



Comité de pilotage Mardi 30 avril 2024 à Bujaleuf

RÉSEAU D'HÉBERGEMENTS À DESTINATION DES STAGIAIRES, APPRENTIS ET SAISONNIERS

PETR DU PAYS MONTS ET BARRAGES



Lou PÉRICAT, Cheffe de projet Développement Économique et Social
Victoria MARTIN, Chargée de mission Emploi-Formation
Sarah MORLAËS, Stagiaire





ORDRE DU JOUR

- **RAPPEL DU CONTEXTE**
- **POINT D'AVANCEMENT DEPUIS LE DERNIER COPIL**
- **PRÉSENTATION DES RÉSULTATS DU RECENSEMENT & ECHANGES**
- **PERSPECTIVES / PROCHAINES ETAPES**

RAPPEL DU CONTEXTE

PROJET DE TERRITOIRE

2 grands enjeux du projet de territoire en matière d'emploi :

- L'accueil de jeunes en formation sur le territoire
- L'attractivité des emplois proposés

CONSTATS ISSUS DES DIAGNOSTICS

- Recours moins important aux **contrats d'apprentissage et aux stages** sur le territoire
- **Difficulté** pour les entreprises de certaines filières à **recruter des saisonniers et des alternants**

ENQUÊTE AUPRES DU PUBLIC CIBLE EN 2023

- **Confirmation de l'opportunité** du projet
- **Identification plus fine** des **besoins** du public cible

PROBLÉMATIQUES IDENTIFIÉES

Situation géographique et attractivité du territoire

Eloignement des organismes de formation

Faibles moyens de transports individuels et collectifs ou peu adaptés

Manque de logements adaptés aux besoins du public

Besoins spécifiques du public cible

LE RÉSEAU D'HÉBERGEMENTS : UN OUTIL DE DÉVELOPPEMENT ET D'ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE

- 1** Permettre l'accueil des jeunes en formation et leur insertion au sein de **structures employeuses**.
- 2** Faciliter et développer les recrutements de ces **publics** au sein des **filières économiques locales**.
- 3** Créer une **synergie entre les acteurs** (collectivités, habitants, entreprises, etc.) autour d'un **projet commun** qui répond à des enjeux de territoire.
- 4** Redynamiser les centres bourgs et contribuer à la diminution des logements vacants en leur donnant une nouvelle orientation.
- 5** Améliorer l'attractivité du territoire et des emplois proposés.





LES OBJECTIFS À METTRE EN OEUVRE POUR LA CRÉATION DU RÉSEAU D'HÉBERGEMENTS

- 1** Proposer une **offre d'hébergements** diffuse sur le territoire permettant une **proximité entre les lieux de travail et de résidence** (agir sur la double problématique logement/mobilité)
- 2** Proposer une **gamme diversifiée** de logements **meublés adaptés aux attentes des différents publics** (confort/autonomie, espaces partagés, etc.)
- 3** Imaginer des **solutions permettant de proposer des logements à des prix attractifs** qui correspondent aux moyens du public cible.
- 4** Proposer des **durées de location flexibles** qui correspondent à la **durée de présence de ces publics sur le territoire**. Disposer d'une **offre à l'année** avec une **augmentation en période estivale**.
- 5** Favoriser la **collaboration entre les différents acteurs** pour que l'**offre d'hébergements soit accessible et attractive**.

POINT D'AVANCEMENT DEPUIS LE DERNIER COPIL

1

RECRUTEMENT STAGIAIRE

Sarah MORLAËS

- **Durée** : 6 mois de stage (janvier/juillet)
- **Mission** : Accompagner le PETR dans la création d'un réseau d'hébergements pour les stagiaires, apprentis et saisonniers

2

BENCHMARK

Poursuite du travail de **benchmark** et **échanges** avec d'autres territoires :

- **PETR de la Vallée de la Dordogne Corrézienne**
- **Communauté de Communes Périgord-Limousin**

3

COMMUNICATION

- Construction des **outils** et **lancement de la communication**
- Organisation des **réunions publiques**

4

RECENSEMENT

- Construction des **outils de recensement**
- **Identification des logements** et recensement des **besoins et attentes** des propriétaires publics et privés

5

RECHERCHES

- Recherche sur les **aides** et les **modalités possibles** de mise en **location** des hébergements (baux)

FICHE DE RECENSEMENT

I - IDENTITÉ DE L'ENQUÊTÉ, SA SITUATION ET L'IDENTITÉ DU LOGEMENT

- Nom/Prénom et situation
- Adresse
- Coordonnées contact
- Coordonnées géographique
- Propriété

II - INFORMATIONS SUR LE LOGEMENT

- Type de logement, nombre de pièces, surface, accessibilité...
- Type d'énergie, système de chauffage, extérieur...
- Gestion, bail, aide, occupation...
- État du logement et nature des travaux

III - ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DU LOGEMENT

- Nombre de chambres et surfaces
- Équipements et accès par pièces
- Autres équipements et services

IV - ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITÉS

- Services et équipements de proximité : services médicaux et postaux, commerces/services...
- Transports services et équipements de proximité : bus, gare, taxi, bornes....

V - INFORMATIONS SUR L'HÉBERGÉ / LOCATAIRE ET LA MISE EN LOCATION

- Type et nombres de publics accueillis
- Modalités d'hébergement et durée
- Loyer, charges, caution et garant
- Attentes sur la location du logement
- Attentes sur l'animation du réseau d'hébergements...

VI - PHOTOS DU LOGEMENT

- Photos extérieurs : bâtiment, cour, jardin, garage...
- Photos intérieurs : chambres, cuisine, séjour, salle de bain...

