



## PROGRAMME PYLOT2S

« Opération en faveur de la réhabilitation de l'immobilier de loisir et à destination des travailleurs des Pyrénées-Catalanes »

## Projet - Règlement d'intervention financière 2023-2024

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Pyrénées  
Catalanes**

Accusé de réception en préfecture  
066-246600464-20230724-CCPC-2023205-02-DE  
Date de réception préfecture : 25/07/2023

### Visas :

Vu le dossier de candidature porté par le PNR des Pyrénées-Catalanes intitulé « xxxx » ;

Vu la lettre de confirmation de participation de la Communauté de communes Pyrénées Catalanes au dossier de candidature déposé par le PNR Pyrénées-Catalanes, dans le cadre de l'AMI tourisme ...XXX

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du XX XX XXXX (annexe)

### Préambule :

La partie Montagne du Département des Pyrénées Orientales bénéficie d'une économie essentiellement tournée vers une économie du tourisme. Sa grande attractivité touristique en tant que destination a engendré une économie résidentielle à forte majorité secondaire et récréative.

Que ce soit dans les stations de ski, de montagne ou encore thermales, les clientèles affichent des exigences renforcées, et un rejet progressif de produits trop petits, mal isolés, mal configurés, peu accessibles, sous-équipés, ou conçus à une époque où la priorité était la construction rapide de grandes capacités de lits.

Les attentes évoluent ainsi en faveur de plus grandes surfaces, de meilleurs équipements, et d'une augmentation de la qualité et du confort des logements, tout autant que de l'exemplarité sur le plan de la sobriété énergétique relatives aux activités résidentielles qui sont associées au tourisme.

Or en France et en zone de montagne, la moitié du parc de logement d'hébergement touristique a plus de trente ans. Dans un contexte de raréfaction de la ressource foncière, d'alerte climatique, de crise de l'énergie et de raréfaction des ressources naturelles, et en même temps d'une nécessaire revitalisation des centre-bourg, il y a donc un fort enjeu à adapter l'offre, l'améliorer, et mieux réfléchir les attentes des clientèles pour maintenir l'attractivité des massifs.

Ce même raisonnement s'applique à l'accueil des travailleurs en contrats de travail saisonnier ou encore de nouveaux travailleurs venant participer directement à l'activité économique de nos territoires. L'attractivité touristique de nos territoires de montagne a entraîné une rentabilité jamais atteinte concentrant la location saisonnière à des vacanciers. Les locations destinées aux travailleurs du territoire, habitants permanents ou encore travailleurs saisonniers arrivant de l'extérieur du territoire, s'en sont trouvées altérées. Cela a entraîné une raréfaction des biens mis à leur disposition, et une inflation du coût pour se loger.

Cette situation a entraîné depuis quelques années une crise de l'attractivité des emplois saisonniers proposés sur nos territoires. Actuellement l'équation est la suivante : un contrat de travail associé à un logement est un contrat signé ; un contrat de travail sans logement associé est presque impossible à être honoré.

Bien accueillir les travailleurs permet un rayonnement de notre territoire bien au-delà des frontières régionales. Cela permet également de mettre les travailleurs de notre économie dans les meilleures dispositions pour le meilleur accueil possible des visiteurs. Ces derniers, s'ils sont mieux accueillis d'une part reviendront mais seront eux même peut être les futurs travailleurs et habitants permanents de notre territoire.

### Enjeux :

Il s'agit donc, dans la nouvelle mouture du programme PYLOT, de s'inscrire dans une démarche vertueuse visant à :

- Améliorer l'offre d'accueil tant touristique que celle des travailleurs saisonniers qui arrivent sur nos territoires ;
- Favoriser la remise sur le marché de la location des biens immobiliers qui ne sont plus adaptés aux exigences d'accueil actuelles.

Pour y parvenir, les communes, intercommunalités, et le Parc Naturel Régional (PNR) souhaitent mettre en place une démarche innovante de « plateforme pour l'amélioration et le développement de l'offre de l'immobilier de loisirs et de logement des travailleurs ».

