

SÉMINAIRE  
DE TRAVAIL  
4 avril 2022

## Albères Côte Vermeille Illibéris



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



# Fil conducteur du séminaire de travail...



- > Retour sur les résultats intermédiaires de l'enquête
- > Finalisation du CCTP de l'étude pré-opérationnelle
- > Planning consultation et réalisation étude
- > Échanges



# ENQUÊTE

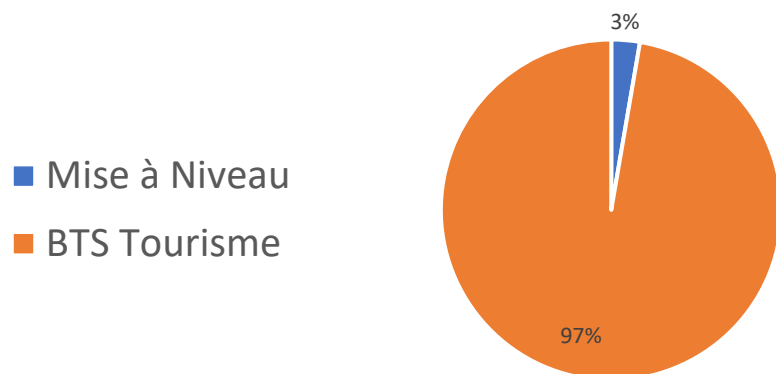
## **Résultat de l'enquête sur les étudiants du Lycée Bourquin**

**Période : 21 février- 27 mars 2022.**

**Nombre d'étudiants : 200**

**Nombre de répondants : 79**

Dans quelle classe êtes-vous?-74 réponses

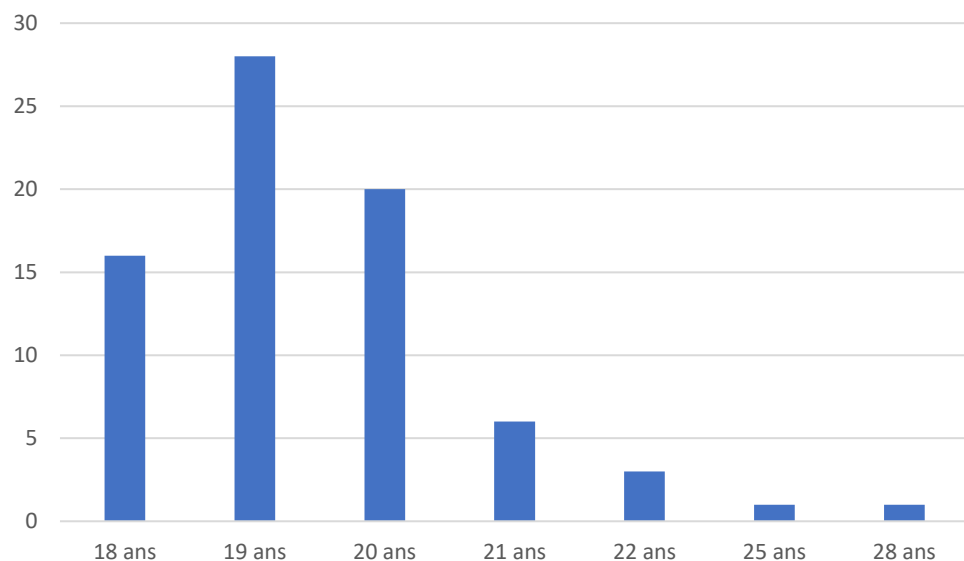


## LE PROFIL DES ETUDIANTS QUI ONT REPONDU

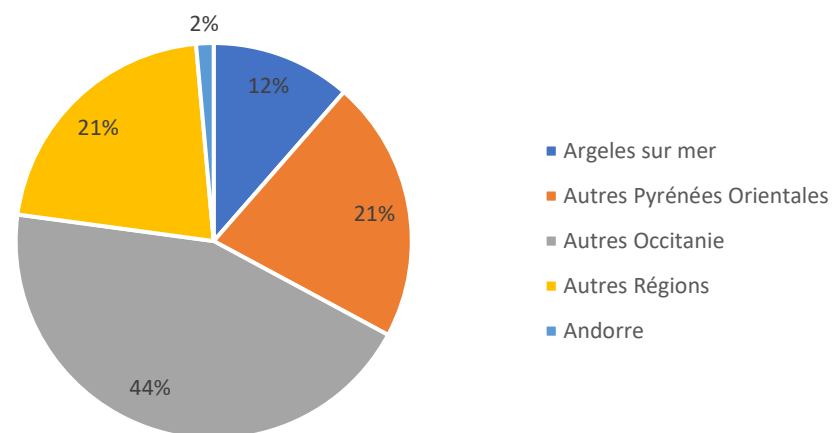
Les étudiants ont principalement entre **18 et 20 ans**, et vivaient pour **un tiers** dans le Département et pour **44%** ailleurs dans la Région. Il s'agit principalement de **décohabitants**, bien qu'une partie vive encore chez ses parents. Un peu moins des **deux tiers** sont boursiers, et ont des **ressources inférieures à 500€**.

**65%** des étudiants **vivent** aujourd'hui à **Argelès**.

Quel age avez-vous ?- 75 réponses

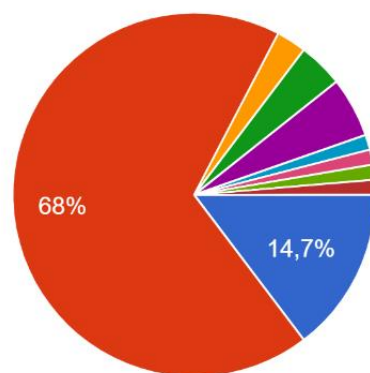


Dans quelle ville habitez-vous l'année précédente à votre entrée en formation ? - 70 réponses



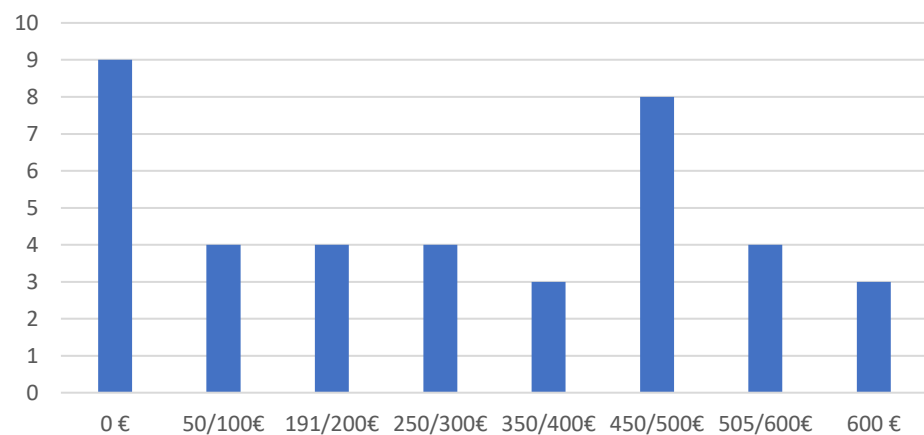
Avec qui occupiez-vous votre logement l'année précédente à votre entrée en formation ?

75 réponses



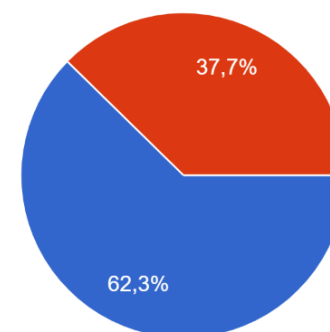
- Tout seul
- Avec mes parents
- Autres membres de la famille
- Avec mon conjoint
- Avec des amis
- avec ma copine
- en colocation
- ma copine
- Internat

Quelles sont vos ressources mensuelles (hors allocations logement) ?- 39 réponses



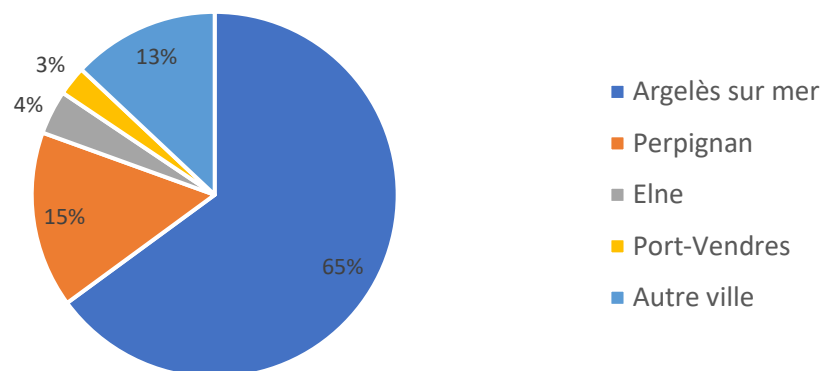
Êtes-vous boursier ?

77 réponses



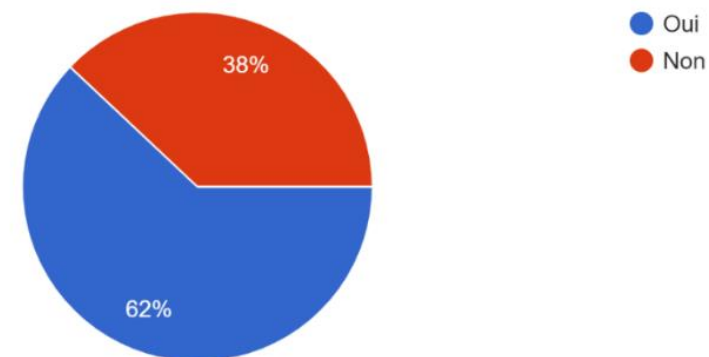
- Oui
- Non

Dans quelle ville se situe le logement que vous occupez actuellement ? (79 réponses)



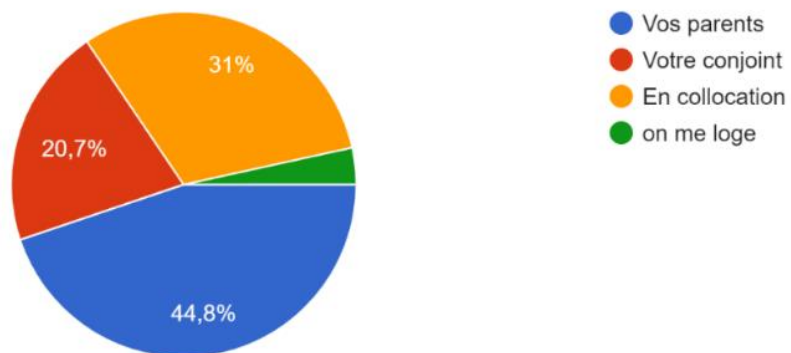
Vivez-vous seul dans votre logement ?

