauts énergétiques ...)
- › Repérer les immeubles/logements, à priori vacants,
- › Mesurer l'intérêt patrimonial ou architectural des immeubles
- › Evaluation du caractère stratégique



Besoins de travaux moyens

Désordres ponctuels, problème d'entretien.

502 bâtiments



Bercy

Besoins de travaux importants

Désordres importants sur une grande partie des postes.

232 bâtiments



Epiplatot

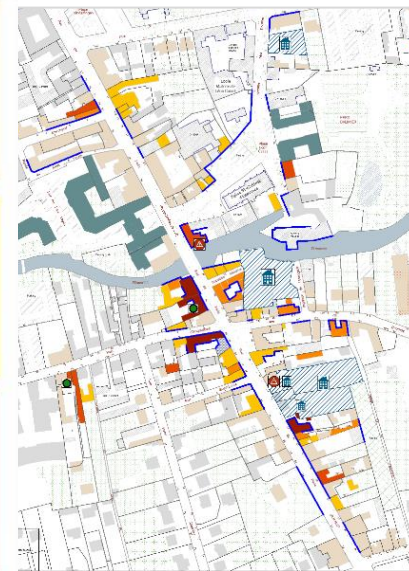
Besoins de travaux lourds

Désordres généralisés, totalité de l'élément concerné.

51 bâtiments



Montreuil



Traitement du repérage

Base de données à l'immeuble, géoréférencée et organisée sous forme de SIG
= évaluation des objectifs / montants des aides

PHASE 1: ETUDE DE FAISABILITÉ

Phase 1 (3 mois)



Phase 2 (2 mois)

Phase 3 (1 mois)

Etude de faisabilité

Mobilisation partenariale / concertation (1/2)



1 Entretiens avec les syndics (x8)

Objectifs des réunions :

- Informations sur le **fonctionnement et l'état technique** des ensembles immobiliers
- **Questionnements spécifiques liés au marché touristique ;**

- › Niveau d'investissement de copropriétaires de résidences secondaires
- › Stratégies patrimoniales,
- › Mode de location des appartements en saison et prix des locations, Avis
- › Cohabitation des usages,
- › origines éventuelles de la vacance de logements,
- › Phénomène AirBnb



QUESTIONNAIRE

Commune: _____

Personne(s) ayant complété ce questionnaire :

NB : Pour les questions où il est demandé de nous communiquer une liste d'adresses, nous vous proposons de les inscrire dans le corps du questionnaire ou de nous les transmettre dans un document à part (en renseignant l'adresse exacte et la référence cadastrale si possible).

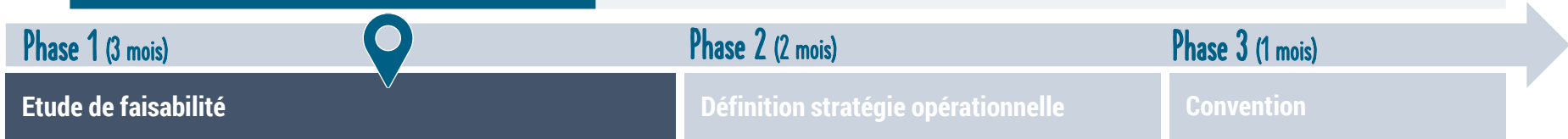
Le parc de logements dégradés et indignes

- Décrivez-vous d'un point de vue de votre état de santé, d'insalubrité et des règlements sur la commune, ou avez-vous connaissance de situations de forte dégradation ou d'insécurité sur le territoire communal ? (R ou pas, pourriez-vous citer quelques-uns des adresses concernées ? Si applicable les années à problèmes).
- Dites-vous, quels sont les points de tension les plus concernés par un besoin d'amélioration dans le parc dégradié ou indigne (fondations, structure, couverture, électricité, isolation, installation électrique / gaz, réseau des poteaux / sans autres équipements de confort (éclairage, sanitaires, etc.) ?

La vacance de logements

- * Avez-vous connaissance d'autres personnes âgées pour l'accessibilité de votre commune? (Si oui, pourriez-vous nous communiquer à l'une des adresses concernées?)

