

# Le logement des saisonniers en Haute-Savoie

Etude réalisée en octobre 2018 par



**SGC**  
Sylvie GUERRAZ Consultant

SGC 338 rue de la Bionne 73000 CHAMBERY. Mobile 06 21 49 50 64



## **Sommaire**

Préambule _____	7
Rappel de la demande d'Action Logement Services _____	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Pourquoi ce travail ? _____	8
De la connaissance à la prise en compte _____	9
De quoi parle-t-on ? _____	10
Quantification des emplois totaux et des emplois saisonniers dans les stations hivernales _	15
1. L'emploi total dans les communes cibles _____	16
2- Les salariés du secteur privé _____	18
3- Les saisonniers dans les emplois salariés privés _____	20
4- Les domaines d'activité des saisonniers _____	22
6. Première approche en termes de modes de logement des saisonniers extérieurs ____	25
7. Quelques données sur les saisonniers _____	26
Quantification des emplois totaux et des emplois saisonniers dans les stations du littoral _	27
1. L'emploi total dans les communes cibles _____	28
2. Les salariés du secteur privé par secteurs d'activités _____	28
3. Les saisonniers dans les emplois salariés du secteur privé _____	28
4. Les saisonniers extérieurs et les saisonniers logés en locatif _____	29
Établissement d'une méthodologie transférable et actualisable _____	31
Les actions des communes touristiques pour le logement des saisonniers _____	35
Actions mises en œuvre par les saisonniers, employeurs et acteurs locaux _____	36
Le logement mobile _____	37
La mobilisation des internats de lycée pour la saison estivale _____	40
Logement mis à disposition par l'employeur _____	38
Sous-location de logements vacants à des saisonniers par un bailleur social _____	44
Actions mises en œuvre par les collectivités locales _____	40
Information des saisonniers et des employeurs _____	40
Mobilisation de logements dans le parc privé _____	42
La construction de logement dédié _____	45
En conclusion _____	47
Chiffres et idées forces à retenir _____	48
A l'échelle des territoires, les besoins sont les suivants : _____	49
FICHES STATIONS _____	53

PAYS DU MONT BLANC	55
Commune de VALLORCINE	57
Commune de CHAMONIX-MONT-BLANC	59
Commune des HOUCHES	61
Commune de SAINT-GERVAIS-LES-BAINS	63
Commune de MEGEVE	65
Commune de COMBLOUX	67
Commune de LES CONTAMINES-MONTJOIE	69
Commune de PRAZ SUR ARLY	71
GRAND MASSIF	73
Commune de SAMOENS	75
Commune d'ARACHES-LA-FRASSE	77
Commune de SIXT FER À CHEVAL	79
Commune de MORILLON	81
PORTES DU SOLEIL	83
Commune de MORZINE/AVORIAZ	85
Commune de SAINT JEAN D'AULPS	87
Commune de CHATEL	89
Commune de LA CHAPELLE D'ABONDANCE	91
Commune des GETS	93
Commune de MONTRIOND	95
ARAVIS BORNES	97
Commune de LA CLUSAZ	99
Commune de MANIGOD	101
Commune du GRAND BORNAND	103
Commune de SAINT JEAN DE SIXT	105
LITTORAUX	107
Commune d'ANNECY	109
Commune de TALLOIRES-MONTMIN	111
Commune de THONON -LES-BAINS	113
Commune d'EVIAN-LES-BAINS	115



## *Préambule*

## Rappel de la demande d'Action Logement Services

La commande formulée par Action Logement Services (ALS) dans un appel d'offre en février 2018 cible les besoins en logements saisonniers dans 26 communes touristiques de Haute-Savoie. Il s'agit de besoins temporaires, ceux des saisonniers venant de l'extérieur, qui, pour quelques mois d'hiver et d'été ont à se loger dans la commune ou à proximité. Il s'agit de besoins spécifiques, appelant des solutions diverses, dans un marché logement plus large, et en zone tendue. L'objectif de cette étude est donc de quantifier ces besoins, de repérer les projets publics et privés en cours d'étude, de formuler des solutions adaptées et de permettre aux communes d'ouvrir une réflexion sur le sujet pour rédiger une convention avec l'État.

Les éléments rassemblés et analysés dans ce document sont le résultat des enquêtes et investigations réalisées au printemps 2018 :

- l'enquête en ligne sur le site des services de l'État élaborée et diffusée par la DDT 74 et Action logement auprès des employeurs des stations (116 retours) et des saisonniers (454 retours)
- celle faite par la FAGITH auprès de leurs adhérents (Hôtels et Restaurants) afin de compléter la précédente (39 retours)
- celle lancée par ALS auprès des communes concernées (12 retours soit 15 stations)
- le rappel opéré par la section Haute-Savoie de DSF auprès de ses adhérents.

Devant le nombre insuffisant de réponses, il a été indispensable de réaliser des entretiens complémentaires, pour obtenir les éléments manquants et valider les chiffres recueillis :

- entretiens menés auprès des employeurs (groupes hôteliers et associations de commerçants) ;
- entretiens auprès des communes, soit pour inviter à remplir les questionnaires non retournés, soit pour approfondir les réponses, notamment sur le contenu et l'avancement des projets ou sur le manque de projets.

## Pourquoi ce travail ?

**Action Logement s'inscrit dans le contexte de la loi "Montagne II"** pour lancer une étude sur les besoins en logements pour saisonniers dans les stations de Haute-Savoie. En effet, conformément à la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, développement et protection des territoires de montagne, les communes touristiques ont obligation de signer avec l'État avant fin 2018, une convention pour le logement des travailleurs saisonniers<sup>1</sup>. Cette convention comprend un diagnostic des besoins, définit des objectifs quantifiés et formule un plan d'actions pour les atteindre.

---

<sup>1</sup> Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après l'article L. 301-4, sont insérés des articles L. 301-4-1 et L. 301-4-2 ainsi rédigés :

« Art. L. 301-4-1.-Toute commune ayant reçu la dénomination de " commune touristique " en application des articles L. 133-11, L. 133-12 et L. 151-3 du code du tourisme conclut avec l'État une convention pour le logement des travailleurs saisonniers.

« Cette convention est élaborée en association avec l'établissement public de coopération intercommunale auquel appartient la commune, le département et la société mentionnée à l'article L. 313-19 du présent code. Elle peut aussi associer la Caisse des dépôts et consignations, les bailleurs sociaux et les organismes agréés en application de l'article L. 365-4 intervenant sur le territoire de la commune.

« Cette convention comprend un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers sur le territoire qu'elle couvre. Lorsque ce diagnostic conclut à la nécessité de mettre en œuvre une politique locale visant à mieux répondre à ces



Cette étude est l'occasion, en Haute-Savoie, de mieux cerner les modalités de logement des travailleurs saisonniers, souvent décrites comme difficiles. Ce département touristique important des Alpes du nord, est différent de son voisin, la Savoie. En effet, si le poids touristique peut sembler analogue, le type de stations est, en Haute-Savoie, largement différent (plus de stations villages, voire de stations-ville), le recrutement plus local, et les difficultés rencontrées plus récentes, ce qui explique une prise en compte plus tardive.

Action Logement, acteur majeur du logement, a un rôle social auprès des salariés dont les employeurs sont collecteurs. Son objectif est donc de participer à certaines opérations qui seront définies dans les plans d'actions des stations.

Il est important alors pour Action Logement d'évaluer la nature et le volume des opérations qui lui seront proposées par les communes, afin de calibrer les volumes financiers en jeu, et de réfléchir à sa propre stratégie de financement.

## De la connaissance à la prise en compte

Les grandes stations hivernales ont souvent déjà, à ce jour, un parc d'hébergements pour les saisonniers. Elles n'avaient pas d'obligation, seulement celle de répondre à des besoins localement ressentis et/ou exprimés par les employeurs. Toutefois des obligations ponctuelles ont été édictées par la loi "Montagne". L'article 42 de la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne stipule, en effet, qu'en zone de montagne, la mise en œuvre des opérations d'aménagement touristique (voire résidences de tourisme, hôtels...) s'effectue sous le contrôle des communes ou regroupement de communes. Celles-ci ont à conclure des conventions avec les pétitionnaires, parfois assorties de dépassement de COS, portant sur différents éléments (durée de mise en location, jours

---

besoins, la convention fixe également les objectifs de cette politique et les moyens d'action à mettre en œuvre pour les atteindre dans un délai de trois ans à compter de sa signature.

« L'obligation de conclure la convention prévue au premier alinéa du présent article s'applique dans les mêmes conditions à tout établissement public de coopération intercommunale dénommé "touristique" sur l'ensemble de son territoire ou sur une fraction de son territoire, dans les conditions prévues à l'article L. 134-3 du code du tourisme.

« Quand elle est établie à l'échelle intercommunale, cette convention comporte une déclinaison des besoins, des objectifs et des moyens d'action par commune. Elle prend en compte les objectifs en faveur du logement des travailleurs saisonniers contenus dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et dans le programme local de l'habitat, quand le territoire couvert par la convention en est doté.

« Dans les trois mois à compter de l'expiration du délai de trois ans prévu au troisième alinéa du présent article, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale ayant conclu la convention réalise un bilan de son application, qui est transmis au représentant de l'État dans le département. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale dispose d'un délai de trois mois à compter de la transmission de ce bilan pour étudier, en lien avec le représentant de l'État dans le département et les personnes associées mentionnées au deuxième alinéa, l'opportunité d'une adaptation du diagnostic des besoins, des objectifs et des moyens d'actions et pour renouveler la convention pour une nouvelle période de trois ans.

« Art. L. 301-4-2.-Si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale n'a pas conclu la convention prévue à l'article L. 301-4-1 dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, le représentant de l'État dans le département peut, par arrêté, suspendre, jusqu'à la signature de la convention, la reconnaissance de commune ou de groupement touristique accordée en application de l'article L. 133-12 du code du tourisme. La même sanction s'applique en cas de non-renouvellement de la convention, dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L. 301-4-1 du présent code.

« Si le bilan mentionné au même article L. 301-4-1 conclut que les objectifs fixés dans la convention n'ont pas été atteints et si le représentant de l'État dans le département estime qu'aucune difficulté particulière ne le justifie, ce dernier peut suspendre par arrêté, pour une durée maximale de trois ans, la reconnaissance de commune ou de groupement touristique accordée en application de l'article L. 133-12 du code du tourisme.

« Avant de prononcer l'une ou l'autre de ces suspensions, le représentant de l'État dans le département informe de la sanction envisagée la commune ou l'établissement public, qui peut présenter ses observations. » ;

d'arrivée hors week-end, mais aussi logement des saisonniers liés à l'opération). Nombre de résidences de tourisme et d'hôtels ont été construits depuis cette loi, donnant lieu ou non à conventions ou à réalisation de logements pour les saisonniers. Cela pose la question de l'application de cet article 42 et du maintien dans la durée de la destination de ces logements au logement des saisonniers.

Les éléments issus de cette étude permettront de quantifier le déficit d'offre, et d'évaluer le rattrapage à réaliser. On peut imaginer que la poursuite du développement touristique prendra désormais en considération les besoins afférents en logements saisonniers.

## De quoi parle-t-on ?

### Les saisonniers sont (presque) exclusivement des salariés du secteur privé.

Les actifs des communes touristiques se composent de trois catégories :

- **les indépendants** : moniteurs sportifs, guides, professions libérales (secteur santé par exemple), commerçants non-salariés de leur entreprise...
- **salariés de la fonction publique** d'État (police, éducation...) ou territoriale (salariés des communes).
- **salariés du secteur privé.**

### Ce sont les salariés du secteur privé qui sont l'objet de cette étude, ceci pour différentes raisons.

Tout d'abord leur volume. Ce sont eux qui représentent le plus grand nombre d'emplois.

Ensuite, la nature de leur activité : ils regroupent la plupart des emplois saisonniers, et parmi ceux-ci, des saisonniers extérieurs qui doivent trouver une solution de logement.

Enfin, les employeurs du secteur privé sont les partenaires naturels d'Action Logement, notamment ceux qui sont soumis à la collecte du 1% logement.

Les statistiques mettent en évidence la régularité trimestrielle des effectifs **indépendants**. A quelques unités près, ces derniers sont présents à l'année en station. En termes de logement, peut se poser à eux le problème de la disponibilité et du coût. Mais la durabilité de présence permet de trouver plus facilement des solutions. Ils ont aussi des stratégies logement plus autonomes : meilleure information, investissement possible, location à l'année.

Il en est de même pour les **salariés de la fonction publique**. Pour ces personnes, la seule source de données disponible est l'étude publiée en mars 2012 par le CNFPT dénombrant 77 000 emplois saisonniers et occasionnels dans la fonction publique territoriale en France, représentant 4,2 % de l'ensemble des agents territoriaux. Seule l'enquête directe auprès des communes peut donc renseigner sur leur importance locale. Pour eux, en grande majorité locaux, les solutions de logement sont les mêmes que celles évoquées précédemment. D'autant qu'ils sont aidés soit par l'affectation de logements sociaux, soit par l'existence d'un parc communal. Si l'on retient, dans les stations touristiques un poids de 10 % d'emplois saisonniers parmi les agents territoriaux, leur nombre est très faible au regard des saisonniers du secteur privé ; de surcroît, ils font l'objet d'une bonne prise en compte par les communes.