79 réponses

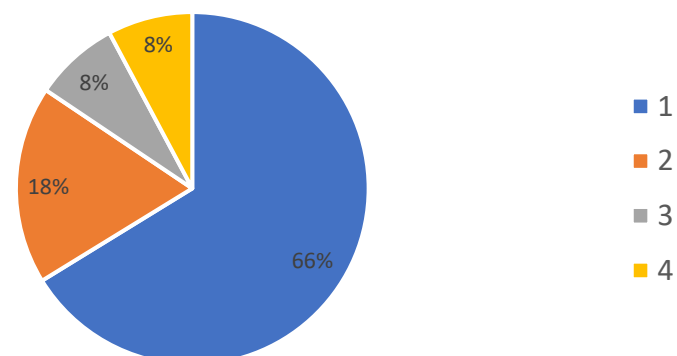


Si non, avec qui ?

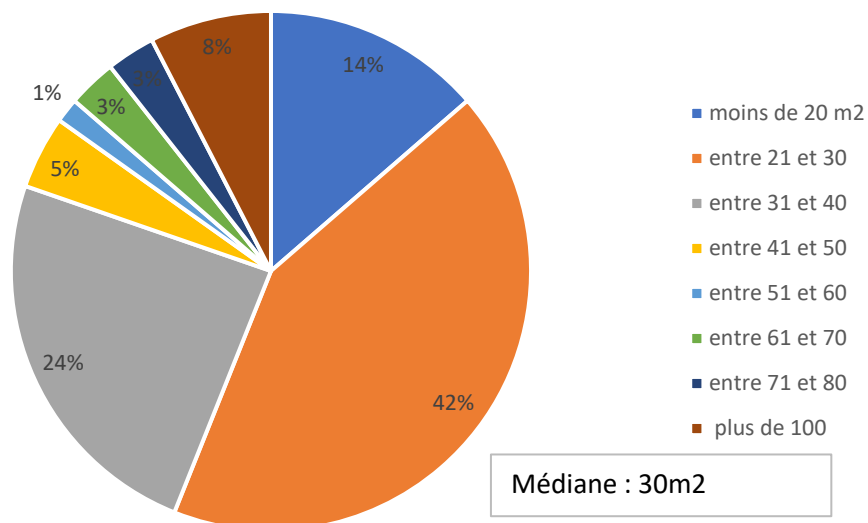
29 réponses



Avec combien de personnes occupez-vous votre logement actuel (vous compris)?- 77 réponses



Quelle est la superficie de votre logement actuel ?  
(en m2)-71 réponses



## LE LOGEMENT OCCUPE

**56 %** des logements occupés font **30m2** ou moins

**70%** des répondants occupent un **logement meublé**.

Le montant médian des **loyers charges comprises** est de **422€**.

**56%** perçoivent une **allocation logement**

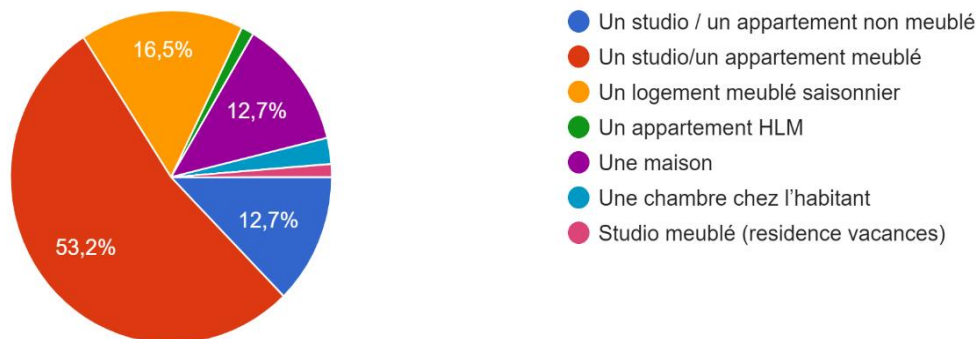
Pour **82%** cette aide est de **200€ ou moins**.

Le **reste à charge** est d'en moyenne de **274€**.

**62%** ont un **bail entre 9 et 10 mois** et **30%** de plus d'un an

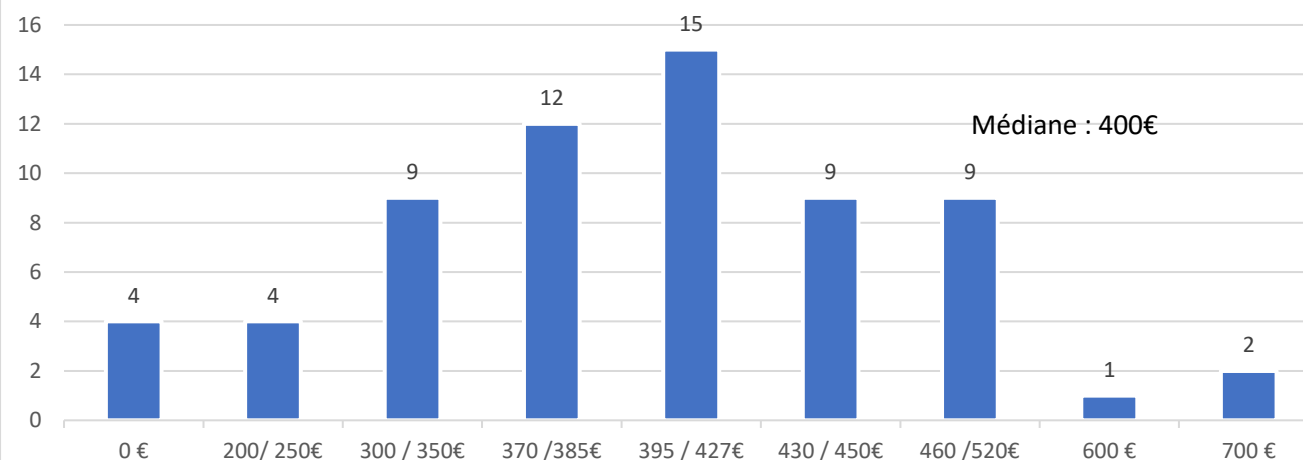
Quel est le type de logement actuellement occupé ?

79 réponses

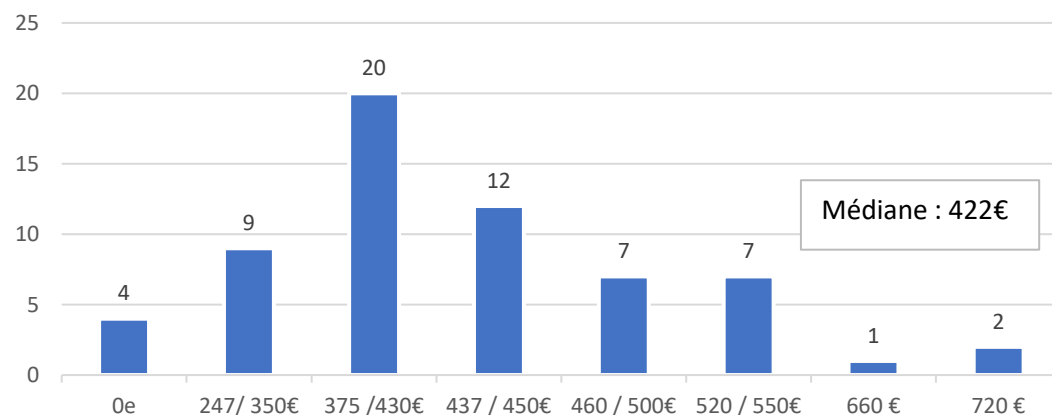




### Quel est le montant mensuel de votre loyer -Hors Charges? (avant allocation logement)-65 réponses

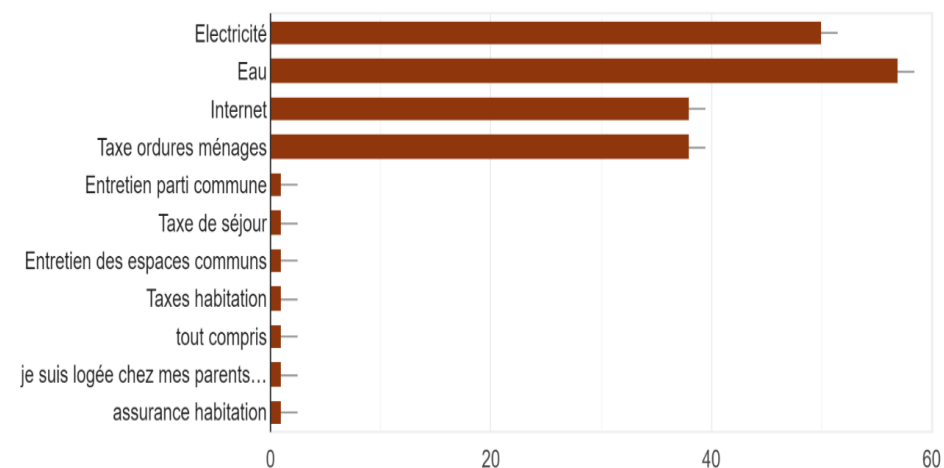


### Quel est le montant mensuel de votre loyer-Charges Comprises? (avant allocation logement)-62 réponses



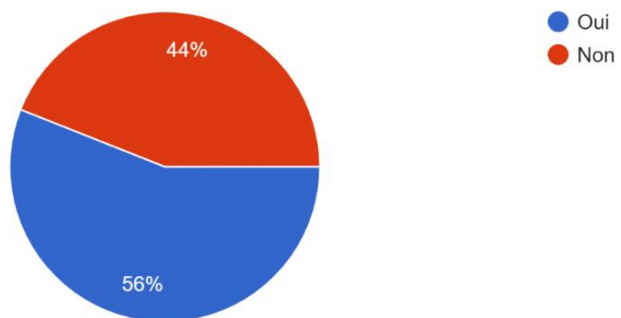
### Que comprennent vos charges ?

