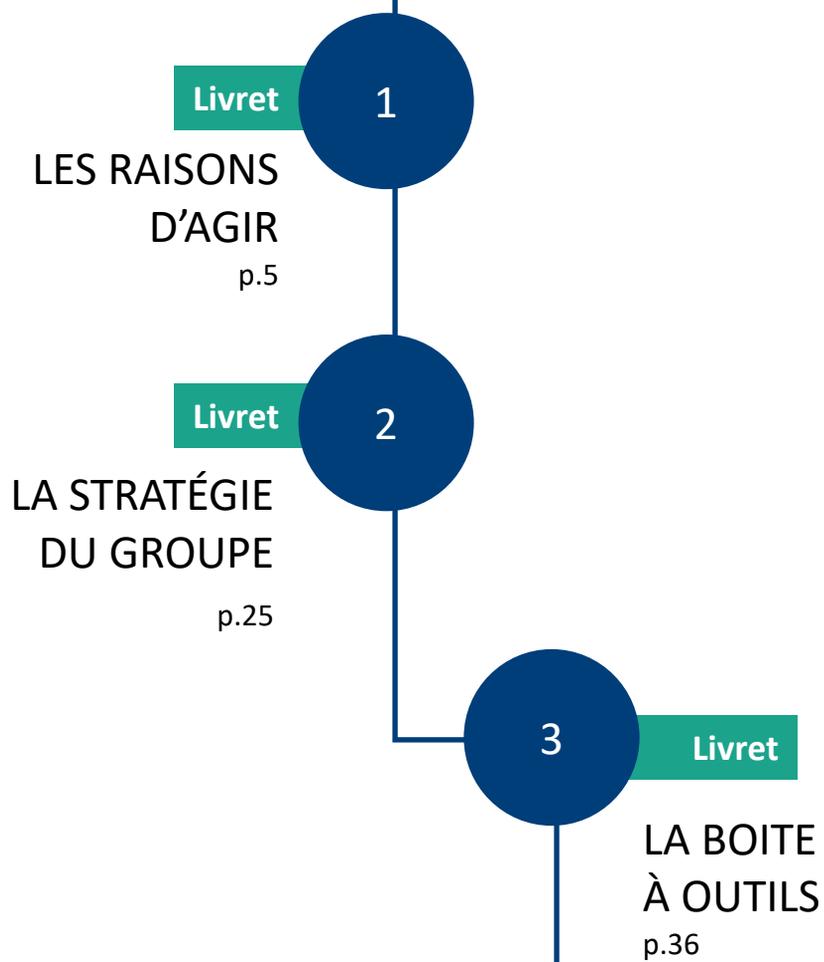




# LOGER LES SAISONNIERS

Un Guide pour agir

MAI  
2024



Pour les actifs des secteurs du tourisme et de l'agriculture, les enjeux du logement sont de plus en plus complexes. Fort de ce constat, Action Logement se mobilise en faveur du logement des travailleurs saisonniers.

Le Groupe porte une réflexion prospective et transversale afin de développer des solutions logement abordables et ainsi renforcer le lien emploi-logement sur ces segments spécifiques de l'économie.

**En mobilisant l'ensemble de ses entités (ALG, ALS, ALI et ses filiales, APAGL, AFL) pour consolider sa stratégie en faveur du développement et de l'amélioration du logement des saisonniers, le Groupe affirme son ADN et son utilité sociale auprès des salariés, des entreprises et des territoires.**

Les 3 livrets de ce Guide constituent une étape marquante dans le déploiement de cette stratégie au sein du Groupe.

Pour agir, il faut connaître.

**Pour être pertinent, il faut une stratégie.**

Pour déployer, il faut écouter.

et travailler avec les parties prenantes.

Pour progresser, il faut expérimenter.

Pour s'améliorer, il faut évaluer.

Pour avancer, il faut s'organiser.

Telles sont les ambitions de ce guide.

# POURQUOI AGIR ?

1.1

Parce que ...

## LE SUJET EST MAJEUR

Rappel des profils des saisonniers  
Rappel des secteurs et des territoires concernés  
Rappel des acteurs mobilisés et du cadre législatif  
**p. 7**

1.2

Parce que ...

## LE CONTEXTE AGGRAVE LES DIFFICULTÉS

Les facteurs à l'origine de la crise  
Les conséquences sur les économies locales  
Les difficultés des saisonniers du secteur agricole  
**p.17**

Parce que ...

1.3

## L'ACTION DU GROUPE EST MULTIPLE

Le Groupe a initié des actions à l'échelle locale avec des marges de progrès identifiées. Le Groupe réaffirme son utilité sociale.  
**p.22**

Avec une  
**STRATEGIE**  
à installer

... avant de massifier !

# LES RAISONS D'AGIR

Parce que ...

## LE SUJET EST MAJEUR



# APPROCHES ET PROFILS DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

Plusieurs travaux ont été conduits pour définir et apprécier la réalité du travail saisonnier, qui a évolué dans le temps. Si ce dernier constitue un levier pour la découverte d'un métier et la construction d'un parcours professionnel, il est devenu un travail à temps plein pour certains saisonniers pluriactifs alternant des saisons touristiques (montagne et littoral) et/ou agricoles.

Les profils des travailleurs saisonniers se sont diversifiés avec le temps et restent **difficiles à quantifier à l'échelle nationale** malgré de nombreuses études, qui par leurs prisme et définition respectifs, rendent complexe toute tentative de consolidation chiffrée.

Dans un enjeu de culture commune, nous nous accordons non pas sur une définition du travail saisonnier, mais sur une approche partagée permettant de cibler l'action du Groupe.

- Le travail saisonnier se caractérise par des missions amenées à se répéter chaque année à la même période au « *rythme des saisons à une périodicité à peu près fixe* » selon le code du travail ;
- D'usage, c'est un contrat à durée déterminée (CDD) associé à un pic d'activité, qui ne correspond pas à « *un emploi lié à l'activité normale et permanente de l'entreprise* » selon le code du travail ;
- Un saisonnier est un travailleur dont la durée de travail est restreinte à une saison de l'année.

Ainsi, le travail saisonnier se définit par rapport à la nature saisonnière d'une activité, qui est essentiellement une question de constatation objective, avec un début et une fin.

Dans ce cadre, différents contrats peuvent être conclus pour des emplois à caractère saisonnier. Il s'agit souvent d'un CDD, même si en pratique les employeurs peuvent avoir recours à d'autres formes (CDD d'usage, contrat intérimaire, contrat de vendange), voire à aucun contrat du tout (travail informel dans le secteur agricole particulièrement).

Au-delà des chiffres, ce sont les profils et les trajectoires que nous allons ici souligner, **pour apprécier les besoins en logement des saisonniers « non locaux »** (dont la résidence principale est éloignée de leur lieu de travail), conformément à la convention quinquennale 2023-2027 entre Action Logement et l'État.

## TRAVAILLEURS D'APPOINT

### Job d'été ou d'hiver

Emplois peu qualifiés et de courte durée ;  
Recours à une main d'œuvre extérieure pour les pics d'activité ;  
Étudiants ou jeunes non qualifiés.

**Manque d'offre de logement abordables (prix et qualité) ;  
Système D (camping, hébergement temporaire, léger, colocation, etc.).**

## TRAVAILLEURS MIGRANTS

### Indispensables RURAL

Pour répondre aux pics de haute activité ;  
Viticulture, arboriculture, fruits et légumes.

**Prise en charge du logement par les employeurs divers ;  
Des conditions de logement variables, tantôt souhaitables parfois intolérables.**

## TRAVAILLEURS CLÉS

### « les Premiums »

MONTAGNE OU LITTORAL  
Essentiels pour l'entreprise ;  
Rôle clé dans les équipes.

**Besoin d'être logés sur place du fait de l'amplitude des horaires. L'accès à un logement fourni par l'employeur peut être contrarié par la tension du marché locatif en haute saison.**

## GRANDS PROFESSIONNELS DES SAISONS

### Compétences fortes

Maîtrise d'un métier, d'une ou plusieurs langues étrangères, etc. ;  
Pluriactifs qui enchainent emplois qualifiés dans plusieurs lieux, selon les saisons (stations de montagne / littoral).

**Logement souvent anticipé et pris en charge par l'employeur.**

## PLURI-ACTIFS LOCAUX

**Recrutement privilégié** dans les services à la personne, commerce, tourisme, agriculture ;  
Enchainement de plusieurs métiers.