En résumé, en concentrant l'étude des besoins en logement des saisonniers du secteur privé, **les chiffres déterminés par cette étude sont un plancher.**

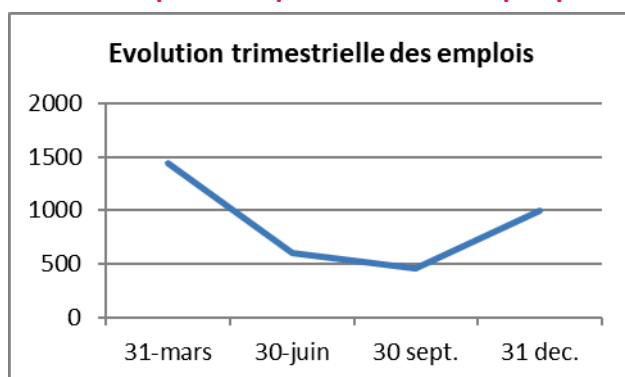
## Les saisonniers d'hiver : les plus nombreux, les plus extérieurs, les plus « à loger »

Les effectifs saisonniers sont les plus élevés au cours de l'hiver. C'est également à cette période que les difficultés de logement sont les plus fortes : les saisonniers extérieurs sont les plus nombreux, le remplissage des lits est le plus fort et aux tarifs les plus élevés.

La saison d'été offre également des emplois saisonniers, mais ils sont moins nombreux en raison de l'absence de la majeure partie de l'effectif des remontées mécaniques, du moindre nombre de salariés chez les commerçants et d'une proportion de saisonniers extérieurs plus faible.

Les difficultés de logement sont différemment évoquées par les employeurs : souvent la question du logement de leurs saisonniers ne leur pose pas de problème particulier.

## Les statistiques adéquates n'existent pas pour quantifier les saisonniers ...



La démarche consiste de ce fait, en une approche empirique, fondée sur le croisement de **données ACOSS-URSSAF trimestrielles** et d'éléments recueillis par entretiens avec les syndicats professionnels, et in fine, dans les stations. Les permanents seront quantifiés sur la base de l'effectif trimestriel le plus faible : en général 30 juin ou 30 septembre. Mais, la spécificité des stations hivernales de

Haute-Savoie, stations-villages avec une véritable saison d'été, laisse penser qu'à ces dates est encore présent une petite part des saisonniers d'été. C'est donc le **questionnement des branches d'activité et des employeurs** qui permet d'évaluer le niveau.

Une fois déterminé le socle des emplois permanents, tout le différentiel sera saisonnier.

Il ne faut pas oublier le turn-over existant dans certaines activités : en 2009 et en Rhône-Alpes, 2,3 salariés saisonniers sur un poste au cours de l'hiver<sup>2</sup>. Ni le fait que la très haute saison (février) voit un apport supplémentaire d'emplois qui ne sont plus là au 31 mars.

## ...Ni pour quantifier les saisonniers extérieurs

La démarche consiste donc à un travail d'enquête auprès des employeurs et de leurs branches professionnelles.

C'est le mix de ces différentes informations qui permet d'illustrer la situation.

## La traduction de ces données en besoins de logements adéquats

La structure de la saisonnalité est très différente entre les stations hivernales et les stations du littoral ; un seul chiffre pour illustrer ce constat : le taux de saisonnalité, défini comme l'écart entre le trimestre le plus fort et le trimestre le plus faible rapporté au trimestre le plus faible est de 59 % pour les stations hivernales et de 4 % pour les stations du littoral !

L'étude est donc présentée en distinguant les communes porteuses de stations hivernales de celles du littoral.

<sup>2</sup> lettre n° 193 de l'INSEE Rhône-Alpes de juin 2013 : "Tourisme en Rhône-Alpes : deux fois plus d'emplois saisonniers l'hiver que l'été"

Pour l'ensemble des stations hivernales importantes, l'effectif maximal est celui du 31 mars : c'est la haute saison, avec tous les emplois afférents aux commerces, services et remontées mécaniques. C'est aussi celui qui sera retenu pour le calcul des besoins en logement. Il est à noter qu'un supplément de main d'œuvre peut intervenir sur une période restreinte (un mois) lors des vacances scolaires d'hiver, à l'intérieur du 1<sup>er</sup> trimestre, échappant à toute statistique, et difficile à gérer en termes de logement. **L'effectif trimestriel maximal retenu au 31 mars** concerne une période limitée en général autour de 4 mois. Les mois d'été affichent, malgré l'activité tangible, un niveau plus bas et plus court (3 mois ?), qui permet des solutions logement plus diversifiées.

L'effectif maximal des emplois au 31 mars est donc considéré comme suffisamment proche de la réalité pour être retenu, étant entendu qu'il s'agit d'un ordre de grandeur.

## Quels territoires ?

L'étude porte sur les communes touristiques suivantes :

- **22 communes hivernales** : Arâches-la-Frasse, Les Gets, Montriond, Morzine, Saint-Jean-d'Aulps, Morillon, Samoëns, Sixt-Fer-à-Cheval, La Chapelle-d'Abondance, Chatel, Combloux, Les Contamines-Montjoie, Megève, Praz-sur-Arly, Saint-Gervais-les-Bains, Chamonix-Mont-Blanc, Les Houches, Vallorcine, La Clusaz, Le Grand-Bornand, Manigod, Saint-Jean-de-Sixt
- **4 communes du littoral** : Évian-les-Bains, Thonon-les-Bains, Annecy, Talloires-Montmin
- *dont 3 stations thermales : Saint-Gervais-les-Bains, Évian-les-Bains, Thonon-les-Bains*

Il faut signaler que les 22 communes hivernales, support de 24 stations, représentant 98% des lits touristiques d'hiver en Haute- Savoie.

## Pourquoi l'année 2016 ?

L'année 2016 a été retenue pour travailler sur les données trimestrielles d'une année complète et c'est l'année la plus récente pour laquelle les données d'une année complète étaient disponibles.

Bien entendu, il sera aisément possible d'actualiser les données chaque année.

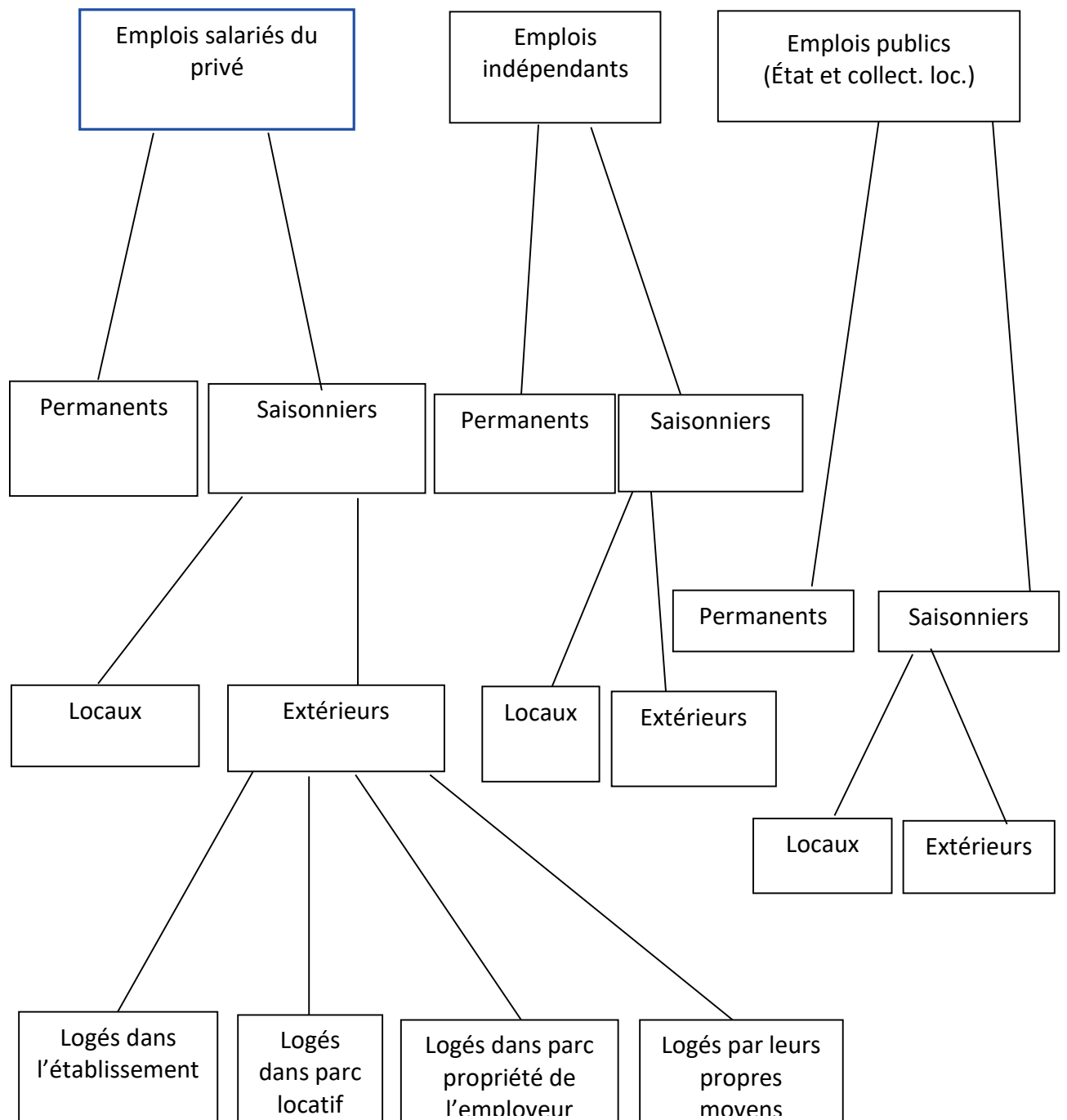
## Qu'en est-il des besoins des saisonniers locaux ?

En priorisant les besoins de logement des saisonniers extérieurs, objet des conventions communes/État dans le cadre de la Loi Montagne II, Action Logement Services n'occulte pas les difficultés à se loger en stations des saisonniers y vivant à l'année. Ils ne sont pas pris en compte dans cette étude pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, le contenu des conventions à venir cible un autre type de besoins.

Les besoins des saisonniers et des non-saisonniers locaux s'assimilent à ceux rencontrés en milieu urbain lorsque le marché est tendu : offre insuffisante et prix élevés. Les modalités d'opérations et de solutions sont différentes, et plus « classiques ».

ALS participe déjà à la réalisation d'opérations de logements sociaux destinés à des ménages l'occupant à titre de résidence principale, toute l'année. 274 logements, en grande partie locatifs (et accession aidée) ont ainsi été réalisés dans des stations de Haute-Savoie depuis 2014 : 17 logements à St Gervais ; 55 à Morillon ; 8 à la Chapelle d'Abondance ; 30 à Praz sur Arly ; 42 à Megève ; 132 à Chamonix...





*Quantification des emplois totaux et des emplois saisonniers  
dans les stations hivernales*

## 1. L'emploi total dans les communes cibles

Le 31 mars représente l'effectif trimestriel le plus élevé en stations d'hiver pour les salariés du secteur privé. L'effectif maximal est souvent fin Février, au moment des vacances d'hiver. Les statistiques disponibles ne le sont qu'au 31 mars, ce qui a l'avantage d'arser l'effet « pointe » difficile à prendre en compte dans une problématique logement.

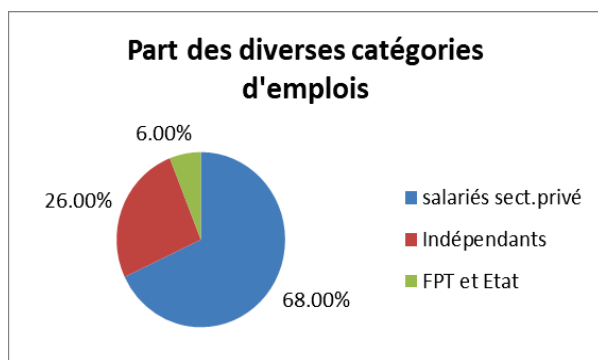
### Les emplois en stations au 31 mars 2016

Communes	Totaux	Indépendants	Fonct. publique territoriale	Secteur privé
Vallorcine	221	91	22	108
Chamonix-Mont-Blanc	7 926	2 073	510	5 343
Les Houches	1 374	660	82	632
Saint-Gervais-les-Bains	2 297	720	159	1 418
Combloux	1 023	326	80	617
Les Contamines Montjoie	781	219	71	491
Megève	4 386	843	288	3 255
Praz-sur-Arly	545	179	28	338
<b>Pays du Mont-Blanc</b>	<b>18 553</b>	<b>5 111</b>	<b>1 240</b>	<b>12 202</b>
	<b>100.0%</b>	<b>27.5%</b>	<b>6.7%</b>	<b>65.8%</b>
La Chapelle d'Abondance	496	148	14	334
Morzine	4 651	928	187	3 536
Saint-Jean-d'Aulps	624	243	16	365
Châtel	1 536	338	71	1 127
Les Gets	1 571	403	58	1 110
Montriond	469	195	17	257
<b>Portes du soleil</b>	<b>9 347</b>	<b>2 255</b>	<b>363</b>	<b>6 729</b>
	<b>100.0%</b>	<b>24.1%</b>	<b>3.9%</b>	<b>72.0%</b>
Samoëns	1 464	401	70	993
Arâches-la-Frasse	2 117	417	162	1 538
Sixt-Fer-à-Cheval	230	94	15	121
Morillon	444	119	25	300
<b>Grand Massif</b>	<b>4 255</b>	<b>1 031</b>	<b>272</b>	<b>2 952</b>
	<b>100.0%</b>	<b>24.2%</b>	<b>6.4%</b>	<b>69.4%</b>
La Clusaz	2 067	431	144	1 492
Manigod	479	178	19	282
Le Grand Bornand	1 763	455	50	1 258
Saint-Jean-de-Sixt	493	147	16	330
<b>Aravis-Bornes</b>	<b>4 802</b>	<b>1 211</b>	<b>229</b>	<b>3 362</b>
	<b>100.0%</b>	<b>25.2%</b>	<b>4.8%</b>	<b>70.0%</b>
<b>Total Stations hivernales</b>	<b>36 957</b>	<b>9 608</b>	<b>2 104</b>	<b>25 245</b>
	<b>100.0%</b>	<b>26.0%</b>	<b>5.7%</b>	<b>68.3%</b>

Source Emplois su secteur privé : URSSAF/ ACOSS

Source Indépendants et Fonct. publique territoriale : enquête auprès des communes





L'ensemble des emplois en stations représente en 2016 un peu plus de 37 000 emplois.

