

Cahier des charges pour une mission expérimentale d'aide à la location à destination des travailleurs temporaires

1. Constat :

L'enquête réalisée dans le cadre du partenariat départemental entre l'État, Action Logement, le conseil régional, le conseil départemental et le Pays de la vallée du Cher et du Romorantinais, avec le concours de l'Observatoire de l'Économie et des Territoires met en évidence de forts besoins en logements pour des travailleurs temporaires, des travailleurs saisonniers, et apprentis sur le territoire de la communauté de communes Val de Cher Controis. Ces travailleurs se répartissent entre les secteurs agricoles (viticulture, maraîchage), touristiques (Zoo de Beauval, restauration, hôtellerie), et industriels dans une moindre mesure.

Le document présente la synthèse de cette enquête et la nature des besoins en logements exprimés, sans toutefois être exhaustifs compte-tenu des non-réponses ou caducité éventuelle de certaines informations. Il est téléchargeable à l'adresse suivante :

<https://doc.pilote41.fr/fournisseurs/observatoire/etudes/BesoinSaisonnier.pdf>

Par ailleurs, l'analyse des gisements en solutions d'hébergement ou de logements démontre que plusieurs pistes existent pour satisfaire la demande, mais sont actuellement imparfaitement mobilisées. Certaines structures d'hébergement, non exploitées en période estivale, peuvent par exemple présenter un potentiel intéressant. Les logements vacants, nombreux sur ce territoire, sont un deuxième gisement important pour des accueils de plus longue durée. Enfin, l'analyse de l'occupation des logements montre qu'un nombre important de grands logements sont occupés par des personnes seules, laissant ainsi entrevoir des possibilités de sous-location. Un inventaire théorique des gisements mobilisables a été réalisé : la synthèse pourra être sollicitée auprès de la DDT (ddt-directeur@loir-et-cher.gouv.fr).

Ces différents gisements ne sont pas mobilisables par les travailleurs temporaires sans intervention des autorités publiques pour lever les freins, sensibiliser les propriétaires et leur apporter des solutions. Par ailleurs, la bonne connaissance des besoins de ces travailleurs et leur orientation vers des solutions adaptées, sont également des éléments de nature à faciliter l'adéquation entre l'offre et la demande.

2. Objectif :

Au regard de ce constat, l'ensemble des partenaires cités précédemment a proposé à la communauté de communes Val de Cher Controis une expérimentation sur ce territoire (élargi si cela était opportun à quelques communes limitrophes), afin de faciliter la mise en relation entre la main d'œuvre temporaire et les solutions de logement ou d'hébergement évoquées ci-dessus. Cette expérimentation consisterait à tester une fonction d' « agence immobilière » assurant ce rôle d'intermédiaire, de facilitateur, voire de mandataire pour le compte des propriétaires de logements meublés.

Il est donc proposé de lancer un appel à projet pour identifier des structures qui seraient en capacité de porter un projet répondant aux objectifs décrits dans le présent cahier des charges.

3. Descriptif des objectifs et missions attendues:

La mission telle qu'envisagée se décompose comme suit :

A. Caractérisation et actualisation des besoins

Représenter auprès des principaux employeurs du territoire, la nature des besoins, l'offre déjà apportée par leurs soins, et définir des modalités d'actualisation de ces besoins, y compris ceux des travailleurs temporaires eux-mêmes.

B. Faisabilité

Les différentes solutions d'accueil des travailleurs temporaires renvoient chacune à des démarches et analyses spécifiques : sensibilisation des propriétaires, analyse juridique et financière, définition du mode de gestion, etc.

A ce titre, plusieurs approfondissements sont attendus :

- l'analyse de la faisabilité d'une utilisation des logements vacants pour de la location de courte durée devra être articulée avec la mission de l'opérateur de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), SOLIHA. La question spécifique de l'analyse de la faisabilité économique des différentes solutions (investissements supportables pour remise en état, équipement en mobilier en vue de proposer des logements décents qui répondent aux besoins et à la capacité financière des travailleurs temporaires, durée de location suffisante, soutiens financiers possibles, etc.) devra être traitée par le porteur de projet et sera assortie de propositions pour remédier aux éventuels facteurs de blocage, quelle que soit leur nature (juridique, financière, etc.) ;
- l'analyse de la faisabilité des différents types de location (chambre dans logement, annexe dans propriété, etc.) devra être approfondie sur le plan juridique et financier ;
- la mission devra également permettre d'identifier en lien avec le Conseil Régional des possibilités et modalités d'une mobilisation des pensionnats de lycées. Une clarification des possibilités d'accueil en structures spécifiques (résidences sociales, foyers) devra également être réalisée ;
- une attention devra être portée aux personnes nécessitant un double logement du fait de l'éloignement de leur résidence principale.

C. Construire l'outil de recueil des hébergements ou logements mobilisables par typologie.

Cette base de données devra permettre de caractériser l'ensemble des solutions d'accueil (localisation, périodes de disponibilité, modalités de location, tarif, accès aux transports...).

