

# Note – Conseil Communautaire

20/04/2023

Pôle Attractivité : mission emploi/saisonnalité

**Objet : Bilan de la convention loi Montagne II pour le logement des travailleurs saisonniers**

## 1. Contexte :

Prévue par l'article 47 de la loi Montagne 2 du 28 décembre 2016, transposé dans les articles L301-4-1 et L301-4-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, une convention pour le logement des travailleurs saisonniers a été signée le 22 décembre entre les services de l'Etat et les 6 communes concernées de son territoire (Huez, Vaujany, Le Bourg d'Oisans, les Deux-Alpes, Oz en Oisans et Saint-Christophe-en-Oisans) pour une durée de 3 ans.

La convention initiale a fait l'objet d'une élaboration conjointe avec les communes concernées, sous la conduite de la Communauté de communes. Un diagnostic de la situation du logement pour les travailleurs saisonniers, incluant une estimation de la carence en logements, ainsi qu'un programme d'actions communs ont été élaborés. Le programme d'actions a ensuite été décliné pour chaque commune.

Les textes prévoient qu'au terme de la convention, un bilan doit être établi et transmis aux services de l'Etat. Un échange doit ensuite se tenir sur le renouvellement de la convention et son contenu.

## 2. Contenu de la convention 2019-2022

Il ressort des résultats de l'étude un chiffre global estimé à 6 225 travailleurs saisonniers en Oisans, dont majoritairement 40% à 80% de saisonniers locaux logés selon les communes (les bassins de vie les plus importants font état d'une proportion plus importante d'actifs locaux).

Sur ces donc 6 225 saisonniers estimés, 3 710 sont des saisonniers locaux déjà logés sur le territoire (59.6%), 2 515 saisonniers extérieurs au territoire restent donc à loger durant la saison hivernale (40.4%), pour 2 034 lits qui leurs sont déjà dédiés.

Concernant plus précisément les **6 communes classées touristiques du territoire**, l'analyse des besoins a fait ainsi ressortir, après recalcul définitif, un état de carence de **309 lits saisonniers** en période hivernale (pas de carence en logement pendant la période estivale), concentrés sur les stations d'altitude de l'Alpe d'Huez et des Deux Alpes)

Sur cette base, un plan d'actions a été établi, puis décliné sur chaque commune (en annexe).

Ce travail a permis la prise de conscience, l'objectivation et le partage entre élus de la problématique du logement des saisonniers sur toutes les stations/communes concernées. Au-delà, la convention a aussi permis de nombreux échanges et un partage de connaissances sur l'existence de pistes de travail et les marges de manœuvre des élus pour agir.

### 3. Synthèse du bilan de la convention

L'élaboration du bilan a procédé de la même approche que l'élaboration de la convention. Il s'agit d'un document unique, commun aux 6 communes concernées, qui expose, pour chaque axe de travail prévu, les réalisations des différentes communes. Il a été travaillé avec l'ensemble des communes concernées courant 2022, et transmis aux services de l'Etat fin Mars 2023.

La convention ayant été signée en décembre 2019, l'apparition de la crise sanitaire et les confinements successifs en 2020 et 2021, la fermeture des remontées mécaniques en 2021, puis des difficultés internes à la CCO (mouvement de personnels), ont conduit à adapter le plan d'actions au contexte, induisant certains retards sur le lancement d'actions, mais ont également permis de créer de nouvelles initiatives face à l'évolution rapide du contexte immobilier de l'Oisans.

Depuis février 2022, certaines restrictions sanitaires ayant été levées, le suivi et la mise en œuvre de la convention ont été relancés. Néanmoins, l'évolution du contexte de l'emploi saisonnier, conséquence de la crise sanitaire, mais aussi d'autres paramètres comme la réforme de l'assurance chômage, la crise énergétique et inflationniste, nous ont invité à réinterroger certaines actions prévues pour, autant que faire se peut, les adapter au nouveau contexte.