RECHERCHE SUR LES AIDES ET MODALITÉS POSSIBLES DE MISE EN LOCATION DES HÉBERGEMENTS

BAUX

- **Différents types de baux** susceptibles à être **adaptés** (saisonnier, meublé, mobilité, colocation)
- Du cas par cas en **fonction du public** accueilli et de la **durée d'occupation**

 **Un travail à mener avec les propriétaires et le COPIL.**

AIDES MOBILISABLES

- Des **aides à l'amélioration de l'habitat** pour certains travaux des propriétaires **privés**
- Des **aides aux travaux** pour les propriétaires **publics**
- Des **aides à destination des locataires** : caution, garant, loyers (action logement, CAF, etc.)

 **Des aides susceptibles d'être mobilisées selon les cas. Des aides limitées pour les travaux des particuliers.**

 **Une réflexion à avoir sur : les travaux de finition, l'équipement/ameublement des logements.**

 **Des rencontres à organiser avec les potentiels financeurs.**

 **Un besoin d'orientation/d'accompagnement des propriétaires vers les dispositifs existants.**



PREMIERS CONTACTS/MISES EN RELATION

- 1** Contact d'un **centre de formation** (Le Mas Jambost) intéressé par le projet car **problématique d'hébergements** pour les **jeunes en formation sur le territoire**
- 2** Retours d'**entreprises du territoire** sur les **besoins de logements** et l'intérêt de créer un réseau d'hébergements pour **faciliter les recrutements** (tables rondes CHR/MET)
- 3** **2 solutions d'hébergements trouvées** pour des **personnes en formation courte à l'Escalier** (prise de contact PETR, étude des besoins, contact hébergeurs recensés, mise en relation)

RECENSEMENT DES LOGEMENTS

OBJECTIFS

- Recueillir les informations sur le ou les logements auprès des propriétaires publics, privés et professionnels
- Recenser les besoins et les attentes des propriétaires

DURÉE ET LIEUX

- Recensement réalisé sur 5 semaines (mars-avril) à l'échelle du Pays Monts et Barrages

MÉTHODE EMPLOYÉE

- Prise de rendez-vous
- Recensement sur place et échanges
- Recueil des informations et traitement des données

RÉSULTATS

19

propriétaires rencontrés

28

logements recensés

RDV

toujours en cours pour identifier et intégrer de nouveaux logements

LES LOGEMENTS RECENSÉS



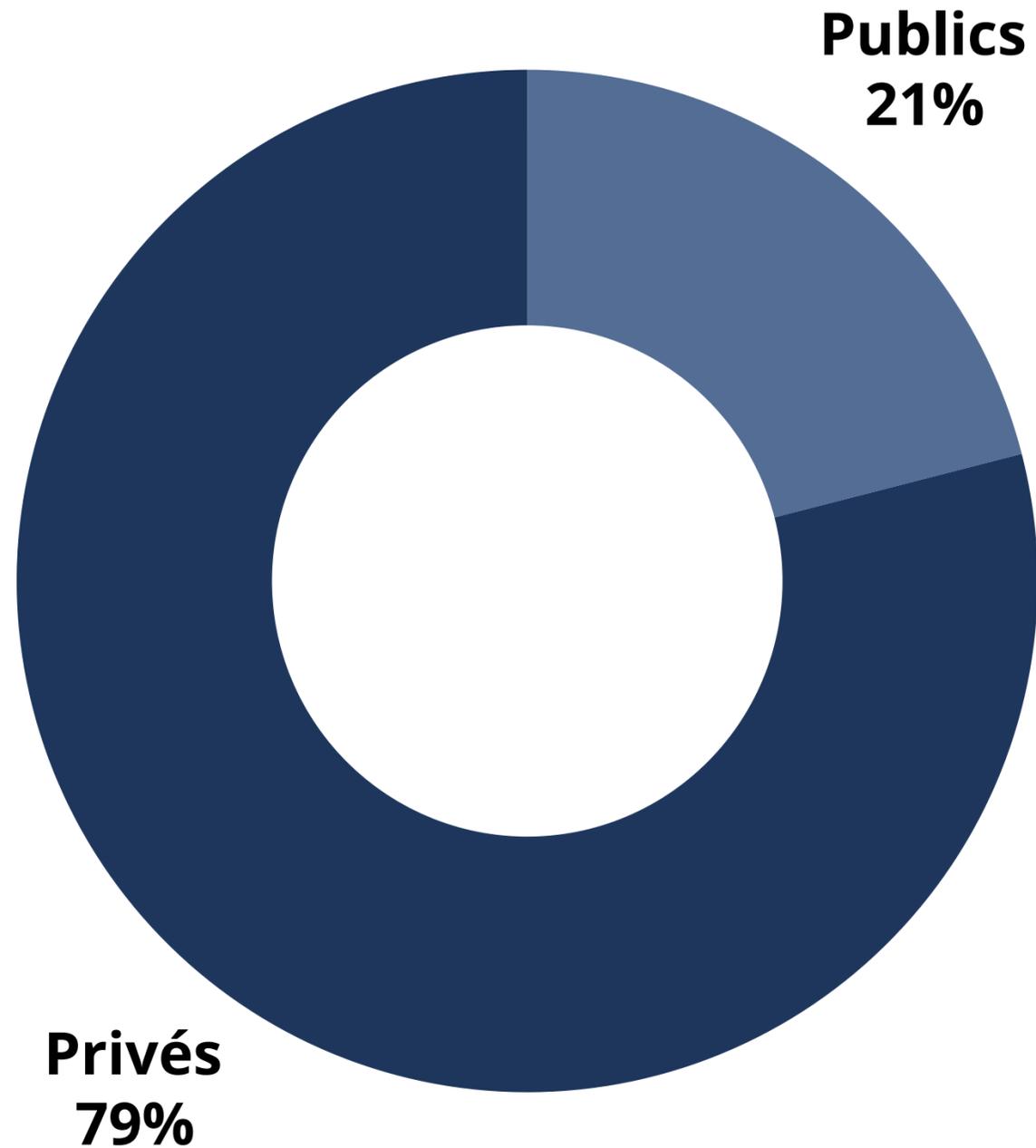
28 logements identifiés sur l'ensemble du Pays Monts et Barrages dont :

