

Etude relative aux besoins en logements de courte durée dans le Gers

Observatoire partenarial de l'habitat

Comité de Pilotage – programme d'actions

Jeudi 14 novembre 2019



Altair
20 promenade du Pradeau
65 000 TARBES
Tél : 05 62 93 07 40
www.altair-consultants.fr



Contexte de l'étude

L'Observatoire partenarial de l'habitat du Gers comme outil de connaissance des marchés de l'habitat et d'aide à la décision pour orienter les politiques locales de l'habitat :

- recueillir et traiter les données
- porter à la connaissance des acteurs et des territoires les analyses
- organiser une instance d'échanges et de débats.



Objectifs et cadrage de l'étude

Dans le cadre du plan d'actions 2018, les partenaires ont souhaité travailler autour de la question du besoin en logements de courte durée.

Objectifs :

- * Mieux cerner quantitativement et qualitativement, à l'échelon départemental et par secteur géographique, les publics nécessitant un logement temporaire (moins de 7 mois), recenser les réponses apportées aujourd'hui et mettre en relief les besoins.
- * Proposer des pistes d'actions en logement temporaire propres à satisfaire les différents publics recensés.

Définition :

« Logements de courte durée » = durée maximale de 7 mois (ou de 12 mois en cas de location à des étudiants) pour toute personne devant se loger temporairement de manière consécutive ou pas.

* Cadrage de l'étude – Besoins en logements de courte durée dans le Gers

Ajustement des publics cibles

- Saisonniers agricoles
- Salariés en contrat court
- Etudiants
- Personnes en formation

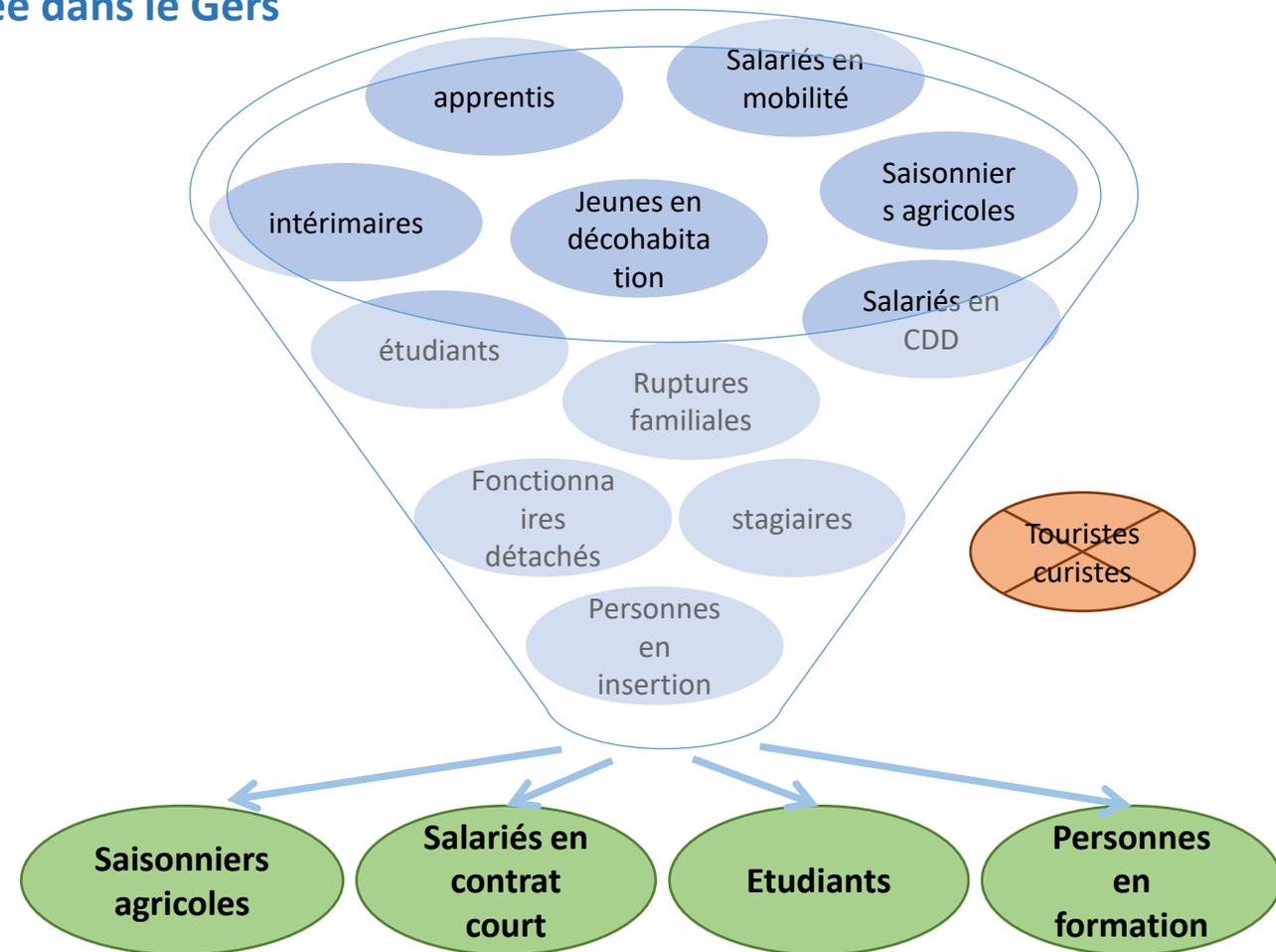
Approche territoriale différenciée

Focus sur secteurs et sélection des acteurs locaux

Mise en perspective qualitative

Données quantitatives sur l'origine géographique des publics (locaux/non locaux) non disponibles → approche qualitative par secteur / filière

Calendrier





1. Synthèse du diagnostic et rappel des enjeux



Contexte

Le Gers est un département concerné par la problématique du logement de courte durée, du fait :

- de la **structuration de son tissu économique**, orienté vers une **agriculture** (viticulture, maraîchage) au nord-ouest, et une **industrie agroalimentaire et aéronautique** au sud-est, **nécessitant notamment l'emploi de personnes en contrats courts** ;

- de **l'accueil d'étudiants et de personnes en formation professionnelle** à Auch et dans les bourgs-centres.

Les personnes concernées par la nécessité d'un logement de courte durée, notamment en contrat court, **ne sont pas majoritaires**, la plupart habitant déjà dans le département. Celles ayant des besoins sont cependant **confrontées à une offre privée structurellement peu adaptée, à l'exception d'Auch.**

Certaines entreprises sont confrontées à des **difficultés de recrutement sur des postes qualifiés**, notamment du fait du manque d'offre de logements qualifiés.





Des publics aux besoins en hébergement différents



Les **étudiants**, pour la grande majorité concentrés à Auch, bénéficient d'une **offre d'hébergement satisfaisante** et des besoins globalement couverts avec un panel de solutions adaptées :

- Auch : recours au **parc locatif privé** et présence d'une **offre structurée** avec une vigilance à avoir sur la qualité du parc.
- Secteurs ruraux : **mobilisation de l'offre touristique** principalement. Concurrence de l'offre à Lectoure et Nogaro.

Les **personnes en formation professionnelle** ont des temporalités de formations très diverses avec une durée relativement courte , de 1 à 3 mois, **complexifiant** la mobilisation d'un hébergement dans le parc « classique » ou touristique.



Les **saisonniers agricoles** ayant besoin d'être hébergés mobilisent des stratégies différentes (camping, hébergement chez l'employeur, accueil familial, etc.) **généralement peu satisfaisantes** en termes de qualité et selon un facteur de choix commun primordial : le moindre coût.

Les employeurs sont faiblement mobilisés et les réponses structurées existantes restent confidentielles. **Les besoins sont difficilement quantifiables et qualifiables** du fait d'un public n'exprimant pas une demande. On note toutefois le **frémissement d'une prise de conscience** par les acteurs locaux de l'enjeu économique de l'accueil.



Une offre de solutions d'hébergements de courte durée existante mais à conforter et à développer

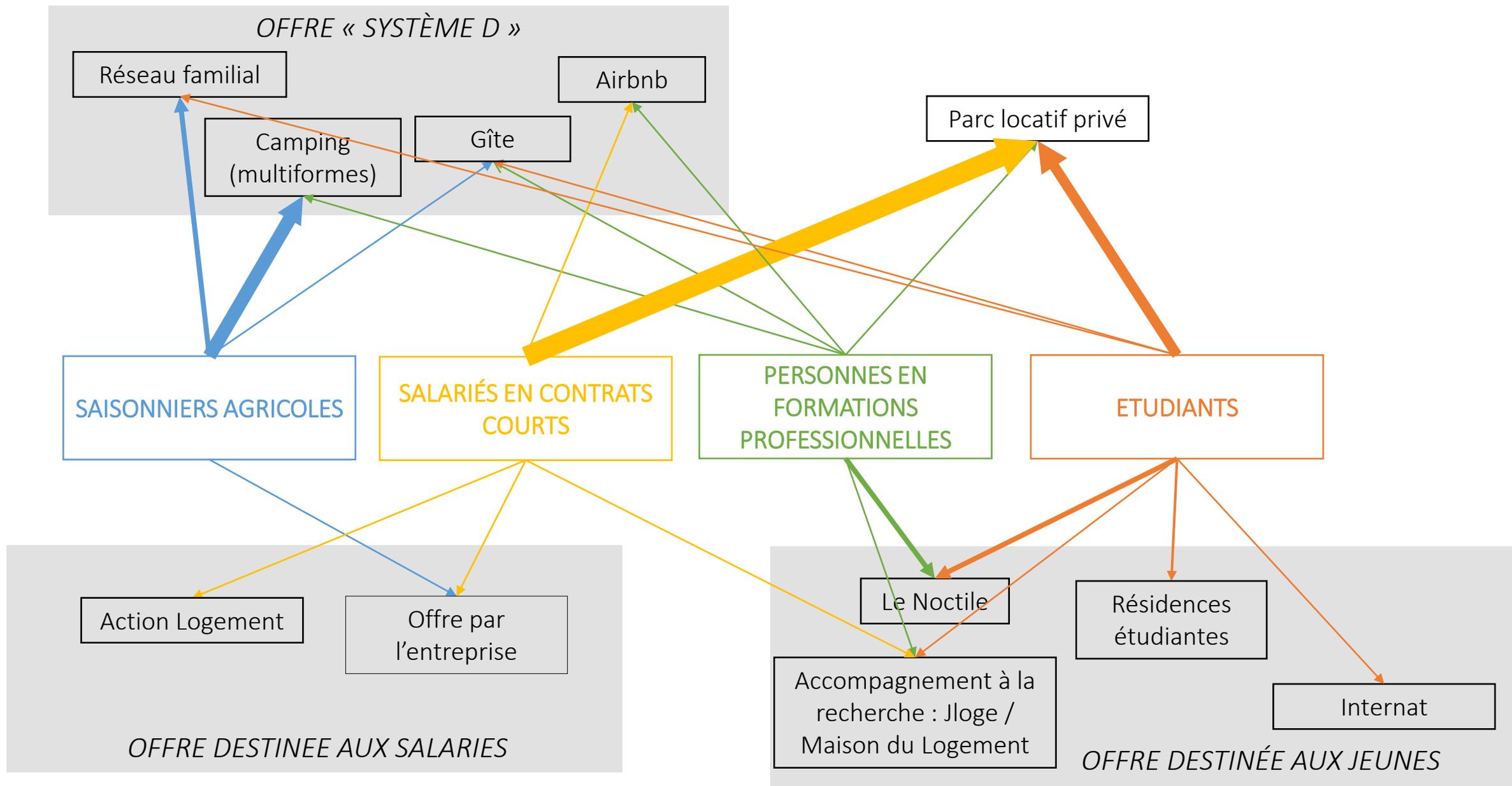
Une **offre structurée de logement et d'accompagnement performante** existe sur le territoire, mais cette dernière reste **trop confidentielle et ciblée**. Elle est en effet proposée **uniquement à Auch** et à destination des **jeunes ou des personnes en réinsertion ou en reconversion professionnelle**.

