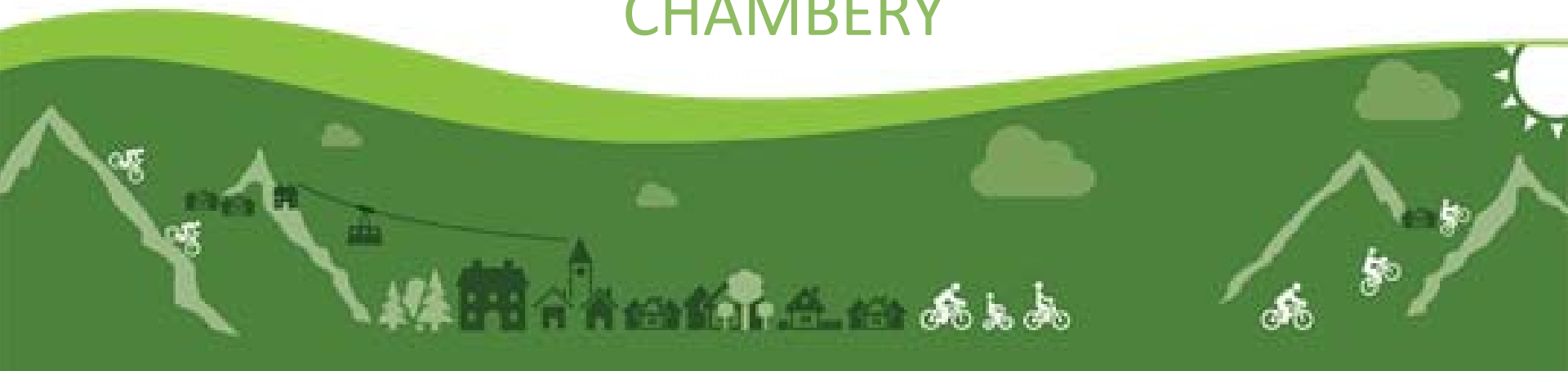




Service Logement des Deux Alpes

17 Février 2017

CHAMBERY



Le contexte de l'Oisans

- Un massif montagneux avec 2 stations internationales : 11 000 résidents permanents, 100 000 touristes en période de pointe, 6 à 7000 travailleurs saisonniers dans les deux stations et leurs satellites (Vaujany, Auris, Oz)
- Les stations doivent trouver des solutions pour l'hébergement de ces saisonniers

La solution proposées aux Deux Alpes

- Station de 35 000 lits soit environ 3000 emplois saisonniers l'hiver
- Spécificités de l'économie locale : saison hiver/saison été :
 - Mouvement important des populations saisonnières sur le territoire
 - Besoin de maintenir un équilibre harmonieux des populations locales et de passage

D'où la nécessité d'intégrer les travailleurs saisonniers dans l'économie locale

Création d'un espace dédié aux saisonniers :

- **Service logement en 2002**
- **Accueil saisonnier professionnel en 2006**



L'enquête préliminaire

- Diagnostic social partagé par différents acteurs locaux :
Mise en place d'une méthodologie d'enquêtes
 - Auprès des employeurs pour identifier la problématique des recrutements, faute de logement
 - Auprès des saisonniers pour mesurer la difficulté à trouver un emploi, faute de logement,
 - Auprès des propriétaires pour comprendre les freins à la location aux saisonniers.
 - Sensibilisation des agences immobilières au problème du logement des saisonniers.



Les Constats

- des recrutements, non pas sur les compétences recherchées, mais sur la capacité à se loger
- Entassement des saisonniers dans les logements pour obtenir un emploi
- Des saisonniers recrutés qui partent, faute de logement
- Manque de confiance des propriétaires pour de la location saisonnière
- ❖ **Mauvaise image de l'emploi saisonnier, de l'accueil...**
- Appartements fermés à l'année
- Mobilisation soutenue de la collectivité pour trouver une solution

La Solution

- Mobiliser le Parc privé pour dégager des appartements à la location saisonnière
- Rapprocher l'offre de logements de la demande
- Sécuriser les locations en passant par les employeurs
- Légitimer l'action de la collectivité



En 2002, création du service logement par la communauté de Communes des Deux Alpes, repris en 2011 par la CC Oisans

- Un espace accueillant plusieurs services dédiés aux saisonniers (Service Logement, Accueil des Saisonniers et Service Pôle emploi)
- Trois emplois permanents avec 1,2 renfort pour 6 mois et 4 renforts temporaires pour la réalisation des états des lieux de sortie
- Ouverture toute l'année, du lundi au vendredi
- Budget : service entièrement financé par la CCO : 190 000€ (logement +accueil)
- Partenaires : service immobilier à vocation sociale (SOLIHA), l'ADIL, la CAF, le Relais du père Gaspard, les syndicats de copropriété , la DIRRECTE, les artisans...