- 10 logements sur CC de Noblat
- 7 logements sur CC Portes de Vassivière
- 11 logements sur CC Briance-Combade

➤ Un maillage encore incomplet sur l'ensemble du territoire.

➤ De nouveaux hébergements à recenser particulièrement sur les bourgs secondaires (Sauviat, St Paul, Linards, La Croisille, Bujaleuf, etc.) et principaux.

INFORMATIONS SUR LES PROPRIETAIRES



Sur **19** propriétaires :

- **10** particuliers
- **5** hébergeurs
- **4** communes

Profil propriétaires privés :

- **12 femmes** et 3 hommes
- Majorité de **retraités**
- Âgés de **35 ans à 70 ans**
- **6** propriétaires habitants (dont 5 personnes seules et 1 famille) et **13** propriétaires bailleurs (n'habitant pas dans le logement).



Un nombre important de particuliers qui voit une opportunité à s'engager dans ce dispositif pour répondre à des enjeux de territoire.

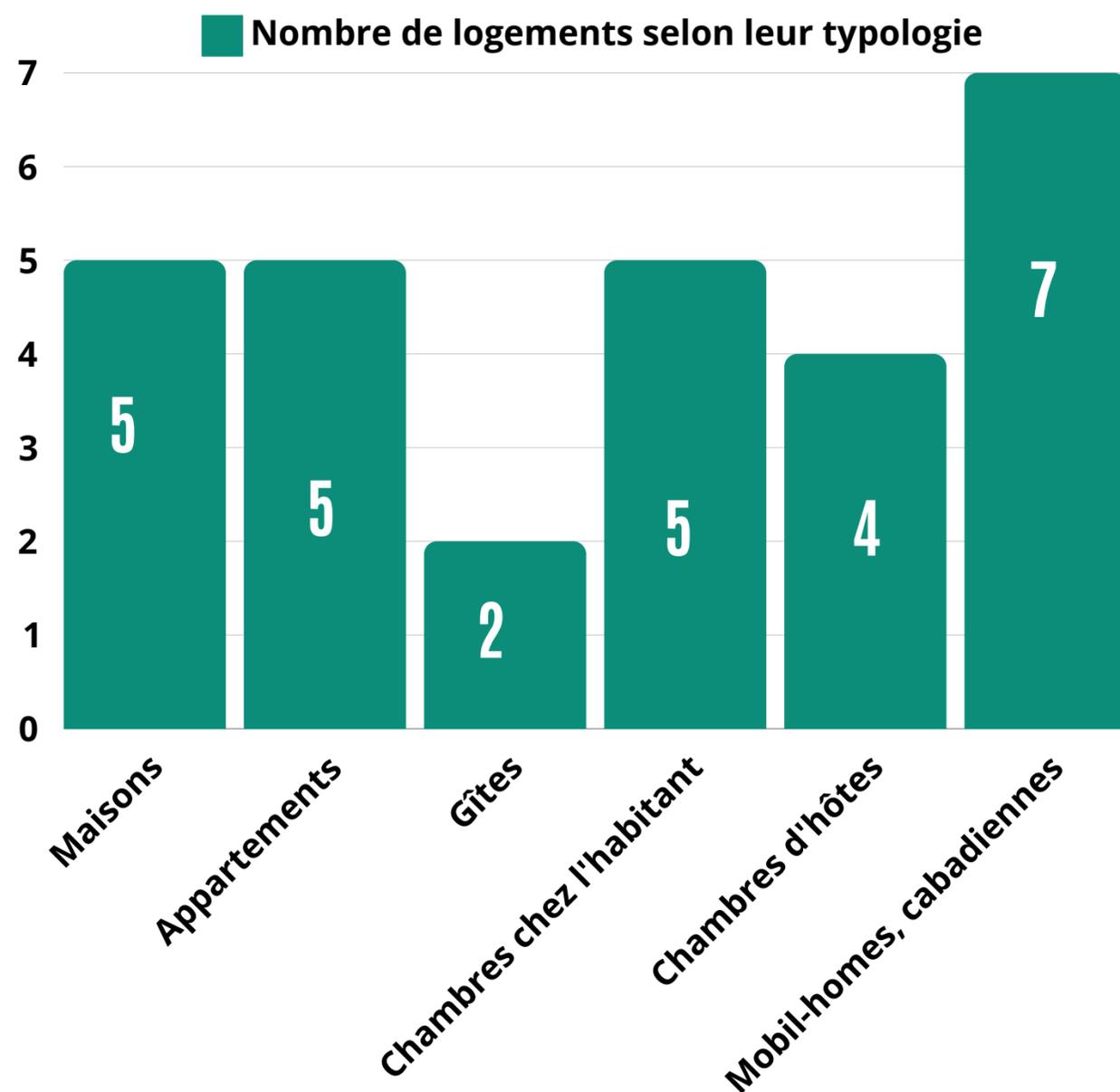


Un faible nombre de propriétaires publics qui pose question (communication, budgets, etc.).



