



# **Etude sur le Logement des saisonniers**

## **Saison d'hiver 2007-2008**

**POINT ACCUEIL SAISONNIER CHABLAIS**



**Rhône-Alpes** Région



# Rappel

## Historique

Tout a commencé en Savoie, avec la signature le 13 décembre 2002 d'un accord interprofessionnel pour le logement des saisonniers du tourisme. Cet accord :

- impliquait les entreprises dans la création ou la rénovation de logements (mobilisation du "1% logement" y compris pour les très petites entreprises, droits de réservation des studios par les employeurs...)
- définissait des critères de qualité pour les logements proposés, bien supérieurs aux normes légales
- apportait enfin une certaine souplesse dans l'attribution des aides publiques (dérogation à l'obligation d'occupation au moins 8 mois sur l'année...) et la gestion des logements (occupation liée au contrat de travail saisonnier, possibilité de loger d'autres catégories de personnes en dehors de la saison..)

En 2005, L'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) et 2 organismes collecteurs du 1% logement en Savoie (CILS et COCITRA) ont ensuite signé une convention cadre dont l'objectif est d'accroître le parc locatif privé destiné aux travailleurs saisonniers, de garantir la qualité de l'autonomie d'occupation et le respect des normes d'habitabilité et de confort.

## Ce que dit la loi (Guide pour le logement aidé pour les salariés saisonniers à l'usage des élus locaux – Décembre 2005)

Tout logement destiné à être loué nu ou meublé à titre de résidence principale aux salariés saisonniers doit être un logement décent, qui satisfait aux caractéristiques fixées par l'article R 111.1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ; il doit notamment :

- Avoir une surface habitable minimale de 14 m<sup>2</sup> et un volume minimal de 33 m<sup>3</sup> par salarié saisonnier, et disposer de chambres individuelles isolées correspondant au nombre de saisonniers logés et de pièces communes lorsqu'il ne s'agit pas de logement isolé.
- Comporter les éléments minimum de confort retenus pour la définition des caractéristiques du logement décent, tout en garantissant l'autonomie (coin cuisine, sanitaires) et l'intimité du salarié saisonnier.

## La saison d'hiver sur le territoire

- *Le nombre de saisonniers d'hiver* : l'étude statistique produite par la Cellule d'Accueil des Saisonniers durant l'hiver 2003-2004 avance les éléments suivants : par recoupement entre les données officielles de la médecine du travail (facturation des visites médicales saisonnières) et les données statistiques annuelles de l'Assedic par commune, le nombre indicatif de saisonniers d'hiver est de **3800** \* en 2003. Nous considérons qu'ils sont environ 4000 en 2007-2008.

\* Il s'agit d'une photographie des emplois saisonniers d'hiver au 31 décembre 2003 (remontées mécaniques et employés communaux compris).

- *Le « renfort » saisonnier* : en fonction des années, le pourcentage de saisonniers qui vient de l'extérieur du territoire du Chablais, oscille entre 60 et 70 %. C'est donc jusqu'à 2800 personnes qui arrive sur le territoire pour la saison d'hiver. A titre de comparaison, ce volume équivaut à la population résidente de Morzine ou d'Allinges. L'intégration sociale de ce public sur le territoire nécessite donc des attentions particulières en ce qu'il concerne le logement, la fidélisation, la santé et la formation.
- *Une offre de logement réduite* : les travailleurs saisonniers sont confrontés à des difficultés structurelles lorsqu'il est question de logement. En station, le loyer et le dépôt de garantie sont le premier frein à l'accès de ce public au parc de logements privés. La mauvaise réputation du saisonnier (fêlard) joue également un rôle important. Enfin, la rentabilité du logement à la semaine n'est pas à démontrer, ce qui n'incite pas les propriétaires à louer à des saisonniers.

