



LE LOGEMENT DES TRAVAILLEUSES SAISONNIERES EN ZONE TOURISTIQUE TENDUE

Connaitre et agir
L'exemple de la Tarentaise

27 mars 2024



- Les logements saisonniers, encadrés par une convention, mais encore
- Construire et gérer des logements saisonniers, les enjeux
- Intégrer les logements saisonniers dans une stratégie habitat, une nécessité





TARENTEISE
VANOISE
SCoT

UN CADRE ... ENCORE INSUFFISANT ?



Une convention pour le logement des travailleuses saisonnières

Loi montagne II en 2016

- Commune ou EPCI dénommée « touristique »
- Convention avec l'Etat pour le logement des travailleuses saisonnières
- Diagnostic, besoins, objectifs quantitatifs, plan d'actions
- Bilan à 3 ans et renouvellement



Convention pour le logement des travailleurs saisonniers
(loi du 28.12.16 : art. 47, 1° / CCH : L.301-4-1 et L.301-4-2)

COMMUNE DE COURCHEVEL
24 novembre 2019
ActionLogement



Convention pour le logement des travailleurs saisonniers
(loi du 28.12.16 : art. 47, 1° / CCH : L.301-4-1 et L.301-4-2)

MAIRIE DE LANDRY
ActionLogement



De la bonne nouvelle à la réalisation

Quelle connaissance ? Des données emplois + des enquêtes

- Différencier :
 - la saisonnière « permanente » de la saisonnière en mobilité
 - le logement social du logement saisonnier
- Intégrer le logement saisonnier dans un parcours résidentiel



Nombre de lits



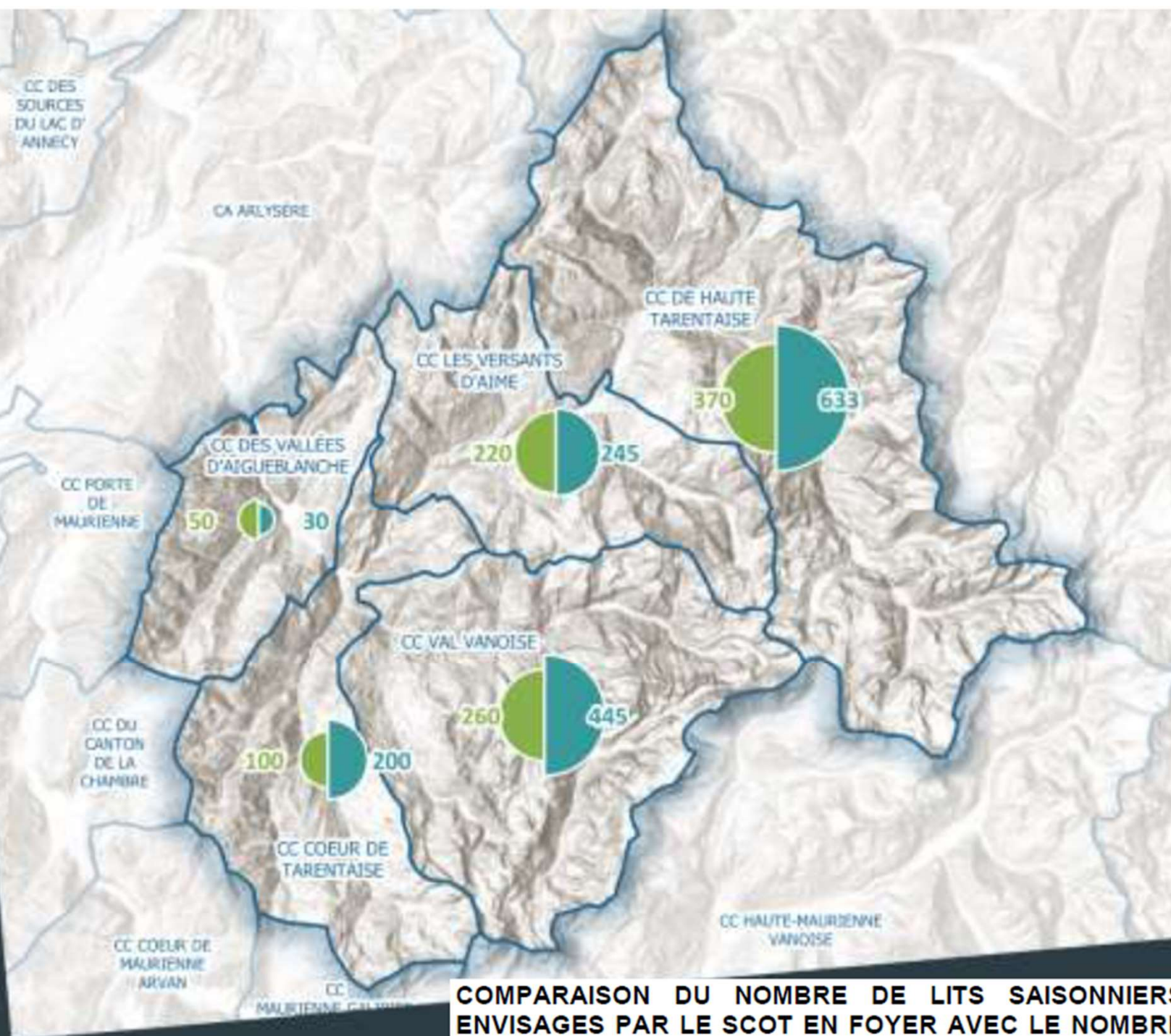
Estimation des besoins en lits saisonniers en foyer dans le SCOT