Un point de vigilance lié aux conséquences d'un réseau composé en grande majorité de logements privés (animation, fluctuation, suivi, pérennité, etc.).

INFORMATIONS SUR LES LOGEMENTS



Type de logement	Nombre	Nombre de chambres/ capacité d'accueil
Maisons	5	12
Appartements	5	7
Gîtes	2	8
Chambres chez l'habitant	5	9
Chambres d'hôtes	4	13
Mobil-homes, cabadiennes	7	12
Total	28	61

- **20 logements entiers** dont **10 ouverts à la colocation** susceptibles d'accueillir **en moyenne 2 personnes** (hors gîtes)
- **8 logements type chambres privées** dans un logement collectif/partagé



Une offre de logements diversifiée qui correspond aux attentes des différents publics identifiés lors du diagnostic.

INFORMATIONS SUR LES LOGEMENTS

Part de logements non meublés

18%



Part de logements meublés

82%

Une majorité de logements meublés.

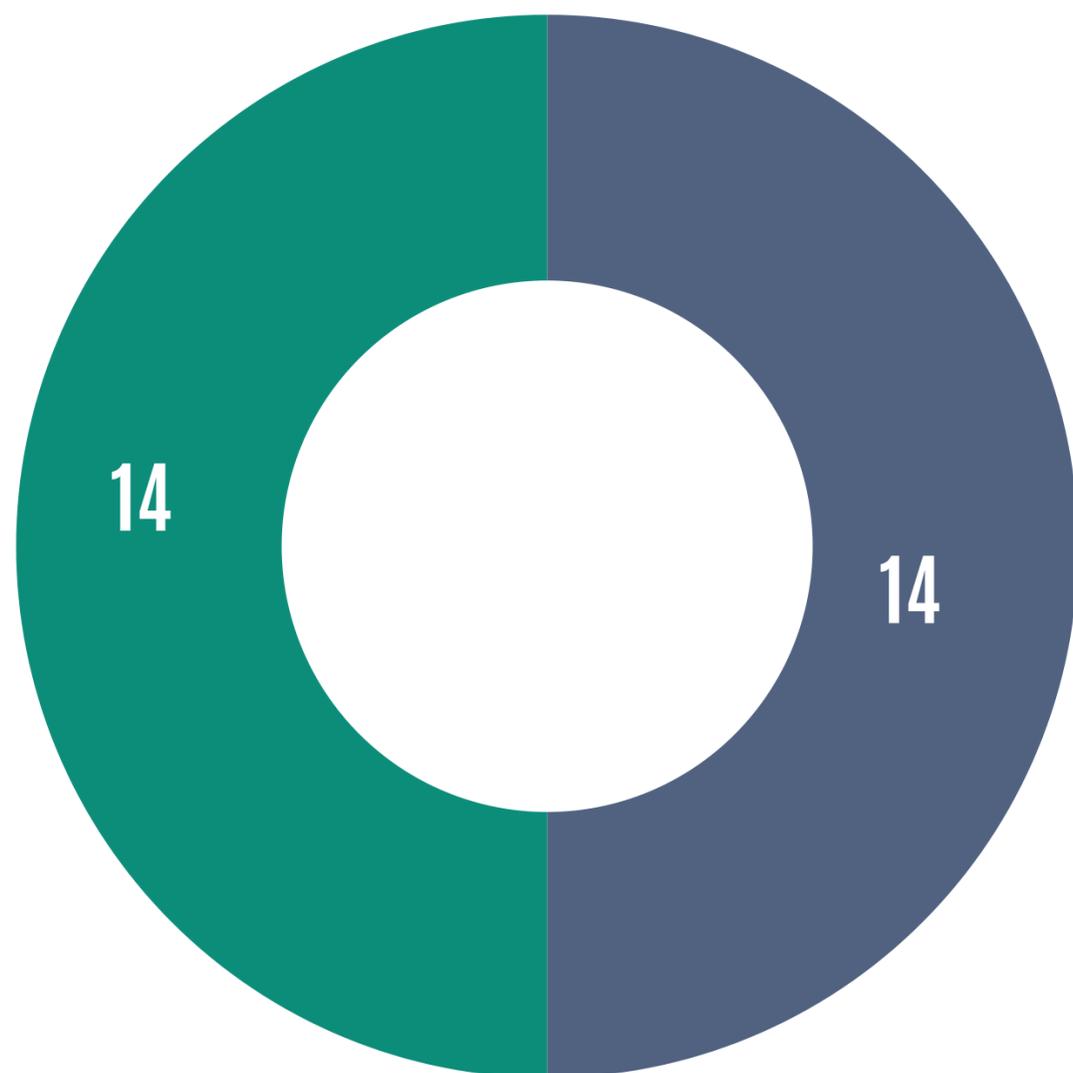
Un niveau d'équipement satisfaisant et relativement similaire sur l'ensemble des logements (bien que certains soient à compléter).



Un travail à mener sur l'équipement des logements non meublés afin qu'ils intègrent le réseau et correspondent aux besoins du public.

OCCUPATION DES LOGEMENTS

- Logements non occupés
- Logements ponctuellement occupés



Une **part égale** de logements vacants/non occupés et de logements ponctuellement occupés.

Certains logements sont **ponctuellement occupés** notamment ceux des collectivités / hébergeurs.

Quelques propriétaires **accueillent de manière aléatoire et très ponctuelle leur famille.**



Une **part importante** de logements ponctuellement occupés qui a des conséquences : une offre qui fluctue et moins importante à certain moment de l'année, un suivi et des échanges réguliers à avoir avec les propriétaires.