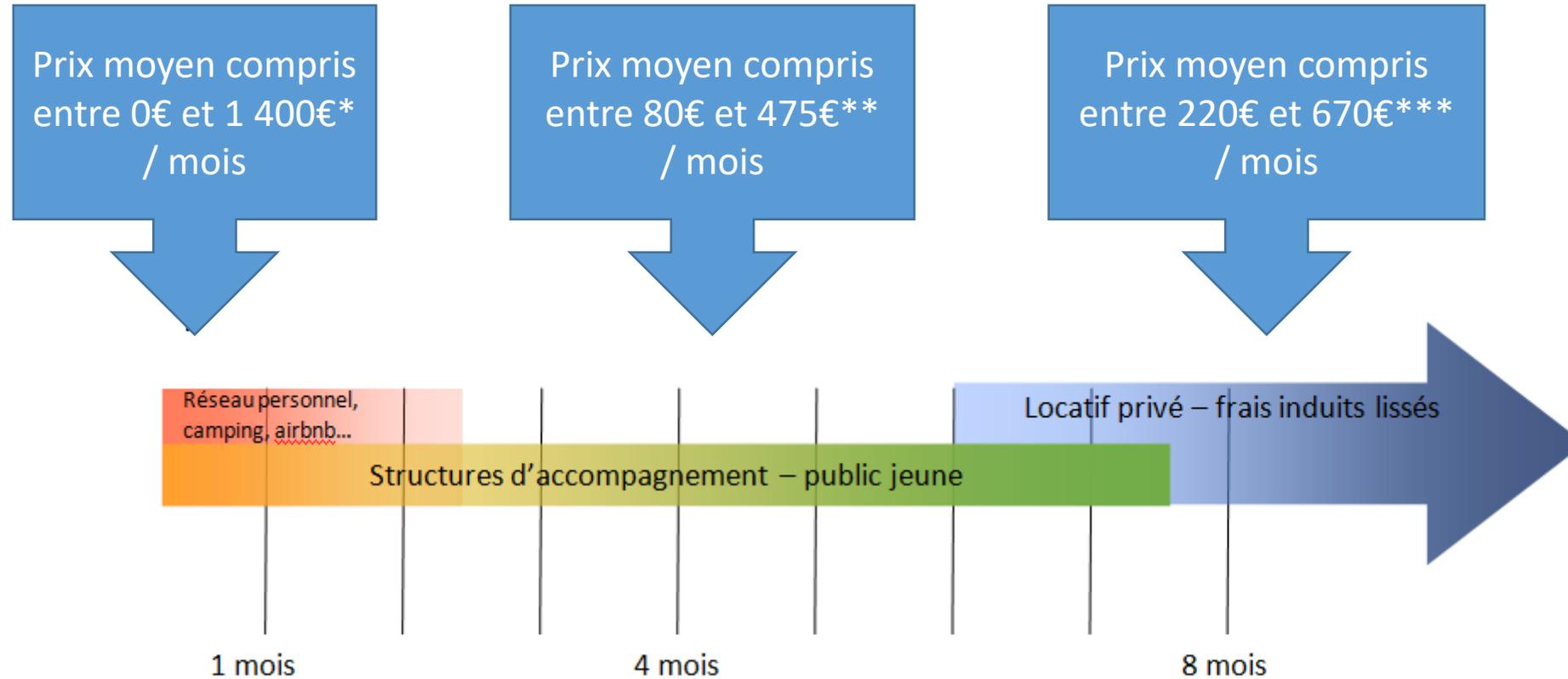
Des solutions à l'hébergement de courte durée sont **utilisées par défaut** du fait du **déficit d'une offre structurée** notamment dans le secteur du sud-est du département.

Des dispositifs d'accompagnement variés, mis en places par les collectivités et les **acteurs locaux** (dispositifs Action Logement, aide à l'hébergement de la Région Occitanie, FSL du département du Gers, allocation CAF, etc.) **sont utilisés par certains acteurs** mais mériteraient une **meilleure valorisation**.

Il y a notamment des **besoins en termes de développement de structures adaptées et mixtes** sur d'autres secteurs (L'Isle-Jourdain, Condom ou Nogaro entre autres) à destination des **étudiants, des saisonniers agricoles et des personnes en contrats courts**. Des projets de résidences sont actuellement portés par des élus locaux et des acteurs de l'habitat sur le territoire.







*Analyse des prix (Hébergement touristique et Airbnb).

**Analyse des prix des résidences étudiante, Le Noctile, logement relais Mission locale.

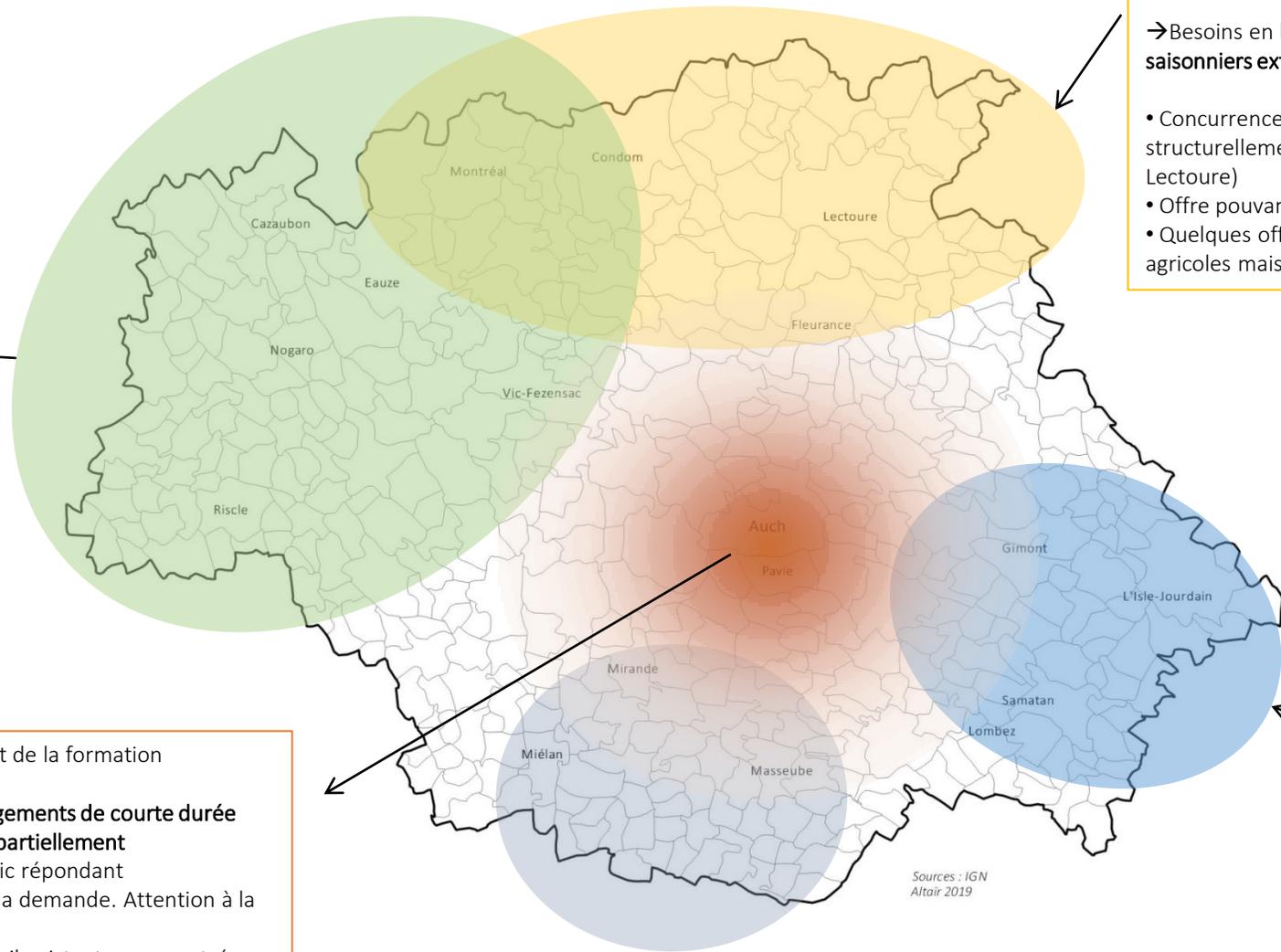
***Observatoire de l'habitat du Gers sur le locatifs privé (T1/T2), hors frais induits (électricité, gaz, internet...), hors frais d'agences éventuels et hors caution.



