

sur le logement des **travailleurs saisonniers** du littoral d'Occitanie

— Synthèse
octobre 2019

Le logement des travailleurs saisonniers

est un des sujets phares du plan régional d'orientation et d'action d'Action Logement Occitanie. Depuis janvier 2019, une mission animée par la coopérative-conseil PLACE a su faire émerger des constats et une vue d'ensemble, exprimés par les employeurs et un large partenariat : membres du CRAL, élus et services des collectivités, services de l'Etat, syndicats professionnels, maisons du travail saisonnier, etc. Au final, **un jeu de solutions abordables à court et à moyen terme, ajusté aux contextes territoriaux est mis en place**, afin d'obtenir des résultats en mesure de loger au mieux les travailleurs saisonniers du littoral d'Occitanie.



Une belle dynamique de travail.
Les acteurs se sont engagés.
Nous avons cherché et trouvé
des solutions originales et concrètes.
Ce processus apparaît reproductible
ailleurs, dans d'autres contextes.



QUALIFICATION
DES BESOINS

IDENTIFICATION
DES GISEMENTS

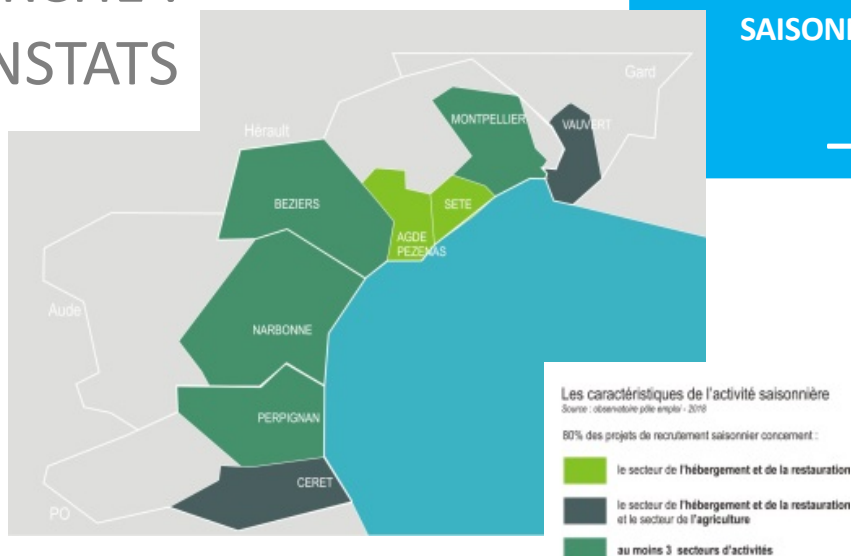
OBJECTIFS
OPERATIONNELS

IMPLICATION
DES ACTEURS

ANIMATION DE LA DEMARCHE
par Action Logement

A L'ORIGINE DE LA DEMARCHE : 2 CONSTATS

De multiples
métiers
en tension
en lien avec
l'activité
saisonnnière



Les secteurs du littoral connaissent une forte dynamique de création d'emplois. L'emploi saisonnier est une composante structurelle de cette dynamique. Si beaucoup de territoires vivent au rythme de la saisonnalité, ses effets se déclinent dans de multiples secteurs d'activité : Agriculture & Viti-vinicole, Tourisme & Café Hôtellerie Restauration, Services aux entreprises, Services à la personne, Commerce & Distribution.

Un volet logement à repenser ...

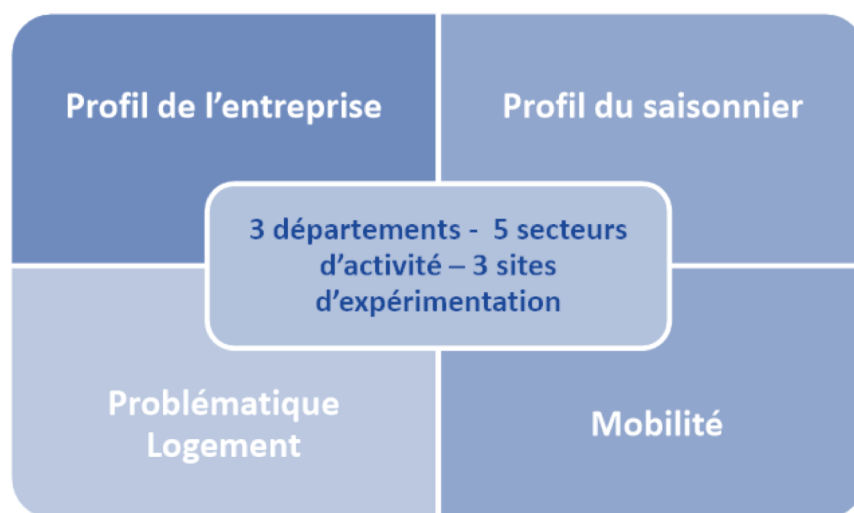
Il est difficile de trouver des solutions logement pour les saisonniers et les réponses sont notoirement insuffisantes. Plusieurs causes :