**Logement à domicile ou à proximité (besoins en mobilité).**

## RAPPEL



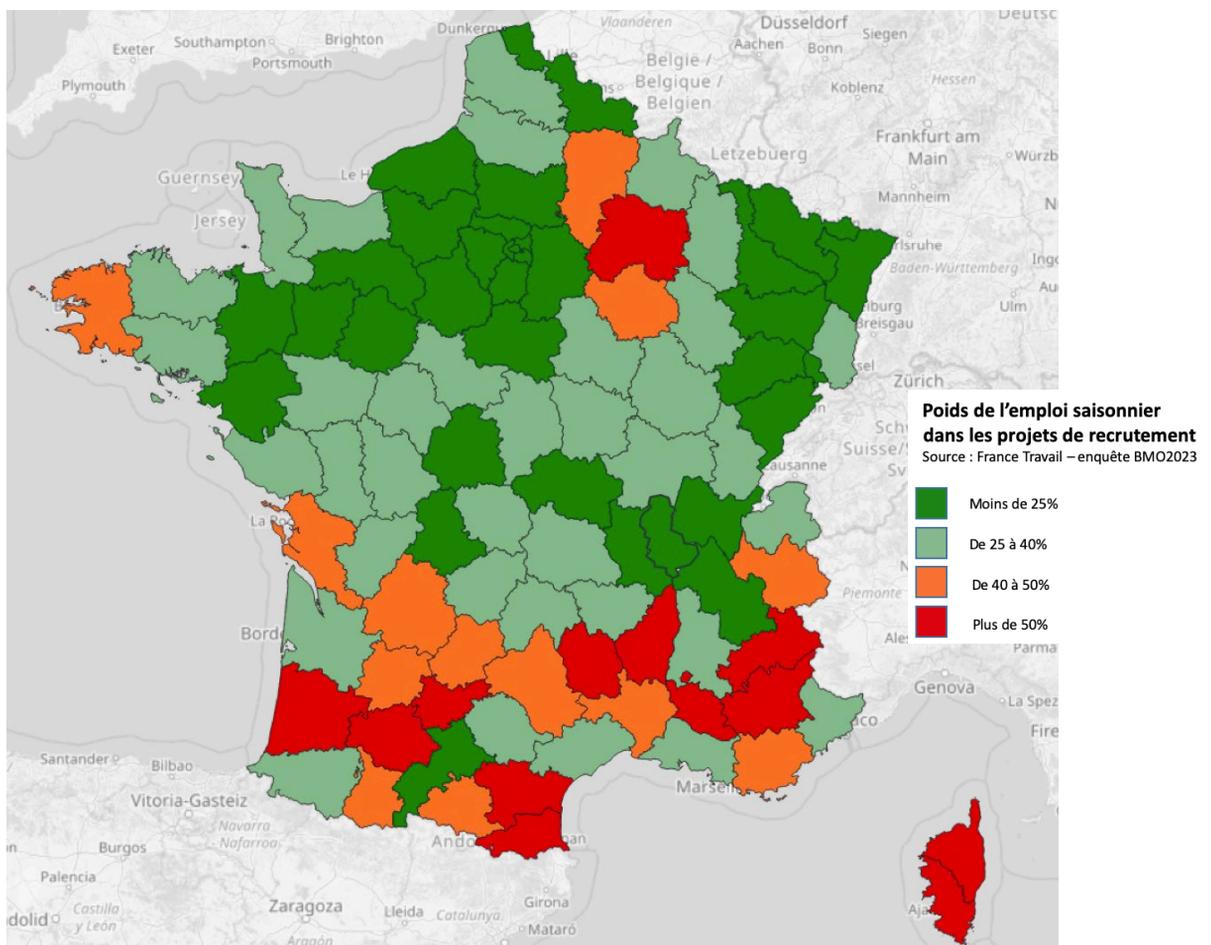
# TERRITOIRES ET SECTEURS CONCERNÉS

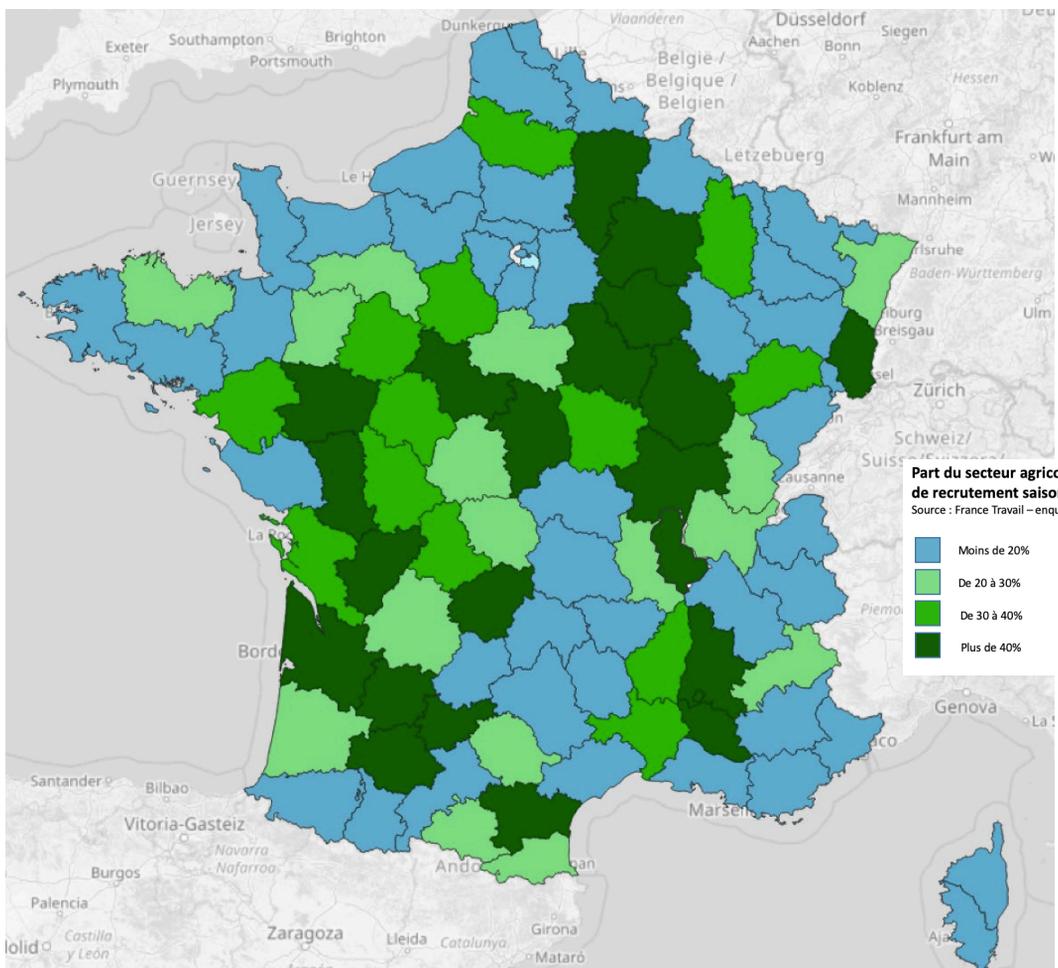
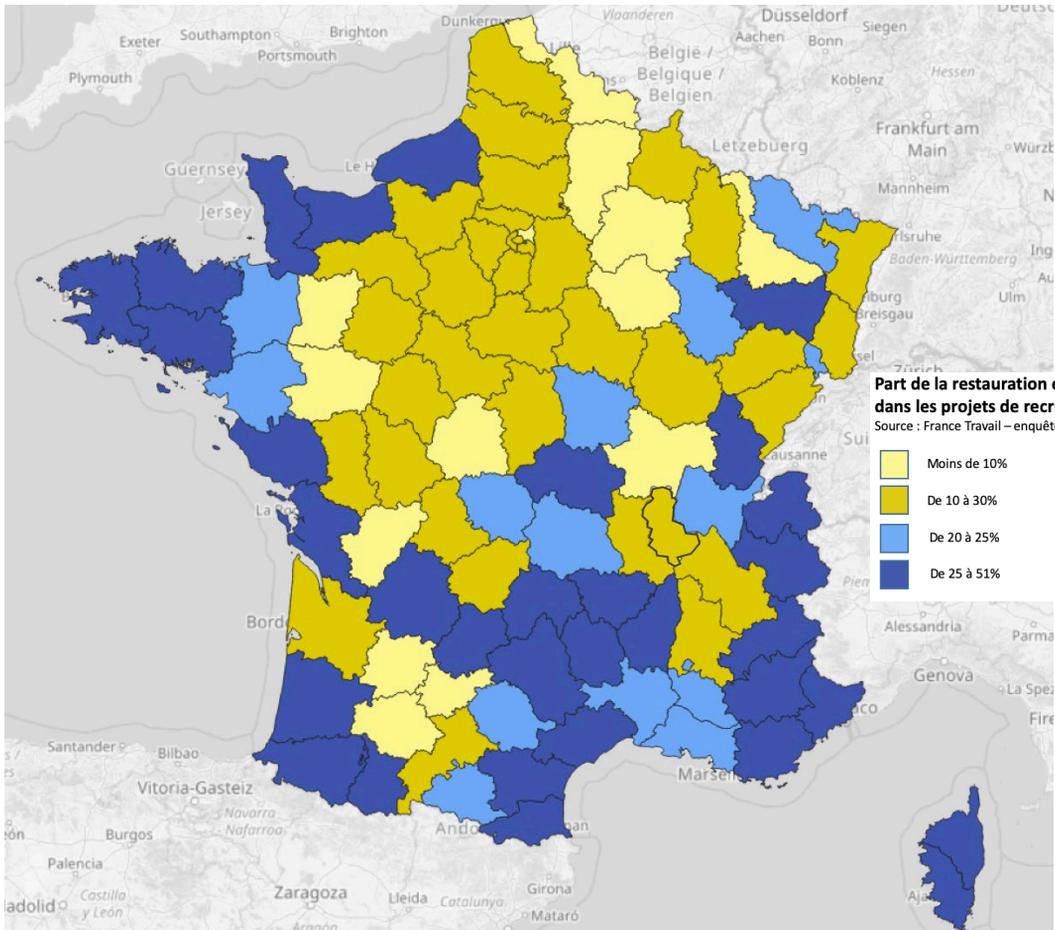
Le logement des travailleurs saisonniers est une problématique qui impacte le fonctionnement de certains secteurs d'activité des **sites touristiques** (hôtellerie, hébergement de plein air, restauration, remontées mécaniques) comme de **l'économie rurale** (viticulture, arboriculture, horticulture, agroalimentaire).

Cependant, l'empreinte de l'activité saisonnière ne se réduit pas à ces secteurs. Dans nombre de territoires, **l'économie locale vit au rythme de la saisonnalité**, celle-ci impliquant autant les grandes que les petites entreprises.

Le poids des saisonniers pèse dans les projets de recrutement des entreprises avec une intensité, cependant, plus forte dans certaines zones touristiques ou agricoles :

- 1/3 de saisonniers travaillent dans le secteur agricole
- 2/3 des saisonniers exercent dans le secteur du tourisme







## LE LITTORAL

Dynamiques variées selon leur attractivité et les phénomènes de métropolisation ;  
Liens de dépendance forte entre le littoral et les secteurs plus éloignés.

### 3 figures majeures

- **La ville balnéaire**, organisée autour de son potentiel touristique (système de conurbation, aires urbaines) ;
- **La station isolée** dont le rythme est indexé sur la seule fréquentation touristique, fonctionnant peu ou sans son arrière-pays en matière de solution logement ;
- **La station littorale et son arrière-pays**, rural ou de montagne.

## LA MONTAGNE

Des territoires pluriels selon les vallées ou les massifs, leur accessibilité et leur orientation (tourisme de flux, slow tourisme, etc.).

### 2 figures essentielles

- **Les grandes stations**, génératrices de flux intenses, dotées de fortes capacités d'accueil, d'une infrastructure de développement économique (ski, thermalisme, loisirs, etc.) ;
- **Les stations de petite taille et/ou de moyenne montagne**, dont l'activité économique est rythmée par les flux touristiques saisonniers tout en cherchant des activités moins cycliques et à forte valeur ajoutée. Celles-ci sont adossées ou non à des systèmes urbains (villes moyennes).

## LE RURAL

Terroirs spécialisés (vallées ou plaines pour l'arboriculture, coteaux pour la viticulture) ;  
Les systèmes territoriaux associés à ces flux de main-d'œuvre ne sont pas limités au périmètre des petites communes rurales.

### 2 figures récurrentes

- **Le parc des villes moyennes** ou des métropoles de moyenne envergure (sous réserve de moyens pour faciliter les déplacements domicile/travail des travailleurs saisonniers) ;
- **Le parc des bourgs** ou des petites villes de l'espace rural.



## RAPPEL

# ... AVEC DIVERSES SAISONNALITÉS

Des territoires aux  
besoins différenciés en  
fonction de  
la durée de la saison

### SAISON ÉTENDUE

6 à 8 mois.

Caractérise les grandes stations de montagne ou du littoral urbain.

Une attractivité diversifiée :  
tourisme, santé, affaires,  
patrimoine, culture, etc.

Des **BESOINS** liés à l'ouverture de solutions et à la régulation des jeux de concurrence entre les publics.

### SAISON COURTE

Période intense (2 mois).

Dans le littoral et le rural isolés et les stations de moyenne montagne.

Un phasage marqué de l'attractivité économique autour du pic d'activité.

Des **BESOINS** liés à la mobilisation de l'offre existante.

### SAISONS DISJOINTES

2 saisons fortes, été et hiver.  
Associées aux vacances scolaires et aux flux transfrontaliers.

L'activité saisonnière rythme l'attractivité du territoire (6 mois).

Des **BESOINS** liés à un répertoire de solutions réversibles.

### SAISONS CONCOMMITANTES

Enchaînement d'activités saisonnières relevant de différents secteurs d'activité (tourisme et agriculture).

Un enchevêtrement d'activités à fort impact sur le territoire.

Des **BESOINS** de mutualisation de l'offre de logements et un impératif de fluidité.



## REGARD HISTORIQUE POUR RESITUER L'ACTION DANS UN CONTEXTE INTERNATIONAL

Les contextes territoriaux disparates, les pratiques socio-culturelles et traditions juridiques hétéroclites appellent, tout d'abord, à définir l'emploi saisonnier pour que son appréhension puisse être transposable à l'échelle internationale.

Si la caractérisation de cette forme d'emploi est minimale, c'est surtout autour des **déplacements saisonniers de populations Sud-Nord** que la définition s'est stabilisée. L'appel à une main d'œuvre étrangère non pérenne est présenté comme une solution inévitable voire indispensable au manque d'attractivité des secteurs d'emploi saisonniers pour les nationaux.