# Aspect quantitatif

## Méthodologie

- Etude statistique menée en collaboration avec l'antenne saisonnière de l'ANPE de Morzine du 1<sup>er</sup> octobre 2007 au 29 février 2008.
- Echantillon : l'ensemble des offres d'emploi saisonnières déposées à l'ANPE de Morzine pendant la saison soit 1500 offres d'emploi.
- Limites de l'enquête : la représentativité de l'échantillon est satisfaisante, cependant, il est nécessaire de souligner qu'un certain nombre d'offres d'emploi ne sont pas comptabilisées dans l'étude :
  - 5 % des offres déposées concernent des employeurs Suisses (Pas de Morgins – Valais)
  - 5 % des offres déposées sont « hors secteur » ou non saisonnière

	HOTELS		RESTAURANTS		ALTITUDE		COMMERCES		COLLECTIVITES		TOTAL	offres logées
	Logé	Non logé	Logé	Non logé	Logé	Non logé	Logé	Non logé	Logé	Non logé		
Service	96	4	111	6	24	18			92	8	359	89,9 %
Cuisine	86	1	98	8	97	8			25	1	324	94,4 %
Etages/ ménage	103	12	2	1					34	7	159	87,4 %
Vente							249	58			307	81,1 %
Autre	53	47	3	2	1				12	16	134	51,4 %
<b>TOTAL</b>	<b>338</b>	<b>64</b>	<b>214</b>	<b>17</b>	<b>122</b>	<b>26</b>	<b>249</b>	<b>58</b>	<b>163</b>	<b>32</b>	<b>1283</b>	
	<b>84 %</b>		<b>92,6 %</b>		<b>82,4 %</b>		<b>81,1 %</b>		<b>83,5 %</b>		<b>offres logées par type d'Ets</b>	
									<b>84,6 %</b>		<b>% global</b>	

## Commentaires

Si l'on considère qu'en moyenne 84,6 % des offres d'emploi (tous secteurs confondus) sont assorties d'une proposition de logement, alors on peut dégager un besoin en logement pour le personnel saisonnier d'hiver avoisinant les 200 places\*.

\* Cette évaluation ne prend en compte que les offres déposées à l'ANPE et non l'ensemble du marché de l'emploi saisonnier chablaisien.

Si le besoin réel de logements destinés aux saisonniers est relativement faible par rapport au nombre de salariés saisonniers embauchés chaque saison, il faut tout de même noter que les conditions de logement exprimées par les salariés sont difficiles sur certains secteurs (*Exemple* : Avoriaz). En effet, compte tenu des difficultés rencontrées à pénétrer le marché immobilier privé (réputation du saisonnier : fêtes, dégradations) et du coût prohibitif des loyers, les saisonniers « s'entassent » souvent à plusieurs dans le cadre de colocations et sous locations sauvages.

On peut ensuite remarquer que les restaurateurs ont fait de gros efforts ces dernières années pour loger leur personnel. Les restaurants d'altitude et les commerces restent encore des secteurs à améliorer.

On peut également corréliser les besoins en personnel qualifié avec les efforts faits au niveau du logement. *Exemple* : les cuisiniers qualifiés sont difficiles à recruter, donc un effort particulier est fait pour les loger (94,4 % d'offres logées).

Enfin, il est important de souligner que globalement, plus des 2/3 des saisonniers déclarent être satisfaits de leurs conditions de logement (localisation, coût, superficie, ...).

# Aspect qualitatif

Il est important de souligner que la part de sollicitations sur des problématiques de logement (10 % de l'ensemble des contacts) ne caractérise pas le besoin réel en nombre de logements. Et ce pour deux principales raisons :

- De nombreuses demandes peuvent être considérées comme des demandes de confort. Elles sont la plupart du temps motivées par le souhait d'accéder à un logement plus attractif que le logement proposé par l'employeur (collocation, éloignement, couples...)
- Il peut y avoir plusieurs demandes de logement exprimées pour un seul poste à pourvoir

## Méthodologie

Nous avons soumis un questionnaire d'appréciation qualitative du logement occupé, à un panel de contacts constitué de l'ensemble des contacts physiques et téléphoniques du PAS durant l'hiver 2007-2008 : soit 416 personnes.

A l'issue de la phase de relance téléphonique effectuée en deux temps (septembre et octobre), nous avons récupéré 39 questionnaires exploitables.