PHASE 1: ETUDE DE FAISABILITÉ



Mobilisation partenariale / concertation (2/2)



2 Table ronde « La parole aux élus »

Présence souhaitée des élus des 5 communes « pilotes »

Objectifs des réunions :

- *Echanges autour des conclusions préliminaires (synthèse documentaire, repérage et rencontres avec les syndicats*
- *Echanges en sous-groupe autour de thématiques à définir*



3 Enquête auprès des propriétaires

300 courriers / questionnaires à destination des
propriétaires de résidences secondaires

1. Transmission par le gestionnaire/collectivité d'un courrier avec enquête en ligne
2. Sélection de 15 à 20 copropriétaires pour approfondissement par entretien et sélection des logements « test »

- › Usage actuel du bien (RP ou secondaire, vacant),
- › Usage touristique
- › Difficulté de location identifiée,
- › Besoin de travaux,
- › Projet actuel (mise en vente/location)
- › Opinion sur la copropriété



PHASE 1: ETUDE DE FAISABILITÉ

Phase 1 (3 mois)



Phase 2 (2 mois)

Phase 3 (1 mois)

Etude de faisabilité



Etudes de faisabilité

Sur l'échantillon représentatifs de 5 logement
(localisation, typologie, usage...)

[illegible]

Logo of the French Republic
Fontainebleau
 FOUNTAINEBLEAU

FICHE IMMEUBLE
 0016 RUE COMAIRS
 Parcelle n°AC0295

ETAT TECHNIQUE DES PARTIES COMMUNES

Infos Synops de compréhension : (voir)
 Source : Diagnostics-ménages, 100% des parties communes Octobre 2010

Travaux nécessaires en parties communes mentionnés par les occupants de l'immeuble
 (à la 1^{ère} de ménage avant installation du poste de travaux)
 façade (x1) / Refection de la corniche (x2) / Refection des vitraux (x3) / Remplacement de l'isolant thermique (x4) / Refection des murs extérieurs (x5)
 Amélioration de l'isolation thermique (x6) / Refection des installations d'éclairage (x7)
 Traitement des parasites (x8) / Mise en sécurité de l'accès à l'immeuble (x9)

Appréciations de l'état des parties communes par Citonette
Accès à l'immeuble

Accès depuis l'entrée d'entrée existante, cheminement en cour principal ouverte avec porte d'entrée à la cage d'escalier en bois, et la cage d'escalier se compose également d'un logement en RDC sur cour.

Out d'entrée / Structure

Le plan général de l'immeuble principal comporte de nombreuses parties de dégradation. Réfection des parties, détachement de l'isolant et des poutres. Les occupants ne comptent pas de travaux de réfection, des réfections sont donc possibles. En l'absence de travaux, les parties communes valables ne restent pas en état de dégradation, dégradation sur la structure.

Éclairage / Isolation / Finitions

Mauvaises finitions en bois simple vitrage, dispersion énergétique, défaut d'isolation. - Partie d'accès bois simple vitrage non entretenu.

proches digites des murs (sur-crois digites) - traces de chocs, gonflement de la fibre simple, humidité (voir) - Vitrage simple vitrage non entretenu, surfaces noircies avec traces de rouille, humidité (voir) Absence d'équipement d'isolation thermique. - Couverture : Vitrage simple vitrage non entretenu.

photo, en voir...

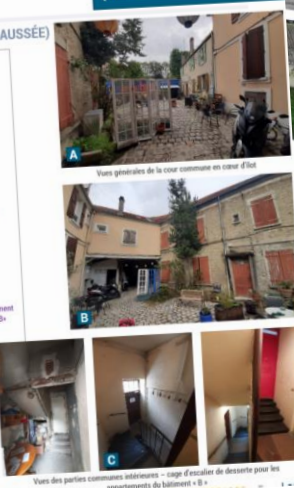
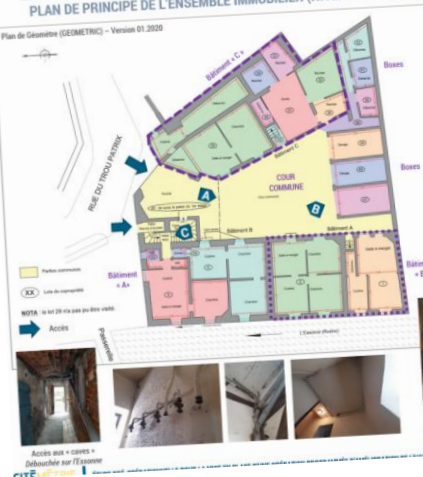
Diagnostic technique : en cours de réalisation

6 rue du Trou Patric (AL 165)

Vente technique Citonette réalisée le 06/10/2020

CENTRE « CORBEIL » Adresse prioritaire

PLAN DE PRINCIPE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER (NIVEAU REZ-DE-CHAUSSÉE)