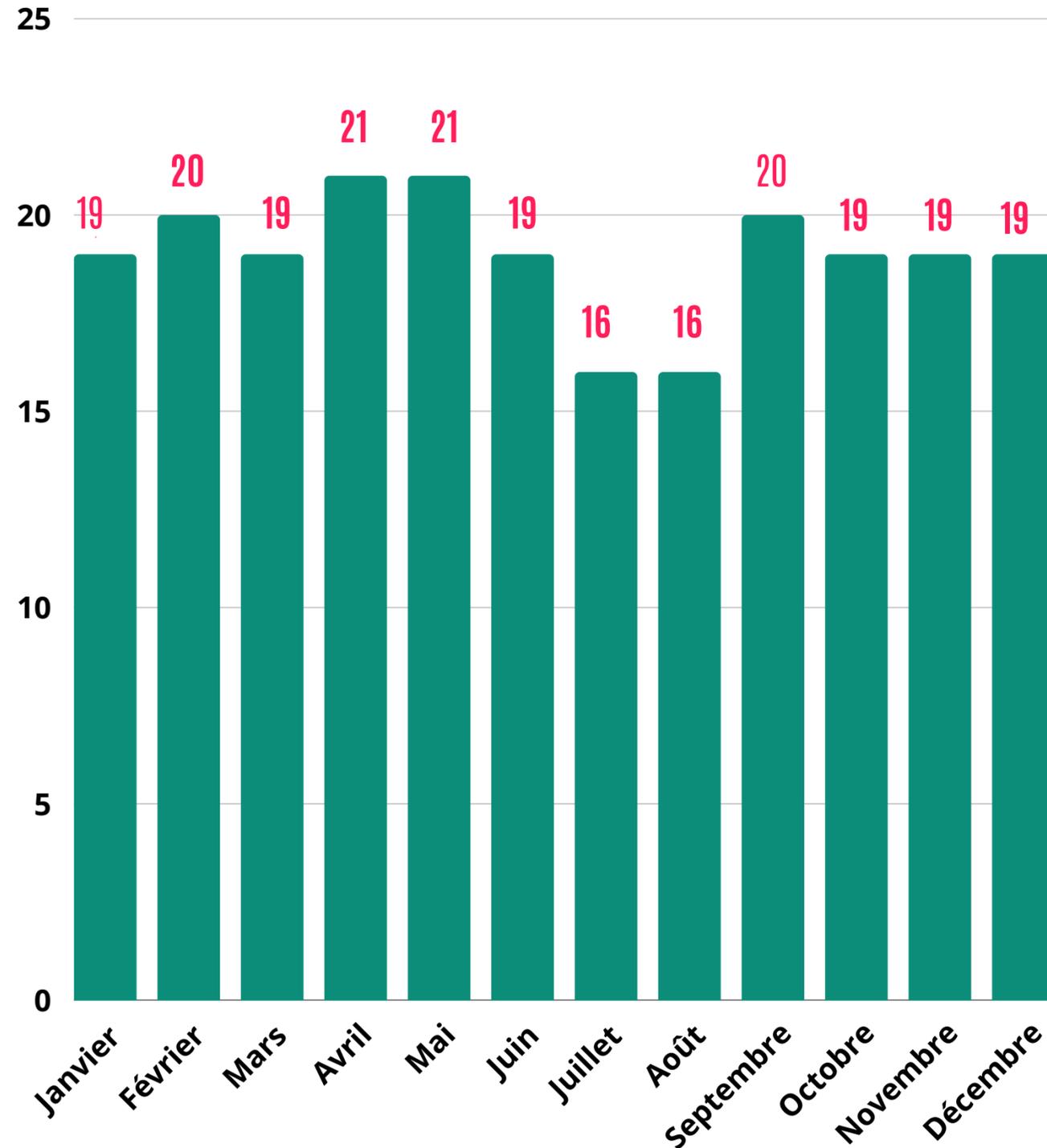
Parmi les propriétaires :

- **12 sur 19** ont **déjà loués** leur logement
- Seuls **4 particuliers** ont **déjà loué** leur logement dont **2 via des agences de location**



Une **habitude de la location** pour les collectivités et hébergeurs. Des propriétaires privés n'ayant jamais loué leur logement qui ont besoin d'un accompagnement plus important.

DISPONIBILITÉ DES LOGEMENTS



Parmi les **28 logements** recensés,

- **14** d'entre-eux sont **disponibles toute l'année**.
- **14** ne sont **disponibles qu'à certaines périodes de l'année** car ils font l'objet d'une occupation ponctuelle (touristes, familles, etc.)
- **Une diminution** du nombre de logements disponibles **en période estivale** (notamment liée aux hébergeurs touristiques)