Ce dispositif s'inspire à la fois de celui des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et celui des opérations de rénovation de l'immobilier de loisir (ORIL). La plateforme consiste en un guichet unique, sous forme d'une prestation dont la maîtrise d'ouvrage serait le Syndicat Mixte du PNR Pyrénées Catalanes. Le prestataire aurait la à sa charge l'accompagnement de A à Z des propriétaires d'hébergements pour les inciter, les informer et les orienter pour rénover, adapter, et commercialiser leur bien grâce, en fonction des cas à un système de services, d'aides et de subventions.

## 1 – Dénomination

Ce programme d'aide est dénommé « Pyrénées Logement Tourisme et Travail Saisonnier – Programme de rénovation » ou programme « PYLOT2S ».

## 2 – Objet

Ce programme d'aide a pour objectif d'aider à la réalisation et/ou, si éligible, à subventionner des travaux dans des meublés ou meublés touristiques visant à :

- La réhabilitation du bâti permettant la requalification et la montée en gamme des meublés des particuliers ;
- Lutte contre la précarité énergétique et le mal logement ;
- L'accessibilité à un logement pour des particuliers exerçant une activité professionnelle saisonnière sur le territoire.

La notion de travail saisonnier ou de travailleur en contrat saisonnier est entendue telle que définie au 3° de l'article L.1242-2 du Code du travail : *Emplois à caractère saisonnier, dont les tâches sont appelées à se répéter chaque année selon une périodicité à peu près fixe, en fonction du rythme des saisons ou des modes de vie collectifs ou emplois pour lesquels, (...), il est d'usage constant de ne pas recourir au contrat de travail à durée indéterminée en raison de la nature de l'activité exercée et du caractère par nature temporaire de ces emplois.*

## 3 – Bénéficiaires

Particuliers et/ou professionnels et/ou collectivités propriétaires d'un bien immobilier situé dans le périmètre et respectant les critères prévus à la présente convention, ayant la volonté de mettre le bien concerné à disposition d'une population touristique ou de travailleurs en contrat saisonnier sur le territoire par des moyens adéquats (annonces, site internet, réseaux sociaux ou plateformes spécifiques...).

## 4 – Périmètre

Le bien doit être situé sur le territoire de l'une des 19 communes membres de la Communauté de communes Pyrénées Catalanes.

## 5 – Modalités d'aides

Le programme prévoit deux modalités d'aides :

Accusé de réception en préfecture 066-246600464-20230724-CCPC-2023205-02-DE Date de réception préfecture : 25/07/2023
---

1°) Pour les biens destinés uniquement à de la location touristique : le programme offre une aide par la plateforme d'accompagnement des propriétaires d'hébergement mise en place par le PNR Pyrénées Catalanes.

2°) Pour les biens destinés, sur une période et une durée déterminée au 4°) de l'article 6 de la présente Convention, à la location à des travailleurs en contrat de travail saisonnier sur le territoire, et en dehors de cette période, et au choix du propriétaire, à de la location touristique : le programme offre une assistance à maîtrise d'ouvrage par un conseil porté par le PNR Pyrénées Catalanes et une subvention à la réalisation de travaux

