

Compte rendu – Comité de pilotage 03/07/24 « réseau d'hébergements à destination des apprentis, stagiaires et saisonniers du Pays Monts et Barrages ».

Présents : cf. feuille d'émargement annexée au CR.

Laurent PAQUET introduit la réunion en remerciant les personnes présentes aujourd'hui pour ce nouveau comité de pilotage sur le sujet. Présentation des acteurs présents par un tour de table. Il y a quinze jours, une réunion de travail a eu lieu avec des propriétaires volontaires et des membres du COPIL. Cette rencontre a permis de donner aux propriétaires présents un premier niveau d'information autour de différentes questions/thématiques et de coconstruire les modalités de fonctionnement du futur réseau. L'objectif du COPIL d'aujourd'hui est de faire un retour sur l'avancement du projet et particulièrement sur le lancement d'une phase de test du projet à compter de septembre.

Cf. : Document de présentation

1) Point d'avancement depuis le dernier COPIL

1.1) Poursuite du recensement

Suite au dernier COPIL, le PETR a poursuivi le travail recensement débuté en février. Au total, 22 propriétaires ont participé au recensement pour un nombre total de 39 hébergements recensés de différents types (chambres chez l'habitant, maisons, appartements, hébergements touristiques, etc.). La répartition géographique des logements est inégale entre les trois Communautés de Communes, avec notamment un nombre de logements plus faible sur les Communautés de Communes de Briance Combade et Noblat. Par ailleurs, certains bourgs secondaires qui concentrent de l'activité économique ne sont pas représentés. Afin de compléter l'offre, le projet a été présenté aux communes du territoire à l'occasion de la conférence des maires, le mardi 19 juin 2024. Malgré cette sollicitation, le nombre de logements publics reste pour l'instant limité.

Par conséquent, le travail de recensement devra se poursuivre, particulièrement sur les communes non maillées par le réseau actuellement. Néanmoins de nouveaux rendez-vous sont prévus, ils viendront compléter, pour partie, le réseau d'hébergements.

Philippe Simon : il est important de pouvoir mailler l'ensemble du territoire afin de pallier à la problématique de mobilité, des logements sont encore disponibles à Eymoutiers.

Patrick Sapin : il y a quelques années l'ADIL avait travaillé avec le territoire de la châtaigneraie limousine sur le recensement d'hébergements communaux et les aides accessibles pour les accompagner dans la réhabilitation et la rénovation des logements.

Maxime Roby : certaines communes qui ne sont pas représentées sur la carte possèdent des logements mais ces derniers doivent être rénovés, c'est le cas des communes de Cheissoux, Bujaleuf ou encore Linards. Un accompagnement de ces communes à prévoir à moyen terme pour permettre aux logements d'intégrer le réseau une fois rénovés.

27 logements sont opérationnels et pourront intégrer la phase de test en septembre.

1.2) Recherches et échanges partenaires

Afin d'apporter le meilleur niveau d'information possible aux propriétaires volontaires et assurer le bon fonctionnement du réseau, le PETR a pris contact avec plusieurs acteurs du logement/de l'habitat et partenaires institutionnels. Des échanges ont notamment eu lieu avec Action Logement, l'ADIL, la CAF, le service logements jeunes de la Région Nouvelle-Aquitaine et Nov'Habitat 87. L'objectif de ces

échanges était d'une part de mieux connaître les missions de ces acteurs, les dispositifs d'accompagnement qu'ils proposent, et, d'autre part, d'envisager des modalités de travail / partenariat dans le cadre du projet de réseau d'hébergements.

Résumé des échanges avec ces acteurs :