Le secteur privé domine avec 25 245 salariés, soit 68 %. S'y ajoutent 9 608 indépendants (commerçants non-salariés de leurs sociétés ; professions libérales ; travailleurs indépendants divers), soit 26 % de l'ensemble. La fonction publique territoriale et d'état représente, quant à elle, 2 104 postes, soit 6% de l'ensemble.

**On remarquera que les différences territoriales dans les proportions de chaque secteur d'activité sont faibles, sauf pour le Pays du Mont Blanc où les indépendants sont plus nombreux qu'ailleurs.**

**Si l'on rapporte ces emplois totaux à la capacité d'hébergement des stations concernées, le ratio se situe selon le cas à 1 emploi pour 9 à 15 lits** (données fournies par Savoie-Mont-Blanc Tourisme).

Les emplois publics donnés ici sont ceux de la fonction publique territoriale. Ils ont été transmis par les communes. Non inclus ici, nettement moins importants, mais à ajouter, les emplois publics d'État (Éducation, postes ...): un peu plus de 700 emplois pour les 4 territoires, dont 600 pour Chamonix qui concentre des services supplémentaires (EMHM, PAF, ENSA). Ces emplois d'État sont peu nombreux en station et sans aucune source statistique disponible.

Les saisonniers de la fonction publique : La fonction publique territoriale affiche en hiver (mais aussi en été) une part limitée de saisonniers qui accompagnent l'activité touristique de la commune : activités diverses (hiver et été), fleurissement en été, garderie, piscine... Les recrutements sont, dans la mesure du possible, locaux, mais une part d'extérieurs occupe certaines compétences. Ceux-ci sont généralement logés dans des appartements communaux, voire dans du locatif de la station.

Territoires	Empl. publics perm.	Saisonniers hiver	Saisonniers été
Pays du Mt Blanc	1 083	163	188
Portes du soleil	313	50	49
Grand Massif	199	73	77
Aravis Bornes	153	76	51
<b>TOTAL</b>	<b>1 748</b>	<b>362</b>	<b>365</b>

**Une saison d'été assez marquée dans la fonction publique territoriale et chez les indépendants**

Dans la fonction publique territoriale des 22 stations concernées, 362 emplois sont saisonniers d'hiver et 365 emplois saisonniers d'été. Dans certaines stations, les effectifs d'été peuvent être supérieurs à ceux de l'hiver. Ce sont des phénomènes ponctuels,

particuliers aux stations villages de Haute-Savoie, mais qui ne semblent pas poser les mêmes problèmes de logement que ceux rencontrés en hiver.

Pour les indépendants, même si les variations saisonnières des effectifs sont limitées, on notera dans la majeure partie des stations de Haute-Savoie, que leur nombre est légèrement plus élevé en été : Chamonix (+94), Les Houches (+30), St Gervais (+34), Megève (+37), Samoëns (+17), et pour les autres stations, un delta d'environ 10 emplois. Les moniteurs sont remplacés par les guides et des animateurs.

## 2- Les salariés du secteur privé

### Les salariés du secteur privé par secteurs d'activité

Communes	Totaux	Café Restaurant	Hôtellerie	Commerce & service	Remontée mécanique	Autres
Vallorcine	108	32	28	17	13	18
Chamonix-Mont-Blanc	5 343	1 194	1 129	2 205	572	243
Les Houches	632	60	104	204	108	156
Saint-Gervais-les-Bains	1 418	262	152	675	178	151
Combloux	617	53	91	185	161	127
Les Contamines Montjoie	491	88	58	175	146	24
Megève	3 255	552	927	1 156	231	389
Praz-sur-Arly	338	33	71	154	41	39
<b>Pays du Mont-Blanc</b>	<b>12 202</b>	<b>2 274</b>	<b>2 560</b>	<b>4 771</b>	<b>1 450</b>	<b>1 147</b>
	<b>100.0%</b>	<b>18.6%</b>	<b>21.0%</b>	<b>39.1%</b>	<b>11.9%</b>	<b>9.4%</b>
La Chapelle d'Abondance	334	66	68	92	60	48
Morzine	3 536	754	860	1 253	552	117
Saint-Jean-d'Aulps	365	31	13	201	69	51
Châtel	1 127	228	247	290	322	40
Les Gets	1 110	322	157	354	230	47
Montriond	257	154	37	57		9
<b>Portes du soleil</b>	<b>6 729</b>	<b>1 555</b>	<b>1 382</b>	<b>2 247</b>	<b>1 233</b>	<b>312</b>
	<b>100.0%</b>	<b>23.1%</b>	<b>20.5%</b>	<b>33.4%</b>	<b>18.3%</b>	<b>4.6%</b>
Samoëns	993	154	224	409	123	83
Arâches-la-Frasse	1 538	266	370	406	391	105
Sixt-Fer-à-Cheval	121	16	14	23	21	47
Morillon	300	65	70	87	73	5
<b>Grand Massif</b>	<b>2 952</b>	<b>501</b>	<b>678</b>	<b>925</b>	<b>608</b>	<b>240</b>
	<b>100.0%</b>	<b>17.0%</b>	<b>23.0%</b>	<b>31.3%</b>	<b>20.6%</b>	<b>8.1%</b>
La Clusaz	1 492	350	330	501	229	82
Manigod	282	42	64	74	80	22
Le Grand Bornand	1 258	194	186	569	200	109
Saint-Jean-de-Sixt	330	10	85	110		125
<b>Aravis-Bornes</b>	<b>3 362</b>	<b>596</b>	<b>665</b>	<b>1 254</b>	<b>509</b>	<b>338</b>
	<b>100.0%</b>	<b>17.7%</b>	<b>19.8%</b>	<b>37.3%</b>	<b>15.1%</b>	<b>10.1%</b>
<b>Total Stations hivernales</b>	<b>25 245</b>	<b>4 926</b>	<b>5 285</b>	<b>9 197</b>	<b>3 800</b>	<b>2 037</b>
	<b>100.0%</b>	<b>19.5%</b>	<b>20.9%</b>	<b>36.4%</b>	<b>15.1%</b>	<b>8.1%</b>

Source : URSSAF et enquêtes ponctuelles

### Pourquoi 5 blocs d'activité ?

Les emplois ont été scindés en bloc de 5 activités car l'expérience montre qu'elles recrutent et logent leurs saisonniers différemment. Cette segmentation permet d'approcher au mieux les besoins en logement.

## L'importance des différents secteurs d'activité

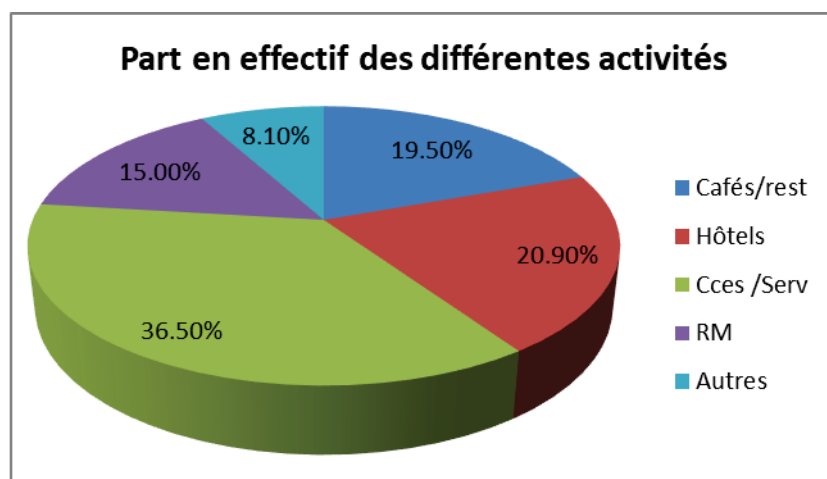
**Première évidence : les emplois en stations sont quasi exclusivement tertiaires.** C'est un élément à rappeler. Le secteur « autre » artisanal, notamment celui du bâtiment, et petite industrie parfois représente 8,1% des emplois salariés.

Dans ces activités tertiaires, les commerces et autres services dominent : 36,5% des emplois. Ils constituent une myriade d'unités dans le domaine alimentaire, magasins de sports et de vêtements, souvenirs, photos etc...

**Les hôtels et hébergements représentent 20,9% des emplois.** C'est un secteur important (et en croissance) qui évolue vers plus de confort et de luxe, donc plus de services, donc plus d'emplois.

**Les cafés et restaurants, 19,5% des emplois,** ont aussi une importance : 1 salarié sur 5 y travaille. Hôtellerie et restauration représentent globalement ensemble 4 emplois sur 10.

**Les remontées mécaniques, 15% des emplois,** recrutent très majoritairement localement. Elles ont, ainsi, peu de difficultés à loger leurs saisonniers, d'autant que la fidélisation du personnel est importante et que les solutions ponctuelles sont faciles à renouveler.



A titre de comparaison, en Savoie, les proportions sont assez différentes : Les cafés/Restaurants dominent largement avec 36,6% des salariés. Les hôtels et hébergements divers atteignent 26% des effectifs. Les autres commerces et services sont moins présents : 17,6% des salariés. Les remontées mécaniques ont la même importance : 14,2%.

## Quelques spécificités territoriales

**Les cafés/restaurants** qui ont une part de 17 à 18% des emplois, représentent 23% dans les Portes du soleil où ils sont très présents aux Gets, Morzine/ Avoriaz, et même Montriond.

**L'hôtellerie** a une part de 20/21%, sauf dans le Grand Massif (23%), sous l'effet d'Arâches-la-Frasse et Morillon.

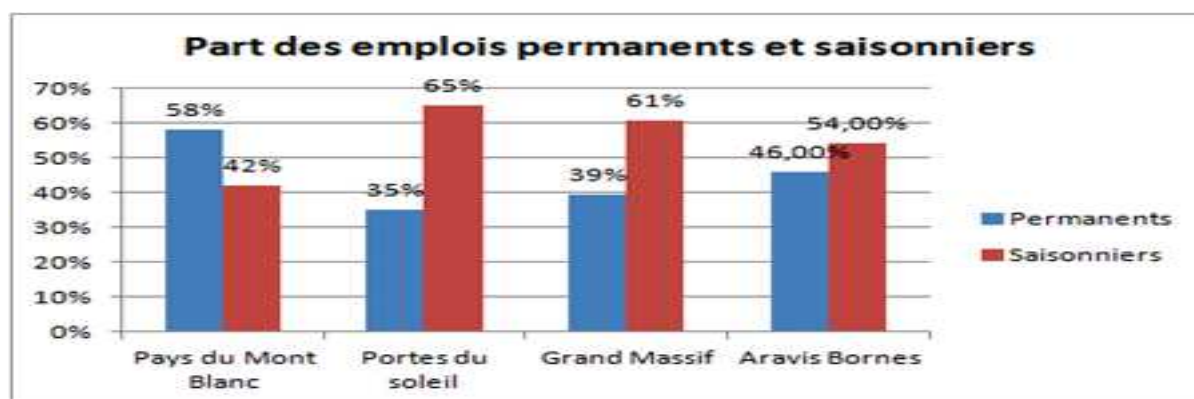
**Les commerces et services** atteignent 42 à 47% dans les grandes stations, notamment en Pays du Mont Blanc et en Aravis/ Bornes.

Enfin, le poids des **remontées mécaniques** est plus fort dans les Portes du soleil et Grand Massif sous l'effet de la taille de leurs domaines skiables.

## 3- Les saisonniers dans les emplois salariés privés

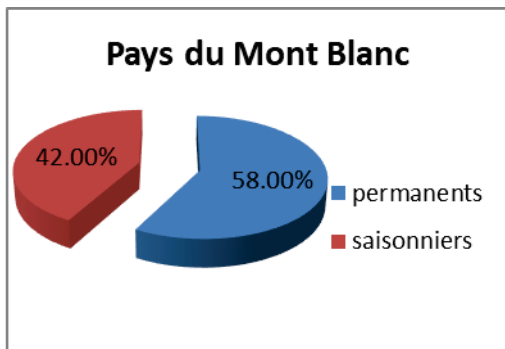
Communes	Totaux	Permanents	Saisonniers	Dont extérieurs
Vallorcine	108	60	48	22
Chamonix-Mont-Blanc	5 343	3 216	2 127	1 174
Les Houches	632	428	204	84
Saint-Gervais-les-Bains	1 418	994	424	212
Combloux	617	323	294	123
Les Contamines Montjoie	491	188	303	112
Megève	3 255	1 634	1 621	1 214
Praz-sur-Arly	338	224	114	65
<b>Pays du Mont-Blanc</b>	<b>12 202</b>	<b>7 067</b>	<b>5 135</b>	<b>3 006</b>
	<b>100.0%</b>	<b>57.9%</b>	<b>42.1%</b>	<b>58.5%</b>
La Chapelle d'Abondance	334	175	159	47
Morzine	3 536	1 035	2 501	1 352
Saint-Jean-d'Aulps	365	241	124	32
Châtel	1 127	370	757	372
Les Gets	1 110	421	689	374
Montriond	257	107	150	85
<b>Portes du soleil</b>	<b>6 729</b>	<b>2 349</b>	<b>4 380</b>	<b>2 262</b>
	<b>100.0%</b>	<b>34.9%</b>	<b>65.1%</b>	<b>51.6%</b>
Samoëns	993	519	474	240
Arâches-la-Frasse	1 538	431	1 107	542
Sixt-Fer-à-Cheval	121	91	30	8
Morillon	300	123	177	83
<b>Grand Massif</b>	<b>2 952</b>	<b>1 164</b>	<b>1 788</b>	<b>873</b>
	<b>100.0%</b>	<b>39.4%</b>	<b>60.6%</b>	<b>48.8%</b>
La Clusaz	1 492	527	965	511
Manigod	282	131	151	57
Le Grand Bornand	1 258	632	626	356
Saint-Jean-de-Sixt	330	268	62	39
<b>Aravis-Bornes</b>	<b>3 362</b>	<b>1 558</b>	<b>1 804</b>	<b>963</b>
	<b>100.0%</b>	<b>46.3%</b>	<b>53.7%</b>	<b>53.4%</b>
<b>Total Stations hivernales</b>	<b>25 245</b>	<b>12 138</b>	<b>13 107</b>	<b>7 104</b>
	<b>100.0%</b>	<b>48.1%</b>	<b>51.9%</b>	<b>54.2%</b>

Source URSSAF



Le tableau ci-dessus met en évidence la part importante dans le total des emplois permanents : 12 138 emplois et 48,1% de l'emploi salarié du secteur privé, alors que les saisonniers sont au nombre de 13 107, soit 51,9%. **Les différences territoriales sont ici importantes.** Le Pays du Mont Blanc, avec son profil particulier et son poids (48,3% du total des emplois salariés) joue sur le total.