65 réponses

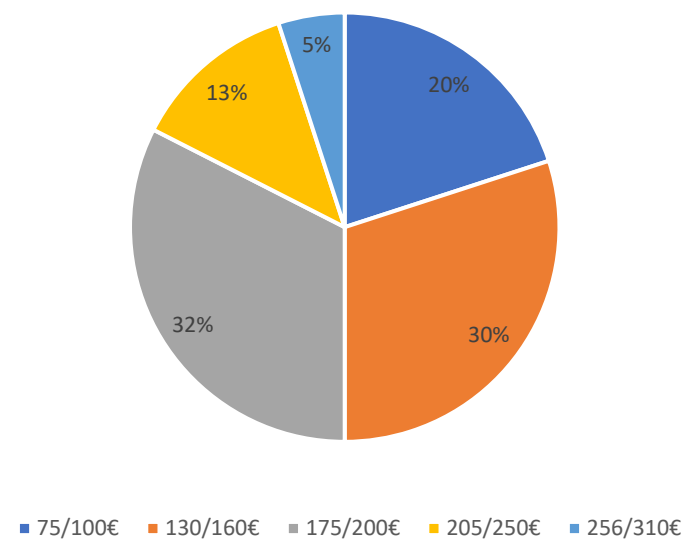


Percevez-vous une allocation logement ?

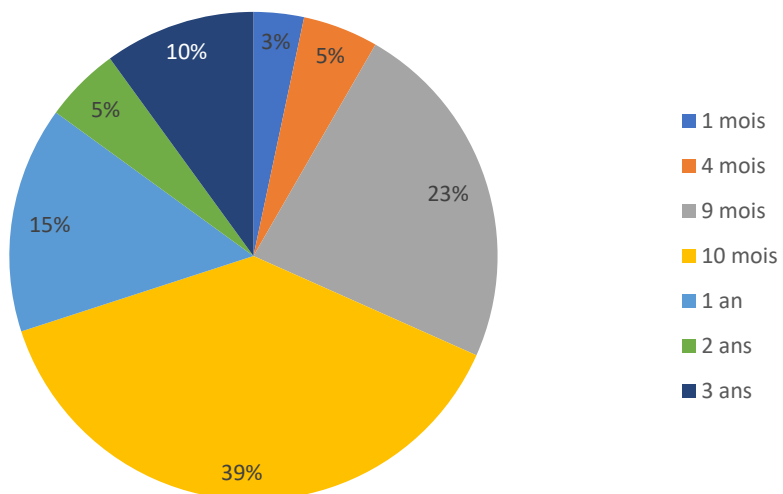
75 réponses



Si oui, quel est son montant? - 40 réponses



Combien de temps dure votre bail ? - 60 réponses

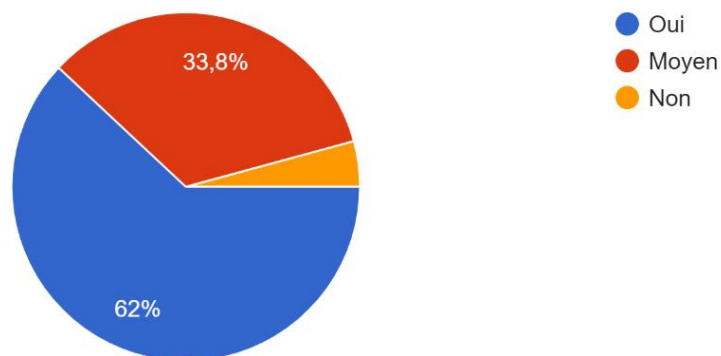


**62%** ont un bail entre 9 et 10 mois

**30%** ont un bail de plus d'un an

Êtes-vous satisfait de votre logement actuel ?

71 réponses



**42%** ne sont **pas ou moyennement satisfaits** de leur logement

Sont **problématiques ou très problématiques** à :

**38%** le prix

**36 %** pour l'accessibilité

**35%** le confort

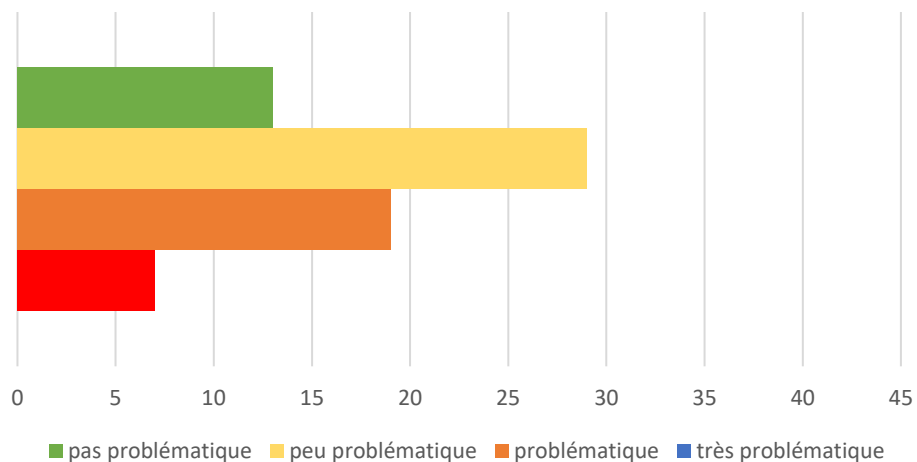
**24%** le bail

**19%** le cadre de vie

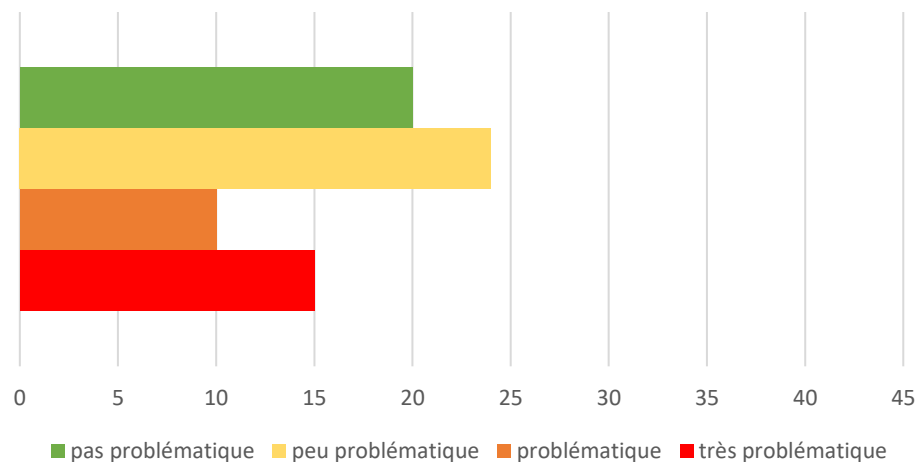
**10%** la surface

Que pensez-vous de votre logement ?

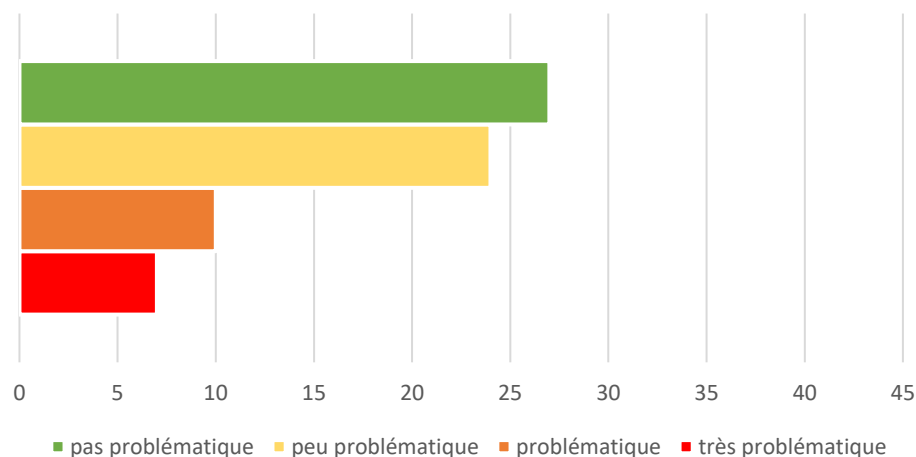
Le prix ( loyer trop élevé, charges trop élevées...)



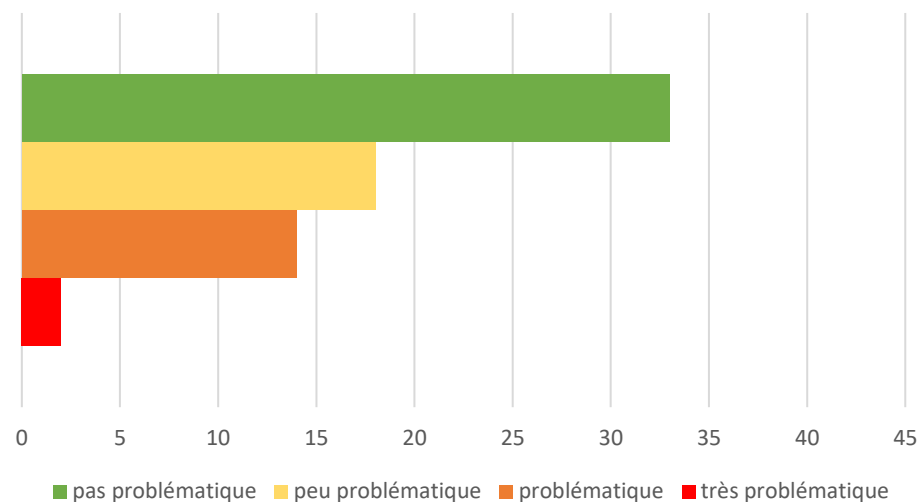
L'accessibilité ( logement trop loin du lycée...)



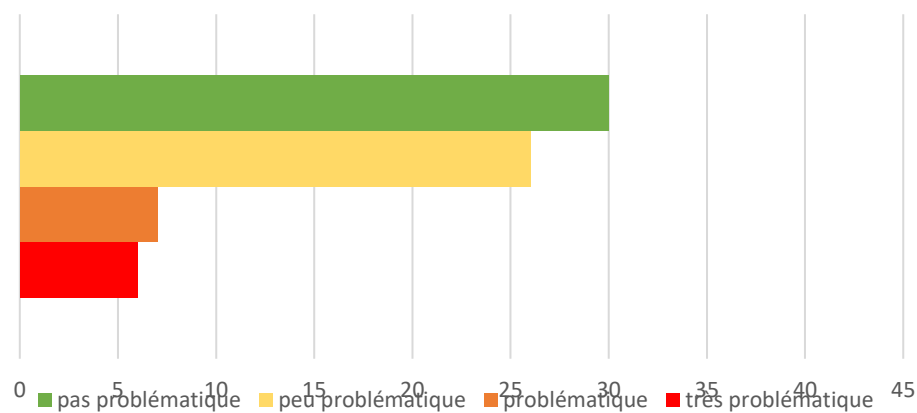
Le confort (équipements défectueux, mauvaise isolation...)