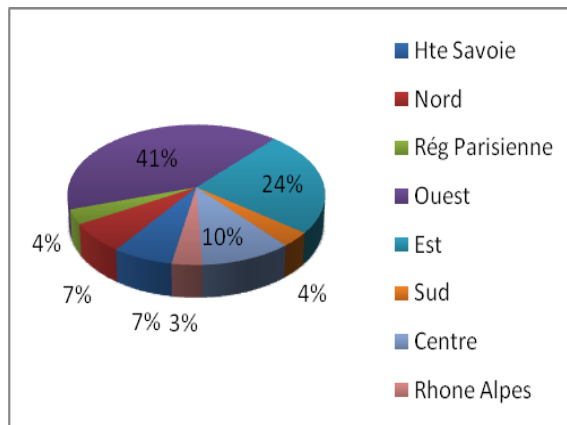
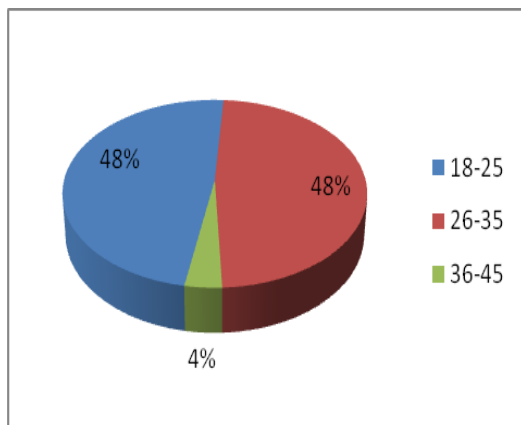
Cette étude avec un taux de retour de 10,6 % n'est donc pas exhaustive et s'attache à dégager des tendances générales.

## Le public

Le premier point abordé est la raison pour laquelle les personnes sondées ont choisi le Chablais pour faire leur saison d'hiver. Les principales réponses sont les suivantes :

- Ils ont des amis installés sur place 30 %
- Par hasard 25 %
- Pour le ski 10 %

Nous allons maintenant nous attacher à établir un profil type du saisonnier sondé :  
Les hommes sont surreprésentés avec près de 70 %, ce qui n'est pas la réalité sur le terrain (hommes 55 % - femmes 45%)

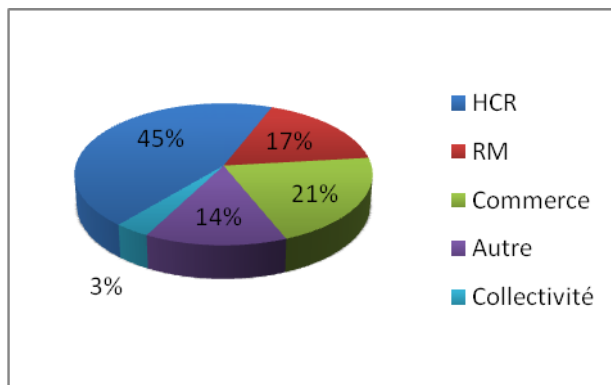


Il n'y a par contre pas de surprise concernant les tranches d'âge et l'origine géographique. En effet, plus de 80 % du public a moins de 35 ans et les régions de l'ouest de la France sont toujours les principales pourvoyeuses de main d'œuvre saisonnière.

## Emploi

Afin de mieux cerner notre public, il s'agit là d'observer leur fonctionnement vis-à-vis de l'emploi saisonnier :

- Ils ont déjà l'expérience d'une saison à 69 %
- 58 % sont organisés et effectuent une saison d'été sur un autre territoire
- Près de la moitié des sondés provient du secteur hôtellerie restauration



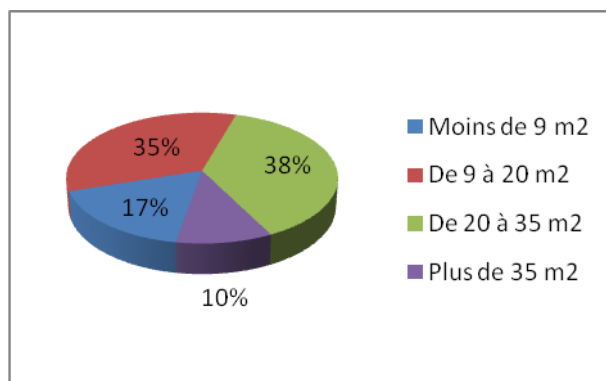
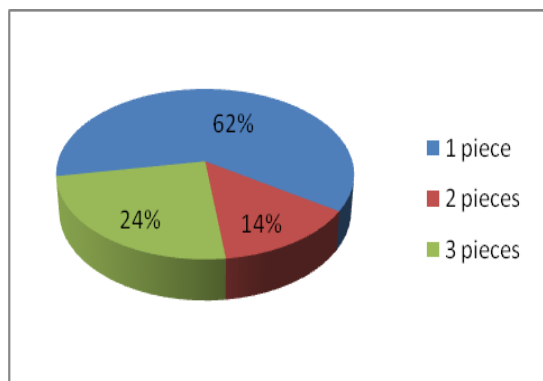
Autre : professions libérales, employés administratifs, agents comunaux...