Nombre de lits saisonniers manquants dans les conventions

0 5 10 km



Sources : SCoT APTV DCO,
Conventions pour le logement des
personnels saisonniers



COMPARAISON DU NOMBRE DE LITS SAISONNIERS ENVISAGES PAR LE SCOT EN FOYER AVEC LE NOMBRE TOTAL DE LITS MANQUANTS en 2019 IDENTIFIES PAR LES CONVENTIONS

De la bonne nouvelle à la réalisation



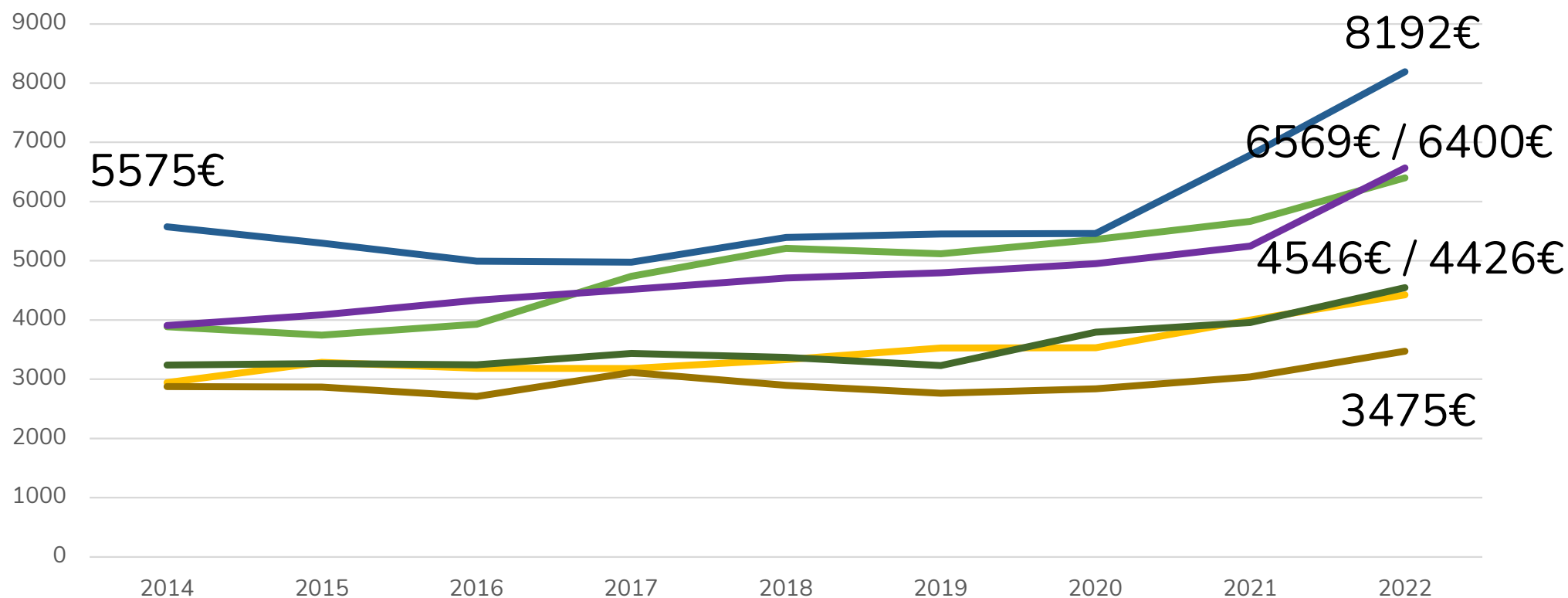
Une existence réglementaire ? Le code de la construction et de l'habitation et le code du travail