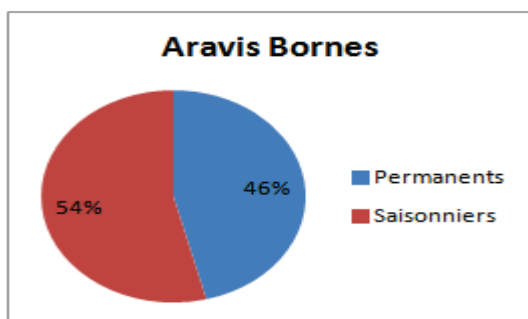
## Des différences territoriales significatives



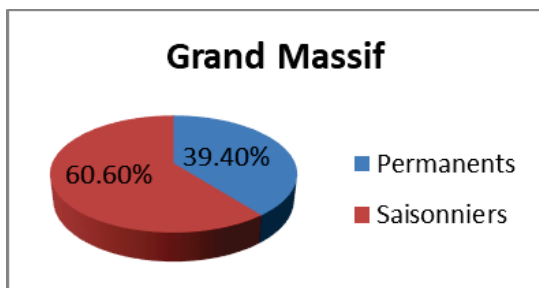
Secteur le plus important en emplois, le **Pays du Mont Blanc** est aussi celui qui affiche le volume le plus important d'emplois permanents dans son total emploi : 58%. Le fonctionnement de petites villes à double saison établie détermine ce résultat. À Chamonix, ce sont  $\frac{3}{4}$  des emplois qui sont permanents, 70% à St Gervais, 50% à Megève. Mais, les Houches, Praz sur Arly et Combloux affichent cette même dominance. Seule la station

des Contamines-Montjoie a une part majeure de saisonniers : 57,2%.

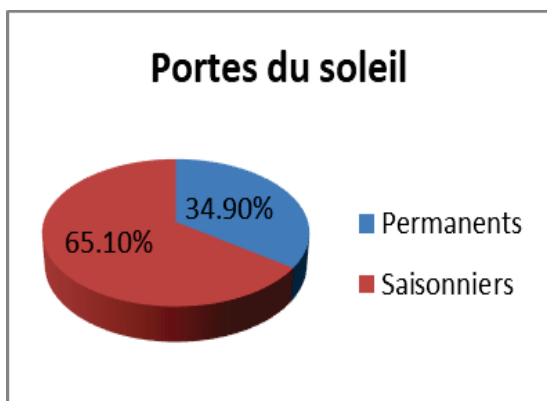
## Les autres territoires ont tous une dominance de saisonniers :



**Aravis/Bornes** a une proportion de saisonniers de 53,7%. Mais ce résultat global recouvre des disparités sensibles. Dans le détail, La Clusaz, 65% de saisonniers affiche un taux supérieur, Manigod, 54%, le Grand Bornand, 50%, se situent dans la moyenne. À l'opposé, St Jean de Sixt affiche une dominance de permanents : 81% de ses emplois privés.



Le **Grand Massif** marque une dominance de saisonniers plus importante: 60,6%. Arâches-la-Frasse (Les Carroz et Flaine) avec 72% de saisonniers dans ses emplois et Morillon 59% sont toutefois les seules stations du territoire dans ce cas.



Les **Portes du soleil** offrent un profil plus accentué encore: 6,5 emplois sur 10 sont saisonniers. C'est le taux le plus fort des 4 territoires observés. Morzine/ Avoriaz, 70,1%, Châtel 67% illustrent parfaitement cette situation, Les Gets 62%, Montriond 58% sont un peu en deçà. Seules la Chapelle d'Abondance (47,6%) et St Jean d'Aulps avec 34% seulement de saisonniers sont le fait d'un autre mode et d'un autre niveau de développement touristique.

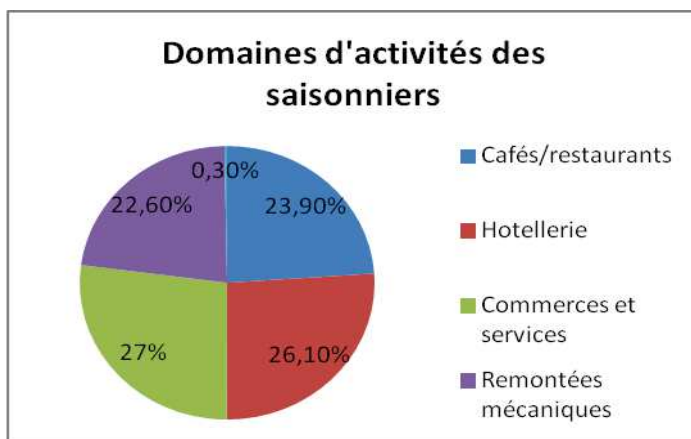
## 4- Les domaines d'activité des saisonniers

Communes	Totaux	Café Restaurant	Hôtellerie	Commerce & service	Remontée mécanique	Autres
Vallorcine	48	16	15	8	9	0
Chamonix-Mont-Blanc	2 127	494	649	635	320	29
Les Houches	204	27	59	24	94	0
Saint-Gervais-les-Bains	424	149	83	43	149	0
Combloux	294	36	53	85	120	0
Les Contamines Montjoie	303	64	40	78	121	0
Megève	1 621	432	737	276	176	0
Praz-sur-Arly	114	20	36	33	25	0
<b>Pays du Mont-Blanc</b>	<b>5 135</b>	<b>1 238</b>	<b>1 672</b>	<b>1 182</b>	<b>1 014</b>	<b>29</b>
	<b>100.0%</b>	<b>24.1%</b>	<b>32.6%</b>	<b>23.0%</b>	<b>19.7%</b>	<b>0.6%</b>
La Chapelle d'Abondance	159	23	31	50	55	0
Morzine	2 501	546	613	877	465	0
Saint-Jean-d'Aulps	124	23	2	33	66	0
Châtel	757	175	166	150	266	0
Les Gets	689	235	104	170	180	0
Montriond	150	119	21	10	0	0
<b>Portes du soleil</b>	<b>4 380</b>	<b>1 121</b>	<b>937</b>	<b>1 290</b>	<b>1 032</b>	<b>0</b>
	<b>100.0%</b>	<b>25.6%</b>	<b>21.4%</b>	<b>29.5%</b>	<b>23.6%</b>	<b>0.0%</b>
Samoëns	474	90	130	151	100	3
Arâches-la-Frasse	1 107	233	254	297	311	12
Sixt-Fer-à-Cheval	30	2	0	7	21	0
Morillon	177	49	43	29	56	0
<b>Grand Massif</b>	<b>1 788</b>	<b>374</b>	<b>427</b>	<b>484</b>	<b>488</b>	<b>15</b>
	<b>100.0%</b>	<b>20.9%</b>	<b>23.9%</b>	<b>27.1%</b>	<b>27.3%</b>	<b>0.8%</b>
La Clusaz	965	230	240	301	194	0
Manigod	151	39	20	20	72	0
Le Grand Bornand	626	129	90	241	166	0
Saint-Jean-de-Sixt	62	2	39	21	0	0
<b>Aravis-Bornes</b>	<b>1 804</b>	<b>400</b>	<b>389</b>	<b>583</b>	<b>432</b>	<b>0</b>
	<b>100.0%</b>	<b>22.2%</b>	<b>21.6%</b>	<b>32.3%</b>	<b>23.9%</b>	<b>0.0%</b>
<b>Total Stations hivernales</b>	<b>13 107</b>	<b>3 133</b>	<b>3 425</b>	<b>3 539</b>	<b>2 966</b>	<b>44</b>
	<b>100.0%</b>	<b>23.9%</b>	<b>26.1%</b>	<b>27.0%</b>	<b>22.6%</b>	<b>0.3%</b>

Le premier domaine d'activité des saisonniers est l'hôtellerie/restauration avec 50 % des saisonniers. Les commerces et services, avec près de 27 % des saisonniers vient ensuite.

Puis les remontées mécaniques avec 22,6 % des saisonniers. Dans le détail, les remontées mécaniques ont, dans certaines stations, un poids plus important : 54% à Combloux, 43% aux Contamines, 36% à Châtel. Dans d'autres stations, la restauration et l'hôtellerie occupe une place particulière : 65% à Megève.

La catégorie « autre » qui inclut l'artisanat notamment du BTP, est plus importante en été.





## 5- La part des saisonniers extérieurs

Les éléments recueillis ici ont deux origines :

- D'une part les réponses faites dans le cadre de l'enquête lancée par la DDT en février 2018. 124 questionnaires ont été retournés par les employeurs provenant de 22 stations-cibles. Certains éléments sont utilisables, notamment à titre d'exemple. Mais la faiblesse du taux de réponse empêche une utilisation quantitative extrapolable, dans la plupart des cas.
- Devant cet état de fait, nous avons procédé à des entretiens directs ponctuels auprès d'employeurs hôteliers importants (Megève), ou plus systématiques auprès des associations de commerçants, et utilisé les relais des associations professionnelles (Domaines skiables de France Haute-Savoie pour les remontées mécaniques, la FAGIHT et l'UMIH pour l'hôtellerie/restauration), afin d'opérer des relances dans le but de fiabiliser les résultats dans certaines branches d'activités.

La deuxième remarque (après celle sur l'importance dans certains territoires des emplois permanents), est la **part globalement minoritaire dans les emplois saisonniers des salariés venant de l'extérieur de la Haute-Savoie**. Comme pour les emplois permanents, il faut cependant relativiser cette remarque, car le poids est sensiblement différent selon les secteurs d'activités. Le recrutement local répond à plusieurs facteurs :

- **Le potentiel local permet de recruter prioritairement des saisonniers locaux.**  
En Aravis/ Bornes, les bassins d'emploi de Thônes, voire Annecy offrent un potentiel significatif de main d'œuvre.  
Dans le Grand Massif, Taninges, Cluses, Bonneville permettent des apports.  
Pour le Pays du Mont Blanc, Sallanches joue le rôle de pôle urbain.  
Cela est moins vrai dans le Chablais.  
Ce recrutement local est particulièrement le fait des remontées mécaniques, et d'une partie des commerces et services.
- **Cette proximité permet une fidélisation du personnel, et évite le problème du logement.**  
Cette stratégie très positive en matière de développement local pose cependant pour certaines stations le problème du transport et du parking sur place. Des systèmes d'abonnement annuel à tarif particulier ont cependant été mis en place pour ces saisonniers.

Les **saisonniers extérieurs** sont cependant un apport indispensable dans certaines activités : l'hôtellerie d'une part, et la restauration d'autre part y trouvent certaines compétences. Les commerces et services ont besoin de ce personnel pour compléter les locaux. On notera également une certaine fidélisation, en hôtellerie.

Le tableau suivant synthétise les éléments sur l'effectif de saisonniers extérieurs, et ceux logés en locatif (les autres étant logés par leur employeur dans un parc logement lui appartenant). C'est ce chiffre qui sera le socle du travail conduit sur les besoins en logements.

## Synthèse des fiches stations

Territoires	Saisonniers extérieurs	Dont logés en locatif
Vallorcine	22	20
Chamonix	1 174	635
Les Houches	84	61
St Gervais	212	175
Combloux	123	123
Les Contamines	112	102
Megève	1 214	878
Praz sur Arly	65	53
<b>Pays du Mt Blanc</b>	<b>3 006</b>	<b>2 047</b>
Samoëns	240	205
Arâches-la-Frasse	542	414
Sixt Fer à cheval	8	8
Morillon	83	76
<b>Grand Massif</b>	<b>873</b>	<b>703</b>
Morzine/ Avoriaz	1 352	798
St Jean d'Aulps	32	32
Châtel	372	302
La Chapelle d'Abondance	47	47
Les Gets	374	262
Montriond	85	80
<b>Portes du soleil</b>	<b>2 262</b>	<b>1 521</b>
La Clusaz	511	384
Manigod	57	50
Le Grand Bornand	356	299
St Jean de Sixt	39	28
<b>Aravis Bornes</b>	<b>963</b>	<b>761</b>
<b>Total stations cibles</b>	<b>7 104</b>	<b>5 032</b>



## 6. Première approche en termes de modes de logement des saisonniers extérieurs

L'analyse des réponses à l'enquête en ligne DDT/ALS74 et les entretiens réalisés auprès des employeurs et des branches d'activités permettent de formuler les constats suivants.