- ▶ L'écart de rentabilité entre logement touristique et logement permanent, très souvent dissuasif.
- ▶ Le manque d'offre locative abordable et de qualité, ce qui amène parfois certains publics à renoncer à venir, sauf à s'orienter vers des solutions peu pérennes
- ▶ Les réticences des propriétaires à s'engager à louer à l'année, en l'absence de tiers de confiance assurant la sécurisation de la gestion locative,
- ▶ Les difficultés à prendre appui sur des modèles économiques solides.
- ▶ La traduction opérationnelle tarde ou déçoit devant les difficultés qui se dressent (rentabilité introuvable, contraintes, ingénierie ...).

Le logement des saisonniers est une question particulièrement importante en Occitanie, notamment dans les secteurs de l'agriculture, de l'économie de la montagne et du littoral. Il constitue un paramètre décisif de la capacité à faire face aux besoins de main d'œuvre : une meilleure prise en compte des publics en mobilité soutient la création de richesses, l'attractivité des métiers et des secteurs d'activité, la vitalité des territoires [→ A suivre EDITO page suivante]

Comment les employeurs appréhendent-ils les enjeux du logement des saisonniers ? Quels sont les besoins qu'ils identifient s'agissant des solutions logement ? Pour éclairer ces deux questions, une enquête a été engagée de manière à apporter des éléments objectifs, actualisés et ouvrir sur une vision précise des besoins.

VUE D'ENSEMBLE SUR LES BESOINS EXPRIMÉS PAR LES EMPLOYEURS



Méthode de l'enquête

Conduite en mars 2019 par Action Logement (chargés de relations entreprises), les Maisons de Travail Saisonnier et FIGEA. S'appuyant sur le lien noué avec les entreprises, elle visait à dégager une vue d'ensemble des problématiques de la saisonnalité. Aude, Hérault, Pyrénées-Orientales ont accueilli cette enquête avec un ciblage sur 3 sites d'expérimentation : **Agde, Narbonne, Perpignan**. Engagée auprès des entreprises des 5 secteurs d'activité exposés à la saisonnalité :

- ▶ Agriculture & viti-vinicole
- ▶ Commerce & distribution
- ▶ Services aux entreprises
- ▶ Services à la personne
- ▶ Tourisme & cafés- hôtellerie- restauration.

(...) Pourtant les solutions sont à l'épreuve. Elles demandent des approches renouvelées. De nouveaux modèles sont à promouvoir. Pour Action Logement, il s'agit de faire appel à des démarches innovantes et à des nouvelles initiatives. Leur déploiement appelle des solutions agiles et contextualisées prenant appui sur le décloisonnement des publics, la mutualisation des offres, l'association de multiples acteurs. La captation et le recyclage d'offres existantes apparaissent comme des pistes prometteuses et efficaces. [→ A suivre page suivante]

Principaux résultats obtenus auprès des 133 entreprises qui ont répondu, représentant 5 000 saisonniers

- ▶ Une exposition forte à la saisonnalité, avec des intensités différentes selon les secteurs. Hyper dépendance pour le Tourisme & CHR et l'Agriculture. Impact sensible pour le secteur des services à la personne et aux entreprises (30% du CA)
 - ▶ **1 poste sur 3 est un poste fidélisé**, avec des fonctions considérées comme stratégiques pour l'entreprise. La part des fidélisés est importante dans les Services à la Personne (42%) comme pour Tourisme & CHR (39%). L'Agriculture est moins pourvue (25%) car l'emploi repose ici sur le renouvellement des flux de main d'œuvre.
 - ▶ L'amplitude de la saison est la plus longue pour les travailleurs fidélisés (> à 6 mois). Pour les autres saisonniers, elle suit des pics d'activité et reste souvent fractionnée en multiples contrats.
 - ▶ **3/4 des employeurs du secteur Tourisme & CHR considèrent que le logement est un facteur déterminant dans leur recrutement.** Ceci marque une différence avec les autres secteurs pour lesquels cet enjeu compte peu ou moins.
 - ▶ Plus de 40% des saisonniers utilisent des solutions autres que la voiture (deux roues, à pied, bus) pour se rendre sur leur lieu de travail. Covoiturage = 10% des modes de déplacements
 - ▶ Plus de 80% des postes de saisonniers sont occupés par des publics à statuts précaires. Le secteur Tourisme & CHR mobilise des demandeurs d'emploi (42%), des étudiants (37%) et 9% des postes assurés par des personnes qui ont déjà un emploi à temps partiel. On note aussi une part d'intérimaires (3%) et d'apprentis (4%).
- ▶ **70% des saisonniers sont des «locaux», ils résident dans la commune ou à moins de 20 kms.** Le recrutement local est le modèle de référence pour les services à la personne (92%). Il est aussi privilégié dans le commerce et la distribution, les services aux entreprises, l'agriculture. Le secteur Tourisme & CHR fonctionne différemment : 36% des fidélisés et près de la moitié des autres saisonniers ne sont pas des locaux.