Les constats dressés à l'étranger ont en commun de décrire **des conditions de travail des saisonniers extrêmement difficiles, en particulier dans le monde agricole**. La précarité économique et sociale s'accompagne souvent de situations de mal logement, et les problématiques rencontrées semblent récurrentes.



Ce sont les travailleurs saisonniers en mobilité transnationale qui ont cristallisé les tentatives de définitions de l'emploi saisonnier à l'échelle internationale, autour des notions de travailleurs « mobiles » ou « détachés ».

Plusieurs termes ont émergé pour caractériser ces travailleurs, « mobiles » ou « détachés », ressortissants étrangers employés de façon temporaire. En Europe, ce n'est qu'en 2014 que le travail saisonnier est défini pour palier le flou juridique autour des conditions d'embauche induit par la première définition (1996), après le constat d'une profonde mutation de l'économie saisonnière, impliquant une forte augmentation du travail dissimulé et une précarisation accrue des travailleurs.

**L'Union Européenne définit désormais le travailleur saisonnier détaché selon 3 critères :**

- Ressortissant d'un pays hors UE ;
- Ne résidant pas sur le territoire d'un État membre ;
- En demande d'admission ou admis sur le territoire d'un état membre pour y exercer « une activité soumise au rythme des saisons ».

**Les ressortissants européens** ne sont ainsi pas inclus dans le périmètre de la définition de la directive européenne de 2014, l'espace Schengen leur garantissant le droit d'aller et venir sans demande d'autorisation.



La directive européenne de 2014 prévoit l'accès à un logement adéquat des travailleurs saisonniers pendant leur séjour. Néanmoins, chaque État membre applique sa propre définition du caractère convenable du logement.

Les dispositions les plus partagées relèvent de l'assainissement, de la superficie et des contrôles de sécurité. Des pays (Belgique, Allemagne, Espagne, Croatie, Pologne, etc.) ajoutent à cela l'obligation de fournir des équipements de base dans le logement. **Aux normes minimales pour l'hébergement des saisonniers s'ajoute la nécessaire mise en regard du loyer et des revenus.** Lorsque le logement est fourni par l'employeur ou son intermédiaire, la conformité du logement aux normes relève de sa responsabilité et le loyer ne doit pas excéder le revenu net du travailleur saisonnier. L'Italie, Malte et la Lituanie imposent sur ce dernier point un taux d'effort majoré à 33%. L'Allemagne en revanche prévoit que si le logement ou encore les repas sont inclus aux avantages en nature, le salaire des saisonniers peut alors être inférieur au salaire minimal pratiqué.



En Europe, l'emploi saisonnier agricole subit de plein fouet des formes d'«ubérisation» du secteur, caractérisées entre autres par la généralisation de la recherche de flexibilité et le recours à des intermédiaires.

En dehors des circuits formels de régulation, le travail clandestin accroît les risques de violation des droits humains en ce qui concerne **la santé, la prévention des risques au travail ou encore les conditions d'hébergement** des personnes employées. La barrière de la langue représente d'autant plus d'entraves à faire valoir les droits des personnes saisonnières, en situation irrégulière ou en semi-légalité. Des intermédiaires interfacent le contact entre l'employeur et le travailleur et se spécialisent dans la mise en relation payante avec des travailleurs étrangers disponibles pour du travail saisonnier et/ou pérenne.



L'éclatement des situations d'emploi et de vie rend la précarité dans le secteur tertiaire plus diffuse, moins palpable et, de fait, moins commentée.

Face à la pénurie de main d'œuvre saisonnière, l'Union des Métiers de l'Industrie Hôtelière (UMIH) a récemment signé un protocole de recrutement facilité avec le Pôle emploi tunisien. En Espagne, l'équivalent espagnol de l'UMIH, Horeca, a sollicité l'embauche de saisonniers marocains. Dans les secteurs en tension métropolitains, le manque d'offre d'habitat à l'année est exacerbé en haute saison touristique par **la concurrence directe des travailleurs saisonniers avec les touristes pour l'accès au logement.** Les loyers excèdent en effet bien souvent les revenus saisonniers, ce qui les pousse à s'excentrer des lieux de travail et impacte leur qualité de vie.



# UN CADRE LÉGISLATIF QUI ENGAGE LES PARTIES PRENANTES

Face à l'intensité et à la gravité des situations de certains salariés, contraints à recourir à des solutions de **logement précaires voire dangereuses** (utilisation du véhicule en lieu et place d'un logement, camping parfois sauvage, colocations dans de petits espaces, etc.), le législateur, à travers la **Loi Montagne 2 (2016)**, a souhaité :

- L'installation de comités pour engager les acteurs et définir les moyens d'actions à déployer pour 3 ans ;
- La mise en place d'une convention avec les services de l'État pour le logement des travailleurs saisonniers ;
- La production de diagnostics des besoins en logements et d'objectifs partagés ;
- La définition d'un périmètre : des territoires classés comme touristiques (en montagne et sur le littoral) ;
- L'élaboration d'un bilan définissant les moyens d'action à mettre en œuvre à destination du préfet dans un délai de trois ans à compter de la signature.

Ainsi, les communes touristiques<sup>(\*)</sup>, ont depuis 2018 l'obligation de conclure avec l'État une "**convention pour le logement des travailleurs saisonniers**" dont l'objectif est de faciliter le recrutement des travailleurs saisonniers et d'améliorer leurs conditions de vie.

**Ce cadre est cependant mis en œuvre de façon contrastée, tandis que les territoires qui ne relèvent pas des communes touristiques restent dans l'angle mort.**

La mobilisation de l'État a constitué un levier d'intervention. Elle a ouvert en effet sur de nouvelles opportunités favorisant l'implication des parties prenantes, sans laquelle les initiatives ne peuvent aboutir.

Cette obligation s'applique aux communes et à tout établissement public de coopération intercommunale (EPCI) touristique (sur tout ou partie de son territoire).

Elle est élaborée en association avec :

- **L'EPCI auquel appartient la commune ;**
- **Le département ;**
- **Action Logement.**

Peuvent également être associés : la Caisse des Dépôts, les bailleurs sociaux, les organismes agréés d'intermédiation et de gestion locative sociale intervenant sur le territoire de la commune.

<sup>(\*)</sup> au sens du Code du tourisme.

Parce que ...

## LE CONTEXTE AGGRAVE LES DIFFICULTÉS

Le logement des saisonniers n'est pas une question nouvelle, elle s'impose à chaque nouvelle saison avec une acuité particulière en fonction des territoires. Le contexte de tension générale, continue et progressive du marché du logement amplifie les difficultés, les flux saisonniers gonflant cycliquement la demande locale, déjà excédentaire au regard de l'offre en logement. La problématique s'exprime par :

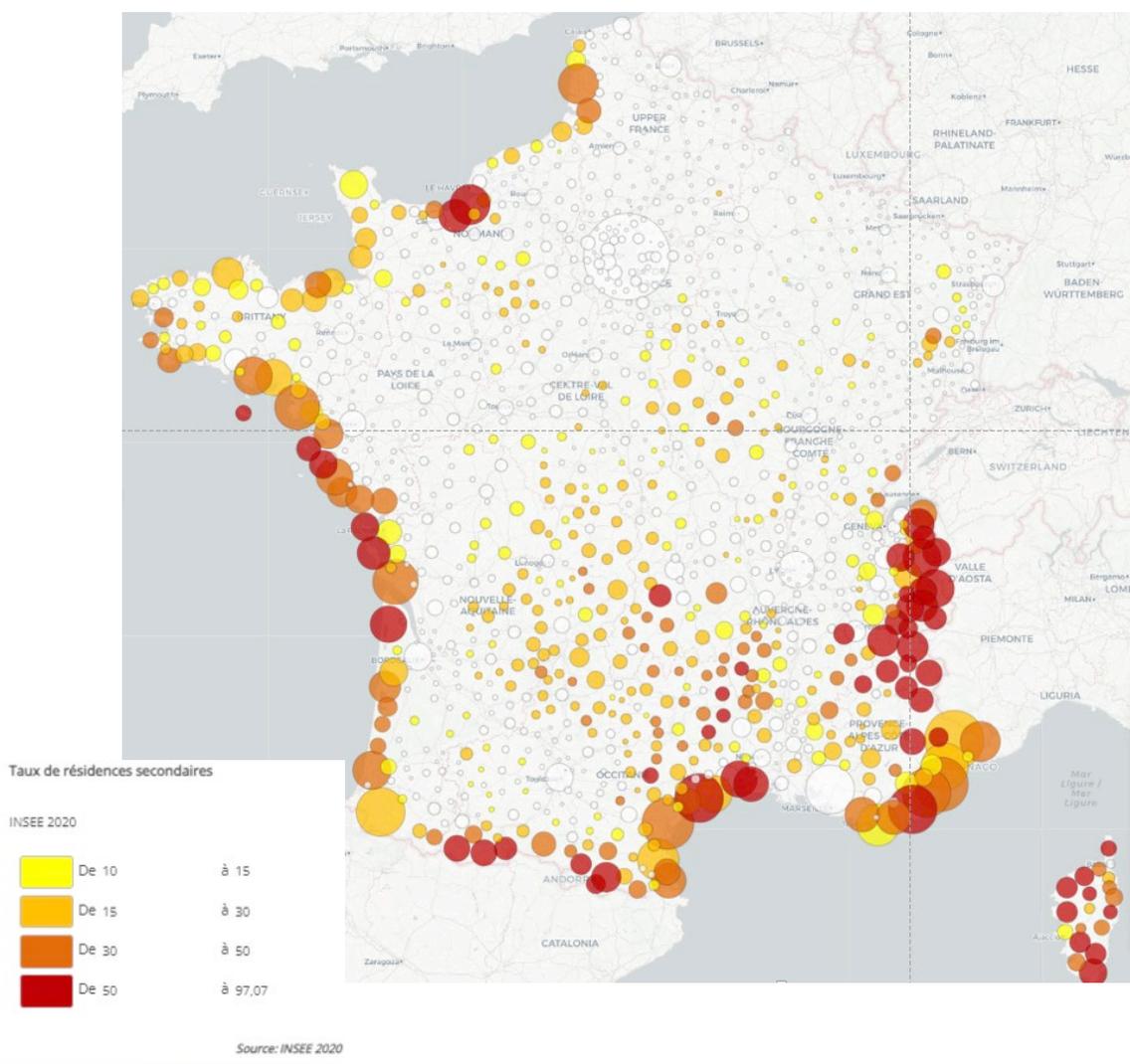
- Une recherche de solutions complexe ;
- Une pérennisation difficile ;
- Des modèles économiques à renouveler et équilibrer ;
- Une gestion délicate exigeant des efforts spécifiques.

Le tout dans une période où l'accès au logement est structurellement devenu très contraint pour les travailleurs saisonniers dont le reste à vivre est faible une fois le loyer payé, cela sous l'effet conjugué :

- **Du développement accéléré des locations touristiques**  
via les plateformes de réservation en ligne ;
- **Des tensions sur le marché de l'habitat** en zone touristique.  
Foncier rare, hausse des prix de l'immobilier, augmentation du nombre de résidences secondaires – cf. carte ci-contre – entraînant l'attrition des résidences principales et des logements locatifs à l'année ;
- **De la nature même du besoin en logement induit par l'emploi saisonnier : une courte durée qui rend peu attractive la mise sur le marché d'un bien en location pour des saisonniers (entre 3 et 6 mois sur 12) quand louer à la semaine à des touristes rapporte 4 fois plus ;**
- **De la frilosité des propriétaires**  
devant les risques associés à ce public saisonnier ;
- **Des difficultés des structures collectives ou dédiées**  
à asseoir un modèle économique pérenne face aux courts séjours.

