Région
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Schéma régional de développement du tourisme et des loisirs 2023-2028

Programme Proximité et Filières

Sud saisonniers

Dispositif d'aide au développement de logements pour les travailleurs saisonniers du tourisme

Cadre d'intervention

RÉGION SUD PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur - Envoi préfecture le 12/07/2024 - Retour préfecture le 12/07/2024 - Acte n° 24-0267 certifié exécutoire

1. Contexte et objectifs

L'accès au logement pour les travailleurs saisonniers constitue un enjeu crucial pour l'économie régionale. Les tensions du marché immobilier sur les communes touristiques, notamment avec l'avènement de plateformes de locations courtes durées, rendent l'hébergement des travailleurs saisonniers particulièrement difficile, ce qui freine le développement de nombreuses entreprises du territoire.

Aujourd'hui, dans un contexte de rareté de logements adaptés aux travailleurs saisonniers, les professionnels du tourisme éprouvent des difficultés à recruter et sont souvent contraints de réduire leurs horaires ou leurs capacités d'accueil, faute de personnels.

La Région souhaite ainsi favoriser le développement de solutions d'accueil des travailleurs saisonniers sur les territoires touristiques.

Le présent dispositif vise à soutenir la construction, la rénovation et l'équipement de solutions d'hébergements collectifs destinées à l'accueil de travailleurs saisonniers, en particulier dans le secteur du tourisme, sur des territoires identifiés comme présentant un déficit réel d'offre de logements adaptés aux travailleurs saisonniers.

2. Bénéficiaires et critères d'éligibilité

2.1 Porteurs éligibles

Ce dispositif s'adresse aux projets portés par :

- ✓ Des employeurs privés et / ou publics fédérés au sein de projets collectifs faisant l'objet d'accords de partenariat ou donnant lieu à la création de sociétés communes dédiées (de type SCIC par exemple) ;
- ✓ Des communes et EPCI dans le cadre d'un partenariat avec les employeurs du territoire.

Ce dispositif ne s'adresse donc pas :

- ✓ Aux projets individuels portés par un unique employeur dans le but de loger ses propres salariés saisonniers. Ces projets peuvent potentiellement être soutenus via l'aide régionale à la modernisation des hébergements touristiques.

2.2 . Conditions d'éligibilité des projets

Les projets devront remplir les conditions suivantes :

- ✓ Répondre à un déficit d'offre de logements existants adaptés aux travailleurs saisonniers sur le territoire d'implantation du projet ;
- ✓ Accueillir en priorité des travailleurs saisonniers issus du secteur touristique (Restauration – Hôtellerie indépendante– Gestion d'infrastructures touristiques - Groupement d'entreprises touristiques en priorité indépendantes) ; les projets pourront être mixtes en prenant également en compte les besoins des travailleurs agricoles ou du bâtiment ;
- ✓ Assurer les services nécessaires au confort des usagers (accessibilité du site, cuisine, laverie, espaces communs, proximité des transports en commun) ;

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur - Envoi préfecture le 12/07/2024 - Retour préfecture le 12/07/2024 - Acte n° 24-0267 certifié exécutoire

- ✓ Proposer un loyer modéré compatible avec la rémunération des travailleurs saisonniers ; ainsi le loyer ne devra pas dépasser le plafond PLUS (prêt locatif à usage social) dont le montant est défini par une circulaire annuelle. Le zonage par commune est accessible https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones ;
- ✓ Garantir une capacité d'accueil minimale de 10 personnes ;
- ✓ Proposer une gestion locative adaptée et un modèle d'exploitation viable économiquement ;
- ✓ Justifier d'une adhésion au projet et d'une implication financière des employeurs du territoire (en investissement et/ou en fonctionnement).

Typologie de projets

- ✓ Ce dispositif s'adresse prioritairement à des projets de construction ou de réhabilitation de logements.
- ✓ Il est également ouvert à des formes d'habitat innovantes (habitats modulaires notamment) ou à l'aménagement d'espaces d'accueils offrant des services de qualité aux saisonniers.
- ✓ Si le projet est porté par un organisme de logement social, le projet devra être intégré au contrat « Nos territoires d'abord » signé entre la Région et l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI). Il devra répondre aux critères du cadre d'intervention « Accompagner l'aménagement durable dans les politiques territoriales de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur » adopté par délibération n° 23-0003 du 24 mars 2023 du Conseil régional. Le nouveau dispositif « Sud saisonniers » pourrait être sollicité, en complément, afin de financer les équipements destinés à améliorer le confort, tels que des espaces de restauration collective, espaces de coworking, laveries, ou actions innovantes permettant l'aménagement d'espaces d'accueil dédiés de qualité.

3. Modalités financières

3.1. Montant et nature de l'aide

Le soutien régional se décline en :

- ✓ Un soutien financier ;
- ✓ Un accompagnement pour l'ingénierie du projet.