.... Un besoin de 800 solutions logements identifié ...

(...) C'est dans ce cadre qu'a été mené le diagnostic sur le logement des saisonniers. Il visait à poser : une connaissance partagée des problématiques et des enjeux du logement des travailleurs saisonniers de la zone littorale, un zoom sur 3 sites témoins, ouvrant sur une démarche de qualification des besoins et l'identification des gisements pouvant contribuer à des solutions d'identification des conditions à réunir pour atteindre chaque cible. [→ A suivre page suivante]

Durée de trajet acceptable :

- ▶ 15 mn en voiture
- ▶ 15 mn en vélo
- ▶ 20 mn en transports collectifs

Dossier
LOGEMENT
SAISONNIER

_05

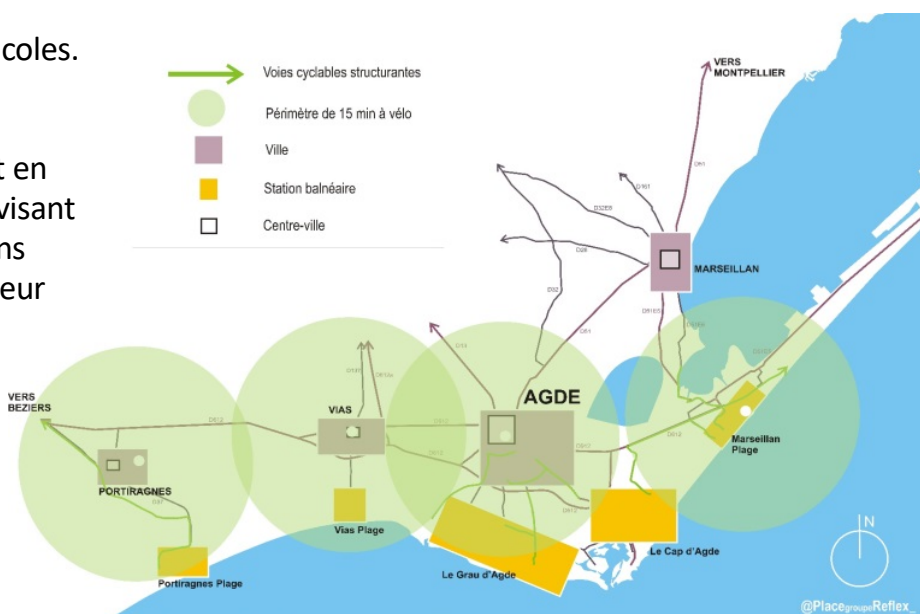
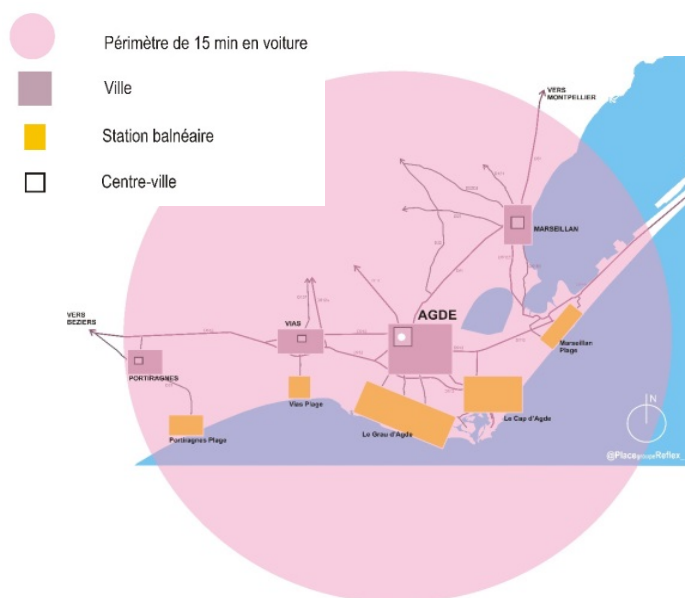
VERS DES SOLUTIONS AJUSTEES AUX CONTEXTES TERRITORIAUX