- Code de l'urbanisme ?
- Financements ?



Evolution du prix médian de vente au m² des appartements 2 pièces



Données DVF 2023

- CC Cœur de Tarentaise
- CC de Haute-Tarentaise
- CC des Vallées d'Aigueblanche
- CC Les Versants d'Aime
- CC Val Vanoise
- SAVOIE





TARENDAISE
VANOISE
SCoT

DEVELOPPER LE LOGEMENT SAISONNIER : QUELS OUTILS ET MOYENS POUR AGIR ?



Une complémentarité d'actions

Foyers de logements saisonniers financés et gérés par les collectivités (parfois par les entreprises)

Des acquisitions dans le parc diffus (lits froids ?) :
par la collectivité ou les entreprises

L'intégration dans les projets touristiques

Des espaces saisonniers : information, mise en
réseau

A développer ? Intermédiation locative, mobilisation de la vacance, hébergement d'urgence



La résidence de logements saisonniers

➤ Un équilibre d'opération introuvable ?



- Coûts de construction (+ foncier)
- Optimisation sur 5 à 8 mois
- Financement PLS ?
Démembrement ? Mixité d'opération
- Garantir la destination



La résidence de logements saisonniers

➤ Une gestion sociale

- Multiplicité des acteurs et des expertises : CCAS, association, SEM
- Les contraintes des critères de gestion du logement social : sous-location, location à une entreprise

➤ L'intermédiation locative et le logement intergénérationnel, une opportunité ?



RESERVATION DE LOGEMENTS SAISONNIERS

(SAISON 2021 / 2022)

Pour les sociétés avec plusieurs établissements sur la commune, remplir une fiche par établissement

Votre société	Nom de l'établissement : Dénomination sociale :
Signataire des conventions	
Responsable des logements	
Adresse	
Contact	Tel : Mail :
Siège social	<input type="checkbox"/> A Courchevel <input type="checkbox"/> Hors Courchevel
Dates d'ouverture de votre établissement	Ouverture Hiver : Fermeture Hiver : Ouverture Été : Fermeture Été :

Votre demande	Nombre de salariés dans votre établissement :	
	Nombre de salariés déjà logé au sein de votre établissement	<input type="text"/>
	Nombre de salariés déjà logés par le CCAS :	<input type="text"/>
	Nombre de salariés restant à loger :	<input type="text"/>
Quel type de logements souhaitez-vous ?	<input type="checkbox"/> T1 <input type="checkbox"/> T1bis ou T2 (Logement pour 2 hommes ou 2 femmes)	
Souhaitez-vous renouveler les conventions de réservation existantes ?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	