Synthèse – Territorialisation des enjeux

Secteur à dominante agricole (vignes)
Zone d'emploi dynamique
Forte saisonnalité de l'emploi

→ Besoins en logements de courte durée pour l'accueil des saisonniers extérieurs et des jeunes en formation



- Pôle d'emploi à dominante agricole et industrielle en baisse
- Forte saisonnalité de l'emploi

→ Besoins en logements de courte durée pour l'accueil des saisonniers extérieurs et des personnes en contrats courts

- Concurrence / captation de l'offre de logements structurellement adaptés vers la filière touristique (notamment à Lectoure)
- Offre pouvant être de qualité médiocre (notamment à Condom)
- Quelques offres proposées à destination des saisonniers agricoles mais encore insuffisantes

Concentration de l'emploi et de la formation

→ Besoins importants en logements de courte durée avec une offre y répondant partiellement

- Parc privé et public répondant majoritairement à la demande. Attention à la qualité de l'offre.
- Structures d'accueil existantes concentrées sur l'agglomération mais partielles (majoritairement orientées vers le public jeune)

- Pôle d'emploi important et en progression, lié à l'influence de l'aire toulousaine
- Secteur industriel fort avec le développement de l'aéronautique et de l'agroalimentaire
- Part importante des activités de services
- Emplois stables

→ Besoins en logements de courte durée pour l'accueil des personnes en contrats courts (stagiaires, CDD courte durée)

- Très peu d'offres émanant du parc privé structurellement peu adapté
- Quelques solutions « détournées » afin de répondre à un besoin (Gîtes du Hameau du Lac à L'Isle-Jourdain, l'Étape gimontoise 32, notamment)
- Problématique des navettes domicile-travail et de l'accompagnement du choix mobilité/logement.
- Offre du parc privé défaillante pouvant être considérée comme un frein à l'embauche

Sources : IGN Altair 2019



Axe 1. Structurer les partenariats entre les acteurs du logement, de l'emploi, de la formation et de l'accompagnement des publics

1.1 Poursuivre l'observation et construire un partenariat permanent pour le suivi de l'évolution des besoins

1.2 Exploiter l'offre en hébergement en formalisant des partenariats avec les gestionnaires (structures touristiques/établissements scolaires)

Axe 2. Adapter l'offre locative privée et publique

2.1 Requalifier le parc locatif privé

2.2 Produire une offre de logements privés et publics structurellement adaptée aux besoins au plus près des lieux d'emploi et de formation

Axe 3. Organiser des réponses spécifiques et accompagner les publics

DÉVELOPPER DES STRUCTURES DÉDIÉES

3.1 Enclencher des réponses et se mobiliser en faveur de l'accueil des saisonniers agricoles

3.2 Soutenir et conforter l'offre à destination des jeunes

ACCOMPAGNER LES PUBLICS VERS ET DANS LE PARC « CLASSIQUE »

3.3 Poursuivre et étendre les démarches médiation locative

3.4 Valoriser les dispositifs d'accompagnement existants auprès de l'ensemble des acteurs



Axe 1. Structurer et formaliser les partenariats entre les acteurs du logement, de l'emploi, de la formation et de l'accompagnement des publics

Pour être traitée au mieux, la problématique du logement de courte durée doit être abordée **collectivement par l'ensemble des acteurs concernés**. Un partenariat resserré entre les acteurs du logement, de l'emploi, de la formation et de l'accompagnement des publics doit être mis en place afin de pouvoir traiter la question de manière transversale.

Plusieurs initiatives intéressantes ont été identifiées au cours de la présente étude et un travail de capitalisation entre les expériences produites dans les différents territoires gersois permettra d'enrichir la vision collective.

La connaissance croisée entre les différents acteurs et l'approche dynamique de l'évolution des publics, en nombre et dans leur géographie, est un enjeu majeur, préalable au calibrage de l'intervention publique.

Poursuivre l'observation et construire un partenariat permanent pour le suivi de l'évolution des besoins

Exploiter l'offre en hébergement en formalisant des partenariats avec les gestionnaires (structures touristiques / établissements scolaires)



Axe 1. Structurer et formaliser les partenariats entre les acteurs du logement, de l'emploi, de la formation et de l'accompagnement des publics

1.1 Poursuivre l'observation et construire un partenariat permanent pour le suivi de l'évolution des besoins

CONTEXTE

Le travail amorcé dans le cadre de la présente étude s'est trouvé confronté à la **difficulté de mobilisation de données fiables, actualisées et localisées**, en particulier pour la connaissance précise des publics. Les données à recueillir et à analyser pour approcher la question du logement de courte durée couvrent des champs et des acteurs diversifiés aux cœurs de métiers variés induisant des approches différenciées (formation, enseignement, emploi, entrepreneuriat, logement, etc.). La démarche engagée a néanmoins suscité l'intérêt d'un grand nombre d'interlocuteurs.

Question connexe à celle du logement, la problématique de mobilité/déplacement a également été mise en relief lors du diagnostic : salariés en formation, en apprentissage, notamment à l'ouest du département avec une variété des situations ne disposent pas de réponse locale adaptée (présence de lignes de bus non régulières et horaires non adaptés induisant le recours à la voiture individuelle. La complexité des situations rend difficile la mise en place de solutions standardisées, les réponses doivent être réfléchies au plus près des besoins et en s'appuyant sur des **initiatives novatrices**, à inventer et en mobilisant les acteurs locaux.

L'Observatoire partenarial de l'Habitat constitue l'instance pertinente en capacité d'animation, de recueil et de traitement des données utiles au suivi et à la mise en œuvre des politiques publiques de l'habitat.

OBJECTIFS

A travers la mise en place d'un **espace de connaissance partagé** de la problématique « logement de courte durée », il s'agit de favoriser l'interconnaissance et l'acculturation des acteurs afin de participer à l'orientation des politiques locales du logement mais aussi de l'emploi et de la formation.

L'Observatoire départemental de l'habitat peut assurer le recueil, la fiabilisation et l'analyse des données par la mobilisation des acteurs « connexes » à l'habitat / logement et l'animation des instances d'échanges entre les acteurs locaux et les territoires. L'objectif est de **construire un partenariat avec les acteurs institutionnels afin d'avoir une vision prospective des besoins**. Les **organismes référents** (Pôle Emploi, Direccte, Inspection académique du Gers, organismes de formation, etc.) **peuvent ainsi être mobilisés pour mettre à disposition des données en mesure d'évaluer les différents publics et leurs évolutions**.

ACTIONS

- Faire converger vers l'Observatoire de l'habitat l'ensemble des données pertinentes et mobiliser les organismes référents :
 - **Inspection académique** : données formations (effectifs, localisation)
 - **Pôle emploi / DIRECCTE** :
 - besoins en main d'œuvre
 - données plus précises sur les contrats courts pour affiner la cible :
 - types de contrats (CDD de moins de 6 mois et saisonniers notamment)
 - Origine géographique des personnes en contrat court (commune)
 - **Région** : données formations professionnelles (en alternance, effectifs, localisation)
 - **Acteurs locaux (ALOJEG, Toit Familial, OPH, etc.)** : MAJ des initiatives locales

- **Animer des instances élargies** regroupant les acteurs institutionnels, les collectivités, les partenaires associatifs pour faire connaître les projets et les démarches innovantes, faire émerger des passerelles, travailler des solutions au plus près des territoires : sous forme d'ateliers, invitation d'acteurs « extérieurs »...

MISE EN ŒUVRE

Pilotage et animation : Observatoire de l'Habitat du Gers

RETOURS D'EXPERIENCES : Partenariats élargis avec les acteurs du logement, de l'emploi, de la formation et de l'accompagnement des publics



Observatoire de l'habitat de la Gironde

Un **comité de pilotage** réunissant Bordeaux Métropole, le conseil départemental de la Gironde, la DDTM de la Gironde, le conseil régional d'Aquitaine et le Sysdau qui définit les orientations du travail de l'observatoire et pilote le volet animation/communication.
Des **ateliers thématiques** qui réfléchissent aux moyens techniques à mobiliser ou à mettre en œuvre pour appréhender les dynamiques de l'habitat.
Des **ateliers-débat, instances d'animation élargies** pour dépasser la dimension technique de l'analyse de données et y apporter le regard de professionnels et d'élus.

RETOURS D'EXPERIENCES : Mise en perspectives d'initiatives autour des aides à la mobilité



Association La roue qui Tourne à Castelnaudary (11)

Atelier de réparation de vélos et scooters qui s'est développé dans la location à court ou long terme de vélos et scooters (à prix très attractif) pour que la mobilité ne soit plus un frein à l'emploi ou à la formation dans un milieu rural.

- ✓ Public cible : stagiaire, personnes en formation, réinsertion, CDD, alternance...
- ✓ Financé par le CD11, EPCI, Ville, DIRECCTE...
- ✓ Les demandeurs sont orientés par les acteurs sociaux locaux (CIAS, Mission locale...)



Site internet plateformemobilite-ra.fr

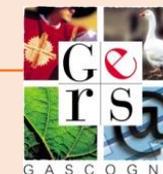
Plateforme d'information mutualisée sur la mobilité et l'emploi entre La Plateforme Territoriale de l'Emploi, de la Formation et de l'Entreprise (Drôme Ardèche) dit La Plateforme Emploi, Mobilité 07-26, la plateforme mobilité emploi de Grenoble-Alpes Métropole et la Maison de l'Emploi des Pays Voironnais et Sud Grésivaudan.
L'objectif est de recenser l'ensemble des informations concernant les aides à la Mobilité en Drôme, en Ardèche et en Isère.
L'Association « **Mobilité 07-26** » propose (il est nécessaire d'avoir une prescription par Pôle emploi) sur un réseau départemental de 8 antennes :

- ✓ Un service de mise à disposition de cyclomoteurs moyennant un prix modique (adhésion, caution et participation journalière),
- ✓ Un service de mise à disposition d'une voiture moyennant un prix modique,
- ✓ Un service d'informations sur les moyens de déplacements en Ardèche.



Projet « se déplacer autrement à Saint Clar »

Dans le cadre du budget participatif CD 32, un projet sur le secteur Fleurance – Lomagne (Association « Club bon accueil ») -> se déplacer autrement à Saint-Clar : Prêt de vélo à assistance électrique pendant 1 mois pour aller travailler ou prêt « famille » le week-end





Axe 1. Structurer et formaliser les partenariats entre les acteurs du logement, de l'emploi, de la formation et de l'accompagnement des publics

1.2 Exploiter l'offre touristique et scolaire en formalisant des partenariats avec les gestionnaires

CONTEXTE

Le département du Gers est riche de sa vocation touristique et dispose d'un réseau d'hébergements de tourisme maillant son territoire, gîtes et hébergements de plein air notamment. Ces équipements sont aujourd'hui largement utilisés à des fins de logement de travailleurs et de personnes en formation qui y recherchent la souplesse en matière de durée et le coût modéré.

Des partenariats avec certaines structures ont déjà été identifiés mais le recours à ses structures reste majoritairement le fait d'initiatives individuelles.

OBJECTIFS

Mobiliser l'existant sous utilisé temporairement

Il s'agit de s'appuyer sur une offre en hébergements existante, d'optimiser et d'encadrer une pratique existante dans le Gers. L'objectif est donc d'offrir une solution formelle par l'extension des partenariats entre les structures de formation / établissements / entreprises et les structures d'hébergement touristique (camping/gîtes) afin d'(e) :

- Anticiper les périodes de tensions
- Garantir des conditions d'accueil satisfaisantes (qualité de l'hébergement / prix)

ACTIONS

Formaliser le partenariat, établir des conventions type entre les structures (lycée, entreprises, groupement d'employeurs...) de réservation de places :

- Nombre de places, durée, prix
- Avantage hébergeur : garantie d'occupation en période creuse
- Avantage : une offre réservée en période « haute »
- Avantage public : pas une démarche individuelle, coût et qualité encadrés

MISE EN OEUVRE

Rédaction d'une convention-type bilatérale
Présentation et sensibilisation auprès des structures

Ex. Mission locale et le Castagné

RETOURS D'EXPERIENCES Partenariats structures de tourisme et scolaires



Gîtes du Hameau du Lac à L'Isle-Jourdain

Bungalows pouvant être loués à la nuitée ou au mois

Public :

- **Personnes en contrats courts** (chantiers, CDD courte durée, stagiaires, etc.) : 36 %
- **Personnes en formation professionnelle (école supérieure de vélo)** : 25 %
- Familles, personnes en transition : 24 %
- Touristes : 15 %

Propriétaire : commune

Gestion : Office du tourisme

18 bungalows

Internat de Parenties-en-Born (40)

Location de 32 chambres entre le 1^{er} juillet et le 31 août dans l'**internat du lycée** de Parenties-en-Born à destination des employés saisonniers. Prix entre 200 et 300 € / mois.