Envisager
la réponse
logement avec la
solution mobilité

Le centre d'Agde est bien situé pour répondre à des besoins saisonniers pluriels, liés à l'économie touristique, à l'économie présentielle et celle des secteurs viti-vinicoles. Les villages de l'intérieur sont eux aussi dans le cercle des possibles pour joindre les stations balnéaires en voiture : Portiragnes, Vias, Le Grau d'Agde, le Cap d'Agde, Marseillan.

Pour le littoral Narbonnais et Biterrois l'éloignement relatif de Narbonne et de Béziers limite le champ des solutions. Elles sont à rechercher sur les communes du littoral et celles « tout contre », à la fois rurales et viticoles.

Pour le littoral Catalan, Perpignan est en mesure de participer à des solutions visant à répondre à la multiplicité des besoins saisonniers, notamment ceux du secteur de Canet en Roussillon. Les solutions pour le littoral demandent à être considérées pour les autres secteurs : côte vermeille, Argelès, St Cyprien, Le Barcarès.



(...) Cette démarche s'est développée au premier semestre de l'année 2019. Elle a pris appui sur un Comité de Pilotage et des réunions sur site, à Narbonne, Agde, Perpignan, Gruissan. Elle a surtout mobilisé un large partenariat et démontré tout l'intérêt d'une dynamique collective pour œuvrer à la construction des solutions. En ce sens, les acteurs se rejoignent dans le pari d'une démarche opérationnelle. [→ Fin de l'EDITO]

UNE DIVERSITE DE GISEMENTS, DES CIBLES DIFFERENTES

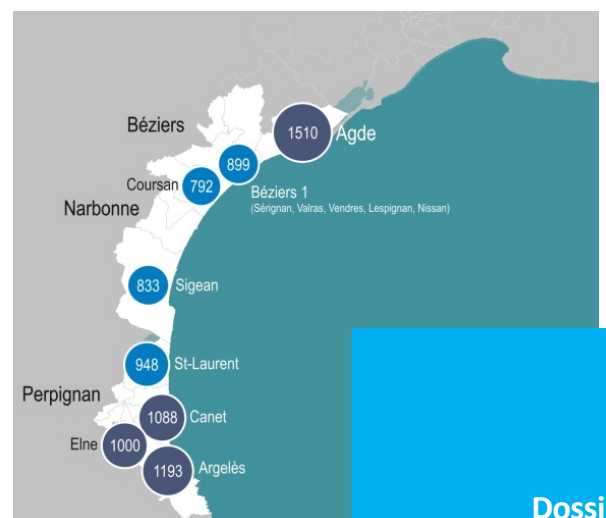
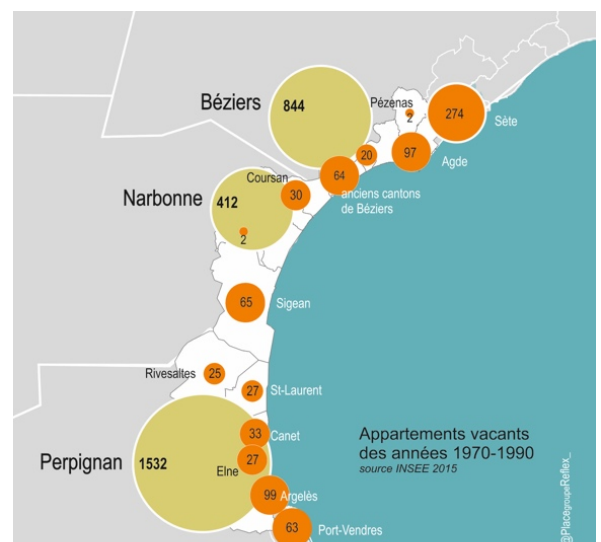
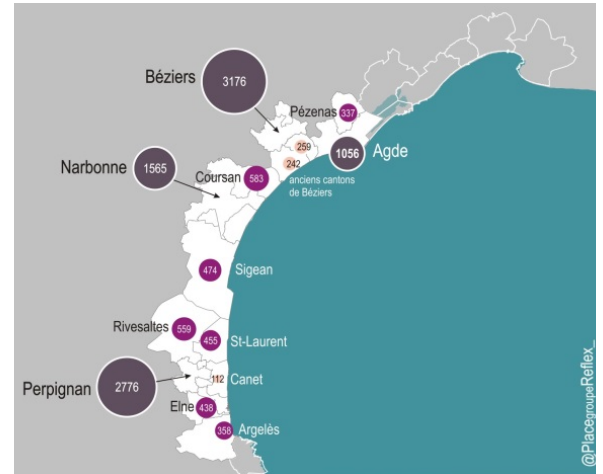
► Les logements vacants anciens (avant 1948)