Fonctionnement du service

- **Objectif** : rapprocher l'offre de logements de la demande et sécuriser la relation
- Mobilisation des logements vacants à la location saisonnière.
- **Médiation par le service logement** : location aux employeurs, signataire du contrat, qui verse les cautions et règle les loyers
- ❖ **durée des contrats de location : 5 mois**
- Dans certains secteurs d'activité, le salarié paye ou participe au paiement de son logement avec possibilité d'aide au logement



Dans le détail.....

- Convention avec Soliha (service immobilier à vocation sociale) pour légitimer l'action opérée dans le cadre d'un service public
- ❖ Soliha, mandataire des locations, délégation de fonctionnement au Service Logement des Deux Alpes
- Constitution d'un fichier propriétaires de la station, réactualisé chaque année (fichier de la DGI des taxes foncières)
- Envoi annuel de 4000 courriers en direction des propriétaires, pour remobiliser l'opération
- Enregistrement de l'offre et de la demande (propriétaires/employeurs)



FOURTE O P E R A T I O N
EN FAVEUR DU LOGEMENT
DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

RE :

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'OISANS

Représentée par son Président, Monsieur PICHOU

Dûment habilité en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire.

ci-après désignée

COMMUNAUTE DE COMMUNE

D'UNE PA

LE SERVICE IMMOBILIER RURAL ET SOCIAL

« SIRES »

BP 205

5, Place Centrale, B...

Dans le détail.....

- Visite de tous les logements, mise en conformité si nécessaire (loi Alur): loi Carrez, DPE, détecteur de fumée.....
- Mise en route de la location (mandats, contrats, états des lieux, relevés de compteurs, remise de clés, assurance ...)
- Suivi du règlement des loyers et gestion des problèmes dans les locations, appel aux artisans et syndic de copropriété en cas de problèmes
- Remise en état des logements en fin de saison



OPERATION LOGEMENT DES SAISONNIERS CONTRAT DE LOCATION MEUBLE

*Soumis aux dispositions de l'article L.632-1 du code de la construction et de l'habitation et du code civil et notamment les articles 1709 et suivants
Habitation ne constituant pas la résidence principale du locataire*

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Madame ARNOLD
25 rue Principale
57245 CHESNY

Tél : 03.87.76.12.70
06.76.05.22.80

Ci-après désigné « le **BAILLEUR** »

REPRÉSENTÉ PAR SON MANDATAIRE :

SARL SRES, BP205, 5 Place Gustave Rivet, 38000 Grenoble
Carte Professionnelle n°1884, délivrée par la Préfecture de l'Isère
Garantie financière : SOCAF-RCP : AXA

Représenté localement par le Service Logement de la Communauté de Communes de l'Oisans
Service Deux Alpes, Mairie annexe de Mont de Lans, 38860 LESDEUX ALPES
Tel : 04 76 79 08 65 / servicelogement.2alpes@wanadoo.fr

ET :

MMV GESTION
LE PANORAMA

Ci-après dénommé(s) « le **LOCATAIRE** »

IL A ETE CONVENU ET ARRETÉ CE QUI SUIT :

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire, qui les accepte, aux conditions et pour l'usage suivant :

Adresse des locaux :

Résidence ARC EN CIEL C APPT N° 204
56 route du petit plan
38860 Les 2 Alpes

Nature : appartement maison individuelle Autre : studio 25 m2

Usage : Habitation Professionnel

Désignation des locaux et équipements d'usage privatif :

Dépendances : Garage Place de stationnement n° Cave n° Casier à ski

Énumération des parties, équipements et accessoires communs :

Gardiennage Interphone Ascenseur Vide-ordures Antenne collective

Espace(s) vert(s) Chauffage collectif Eau chaude collective



Les logements, les tarifs de location

- Du 12m² au 60m²
- Dans toute la station, locations au plus près des entreprises
- De 300€ à 900€, plus les dépenses des consommables (eau et électricité), pas d'abonnement, pas de taxe d'habitation.
- Pour information, la dépense moyenne pour loger un salarié coûte à l'employeur entre 300 et 350€ HC,
- Possibilité de contrat de sous location de l'employeur au salarié, dans le cas où le salarié règle son loyer et est éligible aux aides au logement de la CAF



Les chiffres en 2016

- 190 logements à la location saisonnière hivernale+16 propositions de locations en direct
- 24 logements à la location saisonnière l'été
- 15 locations à l'année
- Quelques 450 travailleurs saisonniers logés par l'intermédiaire du service logement (hiver)
- 76 employeurs utilisateurs du service pour leurs salariés et eux mêmes (hébergeurs, restaurants, bars, écoles de ski, commerces de détails, professions médicales et para médicales...),
- Permet 30%de fidélisation du personnel.