Et enfin, 41 % des sondés changent d'employeur à chaque saison, ce qui alimente les tensions sur le marché du logement saisonnier.

## Caractéristiques des logements

Sur l'ensemble des questionnaires, 59 % des personnes interrogées ont eu accès à un logement individuel, alors que 41 % est logé par l'employeur. De plus, 69 % des logements occupés sont considérés comme équipés (WC, salle de bains, cuisine).

Paradoxalement, 62 % des logements ne comportent qu'une seule pièce (studio, chambre, chalet) alors que sur le total, 62 % des logements sont occupés en collocation afin de réduire le coût du logement et/ou être indépendant de son employeur.

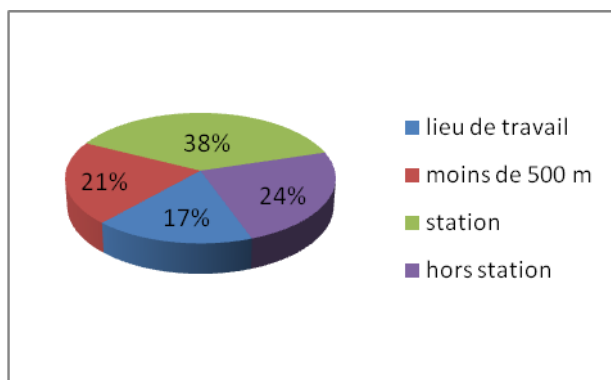


## La collocation

65 % des logements loués à titre individuel le sont en collocation. C'est une conséquence du coût élevé du logement en station.

Coté employeur, c'est plus équilibré avec 50 % de collocations organisées. Cependant, il paraît important de noter que dans ce cas, la cohabitation est subie. Elle alimente donc le turn over au sein des entreprises.

## La distance entre logement et lieu de travail

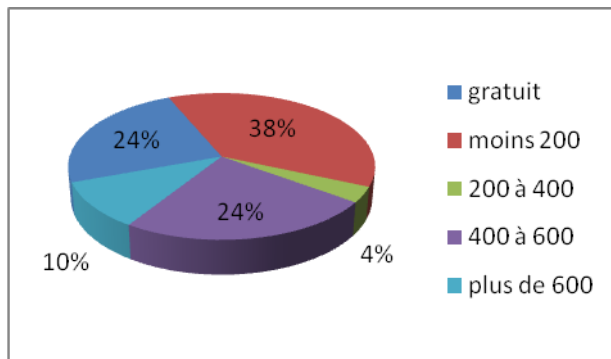


La plupart du temps, les logements proposés par les employeurs se situent à proximité du lieu de travail, voir même sur le lieu de travail dans 17 % des cas. Seul le quart des saisonniers doit se loger en périphérie des stations, souvent par défaut.

Il se pose alors le problème des déplacements logement – lieu de travail, absorbé en partie par les efforts consentis en matière de transport sur le Haut Chablais, mais qui ne peut pour le moment pas répondre aux besoins spécifiques des salariés du secteur hôtellerie restauration (horaires décalés).

## Le coût du logement

Dans 62 % des cas, le coût du logement ne dépasse pas 200 €, ce qui représente approximativement le montant des avantages en nature logement, déduit sur la fiche de paie du salarié. Et il paraît important de souligner que près du quart des saisonniers interrogés sont logés à titre gratuit.



D'un autre côté, près de 35 % des saisonniers doivent s'acquitter d'un loyer supérieur à 400 €/mois, soit 40 % du montant du smic net mensuel sur une base 35 H.

Il est également nécessaire de souligner que la loi stipule un dépôt de garantie légal équivalent à un mois de loyer, mais dans la pratique, le saisonnier doit plutôt composer avec un dépôt de garantie de deux mois.

Dans un nombre de cas non négligeable, le propriétaire demande même la totalité du montant des loyers sur la saison soit 4000 € pour un T2 et jusqu'à 8000 € pour un chalet à la saison.

Nonobstant, le niveau des loyers pratiqués, nous n'avons pu dénombrer que 24 % de demande d'Allocation logement auprès de la CAF et peu de sollicitations sur les aides du 1 % (locapass, pass GRL).