- Action Logement : très intéressé par le projet et qui pourrait intervenir dans certains aspects, notamment sur les nombreux dispositifs destinés aux propriétaires et aux locataires (Garantie Visale et Avance Loca-Pass).
- Nov'Habitat : échange sur les dispositifs d'aides à la rénovation de l'habitat (parcours « poste par poste », le parcours « accompagné » et le Certificat d'Économie d'Énergie). Possibilité pour Nov'Habitat de rencontrer les propriétaires intéressés lors de leurs permanences sur le territoire ou à l'occasion d'une réunion collective.
- Région Nouvelle-Aquitaine : présentation des dispositifs financiers mobilisables en l'espèce par les propriétaires publics. Présentation également de la plateforme régionale qui recense les possibilités de logements temporaires, notamment en chambres chez l'habitant. Le projet pourrait éventuellement intégrer cet outil pour plus de visibilité.
- CAF : les échanges ont porté sur l'articulation du réseau et l'accès aux APL. Les apprentis, ayant des revenus plutôt faibles, ont pour la plupart le maximum d'APL dans ce cas pas d'aide supplémentaire en cas de double logement. En revanche, les saisonniers qui disposeraient de revenus et qui ne bénéficieraient pas déjà du maximum d'APL pourraient bénéficier, en cas de double logement, d'une bonification de leur aide. Présentation également des appels à projets que peut lancer la CAF pour financer des projets qui portent sur la création de nouvelles solutions de logements pour les jeunes et les familles. Des APP lancés en début d'année qui pourraient répondre aux enjeux portés par le territoire dans le cadre de ce projet. Le PETR pourra relayer auprès du réseau ces informations.

Des échanges très constructifs et un intérêt pour ces acteurs d'être informés et de participer au projet (en fournissant des informations, en intervenant sur des sujets spécifiques lors de temps d'information et/ou en intégrant le comité de pilotage).

Présentation de l'ADIL par Monsieur Patrick SAPIN (directeur ADIL 87) :

L'ADIL (Agence Départementale D'information sur le Logement) est une structure créée à l'initiative du conseil départemental et du ministère chargé du logement. À l'échelle nationale, on comptabilise 80 ADIL. En Nouvelle-Aquitaine, on retrouve des ADIL pour chaque département en dehors de celui de la Creuse géré par l'ADIL 87.

Madame Tuyeras est présidente de l'ADIL, mais aussi Vice-Présidente du Conseil départemental chargé du logement et de l'insertion. L'ADIL a pour mission d'apporter des informations et des conseils juridiques, financiers et fiscaux relatifs à l'habitat (relation propriétaire/locataire), des aides à l'amélioration de l'habitat et à la performance énergétique, des aides au maintien à domicile, l'investissement locatifs, des questions sur l'urbanisme ou encore les relations entre le voisinage. Toute personne est éligible pour bénéficier des services de l'ADIL : bailleur, locataire, acteurs de l'habitat, travailleurs sociaux, etc.

L'ADIL assure également une mission de représentation dans de nombreuses instances (Pôle de lutte contre l'habitat indigne, commission locale d'amélioration de l'habitat, plusieurs COPIL de différentes OPAH comme Saint-Léonard-de-Noblat, etc.). Un rapport d'activité est consultable en ligne pour plus de détails. Par ailleurs, l'ADIL organise des réunions d'information à destination de différents publics : travailleurs sociaux, des élus, bailleurs, artisan, etc. Enfin, l'ADIL crée beaucoup de ressources à

destination des bailleurs et des locataires, ressources qui pourront être utilisées par les hébergeurs ou les hébergés dans le cadre du réseau et dispose d'outils comme par exemple logiciel de calcul qui permet de voir l'incidence de l'investissement sur l'imposition, sur un budget, etc. Sur le département de la Haute-Vienne, l'ADIL fait en moyenne 9 000 consultations (un ratio très important par rapport au nombre d'habitants et aux autres territoires). Sur le Pays Monts et Barrages, elle réalise environ 500 consultations. 3 permanences : à Saint-Léonard-de-Noblat, Châteauneuf-la-Forêt et Eymoutiers le mardi après-midi 1 fois par mois. L'ADIL est composée d'une équipe de 5 personnes, dont 3 conseillères, une secrétaire et un directeur. Un recrutement est à venir sur la prévention des expulsions.

Adèle PÉOT : La Communauté de Communes de Portes de Vassivière possède une proportion importante de logements susceptibles d'intégrer le réseau, mais qui ont des problématiques de rénovation énergétique. Certains propriétaires sont éligibles aux aides de l'Etat, mais ne font pas forcément de travaux. La CC des Portes de Vassivière fait une étude pré-opérationnelles pour une OPAH et dans laquelle le calibrage proposé par le bureau d'étude incite à accompagner davantage les propriétaires bailleurs notamment.

Patrick SAPIN : Le frein pour les propriétaires réside dans le reste à charge qui, malgré les aides, peut-être conséquent. Par ailleurs, le fait que la réglementation qui encadre ces aides change très régulièrement n'encourage pas les propriétaires bailleurs à réaliser ses travaux. Sur l'ensemble du département, l'ADIL fait 1500 consultations sur la rénovation énergétique et l'adaptation à la perte d'autonomie.