Pour ce faire, il s'agira de recenser ou de compléter :

- les données relatives aux structures d'hébergement présentes sur le territoire, consolidées auprès des propriétaires de ces structures (lycées, résidences sociales, foyers) ;

- les données statistiques sur les logements vacants, enrichies des informations issues des actions de repérage menées dans le cadre de l'OPAH portée par l'EPCI. Un ciblage géographique, notamment sur les principaux bourgs-centres de l'EPCI, pourra être réalisé ;
- le repérage des propriétaires de logements sous-occupés : l'inventaire statistique de ce gisement, complété des éléments dont dispose la collectivité et l'opérateur de l'OPAH ne sauraient suffire pour conclure sur la faisabilité de la piste d'une sous-location de chambres dans des logements occupés. **Une mission de repérage spécifique devra être proposée afin de constituer une liste de propriétaires potentiellement intéressés par cette opportunité d'accueil temporaire, sur la base d'un éventuel ciblage géographique tenant compte de l'analyse des besoins ;**
- les employeurs seront également invités à faire remonter leur propre offre d'hébergement, en précisant le caractère mutualisable ou non de ces logements.

A l'issue de ces 3 étapes, le porteur de projet proposera des modalités de poursuite de l'expérimentation selon deux niveaux d'ambition possibles :

- arrêt de la 1ère tranche d'un an si les 3 premières étapes n'ont pas démontré l'opportunité du lancement d'une deuxième tranche,
- expérimentation complète avec une deuxième tranche d'un an.

Le contenu des propositions pour la 2ème année devra permettre d'approfondir les objectifs suivants :

D. Définition et expérimentation de l'offre de service d'agence immobilière

La mission doit permettre l'identification d'un interlocuteur visible pour tout travailleur temporaire (saisonnier, intérimaire, apprenti) souhaitant venir travailler sur le territoire de l'EPCI ou les communes limitrophes. Cet interlocuteur devra être en capacité d'analyser la nature du besoin d'hébergement ou de logement du travailleur temporaire potentiel et lui proposer les différentes solutions adaptées à ses besoins, issues du recensement réalisé (C).

Il sera également procédé à l'identification des employeurs eux-mêmes ou de leurs groupements afin de permettre une actualisation des besoins, et de permettre d'éventuelles solutions clés-en-main emploi+logement.

Ce même interlocuteur sera enfin le point de contact des propriétaires de structures ou de logements disponibles, tant en phase de recensement des locaux, que de mise en relation avec les travailleurs.

Le porteur de projet sera également en capacité d'apporter un conseil aux propriétaires dans sa relation au locataire, pour la rédaction du bail dans le respect des différentes législations, le recours à la garantie Visale,... et plus généralement pour l'ensemble des démarches afférentes.

E. Définition et expérimentation de l'offre de service de mandat de gestion

Sur la base des retours de l'analyse de faisabilité (B), la mission devra permettre de définir les contours d'un éventuel service de mandat de gestion qui serait jugé utile pour garantir la réussite du système.

La mission devra être en mesure d'identifier les structures en capacité de répondre à ce besoin, être en mesure d'aider à la mise en place de ce service pour le compte des propriétaires concernés, afin de permettre la signature de baux dans le respect

des différentes législations (baux mobilité, baux d'occupation précaires, etc.), la perception de loyers....

F. Suivi de la mission et contribution aux réflexions sur la pérennisation / l'extension géographique de l'outil.

S'agissant d'une expérimentation, le suivi et l'évaluation du dispositif constituent des éléments indispensables. Si l'évaluation stricto-sensu sera pilotée par les partenaires co-financeurs, le porteur de projet devra être force de proposition en termes d'indicateurs de suivi, et devra alimenter les indicateurs de son ressort.

Il devra participer aux réflexions liées à la pérennisation de la mission et au changement éventuel d'échelle. Pour ce faire, il sera amené à produire des éléments d'analyse liés au modèle économique de la mission proprement dite, et à toute autre condition de réussite du dispositif.

Un temps d'échange avec le prestataire gestionnaire de plateforme web E-logement devra être organisé afin d'intégrer les offres issues de l'expérimentation dans l'outil web.

4. Organisation de la mission

La communauté de communes s'engage à mettre à disposition pour la totalité de la durée d'expérimentation un bureau équipé, et des moyens de déplacements pour que le chef de projet de la mission puisse travailler au cœur du territoire.

Les services de l'EPCI assureront au quotidien un rôle d'accueil et de guide pour le chef de projet, en lui offrant un environnement professionnel et en facilitant sa mise en relation avec les acteurs du territoire.

Un comité de pilotage rassemblant l'ensemble des partenaires de l'expérimentation se réunira régulièrement pour partager les résultats et questionnements issus du déploiement des différentes étapes du projet.

5. Calendrier de la mission :

La mission débutera le 1^{er} janvier 2022.

Elle comprend deux phases d'un an chacune.