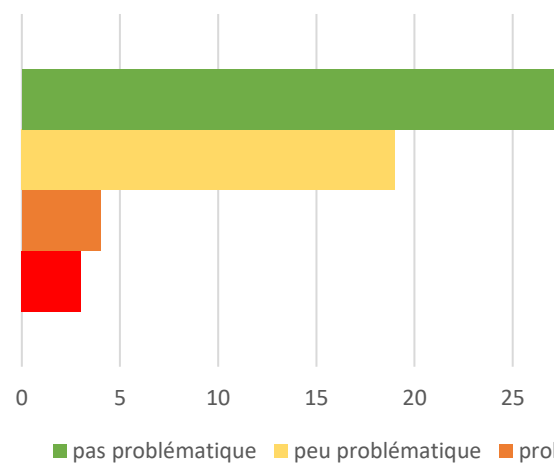
Bail précaire ( durée limitée du bail, pas de bail...)



Le cadre de vie ( peu de proximité des services, bruyant, problèmes de voisinage...)



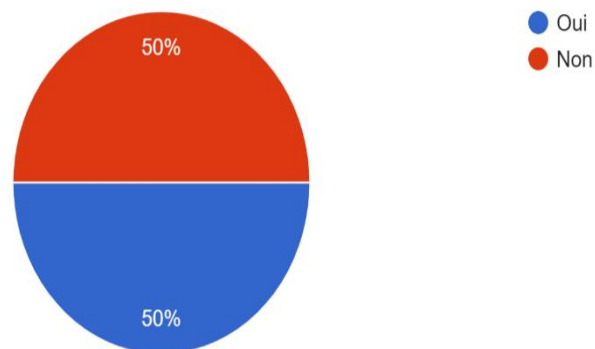
La surface ( trop petit, mal agencé...)



<b>Si autre raison, préciser</b>
Pas d'internet, tout à la charge de l'étudiant
Pas de chauffage
Devoir Re déménager l'été
Ne répondent jamais au téléphone d'urgence

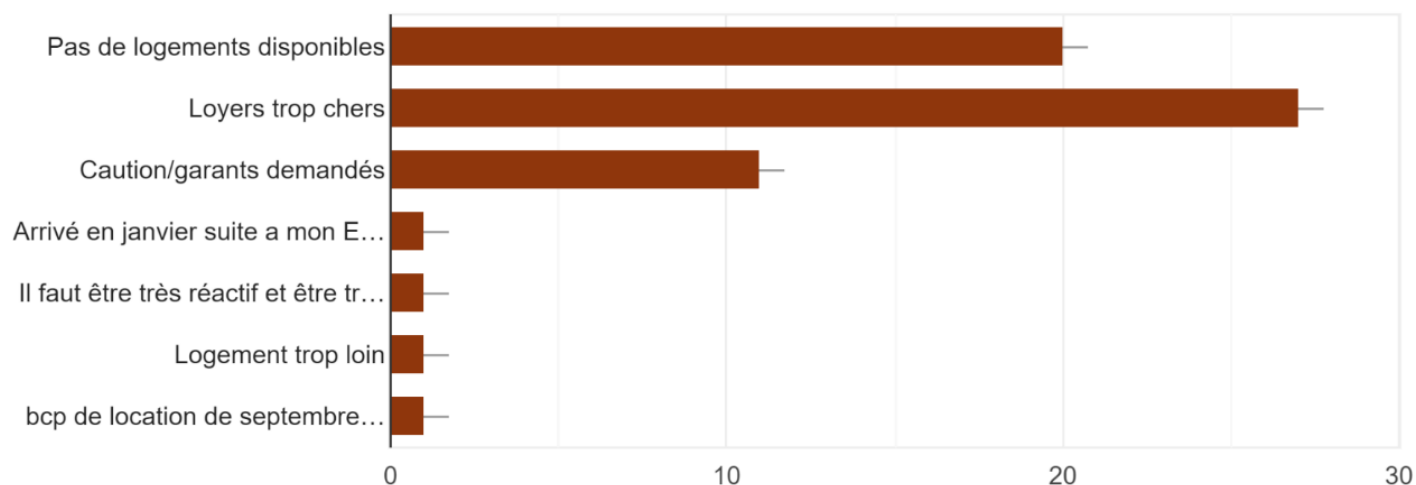
Avez-vous eu des difficultés à trouver votre logement actuel ?

70 réponses



Si oui, pourquoi?

36 réponses



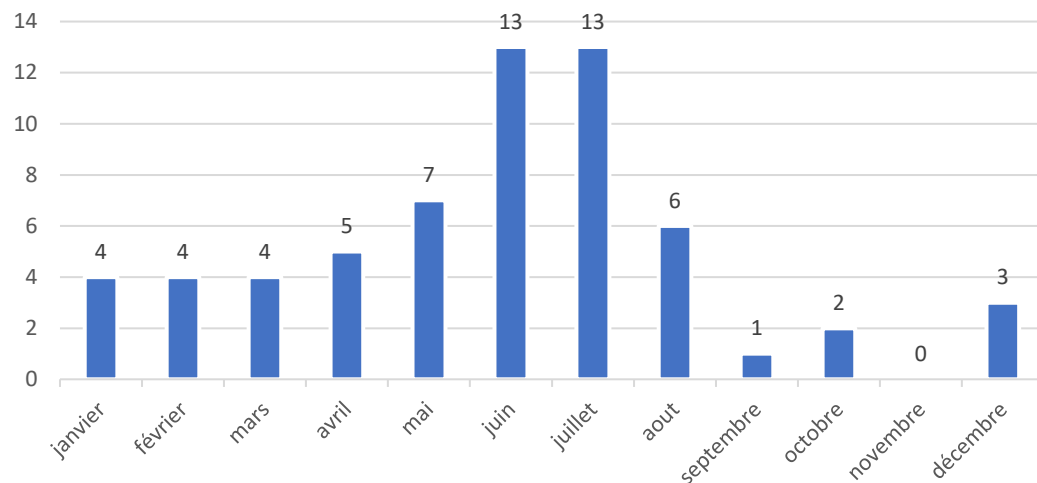
## LA RECHERCHE DU LOGEMENT

**50% ont eu du mal à trouver leur logement** actuel principalement en raison de la **rareté de logements**, des **loyers pratiqués** et dans une moindre mesure pour les **garanties demandées**.

Les étudiants entament principalement leurs **recherches** entre **juin et juillet** pour **entrer dans leur logement** en **septembre**.

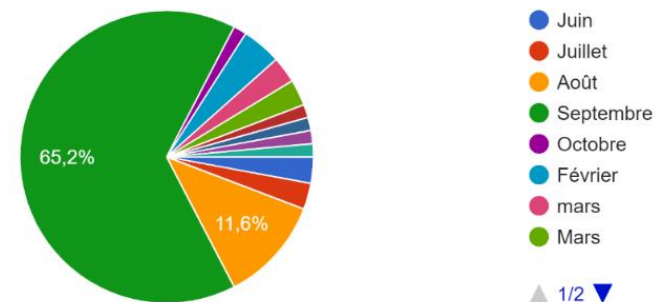
**La moitié** a trouvé son logement par le biais de **petites annonces**, principalement par Leboncoin

### Quand avez-vous commencé à rechercher votre logement ? (préciser le mois)-62 réponses

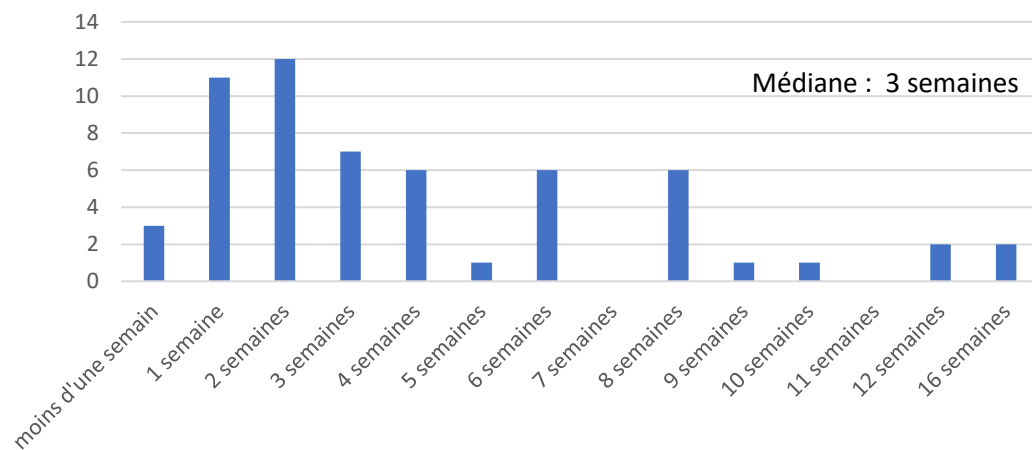


**42%** ont commencé à rechercher leurs logements en juin/juillet

### Quand êtes-vous entré dans votre logement ? 69 réponses



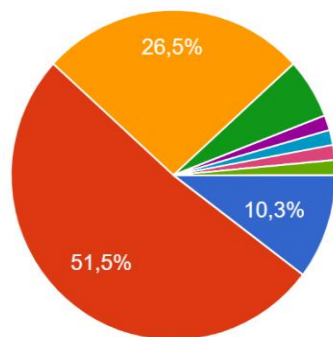
### Quelle a été la durée de votre recherche? ( en semaines)- 57 réponses



**48%** ont mis plus de 3 semaines pour trouver un logement

Comment avez-vous trouvé votre logement actuel ?