**Les cafés/restaurants** ont un recrutement plutôt extérieur et logent (de différentes manières) la plupart de leurs saisonniers.

**Les hôtels** avec une part très importantes d'extérieurs, logent également, en majorité dans un parc propriété de l'établissement (en interne, mais aujourd'hui plutôt à l'extérieur). Les hôtels importants et de gamme supérieure constituent progressivement un parc de logements pour loger leurs saisonniers. Ils réservent dans les foyers dédiés lorsqu'ils existent. Le solde des besoins est satisfait par des prises à bail sur le marché locatif sur la station, ou dans un cercle de l'ordre de 15 kms ou ¼ d'heure de transport.

**Les commerces et services** (autres que restauration), recrutent davantage de locaux, et en général, ne logent qu'en partie, leurs salariés extérieurs. Certains donnent des listes de meublés disponibles, d'autres prennent à bail par le biais d'un réseau personnel construit dans la durée. On notera aussi que les plus anciens commerçants et les plus importants en effectif ont constitué aussi un parc de logements pour loger leur personnel extérieur.

**Les remontées mécaniques** recrutent très majoritairement des locaux, et sont, de ce fait, assez peu concernés par le logement de saisonniers extérieurs.

Enfin, **les « autres » activités** sont souvent artisanales, BTP etc.... Elles concernent essentiellement des locaux permanents. Elles auraient d'ailleurs un effectif plus important en été.

Deux précisions :

- la plupart des employeurs logeant leur personnel assument la totalité du coût du logement (loyer et charges) et décomptent un avantage en nature à leurs saisonniers ;
- peu d'employeurs allouent aux saisonniers une allocation leur permettant de louer directement un logement.

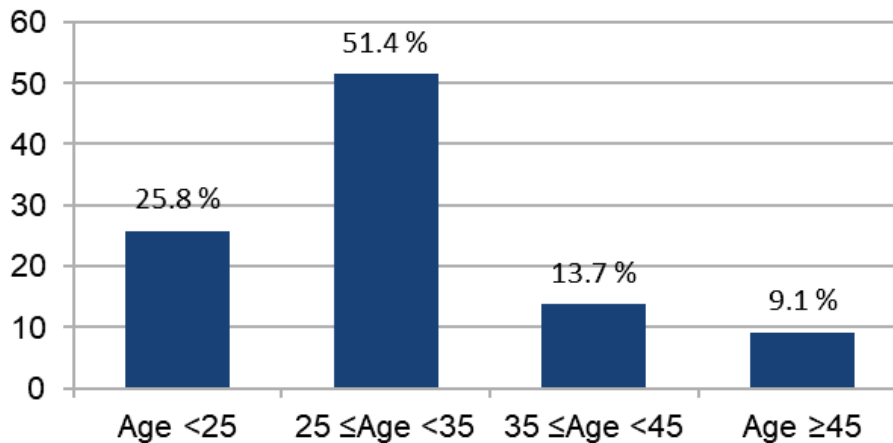
Enfin, les difficultés à trouver des appartements meublés augmentent pour les raisons suivantes :

- croissance des effectifs de saisonniers qui sont de plus en plus extérieurs, notamment en hôtellerie (déficit de potentiel local)
- réticence des propriétaires à louer à des saisonniers (crainte de dégradations, de problèmes de toutes sortes)
- concurrence avec le marché touristique en haute saison
- plus récemment, la concurrence exercée par les plateformes de type "Airbnb".

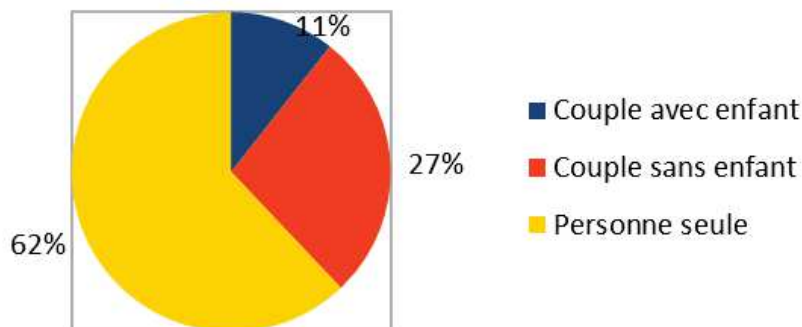
## 7. Quelques données sur les saisonniers

L'enquête en ligne sur le site des services de l'État durant l'hiver 2017/18 dont l'exploitation des données et la synthèse ont été effectuées par la DDT 74 et ALS 74, a reçu 116 réponses d'employeurs et 454 réponses de saisonniers.

L'âge moyen des saisonniers ayant répondu est de 30 ans.



Les saisonniers vivent majoritairement seuls à 62%



Environ 40 % des saisonniers ayant répondu sont en colocation.

Ils expriment à 52% une insatisfaction sur le logement qu'ils occupent.

Les questionnaires employeurs ont donné une indication sur les préférences de ces derniers quant aux types de logements qui leur sont nécessaires pour loger leurs saisonniers, et ont exprimé des insatisfactions sur les logements pris en location sur le marché :

- souhait d'une meilleure qualité d'hébergement, notamment par des surfaces de logement plus grande ;
- recherche d'un moindre coût ou d'une meilleure proximité ;
- demande d'une augmentation de l'offre de lits disponibles, nécessaires au développement de leurs activités.

Les réponses moins nombreuses (116 pour 22 stations) montrent des distorsions de domaines d'activité, et n'ont pas permis une fiabilité d'utilisation à l'échelle de la station.

*Quantification des emplois totaux et des emplois saisonniers  
dans les stations du littoral*

## 1. L'emploi total dans les communes cibles

Dans les 4 communes objet de l'étude, 73 000 emplois ont été recensés :

Communes	Totaux	Indépendants	Fonct. publique territoriale	Secteur privé
Annecy	57 354	8 676	3 500	45 178
Talloires-Montmin	629	145	30	454
Évian-les-Bains	3 307	496	280	2 531
Thonon-les-Bains	11 725	1 869	900	8 956
<b>Total Stations littorales</b>	<b>73 015</b>	<b>11 186</b>	<b>4 710</b>	<b>57 119</b>
	<b>100.0%</b>	<b>15.3%</b>	<b>6.5%</b>	<b>78.2%</b>

Source Indépendants : INSSE Indicateur EMP T6 de 2015 – Source Secteur privé : URSSAF/ ACOSS au 30/09/16

## 2. Les salariés du secteur privé par secteurs d'activités

Dans les 4 communes objet de l'étude, 57 000 emplois dans le secteur privé ont été recensés. Ces emplois se répartissent en 5 blocs d'activité : Café Restaurant (6%), Hôtellerie (3%), Commerce & service (69%) et Autres, dont l'industrie (22%) :

Communes	Totaux	Café Restaurant	Hôtellerie	Commerce & service	Autres
Annecy	45 178	2 525	798	31 627	10 228
Talloires-Montmin	454	122	198	95	39
Évian-les-Bains	2 531	513	339	1 295	384
Thonon-les-Bains	8 956	498	95	6 406	1 957
<b>Total Stations littorales</b>	<b>57 119</b>	<b>3 658</b>	<b>1 430</b>	<b>39 423</b>	<b>12 608</b>
	<b>100.0%</b>	<b>6.4%</b>	<b>2.5%</b>	<b>69.0%</b>	<b>22.1%</b>

## 3. Les saisonniers dans les emplois salariés du secteur privé

Les pics trimestriels d'activité ne se produisent pas au même moment dans les communes objet de l'étude :

Communes	+ fort	- faible	Ecart		
Annecy	31/12	45 178	31/03	43 819	1 359
Évian-les-Bains	30/09	2 531	31/03	2 257	274
Talloires-Montmin	30/09	454	31/12	180	274
Thonon-les-Bains	30/09	8 956	31/03	8 422	534

Pour leur part, les chiffres trimestriels au 30/06 et au 30/09 de l'emploi par commune fournis par l'ACOSS-URSSAF ne montrent pas le nombre de saisonniers embauchés uniquement en juillet et en août, dénommé usuellement "jobs d'été". Il convient donc d'estimer le nombre de saisonniers en s'appuyant sur l'activité touristique estivale.

Les nombres de nuitées en Haute-Savoie de juin à septembre 2016<sup>3</sup> sont les suivants :

- juin 2016 : 875 000, soit 7 % du total des 4 mois
- juillet 2016 : 3 614 000, soit 27 % du total des 4 mois
- août 2016 : 6 457 000, soit 49 % du total des 4 mois
- septembre 2016 : 2 306 000, soit 17 % du total des 4 mois

L'activité touristique est ainsi trois fois plus forte en août qu'en septembre.

<sup>3</sup> source Savoie – Mont-Blanc Tourisme, chiffres clés Été 2016

Les informations qualitatives recueillies auprès des acteurs locaux montrent que les stations du littoral recourent essentiellement à des saisonniers locaux pour la période la plus longue de la saison (6-9 mois) et complètent leurs effectifs avec des saisonniers extérieurs pour la période de forte activité de juillet-août. Ce complément, pendant les deux mois d'été, représente un doublement des effectifs dans l'hôtellerie et les cafés-restaurants et une majoration des effectifs de moitié dans le commerce et les services.

Le nombre des saisonniers par secteurs d'activité est ainsi estimé à :

Communes	Totaux	Café Restaurant	Hôtellerie	Commerce & service	Autres
Annecy	2 580	720	180	1 360	320
Évian-les-Bains	520	150	170	180	20
Talloires-Montmin	540	200	300	30	10
Thonon-les-Bains	850	210	50	460	130
<b>Total Stations littorales</b>	<b>4 490</b>	<b>1 280</b>	<b>700</b>	<b>2 030</b>	<b>480</b>
	<b>100.0%</b>	<b>28.5%</b>	<b>15.6%</b>	<b>45.2%</b>	<b>10.7%</b>

Si le poids relatif des saisonniers est important sur Talloires-Montmin (3 fois le nombre des emplois permanents), il est plus mesuré, voire faible à Évian-les-Bains (23 %), Thonon-les-Bains (10 %) et Annecy (6 %).

Hormis à Talloires où l'hôtellerie est dominante, dans les 3 autres communes la moitié des saisonniers est employée dans le secteur du Commerce et des services. À signaler une part significative de saisonniers employés dans les Autres secteurs, essentiellement dans l'industrie.

#### 4. Les saisonniers extérieurs et les saisonniers logés en locatif

Les saisonniers extérieurs sont essentiellement ceux recrutés pour les deux mois d'été.

Le nombre des saisonniers extérieurs est estimé, par secteurs, à :

Communes	Totaux	Café Restaurant	Hôtellerie	Commerce & service	Autres
Annecy	900	360	90	450	0
Évian-les-Bains	220	70	90	60	0
Talloires-Montmin	260	100	150	10	0
Thonon-les-Bains	300	110	30	160	0
<b>Total Stations littorales</b>	<b>1 680</b>	<b>640</b>	<b>360</b>	<b>680</b>	<b>0</b>
	<b>37.4%</b>	<b>14.3%</b>	<b>8.0%</b>	<b>15.1%</b>	<b>0.0%</b>

Dans l'hôtellerie, les saisonniers extérieurs sont traditionnellement logés par leurs employeurs dans des logements qui leur appartiennent ; un taux de 25 % de logement en locatif a toutefois été conservé, pour tenir compte de toutes les situations où l'employeur ne dispose pas de logements en propre ou en quantité suffisante.

Dans les secteurs des Cafés, Restaurants, Commerces et services, les employeurs logent peu leurs saisonniers extérieurs ; un taux de 75 % de logement en locatif a été retenu.

Le nombre des saisonniers extérieurs logés dans du locatif est estimé, par secteurs, à :

Communes	Totaux	Café Restaurant	Hôtellerie	Commerce & service	Autres
Anney	630	270	20	340	0
Évian-les-Bains	120	50	20	50	0
Talloires-Montmin	130	80	40	10	0
Thonon-les-Bains	210	80	10	120	0
<b>Total Stations littorales</b>	<b>1 090</b>	<b>480</b>	<b>90</b>	<b>520</b>	<b>0</b>
	<b>24.3%</b>	<b>10.7%</b>	<b>2.0%</b>	<b>11.6%</b>	<b>0.0%</b>

*Établissement d'une méthodologie transférable et actualisable*

La méthode utilisée dans cette étude a été « testée » en Savoie. Elle combine des données statistiques disponibles sur l'emploi et une quantification des besoins en logement en calculant des besoins théoriques appuyés sur des questionnaires. Cette méthode permet d'approcher au plus près les besoins et de calibrer des opérations. Elle présente l'avantage de pouvoir être dupliquée dans d'autres départements et régions. Sa précision peut être augmentée en retravaillant les questionnaires proposés aux employeurs et aux saisonniers : questions fermées, recueil des données de salaires des loyers payés...

## **Quantification des emplois saisonniers**

Les données chiffrées sont issues à la fois de fichiers de l'ACOSS-URSSAF à la fin des 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestre 2016. Ces 2 dates permettent de calculer la part de permanents et celle de saisonniers. Les données des remontées mécaniques sont souvent absentes des données de l'ACOSS-URSSAF (secret statistique, en raison de la présence d'une seule société par communes). Elles ont été recueillies en direct auprès du syndicat professionnel, Domaines Skiabiles de France.

Le nombre de saisonniers extérieurs a été obtenu en appliquant un taux issu des questionnaires et des entretiens avec les employeurs, sur l'ensemble des saisonniers du secteur privé, secteurs par secteurs et communes par communes.