Les projets retenus bénéficieront d'un financement dans la limite des plafonds présentés ci-dessous :

- ✓ Un taux maximal d'intervention de **50 % de l'assiette des dépenses éligibles et retenus du projet** d'investissement ;
- ✓ Une subvention maximale de **400 000 € par projet** ;
- ✓ Une subvention maximale de **20 000 € par lit installé**.

L'intervention de la Région s'inscrit dans le respect de la réglementation européenne en matière d'aides d'Etat. Il pourra notamment être fait application du régime cadre exempté de notification N° SA.111117 relatif aux aides à l'investissement en faveur des infrastructures locales pour la période 2024-2026. Les investissements financés devront alors répondre aux conditions particulières du régime cadre exempté de notification dans sa version en vigueur au moment de l'octroi de l'aide.

Ce dispositif pourra faire l'objet de cofinancements émanant de l'Etat, de collectivités territoriales ou d'autres organismes publics ou privés (Banque des territoires – Action Logement -…).

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur - Envoi préfecture le 12/07/2024 - Retour préfecture le 12/07/2024 - Acte n° 24-0267 certifié exécutoire

L'accompagnement en ingénierie, s'il s'avère nécessaire, sera sous maîtrise d'ouvrage régionale. Il permettra d'assister les opérateurs en amont pour la définition du projet et sa sécurisation, la maîtrise des usages (prise en compte des impacts de l'utilisation dès la conception du projet et sur toute sa durée), la définition du prévisionnel d'exploitation, les modalités de gouvernance.

3.2. Dépenses éligibles

Toutes les dépenses liées à la phase d'investissement du projet sont considérées comme éligibles dans le cadre de ce dispositif. A titre d'exemple :

- ✓ Les dépenses de maitrise d'œuvre et d'études pré-opérationnelles (ingénierie financière et juridique, scénarios de programmation …) ;
- ✓ Les coûts d'acquisition de terrains ou de bâtiments ;
- ✓ Les dépenses d'aménagement du foncier pour accueillir ces opérations ;
- ✓ Les coûts des travaux liés au projet (rénovation, construction) ;
- ✓ L'acquisition et l'installation d'habitat innovant ou modulaire ;
- ✓ L'achat de mobilier et équipements nécessaires à l'aménagement des logements et des espaces communs ;
- ✓ Les investissements visant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments.

Ce dispositif ne finance pas les dépenses de fonctionnement.

La Région détermine le cas échéant parmi les coûts présentés ceux qui sont éligibles et retenus pour le financement.

Les dépenses ne peuvent être prises en compte qu'à compter de la date de dépôt du dossier complet auprès de la Région.

4. MODALITES DE SELECTION ET OBLIGATIONS DU PORTEUR DE PROJET

4.1 Modalités d'examen des projets

Une fois l'éligibilité validée, les projets seront analysés par le service tourisme, Economie Sociale et solidaire, économie de Proximité et le service Aménagement Habitat sur la base des critères suivants :

- ✓ **Valeur ajoutée du projet :**
  - Pertinence par rapport à l'objet du dispositif ;
  - Pertinence par rapport à l'analyse des besoins et complémentarité vis-à-vis des solutions d'hébergement existantes ;
  - Conditions d'accueil proposées aux travailleurs saisonniers (confort et loyer).
- ✓ **Maturité et impact économique du projet :**
  - Pertinence de l'aide au regard du statut et des capacités d'investissement des porteurs du projet ;
  - Niveau de maturité du projet immobilier (foncier – programmation ...) ;
  - Qualité et robustesse du modèle économique d'exploitation ;
  - Niveau de sécurisation des financements nécessaires au projet.

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur - Envoi préfecture le 12/07/2024 - Retour préfecture le 12/07/2024 - Acte n° 24-0267 certifié exécutoire

- ✓ **Qualité de gouvernance du projet :**
  - Capacité des porteurs à mener à bien le projet, notamment opérationnelle et financière ;
  - Implication des employeurs du territoire dans le projet ;
  - Implication des collectivités locales dans le projet ;
  - Clarté des processus de gestion et de gouvernance de l'équipement.
- ✓ **Performance environnementale du projet :**
  - Durabilité et impact environnemental du projet ; pour les projets de réhabilitation, l'objectif est d'atteindre le niveau BBC rénovation hors production d'électricité. Pour tous les projets, les études préalables devront prendre en compte une approche en coût global, le confort d'été, les éco-matériaux, le développement des énergies renouvelables et la biodiversité ;
  - Maîtrise des usages : Il s'agira également de prendre en compte dans le coût global, l'ensemble des usages liés à l'exploitation du projet au-delà de la partie construction/aménagement.

Les projets, dont les dossiers de demande sont complets et éligibles, seront soumis à l'approbation de l'assemblée régionale dans la limite des budgets disponibles.