**La carte des résidences secondaires illustre ces tensions** sur le marché du logement, tant elles confisquent une partie du parc privé, de façon très significative sur les zones montagne et littoral, au détriment des actifs locaux et des travailleurs saisonniers.

**La difficulté pour les jeunes à se loger « chez eux » explique en partie les difficultés de recrutement de travailleurs saisonniers.** En s'éloignant des centres et des zones touristiques, inaccessibles financièrement, ces derniers, pourvoyeurs historiques de jobs d'été, n'acceptent plus de faire des kilomètres pour des horaires fragmentés, le rapport salaire / coût de déplacement ne leur étant plus favorable.





# UNE CRISE DE L'EMPLOI SAISONNIER QUI AFFECTE LA VITALITÉ DES TERRITOIRES

Dans les secteurs du tourisme de montagne ou du littoral, dans certaines filières agricoles, les acteurs économiques font part de **graves difficultés à recruter** en l'absence de solutions logement. Si le logement n'est pas le seul point de difficultés de recrutement (attractivité des métiers, profils des postes, inversion des positions de force employeurs / salariés, contraintes de mobilité, évolution du rapport au travail, changement du calendrier universitaire, etc.), il constitue un pilier indispensable.

Selon une étude commandée par l'UMIH (2022)  
sur « *l'emploi saisonnier des branches dont les activités sont liées au tourisme* » :

- **84% des entreprises estiment qu'il est difficile de recruter des saisonniers ;**
- 59 % ont dû restreindre leur offre en haute saison par manque de saisonniers.

**Résultat : les entreprises – faute de pouvoir recruter – fonctionnent dans un mode dégradé. Cet effet joue en chaîne : il affecte la vitalité des tissus économiques, bien au-delà du seul segment touristique.**



Le législateur n'a pas couvert le sujet agricole dans le cadre de la Loi Montagne 2, qui ne concerne que les communes touristiques, la plupart en zones littorales et montagnes. De fait, les actions en faveur du développement et de l'amélioration du logement des saisonniers en secteur agricoles sont rares.

Et pourtant le sujet concerne, à travers la diversité des filières agricoles, l'ensemble des régions – cf. cartes p. 11 - et de nombreuses entreprises cotisantes, via la **PEAEC** qui permet désormais de financer des actions spécifiques.

Le constat est aujourd'hui partagé sur la nécessité d'intervenir en secteur agricole, tant le lien emploi-logement est en tension devant :

- **Les difficultés à mobiliser une main d'œuvre** en nombre face à des pics de production, notamment dans 3 filières : viticulture, arboriculture et maraîchage. La capacité à loger la main d'œuvre à proximité des exploitations agricoles est une condition décisive de recrutement et donc de pérennité des activités. Par ailleurs, les employeurs soulignent l'appel croissant à une main d'œuvre externe, composée d'une part d'étrangers (UE et hors UE) avec des prestataires de services ;
- **La mauvaise qualité des conditions d'accueil** : solutions d'hébergement précaires, polarisation des offres de logement dans le parc déqualifié des bourgs et petites villes de l'espace rural, problématiques de transport et de déplacement ;
- **L'épuisement des solutions** de logements sur l'exploitation et des dynamiques de production de logement à destination des saisonniers agricoles contraintes ;
- **Les difficultés liées à la stabilisation de l'équilibre d'exploitation des résidences**, qui doivent parvenir à éviter la vacance hors-saison et donc parvenir à équilibrer leur modèle de peuplement, face aux contraintes spécifiques en milieu rural qui rendent l'exercice encore plus complexe (faible densité, éloignement, transport, montages complexes en marchés détendus, etc.).

Parce que ...

# L'ACTION DU GROUPE EST MULTIPLE



En 2023, l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) centralisait les initiatives menées localement pour proposer des solutions logement aux travailleurs saisonniers, portées ou soutenues par le Groupe. Les travaux des groupes de travail thématiques, animés par des binômes de « sponsors » (ALG, ALS, ALI) et l'APAGL ont été complétés par des entretiens, menés avec des personnalités qualifiées (organisations syndicales et patronales).

35 opérations ont fait l'objet d'un retour d'expérience. Il est à noter que plus de la moitié de celles-ci ne ciblaient pas spécifiquement les saisonniers mais d'abord les jeunes, excluant de fait les plus âgés.

13 actions ont été jugées reconductibles par les porteurs de projet, dont 11 à large échelle. Cela témoigne de la complexité de mise en œuvre des actions entreprises, a fortiori lorsqu'elles ne peuvent s'appuyer sur un cadre stratégique défini au national.

Si Action Logement ne peut pas être seul pour agir et porter des réponses sur le terrain, le Groupe s'est mobilisé en faveur du logement des saisonniers dans des configurations territoriales variées selon des instances partenariales particulières **avec trois objectifs** :

- Connaître les besoins ;
- Financer des actions ;
- Expérimenter des solutions.

**Au gré des expériences menées et des travaux réalisés, des marges de progrès identifiées pour gagner en lisibilité et en efficacité.**

La stratégie du Groupe a pour objectifs de :

- **Couvrir le territoire de façon ample et harmonisée**  
En limitant l'écueil de la dispersion et de la non-uniformisation des initiatives ;
- **Aller au bout des concepts**  
En appuyant les démarches avec des relais et des outils pour développer des partenariats, asseoir une expertise et agir sur « *le dernier kilomètre* » ;
- **Produire et partager de la connaissance**  
En objectivant l'appréhension des besoins, les attentes des employeurs et des publics, en croisant les points de vue et les analyses pour faire converger les parties prenantes ;
- **Capitaliser et déployer**  
En tirant des enseignements des expérimentations et des actions initiées pour essayer et monter en compétence ;
- **Proposer des solutions et des modèles économiques équilibrés**  
Afin de pérenniser les solutions, l'équilibre pouvant être acquis par financement unique d'Action Logement ou par cofinancement ;
- **Légitimer et rendre lisible l'action**  
En positionnant le Groupe comme un acteur clé du logement des saisonniers sur les territoires, dans les ministères et les branches professionnelles.



Aujourd'hui, le logement saisonnier témoigne de l'agilité du Groupe à répondre aux besoins des entreprises et des salariés sur les territoires.

- **Le logement saisonnier est identifié comme un enjeu majeur**  
Si les besoins forts des entreprises ne sont pas assez pris en considération, un risque de défiance se cristallise. Avec d'un côté, des projets logements menés en direct par des entreprises cotisantes et de l'autre une attente des petits employeurs pour être accompagnés vers des solutions, qui maintiennent le tissu économique local (à titre d'exemple : 75% des adhérents de l'UMIH ont moins de 10 salariés).
- **Il est un des aspects clés du lien emploi-logement**  
Dans un contexte de mobilité, d'emploi fragmenté et de changement climatique, il s'agit de mettre en lien des process développés et éprouvés au sein du Groupe avec des solutions pérennes sur des dossiers tels que le logement des salariés dans le cadre des grands chantiers de la réindustrialisation de notre économie et des projets de revitalisation territoriale (renouvellement urbain, programme national Action Cœur de Ville).
- **Et illustre la capacité du Groupe à agir avec un esprit d'innovation et de partenariat**  
À travers ses capacités d'innovation et d'agilité acquises dans le cadre de l'expérimentation, Action Logement sait créer de la confiance entre les parties prenantes (État, collectivités locales, employeurs, salariés, opérateurs, filiales) en fédérant l'ensemble des acteurs autour d'un même sujet.

# LA STRATÉGIE DU GROUPE

Une  
**STRATÉGIE**  
portée pour ...

2.1

**AFFIRMER**

## L'ADN DU GROUPE

Un rôle fédérateur,  
pour agir dans une vision stratégique  
qui renforce la transversalité du Groupe.  
**p. 27**

2.2

**RENFORCER**

## L'EFFICIENCE DU GROUPE

Avec une organisation en réseau,  
des domaines d'intervention ciblés.  
**p.30**

Avec une  
**ORGANISATION**  
opérationnelle

AFFIRMER

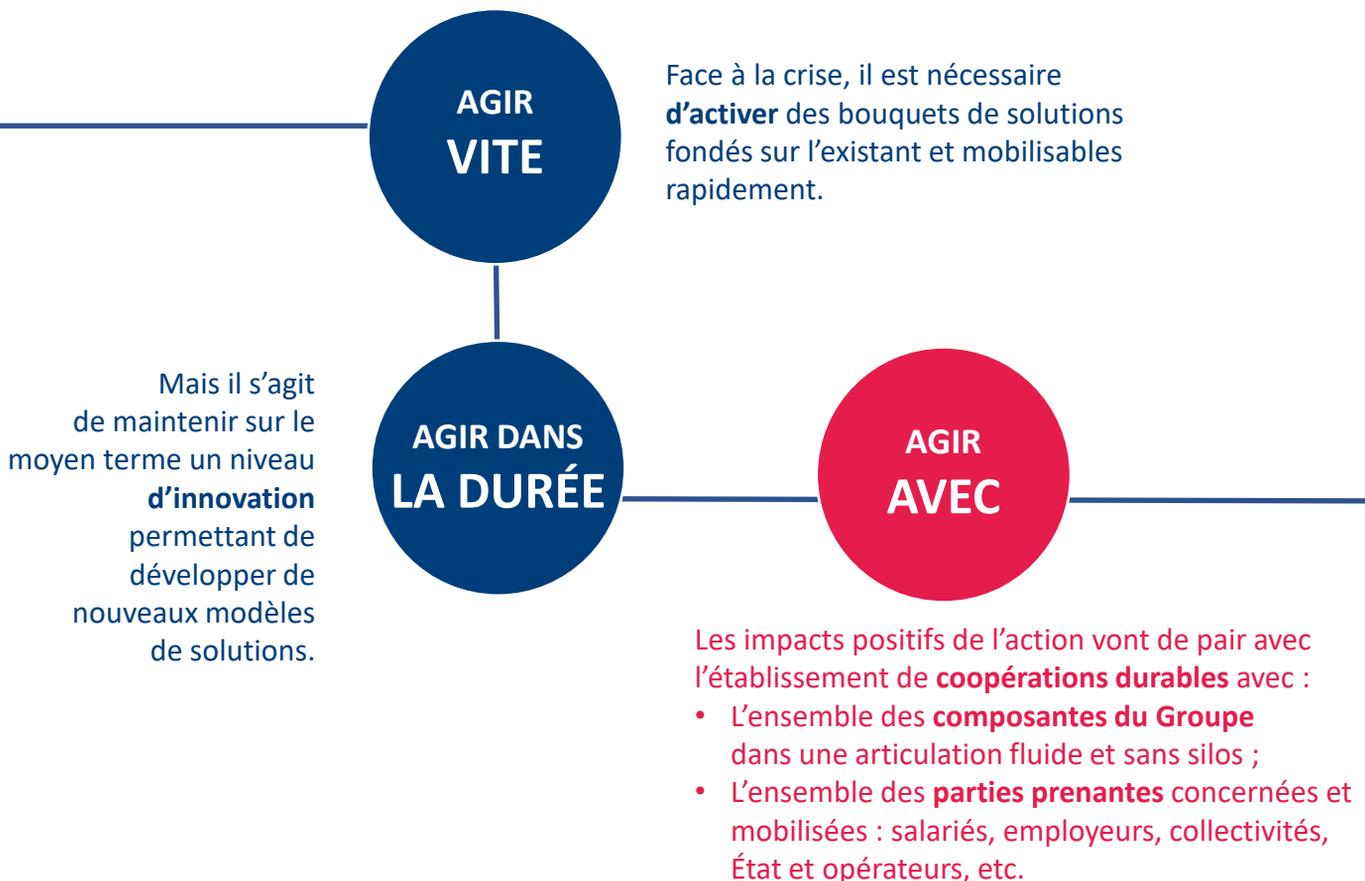
## L'ADN DU GROUPE

# UNE STRATÉGIE QUI S'APPUIE SUR LE RÔLE FÉDÉRATEUR DU GROUPE AU SERVICE D'UNE VISION STRATÉGIQUE

Le Groupe défend une vision stratégique pour apporter des réponses sur :

- Le calendrier à court et à moyen terme ;
- La construction de partenariats ;
- Les modalités d'intervention (5 formes et types de solutions logement ciblées) ;
- Les publics concernés (travailleurs saisonniers et plus globalement actifs en mobilité).