Mise en place par une convention d'occupation temporaire de locaux scolaires signée avec le proviseur.

La **surveillance du site et de l'accueil** est réalisée par 4 agents recrutés pour l'été par SOLIHA. Les hébergés signent un contrat, un état des lieux et sont informés du règlement intérieur.

La **promotion de l'hébergement** est assurée par le Pays Landes Nature Côte d'Argent, en particulier auprès des employeurs. La **Région, la communauté de communes, Action logement et pôle emploi** ont participé au financement du dispositif.

Réflexion sur la mise à disposition de l'internat de Nogaro



Travail en cours avec la Région et l'Education Nationale pour la mise à disposition de l'internat durant la période d'été auprès des saisonniers.

Contenu du projet à définir au sein d'une convention.



Axe 2. Adapter l'offre locative privée et publique

Le **recours parc locatif privé** est l'une des solutions privilégiée par les personnes en recherche de logement de courte durée dans le Gers. Au regard de l'importance des publics, le développement d'une offre en hébergement seule ne peut être soutenable et il est nécessaire de travailler l'offre locative « classique ». Cette dernière est aujourd'hui un relai majeur mais souffre de **deux fortes contraintes pour les publics «en courte durée»** :

- d'une part l'**offre de petits logements privilégiée** par les salariés en contrat court, les étudiants, les jeunes en formation est **déficitaire sur l'ensemble du département** (hormis à Auch) ;
- d'autre part, les publics ont des capacités financières limitées, ils s'accomodent de **logements à la qualité discutable**, d'autant que ces derniers sont provisoires.

Il s'agit donc de **favoriser et d'accompagner le développement d'une offre de logements privés et publics structurellement adaptée** aux besoins de courte durée et de **poursuivre la lutte contre la mise en location de biens de mauvaise qualité** par des propriétaires « malveillants » profitant d'une offre peu concurrentielle, notamment à Auch et à Condom.

Requalifier le parc locatif privé

Produire une offre de logements privés et publics structurellement adaptée aux besoins au plus près des lieux d'emploi et de formation

2.1 Requalifier le parc locatif privé

CONTEXTE

La recherche de logement de courte durée trouve une porte d'entrée à travers l'offre locative privée présente sur les territoires gersois : **le parc locatif privé est largement mobilisé pour loger les publics en recherche de logement sur une courte durée**. Les centres-bourgs dans lesquels se concentrent l'offre locative jouent ainsi un rôle de premier plan dans l'accueil des publics. Aussi la problématique de la qualité de l'accueil « de courte durée » se trouve étroitement liée à la question plus large de la qualité du parc locatif privé : les publics, en raison de leurs profils plus volatiles voire précaires, sont donc particulièrement concernés par des logements indécents et de qualité médiocre. Du fait de leur faible solvabilité, la stratégie résidentielle des publics **privilégie généralement la solution la moins coûteuse au détriment du confort et de la décence** ; certains propriétaires peu scrupuleux et conscients d'une offre spécifique globalement déficitaire, louent des logements ne répondant pas aux normes minimales de décence.

OBJECTIFS

Être attentif à la qualité globale du parc privé locatif, notamment à Auch, Condom et dans les centres-bourgs gersois (Mirande, Eauze...), pour un public à très faible solvabilité qui occupe un parc locatif « classique » :

- Lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil
- Disposer d'un logement décent malgré des capacités financières limitées

ACTIONS

- Les différentes OPAH sur le département
- Permis de Louer à Condom, à développer sur Auch
- Outils type bail à réhabilitation

RETOURS D'EXPERIENCES Permis de louer à Condom

Procédure :

- *Le régime de la déclaration de mise en location* oblige les propriétaires à **déclarer en mairie la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau bail d'habitation.**
- *Le régime d'autorisation préalable de mise en location* impose au bailleur d'**obtenir une autorisation préalable avant de conclure le contrat.** Délivrée sous un mois, cette autorisation doit être **renouvelée à chaque nouvelle mise en location**, et elle devient **caduque au bout de 2 ans.** L'autorisation ne peut être donnée pour un bien situé dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril. Pour tout logement considéré comme «susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique», la demande peut être rejetée, ou faire l'objet d'une autorisation sous conditions de travaux ou d'aménagements.

Périmètre :

Périmètres délimités de centres historiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers .

Bénéficiaires :

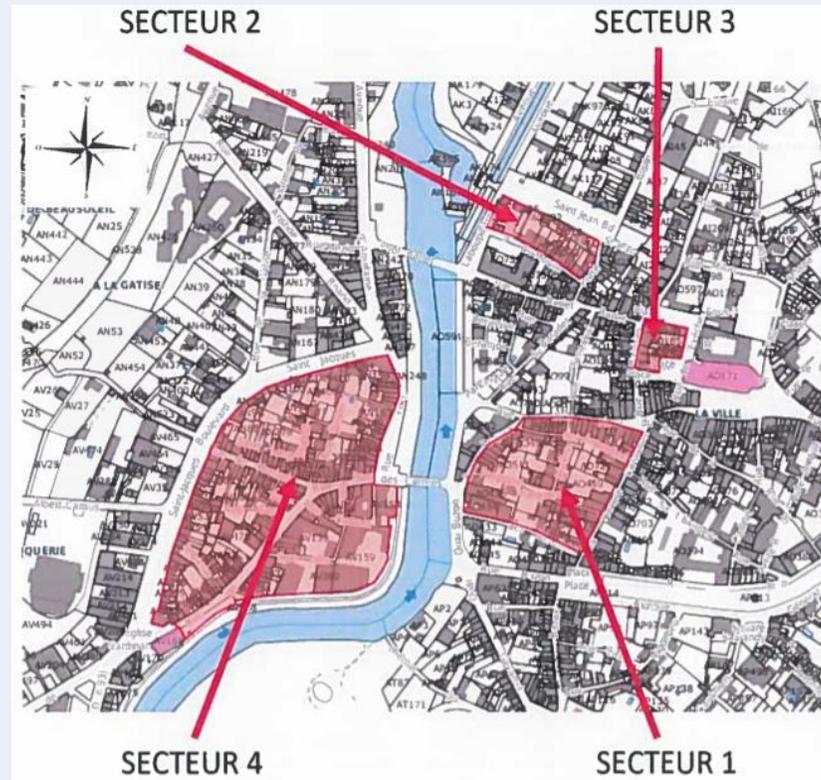
Propriétaires bailleurs, locataires.

Maître d'ouvrage :

Collectivité compétente en partenariat avec les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne (PDLHI, ARS, CAF, MSA, etc.)

Financement :

Moyens humains de la collectivité pour le suivi et coordination du dispositif



Secteurs soumis à autorisation préalable à la mise en location sur la commune de Condom
(Source : Délibération 26/09/2018)

Principe :

Outil de contrôle pour participer à la lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne

Dispositif issu de la loi ALUR permettant aux maires de **définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers** pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration préalable.

Le manquement au respect de ces régimes entraîne pour les propriétaires des **amendes pouvant aller jusqu'à 5 000 €, voire 15 000 € en cas de location d'un bien malgré un avis défavorable.**

RETOURS D'EXPERIENCES : Bail à réhabilitation

Exemple de Condom– bail à réhabilitation sur un immeuble

Acquisition d'un **immeuble de caractère en centre-bourg** de 7 lots en 2 étapes par l'**association Revivre**, association agréée, et la **société d'investissement solidaire de la fondation Abbé Pierre (Solifap)**

1. Acquisition et réhabilitation de 4 lots (rdc et 1^e étage)
2. Acquisition et transformation des combles de l'immeuble en 3 appartements de type T2 ouverts à la location sociale dans une démarche de maîtrise énergétique:
 - **Acquisition** par la société d'investissement solidaire de la fondation Abbé Pierre (Solifap), propriétaire, qui propose un **bail à réhabilitation de 20 ans** ;
 - Opérateur : association Revivre **assure les travaux et s'occupe de la gestion locative** ;
 - Mise en place de **loyers sociaux**



Combles de l'immeuble avant travaux



(source : DDM, J. Roumégoux)

Inauguration du projet devant l'immeuble



Combles réhabilités en logements



- Réalisation des travaux par un tiers qui se substitue au propriétaire qui n'est pas en capacité de faire
- Réhabilitation d'un immeuble de centre-bourg à forte valeur patrimoniale.
- Portage par un organisme autre que la collectivité ou les bailleurs sociaux.
- Création de logements sociaux, public en demande dans les centres-bourgs ruraux.



- Anticiper la fin du bail concernant le devenir des locataires et occupants du bien notamment en ce qui concerne la nécessité de relogement dans le parc social

Axe 2. Adapter l'offre locative privée et publique

2.2 Produire une offre de logements privés et publics structurellement adaptée aux besoins au plus près des lieux d'emploi et de formation

CONTEXTE

L'offre de logements dans le Gers est structurellement peu adaptée aux besoins des jeunes ménages, des ménages fragiles, des personnes âgées, des apprentis et des saisonniers.

Les personnes devant se loger sont parfois accompagnées par l'entreprise et le plus souvent doivent s'organiser pour se loger dans des secteurs où l'offre privée est structurellement peu adaptée (à l'exception d'Auch).

Plusieurs constats et besoins ont été établis :

- Une offre structurée de logements et d'accompagnement, proposée uniquement à Auch, et à destination des jeunes ou des personnes en réinsertion ou en reconversion professionnelle (Le Noctile, appartements relais de la Mission locale, résidences étudiantes) avec **es capacités d'accueil encore trop faibles.**
- Des besoins de développement de structures adaptées et mixtes sur les autres secteurs (L'Isle-Jourdain, Condom ou Nogaro notamment) à destination des étudiants, des saisonniers agricoles et des personnes en contrats courts.

OBJECTIF

Accompagner le développement d'une offre de logements privés et publics structurellement adaptée aux besoins et contraintes de courte durée afin d'assurer des conditions décentes de logements et d'attirer et fixer du personnel qualifié.