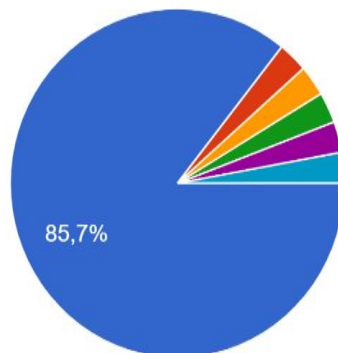
68 réponses



- Par une agence immobilière
- Par un site de petites annonces
- Par du bouche à oreilles / connaissance
- Par le lycée
- Apprentissage
- Moi même
- Crous
- Je vis chez mes parents

Si vous avez trouvé par le biais d'un site de petites annonces, précisez lequel

35 réponses



- Leboncoin
- Paru/Vendu
- Airbnb
- Étudiant.gouv
- Vacanceole
- Internet

## LA RECHERCHE DU LOGEMENT

Les critères des recherches sont :

**92%** le prix

**79%** la qualité du logement

**70%** la proximité avec le lycée

**70%** le quartier

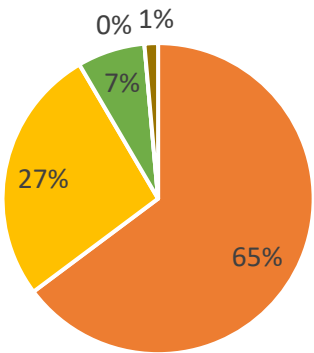
**61%** la vie dans le logement

**58%** la desserte

**36%** la proximité avec l'emploi  
saisonnier

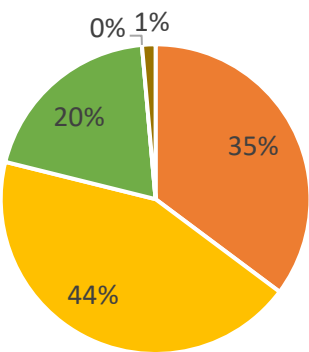
Que privilégiez-vous dans la recherche de votre logement ?

le prix du loyer, des charges



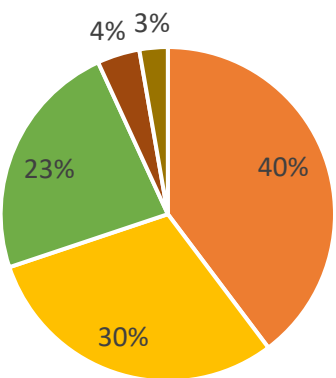
1

la qualité, le confort, la surface du logement



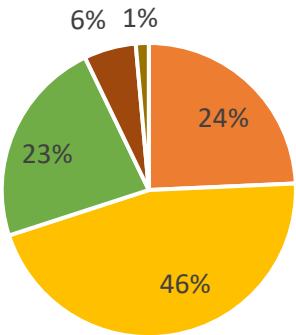
2

la proximité avec le lycée



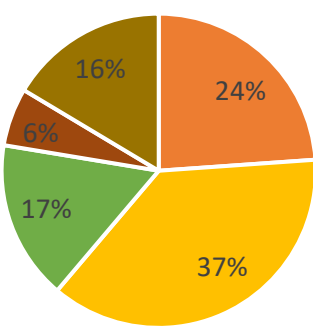
3

le quartier, l'emplacement, les services de proximité



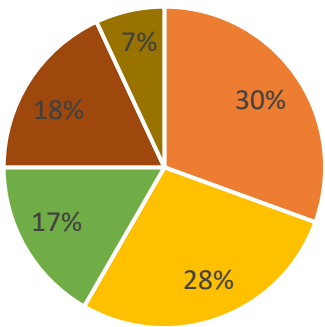
4

La vie dans le logement, la colocation, l'entente



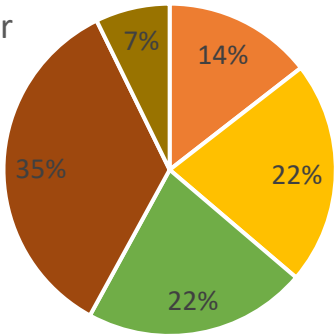
5

la desserte ( bus, train, vélo)



6

la proximité avec l'emploi saisonnier



oui, c'est primordial

oui, c'est important

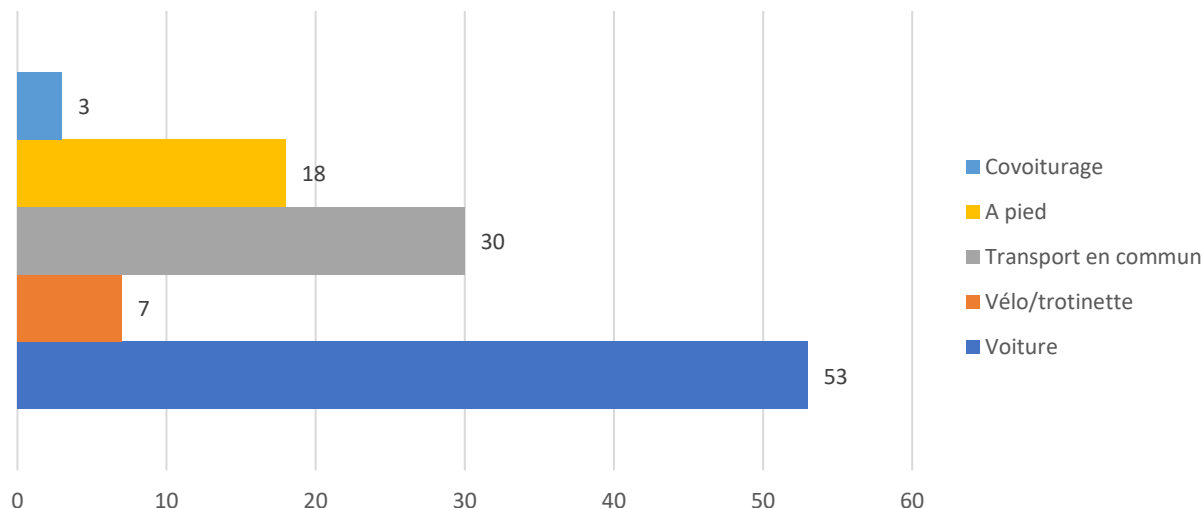
Oui, c'est mieux

Ce n'est pas important

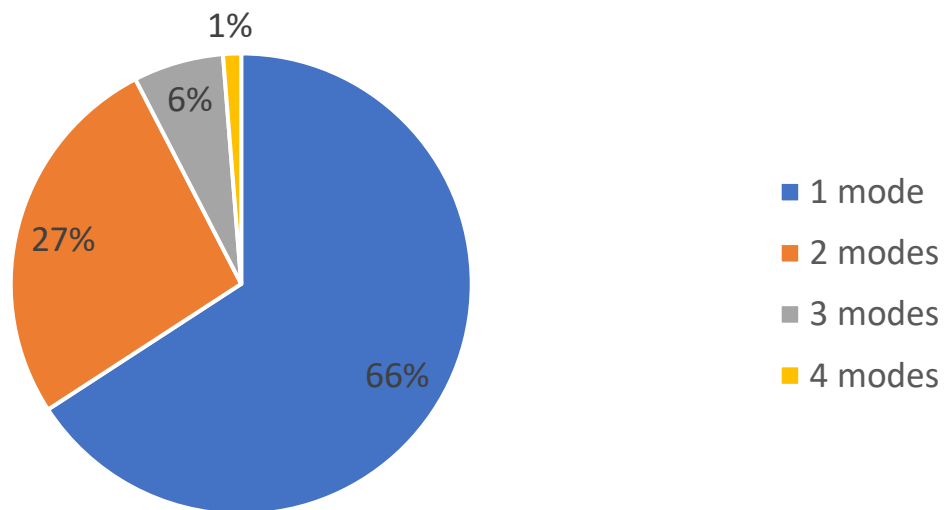
ne se prononce pas



Quel est votre moyen de transport pour vous rendre au lycée?



Modes de déplacement



## LA MOBILITE

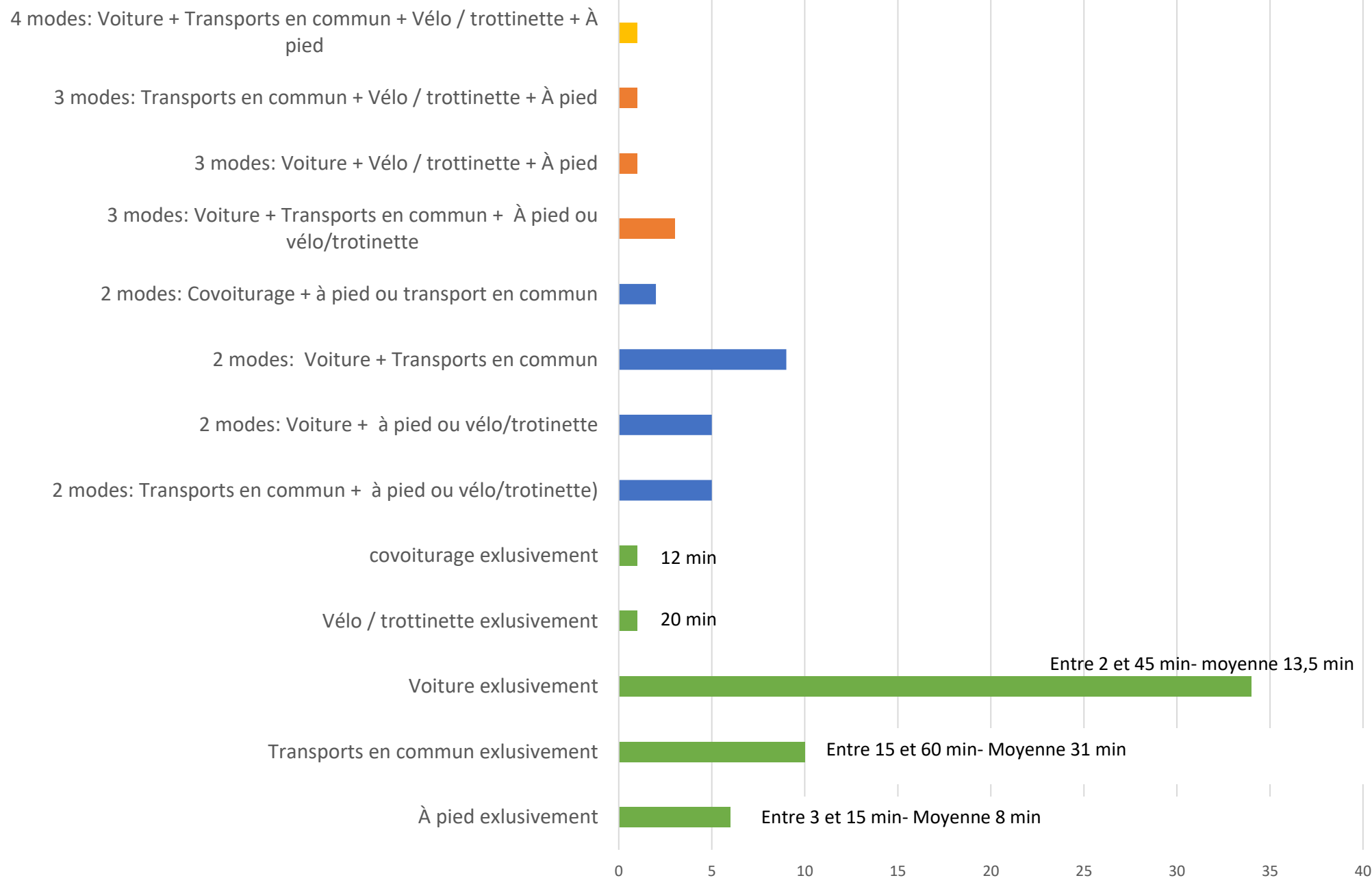
**La voiture est le mode de transport privilégié :**

Cumul possible : **48%** des étudiants utilisent leur **voiture**, **27%** les **transports en commun** et **22%** se rendent à **vélo ou en trottinette ou à pied**.