2) Les modalités de fonctionnement du réseau dans sa phase de prototypage

2.1) Le kit bailleur (voir présentation)

L'objectif de ce kit bailleur, conçu avec les propriétaires, est de faciliter au maximum la mise en location pour les hébergeurs du réseau. La documentation proposée dans le kit est essentiellement issue des informations éditées par les acteurs du logement comme l'ADIL, Action Logement ou la CAF.

Ces acteurs du logement ont indiqué qu'ils peuvent fournir de la documentation pour alimenter le kit bailleur. Le PETR va également produire des modèles de baux, demandés par les propriétaires. L'ADIL pourra avoir un rôle dans la relecture de ces documents afin de s'assurer qu'ils sont conformes à la réglementation.

La question des modalités de diffusion du kit bailleur est posée aux membres du COPIL. La diffusion papier aux propriétaires semble assez compliquée compte tenu du volume de documents, mais il est possible de donner un accès en ligne via un lien.

Laurent PAQUET : Ouvrir un accès en ligne pour faciliter la diffusion des informations. Limiter cet accès aux propriétaires publics et privés membres du réseau.

Maxime ROBY : Les éléments contenus dans le Drive peuvent être mis sur le site internet du PETR du Pays Monts et Barrages afin d'être téléchargés. Un accès particulier peut être créé pour les propriétaires publics et privés qui intègrent le réseau d'hébergements. L'objectif est aussi de convaincre les propriétaires publics et privés à intégrer le réseau, car ils sont accompagnés par un réseau de partenaires, une série de documents, etc.

Adèle PÉOT : Cette méthode peut motiver l'adhésion de futurs propriétaires.

Philippe SIMON : Pour les informations qui ne sont pas confidentielles, possibilité de les mettre en accès libre sur le site, or dans le cas d'informations qui pourraient être confidentielles, il est possible qu'un accès plus sécurisé soit mis en place avec un droit d'accès.

Le comité de pilotage propose que la mise à disposition du kit se fasse en version dématérialisée et que l'accès soit limité aux propriétaires qui intègrent le réseau et non en accès libre sur le site internet du PETR.

Adèle PÉOT : Pour la diffusion, possibilité de mettre en synergie les publics interrogés dans le cadre de l'étude pré-op OPAH. La Communauté de Communes des Portes de Vassivière pourrait transmettre certaines informations concernant les aides mobilisables pour les propriétaires bailleurs, voir organiser des permanences ou réunions afin de renforcer l'accompagnement sur les dossiers déjà éligibles aux aides sur la rénovation énergétique.

Lou PÉRICAT : Plusieurs propriétaires ont émis le souhait de bénéficier de temps de rencontre/échange collectifs avec les acteurs de la rénovation énergétique pour avoir davantage d'informations sur les aides mobilisables et les conditions d'éligibilité.

Adèle PÉOT : Sur les communes de Bujaleuf, Peyrat-le-Château et Eymoutiers, les propriétaires, bailleurs et occupants souhaitent aussi bénéficier de ces informations. Possibilité d'imaginer un temps collectif pour présenter ces informations aux propriétaires intéressés ainsi que le projet réseau d'hébergements.

Concernant l'alimentation et l'actualisation du kit bailleur, des questions se posent sur la temporalité des mises à jour et l'ouverture du Drive aux partenaires. Une mise à jour des documents pourra être prévue en lien avec les partenaires avant les grandes phases de communication sur le réseau (mars et septembre par exemple). Pour cela, une communication doit être mise en œuvre entre le PETR et les acteurs du logement pour assurer l'alimentation et l'actualisation des informations.

Lou PÉRICAT : Les propriétaires ont également évoqué la possibilité de travailler sur un kit hébergé à destination des publics cibles. Les documents ne seront pas les mêmes, mais l'idée est de leur fournir également des informations sur leurs droits et obligations.

L'ADIL édite également un certain nombre de documents à destination des locataires et notamment des étudiants qui pourraient être intégrés à ce kit.