ACTIONS

- Prendre en compte les besoins des personnes en mobilité (saisonniers, jeunes en formation, salariés en contrat court) en tant que « populations spécifiques » dans les PLH et déterminer des objectifs à l'échelon intercommunal.
- Fixer des objectifs de production de logements de petite taille et de logements locatifs dans les documents de planification type PLH, avec des efforts soutenus sur les secteurs de L'Isle-Jourdain, Gimont et de manière plus large la CC de la Gascogne Toulousaine.
- Mobiliser l'ensemble des bailleurs (publics et privés) en activité sur le territoire.

RETOURS D'EXPERIENCES : Productions de petits logements dans le Gers

Produit ACTIS développé par le Toit Familial de Gascogne

Résidences à destination des étudiants et Jeunes Actifs, proposant des appartements de Type 1 et 2 allant de 18 à 35m². Meublés avec lit, armoire et cuisine équipée, situés proche des centres-villes et services de transport. La résidence propose des services tels qu'une connexion internet, une laverie commune ou encore une salle de sport.

La SAG développe de nombreuses résidences ACTIS sur l'ensemble du département du Gers sous forme de programmes mixtes ou indépendants. Plusieurs projets sont en cours :

- **Programme ACTIS à L'Isle-Jourdain:**
 - 32 logements du studio au T2
 - Résidence avec buanderie, cantine, etc.
- **Programme mixte au sein de l'ancien EPHAD de Riscle :**
 - 12 logements ACTIS
 - 17 Logements GENERIS
 - Bureaux de la CC Armagnac-Adour
- **Programme mixte sur l'ancien site industriel de la Comtesse du Barry à Gimont :**
 - Résidence ACTIS (20aine de logements)
 - Bâtiment tertiaire
 - Logements en accession



Source : La Dépêche - Photo DDM MC
Le maire de Gimont, Pierre Duffau, en compagnie de Jérôme Fourest et Serge Campagnol devant l'ancien site de la Comtesse du Barry.



Ancien EPHAD de Riscle en travaux actuellement

Axe 3. Organiser des réponses spécifiques et accompagner les publics

Il existe sur le territoire des solutions d'hébergements temporaires (airbnb, appart'hôtel, etc.) qui, bien que se révélant particulièrement onéreuses, répondent aux besoins de la frange du public disposant de moyens financiers confortables.

Pour les autres, **les contraintes des particuliers à la recherche d'un logement de courte durée s'accordent difficilement avec les conditions de mobilisation du parc de logement classique.** Ce public doit donc bénéficier d'un **accompagnement spécifique.**

Dans le Gers, des solutions à destination de ce public existent à travers une offre de logements dédiés, une proposition de médiation locative et d'accompagnement des personnes.

L'offre structurée de logement est proposée uniquement à Auch et à destination des jeunes ou des personnes en réinsertion ou en reconversion professionnelle. Elle répond un véritable besoin mais est encore trop polarisée et dotée de moyens trop faibles. **Cette offre pourrait par ailleurs être étendue à l'ensemble des personnes sans limite d'âge.** Les saisonniers constituent en ce sens un public délaissé qu'il convient d'accompagner et dont l'absence/l'insuffisance de réponses en termes d'hébergement constitue un frein au recrutement et à la fidélisation du personnel. Le développement d'offres de logements doit donc être élargi auprès des saisonniers mais également de l'ensemble des personnes à travers la proposition de structures dédiées ou mixtes.

Le parc de logement dit « classique » est également un vivier à mobiliser. Il s'agit de **faciliter le lien entre les bailleurs et les locataires par l'intermédiaire de médiateurs et par la valorisation des outils juridiques déjà existants.** Vis-à-vis de la problématique du logement de courte durée, des acteurs locaux sont investis sur cette démarche : la Maison du Logement sur le secteur de l'agglomération auscitaine et, depuis peu, la plateforme Jloge, en action sur l'ensemble du territoire pour les jeunes. Ces structures de médiation locative doivent être confortées et consolidées par une extension d'action auprès de l'ensemble des personnes nécessitant un logement de courte durée. Par ailleurs, les dispositifs d'accompagnement variés mis en place par les collectivités et les acteurs locaux mériteraient d'être plus communiqués auprès de l'ensemble des acteurs.

DÉVELOPPER DES STRUCTURES DÉDIÉES

3.1 Enclencher des réponses et se mobiliser en faveur de l'accueil des saisonniers agricoles

3.2 Conforter l'offre à destination des jeunes et l'ouvrir aux autres publics

- Soutenir l'offre existante
- Développer l'offre en dehors d'Auch et soutenir les projets en cours

ACCOMPAGNER LES PUBLICS VERS ET DANS LE PARC « CLASSIQUE »

3.3 Poursuivre et étendre les démarches de médiation locative

- Pérenniser les démarches existantes
- Mettre en œuvre l'intermédiation locative

3.4 Valoriser les dispositifs d'accompagnement existants auprès de l'ensemble des acteurs

Axe 3. Organiser des réponses spécifiques et accompagner les publics

3.1 Enclencher des réponses et se mobiliser en faveur de l'accueil des saisonniers agricoles

CONTEXTE

Le secteur agricole constitue une part importante de l'économie gersoise. L'absence/l'insuffisance de réponses en terme d'hébergement pour ces salariés constitue un frein au recrutement et à la fidélisation du personnel. **Les réponses sont, en effet, aléatoires, confidentielles et très insuffisantes.**

Du diagnostic, on retiendra les éléments suivants :

- Si la majeure partie des saisonniers agricoles réside à proximité de leur lieu de travail, ceux venant de l'extérieur du Gers doivent faire preuve d'autonomie pour se loger, le besoin en hébergement n'est ni exprimé ni recensé,
- Leur **faible solvabilité** constitue une contrainte forte dans la mise en œuvre de réponses organisées. Les solutions « choisies » demeurent les moins coûteuses, le gain d'argent maximisé sur une période d'emploi limitée est privilégié,
- Les **employeurs agricoles sont faiblement mobilisés** sur les questions de l'hébergement pour apporter des réponses et/ou participer financièrement,
- Hormis deux EPCI, les **collectivités locales ne se sont pas appropriées la question des saisonniers** dans son acception large considérant que cette problématique relève des employeurs.
- Quelques projets portés par un bailleur public aux côtés de collectivités locales (intercommunalité et/ou municipalité).

OBJECTIFS

- **Appréhender la question du travail saisonnier à travers une approche globale et transversale** (accueil/information, orientation, formation, hébergement, droits, santé, transport/mobilité ...),
- Améliorer les conditions de vie et de travail des employés saisonniers afin de **favoriser leur intégration/leur installation/leur fidélisation sur le département**,
- **Mobiliser l'ensemble des partenaires institutionnels, les acteurs locaux et la filière professionnelle** (exploitants agricoles, groupements d'employeurs, collectivités locales, Direccte, MSA, Chambre d'agriculture, bailleurs, etc.) pour rechercher des réponses adaptées et de qualité au plus près des territoires concernés par l'emploi saisonnier.

ACTIONS

Formalisation/création d'un lieu ressources pour les saisonniers/ les employeurs et tous les acteurs d'un territoire vivant au rythme de la saisonnalité -> missions transversales autour de la problématique du travail saisonnier :

- la question de l'hébergement et du logement,
- l'information, la médiation,
- la santé, la formation,
- la législation liée au travail saisonnier,
- le transport/la mobilité sont autant de thématiques autour de la problématique du travail saisonnier.

Pérenniser l'accueil des saisonniers et mobiliser l'ensemble des acteurs concernés (exploitants agricoles, collectivités locales, etc.) en leur offrant des solutions d'hébergement adaptées à leurs ressources.

•Mobiliser une offre en hébergement déjà existante, au plus près de l'emploi saisonnier :

- Recensement des hébergements disponibles pour établissement d'une « bourse à l'hébergement »
- Recensement des offres disponibles à l'échelon local : secteur privé et communal/public (établissements scolaires...)
- Logements intergénérationnels (cf expériences de la MSA)
- Mobilisation des dispositifs d'aides pour faciliter l'accès au logement (« locapass » pour caution, garantie...)

•Favoriser la création d'une offre en hébergement à travers la mobilisation/réhabilitation d'un parc existant/transformation d'usage chez les employeurs volontaires.

Quelques volontés ont été recensées au cours de l'étude, il conviendrait de les encourager : Eauze, Armagnac Adour (Labarthète), Ténarèze (Lagraulet-du-Gers).

Le département du Gers bénéficie d'un grand nombre de programmes en faveur de l'amélioration de l'habitat privé (OPAH, PIG). Il conviendrait de s'appuyer sur ces outils afin de permettre à des propriétaires et/ou agriculteurs de réhabiliter un bien en vue de le louer à un employé saisonnier. Prévoir la mise en place d'une intermédiation locative (CCSA...) pour soulager les employeurs de la gestion locative.

Mise en œuvre de la convention pour le logement des travailleurs saisonniers entre les communes touristiques concernées et l'Etat

RETOURS D'EXPERIENCES : Les lieux ressources/maisons des saisonniers :

Il existe, à l'échelon national, une trentaine de structures, dont les premières datent des années 1995, ayant vocation à accompagner, informer, autour de la problématique du travail saisonnier et présentant a minima les caractéristiques suivantes :

- ✓ Un accueil principalement destiné aux saisonniers et aux employeurs,
- ✓ Un portage juridique et administratif « structuré », c'est-à-dire avec un gestionnaire et un lieu bien identifiés sur un territoire local,
- ✓ Une démarche s'inscrivant dans la durée : travail au sein d'un réseau, partenariat avec les acteurs locaux et départementaux, actions de terrain.



Maison du saisonnier en Pyrénées Roussillon – lieu d'accueil/ de ressources pluridisciplinaire

Création de la structure en 2008, siège social à Perpignan, permanences régulières à Argelès-sur-Mer, des points d'accueil décentralisés sur secteurs ruraux.

Objectif initial

Au départ, une commission départementale du travailleur saisonnier réunissant les syndicats patronaux et salariés : volonté de ces syndicats de mieux accueillir les saisonniers en leur mettant à disposition un lieu d'informations, d'orientation, de médiation.

- 1 ETP chargée de mission et des bénévoles (syndicats) assurent de l'accueil.
- Statut associatif, subvention de fonctionnement de la Direccte.
- Médiation, pôle santé, organismes de formation (plusieurs conventions), transport/mobilité et hébergement.

La question de l'hébergement :

La question de l'hébergement est aiguë dans ce département très touristique, les loyers sont élevés, la MS est très mobilisée sur cette question :

- ✓ **Convention signée avec une résidence étudiante** qui se libère en été, sur deux mois, permettant de proposer des studios à la location aux saisonniers pour un prix très modique.
- ✓ **Recensement en cours des hébergements chez des propriétaires privés** pour les proposer aux saisonniers.