Rappel de l'option retenue pour le paiement des droits de réservation 2020/2021

<input type="checkbox"/>	Option 1 : Paiement à 100 % en 2021 (logements occupés pendant la saison 2020/2021 ou rendus au 31/10/21)	Nombre de logements concernés :
<input type="checkbox"/>	Option 2 : Paiement à 50 % avant le 31 juillet 2021 Paiement à 50 % avant le 31 janvier 2022.	Nombre de logements concernés :



Mobiliser l'existant : le parc vacant ou déqualifié

Moûtiers / PLH : rénovation d'une résidence dans le parc social vacant, adossée au développement d'une liaison de transport pour l'accès à la station



L'acquisition en diffus d'appartements touristiques « déclassés » (Commune, EPFL, Région, Action logement)



Les espaces saisonniers

Présents dans la plupart des stations :
porte d'entrée pour la vie saisonnière



Santé - prévention
Vie sociale
Alimentation
Logement
Emploi
Lieux ressources



Des outils de planification : le SCoT Tarentaise Vanoise...

Les opérations de plus de
5000m² doivent prévoir au
minimum 10% des lits
touristiques en lits saisonniers

- Est devenue LA règle du jeu du territoire
- Des avis défavorables proposés
- Un aiguillon pour négocier :
« *il n'y a pas d'ailleurs* »



SCoT Tarentaise Vanoise

*Document d'Orientation et
d'Objectifs - DOO*

Des outils de planification : ... traduit dans les PLU

Une OAP touristique :

- des pourcentages de logements saisonniers selon le type d'hébergement de 10 à 15%.
- Pas plus de 2 lits par lgt -
Recherche de quantité mais aussi de qualité

Les emplacements réservés de mixité sociale

6.1. Imposer la création de lits saisonniers pour les destinations de constructions générant des besoins, sur l'ensemble des zones U et AU concernées

Rédaction avant modification

Zones UA, UB, UC, UH, UT / Article 2 :
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

Rédaction après modification

Zones UA, UB, UC, UH, UT / Article 2 :
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

2.1.x – Pour toute opération :

- De plus de 1000 m² de SdP d'hébergement hôtelier : le pourcentage de lits dédiés aux saisonniers ne pourra pas être inférieur à 5 % du nombre de lits touristiques créés ;

- De plus de 5000 m² de SdP d'hébergement hôtelier : le pourcentage de lits dédiés aux saisonniers ne pourra pas être inférieur à 10 % du nombre de lits touristiques créés ;

- 1 lit minimum devra être créé pour chaque commerce nouvellement créé.

Ces logements pourront être l'objet d'un conventionnement à long terme, ou être séparés de la construction à condition d'être installés à proximité. Il pourra également être démontré que l'activité ne nécessite pas de travailleurs saisonniers et à ce titre ne génère pas de besoin de logement(s) dédié(s) aux saisonniers.

Règlement de PLU modifié



Quelques enjeux retenus



- Améliorer la connaissance
 - Rénover (énergétiquement) le parc existant ancien
 - Poursuivre le développement avec des coûts fonciers et de construction qui enflent
 - **Structurer les acteurs locaux**
-
- **Des coups de pouces ?**
 - Qualifier les logements saisonniers (comme les logements sociaux) ? Quel droit, quelle gestion ?
 - Pour proposer des financements dédiés ?





TARENDAISE
VANOISE
SCOT

UNE POLITIQUE HABITAT INTROUVABLE ?



Développer une politique de l'habitat



Une convention « obligatoire » : quid des PLH ? Organiser la compétence à la bonne échelle



Définir des stratégies habitat : reconnaître les interactions entre les différents produits logements



Montée en compétences sur l'habitat et le foncier



Optimisation des outils et **coordination** des acteurs



TARENDAISE
VANOISE
SCoT

Merci de votre attention