## 6 – Critères relatifs au porteur de projet

- 1) Le bien doit préalablement avoir été accompagné par la plateforme d'accompagnement des propriétaires d'hébergement mise en place par le PNR Pyrénées Catalanes ;
- 2) Le bien doit être classé au minimum 3 étoiles ou labélisé 3 épis ou 3 clés après travaux. En cas d'impossibilité d'atteindre ce niveau de classement en raison de contraintes techniques insurmontables, le comité de sélection pourra toutefois accorder l'aide si les autres conditions de la montée en gamme sont remplies. Dans ce dernier cas, un classement 2 étoiles est exigé après travaux. L'un des objets du programme étant la montée en gamme des logements touristique, une priorisation sera donnée aux biens qui seront classés 3 étoiles ou labellisés 3 épis ou 3 clés après travaux.
- 3) Si le bien est exclusivement dédié à de la location touristique, ce dernier doit être mis en location pendant une durée de 5 années, à raison de 20 semaines par an minimum après la fin des travaux et ne doit pas être vendu dans ce même délai.
- 4) Si le bien est dédié à un usage mixte de location à un travailleur et touristique, le bien doit être réservé, pour une 3 années consécutives à compter de la fin des travaux pour les usages suivant :
  - Pour du logement de travailleurs sur les périodes du 1<sup>er</sup> décembre au 31 mars et/ou du 1<sup>er</sup> juillet au 31 août de chacune des trois années de réservation. Le propriétaire s'engage, durant cette période, à ne pas appliquer un loyer supérieur à 300 euros par personne logée, ou 400 euros pour un couple, avec 50 euros supplémentaire par enfant ; Un même logement peut accueillir plusieurs travailleurs redevables pour leur part respective du montant du loyer précité.
  - Pour du logement touristique en dehors de la période précitée à raison de 20 semaines par an minimum sur ces même 3 années de réservation. Durant cette période, le propriétaire est libre de fixer le montant du loyer.
- 5) Si le propriétaire n'est pas un professionnel : le bien devra appartenir à un particulier (ou associé à un régime matrimonial ou en indivision résultant d'une succession) et les dépenses devront être engagées par lui-même, en son nom propre, à l'exclusion de tout portage par une société commerciale ou une entreprise individuelle. Le portage par une SCI sera autorisé s'il n'a pas pour objet de faire exploiter le bien de la SCI par une entreprise, au sens de la réglementation européenne ;
- 6) Le propriétaire devra respecter toute la réglementation concernant les loueurs de meublés de tourisme, disponible sur simple demande auprès des offices du tourisme du territoire et le cas échéant celle sur les loueurs de meublés ;
- 7) Le propriétaire doit être en règle avec la fiscalité de la taxe de séjour ou s'engager à se mettre en règle ;
- 8) Le propriétaire doit déposer un dossier complet de demande de subvention adressée à M. le Président de la Communauté de communes Pyrénées Catalanes via la plateforme du PNR d'accompagnement des propriétaires d'hébergements. Un accusé de réception, ne valant pas accord d'octroi de la subvention, sera alors remis au demandeur.

## 6 – Période

Ce règlement prend effet au lendemain de son approbation en Conseil communautaire et prend fin à la fin de la période d'une année écoulée à compter de son approbation en Conseil communautaire.

## 7 – Dépenses éligibles :

- Travaux et achat et pose de matériel, à l'exclusion de l'auto-construction et de l'électroménager ; (Isolation, système de chauffage, menuiseries, éléments et équipements de confort, etc...)
- Les dépenses de prestation ou d'aménagement concernant la décoration et l'aménagement intérieur et des extérieurs annexes à l'hébergement loué (à l'exception des biens dont le prix unitaire est inférieur à 500 euros TTC et de l'électroménager) ;
- Les frais liés à la demande de labélisation ou classement 3 étoiles, 3 épis ou 3 clés ;
- Les frais liés à un diagnostic de performance énergétique du logement concerné.

## 8 – Eligibilité à la subvention et taux

La subvention n'est attribuable que pour les projets de rénovation visant à loger des travailleurs dans les périodes définies au 3°) de l'article 5 de la présente convention.

Une même personne ne peut candidater qu'à un seul dossier de demande de subvention sur toute la durée du programme. Une même personne peut néanmoins solliciter pour plusieurs biens l'aide et l'accompagnement de la plateforme du PNR.

Le taux de subvention est fixé à 20% des dépenses éligibles avec un montant de la subvention compris entre 1000 et 4000 euros.