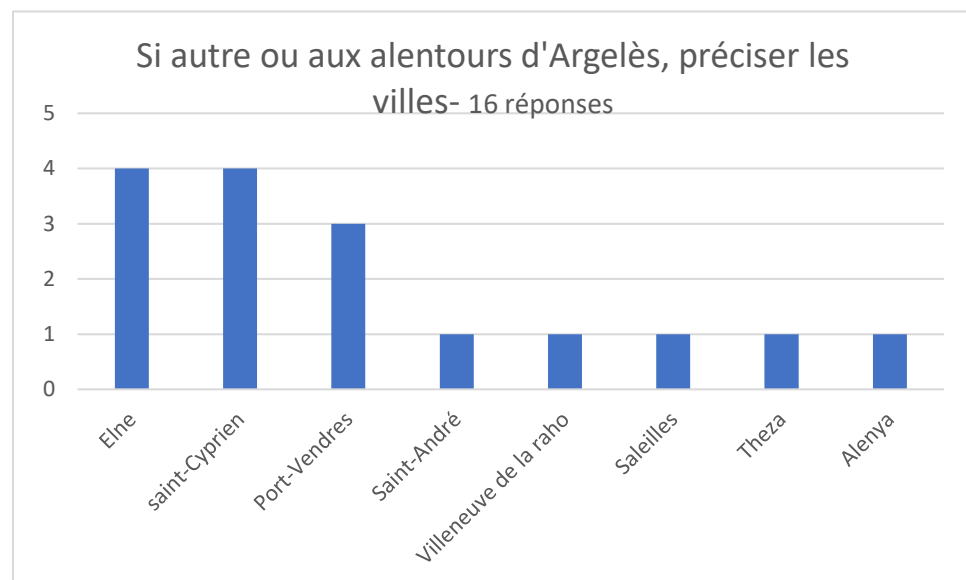
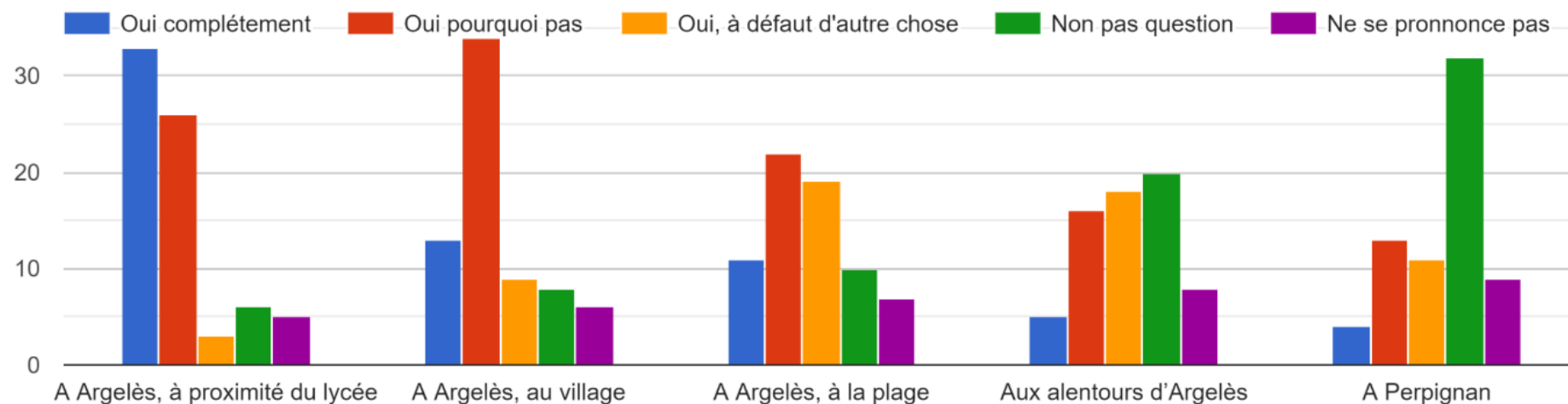
A noter que les étudiants utilisent différents modes de déplacement : **34% combinent plusieurs modes**.

En moyenne, tous modes confondus, la **durée du trajet** est de **20 min**.

## Modes de déplacement et temps de trajets



## Où souhaiteriez-vous vivre ?



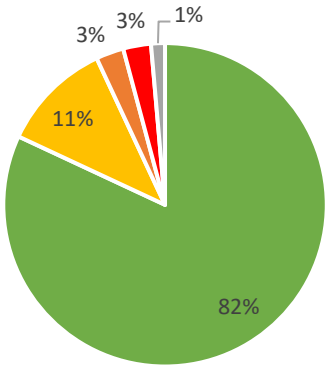
### LE LOGEMENT IDEAL

**Les étudiants interrogés souhaitent vivre à Argelès (1. à proximité du lycée ; 2. au village. 3. à la plage), dans un **appartement meublé**.**

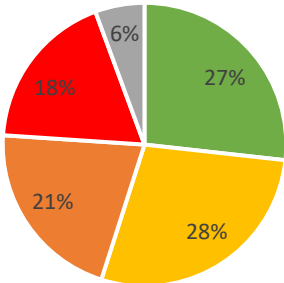
**42%** souhaiteraient occuper leur logement **moins de 10 mois** (pour 62% qui occupent actuellement leur logement moins de 10 mois), **58% plus d'un an** (contre 30% d'occupation actuelle).

Si cette possibilité existait près du lycée, souhaiteriez-vous vivre...

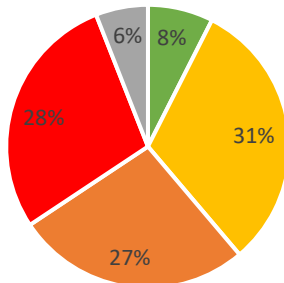
Dans un appartement meublé



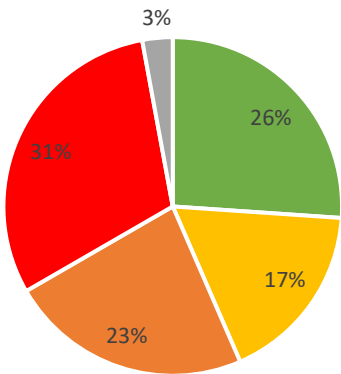
En résidence étudiante ( type CROUS...)



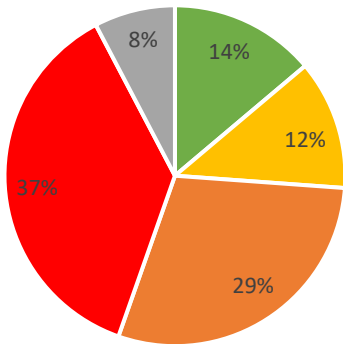
En résidence mixte ( type foyer jeunes travailleurs)



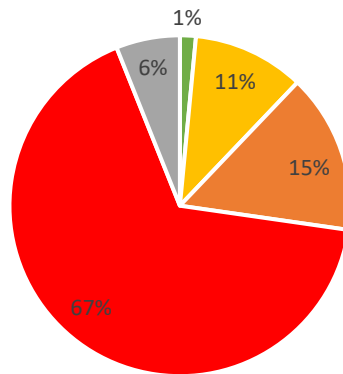
En colocation meublée



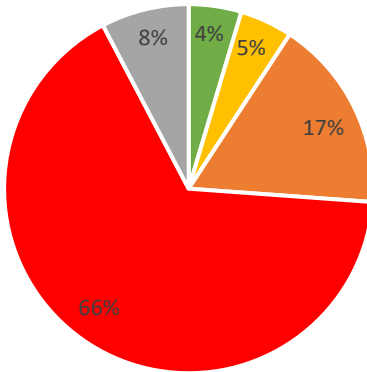
Dans un appartement loué vide



en colocation louée vide

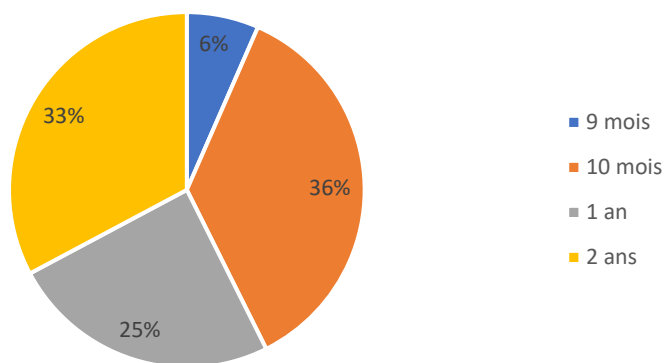


Chez l'habitant

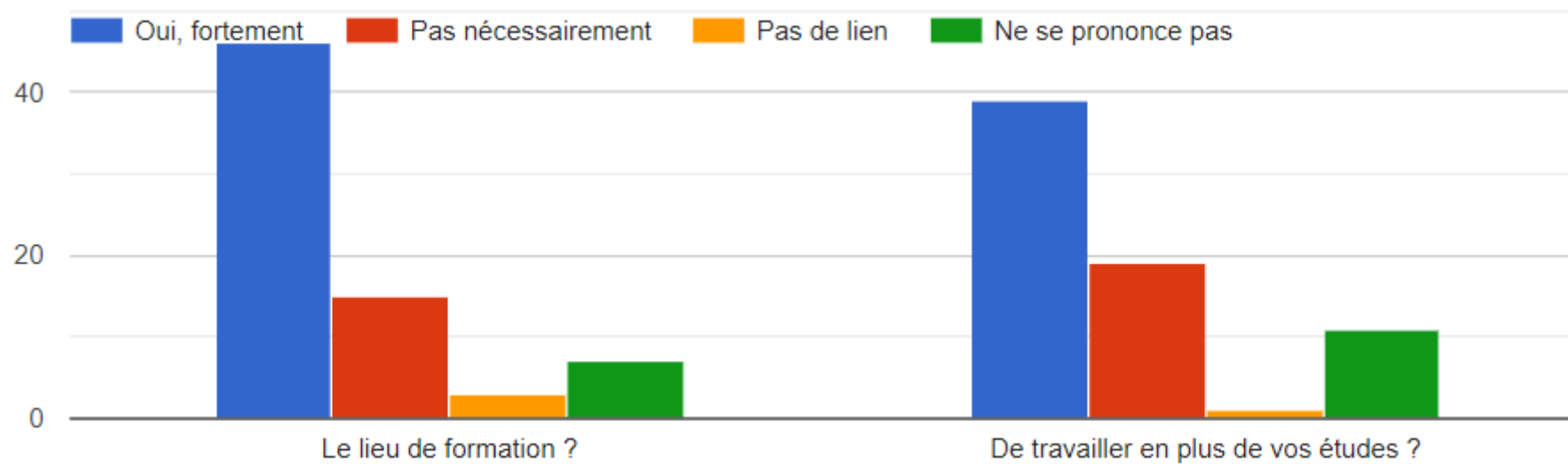


- Oui complètement
- Oui, pourquoi pas
- Oui, à défaut d'autre chose
- Non pas question
- Ne se prononce pas

Combien de temps souhaiteriez-vous idéalement occuper votre logement ?