2.2) La charte d'adhésion

La charte d'adhésion dispose davantage d'une valeur « morale » que d'une valeur contraignante. Elle a pour but de formaliser les rôles et engagements des propriétaires et du PETR. Les propriétaires ont émis le souhait qu'elle soit sans engagement de durée et sans engagement financier. Le rôle du PETR en tant qu'animateur du réseau se cantonnera : au recensement de l'offre et de la demande, à la mise en relation, à coordonner l'offre d'informations en lien avec les partenaires, à de la médiation en cas de difficulté, à capitaliser et évaluer la phase de test (des indicateurs de réussite à définir), à animer le collectif de propriétaires.

Maxime ROBY : La question du droit à l'image est-elle intégrée à la charte ? Dans la communication mise en place autour du réseau d'hébergements, il est possible de prévoir des témoignages de propriétaires ou de jeunes / saisonniers accueillis à l'intérieur du logement ou à l'extérieur. Il serait intéressant de proposer une case à cocher où le propriétaire indique son accord ou son refus d'être interviewé et que son image soit utilisée pour valoriser la démarche.

Lou PÉRICAT : Ces informations seront intégrées. Par ailleurs une vigilance à avoir sur tout ce qui concerne la collecte et la diffusion des données personnelles qui doit se faire dans le respect du RGPD. Ces éléments devront également apparaître dans la charte.

Philippe SIMON : En se positionnant comme animateur du réseau, le PETR prend un engagement important. Il faut être vigilant à bien borner son rôle et à être clair sur sa responsabilité.

Laurent PAQUET : Le PETR ne doit pas adopter le rôle d'une agence immobilière, son rôle se limite à la mise en relation, l'information et, à la marge, la médiation. Quand nous communiquerons auprès des entreprises et des centres de formation il faudra aussi les informer sur le rôle du PETR.

Maxime ROBY : Les agences immobilières sont des partenaires importants auxquels les jeunes peuvent faire appel et pourraient potentiellement être redirigés vers le PETR dans le cas où aucun logement adapté n'est trouvé. Une communication doit être faite auprès des agences immobilières du territoire.

Philippe SIMON : La commune d'Eymoutiers a de nombreuses demandes dites « passerelles », des questions sur la gestion locative se posent, notamment si celle-ci doit être assurée par une agence immobilière ou bien par la commune.

Maxime ROBY : Il existe différentes expériences des logements passerelles comme à Chanteix et à Faux la Montagne.

2.3) Le parcours d'accueil et de la fiche de renseignements (voir support de présentation)

Patrick SAPIN : Prévoir le suivi de la relation/propriétaires est intéressant ainsi que le rôle de médiation. Bien souvent les locataires fragiles peuvent être amenés à ne pas vouloir engager des procédures ou simplement ne pas oser échanger avec leur propriétaire.

Laurent PAQUET – Philippe SIMON : Dans le cas où un jeune mineur prend contact et recherche un logement, un enjeu à ce que l'entreprise/structure qui l'accueille, les collectivités ou son centre de formation appuie la demande, notamment lorsqu'il est question de caution et de garantie.

Mathilde GUDELMANN : En effet dans les cas où les parents ne sont pas présents, il existe une caution financière comme celle d'Action Logement mais aussi une caution morale. Les entreprises qui accueillent des apprentis ou alternants participent à l'intégration du jeune.

Sur la fiche de renseignement, il est proposé d'ajouter pour les mineurs le contact du représentant légal.

Maxime ROBY : Dans le suivi de la relation propriétaire, est-ce qu'il a été défini le temps d'attente avant la reprise de contact ? Il serait intéressant de formaliser auprès du propriétaire et du locataire un temps d'échange pour faire un retour sur la relation.

Lou PÉRICAT : Le suivi de la relation entre le propriétaire/locataire dépend de la durée de location.

Mathilde GUDELMANN : En règle générale, il pourrait être intéressant de faire un entretien à partir

Maxime ROBY : Dans la mesure où le projet va connaître une phase de prototypage, il ne faut pas oublier de s'évaluer que ce soit sur le fonctionnement du réseau en tant que tel mais aussi sur le plan de charge que cela génère pour le PETR. Dans l'idée que le PETR ne sera peut-être plus en charge du dispositif au bout d'un certain temps, il faut qu'on ait la possibilité de dire le temps que cela prend. Des indicateurs à définir avant le lancement. Par ailleurs il y aura probablement des demandes anecdotiques et où les éléments de réponses n'en seront pas à notre portée. Le rôle du propriétaire vis-à-vis de ce genre de question doit être clair et ne doit pas être attribué au PETR qui est chargé de la médiation.