La subvention accordée sera modulée dans son montant selon le niveau d'engagement du propriétaire :

- 100% du montant en cas de mise à disposition du logement à un travailleur en contrat saisonnier sur les deux périodes estivale et hivernale ;
- 80% en cas de réservation du logement à ce même effet sur la seule période hivernale (soit une subvention maximale de 3200 euros) ;
- 50% en cas de réservation du logement à ce même effet sur la seule période estivale (soit une subvention maximale de 2000 euros).

Plancher de dépenses éligibles par dossier : 5.000 euros HT ou TTC pour les entreprises non assujetties à la TVA.

Plafond de dépenses éligibles par dossier : 20.000 euros HT ou TTC pour les entreprises non assujetties à la TVA.

## 9 – Objectifs quantitatifs

L'intervention de la Communauté de communes et du PNR s'inscrit dans le cadre d'une enveloppe budgétaire déterminée annuellement par délibération du Conseil Communautaire des Pyrénées Catalanes.

Ces sommes octroyées pour le financement du programme pourront être révisées chaque année selon les résultats de l'année antérieure, du nombre de dossiers déposés et au regard des exigences et priorités budgétaires annuelles fixées par la Communauté de communes.

## 10 – Procédure / Dossier

Une convention d'engagement sera conclue entre le bénéficiaire de l'accompagnement et le PNR Pyrénées Catalanes préalablement à toute demande.

- Pour les biens destinés exclusivement à la location à une clientèle touristique :

Les démarches à accomplir relèvent uniquement de la sollicitation de la plateforme du PNR selon les modalités définies par cette même plateforme. Lien vers la plateforme : <https://www.parc-pyrenees-catalanes.fr/non-classe/renovez-avec-pyilot>

- Pour les biens destinés à la mise à disposition du logement à un travailleur :

Le bénéficiaire peut, en plus de l'accompagnement par la plateforme du PNR saisi selon les modalités précitées, former une demande de subvention telle que définie à l'article 8 de la présente convention. Dans ce cas, la procédure à suivre est composée de deux phases administratives encadrant la réalisation des travaux : une phase de demande de subvention, une phase de paiement.

- **Pour la phase de demande de subvention**, le bénéficiaire doit constituer un dossier composé d'un courrier de demande adressé à M. le Président de la Communauté de communes et des pièces suivantes :
  - Un descriptif du bien concerné ainsi que son adresse exacte, établi en lien avec la plateforme PNR,
  - Le détail de l'opération visant à atteindre un objectif de qualitatif en respectant les conditions indiquées ci-dessous, notamment le classement/labellisation visé après travaux, établi en lien avec la plateforme PNR,
  - Les devis de travaux envisagés,
  - Une attestation de volonté ferme de s'inscrire à l'un des offices du tourisme du territoire sur le territoire de la Communauté de communes Pyrénées Catalanes, de se conformer avec la réglementation sur la taxe de séjour et la réglementation des loueurs de meublés ;
  - Une attestation selon laquelle le bénéficiaire s'engage à mettre le bien en location à une population touristique pendant une durée minimum de 20 semaines par an durant une période de 5 années consécutives, et à ne pas le vendre pendant une durée cette même période de 5 années consécutives.
  - Une attestation selon laquelle le bénéficiaire s'engage à mettre le bien en location à un travailleurs exerçant sur le territoire de l'opération selon les modalités décrites à l'article 6, et en dehors de la période définie de mettre en location à une population touristique pendant une durée de 3 années consécutives.

La demande de subvention sera examinée par le Conseil Communautaire. Ce dernier prendra une délibération visant à octroyer ou non la subvention demandée ou corrigée au regard des conditions d'octroi prévue par le présent règlement (respect de l'éligibilité de la demande, du plafond et plancher de dépenses, et du calcul du montant de subvention demandé). Le Président de la communauté de communes informera le candidat de l'octroi de la subvention par courrier simple. En cas de refus le Président en informera le candidat par courrier simple motivé.