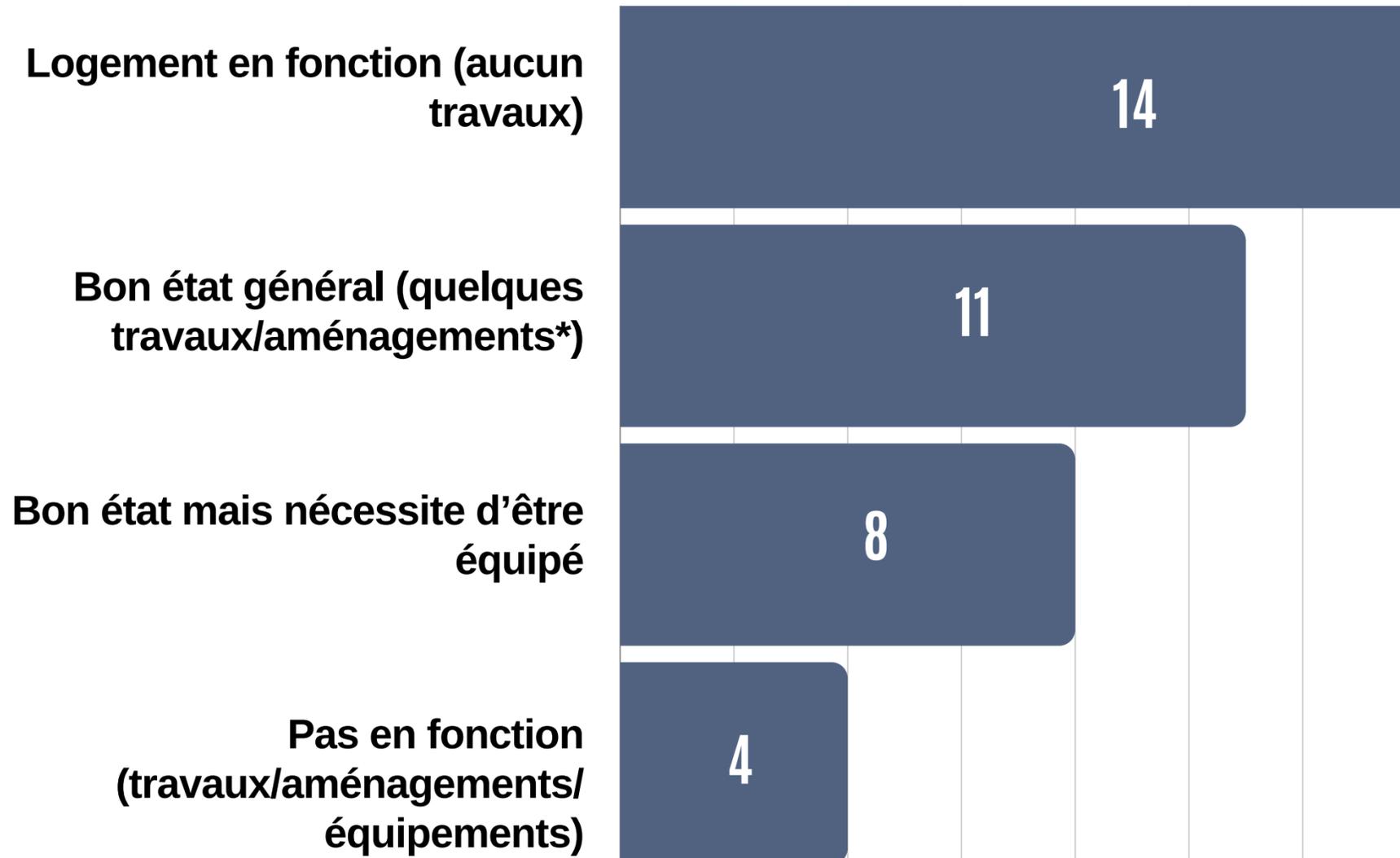


Une offre de logements disponible à l'année mais une baisse en période estivale qui correspond à la période sur laquelle la demande est la plus importante (liée à la présence des saisonniers sur le territoire).



Un travail de recherche de logements supplémentaires disponibles d'avril à septembre et dans l'idéal toute l'année.

ÉTAT DES LOGEMENTS



*(ameublement, agrandissement, aménagements, rénovations, finitions)

14 logements opérationnels immédiatement (dont certains ponctuellement occupés dans l'année).

↪ **Une première offre susceptible d'être commercialisée rapidement pour une phase de test mais une capacité d'accueil limitée.**