Vous trouverez ci-dessous un extrait des actions présentées dans le cadre du bilan.

#### *1. Actions réalisées en faveur de l'amélioration et l'optimisation de l'accueil des saisonniers (Axe 1)*

La Communauté de communes de l'Oisans porte, dans le cadre de l'Espace France Services, une action permanente d'accueil et d'orientations des travailleurs saisonniers. Au-delà, la réflexion sur l'amélioration et l'optimisation des conditions d'accueil des travailleurs saisonniers, via un processus d'accueil coordonné à l'échelle du territoire, a redémarré au printemps 2022. La réflexion doit se poursuivre sur la mise en place de processus d'accueil et « d'accompagnement à la vie locale » pour les saisonniers, et sur la coordination des initiatives à l'échelle de l'Oisans.

La Commune d'Huez prévoit dans le cadre de la rénovation de l'office du tourisme, la création d'un local destiné à l'accueil des saisonniers. Le projet de local accueil des saisonniers sera réintégré à la requalification de l'Office du tourisme à échéance de fin 2024/2025. La commune travaille à l'élaboration d'un livret d'accueil à destination des travailleurs saisonniers. Ce travail est réalisé en collaboration avec la SATA et l'Office du tourisme pour permettre un livret d'accueil unique.

La commune des Deux Alpes a créé un Espace saisonniers depuis plusieurs années, aujourd'hui appelé Maison des Habitants et ouvert à l'ensemble des habitants permanents ou saisonniers de la commune. En parallèle, une réflexion a été menée avec l'OT des Deux Alpes pour organiser dès la saison d'hiver 2022-2023 un temps d'accueil destiné aux saisonniers (présence des socio-pro, livret d'accueil, temps festif, etc...).

#### *2. Actions menées en faveur de la mobilisation du parc privé (Axe 2)*

La Communauté de communes de l'Oisans porte un programme de réhabilitation des lits touristiques afin d'inciter les propriétaires à mettre en location leurs biens que ce soit à une clientèle touristique et à des saisonniers.

Au sein de la Commune d'Huez :

- Remise sur le marché de 160 logements auparavant loués par le club Med pour loger ses saisonniers.

- Rachat par l'hôtel des Grandes Rousses de bâtiments dont un ancien hôtel pour loger ses travailleurs saisonniers. (création de 126 nouveaux lits à destination des travailleurs saisonniers de la structure)
- La commune a constaté la volonté de plusieurs opérateurs économiques importants (SATA, gestionnaires d'hôtels et de résidence de tourisme) de construire eux-mêmes les logements à destination de leurs travailleurs saisonniers. Ainsi, à titre d'exemple, dans le cadre du projet d'aménagement du secteur de l'Eclosse Ouest, plusieurs opérateurs ont manifestés leur intérêt pour construire une soixantaine de logements saisonniers. Ces derniers feront l'objet d'une convention.

Au sein de la Commune des Deux Alpes :

- Mise en place d'une ORIL sur les secteurs « Clos des Fonds » et « Cœur de ville »
- Action d'intermédiation locative via l'espace saisonnier des Deux Alpes. 118 logements ont été loués inter médiés pour la saison 2021-2022, auxquels s'ajoutent 21 logements appartenant à la mairie et réservés aux saisonniers, soit 143 logements mobilisables pour 290 demandes (mairie, gendarmerie, socio-pro, pompiers, ...).— Actions menées par la commune de Vaujany

La Commune de Vaujany a procédé à l'envoi d'un courrier à l'ensemble des habitants et résidents de la commune afin de les alerter sur la problématique du logement des saisonniers. Ce courrier, qui était accompagné des documents de communication réalisés par le Communauté de Communes, encourageait les habitants à proposer des hébergements à destination des travailleurs saisonniers.