Mathilde GUDELMANN : Il existe des textes de lois et des décrets qui précisent les droits et les obligations du bailleur et de l'occupant sur lequel le PETR pourra s'appuyer pour clarifier le rôle de chacun.

Guillaume MARTIN : Il faudra envoyer la fiche de renseignements au délégué à la protection des données du PETR pour vérifier le respect de la RGPD.

Mathilde GUDELMANN : Ajouter la date de demande sur la fiche de renseignements pour connaître la date de dépôt et éventuellement traiter les demandes urgentes.

Lou PÉRICAT : Concernant les montants de loyers ceux-ci ne seront pas encadrés par le réseau mais fixés librement par les propriétaires. Les informations sur les revenus des publics et les prix du marché doivent permettre de sensibiliser les propriétaires sur les prix qu'ils pourraient proposer afin qu'ils soient adaptés aux ressources des personnes accueillies. Nous pourrions également, intégrer une information sur les prix pratiqués au sein du réseau dans une logique d'harmonisation. Cela permettra aux propriétaires de s'ajuster et définir plus facilement d'un montant de loyer.

Il est proposé d'ajouter, sur la fiche de renseignements, une case facultative sur le niveau de rémunération du locataire, afin d'analyser les ressources des cibles pour établir des préconisations.

3) Perspectives de travail

Juillet/Août :

- Recherches sur les besoins émis par les propriétaires, organisation de temps d'information/mise en relation des propriétaires ayant des questions avec les partenaires experts
- Construction des outils de communication, de diffusion et de présentation auprès des prescripteurs (centres de formations, entreprises, etc.) :
 - Mise en place d'un plan de communication
 - Pour la version aboutie du réseau, après la phase test, une prestation est budgétisée pour la création de la communication définitive. Un cahier des charges à rédiger pour identifier un prestataire.
- Travail avec les propriétaires participants à la phase de test : actualisation de leur fiche hébergement, validation, adhésion à la charte, etc.
- Initier et formaliser des partenariats autour du réseau d'hébergements

Septembre :

- Organiser des temps de présentation et de rencontre avec les prescripteurs
- Préfiguration d'une première offre de réseau d'hébergements et poursuite du travail de déploiement

Se pose la question des meilleures temporalités pour présenter le réseau aux prescripteurs (entreprises, centres de formation).

Mathilde GUDELMANN : le CFA Académique peut présenter le projet du réseau d'hébergement lors de la réunion de coordination (qui a lieu la semaine prochaine) pour préparer la rentrée 2024. Pour cette année il serait possible de communiquer auprès des apprentis lors de la réunion de rentrée, le canal de diffusion est à déterminer. En 2025, la période la plus propice pour présenter le réseau d'hébergement aux apprentis est au mois de mars/avril qui est la période où les jeunes recherchent une entreprise. Il est aussi possible d'organiser des temps de présentation lors des formations des

maîtres d'apprentissage, mais tout cela dépend des centres de formations et des entreprises. Les référents bureau des entreprises pourraient être aussi sollicités dans le cadre d'une sensibilisation.

Adèle PÉOT : Un lien à faire avec le développement de la plateforme Vassi'mobilité qui s'adresse également aux entreprises et à leurs salariés. Des temps de présentation de l'outil à destination des entreprises à partir de mi-septembre auxquels on peut imaginer de coupler une présentation du réseau d'hébergements.

Maxime ROBY : Construire un plan de communication pour la suite de la phase et qui sera soumis au membre du COPIL par mail.

Lou PÉRICAT : Envoi aux membres du COPIL de la proposition du plan de communication, des propositions de visuels et de la charte d'adhésion.

Adèle PÉOT : La Communauté de Communes des Portes de Vassivière pourrait être relais d'informations auprès des Facultés de médecine, de pharmacie, de lettres, avec lesquelles elle a déjà des liens. Les associations étudiantes peuvent également être un bon réseau.

Maxime ROBY : Mise en place d'un listing de prescripteurs (organismes de formation, bureau des entreprises, entreprises, service public de l'emploi, maison du département, etc.) à qui on envoie régulièrement des informations sur le réseau d'hébergements.

Lou PÉRICAT : Possibilité également de présenter le réseau d'hébergements aux secrétaires de mairie en lien avec un certain nombre d'administrés ainsi que de prévoir des réunions d'information pour les entreprises du territoire par exemple sur un temps rapide le matin format « petit déjeuner ».