- **Pour la phase de paiement**, mobilisable uniquement si le bénéficiaire, qui a satisfait à la phase de demande précitée, s'est vu notifier une décision d'attribution de subvention par le Conseil communautaire et à réaliser effectivement les travaux ; Il incombe à ce dernier d'effectuer une demande de paiement par courrier adressée à M le Président de la Communauté de communes dans le délai de 3 mois maximum à compter de la réalisation effective des travaux.

Cette demande doit comporter les pièces suivantes :

- Le courrier de demande du paiement de la subvention adressée à M. le Président de la Communauté de communes,
- Du procès-verbal de constatation de la réalisation des travaux utiles dressé par la plateforme du PNR,
- Des factures des travaux réalisés,
- Le certificat de classement/labellisation du bien,
- La confirmation de l'adhésion pour l'année en cours à un des offices de tourisme de la communauté de communes

- Une autorisation de communication aux employeurs situé dans le périmètre du territoire de la mise à disposition du bien aux travailleurs à loger.
- D'un RIB.

Si les travaux ne sont pas réalisés dans un délai d'un an à compter de la date de la délibération octroyant la subvention, la demande sera considérée caduque (déchéance des droits acquis). Une demande expresse de prorogation de la validité de la délibération peut être adressée par courrier à M. le Président de la Communauté de commune avant l'expiration du délai de sa validité. Le cas échéant la prorogation du délai de caducité ne peut être accordé que par accord express du Président de la Communauté de communes. En cas de caducité, le bénéficiaire ne pourra faire de demande de paiement. Il en va de même pour une prolongation de demande de paiement.

## 11 – Cessibilité des droits

Les droits acquis par le bénéficiaire de l'aide sont incessibles, sauf au conjoint survivant lié par le mariage ou par un pacte de solidarité, ainsi qu'aux héritiers, y compris tant que la succession n'est pas fermée. L'ouverture de la succession proroge le délai de demande de l'aide, sans que cela ne conduise à établir le PV de réception des travaux au-delà de la date de fin du présent règlement.

## 12 – Communication

Le bénéficiaire de l'aide devra communiquer par tous moyens sur l'aide accordée, notamment par apposition d'un panneau ou écriteau fourni par la Communauté de communes à installer à l'entrée du logement et l'information sur un site internet ou les réseaux sociaux avec les logos correspondants.

Dans le cadre de la mise à disposition du logement à un travailleur, la Communauté de communes s'engage à inscrire le bien dans un fichier de recensement des logements disponibles pour les travailleurs du territoire qui sera transféré aux employeurs situés sur ce même périmètre. Un consentement à cette communication sera fourni au dossier par le bénéficiaire de l'aide afin de se conformer à la réglementation en vigueur sur la protection des données.

## 13 – Modalités de paiement

Le paiement de l'aide sera effectué par mandat administratif après satisfaction des conditions prévues pour la phase de paiement décrite à l'article 10. Les PV de fin de travaux établis après la date de fin de période de validité du présent règlement d'intervention financière ne seront pas valables et conduiront à la déchéance des droit acquis à une délibération dédiée.

## 14 – Contrôles et Sanctions

La Communauté de communes se réserve le droit d'effectuer des contrôles de toutes natures, notamment enquêtes ou visites au lieu du bien, ou encore demande de tout document justifiant de la situation du preneur, cela afin de vérifier le respect des conditions du présent règlement.

En cas de non-respect des conditions du présent règlement, la Communauté de communes se réserve le droit de ne pas verser l'aide au bénéficiaire, en demander le reversement, ou user de toutes les voies de droits visant à réparer la situation ou le préjudice qui en naîtra.

Tout litige concernant ce règlement sera porté devant le tribunal administratif compétent.

Accuse de réception en préfecture  
066-246600464-20230724-CCPC-2023205-02-DE  
Date de réception préfecture : 25/07/2023

Le Président

Signature

Accusé de réception en préfecture  
066-246600464-20230724-CCPC-2023205-02-DE  
Date de réception préfecture : 25/07/2023