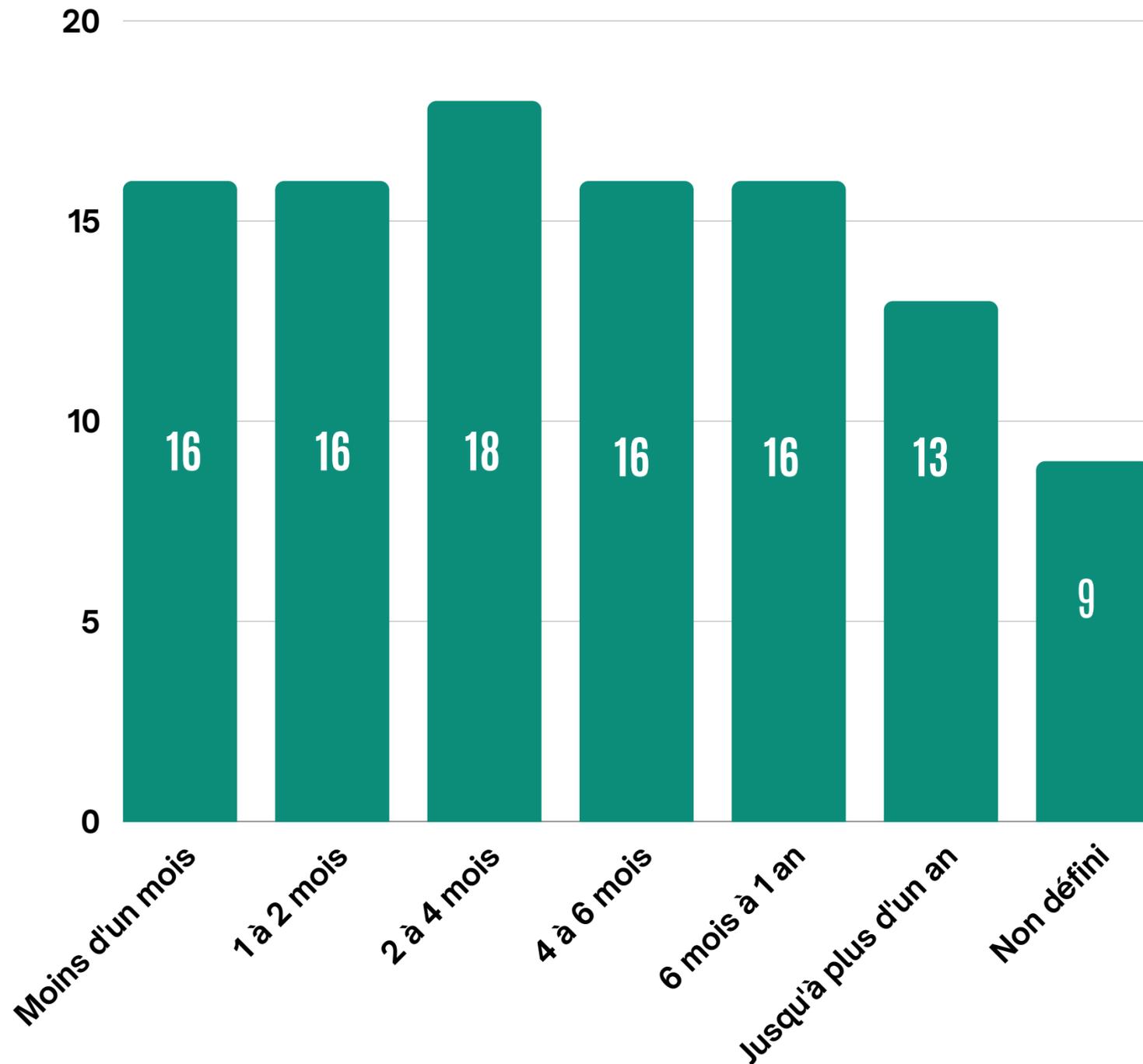
11 logements en bon état mais qui **nécessitent des travaux / aménagements**. **8 logements** qui **nécessitent d'être équipés**.

11 logements dont les travaux sont en cours dont **9** qui pourraient être **prochainement finalisés et disponibles**.

Seuls 4 logements en mauvais état qui nécessitent des **travaux plus importants**.

↪ **Un travail d'accompagnement des propriétaires à mener sur les logements nécessitant des travaux et de l'ameublement.**

DURÉE DE LOCATION



Des propriétaires ouverts à des durées de location sur du **court, moyen** ou plus **long terme**.

La majorité de propriétaires **s'adapte aux besoins** des publics :

- **Stagiaire : 1 à 6 mois**
- **Apprentis : 6 mois à 1 an**
- **Saisonniers : 2 à 6 mois**

↪ **Des durées de location en adéquation avec les besoins du public.**

↪ **Un travail à mener avec les propriétaires pour proposer des baux de courte durée, adaptés à la durée de présence des publics sur le territoire.**

LOYER ET CHARGES

Montant du loyer (hors charges)

Non défini

53 %

La majorité des propriétaires ne sait pas quels montants de loyer et de charges pratiquer soit car :

- Il s'agit d'une **primo-location**,
- Des **travaux/aménagements/ameublements** à réaliser qui peuvent avoir un **impact** sur les montants de loyer pratiqués,
- Ils sont prêts à **s'adapter aux besoins** des publics mais **manquent de connaissance**.

Parmi les loyers **proposés des montants mensuels de 200€ min à 500€ max** (une moyenne de 300€).

 Des **surfaces** et un **nombre de locataires** susceptibles d'être **accueillis à prendre en compte**.

Montant des charges

Non défini

63 %

Certains propriétaires ouverts à une **évolution des montants** envisagés pour **s'adapter à la demande**.

Parmi les **charges proposées** des montants mensuels de **50€ min à 90€ max** (une moyenne 70€).

Travaux à mener :

- 
- **Sensibiliser les propriétaires aux niveaux de ressources des publics accueillis**
 - **Définir des règles à respecter pour intégrer le réseau et faire en sorte que les loyers des logements proposés correspondent aux ressources des publics accueillis (encadrement, plafonnement, etc.)**
 - **Mobiliser les financeurs publics et privés susceptibles de participer au paiement des loyers afin minorer le reste à charge pour le public accueilli**
 - **Se renseigner sur les exonérations fiscales dont peuvent bénéficier les propriétaires**

CAUTION ET GARANT

Caution d'entrée

Oui

Non défini

68 %

Une majorité de propriétaires souhaite **sécuriser la location** en demandant un **garant** et/ou une **caution d'entrée**.

La majorité imagine un montant de caution qui correspond à un mois de loyer.

Montant de la caution

1 mois de loyer

77 %

Certains propriétaires ayant **déjà loué un logement** sont **prêts à adapter la demande** d'une caution et d'un garant, suivant :

- La durée de présence,
- Le profil et l'âge du locataire.

Demande d'un garant

Oui

Non / ne sait pas

61 %

➤ Des conditions qui peuvent être un frein pour le public cible.

➤ Des solutions à mettre en place pour sécuriser différemment la relation hébergé/hébergeur (charte, mobilisation garantie visuelle, etc.).

➤ Un travail de sensibilisation des propriétaires à mener vis à vis de ces solutions.

MOTIVATIONS VIS-À-VIS DE L'INTEGRATION DU RESEAU D'HEBERGEMENTS

Les principales motivations des propriétaires sur la mise en location :

- Contribuer à faciliter l'accueil des jeunes en formation et saisonniers sur le territoire
- Obtenir une participation aux charges et un revenu complémentaire
- Maintenir le logement en bon état en l'occupant

Les particuliers évoquent également des motivations liées à la création de lien social, le partage de moments avec les jeunes accueillis. Les collectivités évoquent elles la volonté de densifier l'occupation de certains hébergements et de réduire le vacant.