Pertinence de l'action du service logement par rapport au contexte local

- Présence d'un potentiel de logements mobilisables
- Collectivité locale : bonne légitimité et inspire confiance
- Travail important de sensibilisation, d'animation et de mise en réseau
- Une relation sécurisée pour le propriétaire
- Service gratuit, tant pour les employeurs que pour les propriétaires



Pertinence de l'action du service logement par rapport au contexte local

- ***Pour la collectivité :***
 - Une volonté de trouver une solution rapide et moins coûteuse que la construction
 - Lutte contre les lits froids et les logements fermés à l'année
 - Évite de construire et dynamise l'existant
 - Evite la concentration, voire la ségrégation, favorise l'habitat diffus et irrigue les villages
 - Participe à la réhabilitation des logements

Véritable succès : de 2002 à 2016, le nombre de logements loués est multiplié par 4



La loi Montagne II et le logement des travailleurs saisonniers

- Obligation pour les communes ou EPCI « touristiques » de conclure avec l'état une convention pour le logement des travailleurs saisonniers.
- Etablir un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers sur le territoire qu'elle couvre
- Fixer des objectifs pour répondre à ces besoins
- Mettre en œuvre les moyens d'action pour atteindre les objectifs dans un délais de trois ans à compter de la signature de la convention.

Non respect de l'obligation : suspension possible de la reconnaissance touristique



Loi Montagne II et le logement des travailleurs saisonniers

- **Sous –location des logements vacants au profit des travailleurs saisonniers**

La loi autorise les bailleurs sociaux à prendre bail des logements vacants meublés pour les donner en sous location à des travailleurs saisonniers.

Le logement pris à bail doit appartenir à une ou plusieurs personnes physiques ou à une SCI constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus.

Le logement est attribué au sous-locataire conformément aux conditions de ressources fixées pour l'attribution des logements sociaux.



Loi Montagne II et le logement des travailleurs saisonniers

- Habilitation des personnels territoriaux pour l'exercice de certaines missions des organismes d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.
 - Les organismes d'intermédiation locative et de gestion locative sociale peuvent habilitier, pour certaines missions qui seront précisées par décret en Conseil d'Etat, des personnels d'une collectivité territoriale.
 - L'objectif est de permettre au personnel de la collectivité territoriale de procéder, sous le contrôle de l'agence immobilière à vocation sociale, aux opérations les plus courantes et les plus simples.



L'accueil saisonnier

- Créé en 2006 par la CC des Deux Alpes et repris en 2011 par la CCoisans, il renforce et professionnalise un accueil bénévole créé en 1997.
- *Missions évolutives au fil des années*
 - **Initialement**, accueil physique convivial des demandeurs d'emplois, aide à la rédaction de CV et lettre de motivation, orientation dans la station... accueil qui a perduré plus de cinq ans, encadré par des bénévoles (employeurs, élus, retraités...)
 - **En 2006, professionnalisation de l'accueil**: demandes élargies et pointues des usagers en matière de santé, emploi et formation, logement, accès aux droits



L'accueil saisonnier

- **Actuellement** : L'accueil saisonnier est un lieu de ressources documentaires et d'accompagnement des saisonniers, de la population locale, et des employeurs.

- **Moyens :**

- Un lieu d'accueil ouvert toute l'année, du lundi au vendredi dans les locaux de la Mairie annexe de Mont de Lans
- Un ETP, des permanences délocalisées (Direccte, Centre de planification, Pôle emploi), de multiples partenaires et des manifestations à destination des saisonniers et des employeurs en saison d'hiver,
- Documentations dans les domaines précités, matériel informatique à disposition, accès gratuit à Internet



Les actions mises en place à travers la gestion des logements

- Mise à disposition et aide à la constitution de dossiers CAF : 68 en 2016,
- Informations et aide au montage de dossiers loca-pass, orientation vers l'ADIL (permanence au Relais Services Publics de Bourg d'Oisans),
- Mise en relation avec le Relais du Père Gaspard, pour un hébergement d'urgence ou à la saison.
- Sensibilisation à la consommation des énergies dans les locations
- Sensibilisation auprès des propriétaires sur la sécurité et conformité dans les locations