Maison de la saisonnalité en Ardèche méridionale (secteur agricole et touristique)

- Création il y a 20 ans de la structure, statut associatif.
- Au départ, volonté de l'Etat, financement par le département de l'Ardèche et la région Rhône-Alpes, aujourd'hui, prise en charge financière par 5 intercommunalités (vaste territoire de 110 communes).
- Des permanences d'accueil sur trois communes du territoire assurées par 2 ETP.
- 2000 à 3000 saisonniers accueillis par an et 1000 personnes avec un accompagnement soutenu (secteur du tourisme et de l'agriculture).
- **Plusieurs partenaires présents** au sein de la structure : MSA, Mission locale, Syndicats (droit du travail),
- La **question du logement** est également abordée :
 - **Création d'un foyer de logements pour saisonniers** il y a 10 ans sur Vallon Pont d'Arc, le porteur de projet, une SCI, la commune a cédé un bâtiment, financement avec le 1 % logement.
 - Sur le reste du territoire, **partenariat étroit avec des propriétaires de gîtes**, d'un certain âge, et qui n'ont plus envie de gérer de l'accueil touristique. La MS exerce un rôle d'interface entre les employeurs et leurs employés saisonniers et les hébergements disponibles chez les habitants. Un référent à la MS assure une médiation dans la gestion locative. Il effectue un accompagnement des deux parties et rassure le propriétaire, on dispose d'un « portefeuille » d'hébergements.

RETOURS D'EXPERIENCES : Développement d'une offre à destination des travailleurs saisonniers

Plusieurs programmes ont été menés sur les secteurs à fortes présence de travailleurs saisonniers, notamment agricoles.

Autour des années 2010, des appels à projet émanant du ministère de l'agriculture se sont développés pour la mise en place de dispositifs expérimentaux visant la production de logements à caractère social en faveur des saisonniers agricoles avec des niveaux de loyer modérés.

La finalité de ces programmes était de permettre la fidélisation des saisonniers en leur proposant un hébergement décent.

Par dérogation aux règles de l'ANAH, les logements étaient loués meublés pendant 6 mois au moins.

PIG saisonniers agricoles dans le Tarn-et-Garonne

Contexte :

Département avec 40 000 saisonniers dans l'arboriculture et la viticulture

Mobilisation de l'ensemble des acteurs du secteur agricole, Direccte, professions, employeurs, MSA, CD afin de créer des hébergements pour les travailleurs saisonniers.

Présentation :

- Programme qui a duré 10 ans avec des résultats significatifs (création de 450 hébergements entre 2005 et 2011)
- Réhabilitation de bâtiments vacants et/ou transformation d'usage
- Financement : ANAH (50% des travaux + intercommunalités)
- Les signataires du protocole : CD Tarn-et-Garonne (déléataire, MO = chambre d'agriculture et animateur l'ADEF, gestion locative des logements = fédération EMPAR)
- L'agriculteur s'engage à louer exclusivement à des salariés saisonniers (saisonniers, apprentis...) pendant un minimum de 9 ans et à confier la gestion locative au réseau associatif EMPAR (Fédération pour le développement de l'emploi agricole).

Projet de résidence pour travailleurs saisonniers à Lagraulet-du-Gers

Le toit Familial de Gascogne a acquis, sur la commune de Lagraulet-du-Gers, un **bâtiment vacant privé** qui sera aménagé, à l'horizon janvier 2020, en **résidence pour travailleurs saisonniers** :

- 2 tiny houses
- 14 logements – studios, chambres – avec cuisine commune seront proposés à la location.

D'ores et déjà plusieurs employeurs du secteur viticole se sont positionnés pour réserver un hébergement pour leur(s) salarié(s).

Un contrat de location dans le cadre du dispositif « bail mobilité » pourra être mis en place entre le bailleur et le salarié.



RETOURS D'EXPERIENCES : Convention pour le logement des travailleurs saisonniers

Convention pour le logement des travailleurs saisonniers prise en application de l'article L. 301-4-1 du CCH entre la commune et l'Etat

Contexte :

Les communes touristiques, au sens du Code du tourisme, ont l'obligation de conclure avec l'État une "convention pour le logement des travailleurs saisonniers" au plus tard le 28 décembre 2019; elle est conclue pour une durée de 3 ans.

Dans le Gers les communes / EPCI concernées sont :

- EAUZE
- NOGARO
- PLAISANCE
- MARCIAC
- LECTOURE
- AUCH
- CASTERA VERDUZAN
- CAZAUBON
- LUPIAC
- CONDOM et LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA TENAREZE.

Présentation :

La convention établit :

- **Le diagnostic sur les besoins en logement des travailleurs saisonniers**

- **Les orientations stratégiques avec :**

. **les objectifs à atteindre pour répondre aux besoins**

. **les moyens d'action** pour les atteindre lorsque le diagnostic conclut à la nécessité

de mettre en œuvre une politique locale visant à répondre aux besoins des travailleurs saisonniers.

Bilan et Sanctions :

La convention détermine également des indicateurs de l'atteinte des objectifs permettant d'appréhender l'effet levier, la mobilisation et la cohérence de la politique du logement des travailleurs saisonniers.

En cas de non respect de la convention, possibilité de suspension de la reconnaissance de commune touristique accordée en application des dispositions de l'article L. 133-12 du code du tourisme

Avantages liés au classement en station de tourisme :

- Surclassement démographique, majoration de l'indemnité des élus, produit de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière

Axe 3. Organiser des réponses spécifiques et accompagner les publics

3.2 Conforter l'offre à destination des jeunes et l'ouvrir aux autres publics

CONTEXTE

Les jeunes de moins de 30 ans constituent une **part très importante du public concerné par la problématique du logement de courte durée**. Des dispositifs d'accompagnement et d'offre de logements spécifiques leur sont ainsi déjà proposés sur le département : Le Noctile, les appartements relais de la Maison du logement, les résidences étudiantes et les internats des lycées. Ces structures d'accueils sont bien identifiées par les publics concernés et sont reconnues localement.

Leurs **capacités d'accueil sont cependant encore trop faibles** et un besoin supplémentaire de plusieurs dizaines de lits est nécessaire selon les acteurs locaux.

De plus, **cette offre est aujourd'hui concentrée sur la ville d'Auch**, or les besoins d'accueil sont plus diffus. Des projets de création de Résidences Habitat Jeunes sont en effet en cours de montage et/ou d'étude à Nogaro et à L'isle-Jourdain en réponse à un besoin important constaté sur ces territoires.

Pour les publics en mobilité professionnelle de plus de 30 ans, le manque de réponses implique le recours au « détournement » d'une offre non adaptée.

OBJECTIFS

- Assurer l'accueil et l'orientation des ménages de moins de 30 ans vers des solutions de location adaptées à la courte durée.
- Pérenniser les réponses en logements de courte durée déjà existante sur le territoire.
- Développer une offre structurée sur les secteurs où des besoins ont pu être identifiés et où les personnes concernées ne bénéficient pas aujourd'hui de conditions de logement satisfaisantes.

ACTIONS

- **Soutenir les structures d'accueil et d'accompagnement des jeunes déjà en place**
- **Accompagner les projets de création de structures d'accueil des jeunes sur des secteurs en demande**, à Nogaro et L'isle-Jourdain notamment.
- **Expérimenter une offre d'hébergement sans restriction d'âge pour les publics en mobilité professionnelle :**
 - Mobilisation de T1 et/ou T2 au sein du parc locatif privé, notamment dans le parc privé réhabilité et conventionné avec l'ANAH.
 - Un organisme en charge de l'accueil des publics demandeurs et de la gestion locative de ces logements.
 - Des financements à définir entre les différents partenaires pour supporter les périodes de vacances.

Axe 3. Organiser des réponses spécifiques et accompagner les publics

3.3 Poursuivre et étendre les démarches de médiation locative

CONTEXTE

Face aux problématiques de mobilisation du parc privé, **des structures jouent le rôle de médiation locative dans le département du Gers :**

-La Maison du Logement accompagne les personnes en recherche d'un logement dans la ville d'Auch par une veille sur les logements proposés, en exerçant un travail plus approfondi pour les logements à destination des étudiants.

- La plateforme Jloge, lancée en juin 2018, accompagne les jeunes de moins de 30 ans dans leur recherche de logement sur 3 territoires expérimentaux du Gers, qui devraient être à terme étendus à l'ensemble du département et accompagne les propriétaires bailleurs et les locataires dans leurs démarches.

Les missions portées par ces deux entités **répondent notamment aux besoins des personnes en recherche de logement de courte durée**. Le succès de la plateforme Jloge est démonstratif d'une **véritable réponse** apportées sur des territoires peu couverts aujourd'hui.

Cependant, les missions aujourd'hui mises en place sur le département restent **partielles et n'apportent pas de réponse à l'ensemble des personnes : elles ne concernent que les jeunes de moins de 30 ans ou la commune d'Auch**.

La mobilisation du parc privé est une solution souple qui permet de capter des logements sur l'ensemble des territoires. Les **structures de médiation locative sont un maillon essentiel** permettant de sécuriser et d'informer les propriétaires bailleurs sur les options locatives qu'ils peuvent offrir.

OBJECTIFS

- **Capter une offre de logements existante et qualitative**
- **Favoriser une gestion souple et à un prix attractif et accompagner dans le parcours logement**
- **Supporter la vacance inhérent à l'occupation de « courte durée » et absorber le « turn-over » induit**

ACTIONS

- **Pérenniser les structures d'accompagnement des personnes :**
 - Poursuivre le soutien financier des moyens mis en œuvre par les structures en places et aider à la recherche de l'élargissement du partenariat
- **Faciliter les passerelles entre les offres diffusées par J'loge et par la Maison du Logement**
- **Porter la mise en place d'une structure prenant en charge l'intermédiation locative :**
 - Réfléchir à l'opportunité de mettre en place une structure d'intermédiation locative
 - Identifier une /des structure(s) locale(s) en capacité d'animer l'intermédiation locative sur le(s) territoire(s) en partenariats avec les territoires et acteurs sociaux
 - Accompagner leur mise en place et faire de l'aide à l'ingénierie

RETOURS D'EXPERIENCES : Démarches d'accompagnement au logement existantes dans le Gers



La plateforme J'loge

Mise en place en juin 2018.

Portage par **ALOJEG** en partenariat avec l'**ADIL**.

Partenariats avec 3 territoires expérimentaux : CC de la Ténarèze, CC du Bas-Armagnac et CC de la Gascogne Toulousaine.

Principe :

Plateforme proposant des logements permanents et de courte durée (1 nuit à 1 an) pour les 18-30 ans dans le Gers. Mise en relation des jeunes avec les propriétaires bailleurs privés du département.

Objectifs:

- Mobiliser le parc privé notamment dans les zones rurales non couvertes par des offres institutionnelles, où les besoins sont tout de même importants.
- Faire de l'accompagnement au logement.

Organisation:

2 ETP :

- Un **chargé de développement** : recherche de logements, rencontre des propriétaires et informations sur leurs droits et devoirs, signature d'une charte de dépôt d'offre, visage du DPE et de l'ensemble des documents nécessaires à la location, etc.
- Une **conseillère habitat-jeune** : réception systématique des jeunes, validation de leur projet.