PHASE 2: STRATÉGIE OPÉRATIONNELLE

Phase 1 (3mois)

Etude de faisabilité

Phase 2 (2 mois)

Définition stratégie opérationnelle



Phase 3 (1 mois)

Convention



Choix d'un scénario préférentiel & calibrage

- Les **périmètres opérationnels** et les **objectifs qualitatifs** (axes d'intervention) **quantitatifs** (PO/PNO, conventionnement ...)
- **Le mode opératoire à privilégier**, nature des interventions ainsi que les modalités d'intervention juridiques et administratives
- Les **modalités de pilotage et de conduite de projet**
- Le **recensement des aides mobilisables** et **proposition de subventions complémentaires** et le développement de partenariat à mettre en place pour accroître l'efficacité globale du dispositif
- **Les coûts d'ingénierie et études techniques à engager**
- **L'ingénierie à mettre en œuvre** en matière d'accompagnement des propriétaires privés
- **Le calendrier prévisionnel des dispositifs** d'intervention notamment sur l'habitat privé et les indicateurs de suivi et d'évaluation

Scénarii contrastés

Graduation du niveau d'ambition appuyé sur les études de cas des 5 logements



Atelier de co-conception de l'outil

- › Quels objectifs du futurs dispositifs ?
- › Quel règlement en découle ?
- › Quel cadre de travail partenarial ?
- › Quelle Ingénierie à mettre en œuvre ?
- ›



Réalisation d'un Benchmark des expériences comparables et des possibilités de répliquabilité

PHASE 2: STRATÉGIE OPÉRATIONNELLE

Phase 1 (3mois)

Etude de faisabilité

Phase 2 (2 mois)

Définition stratégie opérationnelle



Phase 3 (1 mois)

Convention

Réalisation d'un livret à vocation pédagogique

Des démarches de capitalisation souvent trop peu suivies de démarches de diffusion / valorisation



- Synthèse de la démarches et des analyses de terrain dans un format didactique
- Accompagnement de la CCACVI dans la diffusion auprès des partenaires
 - Proposition d'un plan de communication multicanal,
 - Diffusion auprès du réseau Citémétrie : Anah locale, services déconcentrés de la région Occitanie
 - Publication dans la Gazette des Communes

LES AUTRES THÉMATIQUES



Lors des enquêtes, les ménages ont également été interrogés sur des sujets ne concernant pas directement l'habitat.

Les retours recueillis peuvent participer à une meilleure connaissance du centre-ville ainsi que d'un point de vu des habitants. Les principaux thèmes sont les suivants :

Le stationnement



Parmi les occupants du centre-ville enquêtés, **un tiers dispose d'une voiture.**



Un peu moins de la moitié des personnes interrogées ont un garage ou une place de stationnement.



Parmi ces places de stationnement, la grande majorité (plus de 90%) sont associées au logement. Seulement 3 sont louées à un autre propriétaire.

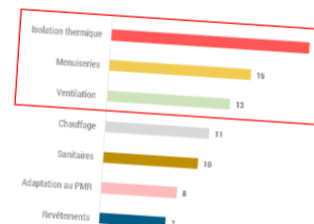


LES ENQUÊTES AUPRÈS DES OCCUPANTS



PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (49 ENQUÊTÉS)
Des besoins de travaux identifiés par les propriétaires occupants

- Les principaux postes de travaux identifiés par les propriétaires occupants sont l'isolation, les menuiseries et les travaux de reprise de la ventilation.



Pour certains, des difficultés à s'engager dans des travaux

- 53% des propriétaires occupants (26) souhaitent réaliser des travaux dans leurs logements.
- Parmi ceux qui ne souhaitent pas réaliser tout ou une partie des travaux (23) les raisons avancées sont les suivantes :



3/4 des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah (parmi ceux ayant renseignés leurs revenus)

PLANNING PRÉVISIONNEL

TRANCHE FERME

Phase 1 / Etudes de faisabilité

- Sollicitation & collecte de données / Analyse du corpus documentaire & statistique
- Approche terrain / Analyse du bâti
- Entretiens syndics (*8)
- Echange avec les communes «Table ronde avec les élus»
- Enquêtes à destination des propriétaires
- Etudes tests (*5 logements) : visite, entretiens & faisabilité
- Synthèse / Généralisation de la démarche