Manifestations de l'Accueil Saisonnier

- Mise en place d'une permanence mensuelle de la DIRECCTE en saison d'hiver, prise de rendez vous
- Organisation d'un Forum emploi-formation en mars (présence de nombreux partenaires de l'emploi et de la formation), préparation de la saison d'été.
- **Formation :**
 - Accueil des plateformes du Relais du Père Gaspard, 1 fois par semaine d'octobre à décembre : petite formation sur le déroulement des saisons, techniques de recherches d'emploi, de logement....
 - Participation à la mise en place d'actions de formation sur le territoire (en partenariat avec la MSAP)



Manifestations...suite

- ***Santé***

- Participation à l'organisation des 2 journées de multi dépistages en janvier et mars, avec L'IREPS
- Promotion des permanences bimensuelles de CPEF en saison d'hiver sur la station,
- Mise à disposition de préservatifs, Ethylotests

- ***Vie quotidienne***

- Atelier Gestion des papiers (accompagnement à l'autonomie administrative)
- Quotidiennement : aide à la recherche d'emploi, CV, courriers...
- Accès aux droits : sécurité sociale, mutuelle...
- Gestion de situation d'urgence en partenariat avec le CG...



De Nombreux Partenaires...

- ***Localement et au niveau départemental :***
 - **La MSAP:** les deux structures travaillent étroitement ensemble au développement de l'emploi et de l'action sociale du territoire
 - **Pôle emploi :** permanence de septembre à mars dans les locaux de l'espace saisonnier
 - **Le CD, La DIRECCTE, LA CCI, SR Conseils,** spécialisé dans les métiers saisonniers
 - **Le Fongécif, le CNPC, la Mission locale, l'IREPS, le CEGID.....**
 - **Partenaires socio-professionnels du territoire**
- ***Au niveau régional et national :***
 - **La Région,** dans le cadre du plan Saisonnalité : question saison, Sécuris'ra, groupe saisonnalité... **LABEL « Montagne 2040 » décerné en 2014**
 - **Alatras** (Association des lieux d'accueil des travailleurs saisonniers) : membre du CA, participation aux réunions nationales et groupe de travail
 - **Toutes les maisons des saisonniers de France**



Bilan 2015- 2016

- ***L'espace saisonnier par son ancrage local, est un lieu d'observation et d'analyse des besoins de l'économie saisonnière.***

Ainsi, **4532 prestations de services** ont été assurées :

- 1190 concernant l'emploi et la formation : recherche, rédaction CV et lettre de motivation, législation
- 472 demandes relatives à la vie quotidienne
- 159 liées à l'accès aux droits, dont dossiers CAF
- 158 orientations vers les permanences et structures adaptées (RSP, RPG, assistantes sociales)
- 826 demandes de location, dont 61% à la saison, et offres de propriétaires en direct
- 1142 contacts concernant la gestion locative du service logement : propriétaires, employeurs saisonniers, artisans, états des lieux

Transversalité de fonctionnement entre le SL et L'Accueil : les deux services s'alimentent. Le personnel bascule d'un service à l'autre en fonction des pics d'activités



Pertinence des services dédiés

L'Oisans, c'est quelques 7000 travailleurs saisonniers (environ 20 % des saisonniers du département, selon une enquête du Fongécif Rhône Alpes de 2012)

- ***Un Espace saisonnier, ou Maison de la saisonnalité sur site, c'est :***
 - Un outil de mesure de l'économie saisonnière locale
 - Un repère identifié pour les travailleurs saisonniers (40 structures en France)
 - Un amortisseur de l'équilibre entre les populations
 - Un soutien aux entreprises
 - Une reconnaissance des pouvoirs publics sur la spécificité saisonnière du territoire et des politiques qui en découlent ,
 - Un essaimage des bonnes pratiques en la matière (déplacement mutuel dans le HT Chablais)



Pertinence des services dédiés

- **Localement :**

Un autre regard de l'emploi saisonnier...

- La prise en compte de la précarité des emplois saisonniers
- Un interlocuteur privilégié pour les institutions dédiées
- Un atout dans la compétitivité entre les stations
- Un atout dans la programmation d'évènements
- Un relais , dans le respect des identités de chacun, pour le développement de la politique en faveur de l'emploi, mise en place par la CCO.