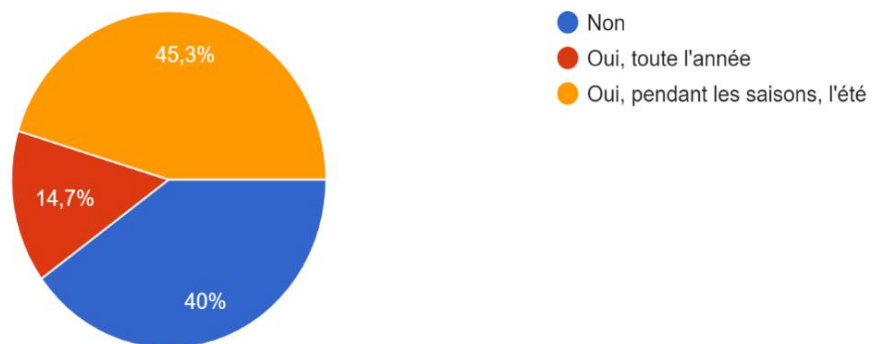


Selon vous, le logement conditionne....



Avez-vous un emploi ?

75 réponses

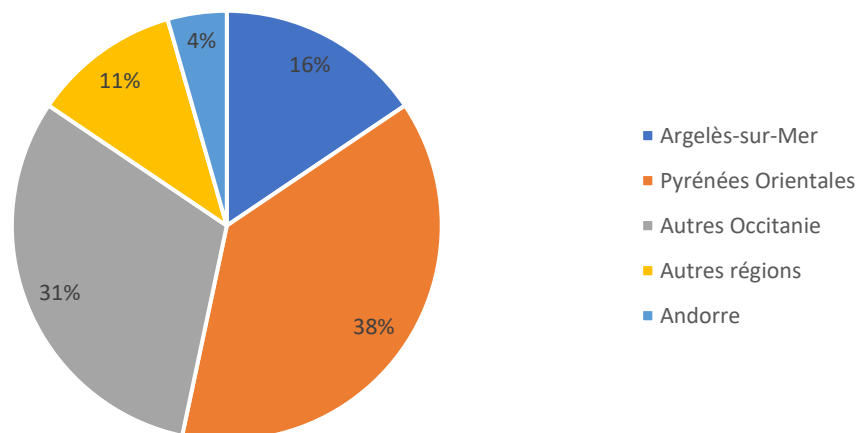


## LES ETUDIANTS ET L'EMPLOI

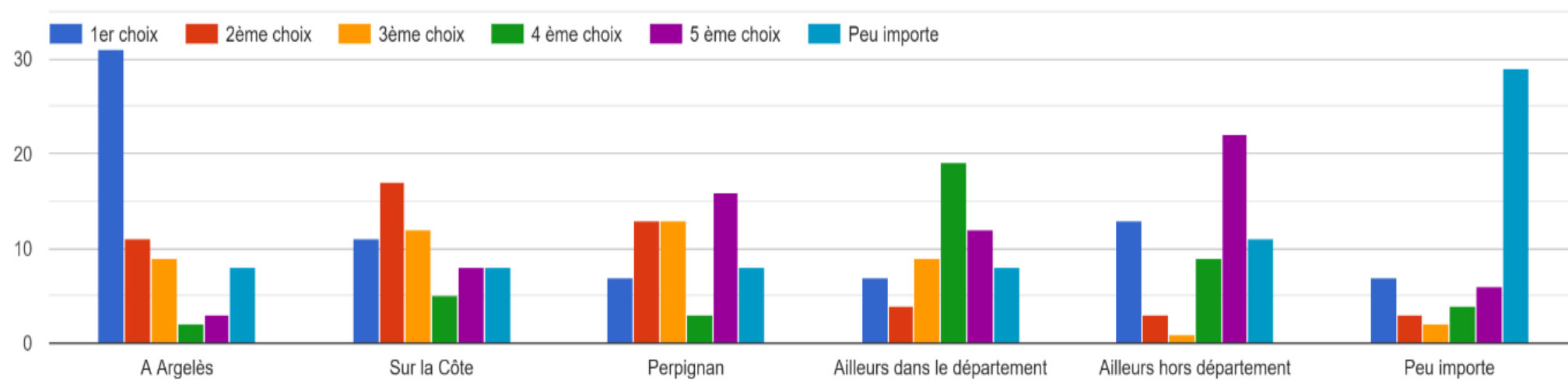
**60% ont un emploi dont 45% l'été.**

Si pour travailler les répondants **recherchent de préférence à Argelès**, seuls **16% travaillent ou travaillaient à Argelès** (1<sup>ère</sup> année ?).

Si vous travaillez, dans quelle ville se situe votre dernier/actuel emploi ?- 45 réponses



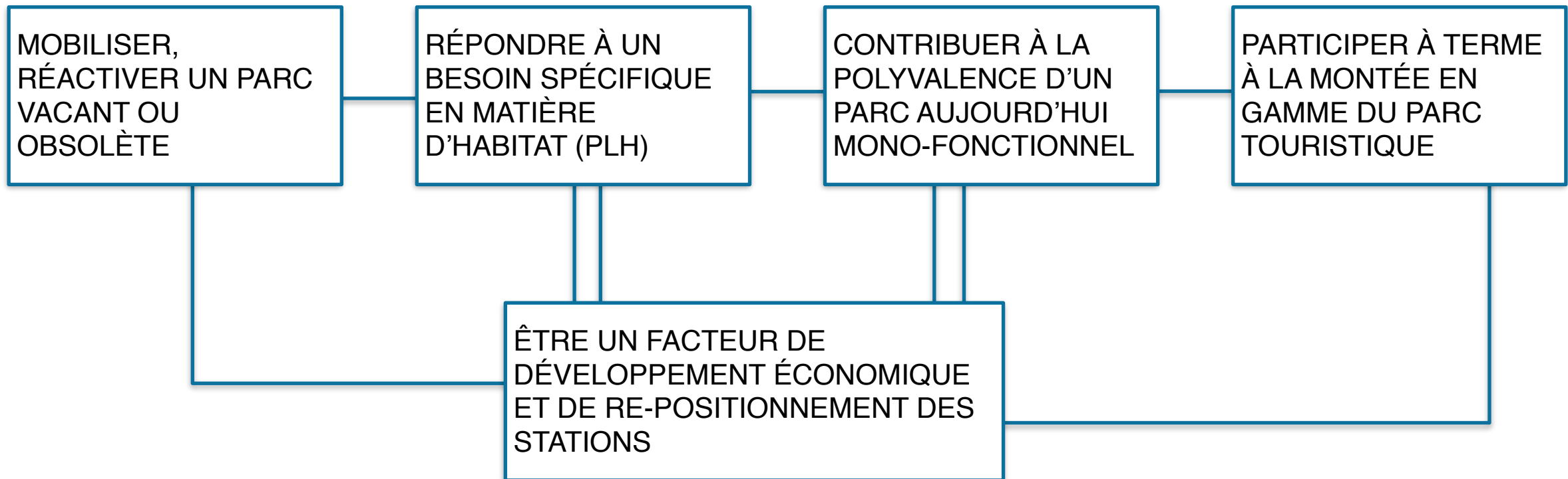
Pour travailler, vous recherchiez, de préférence:



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

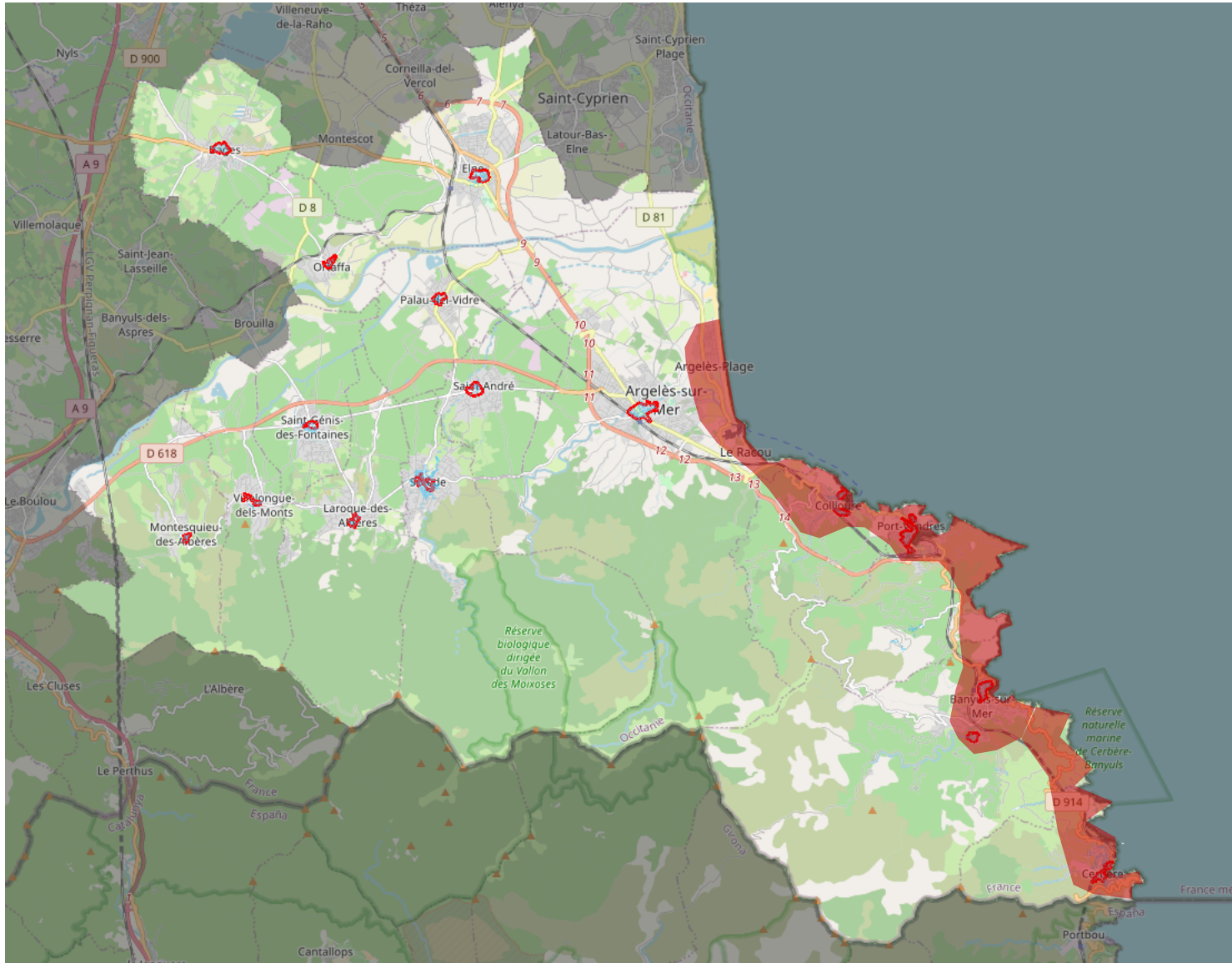


> Imaginer un dispositif permettant de capter, améliorer et gérer une offre disponible dans les copropriétés touristiques « déclinantes » à destination des étudiants et des travailleurs saisonniers du secteur touristique