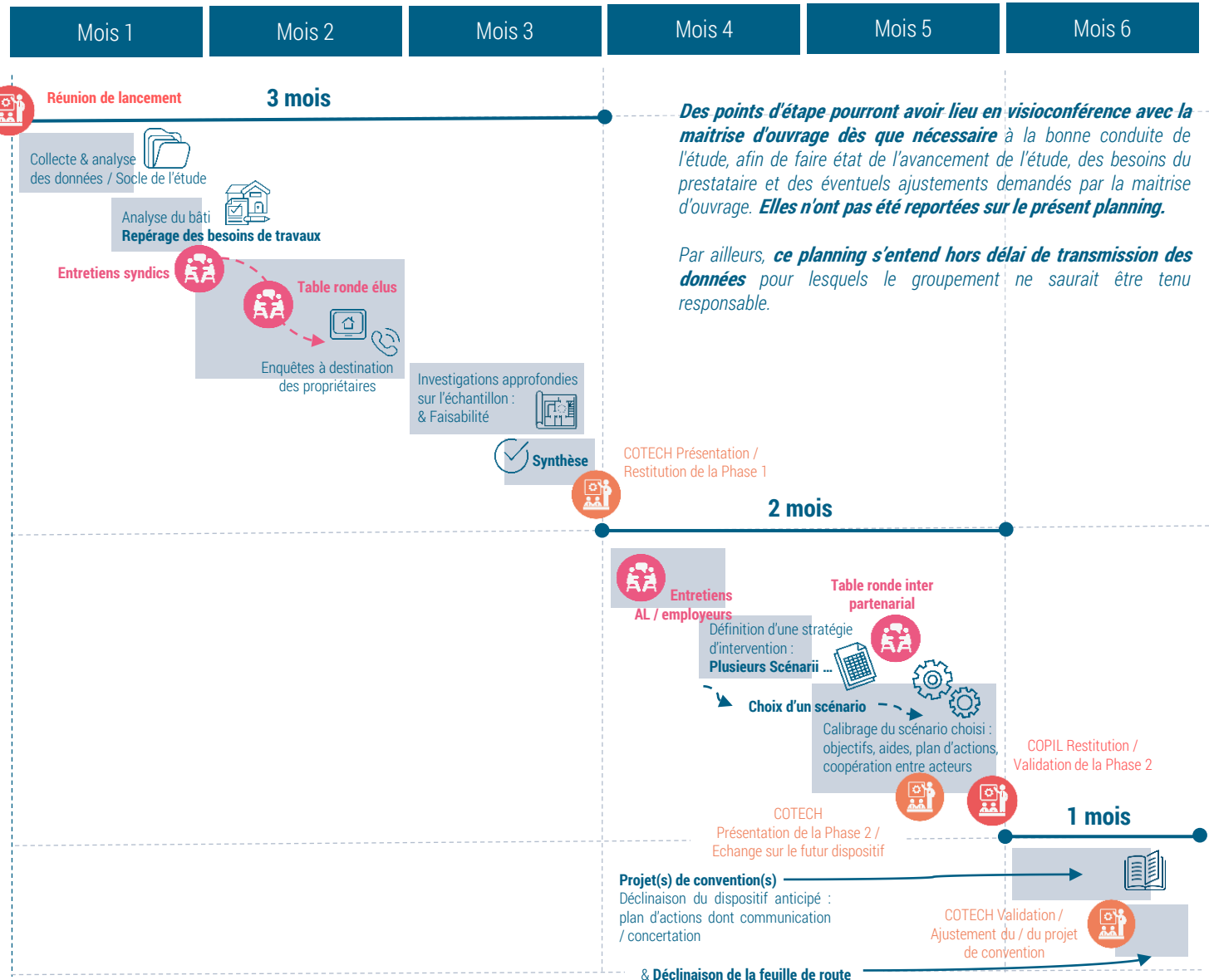
Phase 2 / Scénarios & définition de la stratégie opérationnelle d'intervention

- Mobilisation partenariale : AL & employeurs ...
- Définition d'une stratégie d'intervention : * scénarii contrastés
- Choix d'un scénario : objectifs, modalités d'intervention ...