Cette vision stratégique affirme  
l'engagement du Groupe à réunir  
les parties prenantes  
autour de 3 objectifs partagés  
en faveur du logement saisonnier.



## Le rôle pivot des Comités régionaux d'Action Logement

---

Une commission « logement saisonniers » inter-Comités régionaux a été mise en place en 2023. Elle vise à renforcer la Gouvernance du Groupe en soutenant un dialogue régional-national régulier, à travers :

- La remontée des besoins et des problématiques ;
- La sensibilisation et information sur les solutions ;
- L'interpellation des acteurs, la mobilisation des parties prenantes ;
- La valorisation des avancées et résultats ;
- La promotion d'une culture partagée sur ce champ.

AFFIRMER

# L'EFFICIENCE DU GROUPE



Pour être **visible et efficace** sur la question du logement des salariés saisonniers, le groupe Action Logement doit mettre en place **une organisation adaptée**. Comme pour l'ensemble des actions du Groupe, cette organisation doit **s'appuyer sur des actions développées** au niveau national comme au niveau des territoires, des entreprises et des salariés.

C'est par la mobilisation de toutes les composantes du groupe Action logement et notamment des experts dédiés, à travers des objectifs clairs et partagés, qu'il sera possible de combiner une multitude d'interventions afin de répondre aux situations spécifiques des saisonniers.

- **La coordination d'action** est un enjeu clé de la réussite du Groupe sur cette question ;
- **La fixation d'objectifs concrets par structures et par filiales** sera la clé de ces engagements croisés ;
- Si les spécificités territoriales impliquent des solutions locales, seule la mise en place **d'un travail en réseau** au niveau national peut permettre des synergies et favoriser la lisibilité des dispositifs ;
- Au regard de la particularité de la question du logement des saisonniers, **des fonctions spécialisées** seront un gage d'efficacité et de cohérence d'action.
- L'efficacité et l'essaimage des solutions mises en œuvre localement reposeront sur leur **évaluation fine** et la **capitalisation** des enseignements tirés.

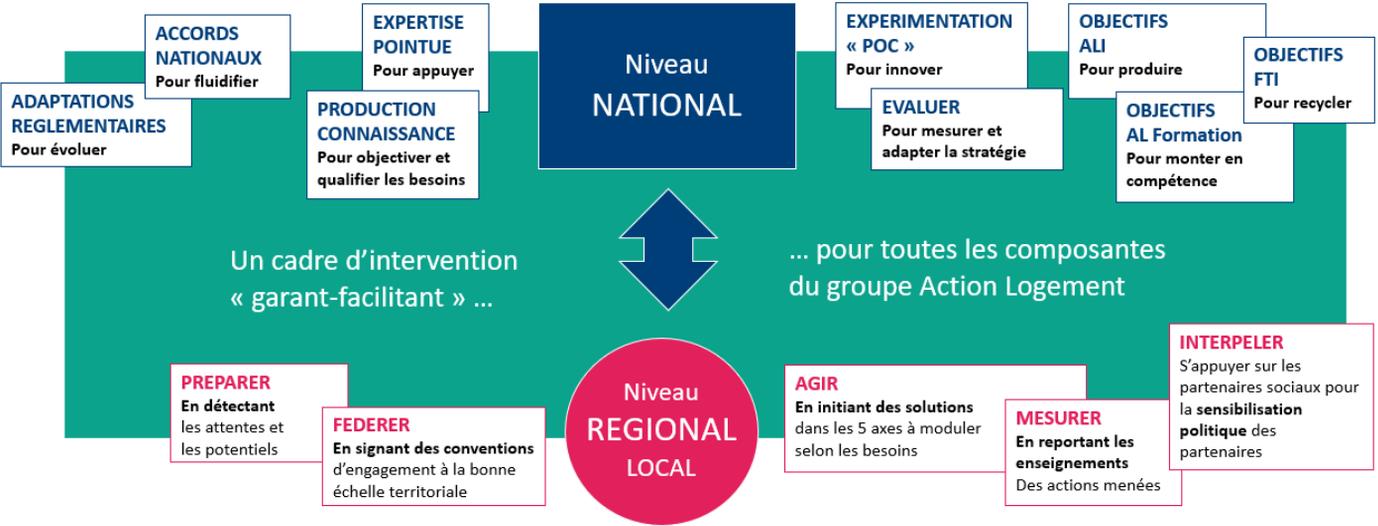
## VOS INTERLOCUTEURS

[saisonnier@actionlogement.fr](mailto:saisonnier@actionlogement.fr)

# SUR LE PLAN NATIONAL

Enjeux

- **Coordonner l'action des différentes structures** du Groupe (ALG, ALS, ALI, APAGL, AFL) et leurs filiales pouvant être mobilisées ;
- **Mettre en place des fonctions stratégiques**, de connaissances et support à l'action dans les territoires.



# SUR LE PLAN RÉGIONAL

Enjeux

- **Agir et être visible** auprès de l'ensemble des acteurs en lien avec la problématique du logement des saisonniers ;
- **Sans être l'unique intervenant**, Action Logement doit être un ensemble de parties prenantes au service des entreprises et des salariés.



Au plus près des besoins des entreprises, des salariés et des territoires, les Délégations Régionales d'Action Logement Services mettent en œuvre une stratégie locale :

- **En mobilisant leurs équipes ;**
- **En s'appuyant sur l'expertise et la puissance du Groupe** au niveau national.

Les moyens d'intervention envisagés peuvent être :

- Une étude de prospection, afin d'identifier les potentiels intervenants ;
- Une expérimentation en termes de gestion ;
- Une campagne de communication spécifique ;
- Un rafraîchissement ou de travaux simples sur un bâti pilote ;
- Une subvention transitoire d'équilibre pour tester un concept ;
- Une action éphémère de mobilisation des propriétaires ;
- Une mise en réseau innovante d'acteurs privés / publics.

## EN UN COUP D'OEIL ...





Il n'existe pas une solution unique au logement des saisonniers mais un **bouquet de solutions**, à activer de manière coordonnée, en fonction des contextes locaux. Les solutions sont tenues de répondre à **des critères clés** :

- Standards de qualité du logement ;
- Loyer abordable ;
- Localisation ;
- Conditions de déplacement.

Le cadre national d'Action Logement déploie des outils dans cinq domaines d'intervention pour renforcer **la lisibilité et l'impact de sa stratégie**, en massifiant les réponses pour agir au plus près des situations dans toutes les régions.

Une stratégie qui vise à expérimenter, déployer et industrialiser des process pour un déploiement efficace de solutions logement à destination des travailleurs saisonniers.

### EN AGISSANT SUR ...

#### Le parc privé existant

**LA CIBLE :** Lits froids des stations touristiques, logements peu ou pas loués, logements sous-occupés, etc. La mobilisation et/ou remise aux normes des logements vacants du parc privé est un levier majeur de développement de solutions pour les travailleurs saisonniers.

**LE CADRE :** Pour capter le parc existant disponible, il faut agir sur : la détection des opportunités, la remise en attractivité des logements, la gestion sécurisée, le cadre d'engagement des propriétaires et des professionnels, la cohabitation intergénérationnelle.

#### Les structures collectives

**LA CIBLE :** Internats des lycées, établissements d'enseignement ou de formation, résidences dédiées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, parcs de l'hôtellerie de plein air, etc.

**LE CADRE :** Pour faciliter l'accès des saisonniers, il faut ouvrir les attributions à ces publics lors des périodes où ces parcs sont peu ou pas occupés.

## Le parc HLM et intermédiaire

**LA CIBLE :** Développer les situations appropriées dans les parcs HLM et intermédiaires, par la construction ou le recyclage de structures existantes.

**LE CADRE :** Pour soutenir la production de résidences sociales ou intermédiaires adaptées, il faut soutenir le déploiement de Résidences Hôtelières à Vocation Sociale à destination des publics en mobilité (RHVS-mob) voire de Résidences à Vocation d'Emploi (RVE). Sur un autre registre, les attributions de logement social doivent prioriser les travailleurs saisonniers.

## Les montages spécifiques avec les entreprises

**LA CIBLE :** Fonciers mis à disposition par l'entreprise, investissements directs d'entreprises ou de groupements, réservations de logement auprès d'un gestionnaire.

**LE CADRE :** Afin d'accompagner les entreprises dans leur recherche de solutions pour loger les saisonniers qu'elles embauchent, les opérateurs du Groupe doivent affermir leur expertise sur ces montages particuliers, du point de vue des financements extérieurs mobilisables, de leur sécurisation et des contreparties associées.

## Le logement déplaçable et modulaire

**LA CIBLE :** Projets pilotes d'installation et déplacement de logements déplaçables et/ou démontables, structures modulaires.

**LE CADRE :** Pour déployer des solutions de logement innovantes, il s'agit de s'appuyer sur des appels à manifestation d'intérêt auprès de constructeurs et gestionnaires.

# LA BOÎTE À OUTILS

Des fiches  
« process »  
pour ...

3.1

**MOBILISER**

LE PARC PRIVÉ EXISTANT

p. 38

3.2

**MOBILISER**

LES STRUCTURES COLLECTIVES

p.46

3.3

**ACTIVER**

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES

p.54

3.4

**FAVORISER**

LES MONTAGES  
AVEC LES ENTREPRISES

p.63

3.5

**EXPÉRIMENTER**

LES SOLUTIONS  
DÉPLACABLES ET MODULAIRES

p.69

Avec  
des retours  
d'expérience

... pour continuer à progresser

MOBILISER

## LE PARC PRIVÉ EXISTANT



# LE PARC PRIVÉ EXISTANT

## Des solutions à activer autour de 3 cibles



### ENJEUX Réchauffer les « lits froids »...

De nombreux logements restent peu loués durant les saisons touristiques. Ces lits inoccupés s'inscrivent souvent dans des copropriétés, parfois dans l'habitat individuel. Leurs propriétaires les utilisent de manière de plus en plus épisodique. Leurs propriétaires n'ont plus ou pas de projet pour un patrimoine dont l'usage est à réexaminer. Ces logements sont dans **la zone grise** du marché. Ils constituent un portefeuille dormant, trouvant rarement son public, au sein des offres des professionnels de l'immobilier. La remobilisation de ce parc exige davantage un **rafraichissement** que des travaux lourds.

### ... en étant attentifs à la mobilisation des logements vacants...

Composante des marchés du logement détendus, dans certaines zones rurales notamment, le parc vacant n'est cependant pas réservé à ces territoires. La vacance affecte aussi les pôles urbains dans l'orbite des zones d'emplois des saisonniers, à distance acceptable lorsque des moyens de transport existent. Or pour répondre aux besoins des saisonniers, la remobilisation de ce parc exige souvent **l'activation d'un projet patrimonial d'investissement avec un recyclage** qui appelle de manière récurrente des travaux d'ampleur. Elle commande un projet de gestion s'adressant, au-delà des saisonniers, aux publics en recherche de logements temporaires, de manière à garantir une attractivité dans la durée. Autant de conditions qui placent les réponses sur le moyen terme et qui font appel à des partenariats solides.