Les chiffres trimestriels au 30/06 et au 30/09/16 de l'emploi par commune fournis par l'ACOSS-URSSAF ne permettent pas d'obtenir le nombre de saisonniers embauchés uniquement en juillet et en août. Jusqu'à fin 2017, toutes les entreprises déclaraient leurs effectifs au trimestre et seules les entreprises de plus de 10 salariés, déclaraient leurs effectifs au mois. Comme par ailleurs, dans le tourisme, l'effectif moyen par entreprise est de 4,2 salariés, les données mensuelles excluaient la grande majorité des saisonniers. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, toutes les entreprises déclarent leurs effectifs mensuellement en utilisant la déclaration sociale nominative (DSN).

Pour obtenir le nombre estimatif de saisonniers supplémentaires des deux mois d'été, des informations ont été obtenues des acteurs locaux.

Enfin, l'intitulé « Logés en locatif » concerne tous les saisonniers extérieurs qui ne sont pas logés par leur employeur dans un logement dont il est propriétaire : location en foyer dédié, de locatifs meublés, colocation, "logement en camion"...

C'est cet effectif qui est la base de calcul des besoins : une part d'entre eux est en effet logée de manière insatisfaisante, en coût, en qualité, en localisation.

## **Quantification des besoins en logements des saisonniers extérieurs logés en locatif**

Pour définir les besoins en logements des saisonniers extérieurs logés dans le parc locatif, les 452 questionnaires retournés par les saisonniers ont été utilisés. A la question "De manière générale, êtes-vous satisfait de votre logement ?", 394 saisonniers ont apportés une réponse : 181 une réponse positive (46 %) et 213 une réponse négative (54 %).

Ce taux d'insatisfaction appliqué au nombre de saisonniers extérieurs logés dans le parc locatif, permet d'obtenir le "besoin théorique en logement saisonnier" ; il s'agit du périmètre sur lequel des actions doivent être entreprise . Sur les 394 réponses, seulement deux stations ont fait l'objet de plus 100 réponses, La Clusaz avec 107 réponses et Morzine-Avoriaz avec 106 réponses. ; cela permet de calculer un taux réel d'insatisfaction pour ces deux communes. Pour les autres communes, le nombre de réponses variant de 1 à 31, le



taux départemental moyen de 54 % a été utilisé pour définir les besoins théoriques. Sur les 26 communes objet de l'étude, le besoin théorique est ainsi de 3 000 logements.

Nous avons ensuite introduit un critère qualitatif afin de hiérarchiser les motifs d'insatisfaction, pour définir le degré d'urgence de ces besoins en appliquant un coefficient pour chaque motif allant de 2 à 12:

Logement trop petit : 2	Éloignement : 3
Équipement insatisfaisant : 4	Logement trop cher : 5
Insonorisation insuffisante : 6	Promiscuité : 8
Problèmes de chauffage/isolation : 10	Insalubrité : 12

Les besoins aigus concernent les critères dont le coefficient est de 6 à 12.

Les besoins de moyenne urgence concernent les critères dont le coefficient est de 2 à 5.

Cette stratification a permis d'évaluer le volume des besoins « aigus » auxquels les communes vont devoir prioritairement répondre dans un délai court (ceux visés par les conventions avec l'État), mais aussi les besoins « d'urgence moyenne » auxquels elles auront à répondre avec davantage de flexibilité.

Néanmoins, les éléments qui ressortent de ces deux approches (saisonniers et employeurs), devraient permettre à ALS de calibrer et de localiser les demandes de financement à venir, et aux communes de se donner des objectifs hiérarchisés.



*Les actions des communes touristiques pour le logement des  
saisonniers*

A l'issue de leur diagnostic, les communes ayant identifié un besoin de logements saisonniers doivent définir les objectifs qu'elles se fixent et proposer dans le cadre d'une convention passée avec l'État, en association avec Action logement, le Conseil départemental et l'EPCI, un plan d'actions. Il a donc été recensé les différentes possibilités pour une commune d'agir sur l'adaptation de l'offre de logement à la demande des saisonniers extérieurs. Il existe, en effet, de multiples réponses possibles allant de la mobilisation de logement existants à la construction de logements dédiés, en passant par la rénovation. De surcroît, de nombreux territoires ont mis en œuvre ces solutions et/ou en ont expérimenté d'autres.

Il est nécessaire de préciser que les activités saisonnières ne sont pas cantonnées aux activités touristiques. L'agriculture, l'industrie agroalimentaire, du sport et des loisirs, le bâtiment-travaux publiques sont aussi des secteurs où les saisonniers, ainsi que les personnels temporaires et intérimaires sont nombreux. Dans les actifs définis comme permanents par cette étude un nombre non-négligeable cumule régulièrement plusieurs activités professionnelles saisonnières. Ces pluriactifs locaux nous rappellent que le mode de vie ancestral en montagne était et est toujours la pluriactivité !

En proposant aux saisonniers extérieurs un parcours de pluriactivité, soit la possibilité d'exercer une ou plusieurs activités complémentaires à l'activité saisonnière touristique pour laquelle ils sont venus sur le territoire, celui-ci se donne les moyens d'ajuster en quantité et en qualité les ressources humaines dont il a besoin pour assurer son développement économique.

Car au-delà du logement, la pluriactivité agit sur la stabilisation et la fidélisation de personnes sur le territoire, elle permet leur montée en compétences par la qualification, la formation, l'acquisition d'expériences professionnelles diversifiées, elle agit sur la qualité de service délivrée aux clients, elle participe ainsi au développement économique durable et raisonnable des territoires touristiques et/ou de montagne.

**"Permettre à un saisonnier extérieur de devenir pluriactif local" transforme les difficultés de logements saisonniers en difficultés de logements tout court !**

Si les collectivités locales doivent proposer un plan d'actions en cas de besoin identifié de logements saisonniers, elles ne sont pas les seules à pouvoir agir sur l'offre de logements saisonniers.

Les différentes modalités de logement des saisonniers extérieurs peuvent être mises en œuvre par les saisonniers eux-mêmes, leur employeur et des acteurs locaux du logement. Quant aux modalités d'actions des communes, elles peuvent avoir des effets rapides, à moyen ou long terme.

## **Actions mises en œuvre par les saisonniers, employeurs et acteurs locaux**

- le logement du saisonnier par ses propres moyens
- le logement mobile
- la fourniture du logement par l'employeur

## Le logement du saisonnier par ses propres moyens

Lorsqu'un saisonnier trouve un emploi pour lequel n'est pas proposé d'hébergement, il recherche un logement par ses propres moyens.

La difficulté principale tient au coût du logement dans les zones touristiques en saison.

Le saisonnier peut opter pour la location, la colocation, le camping, le logement mobile...

Pour certains saisonniers les modalités de logement sont un choix, pour d'autres, elles peuvent être subies.

L'enquête en ligne auprès de saisonniers a révélé que le niveau de satisfaction varie fortement selon la façon dont le saisonnier s'est procuré le logement :

- 31 % de satisfaction quand le saisonnier se loge par lui-même ;
- 58 % de satisfaction quand l'employeur a proposé une solution de logement.

## Le logement mobile

### Comment ça fonctionne ?

Comme solution d'hébergement pendant la saison et par choix ou par contrainte, le saisonnier peut opter pour un logement mobile : caravane, mobil-home, camion aménagé...

Les objectifs sont divers :

- ne plus se préoccuper de rechercher un logement à chaque saison
- éviter la double résidence pour certains
- économiser le coût du loyer, qui peut être prohibitif en station
- éviter la colocation non souhaitée ou la promiscuité
- ...

Certaines communes interdisent les logements mobiles de saisonniers, d'autres les tolèrent et enfin, certaines les prennent en compte en mettant à la disposition des saisonniers des aires de stationnements.

### Avantages, bénéfices

Indépendance et liberté.

Même logement pour la saison d'hiver et la saison d'été.

Coût plus faible qu'une location dans le parc privé.

Accès à un branchement électrique (chauffage) et à des commodités (sanitaires...).

### Inconvénients, contraintes, limites

Nécessité de réserver un emplacement à l'avance, en principe à l'appui d'un contrat de travail.

Pas d'aide au logement.

Respect d'un règlement intérieur (chiens en laisse...).

Possibilité de nuisances (promiscuité, bruit...).

## Logement mis à disposition par l'employeur

### Comment ça fonctionne ?

Un employeur peut mettre un logement dont il est propriétaire ou qu'il loue, à la disposition d'un saisonnier embauché pour la saison.

L'employeur doit respecter les règles légales de la mise à disposition d'un logement décent, soit au minimum et par personne : surface de 6 m<sup>2</sup> et volume de 15 m<sup>3</sup>.

La mise à disposition d'un logement est un élément du contrat de travail qui fait l'objet d'une clause spécifique ; afin d'éviter toute mésentente au cours de la saison, les modalités de la mise à disposition du logement devront être clairement exposées en annexe du contrat de travail. La durée de la mise à disposition correspond à la durée du contrat de travail. Lorsque le contrat de travail prend fin, le logement est restitué. En cas de suspension du contrat de travail (maladie, congés...) le saisonnier continue d'occuper le logement. Dans l'hypothèse d'un arrêt maladie par exemple, l'employeur ne peut exiger du saisonnier ni la restitution du logement, ni le paiement d'un loyer et des charges afférentes si le contrat de travail ne le prévoit pas expressément.

Accessoire au contrat de travail, le logement fourni à titre gratuit constitue un avantage en nature soumis à cotisations sociales. En pratique et pour faire la paie, le montant de l'avantage en nature est ajouté au montant brut du salaire, ce qui permet de calculer les cotisations salariales et patronales sur l'avantage. Puis, le même montant est déduit du montant net à payer pour ne pas majorer le salaire du salarié

Le montant de l'avantage en nature doit être évalué, soit selon la Valeur Locative Cadastre qui permet de calculer le montant de la Taxe d'Habitation, soit forfaitairement. L'évaluation forfaitaire est la plus souvent appliquée en pratique. Pour plus d'informations sur l'évaluation de l'avantage en nature, consultez le site Web de l'URSSAF.

Par exemple et pour un salaire brut mensuel de 1 800 €, le forfait est de :

- pour 1 pièce 80,80 €
- par pièce principale (si plusieurs pièces) 51,90 €

**Attention** : la mise à disposition du logement par l'employeur ne doit pas être confondue avec la location ou la sous-location d'un logement meublé à une personne qui par ailleurs est salariée de l'employeur. Dans ce cas, c'est un contrat de location de meublée qui sera conclu avec le saisonnier et un loyer sera versé par le saisonnier au propriétaire ou locataire principal. Les normes de décences applicables sont celles qui s'appliquent à tout bien mis en location/sous-location : le logement doit en particulier comporter une pièce principale d'au moins 9m<sup>2</sup> avec une hauteur sous plafond de 2,20 m et un volume de 20m<sup>3</sup> .

### Avantages, bénéfices

L'employeur maîtrise le logement dont il est propriétaire ou qu'il loue.

### Inconvénients, contraintes, limites

L'employeur est responsable de la qualité du logement mis à disposition ; en cas de difficultés, le litige sera tranché par le Conseil des Prud'hommes.

---

<sup>4</sup> Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002

## Les articles du code du travail portant sur l'hébergement des salariés

Article R4228-26 - Il est interdit d'héberger les travailleurs dans les locaux affectés à un usage industriel ou commercial.

Article R4228-27 - La surface et le volume habitables, au sens de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation, des locaux affectés à l'hébergement des travailleurs ne peuvent être inférieurs à 6 m<sup>2</sup> et 15 mètres<sup>3</sup> par personne. Les parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,90 m ne sont pas comptées comme surface habitable. Ces locaux sont aérés de façon permanente. Ils sont équipés de fenêtres ou autres ouvrants de surface transparente donnant directement sur l'extérieur et munis d'un dispositif d'occultation. Le travailleur doit pouvoir clore le logement et y accéder librement.

Article R4228-28 - Les équipements et caractéristiques des locaux affectés à l'hébergement doivent permettre de maintenir la température intérieure à 18 °C au moins et d'éviter les condensations et les températures excessives. Les installations électriques doivent être conformes aux dispositions réglementaires prises en application de la présente partie.

Article R4228-29 - Chaque couple dispose d'une chambre. Chaque personne ou chaque couple dispose pour son usage exclusif d'une literie et du mobilier nécessaires, qui sont maintenus propres et en bon état.

Article R4228-30 - Les pièces à usage de dortoir ne sont occupées que par des personnes du même sexe. Le nombre de personnes par pièce est limité à six. Les lits sont distants les uns des autres de 80 centimètres au moins. Il est interdit d'installer des lits superposés.

Article R4228-31 - Les revêtements des sols et des parois des locaux affectés à l'hébergement permettent un entretien efficace et sont refaits chaque fois que la propreté l'exige.

Article R4228-32 - Les locaux affectés à l'hébergement sont maintenus dans un état constant de propreté et d'hygiène.

Article R4228-33 - Des lavabos à eau potable et à température réglable ainsi que des serviettes et du savon sont mis à la disposition des travailleurs hébergés, à raison d'un lavabo pour trois personnes.

Article R4228-34 - Des cabinets d'aisance et des urinoirs sont installés à proximité des pièces destinées à l'hébergement dans les conditions déterminées par les articles R. 4228-11 et suivants.

Article R4228-35 - Des douches à température réglable sont installées à proximité des pièces destinées à l'hébergement, dans des cabines individuelles, à raison d'une cabine pour six personnes.

Article R4228-36 - Les dispositions des articles R. 4228-26 à R. 4228-35 ne sont pas applicables dans les établissements agricoles, dont les dispositions relatives à l'hébergement des travailleurs sont prévues au livre VII du code rural et de la pêche maritime.