Des actions complémentaires ont été menées par Action Logement :

- Consolidation des chiffres aides & services engagés sur la période 2019 à 2022. Sur la période 2019 à 2022, 149 aides & services distribués pour 557 k€ aux salariés du secteur privé dont saisonniers (sans qu'il soit possible de distinguer les aides accordées aux saisonniers et aux permanents).

### *3. Inscription dans les documents d'urbanisme de l'obligation de prévoir une part de logements saisonniers à l'ensemble des opérations d'équipement touristique (SCoT et PLU) (Axe 3)*

Le projet de SCOT arrêté le 8 novembre 2018 a été soumis à enquête publique du 10 avril au 13 mai 2019. Il a fait l'objet d'un avis défavorable du commissaire enquêteur. Prenant acte de cet avis, et en prévision des élections municipales de 2020, le Conseil communautaire a suspendu le projet de SCOT pour le reprendre avec le conseil renouvelé en 2020. Après un travail d'analyse mené depuis 2020, le conseil communautaire a pris, le 15 décembre 2022, une nouvelle délibération de prescription du SCOT, avec des objectifs et modalités de travail retravaillés pour répondre aux nouveaux enjeux du territoire et aux exigences des textes. L'objectif se poursuit donc avec une perspective d'approbation du SCOT en 2023, et sa déclinaison dans les PLU dans la continuité.

La commune d'Huez a inscrit dès 2019 des dispositions réglementaires en faveur du logement des saisonniers dans son PLU. Ainsi, le PLU approuvé en 2019 impose, pour l'ensemble des opérations de constructions à destination d'hébergements hôteliers touristiques, la prise en compte et la couverture des besoins en logements des travailleurs saisonniers engendrés par lesdites opérations. La modification du PLU approuvée en février 2022 impose un minimum d'un logement destiné aux travailleurs saisonniers par tranche de 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher construite. Il est également imposé aux pétitionnaires de préciser la nature de leur besoin afin que la commune soit en mesure de disposer de l'ensemble des informations permettant de contrôler l'adéquation entre ces besoins et les logements saisonniers prévus.

La commune des Deux Alpes résulte de la fusion des deux communes de Mont de Lans et de Venosc. Les PLUS de ces deux communes restent à ce jour indépendants. Sur la commune de Mont de Lans, le PLU, approuvé le 25 octobre 2016, instaure dans sa zone Ua (centre station), l'obligation, dès que l'opération de construction dépasse 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, de dédier 5% de cette surface aux logements des saisonniers.

La commune d'Oz a inscrit dans son PLU en 2017 l'obligation d'affecter 5% de la surface de plancher des constructions à usage d'hébergements hôteliers et touristiques à destination de logements saisonniers dans les zones Us inscrite au PLU en 2017.

La commune de Vaujany, dans le cadre des réflexions relatives à l'élaboration de son PLU, entend porter une attention spécifique à la problématique de l'hébergement des travailleurs saisonniers.

#### *4. Actions en faveur de la mobilité des saisonniers en Oisans (Axe 4)*

La communauté de communes de l'Oisans s'est engagée Rezipouce devenu Mobicoop dans le dispositif dès le début de l'année 2020. L'installation de la signalétique et du dispositif ont été réalisés au printemps 2022.

Une navette gratuite à l'échelle de l'Oisans circulant sur les périodes de saisons touristiques a été mise en place à partir de l'hiver 2021 – 2022. Cette navette relie le Verney à Vaujany, lieu de correspondance avec la navette de la commune du Vaujany ; elle dessert Allemond dans l'Eau d'Olle Express reliant Oz station et le domaine

Différentes navettes gratuites existent dans chaque commune touristique et s'adressent également au public saisonnier.

#### *5. Création d'un réseau d'hébergement en chambres chez l'habitant et développement du logement intergénérationnel (Axe 5)*

Une convention a été signée le 19 novembre 2020 avec l'association DIGI (Domicile Inter Générationnel Isérois) pour promouvoir et accompagner le logement intergénérationnel sur le territoire de l'Oisans.