Ce parc est présent dans l'armature historique des villes et des villages situés dans l'arrière pays en «rétro littoral». Il est au cœur des tissus urbains constitués. Le volume de logements vacants est abondant à Agde et conséquent dans certains secteurs du littoral Audois ou des Pyrénées-Orientales. Ce parc peut contribuer à la satisfaction des besoins, sous réserve de travaux requalifiants et d'une gestion adaptée.

► **Les logements vacants du parc des années 1970/1990.** Ce parc concerne des appartements dans de petites copropriétés et parfois des maisons individuelles de la grande période d'aménagement du littoral languedocien. La vacance tient pour partie à la désaffectation/ déqualification du produit habitat. Elle est liée aussi à l'évolution du projet patrimonial des propriétaires, à un certain effet d'usure ou à un désintérêt qui se manifeste avec l'avancée en âge, voire des ruptures. Ces événements freinent l'envie de venir régulièrement ou définitivement.

► **Les propriétaires occupants retraités en situation de forte sous occupation.** L'appareil statistique de l'INSEE permet d'identifier un volant important de situations potentielles : les grands logements (plus de 80 m², pour la plupart au sein de l'habitat individuel), en situation de sous occupation qui appartiennent à des ménages d'une seule personne qui sont propriétaires occupants et retraités. Ces parcs sont présents dans l'ensemble des secteurs du littoral languedocien, à proximité des lieux d'emploi.

► **Les patrimoines dédiés.** Ces parcs (logements du CLOUS, résidences sociales Habitat Jeunes, hébergements associés aux structures de formation, d'apprentissage ou d'enseignement, foyers et centres d'hébergement ...) connaissent des disponibilités en raison du non chevauchement de leur activité avec celle de la saison touristique. Certains parcs peuvent être ouverts à d'autres publics, notamment les saisonniers



A court terme : des solutions qui mobilisent le « déjà là »

► **La mutualisation des offres dédiées** (CROUS, FJT, hébergements associés aux structures de formation, d'apprentissage, internats des lycées...) qui permet de répondre à des besoins identiques (coût abordables, type de logement, niveau d'équipement, modes de gestion).

► **La cohabitation intergénérationnelle**
Cette formule vise en premier rang le parc des logements occupés par des retraités. La présence d'un tiers en capacité d'exercer une médiation bienveillante et de veiller à la qualité du lien, au respect des engagements réciproques du binôme propriétaire/locataire est déterminante.

► **La captation** Cette solution concerne au premier chef les parcs de logements vacants. Sa mise en œuvre passe des mandats de gestion locative à coût maîtrisé, portés par un tiers professionnel, de manière à apporter des solutions accessibles pour les locataires, sécurisantes pour les propriétaires

A moyen terme : des engagements quantifiés et spatialisés

► **La construction et le recyclage de bâti existant** demandent du temps : celui de l'émergence du projet, de la mobilisation du foncier et de la faisabilité, de la conception, des travaux. Ces réponses structurantes viendront compléter les autres réponses dont la montée en charge est à engager dès à présent.

RAPPEL DES OBJECTIFS 2019-2021

Sites d'expérimentation	Agde		Narbonne		Perpignan*		TOTAL	
	Gisement	Objectif	Gisement	Objectif	Gisement	Objectif	Gisement	Objectifs consolidés
Cible n°1 Parc ancien vacant (< 1948)	1056	75	1558	30			2614	105
Cible n°2 Appartements vacants (1970-1990)	97	5	281	5			378	10
Cible n°3 Occupants retraités (maisons > 80M ²)	1510	100	2524	55			4034	155
Cible n°4 Mutualisation de logements dédiés à d'autres usages	0	0	0	0	550	160	550	160
TOTAL par sites	2663	180	4263	90	550	160	7576	430

[→ A RETENIR] La mise en œuvre des réponses est à mener sur une période pluriannuelle. Tenir le cap dépendra de la capacité à gagner des résultats à court terme. Un partenariat fort est indispensable, tant la réussite de l'action appelle des moyens, l'ajustement de dispositifs et l'expérimentation des nouveaux outils que propose aujourd'hui ACTION LOGEMENT.