Article R4228-37 - Les dispositions relatives à l'hébergement des travailleurs sont également applicables aux installations établies en dehors des limites des établissements ou chantiers. Le contrôle de l'inspection du travail porte notamment sur l'installation et l'aménagement intérieur des locaux.

## Pour en savoir plus !

Pour plus d'informations sur l'évaluation de l'avantage en nature : <https://www.urssaf.fr/portail/home/employeur/calculer-les-cotisations/les-elements-a-prendre-en-compte/les-avantages-en-nature/lavantage-en-nature-logement.html>

## **Actions mises en œuvre par les collectivités locales**

Les actions mises en œuvre par les communes et intercommunalités sont des actions dont les effets peuvent être rapide, de moyen terme ou de long terme.

Des actions rapidement mises en œuvre :

- l'information des saisonniers et des employeurs

Des actions à moyen terme :

- la mobilisation des internats de lycée pour la saison estivale
- l'aménagement d'aires d'accueil pour logements mobiles
- la mobilisation de logements dans le parc privé ou intermédiation locative

Des actions à long terme :

- la construction de logements dédiés

## **Information des saisonniers et des employeurs**

Créer un "guichet logement saisonnier" est la première étape permettant d'informer les saisonniers extérieurs des possibilités de logement existantes sur le territoire et les employeurs sur les logements qu'ils peuvent proposer aux saisonniers.

Au-delà de la mise en place d'un fichier actualisé de logements disponibles, le guichet peut aussi réaliser une veille sur les dispositifs d'aide au logement et éventuellement mobiliser des logements dans le parc privé.

Les espaces saisonniers, quand ils existent, assurent cette fonction d'information et d'accompagnement des saisonniers et de leurs employeurs.

## **La mobilisation des internats de lycée pour la saison estivale**

Les internats des lycées publics restent en général vides pendant les vacances scolaires !

Il est donc possible de mobiliser ces chambres pour offrir une solution de logement abordable aux travailleurs saisonniers en juillet et août.

Une expérimentation a lieu à proximité de Biscarosse dans les Landes, grâce à un partenariat avec le lycée de Parentis-en-Born ; une cinquantaine de chambres sont ainsi proposés au coût de 300 € en individuel et de 200 € par personne en binôme.

Le dispositif, soutenu par la Région Nouvelle Aquitaine, le Pays Landes Nature Côte d'Argent, la Communauté de Communes des Grands Lacs, Action Logement et Pôle Emploi, est mis en œuvre par SOLIHA AIS Landes et le Pays Landes Nature Côte d'Argent.



## La création d'aires d'accueil pour logements mobiles

### Comment ça fonctionne ?

Comme solution d'hébergement pendant la saison et par choix ou par contrainte, le saisonnier peut opter pour un logement mobile : caravane, mobil-home, camion aménagé...

La commune met à la disposition des saisonniers des aires de stationnements aménagés pour leur permettre d'installer pendant la durée de la saison leur logement mobile.

Ces emplacements sont réservés aux saisonniers, dans la limite des places disponibles, titulaires d'un contrat de travail conclu auprès d'un employeur de la commune.

En contrepartie d'une redevance (coût constaté de 200 € à 400 € mensuels), le saisonnier accède à l'emplacement et bénéficie d'un branchement électrique (cuisine et chauffage), des blocs sanitaires, de l'enlèvement des ordures ménagères...

### Avantages, bénéfices

Stationnement des véhicules dans un endroit choisi et sécurisé.

### Expérimentations

*Communauté de communes de la Vallée de Chamonix (74)*

Contact : [logement.solidaire@cc-valleedechamonixmb.fr](mailto:logement.solidaire@cc-valleedechamonixmb.fr)

### Législation et réglementation

Une aire de stationnement aménagée pour des camping-cars et fourgons aménagés doit être prévue au plan local d'urbanisme (PLU) et nécessite préalablement à sa création et selon la taille de l'aire, soit un permis d'aménager, soit une déclaration préalable.

Les articles utiles du code de l'urbanisme (CU) sont les suivants : articles L444-1 et L151-13, articles R421-19 et R421-23.

Le préfet de la Haute-Savoie a, pour sa part, édicté des consignes à respecter concernant l'aménagement de ce type de structure, dans un courrier du 26 octobre 2015, adressé à mesdames et messieurs les maires des stations de montagne de la Haute-Savoie.

## La mobilisation de logements dans le parc privé ou intermédiation locative

### Comment ça fonctionne ?

Après avoir identifié les logements inoccupés pendant la saison, les "lits froids", la commune ou l'intercommunalité propose à leur propriétaire de les mettre en relation avec un employeur de saisonnier pour louer le logement pendant la saison, ce qui permet à l'employeur de le mettre à la disposition du saisonnier ou de le lui sous-louer. En général, le service proposé va au-delà la mise en relation, avec une prestation de gestion locative : élaboration des baux de location et sous location, états des lieux d'entrée/sortie, suivi de la consommation des fluides.

La mise en relation entre un propriétaire et un locataire, et la gestion locative, relève de la Hoguet<sup>5</sup> régissant les activités des agents immobiliers. Les communes, EPCI ou CCAS ou CIAS n'étant pas titulaire d'une carte professionnelle d'agent immobilier, la loi Montagne II<sup>6</sup> a modifié la loi Hoguet pour autoriser les agences immobilières à vocation sociale (AIVS), comme SOLIHA en Haute-Savoie, à habilitier des agents de la collectivité territoriale pour gérer le service de mobilisation de logements, sous couvert de l'AIVS.

### Avantages, bénéfiques

La mobilisation de logement permet d'augmenter l'offre de logements saisonniers très rapidement, car les logements existent.

Elle permet de "réchauffer" les "lits froids" des stations hivernales et une moindre dégradation des logements, par l'occupation hivernale.

Elle assure au propriétaire un complément de revenu garanti par l'employeur.

Le propriétaire et l'employeur ne s'engagent que pour la saison et renouvellent s'ils le souhaitent.

Pour l'employeur, le coût de revient est bien moindre que le coût d'un droit de réservation d'un lit dans une résidence/foyer saisonniers, que le service d'intermédiation réalisée par la collectivité soit payant ou non.

Les logements situés dans la station sont à proximité des lieux de travail des saisonniers.

Les logements étant disséminés dans la station, elle évite la concentration des saisonniers dans un même lieu.

### Inconvénients, contraintes, limites

La démarche nécessite un accompagnement sur une longue durée, car la collectivité doit mobiliser à la fois les employeurs et les propriétaires. Ces derniers peuvent être difficiles à convaincre en raison de craintes infondées ou illusoire comme la perte de chance de louer une ou deux semaines à un prix touristique ou de dégradations effectuées par un saisonnier.

Le service proposé par la collectivité, commune ou EPCI, a un coût (personnels mobilisés, rémunération de l'AIVS pour ses prestations, tel que le suivi comptable). La collectivité peut choisir de facturer la prestation fournie aux employeurs et/ou propriétaires (de l'ordre de 6 % du loyer). Mais, pendant la phase de mise en place qui peut durer de 3 à 5 ans, le

---

<sup>5</sup> Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce

<sup>6</sup> LOI n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne

nombre de logements mobilisés risque de ne pas être suffisant pour permettre de couvrir le coût du dispositif.

## Expérimentations

### *Service de mobilisation et médiation locative dans le parc privé de la station des 2 Alpes (38)*

Depuis une quinzaine d'année, le service logement des 2 Alpes porté par la communauté de communes de l'Oisans mobilise chaque année les propriétaires de plus de 300 logements sur la station 2 Alpes pour favoriser la remise en marché des logements vacants pour la location aux travailleurs saisonniers. Le service logement assure également une mission de médiation locative : visite des appartements, établissement des contrats de location, état des lieux d'entrée et de sortie, ou encore relevé des compteurs et suivi de la location durant le bail.

Contact : Service logement des Deux-Alpes - Mairie annexe de Mont-de-Lans

48, avenue de la Muzelle - 38860 Les Deux-Alpes - Tél. : 04 76 79 08 65

[servicelogement.2alpes@wanadoo.fr](mailto:servicelogement.2alpes@wanadoo.fr)

### *Service "logement solidaire" de Chamonix-Mont-Blanc (74)*

Le dispositif "logements solidaires" mets en œuvre la mobilisation de logements du parc privé en faveur des travailleurs saisonniers de la vallée de Chamonix, selon le même modèle que celui mis en place aux 2 Alpes. Il permet la mise en relation des propriétaires de biens à louer et des employeurs recherchant des solutions d'hébergement pour leurs travailleurs saisonniers, sachant que le propriétaire loue à l'employeur un logement qui est ensuite sous loué au saisonnier. Initié lors de la saison 2015/16 avec 13 lits (6 employeurs et 11 propriétaires bailleurs), plus de 60 lits dans une cinquantaine de logements sont déjà prévus pour la saison 2018/19.

Contact : [logement.solidaire@cc-valleedechamonixmb.fr](mailto:logement.solidaire@cc-valleedechamonixmb.fr)

## Législation et réglementation

### *Article 48 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne*

Après l'article 4-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, il est inséré un article 4-2 ainsi rédigé : « Art. 4-2.-En vue du logement des travailleurs saisonniers et par dérogation au deuxième alinéa de l'article 4 et à l'article 6, les organismes agréés, conformément à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, peuvent habilitier, pour certaines missions relevant de la présente loi, des personnels d'une collectivité territoriale. Un décret en Conseil d'État précise ces missions. »

## Sous-location de logements vacants à des saisonniers par un bailleur social

Il s'agit d'une nouvelle disposition introduite par la loi Montagne II, destinée à augmenter l'offre de logements destinés aux saisonniers.

### Comment ça fonctionne ?

Un bailleur social loue des logements meublés vacants et les sous-louent à des saisonniers pour une durée limitée à 6 mois.

### Avantages, bénéfices

La sous-location de logements vacants permet d'augmenter l'offre de logement saisonnier très rapidement, car les logements existent.

Le loyer fixé dans le contrat de sous-location ne peut excéder un plafond défini localement.

### Inconvénients, contraintes, limites

Le logement loué doit appartenir à une ou plusieurs personnes physiques ou à une société civile immobilière constituée entre personnes physiques.

Le logement est loué en tenant compte des conditions de ressources fixées pour l'attribution des logements sociaux et le loyer ne peut excéder le plafond local des logements sociaux.

Le saisonnier ne bénéficie pas du droit au maintien dans les lieux.

### Expérimentations

Aucune expérimentation de cette nouvelle disposition n'a été repéré au moment de la réalisation de cette étude.

### Législation et réglementation

#### *Article 47, 2° de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne*

2° Le chapitre IV du titre IV du livre IV est complété par une section 3 ainsi rédigée :

« Section 3 - Dispositions applicables à la sous-location des logements vacants au profit des travailleurs saisonniers

« Art. L. 444-10.-Les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 peuvent prendre à bail des logements vacants meublés pour les donner en sous-location à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier au sens du 3° de l'article L. 1242-2 du code du travail.

« Art. L. 444-11.-Le logement pris à bail dans les conditions prévues à l'article L. 444-10 doit appartenir à une ou plusieurs personnes physiques ou à une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

« Art. L. 444-12.-Les articles 1er, 3-2,3-3,4 à l'exception du I, 6,7,7-1,8-1,20-1,21,22,22-1,22-2,23,24,25-4,25-5,25-6,25-10 et 25-11 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 sont applicables au contrat de sous-location mentionné à l'article L. 444-10.

« Art. L. 444-13.-Le logement est attribué au sous-locataire conformément aux conditions de ressources fixées à l'article L. 441-1. Le loyer fixé dans le contrat de sous-location ne peut excéder un plafond fixé par l'autorité administrative selon les zones géographiques.

« Art. L. 444-14.-Les occupants peuvent mettre fin au contrat à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un mois. Le contrat de sous-location est conclu pour une durée n'excédant pas six mois.

« Les occupants ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux.

« Le congé ne peut être donné par l'organisme mentionné à l'article L. 444-10 avant le terme du contrat de sous-location, sauf pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par les occupants de l'une des obligations leur incombant. Le congé doit mentionner le motif allégué. Le délai de préavis applicable au congé est d'un mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre. Pendant le délai de préavis, le sous-locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire, en accord avec le bailleur. À l'expiration du délai de préavis, le sous-locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. »

## La construction de logement dédié

### Comment ça marche ?

Les logements dédiés aux salariés saisonniers se construisent, notamment depuis l'accord interprofessionnel pour la production de logements à destination des saisonniers du tourisme en Savoie signé en 2002, et la convention État - UESL (Union d'économie Sociale pour le Logement) de 2004.

Il s'agit de développer la construction ou la réhabilitation de logements à destination des salariés saisonniers. Les logements construits ou réhabilités sont conventionnés en tant que logements locatifs sociaux dédiés aux saisonniers. Ces logements bénéficient des aides associées aux logements locatifs sociaux (TVA réduite, exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans). Ces logements sont généralement conventionnés en PLS. Ils peuvent également faire l'objet de prêts par Action logement bonifiés par rapport aux opérations de logements locatifs sociaux classiques. Les Conseils départementaux et régionaux peuvent également venir subventionner le projet.

Le conventionnement PLS de l'État et les prêts bonifiés sont conditionnés aux respects de normes minimales de confort et d'intimité : logement meublé avec un minimum de 14 m<sup>2</sup> et 33 m<sup>3</sup> par occupant, 1 salle d'eau + toilettes et 1 coin cuisine par logement et normes spécifiques si plusieurs occupants dans le même logement.