Mise en place d'un **bail accompagné**

Résultats :

- **174 logements référencés**
- Chaque semaine, 2 à 3 logements arrivent grâce au bouche-à-oreille
- **336 demandes de logements dont 285 satisfaites** (85 % des demandes)



Accueil de la Maison du Logement

Créée en 1999 par la Ville d'Auch, La Maison du Logement est une association loi 1901, qui répond aux questions liées au logement. Elle a développé une mission d'accompagnement à la recherche de logement.

Principe :

Mise à jour d'un fichier regroupant les offres de location de logements décentes situés dans le Grand Auch Cœur de Gascogne, adressé aux ménages à la recherche d'un logement.

Objectifs :

- Favoriser l'accès à un logement de qualité.
- Limiter la vacance de logements.
- Réduire les situations d'indignité.

Organisation :

1 ETP :

- Une assistante accueil-logement : recherche de logements, rencontre avec les propriétaires bailleurs et visite des logements avant la diffusion de l'offre. Elle s'assure de leur qualité sur le plan de la décence et du confort énergétique. Les annonces sont à tous les ménages à la recherche d'un logement qui s'adresse à la Maison du Logement. Ces offres sont également diffusées à l'occasion de participation à divers forum, atelier, salon, portes ouvertes d'établissement... Elle conseille et renseigne les propriétaires et locataires sur leurs droits et devoirs.

Résultats :

- En 2018, ce fichier de propriétaires enregistre 57 offres de location (82 en 2016).
- En 2018, l'accueil a renseigné 293 demandes (342 en 2017), dont 47% d'étudiants. Soit en moyenne 24 personnes par mois.

FICHE OUTILS: Intermédiation locative financée par l'Etat

L'intermédiation locative est une forme de **mobilisation du parc privé à des fins sociales**.

Le terme « intermédiation » renvoie à **l'intervention d'un tiers social agréé par l'Etat entre le propriétaire bailleur et le ménage occupant le logement**, afin de **simplifier et sécuriser la relation locative** entre ces deux parties.

Le dispositif repose également sur des **déductions fiscales, pouvant atteindre jusqu'à 85 % des revenus locatifs** pour les bailleurs.

Ce système repose sur trois piliers :

- Une **gestion locative rapprochée** qui vise à favoriser l'accès et le maintien dans le logement de personnes en situation de précarité financière et sociale.
- Un **accompagnement adapté** aux besoins du ménage et visant à son autonomie
- La **mobilisation des bailleurs privés**.

On distingue deux formes principales d'intermédiation locative :

- le **mandat de gestion**
- la **location/sous-location** (avec ou sans glissement de bail).

Ces modalités répondent à des enjeux sociaux et territoriaux différents.

L'intermédiation locative financée par l'Etat doit être **en cohérence avec les orientations des PDALHPD**, considéré comme le lieu de la coordination stratégique et opérationnelle.

Les financements accordés par l'Etat devront couvrir 3 types de dépenses :

- Les **frais de captation**
- Les **frais de gestion**
- Les **frais d'accompagnement**.

Les financements sont définis par logement et font l'objet d'une convention pour l'ensemble du parc géré par l'opérateur.

Mandat de gestion

Logement loué par un propriétaire à un ménage tout en faisant appel à un tiers social pour qu'il assure la gestion du bien (gestion locative comptable et technique, dont la perception des loyers et des charges pour le compte du bailleur).

L'opérateur tiers est un organisme agréé par le préfet qui doit satisfaire notamment à des conditions tenant à la détention d'une carte professionnelle portant la mention « gestion immobilière », à une garantie financière et une assurance contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle. Cet organisme est appelé « **Agence Immobilière Sociale** » (AIS).

Le mandat de gestion garantit au propriétaire et au locataire une location de droit commun. Il doit être la solution à privilégier dès que possible.

Location / sous-location

Logement mis en location auprès d'un organisme agréé par le préfet, appelé opérateur, en vue de sa sous-location, au moyen d'un bail régi par le Code civil.

Le ménage occupant le logement en sous-location est lié à l'opérateur par une **convention d'occupation** et paie une **redevance** à l'opérateur.

L'opérateur a un rôle d'**intermédiaire** entre les parties : il assure auprès du bailleur les obligations du locataire (dont le paiement du loyer et des charges) et propose au ménage occupant une gestion locative rapprochée, avec un suivi individualisé, dans une logique de prévention des risques.

Le dispositif de location/sous-location est utilisé pour répondre à des situations sociales et territoriales particulières qui rendent inappropriée la mise en œuvre d'un mandat de gestion.

Il est considéré comme une solution temporaire.

Les risques locatifs sont couverts par les crédits de l'Etat.

FICHE OUTILS: Intermédiation locative financée par l'Etat

L'IML à destination des publics en recherche d'un logement de courte durée :

* PRE-REQUIS :

- Définition des publics cibles : intégration du public « logement de courte durée » dans les orientations du PDALHPD / en tant que « situation sociale et territoriale particulière »
- Ouvrir l'IML aux logements loués meublés ou prise en charge de l'équipement par l'opérateur

* MISE EN ŒUVRE :

- Ciblage précis du public (critères d'éligibilité, etc.)
- Choix de la forme d'IML :
 - Mandat de gestion :
Vigilance : durée bail (coût de la vacance supporté par le PB), flotte minimale
Intérêt : adossé au bail mobilité
 - Location / sous-location :
Vigilance : public cible
Intérêt: gestion directe par un intermédiaire (plus de flexibilité par rapport à la durée d'occupation du logement), convention d'occupation plus flexible,
- Définition du volume pour viabilité financière et fluidité de l'occupation
- Définition de l'échelle de couverture territoriale :
 - départementale: structure unique, professionnalisation de l'opérateur
 - pôles territoriaux : proximité, appui sur des réseaux et structures en place sur les territoires (CCAS, CIAS, EPCI, etc.)
- Identification des structures

Intermédiation locative

Portage du dispositif « Intermédiation locative » par la métropole de Strasbourg dont la gestion a été confiée à deux organismes sociaux locaux : Horizon Amitié et l'Étage.

50 logements en intermédiation locative visent à faciliter l'accès au parc privé pour des personnes qui ne présentent pas assez de garanties et/ou n'ont pas d'expérience locative.

La prospection du logement est faite avec l'association et qui est locataire du logement trouvé. Au bout d'un certain temps, en fonction des souhaits de l'occupant et du propriétaire, le bail peut glisser au nom de la personne.



Initiative FASTT

Association créée en 1992, financée par les entreprises et de travail temporaire et gérée par les syndicats nationaux.

Accompagnement global des intérimaires dont une action sur l'accompagnement pour l'assurance habitation et sur des compléments de garanties locatives pour les propriétaires bailleurs.

FICHE OUTILS: Bail mobilité

Créé par la loi ELAN, le **bail mobilité** est un contrat de **location de courte durée** d'un logement meublé. Le bail mobilité donne **plus de flexibilité** au bailleur et facilite l'accès au logement, notamment, à des **étudiants** ou des personnes en **mobilité professionnelle**.

Un contrat de location courte durée :

Le bail mobilité est un contrat conclu pour une durée comprise entre **1 et 10 mois**. Ce **contrat** ne peut être **ni renouvelé ni reconduit**. La durée du contrat de location peut toutefois être **modifiée** une fois, **par avenant**, sans que la durée totale du contrat ne dépasse 10 mois.

Un contrat de location pour étudiants et personnes en mobilité professionnelle :

Le bail mobilité est ouvert à un locataire justifiant être :

- en formation professionnelle ;
- en études supérieures ;
- en contrat d'apprentissage ;
- en stage ;
- en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique ;
- en mutation professionnelle ou en mission temporaire (intérimaires ou travailleurs saisonniers).

Le locataire doit justifier de sa qualité lui permettant d'accéder au bail mobilité au moment de la prise d'effet du bail.

Des logements meublés :

Le **bail mobilité** porte sur des **logements meublés**.

Avec ce bail, il est notamment possible pour le propriétaire de mettre en location sa résidence principale pour quelques temps (1 à 10 mois).

Un contrat de location sans dépôt de garantie :

Le bailleur ne peut demander aucun dépôt de garantie au locataire.

En revanche, le bailleur peut demander un cautionnement, facilité par le dispositif de garantie locative VISALE d'Action logement (VISA pour le Logement et l'Emploi).

Tableau comparatif

Caractéristiques	Bail meublé ordinaire (loi du 6.7.89)	Bail mobilité (loi du 6.7.89)	Location meublée saisonnière
Durée du bail	1 an + tacite reconduction / 9 mois sans tacite reconduction (étudiant)	De 1 mois à 10 mois maximum sans tacite reconduction ni renouvellement	Durée déterminée contractuellement (location de courte durée)
Locataires éligibles	Toute personne en capacité de contracter (constitue la résidence principale du locataire)	Étudiant, apprenti, stagiaire, service civique et personne en mutation professionnelle ou en mission temporaire (constitue sa résidence principale ou secondaire)	Toute personne en capacité de contracter (personne de passage et ne constitue pas sa résidence principale)
Dépôt de garantie	2 mois	Aucun	Libre
Résiliation du contrat par le locataire	Possible avec un préavis de 1 mois	Possible avec un préavis de 1 mois	Impossible sauf motif légitime (faute du bailleur) ou clause du bail
Résiliation du contrat par le bailleur	Possible avec un préavis de 3 mois pour reprendre ou vendre à l'échéance du bail ou pour motif légitime (faute du locataire)	Possible avec un motif légitime (faute du locataire)	Possible avec un motif légitime (faute du locataire)
Charges locatives	Réel ou provisions ou forfait	Forfait	Forfait
Déclaration ou autorisation administrative	Non	Non	Oui (dans les communes qui le mettent en place)
Encadrement de l'évolution des loyers	Oui en zones tendues	Oui en zones tendues	Non
Droit aux aides au logement (sous conditions)	Oui	Oui (si résidence principale)	Non

Axe 3. Organiser des réponses spécifiques et accompagner les publics

3.4 Valoriser les dispositifs d'accompagnement déjà existants auprès de l'ensemble des acteurs

CONTEXTE

Des dispositifs d'accompagnement aux logements de courte durée existent mais sont peu connus ou inégalement appropriés par les publics concernés.

Plus particulièrement, le dispositif « VISALE » ou le bail mobilité constituent de véritables outils pouvant permettre de faciliter le développement d'une offre de logement de courte durée par les propriétaires privés ou public.

Action Logement dispose également d'une palette d'outils pour accompagner la mobilité pour faciliter l'installation à proximité du lieu de travail ou de formation :

- Aide à la mobilité : subvention de 1 000 € en cas de changement de logement pour se rapprocher de son lieu de travail ou de formation ou pour prendre un nouvel emploi.
- Aides Mobili-pass, Mobili-jeune.