Les communes ont bien entendu participé à la communication sur ce dispositif. En particulier, la commune de Vaujany a procédé, au cours de l'automne 2021, à l'envoi d'un courrier à l'ensemble des habitants et résidents de la commune afin de les alerter sur la problématique du logement des saisonniers. Ce courrier présentait notamment le dispositif DIGI comme un des moyens à mobiliser. Il était accompagné des documents de communication réalisés par le Communauté de Communes, et encourageait les habitants à proposer des hébergements à destination des travailleurs saisonniers. Un habitant a manifesté son intérêt pour ce dispositif. Les coordonnées de cet habitant ont été transmises à différents travailleurs saisonniers en recherche de solutions de logement mais sans concrétisation.

Une démarche de communication a également été menée sur la commune d'Huez, et des contacts ont pu être pris avec des propriétaires, sans concrétisation là non plus. Les contacts avec les personnes rencontrées seront néanmoins maintenus dans l'objectif de faire aboutir un projet d'hébergement de saisonniers.

#### *6. Actions complémentaires non inscrites à la convention et mises en œuvre par les communes ou la Communauté de communes*

Tout au long de la période couverte par la convention, la commune de Vaujany a maintenu son organisation visant à soustraire des logements touristiques pour accueillir des travailleurs saisonniers. Lors de l'hiver 2021-2022, la commune, en tant que propriétaire, a loué 45 logements qui lui appartiennent à des travailleurs saisonniers. Lors de l'hiver 2022-2023, du fait du dynamisme de la station et de l'ouverture de nouveaux commerces, la situation s'est encore accentuée. Il n'est par ailleurs pas durablement envisageable de procéder à la soustraction de lits touristiques qui perdent ainsi leur vocation. Un projet de construction d'une quarantaine de logements communaux est ainsi indispensable à court moyen terme. Il s'agit d'un des objectifs fixés par le PADD.

La commune de Saint Christophe en Oisans a acquis cet hôtel en cessation d'activité en 1997, début des travaux 2019 et mené les travaux de réhabilitation pour la création de 5 logements. Ces 5 logements permettent de loger 5 à 8 saisonniers.

## 4. Perspectives

En dépit des efforts réalisés, la problématique du logement saisonnier reste un enjeu majeur pour notre territoire. La convention pour le logement des travailleurs saisonniers doit être renouvelée, incluant des actions à poursuivre et le cas échéant de nouvelles actions à mettre en œuvre dans les mois et années à venir.

Pour nous accompagner dans ce travail, une consultation a été lancée en Mars 2023 pour

- actualiser le diagnostic de la carence en logements saisonniers sur le territoire (tranche ferme)
- identifier et définir précisément les actions pertinentes à inscrire dans la prochaine convention (tranche optionnelle)

Cette mission démarrera à compter de mai et se déroulera sur toute l'année 2023. Elle associe également la commune de Villard-Reculas, en plus des 6 communes signataires de la première convention. Cette étude viendra également alimenter les réflexions du SCOT.

D'ores et déjà, la reconduction de certaines actions inscrites à la première convention peut être envisagée en suivant le plan d'actions suivant :

*Axe 1 : Améliorer et optimiser globalement l'accueil des saisonniers via :*

*Axe 2 : Mobiliser le parc privé*

*Axe 3 : Obliger une part de logements saisonniers à l'ensemble des opérations d'équipement touristique dans le SCoT de l'Oisans et les PLUS des communes (Alpe d'Huez, les Deux Alpes)*

*Axe 4 : Développer la mobilité des saisonniers en Oisans*

*Axe 5 : Créer un réseau d'hébergement en chambres chez l'habitant et développer le logement intergénérationnel*

Le Communauté de communes pourrait poursuivre les actions suivantes :

- L'actualisation du diagnostic de la carence en logement saisonnier, et proposer de nouvelles actions en faveur du logement des saisonniers. (consultation en cours).
- Les actions sur la mobilité, avec la poursuite de la communication et la promotion du dispositif Rezo pouce et la navette Oisans
- L'action sur l'habitat inter générationnel et la gestion de la plateforme Immobilier de loisirs.