### ... et à la promotion de cohabitation intergénérationnelle

Cette formule vise les logements occupés par des seniors, dans le parc privé comme dans le parc social. Elle permet d'enrôler rapidement une offre de logements en diffus, à proximité des lieux d'emplois. Elle rencontre une acceptabilité croissante. **La cohabitation intergénérationnelle solidaire est fondée sur le « gagnant/gagnant »** : des offres accessibles à moindre coût pour les saisonniers, un complément de revenus et une présence rassurante pour les seniors propriétaires ou locataires. [L'arrêté du 13 janvier 2020 de la loi ELAN](#) précise le cadre d'action : la personne âgée de 60 ans et plus offre une chambre meublée à un jeune de moins de 30 ans, en contrepartie d'une participation financière modeste couvrant les charges. Ce cadre affirme également *la dimension solidaire* (échanges de menus services, moments de présence ou de partage). Le déploiement de cette solution de rapprochement générationnel trouve de précieux relais avec l'action du réseau Cohabilis.



## Des réponses au cœur de la stratégie activables rapidement

### Avec Action Logement comme tiers de confiance

Les gisements de logements dans le parc privé représentent des potentiels en mesure, selon les territoires, de couvrir tout ou partie des besoins des saisonniers. En dépit des contraintes qui conduisent à l'attrition des logements locatifs dans les territoires touristiques et tendus, le parc privé propose de multiples opportunités.

Ce parc a l'avantage d'être **dans le bon rayon de distance des lieux** d'emploi, sur place ou à proximité.

La plupart de ces **solutions sont activables très rapidement** : elles permettent d'enclencher de premières initiatives et grâce aux enseignements tirés, de créer les conditions d'une action durable.

Action Logement se positionne ainsi dans un **rôle d'ensemblier** capable de fédérer les ressources d'un territoire et de valoriser la complétude de l'intervention du Groupe : filiales, produits, services, ingénierie.



# 1

## PRÉPARER LE TERRAIN

Le déploiement de ces solutions repose sur la capacité du Groupe à assembler les acteurs à la bonne échelle territoriale. La position de tiers de confiance d'Action Logement, ancré territorialement, au contact des entreprises, des élus, des partenaires sociaux et des opérateurs immobiliers, rend possible l'animation d'une stratégie locale au service du logement des saisonniers.

### Fédérer un solide partenariat à la bonne échelle territoriale

- **Définir un périmètre d'intervention** : ville, Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR), bassin de vie ;
- **Inviter les parties prenantes** : élus, collectivités, services de l'État, employeurs, club entreprises, fédérations professionnelles, agences immobilières, conseils syndicaux, maison des saisonniers, etc. ;
- **Fédérer un collectif de projet** face à l'urgence (avec une animation et un calendrier de travail).

### Objectiver les besoins des employeurs pour la saison à venir

- **Définir le début et la fin de la saison** qui permettra de sécuriser les loueurs, les employeurs et les saisonniers, lequel calendrier pourrait être indexé au contrat de travail ;
- **Recenser en amont (6 mois) les besoins** notamment sur les postes clés en réalisant des enquêtes flash complémentaires auprès des employeurs sur leurs besoins de main d'œuvre et de logements selon le profil des postes recrutés ;
- **Tester les capacités des employeurs à s'engager** et à mutualiser des réponses pour leurs saisonniers (colocations, aides).

### Cibler l'offre de logement

- **Cibler des zones** à bonne distance des bassins d'emploi ;
- **Partager des éléments de connaissances sur le parc disponible** (bouche à oreille, listing, data) ;
- **Lancer un marché / une étude de prospection** si nécessaire ;
- **Identifier la qualité des logements** (zone grise du marché, s'assurer de la décence des logements ciblés, prenant notamment en compte le réchauffement climatique comme facteur aggravant l'été).

### Conventionner avec les parties prenantes

- **Plan d'ensemble pluri-annuel** reprenant des éléments de diagnostics, les objectifs opérationnels et les critères d'évaluation ;
- **Engagement des parties prenantes** comprenant les apports de chacun ;
- **Valorisation et communication** de la convention à prévoir pour renforcer l'action.

## OUTILS MOBILISABLES

### Analyse

*Objectivation des besoins* : enquête flash, mobilisation des datas disponibles pour identifier les logements et leurs propriétaires via des accords nationaux (Lovac, bases de données fiscales), fichiers des partenaires dans le respect de la RGPD.

### Communication

*Méthodologie de diagnostics* : Outils de communication à destination des collectivités.

### Capitalisation

*Modèles de conventions d'engagements* avec les collectivités et partenaires ;  
*Mutualisation des expériences* et des analyses des besoins par d'autres Directions Régionales ;

*Organisation de l'évaluation* de l'action.

2

## AGIR DANS LA DURÉE

Les retours d'expériences éclairent les conditions de réussite de l'action en ce qui concerne la mobilisation de logements issus du parc privé. Les freins tiennent notamment **au caractère chronophage d'actions qui relèvent du cas par cas et qui exigent de la réactivité**. Ils procèdent aussi, selon les contextes, de l'absence de partenaires relais ou d'un investissement décevant des acteurs pour finaliser les projets.

### Organiser la captation de logement en sécurisant les propriétaires

- **Identifier les modalités pour entrer en relation avec les propriétaires** porte à porte, campagne de communication avec des argumentaires incitatifs, stands, agences et professionnels de l'immobilier ;
- **Identifier les modalités pour entrer en relation avec les mairies, les commerçants** développer une gamme d'outils incitatifs à destination des propriétaires et professionnels de l'immobilier, en s'appuyant sur la garantie Visale et le renouvellement de « Louer Pour l'Emploi » (LPE cf. [www.actionlogement.fr/louer-pour-emploi-bailleurs](http://www.actionlogement.fr/louer-pour-emploi-bailleurs)) ;
- **S'appuyer sur des tiers de confiance** en vue du développement des cohabitations intergénérationnelles, à travers des relations étroites avec les Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) et les associations d'aides à la personne.

### Préparer l'activation et la gestion des logements

- **Mise en relation offre / demande par les employeurs** par les agences immobilières, les collectivités ou toute autre partie prenante ;
- **Installer une plateforme (guichet unique)** de centralisation des offres et de la demande (en utilisant des outils disponibles : application Ma Saison, à l'appui de la Maison des saisonniers ou encore de la plateforme numérique de l'État « Mes Aides ») ;
- **Confier la gestion des biens à un opérateur dédié** agence immobilière labellisée, Agence immobilière à vocation sociale (AIVS), opérateur Ingénierie social, etc. ;
- **Anticiper la fidélisation des saisonniers** d'une année sur l'autre.

### Évaluer et remonter au niveau national pour mieux préparer la saison suivante

- **Quantifier les saisonniers logés** et le nombre de logements remis sur le marché ;
- **Évaluer la qualité du partenariat** et de la coopération ;
- **Valoriser et communiquer** des résultats permettant la capitalisation et l'alimentation des comités régionaux et territoriaux d'Action Logement.

#### OUTILS MOBILISABLES

##### Moyens

*Outils de captation et plateformes de centralisation des offres et des demandes de logement ;  
garantie Visale et son extension aux saisonniers ;*

*« Louer pour l'emploi » (LPE) renouvelé ;*

*Accords nationaux avec les grands acteurs œuvrant sur l'intergénérationnel pour assurer la montée en compétences des opérateurs.*

##### Communication

*Outils de communication en direction des professionnels de l'immobilier, des offices de tourisme, des propriétaires.*

##### Capitalisation

*Modèles de conventions avec les professionnels de l'immobilier (accords nationaux, conventions d'indicateurs) ;*

*Modèles de convention avec des agences immobilières à vocation sociale (AIVS) pour assurer la gestion ;*

*Outils d'évaluation.*



**BANYULS OCCITANIE**

**Un engagement concret à travers la signature d'une charte**

- **Pour mobiliser les partenaires** (collectivités locales, employeurs et organisations professionnelles, opérateurs de l'immobilier, acteurs du logement social, Maisons du Travail Saisonnier et Offices de Tourisme, Services de l'État, France Travail) ;
- **Pour un examen attentif des situations des saisonniers et une réponse organisée de solutions de logement ;**
- **En précisant les rôles de chacun ;**
- **Sur les territoires du littoral d'Occitanie.**

Cette démarche de mobilisation en faveur du logement des travailleurs saisonniers, à l'échelle d'une commune ou d'un regroupement de communes, s'inscrit dans les priorités du plan régional d'orientation d'Action Logement Services.

Organisée en 3 parties, elle fixe :

- **Un cadre de référence commun pour des solutions** de qualité, nouvelles, sur-mesure et pérennes ;
- **Des objectifs chiffrés et territorialisés avec des cibles** Logements peu ou pas loués, cohabitation intergénérationnelle, logements dédiés ;
- **Les engagements des signataires partenaires** qui contribuent à l'identification des logements, à l'information des propriétaires et à la qualité du logement.

**L'affirmation de la fonction de tiers de confiance et de régulation figure comme une condition essentielle de réussite.**

Pour le locataire	Pour le loueur	Pour les 2 parties
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Connaissance précise des offres disponibles selon des critères établis ;</li> <li>• Loyer mensuel maximum à 300-350€ pour un logement et 130€ pour une chambre en colocation ;</li> <li>• Charges incluses dans le loyer ;</li> <li>• Sans paiement de loyers d'avance ;</li> <li>• Logement meublé ;</li> <li>• Durée indexée selon les contrats signés :</li> <li>• Au plus près du lieu de travail, moins de 15 mn de trajet ;</li> <li>• Décision d'attribution sous 3 jours.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en marché de son logement avec toutes les caractéristiques détaillées ;</li> <li>• Recommandations pour la sélection du candidat ;</li> <li>• Garanties de solvabilité du locataire ;</li> <li>• Paiement garanti du loyer sur toute la période ;</li> <li>• Revenu additionnel ;</li> <li>• Réduction ou optimisation de l'impact fiscal sur les compléments de revenus de loyers à destination des saisonniers ;</li> <li>• Prise en charge des travaux totale ou partielle de remise en état à la sortie ;</li> <li>• Travaux de réfection pour mise en location saisonnière, le cas échéant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Procédures administratives et état des lieux entrée-sortie simplifiés ;</li> <li>• Sécurisation de la relation locative.</li> </ul>



## QUELQUES PISTES

- **Pour la création de guichets unique locaux**, conjointement établis avec les EPCI, adaptables aux territoires pour accompagner les propriétaires et ainsi les orienter quant aux aides mobilisables, aux avantages éventuellement inhérents, etc. Ce guichet unique peut représenter un intérêt pour les EPCI à condition qu'ils soient correctement dimensionnés.
- **Pour un appui de la base Lovac**, qui pourrait être une piste intéressante pour Action Logement dans la mesure où cela permettrait au Groupe de sourcer les éventuels logements vacants.
- **Pour des partenariats avec EPCI et/ou fédérations professionnelles locales** d'entreprises saisonnières. Une des conséquences pourrait être de travailler à l'évolution de leur fiscalité (taxe d'habitation notamment dans le cas de résidences secondaires en cas de mobilisation innovante) ou en repérage des logements sous-occupés.
- **Pour la mise à disposition d'outils**, d'aides mobilisables, de communication sur les avantages fiscaux par exemple par l'équipe dédiée au national.