### *Loyers et ressources*

Quels que soient les financements, les plafonds de loyers et de ressources font référence à ceux du PLS. Le locataire peut éventuellement bénéficier de l'APL, l'AVANCE LOCA-PASS® pour financer le dépôt de garantie et la GARANTIE LOCAPASS® sous conditions.

### *Affectation des logements*

Pendant la saison (période définie), l'affectation est exclusivement réservée aux saisonniers et public "cible".

Hors période, pour permettre de résorber le déficit d'exploitation, il est possible de louer ces logements à tout autre public dans le respect du plafond de loyer annuel PLS.

### *Gestion des logements*

La location directe des logements meublés devient possible quel que soit le statut du bénéficiaire (entreprise ou salarié). Un contrat d'occupation est remis au locataire. Le logement peut être lié au contrat de travail. En cas de rupture du contrat de travail, l'occupant doit libérer le logement dans les conditions prévues dans la convention de gestion.

### *Droit de réservation*

Il garantit à l'employeur le droit de disposer d'un logement pour son saisonnier. En contrepartie de ce droit de réservation payant qui couvre tout ou partie du déficit d'exploitation occasionné par les durées d'inoccupation, l'entreprise réservataire désigne l'occupant. Ce droit est annuel ou pluriannuel.

### *Attribution des logements*

Le propriétaire ou le gestionnaire attribue les logements à la demande de l'entreprise réservataire. En cas de location directe à l'entreprise, cette dernière affecte les logements à ses salariés eu égard aux plafonds de ressources et aux conventions de gestion.

## **Avantages, bénéfices**

Cette solution offre une garantie aux employeurs de disposer de logements pour leurs saisonniers.

Lorsque le déficit est totalement pris en charge par les employeurs réservataires, le coût pour la collectivité peut être nul, hormis une participation à la construction ou réhabilitation.

Les lits dédiés aux saisonniers sont pérennes.

## **Inconvénients, contraintes, limites**

Le montage de ce type d'opérations nécessite une implication importante de la collectivité pour trouver suffisamment d'employeurs prêts à s'engager sur plusieurs années et prêts à payer un droit de réservation correspondant au loyer hors charge des mois non occupés.

Le droit de réservation peut paraître important pour un employeur.

Le délai de réalisation, surtout lorsqu'il s'agit d'une opération de construction, est relativement long, de 3 à 5 ans depuis la définition du projet jusqu'à la mise en service.

Ce type d'opérations implique des prêts sur 30 ou 40 ans pour le propriétaire (un bailleur social ou la collectivité). Aussi ce type de projet n'est viable que sur les stations dont l'activité touristique paraît viable à cette échelle de temps.

## **Pour en savoir plus !**

*Action Logement Services Auvergne-Rhône-Alpes*

Territoire Savoie Mont Blanc

4 avenue de Chambéry - 74000 ANNECY – Tél. : 04 50 52 86 71

[armelle.vejux@actionlogement.fr](mailto:armelle.vejux@actionlogement.fr)

*Direction Départementale des Territoires Haute-Savoie – Service Habitat*

15 rue Henry-Bordeaux – 74000 ANNECY – Tél. : 04 50 33 77 73

[florent.godet@haute-savoie.gouv.fr](mailto:florent.godet@haute-savoie.gouv.fr)

Fiche détaillée sur le site des services de l'État : <http://www.haute-savoie.gouv.fr/Politiques-publiques/Habitat-logement-construction/Logement-des-saisonniers>

## *En conclusion*

## Chiffres et idées forces à retenir

Les 22 stations de sports d'hiver de Haute-Savoie concernées par l'étude représentent au total 37 000 emplois :

- 2 200 emplois publics
- 9 600 emplois indépendants
- 25 200 emplois salariés du secteur privé (dans ces derniers, l'hôtellerie/restauration représente 40%).

Sur les 25 200 emplois salariés du secteur privé, 48% sont permanents, 52% saisonniers (13 200 personnes).

Sur les 13 200 emplois salariés saisonniers du secteur privé, 7 100 sont extérieurs, soit 54%.

Les 4 stations des littoraux de Haute-Savoie concernées par l'étude représentent au total 73 000 emplois :

- 5 000 emplois publics
- 11 000 emplois indépendants
- 57 000 emplois salariés du secteur privé (dans ces derniers, les commerces et services représente 59%).

Sur les 57 000 emplois salariés du secteur privé, 4 500 emplois sont saisonniers.

Sur les 4 500 emplois salariés saisonniers du secteur privé, 1 700 sont extérieurs, soit 38%.

D'après les réponses au questionnaire : 46% des personnes ayant répondu sont satisfaits de leur logement et 54% sont insatisfaits (soit 3 200 personnes ce qui correspond aux « besoins théoriques »).

Sur ces derniers, selon les critères hiérarchisés d'insatisfaction, 23% présentent des besoins aigus, demandant une réponse rapide, soit 610 lits dans les communes hivernales et 130 lits dans les communes des littoraux.

**Ces 740 personnes mal logées représentent le déficit à combler d'une situation actuelle. Les lits prévus dans certaines communes pour accompagner le développement à venir (obligation de la loi Montagne II) ne peuvent y pourvoir. Ce chiffre est considéré comme un plancher, car il n'intègre que le besoin des saisonniers salariés privés et pas ceux, il est vrai bien plus faible, des indépendants ou des salariés de la fonction publique.**

Ces besoins sont concentrés sur 8 grandes stations hivernales présentant plus de 30 lits chacune en besoins aigus : Megève, Morzine/Avoriaz, Chamonix, Les Carroz/Flaine, La Clusaz, le Grand Bornand, Châtel et les Gets.

Leur implication sur le sujet est hétérogène : de la prise en compte progressive à poursuivre, à la prise de conscience récente avec réflexion opérationnelle, voire non prise en compte.



## À l'échelle des territoires, les besoins sont les suivants :

### **PAYS DU MONT BLANC**

**1 106 lits en besoins théoriques, dont 256 sont des besoins aigus et 850 de moindre urgence.**

Dans ce territoire, les besoins à satisfaire sont localisés principalement sur 2 stations : Chamonix et Megève. La prise en compte du sujet y est inégale. À Chamonix, des moyens ont été mis en place : espace saisonnier, réalisation de foyers, structure d'intermédiation (Logement solidaire), élu référent...L'importance de la station oblige à poursuivre l'implication. Megève de son côté a des besoins importants, mais l'espace saisonnier peu mobilisé a fermé, le déficit des besoins n'est pas pris en compte. Seuls, les groupes hôteliers importants assument le logement de leur personnel à coût important et en partie hors la commune. Les besoins des commerçants restent pendants.

### **GRAND MASSIF**

**380 lits en besoins théoriques, dont 88 en besoins aigus et 292 de moindre urgence.**

Trois communes/stations concentrent les besoins : Morzine/Avoriaz, Châtel et les Gets. Un espace saisonnier est en place. Les communes sont attentives à leurs obligations (logements saisonniers accompagnant leur développement). Le déficit est moins tangible pour elles. Des privés ont mis en place des projets : c'est le seul territoire qui présente des initiatives de ce type.

### **PORTES DU SOLEIL**

**756 lits en besoins théoriques, dont 184 en besoins aigus et 572 de moindre urgence.**

Les deux stations d'Araches ont les besoins les plus forts. La commune est impliquée, mais l'un des projets prend du temps.

### **ARAVIS BORNES**

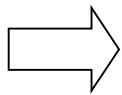
**391 lits en besoins théoriques, dont 85 en besoins aigus et 306 de moindre urgence.**

La Clusaz et le Grand Bornand ont un certain volume de besoins à satisfaire : La Clusaz très consciente du problème travaille à un projet. Il en est de même au Grand-Bornand, mais cela nécessite l'urbanisation d'une zone d'aménagement nouvelle.

### **LITTORAUX**

**720 lits en besoins théoriques, dont 130 en besoins aigus et 590 de moindre urgence.**

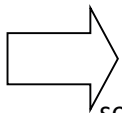
Rapporté à l'échelle de leur parc de logements locatifs, les besoins des communes des littoraux sont extrêmement faibles. Seule la commune de Talloires-Montmin, avec un besoin urgent de 16 logements, nécessiterait une action au regard de son parc de logements ; à condition que les saisonniers aient une solution de transport l'offre de logements sur l'agglomération annécienne peut couvrir ces besoins. Par ailleurs, la commune pourrait envisager de construire des logements sociaux sur un terrain disponible.



**Les projets à l'étude ou en cours** concernent tous des **constructions nouvelles ou des réhabilitations d'ensemble** de bâtiments pour créer une offre de foyers. Ils sont indispensables, mais quantitativement très en deçà des besoins. Megève qui n'en a pas, pourrait aisément projeter un foyer dans lequel les hôteliers sont prêts à s'engager dans des réservations. La disponibilité du foncier est le principal frein avec le calibrage susceptible d'assurer l'équilibre de gestion.

**L'intermédiation** est pratiquée actuellement en Haute-Savoie, à Chamonix et, plus timidement, sur la Communauté de communes du Haut Chablais (Portes du soleil). Le coût de fonctionnement pour les communes et la quantité d'énergie à investir pour stabiliser ce type de dispositif peut sembler dissuasif. Mais l'expérience menée aux Deux-Alpes (38) depuis une quinzaine d'années montre que le nombre de propriétaires proposant leur logement à l'intermédiation augmente chaque année. Ce type de dispositif est particulièrement pertinent dans les stations comportant une part importante de « lits froids ».

**Les projets d'aménagement d'aires pour camions** sont en revanche proportionnellement plus nombreux, par rapport au nombre de saisonniers concernés. Ils sont très localisés. Ils posent par ailleurs la question de l'acceptation de ce mode d'hébergements au regard de l'image que les stations souhaitent se donner.



## **Les axes forts pour faciliter l'offre de logements saisonniers :**

- sensibiliser les élus sur la nécessité de prévoir des opérations de construction en neuf ou en réhabilitation, destinées aux saisonniers, dans les stations de haute-altitude et pour cela :
  - o mener une réflexion foncière à l'échelle de la station ou du territoire,
  - o recenser les opportunités (bâtiments en déshérence) ;
- mettre en place à l'échelle de la station un groupe Commune/employeurs afin de valider les engagements possibles de ces derniers sur les projets à venir ;
- mettre en place des structures d'intermédiation et aider à leur coût de fonctionnement ;
- mettre en place des démarches de réhabilitation des logements saisonniers afin d'améliorer qualitativement l'offre, sur un mode à peaufiner avec les autres territoires et collectivités.

D'une manière générale, la loi demande aux communes touristiques de s'emparer du sujet du logement des saisonniers, en précisant qu'il n'est pas de leur seule responsabilité. Elles sont avec les EPCI, compétentes en matière d'habitat et sont les mieux placées pour fédérer autour de projets (quel qu'ils soient), les différents partenaires et en particulier les employeurs. L'étude sur le logement des saisonniers en Haute-Savoie fournit des données précises sur chaque commune leur permettant aisément de rédiger la partie diagnostic de la convention qu'elles doivent passer avec l'État. L'étude présente aussi une palette de solutions permettant d'agir sur le logement des saisonniers, les communes peuvent ainsi définir leur plan d'actions en optant pour une ou plusieurs de ces solutions.

Dans les stations où le besoin est le plus important, c'est la mise en œuvre combinée de plusieurs de ces solutions qui permettra d'y répondre. Parmi ces solutions, le dispositif d'intermédiation locative qui vise à mobiliser le parc existant et en particulier les "lits froids" paraît une solution particulièrement pertinente pour de très nombreuses stations dans le département compte tenu du volume de lits froids existants.

## L'existant et les projets État des lieux au 30 septembre 2018

Stations	L'existant				Les projets			
	Logts dédiés	Interméd.	Aires camions	Logts commx	Logts dédiés	Interméd.	Aires camions	Accompagnat dévelopt
Vallorcine	/	/	/	/	/	/	/	
Chamonix	146	50	30	/	20	30	10	
Les Houches	15	/	12	/	/	/	/	
Saint-Gervais	/	/	/	/	/	/	/	
Combloux	/	/	/	4	/	/	/	
Les Contamines	/	/	/	/	/	/	/	
Megève	/	/	/	15	/	/	/	120 lits
Praz sur Arly	/	/	/	/	/	/	/	
<b>Pays du Mt Blanc</b>	<b>161</b>	<b>50</b>	<b>42</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>30</b>	<b>10</b>	<b>120 lits</b>
Chapelle	/	/	/	/	/	/	32	
Abondance	39	10	40	7	19	/	/	
Morzine	39	/	/	59	/	/	/	
Avoriaz	37	/	/	15	/	/	/	
Châtel	30	/	/	/	10	/	/	30 logts
Les Gets	/	/	/	/	/	/	/	
St Jean d'Aulps	/	/	/	/	/	/	/	
Montriond	/	/	/	/	/	/	/	
<b>Portes du soleil</b>	<b>145</b>	<b>10</b>	<b>40</b>	<b>81</b>	<b>29</b>		<b>32</b>	<b>30 logts</b>
Morillon	10	/	/	10	20			
Les Carroz	/	/	/	10	50			
Flaine	102	/	/	30*				
Samoëns	/	/	/	/				
Sixt Fer à cheval	/	/	/	/				
<b>Grand Massif</b>	<b>112</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>70</b>			
La Clusaz	27	/	/	4	14			
Manigod	/	/	/	/				
Le Gd Bornand	25	/	/	1				10logts
St Jean de Sixt	/	/	/	/				
<b>Aravis-Bornes</b>	<b>52</b>			<b>5</b>	<b>14</b>			<b>10logts</b>
<b>TOTAUX HIVER</b>	<b>470</b>	<b>60</b>	<b>82</b>	<b>155</b>	<b>133</b>	<b>30</b>	<b>42</b>	<b>120+40</b>

\*Commune et syndicat interc.