Dans la plupart des cas, « on n'a pas envie de s'embêter à monter un dossier APL, car le système est trop long pour les saisonniers. Les délais moyens de traitement des dossiers sont de deux mois en moyenne, alors que l'on a besoin de l'argent tout de suite... »

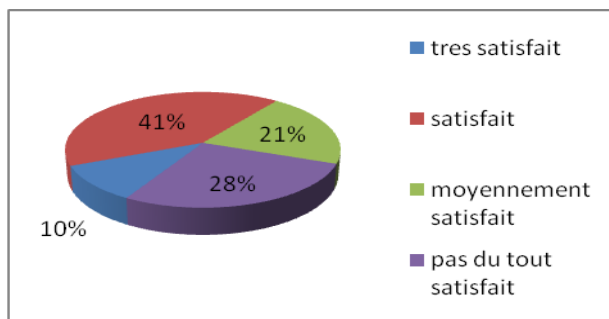
## Pour information

Un certain nombre de chiffres relatifs à des cas particuliers ont attiré notre attention. Il nous paraît intéressant de les citer dans la mesure où ils peuvent alimenter, voire constituer le socle des problématiques rencontrées sur le champ du logement des travailleurs saisonniers.

- Il faut compter 120 à 180 € par mois pour bénéficier d'un emplacement pour camping-car (appelé camion dans le milieu saisonnier). C'est à la fois peu onéreux par rapport à un logement individuel et cher pour un logement précaire lorsque l'on sait que l'accès à l'électricité, à l'eau, ou aux sanitaires n'est pas systématique.
- Des cas avérés de logements individuels sont proposés sans contrat de bail, sans garantie et donc sans possibilité de demande APL
- Les employeurs traitent cette problématique avec leur sensibilité et leurs moyens donc les démarches en faveur du logement des saisonniers sont inégales. Par exemple, on peut trouver 4 personnes dans un logement de 12 m<sup>2</sup> et dans le même temps 2 personnes dans un T3
- Quelques travailleurs locaux sont hébergés par leur employeur car il subsiste des difficultés pour se déplacer lorsque l'on travaille dans l'hôtellerie et/ou la restauration

## Le degré de satisfaction des saisonniers

Les chiffres avancés en conclusion de l'étude quantitative sont donc confirmés par les personnes sondées. En effet, 62 % de la population sondée est satisfaite et très satisfaite par les conditions globales d'hébergement qui leur ont été proposées.



Près de 59 % des utilisateurs de logement individuel sont satisfaits ou très satisfaits de leur logement. En ce qui concerne les personnes logées par leur employeur, le taux de satisfaction tombe à 41 %. Ceci est dû au fait que globalement les logements proposés par les employeurs sont en moyenne plus petits que les logements individuels, et ce malgré une réelle différence de coût en faveur des logements d'employeurs.

Ce qu'il faut retenir, c'est que globalement, les saisonniers sondés sont prêts à effectuer une autre saison sur le Chablais à plus de 82 %.

# Conclusion

Cette étude non exhaustive est donc destinée à dégager des tendances mais aussi à briser un certain nombre d'idées reçues qui collent au logement des saisonniers.

La première partie de l'étude montre que le besoin en logement sur le territoire n'est pas si important et que de gros efforts ont été fournis par les employeurs et les collectivités locales. Mais tout ceci n'est pas encore suffisant pour proposer une offre de logement en adéquation avec le marché.

Dans la deuxième partie, il est question de la qualité du logement occupé et une fois de plus, les chiffres parlent et mettent en exergue un taux de satisfaction global important. Nonobstant un certain nombre de cas particuliers difficiles.

Les freins au logement des saisonniers en station sont donc nombreux (meilleure rentabilité du logement à la semaine, réputation du saisonnier, coût...) et ont pour conséquence l'éloignement des salariés de leur lieu de travail, en périphérie, mais aussi le développement de la collocation, de la sur location et du camping sauvage (cf. livre blanc). Mais la conséquence principale se manifeste par la baisse de compétitivité du Chablais face à d'autres territoires en terme de recrutement et d'accueil.

Une des solutions consiste à travailler sur le marché existant en faisant la promotion des dispositifs favorisant l'accès au logement (LocaPass 1% logement et PassGRL) encore peu connu des propriétaires individuels. Ceci permettrait dans l'idéal de dégager un certain nombre de logements à destination des saisonniers dans un cadre bien défini.