Les dispositifs existants couvrent l'accompagnement des publics et l'aide à la prise en charge des surcoûts liés à la mobilité ; pour être mobilisé de manière plus large par les publics, le **travail déjà engagé de sensibilisation doit être poursuivi et le public bénéficiaire doit être accompagné dans ses démarches.**

La finalité est de bien faire connaître les dispositifs pour faciliter l'installation des publics au sein du parc locatif existant.

OBJECTIFS

- Valoriser les dispositifs d'accompagnement existants
- Poursuivre la mobilisation de l'ensemble des acteurs concernés

ACTIONS

- **Poursuivre la communication, développer collectivement un plan de communication et maintenir les actions de sensibilisation dans le temps auprès de l'ensemble des cibles :**

- auprès des publics potentiellement bénéficiaires : ADIL, Mission locale
- auprès des entreprises recruteuses : Action Logement
- auprès des institutionnels concernés par la question du recrutement en lien avec les entreprises et les salariés (Pôle Emploi, chambres consulaires, etc.)

- Travailler dans le cadre partenarial de l'Observatoire (cf 1.1 « *construire un partenariat permanent* » pour déterminer les moyens/médias : participer aux évènementiels locaux : animations/information auprès des filières de formation, emploi lors des forum de l'emploi et de la formation

- **Accompagnement aux démarches numériques** : réseau des MSAP, services sociaux

Aides à la mobilité professionnelle



AIDE À L'HÉBERGEMENT DES APPRENTI.E.S

Forfait annuel destiné aux apprentis en situation de double résidence et ne percevant pas d'aides de la CAF (ALS ou APL) pour leur second logement. Aide exclusivement accessible via un réseau de structures d'hébergement conventionnées avec la Région.



AIDE MOBILI-JEUNE®

Subvention accordée aux jeunes de moins de 30 ans en formation en alternance pour la **prise en charge d'une partie de leur loyer**.

AIDE MOBILI-PASS®

Prêt ou subvention accordée aux salariés pour **financer certains frais complémentaires** en cas de mobilité professionnelle.

AIDE à la MOBILITE

Aide à l'installation pour favoriser le rapprochement domicile-travail ou l'entrée dans l'emploi.

Aides à l'accès au logement



LE FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT (FSL) :

Subvention ou prêt permettant de financer les dépenses liées à l'entrée dans le logement (dépôt de garantie, 1^{er} loyer, frais d'agence, frais de déménagement, assurance, achat du mobilier de 1^{ère} nécessité, etc.) et les dépenses liées au maintien dans le logement.



GARANTIE VISALE

Caution accordée au locataire en cas de défaillance, pour prendre en charge le paiement du loyer et des charges locatives de sa résidence principale et des dégradations locatives.



AVANCE LOCA-PASS®

Prêt sans intérêt accordé à un locataire pour financer son dépôt de garantie.

RÉSEAU DES ACTEURS LOCAUX

LOGEMENT

Travailler collectivement la question du logement de courte durée

MOBILITÉ

Soutien / développement des initiatives

EMPLOI / FORMATION

Partenariat données
Accompagnement du public

Prise en compte de la
dynamique des besoins pour
calibrage de l'offre

TOURISME / SCOLAIRE

Mobilisation / mutualisation du parc

Partenariats

Travailler sur le parc de logements

Bail à réhabilitation

OPAH

Permis de louer

PARC PRIVE/PUBLIC :

Réhabilité
Adapté

PARC SPECIFIQUE :

Conforté
Développé

PARC SATELLITE :

Mis à disposition

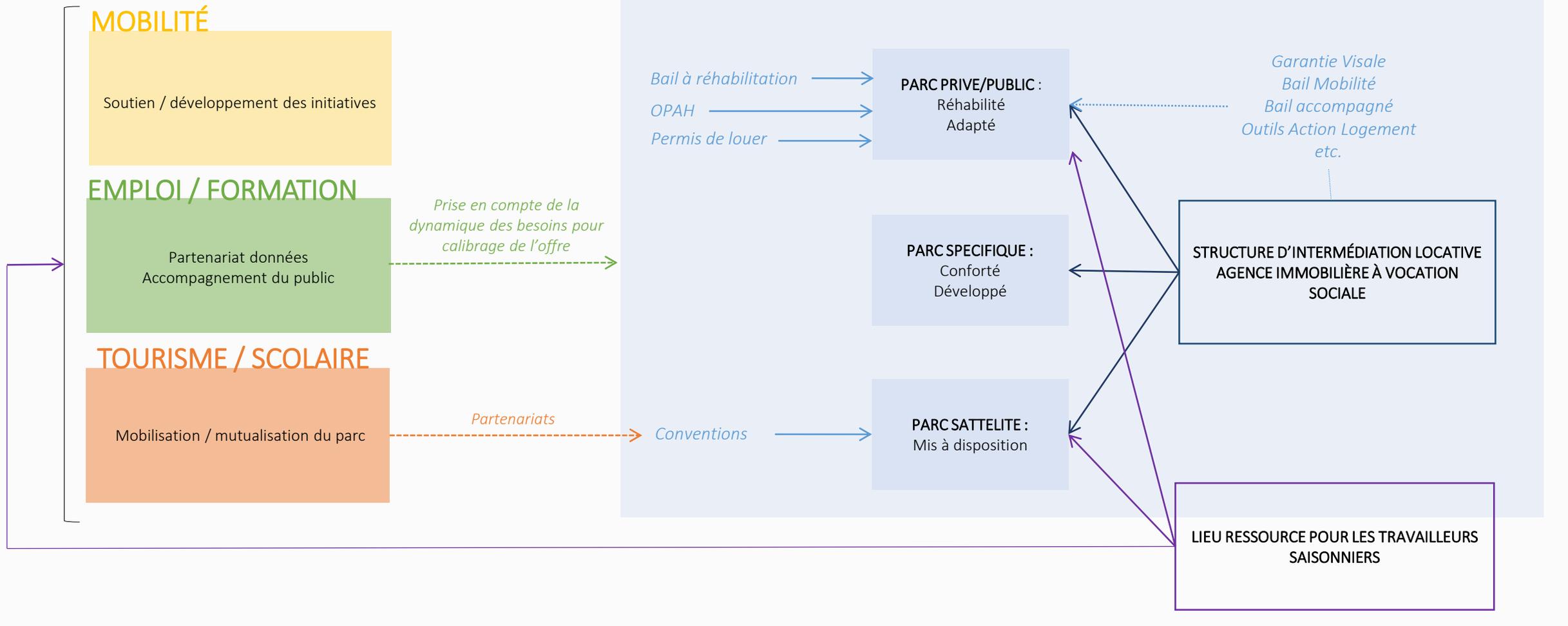
Conventions

Accompagner les personnes en recherche d'un logement de courte durée et faciliter leur accès au logement

Garantie Visale
Bail Mobilité
Bail accompagné
Outils Action Logement
etc.

STRUCTURE D'INTERMÉDIATION LOCATIVE
AGENCE IMMOBILIÈRE À VOCATION
SOCIALE

LIEU RESSOURCE POUR LES TRAVAILLEURS
SAISONNIERS





Les points prioritaires à retenir :

- **SAISONNIERS AGRICOLES** : Amorcer un travail collectif en direction des saisonniers agricoles, autour de la structuration d'un lieu ressource
- **INTERMEDIATION LOCATIVE** : Intervenir en direction des publics dans leur globalité (personnes de plus de 30 ans notamment) et mobiliser le parc existant
- **TISSU DES ACTEURS LOCAUX** : Appuyer les acteurs du conseil et de l'accompagnement, travailler la structuration globale et communiquer sur les dispositifs existants



Actions prioritaires pour mettre en œuvre une intervention en faveur du logement de courte durée dans le Gers

			Importance			Difficulté de mise en œuvre		
			moy. Imp.	assez imp.	très imp.	facile	assez diff.	diff.
Axe 1. Structurer les partenariats entre les acteurs du logement, de l'emploi, de la formation et de l'accompagnement des publics	1.1 Poursuivre l'observation et construire un partenariat permanent pour le suivi de l'évolution des besoins	. Faire converger les données et mobiliser les organismes référents sur les problématiques connexes	[Orange bar]			[Orange bar]		
		. Animer des instances élargies	[Orange bar]			[Orange bar]		
	1.2 Exploiter l'offre en hébergement en formalisant des partenariats avec les gestionnaires	. Rédaction d'une convention-type bilatérale	[Orange bar]			[Orange bar]		
		. Présentation et sensibilisation auprès des structures	[Orange bar]			[Orange bar]		
Axe 2. Adapter l'offre locative privée et publique	2.1 Requalifier le parc locatif privé	. OPAH	[Blue bar]			[Blue bar]		
		. Permis de louer	[Blue bar]			[Blue bar]		
		. Bail à réhabilitation	[Blue bar]			[Blue bar]		
	2.2 Produire une offre de logements privés et publics structurellement adaptée aux besoins au plus près des lieux d'emploi et de formation	. Prise en compte des besoins des personnes en mobilité en tant que "population spécifique" dans les PLH	[Blue bar]			[Blue bar]		
		. Fixer des objectifs territoriaux de production de petits logements	[Blue bar]			[Blue bar]		
		. Mobiliser les bailleurs sur la problématique	[Blue bar]			[Blue bar]		
Axe 3. Organiser des réponses spécifiques et accompagner les publics	3.1 Enclencher des réponses et se mobiliser en faveur de l'accueil des saisonniers agricoles	. Lieux ressource pour les saisonniers, les employeurs et tous les acteurs de la filière	[Green bar]			[Green bar]		
		. Développer des offres en logement/hébergement adaptées (mobilisation de l'offre existante et création d'une offre nouvelle)	[Green bar]			[Green bar]		
		. Convention communes touristiques - Etat pour le logement des travailleurs saisonniers	[Green bar]			[Green bar]		
	3.2 Soutenir et conforter l'offre à destination des jeunes et l'ouvrir aux autres publics	. Soutenir les structures déjà en place	[Green bar]			[Green bar]		
		. Accompagner les projets de création de structures à destination des jeunes	[Green bar]			[Green bar]		
		. Expérimenter une offre à destination des publics en mobilité professionnelle	[Green bar]			[Green bar]		
	3.3 Poursuivre et étendre les démarches médiation locative	. Pérenniser les structures d'accompagnement	[Green bar]			[Green bar]		
		. Passerelles entre les offres J'loge et la Maison du Logement	[Green bar]			[Green bar]		
		. Mise en place de l'intermédiation locative pour le public cible	[Green bar]			[Green bar]		
	3.4 Valoriser les dispositifs d'accompagnement existants auprès de l'ensemble des acteurs	. Développer collectivement la communication et valoriser les outils existants	[Green bar]			[Green bar]		
		. Accompagner les publics, notamment aux démarches numériques	[Green bar]			[Green bar]		