4.2. Obligations du porteur de projet

Les projets lauréats de ce dispositif s'engagent :

- ✓ A conserver dans la durée la vocation première du projet, à savoir l'hébergement, à loyers modérés de travailleurs saisonniers du territoire. Tout changement de positionnement du bâtiment devra être soumis et validé par la région ;
- ✓ A ouvrir le projet pour accueillir des saisonniers issus de plusieurs employeurs du territoire. Le projet ne pourra bénéficier uniquement aux travailleurs saisonniers d'un même employeur ;
- ✓ A garantir une gestion efficace du projet avec des règles transparentes d'attribution des logements ;
- ✓ A garantir le confort des travailleurs saisonniers accueillis et à anticiper les questions liées à l'accessibilité du site.

5. Modalités de dépôt des candidatures et d'attribution de la subvention

5.1 Dépôt des candidatures

Les candidatures se dérouleront en quatre étapes :

- ✓ Envoi de la présentation synthétique du projet et de son degré d'avancement ;
- ✓ Echanges avec le Service Tourisme, Economie Sociale et Solidaire, Economie de proximité de la Région autour du projet, de son contexte et de sa faisabilité ;
- ✓ Mobilisation de l'Assistance à maîtrise d'ouvrage pour accompagner le/les porteurs dans la définition du projet ;
- ✓ Dépôt de la demande de subvention sur la plateforme régionale dédiée (dossier en investissement).

Seront demandés des justificatifs liés à l'éligibilité du projet, notamment :

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur - Envoi préfecture le 12/07/2024 - Retour préfecture le 12/07/2024 - Acte n° 24-0267 certifié exécutoire

- ✓ Le prévisionnel économique viable avec les recettes et les charges d'exploitation du projet à 5 ans ;
- ✓ Pour les projets portés par des communes classées « communes touristiques », la convention pour le logement des travailleurs saisonniers conclue avec les services de l'Etat, comme prévu par l'article 47 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation ;
- ✓ Un document officiel prouvant l'autorisation de début de travaux sera indispensable pour que l'opération puisse être présentée à l'approbation de la Commission permanente du Conseil régional ;
- ✓ Des éléments complémentaires pourront être demandés lors de l'instruction du dossier.

Après le vote effectif de la subvention, un acte attributif sera adressé au bénéficiaire.

- ✓ L'aide sera versée en deux fois : une avance de 40 % dès notification de la convention et le versement du solde, à la demande du bénéficiaire, après achèvement, justification des dépenses et paiement complet de l'action subventionnée et au plus tard à la date de caducité de la subvention.
- ✓ Les dépenses devront être réalisées et justifiées dans un délai de 5 ans après le vote de la subvention.

5.2. Présentation synthétique du projet

La présentation synthétique devra comporter à minima les éléments suivants :

- Une analyse partagée des besoins et de l'offre de l'hébergement saisonnier sur le territoire d'implantation du projet (solutions d'hébergement existantes, nombre de travailleurs saisonniers sur le territoire, saisonnalité, niveau de rémunération, secteurs d'activités concernés, analyse du besoin…). Si l'intercommunalité ou l'Office de Tourisme Intercommunal sont impliqués dans le projet et souhaitent approfondir cette analyse par un diagnostic plus poussé, celui-ci pourrait être cofinancé via le cadre du dispositif « Territoires Touristiques d'Avenir ».
- Une note de présentation du projet indiquant :
  - Les publics cibles du projet (entreprises concernées - métiers – saisonnalité – secteurs d'activité ...) ;
  - Le projet immobilier identifié : localisation géographique, état de sécurisation du foncier, capacité d'accueil, programmation des surfaces, accessibilité du lieu prenant en compte la mobilité durable, espaces extérieurs végétalisés et prenant en compte les usages, qualité des espaces communs ;
  - Le pilotage et la gouvernance du projet : présentation des parties prenantes impliquées et de l'organisation du projet. Une attention particulière sera apportée à l'implication des professionnels dans le projet en investissement ou/et en exploitation ;
  - Le calendrier de la mise en œuvre du projet ;
  - Les modalités de gestion de l'équipement et du mode d'attribution des logements.

5.3 – Dossier de demande de subvention

Le dossier technique de demande de subvention, à déposer sur le site régional dédié, sera transmis aux porteurs de projet après analyse de la présentation synthétique.

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur - Envoi préfecture le 12/07/2024 - Retour préfecture le 12/07/2024 - Acte n° 24-0267 certifié exécutoire

CONTACT :

Direction du Développement Economique Durable et de l'Innovation

Service Tourisme, Economie Sociale et Solidaire, Economie de Proximité

Hôtel de Région - 27 place Jules Guesde - 13481 Marseille cedex 20

tourisme@maregionsud.fr

Tel : 0491575461

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur - Envoi préfecture le 12/07/2024 - Retour préfecture le 12/07/2024 - Acte n° 24-0267 certifié exécutoire