# L'étude préopérationnelle, le périmètre



> GEOGRAPHIQUE : 5 Communes,  
Argelès / Mer  
Collioure  
Port Vendres  
Banyuls / mer  
Cerbère

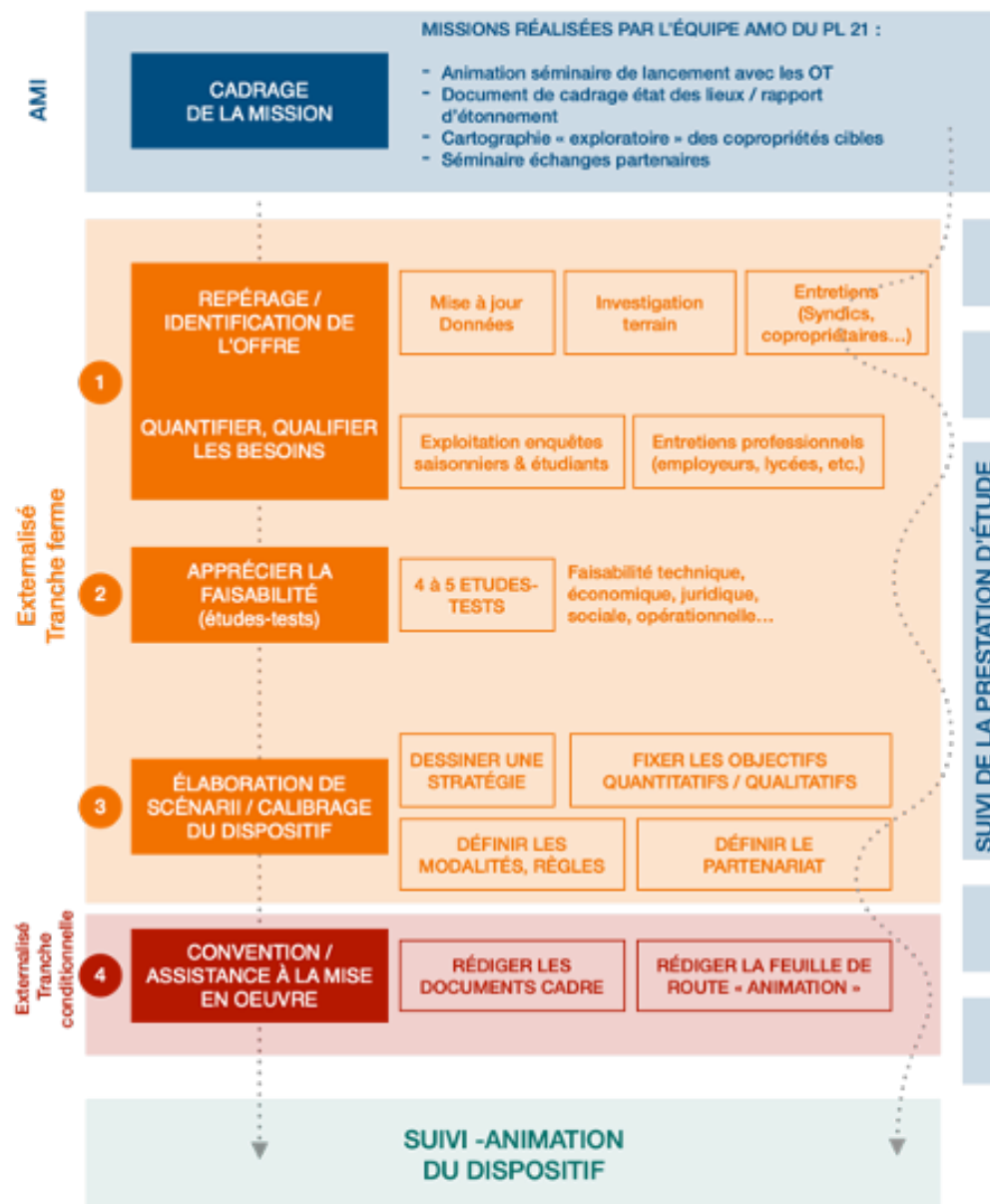
> THÉMATIQUE :  
Les copropriétés touristiques  
du littoral  
La demande en logement  
saisonniers / étudiants



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

L'organisation de la mission :

- TRANCHE FERME : 1 à 3
- TRANCHE CONDITIONNELLE : 4



## > LES OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

### 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 :

- Identifier et capter l'offre potentielle mobilisable, dans le parc de copropriétés touristiques des communes littorales de la Communauté de communes Alberès Côte Vermeille Illibérés (communes d'Argelès sur Mer, Collioure, Port Vendres, Banyuls sur Mer et Cerbère)
- Définir les moyens nécessaires (en terme 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 les conditions de retour dans le parc touristique, en procédant 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 terme 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.

# Des points méthodologiques à échanger



## > PHASE 1

Au termes de cette première phase, le prestataire devra être en capacité de synthétiser les éléments à la fois concernant l'offre disponible ou mobilisable mais également concernant la demande.

Le prestataire alertera la maîtrise d'ouvrage sur les éventuelles inadéquation entre cette demande et offre. 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.**



# Des points méthodologiques à échanger

## > PHASE 2

### - La faisabilité technique :

Selon la typologie de biens sélectionnés le prestataire appréciera la faisabilité technique pour le ré-emploi ou double emploi du logement à des fins d'hébergement pour des saisonniers. Il réalisera les relevés de bâti, les expertises techniques (l'état, le degré de qualité thermique de type DPE...) nécessaires à la réalisation d'une esquisse d'un programme 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 en termes de bilans d'exploitation selon des hypothèses de durée d'engagement). Il sollicitera des expertises « économétriques » permettant (au regard des marchés immobiliers locaux, des défiscalisations possibles, des conditions d'emprunt, etc..) de comparer le produit « touristique » actuel et futur (suite à une montée en gamme) avec les produits « hébergement » s'agira également de calculer les éventuels « manques à gagner » susceptibles d'être encouragés 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 les autorisations nécessaires liées au programme de travaux (urbanisme / copropriété),

**CCTP** - Etude pré-opérationnelle pour une opération de captation, amélioration et production d'une offre à destination des étudiants du parc des copropriétés touristiques

en location (types de baux, types d'engagement du propriétaire, dispositif de location, l'organisme de gestion locatif, principe de réservation pour l'employeur ou le centre de vacances juridiques liés à la gestion : garanties loyers, dégradation, etc.) ;

### - La faisabilité opérationnelle :



# Des points méthodologiques à échanger

## > PHASE 3

### 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 la stratégie d'intervention et les modalités opérationnelles du dispositif. 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...), modalité d'accompagnement (du propriétaire et du locataire) ;
- Fixer les objectifs quantitatifs et qualitatifs pluri-annuels : nombre de logements captés, améliorés, mise sur le marché et attribués à des étudiants / salariés. Il s'agira pour le prestataire de donner une indication sur 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 logements en hébergement touristique « montés en gamme ». 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 (OPAH, ORIL...) 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

11

CCTP - Etude 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

proposés. Il précisera également la durée du dispositif ;



# Des points méthodologiques à échanger



## > PHASE 3

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 oeuvre. Une attention particulière sera apportée sur le caractère « expérimentale » 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. ¶



## > LES COMPÉTENCES

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.

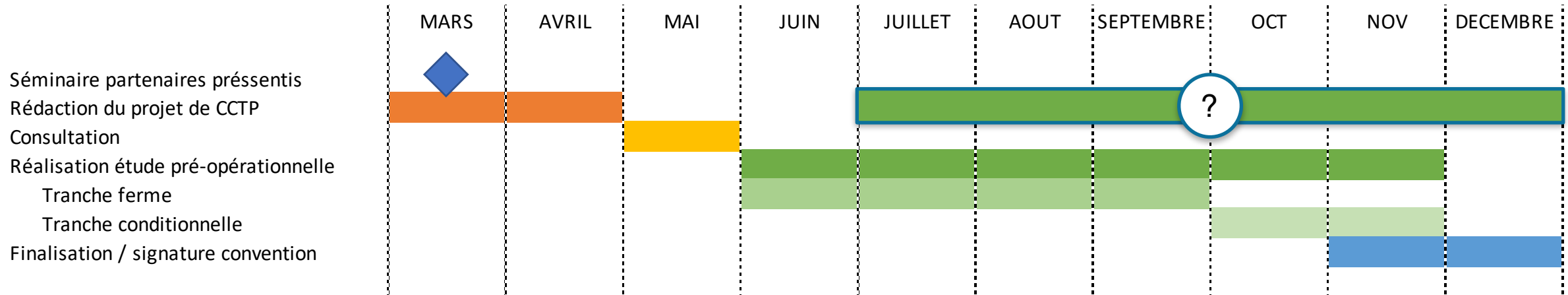
La proposition devra faire apparaître les références du bureau d'études dans des études paré-opérationnelles de type OPAH, FIG.

### 3.4 METHODOLOGIE

La proposition devra détailler :



# Le calendrier prévisionnel



- > Retour sourcing : LA DISPONIBILITÉ DES PRESTATAIRES avant SEPTEMBRE
- > Imagine des taches en temps masqué pour réduire la durée



# ECHANGES



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

# LA STRADA

urbanisme & habitat

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