## [ OCCITANIE ]

### Colocation ou cohabitation intergénérationnelle

- Dispositif de mise en relation entre seniors et personnel saisonnier de moins de 30 ans porté par la Direction Régionale Occitanie ;
- Portant sur les parc privé et social ;
- 155 places entre 2020 et 2022.

### Résidence intergénérationnelle de Thégra

- Résidence les 3 Ruisseaux (image ci-contre), 14 logements locatifs sociaux dont 10 pour les saisonniers ;
- Portée par Lot Habitat et Lot pour Toits ;
- *Le projet social de la résidence a été pensé pour accueillir tant les saisonniers que les seniors avec un accompagnement social dédié porté par le gestionnaire.*



### Louez l'été à des travailleurs saisonniers [ Agglomération des Sables-d'Olonne ]

- Mis en place depuis 2022, ce dispositif cible les lits froids (propriétaires qui ne souhaitent pas rentrer dans le cadre de la location saisonnière, mais plutôt dans une démarche de solidarité).
- Le propriétaire s'engage à louer pendant 10 semaines consécutives et 3 années de suite un logement (annexe, chambre, studio voire T2 ou T3) décent et meublé, à loyer modéré. En contrepartie, il reçoit chaque année 800 euros, aide financée par l'agglomération et les employeurs. Une aide supplémentaire (plafonnée à 2.500 euros) peut également être mobilisée lorsque des travaux d'amélioration du logement sont nécessaires.
- Un interlocuteur dédié accompagne les propriétaires pour simplifier les démarches administratives et il assure gratuitement un service d'intermédiation locative (partenariat avec une agence immobilière).
- L'employeur est au cœur du dispositif : c'est lui qui signe le bail avec le propriétaire et règle les loyers. À charge pour lui, d'appeler tout ou partie du loyer au saisonnier, ce qui constitue aussi un levier de négociation pour les recrutements.
- L'attractivité de cette action s'affirme : 23 saisonniers ont été logés en 2022, 65 en 2023.



### ARDÈCHE [AURA]

#### Un diagnostic des besoins dans le bassin ardéchois

- En vue de la rédaction à venir de **la convention de la loi Montagne II** ;
- **Pour connaître et recueillir les besoins en logements** des saisonniers de plusieurs bassins d'emploi ardéchois ;
- **Mobilise une pluralité d'acteurs et donc une multitude de points de vue**, des collectivités aux acteurs économiques locaux et offices du tourisme, en passant par les services de l'État ;
- Une **mobilisation du Comité Régional** ;
- L'un des leviers pour la concrétisation de la démarche : **la sensibilisation des élus locaux à la problématique du logement des saisonniers** et de son intrication avec l'économie locale, en particulier dans les bassins touristiques.

MOBILISER

## LES STRUCTURES COLLECTIVES



# LES STRUCTURES COLLECTIVES

Des solutions  
potentielles  
souvent mal identifiées



## ENJEUX L'offre des structures dédiées

Il s'agit de structures :

- **Disposant de logements dédiés** à certains publics (lycéens, étudiants, apprentis, publics en formation, alternants) ;
- **Situées au sein des bassins d'emploi** de la main d'œuvre saisonnière ;
- **Inoccupées partiellement ou totalement** durant les saisons.

## ... dans des parcs divers

Au sein des territoires, il existe une diversité de parcs susceptibles d'apporter des solutions au logement des travailleurs saisonniers :

- **Les internats ou résidences des lycées** (enseignement général, technologique, professionnel agricole), des établissements de formation professionnelle ou continue (CFA, AFPA, etc.) ;
- **Les logements étudiants** dans les CROUS, logements des établissements d'enseignement supérieur, résidences étudiantes privées ;
- **Les structures collectives** (résidences habitat jeunes notamment) s'adressant à des publics mixtes (salariés, alternants, intérimaires, publics en insertion, en formation), auberges de jeunesse, etc. Selon les contextes, elles proposent des offres en résidence, dans le diffus, en neuf ou dans l'ancien ;
- **Les structures de l'Hôtellerie de Plein Air (HPA)** : leurs modules (mobil-homes, bungalows) sont souvent inoccupés en basse ou moyenne saison. Ils peuvent être loués aux publics saisonniers de montagne ou du littoral, aux saisonniers agricoles lorsque la période des récoltes est différente de la pleine saison touristique. De manière récurrente, certains campings – municipaux ou privés – présentent des emplacements ainsi que des espaces non affectés susceptibles de recevoir des modules permettant de loger des saisonniers. Ces solutions sont à mobiliser plus amplement avec le concours des collectivités et des professionnels des territoires.



Des réponses  
à déployer avec une offre  
de gestion respectant  
l'identité des structures

#### Avec les leviers du Groupe

Ces logements ou hébergements constituent des **opportunités mobilisables rapidement**, en réponse aux besoins des territoires.

Les outils du Groupe permettent d'agir en lien avec les différentes parties prenantes pour lever les freins et **rendre les solutions de captation temporaire attractives**.



1

APPLIQUER  
UN RÉFÉRENTIEL  
COMMUN

Toutes les solutions de structures collectives existantes ne sont pas mobilisables. Elles ne peuvent pas toutes répondre aux besoins des salariés saisonniers. C'est pourquoi il est nécessaire, au préalable, de s'assurer qu'elles répondent à **un certain nombre de prérequis**, à regrouper au sein d'un référentiel commun.

### Vérifier la disponibilité des offres en fonction des périodes souhaitées

Avec la nécessité d'anticiper les délais après la fermeture des structures collectives, avant la reprise des formations pour faire coïncider au mieux le début et la fin de la saison touristique ou agricole ;

### S'assurer de la pertinence de la localisation envisagée et considérer les solutions de mobilité mobilisables

présentes ou proposées par les collectivités locales pour **rapprocher le logement du lieu de travail** (trajets et horaires spécifiques, navettes, transport à la demande, covoiturage) ;

### Considérer l'adaptabilité et la qualité des lieux

C'est-à-dire leur accessibilité et leur sécurité, leur fonctionnement indépendant de tout ou partie de l'établissement, les caractéristiques des chambres, du mobilier, des espaces communs (présence d'une salle et d'un équipement permettant une restauration légère), **sans dénaturer l'identité première du lieu dédié** à des étudiants, des jeunes travailleurs, etc. ;

### Veiller à des formules abordables et simples d'accès

- S'assurer d'un bon rapport qualité / prix, proposant une offre de services intégrée et additionnels (pack linge, covoiturage ou autres) ;
- Avec des modalités et **des canaux d'information** efficaces auprès des employeurs et des publics saisonniers pour rendre l'offre accessible ;
- Avec en bout de chaîne un processus de **réservation simple et robuste**.

## OUTILS MOBILISABLES

## Capitalisation

*Création d'un référentiel spécifique* selon les parcs, avec un focus sur les internats, cible à privilégier.  
*Référencement des saisonniers* dans les stratégies de peuplement des structures collectives.

## 2 RECENSER LES OPPORTUNITÉS

Le diagnostic, mené à une maille locale est l'occasion **rendre lisible cette offre** de structures collectives mobilisables en faveur du logement des travailleurs saisonniers.

**Mettre en visibilité les structures collectives financées par Action Logement** sur les divers sites à l'échelle du territoire national et mobiliser les gestionnaires pour effectuer des attributions prioritaires aux saisonniers ;

**Négocier des conventions d'engagement dans le cadre d'accords nationaux** pour faciliter la mobilisation des acteurs et la mise en œuvre sur le terrain ;

### **Mobiliser sur le terrain le bon niveau de décision selon des modèles « gagnant- gagnant »**

où les parties prenantes trouvent intérêt à agir ensemble avec Action Logement, en ayant la capacité à valoriser leurs engagements à travers :

- **des bénéfices économiques** : apport de nouvelles recettes, amélioration du taux de remplissage, prise en charge du coût marginal de gestion, incitations permettant d'améliorer le modèle économique global, optimisation des effectifs ;
- **des bénéfices sociaux et environnementaux** : réduction de l'empreinte carbone des déplacements, mise en place d'une offre de logements multi-usages contribuant à la vitalité du territoire par exemple ;

### **Rendre accessible les offres référencées**

- Au niveau national : **utilisation la plateforme du logement temporaire** portée par Action Logement Services recensant l'offre de logements temporaires dans le parc privé, en renvoyant aux outils de réservation propres à chaque structure collective ;
- Au niveau local : **mise en place d'un guichet unique** avec les partenaires du territoire pour faciliter l'accès aux solutions collectives captées.

## OUTILS MOBILISABLES

### Moyens

*Signature d'accords nationaux* avec l'ARF, CNOUS, UNAHJ, CFA, AMF, FASTT ;

*Signature de conventions* avec des partenaires en région ;

*Nommer des référents dédiés* « structures collectives / logement temporaire meublé » pour favoriser la mixité des publics sur cette offre (saisonniers, alternants, stagiaires, intérimaires, CDD) ;

*Animation de Guichet unique* avec les partenaires des territoires.

*Agrégation des Data* au niveau national.

*Appui des équipes d'Action Logement Services* par une mutualisation d'outils opérationnels (modèles de conventions, argumentaire, communication à destination des structures collectives pour les convaincre, retours d'expérience).

### Capitalisation Communication

3

### PROPOSER UNE GESTION PERFORMANTE

C'est la clé pour installer **un modèle économique durable** de mobilisation d'une partie du parc des structures collectives. Le groupe Action Logement amène ici des garanties en mesure d'optimiser la gestion de ces logements au sein des structures collectives, en faveur des saisonniers.

#### Garantir une gestion sécurisée

- **Couvrir les risques** d'impayés et de dégradations (équipements, vaisselles, électroménager, etc.) de saisonniers, via la garantie Visale ;
- **Veiller à la remise en bon état** au terme de l'occupation ;

#### Mobiliser un opérateur apte à exercer une gestion « clé en main »

- **Lorsque le recours à un tiers est nécessaire** avec une prestation de service intégrant les réservations, les contrats, les entrées / sorties, l'entretien et les services de veille, le quittancement ;
- **Contractualiser avec des opérateurs locaux** (AIVS, agences immobilières, associations, etc.), connaisseurs des caractéristiques du public saisonnier en capacité d'apporter un service réactif de suivi, à l'écoute des gestionnaires des structures collectives ;

#### Renforcer une gestion ciblée

En mesure de prioriser les publics saisonniers sur cette offre, avec une prise en charge du coût administratif des contrats à durée courte, à l'instar de la prise en charge des frais de mise en location dans le dispositif « Louer Pour l'Emploi » ;

#### Initier un suivi et une démarche évaluative

Pour favoriser la reconduction de l'offre et amplifier le nombre de lits ainsi mis à disposition des saisonniers.

#### OUTILS MOBILISABLES

#### Moyens

*Adaptation de la garantie Visale* avec une garantie des impayés avant 2 mois, la couverture du mobilier et des dégradations locatives et une garantie de sous-location en intermédiation locative ;

*Signature de conventions* avec des opérateurs locaux, en mesure de favoriser l'orientation et le suivi des saisonniers ainsi logés.

*Appui des équipes d'Action Logement Services* (modèle de conventions de gestion, diffuser un guide du logement saisonnier, etc.).

#### Capitalisation Communication



### **SABLES D'OLONNE [ 85 ]**

#### **Logements dans les lycées Eric Tabarly et Valère Mathé**

Géré par l'association Eurotium, les internats offrent un espace de vie commun avec télévision et accès à internet, facilitant la convivialité. Présent 24 h sur 24, le personnel d'Eurotium veille à la tranquillité des saisonniers et assure la surveillance de nuit.