17 propriétaires sur 19 se déclarent intéressés pour participer à des temps de travail dans le cadre de la création du réseau.

➤ Des propriétaires volontaires et intéressés par le projet, à associer aux différentes phases de construction afin de maintenir leur implication et faciliter leur intégration.

Participer et faciliter l'accueil



Participation aux paiements des charges



Protéger et maintenir en état le logement



Obtention d'un revenu complémentaire



Partager des moments



ATTENTES VIS-À-VIS DE L'ANIMATION DU RÉSEAU D'HÉBERGEMENTS

Intermédiation/mise en relation profils correspondants



Appui sur la mise en location



Sécuriser la relation (hébergé/hébergeur)



Renseignements (juridiques/administratifs)



Autres renseignements (aides à la rénovation)



- Attente forte des propriétaires sur un rôle d'intermédiaire, de mise en relation avec des profils correspondants à leurs attentes
- Souhait d'avoir un intermédiaire qui "sécurise" la relation (établir des documents d'engagement, avoir un interlocuteur en cas de difficulté, fonction de tiers de confiance)
- Appui sur la mise en location de leur logement (bail, gestion, convention, charte, etc.)
- Renseignements juridiques, administratifs, fiscaux et aides à la rénovation

↪ Des attentes vis à vis du rôle d'animateur du réseau plus poussées pour les propriétaires privés et petites collectivités.

↪ Globalement, une attente des propriétaires qui va au delà que de la simple mise en relation.

↪ Travail à mener : définition du rôle du PETR dans l'animation du réseau d'hébergements.

SYNTHÈSE DU RECENSEMENT

- Une **vingtaine de propriétaires**, en majorité privés, qui souhaitent intégrer le réseau d'hébergements pour **contribuer à l'accueil des jeunes en formation et saisonniers sur le territoire**.
- Une **offre recensée qui ne maille pas encore l'ensemble du territoire notamment les bourgs secondaires**, comprend des **logements ponctuellement occupés** et une **part de logements non disponibles en période estivale**.
- Des **typologies de logements et des durées d'accueil en adéquation avec les besoins** des publics cibles mais **des modalités à préciser pour constituer une offre attractive** (montant de loyers, type de bail, demande de caution et de garant, etc.).
- Une **première offre d'une petite quinzaine de logements** ne nécessitant aucun travaux/équipements susceptible de **servir de test/de préfiguration du réseau d'hébergements**.
- Des **logements qui nécessitent des travaux, aménagements et/ou de l'ameublement** pour lesquels les **propriétaires sont en attente d'un appui notamment sur les aides mobilisables**.
- Une **attente forte des propriétaires vis à vis de l'animation** du réseau d'hébergements avec des **niveaux d'attente variables** en fonction du type de propriétaire.

PERSPECTIVES DE TRAVAIL SUITE AU RECENSEMENT (mai/mi-juin)

- 1** **Poursuite du recensement** avec une **recherche plus ciblée** sur : des logements situés dans des **bourgs principaux et secondaires** du territoire, des **logements publics**, des logements **disponibles à l'année**, des logements **disponibles en période estivale**.
- 2** Définition des **modalités de mise en location des logements en lien avec les propriétaires et le COPIL** :
 - **Loyer** : libre ? plafonné ?
 - **Bail** : type de bail ? durée du bail calquée sur la durée du contrat ?
 - **Caution / garant**
 - **Conditions d'accès / critères public accueilli / engagements**
 - **Engagements des propriétaires / modalités d'intégration et de sortie du réseau**
 - **Processus de la demande à la location**
- 3** **Sensibilisation des propriétaires sur les attentes/besoins des cibles + recherches complémentaires** à mener pour **répondre à leurs interrogations** (fiscales, juridiques, etc.).
- 4** Identification en lien avec les financeurs des **aides mobilisables** pour les **logements qui nécessitent des travaux et/ou de l'ameublement**.
- 5** **Définition du rôle du PETR dans l'animation de ce réseau** :
 - Recensement offre / demande - mise en relation simple
 - Intermédiation (à géométrie variable en fonction du type de propriétaire?)
 - Intermédiation + mise à disposition informations/ressources à destination des propriétaires "kit propriétaire" ?

**PERSPECTIVES DE
TRAVAIL**
(mi-juin / juillet)

Préfiguration d'une première offre de réseau d'hébergements

- 1** Elaboration de **premiers éléments de communication** pour **présenter le réseau à des prescripteurs**.
- 2** Elaboration des **documents de consultation** en vue de sélectionner un **prestataire** qui réalisera les **supports de communication**.
- 3** **Présentation du réseau à des prescripteurs** : centres de formation, entreprises du territoire, collectivités.
- 4** **Initier/formaliser des partenariats** autour du réseau d'hébergements.
- 5** **Poursuite travail déploiement du réseau** (accompagnement propriétaires biens travaux/ameublement, rencontre de nouveaux propriétaires, etc.).

Prochain comité de pilotage :

Mi-juin

Date à définir

MERCI POUR VOTRE ÉCOUTE !

COORDONNÉES

Lou PÉRICAT, Cheffe de projet Développement Économique et Social
economiemb@gmail.com

Victoria MARTIN, Chargée de mission Emploi-Formation
emploiformationms@gmail.com

Sarah MORLAËS, Stagiaire
reseauhebergementsmb@gmail.com

Téléphone : 05 55 69 57 60