La deuxième phase ne sera engagée qu'en fonction des conclusions de la première phase (étapes A, B et C supra) au regard de la pertinence de poursuivre la mission.

La deuxième phase, si elle est validée par les partenaires cofinanceurs, consistera à déployer l'offre de service sur le territoire Val de Cher Controis et ses communes limitrophes. Cette offre de service devra commencer à être opérationnelle autant que faire se peut, avant le pic de la saison 2022. Elle sera mise en œuvre jusqu'à la fin de la mission. Elle devra également permettre de définir les suites à apporter à cette deuxième année (arrêt, reconduction, changement d'échelle...).

La définition des indicateurs de suivi devra intervenir avant le lancement des phases D et E afin de permettre la mise en place du suivi dès le déploiement du dispositif.

La contribution à l'évaluation et à la réflexion sur la pérennisation du dispositif et l'éventuel changement d'échelle interviendra au cours des trois derniers mois de la mission.

6. Modalités de l'appel à projet :

Candidatures attendues :

- Les candidatures sont ouvertes aux structures associatives ou de droit public
- Compétences et expérience des candidats : compétences avérées dans le domaine du logement, connaissance du tissu économique, compétences professionnelles dans le domaine de la gestion immobilière, l'agent mobilisé sur la mission devra travailler physiquement sur le territoire, ...
- Possibilité de répondre en groupement ou avec une sous-traitance de certaines missions.

Composition du dossier de candidature à l'appel à projet :

- Présentation des compétences et expériences,
- CV des personnels mobilisés si connus (à défaut, les partenaires cofinanceurs pourront demander à être associés aux recrutements)
- Présentation du projet technique :
 - * déclinaison d'une proposition pour chaque élément de mission
 - * proposition d'un calendrier détaillé de déploiement
- Présentation détaillée du budget du projet :
 - * détail des dépenses par mission et par catégorie de personnel mobilisé sur la mission
 - * montant total de recettes attendues, part d'autofinancement
 - * possibilité de proposer des missions facultatives.

Engagements des porteurs de projet

Le porteur de projet retenu dans le cadre du présent appel à projets s'engagera à :

- positionner le chef de projet sur le territoire (bureau au sein de l'EPCI) pour la majorité de son temps
- faire apparaître sur ses supports de communication les logos des partenaires cofinanceurs
- mentionner explicitement sur ses supports de communication : « Action réalisée dans le cadre d'un partenariat entre l'État, Action Logement, la communauté de communes Val de Cher Controis, le conseil régional, le conseil départemental et le Pays de la vallée du Cher et du Romorantinais »
- produire des articles pour les sites internet des partenaires cofinanceurs qui illustrent des actions concrètes réalisées sur le territoire de l'expérimentation

Conditions de recevabilité :

Tout dossier de candidature qui rentre dans l'une des catégories suivantes sera déclaré irrecevable :

- dossier reçu hors délai ou incomplet
- demande déposée par une structure à but lucratif

Le dossier de candidature devra être transmis par voie électronique aux adresses suivantes : ddt-directeur@loir-et-cher.gouv.fr

Un accusé de réception électronique sera retourné aux porteurs de projet à réception du dossier.

Tous les dossiers réceptionnés dans le cadre de l'appel à projets et déclarés recevables seront instruits en concertation par les partenaires cofinanceurs. Des précisions sur l'action et des documents complémentaires pourront être demandés.

Date de lancement de l'appel à projet : 19 juillet 2021

Date limite de réception des offres : 15 septembre 2021

Modalités de sélection :

Le jury de sélection est composé des partenaires cofinanceurs de l'opération (État, Action logement, Conseil régional, Conseil départemental, Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais et Communauté de communes Val-de-Cher Controis)

La sélection des dossiers se fera selon les critères suivants :

- le respect des objectifs précités et des engagements du porteur
- la qualité du projet : méthodes proposées pour l'analyse des besoins, la stratégie d'action (pertinence méthodologique, implication des publics, inscription de l'action dans la durée), description des outils, cohérence entre les objectifs et les ressources mobilisées
- l'existence d'un calendrier précis de mise en œuvre,
- la clarté des affectations budgétaires (il est demandé d'explicitier les divers postes de dépenses) et le montant de subventions sollicitées
- la pertinence des modalités de suivi et d'évaluation de l'atteinte des objectifs.

Le jury de sélection prendra également en compte l'environnement du projet (ressources et compétences du porteur de projet, existence de partenariats avec les acteurs locaux, etc.).

Les porteurs de projets seront informés dans le courant du mois de novembre de la suite donnée à leur dossier.

En cas de réponse positive, les subventions attribuées feront l'objet d'un acte juridique de financement proposé par les organismes cofinanceurs, après transmission des pièces administratives et comptables nécessaires.

Le projet sera financé par plusieurs partenaires. Les actes de financement seront réalisés par chacun des financeurs.

Contacts

Pour toute question relative à l'appel à projets, vous pouvez adresser vos questions à : ddt-directeur@loir-et-cher.gouv.fr