# ANNEXE : SYNTHÈSE DES ACTIONS PRÉVUES À LA CONVENTION 2019-2022

## *Action 1 : Améliorer et optimiser globalement l'accueil des saisonniers via :*

- Réfléchir à la mise en œuvre d'un processus d'accueil uniforme en Oisans de tous les saisonniers
- Le développement sur le territoire – via la Maison de Services Au Public – des opportunités de mutualisation de l'accueil des saisonniers (avec des structures d'accueil existantes / partenariats)
- Réfléchir à la mise en place un outil numérique dédié aux travailleurs saisonniers sous forme d'application smartphone en tenant compte des outils existants
- Une prise en compte des réseaux sociaux (création d'un Facebook « emploi saisonnier Oisans » piloté par la MSAP)

## *Action 2 : Mobiliser le parc privé via :*

- Le déploiement de la plateforme de ressources Immobilier de loisirs (réhabilitation et remise en location touristique ou saisonnière, cf. en annexe) - Cette plateforme doit notamment permettre la mobilisation des propriétaires et des employeurs pour répondre aux besoins en termes de logements saisonniers (fiche action n°6 de l'Espace Valléen Oisans 2014-2020)
- La création à l'Alpe d'Huez d'un espace d'accueil des saisonniers
- La mise en place par la commune des Deux Alpes d'une Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs d'un fonds travaux de 100000€ par an (ORIL nouvelle génération loi Montagne 2) sur le secteur du Clos des Fonds (Deux Alpes 1800) et « Cœur de ville », en partenariat avec la Région AuRA dans le cadre de son plan Montagne, volet hébergement
- Les gisements de lits potentiellement disponibles / de logements vacants dans les communes à proximité des stations (Bourg d'Oisans, Allemont, ...)
- La remise potentielle sur le marché de la location, par les bailleurs privés, de 160 logements qui étaient auparavant loués au Club Med, qui loge désormais tous ses saisonniers au sein de l'établissement. Ces 160 logements loués pour le compte de leurs saisonniers sont donc à nouveau disponibles, permettant, selon toute vraisemblance, à un certain nombre d'autres saisonniers de trouver un logement sur le territoire.

## *Action 3 : Obliger une part de logements saisonniers à l'ensemble des opérations d'équipement touristique dans le SCoT de l'Oisans et les PLUS des communes (Alpe d'Huez, les Deux Alpes)*

Sur les territoires communaux concernés, il devra être instauré à minima un des principes suivants en faveur de l'hébergement des travailleurs saisonniers :

- Instaurer un pourcentage ou une proportionnalité de lits saisonniers à créer en parallèle des nouveaux lits touristiques
- Mobiliser temporairement des logements vacants ou peu attractifs

## *Action 4 : Développer la mobilité des saisonniers en Oisans via :*

- **Le développement sur le territoire** de l'Oisans d'un réseau d'autostop structuré et quotidien au travers du dispositif « RézoPouce ». Déployé en lien avec les [collectivités publiques](#), le dispositif vise à répondre aux besoins en [mobilité](#) des personnes en structurant, organisant et sécurisant la pratique de l'auto-stop en zone rurale ou périurbaine. Il a vocation à compléter l'offre de [transports publics](#) existante en permettant le covoiturage spontané sur de courtes et moyennes distances.

## *Action 5 : Créer un réseau d'hébergement en chambres chez l'habitant et développer le logement intergénérationnel via :*

- Un recensement des opportunités sur le territoire
- Une procédure de mise en œuvre et de gestion du réseau à l'aide d'un prestataire spécialisé si nécessaire
- Une communication spécifique (Courrier de l'Oisans, courriers municipaux, diffusion au travers du service logement des 2 Alpes, conditions d'exonération fiscale)