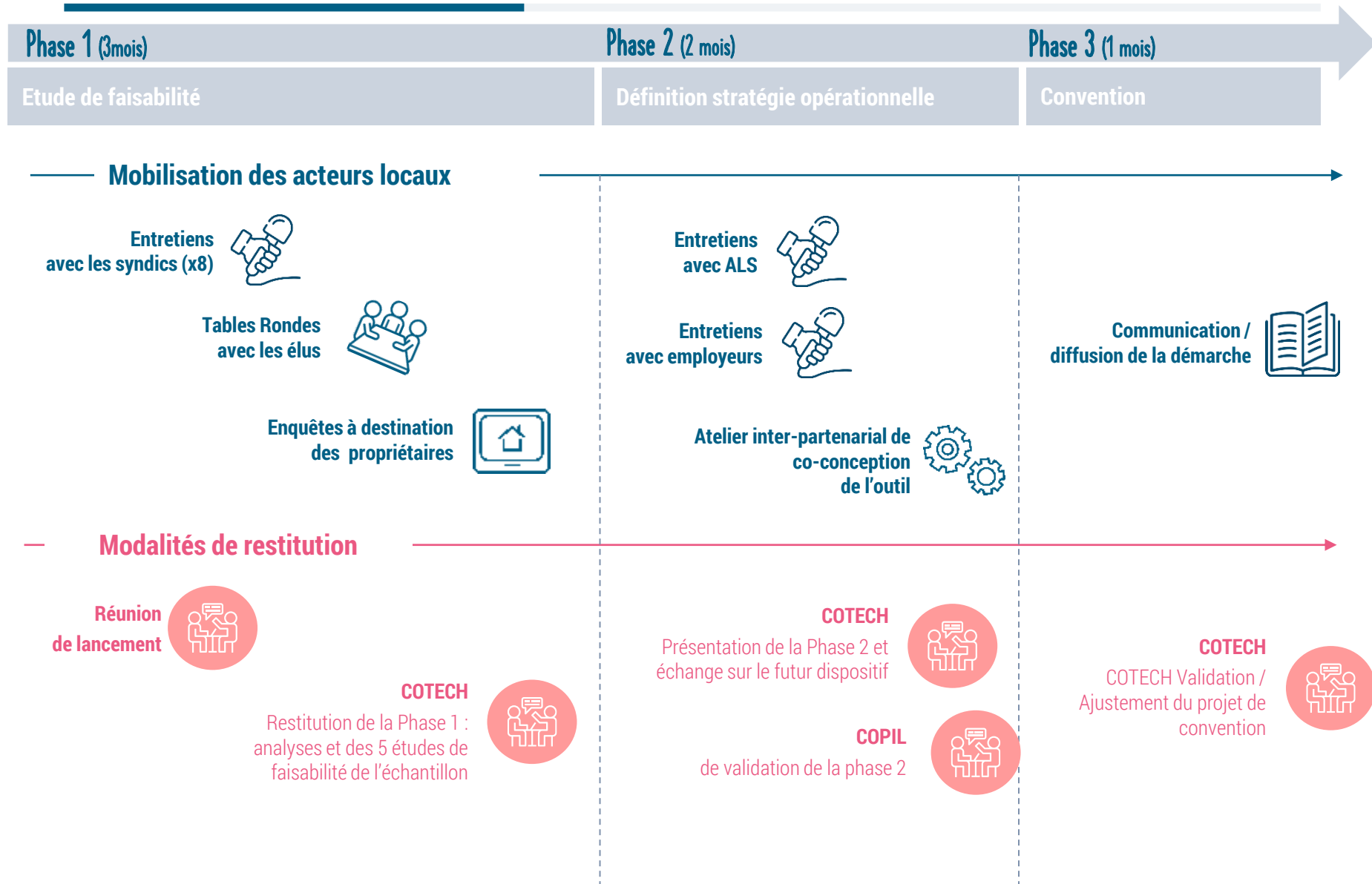
TRANCHE OPTIONNELLE

Phase 3 / Elaboration de la convention

- Rédaction projet de convention
- Feuille de route



LES PRINCIPAUX JALONS DE L'ÉTUDE



<p>Phase 1</p> <p><i>Etudes de faisabilité</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Supports réunion de lancement / CR ▪ Support et CR de la table ronde avec les élus ▪ Des fiches logements : compilation des informations issues des investigations multicritères, avec esquisse de projet, bilan financier et modalités opérationnelles ▪ Support du COTECH pour la restitution / validation de l'évaluation faite
<p>Phase 2</p> <p><i>Scénarios et définition de la stratégie opérationnelle d'intervention</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ CR des entretiens acteurs ▪ Scénarii proposés ▪ Sur le scénario retenu : Matrice financière / Plans d'actions avec fiches ▪ Un rapport de synthèse tranche ferme / réalisation d'un livret ▪ Support et CR de l'atelier inter partenarial ▪ Supports diaporama COTECH & COPIL / CR
<p>Phase 3</p> <p><i>Tranche optionnelle Elaboration de la convention</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Projet de convention ▪ Feuille de route pour les collectivités ▪ Support et CR du COTECH