### **REGION BRETAGNE**

#### **Internat dans 4 lycées à Dinard, Lamballe, Saint Malo et Dinan**

Après une expérimentation concluante au lycée hôtelier Yvon-Bourges de Dinard et au lycée Henri-Avril à Lamballe en 2022, deux autres établissements, à Saint-Malo et Dinan, ont ouvert leur internat aux travailleurs saisonniers, lors de l'été 2023.

- Le lycée hôtelier Yvon Bourges, à Dinard, met à disposition du 7 juillet au 28 août 43 lits ;
- Le lycée maritime Florence Arthaud à Saint-Malo ouvre ses portes du 7 juillet au 23 août à 27 et met à disposition 27 chambres ;
- A Lamballe, environ 80 lits seront mis à disposition au lycée Henri Avril pour héberger des personnes employées en juillet et août à la Cooperl ;
- Et à Dinan, 30 chambres sont accessibles au lycée Ker Siam, depuis le 30 juin et jusqu'au 29 août.

Les prix vont de 5€ à 12€ la nuit (3 lycées sur 4 étant à 12€ la nuitée). Une personne affectée à la surveillance des locaux veillera en permanence à la tranquillité des résidents dans chaque internat mis à disposition.



### **PARENTIS-EN-BORNE [ 40 ]**

#### **Internat du Lycée Saint Exupéry**

Depuis 2013, il appartient à la Région Nouvelle-Aquitaine. Il est mis à disposition chaque été pour héberger des employés, grâce à la signature d'une convention d'occupation temporaire entre la Région Nouvelle-Aquitaine, le lycée, la commune de Parentis et le Pays Landes Nature Côte d'Argent.



### CONVENTION DE PARTENARIAT

#### avec la Fédération de l'Hôtellerie de plein air (HPA) en Occitanie

Elle a pour objet de définir les conditions selon lesquelles Action Logement et l'HPA s'engagent à mobiliser leurs moyens pour :

- **Orienter un public salarié** vers les adhérents de la Fédération de l'HPA, pour soutenir l'activité pendant la saison estivale 2020 et éventuellement au-delà. Cette catégorie est complémentaire à la clientèle touristique traditionnelle ;
- **Faciliter les conditions d'accès** aux logements temporaires aux publics d'Action Logement.

Les parties s'entendent pour :

- **Convenir d'un « tarif repère »** d'hébergement supportable pour les publics d'Action Logement et supérieur aux coûts marginaux d'exploitation pour les adhérents de l'HPA, susceptible de varier dans une fourchette déterminée en fonction de la qualité des établissements. Ce tarif est réservé aux candidats orientés par Action Logement et établi pour une durée de séjour minimale d'un mois ;
- **Convenir d'une procédure simplifiée** et peu contraignante de mise en relation entre les adhérents de l'HPA et le public salarié d'Action Logement ;
- **Faire la promotion du dispositif** partout où le besoin est identifié. Action Logement a réalisé un mode d'emploi destiné aux adhérents de l'HPA pour leur expliciter le mode opératoire du partenariat ;
- **Mettre en place un comité de pilotage**, composé de membres désignés par Action Logement et par l'HPA, assurant la définition et le suivi des actions. Afin de permettre de mesurer et d'accompagner le déploiement de ce partenariat à titre gracieux, les parties s'engagent à se rencontrer au moins 2 fois par an.

La sollicitation des établissements d'HPA par l'équipe Logement temporaire d'Action logement pour la réservation d'hébergements s'effectue en fonction des besoins, ainsi que des disponibilités respectives des partenaires.

Le tarif de location est fixé par l'établissement, il est souhaitable pour le succès de l'opération qu'il tienne compte du tarif repère précité.

ACTIVER

LA PRODUCTION

# DE LOGEMENTS ABORDABLES



## LA PRODUCTION

## DE LOGEMENTS ABORDABLES

Un parc dédié au lien  
emploi-logement dans tous  
les territoires



### ENJEUX : le déploiement de résidences « mixtes » pour les publics en mobilité professionnelle

La production immobilière, via la réhabilitation ou le changement de destination (recyclage d'anciennes colonies, anciens hôtels ou autres) est un des leviers du déploiement de solutions en faveur du logement des saisonniers. Des **constructions nouvelles** fondées sur un modèle économique innovant sont à promouvoir ici :

- la Résidence à Vocation d'Emploi (RVE) ;
- la Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS).

La **complémentarité de l'occupation** entre saisonniers, salariés en mobilité, alternants, étudiants, publics en stage ou en formation permet d'atteindre un remplissage à l'année et réduit le risque de logements inoccupés.

### ... Sans écarter la mobilisation du parc locatif social existant

Cette voie est étroite car le parc social présente peu de disponibilités dans les **zones tendues** tandis que les localisations du patrimoine peuvent être éloignées des sites d'emploi saisonniers dans les secteurs détendus. Il faut donc cibler les parcs en fonction des terrains. Mais **la réglementation et le jeu des contreparties** qui encadrent la gestion du parc locatif social (réservations au bénéfice de publics prioritaires, plafonds de ressources, délais, droit au maintien dans les lieux) n'excluent pas la possibilité de développer les attributions en direction des publics saisonniers.

La **gestion du peuplement fait ici la différence** : la capacité à réguler la vacance hors-saison est la clé pour assurer un équilibre du budget d'exploitation des résidences.



## Des réponses à consolider avec les filiales dans la gestion du peuplement, la production et l'innovation

### Avec un déploiement des RHVS et RVE

Les différentes composantes du Groupe sont en mesure d'apporter des réponses attractives, ajustées aux contextes territoriaux et qui reposent sur des modèles économiques viables.

Les équilibres établis autour de ces deux familles de produits sont fondés sur une gestion qui s'adresse à **une mixité des publics**. La complémentarité de l'occupation entre saisonniers, salariés en mobilité, alternants, étudiants, publics en stage ou en formation apporte de la souplesse. Elle permet d'atteindre un remplissage à l'année et réduit le risque de vacance.

Le déploiement de ces solutions propose **un levier de massification de réponses** adaptées pour les travailleurs saisonniers. Elles présentent des conditions : reconnaissance des publics saisonniers parmi les publics prioritaires s'agissant de la RHVS, complémentarité des publics de manière à asseoir un modèle économique innovant s'agissant de la RVE.



# 1

## MOBILISER LE PARC SOCIAL

Des solutions peuvent être mobilisées ponctuellement dans le parc social, même si la mobilité professionnelle liée à l'enchaînement de contrats de courte durée est désynchronisée du bail proposé dans le logement social. Ces solutions ne peuvent exister qu'à condition de renforcer les échanges entre Action Logement Immobilier et Action Logement Services sur la disponibilité en temps réel du parc, pour saisir d'éventuelles opportunités.

### Consolidation d'un inventaire du parc de logements sociaux des filiales immobilières du Groupe

Pour élargir l'accès des saisonniers au parc social en renforçant la liaison opérationnelle avec les équipes d'Action Logement Services et la mise à contribution des contingents Action Logement pour loger les saisonniers ;

### Promotion des contrats de cohabitation intergénérationnelle solidaire auprès des organismes de logements sociaux et des locataires

Pour élargir l'accès des saisonniers au parc social conformément au nouveau cadre législatif (cf. Cahier Repères de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) 99 – 2022) ;

### Accompagnement du recyclage immobilier

À travers une expertise foncière et immobilière pour réaliser des portages en mesure de reconstituer une offre à destination des salariés saisonniers, sur un parc défraîchi (anciennes colonies de vacances, ex-résidences hôtelière, transformations de bureaux en logements tel que l'action de la Foncière de Transformation Immobilière, etc.).

**OUTILS MOBILISABLES**

#### Moyens

*Pour promouvoir la cohabitation intergénérationnelle au sein du parc social :*

- Mise à disposition des recommandations, de bonnes pratiques et de retours d'expériences ;
- Partenariat avec les grands acteurs nationaux œuvrant sur l'intergénérationnel.

#### Expertise

*Pour promouvoir le déploiement des nouveaux programmes :*

- Éclairages et appui à la qualification des besoins sur les sites prioritaires (enquêtes, notes d'enjeux) ;
- Mise en lien avec les partenaires de terrain (acteurs socio-économiques, élus) de manière à installer les démarches de projets et ancrer les solutions ;
- Accompagnement sur le recyclage immobilier (expertises foncières et immobilières, portage, contreparties).

#### Capitalisation

*Pour accompagner l'innovation :*

- Suivi de l'avancement des programmes de déploiement des offres de logements abordables ;
- Propositions d'adaptations réglementaires éventuelles pour favoriser le remplissage des résidences ;
- Mise en visibilité des réalisations.

2

## INITIER DES RÉSIDENCES MOBILITÉ EMPLOI

**La RHVS et la RVE** sont deux produits qui permettent d'apporter des solutions adaptées aux publics saisonniers à travers des solutions d'hébergement de qualité à un coût maîtrisé. Cette réponse est à mettre en œuvre dans le cadre d'une offre qui s'adresse à d'autres publics : publics prioritaires des Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), salariés avec un contrat de travail de courte ou de moyenne durée, en formation professionnelle, en contrat d'apprentissage, en stage, en mutation professionnelle, ou en mission temporaire dans le cadre de l'activité.

### **S'approprier le cadre des Résidences « mobilité / emploi »**

#### **RHVS et RVE sont des établissements commerciaux d'hébergement**

**qui proposent une offre similaire** (studios et T1 bis meublés, prestations de type para hôtelier - gardiennage, surveillance, entretien, lingerie - ), des conditions économiques avantageuses pour des séjours courts et de moyennes durée, avec la mobilisation du bail mobilité, l'ouverture des droits à l'APL et à la garantie Visale, l'indexation de la durée du séjour à la durée du contrat de travail, la possibilité de louer directement à des employeurs et de ne pas être soumis aux plafonds de ressources.

#### **... mais leur cadre se distingue sur certains points**

- *S'agissant de la RHVS* : nécessité d'un agrément de la résidence et de l'exploitant par le préfet de département, reconnaissance de l'éligibilité du public saisonnier dans le cadre du PDALHPD ou du contingent préfectoral, obligation d'un accompagnement social pour les « publics prioritaires », plafonnement des loyers pour les « publics prioritaires » avec un plafond dégressif pour les longs séjours ;
- *S'agissant de la RVE* : un cadre non réglementé qui ouvre sur l'adaptation aux publics et aux territoires et offre de la souplesse (pas de plafonds de loyers ni de ressources, large choix de contrats de location). Cependant, les normes de sécurité incendie sont contraignantes et la RVE ne bénéficie pas du financement de la Banque des Territoires.

### **Informers les employeurs et les collectivités de leur nécessaire implication**

Les montages sont effectués de telle sorte que ce sont **majoritairement les employeurs qui louent ou réservent les logements** pour leur main d'œuvre saisonnière. La gestion et la plateforme de réservations sont assurées en interne pour limiter les coûts.

### **Travailler la complémentarité des publics sur des bassins en tension**

- **Avec un couplage « saisonniers / salariés en mobilité / alternants »**  
L'alternance entre ces publics permet d'occuper les logements hors-saisons et de viser un taux de remplissage supérieur à 95 %. Il impose une taille minimale d'opération (au-delà de 100 logements) pour assurer la rentabilité de l'opération ;
- **Avec une articulation « besoins saisonniers et besoins d'entreprises ponctuels »**  
Notamment dans les zones montagne, en s'assurant que les travailleurs libèrent le logement pendant la période touristique. Il est nécessaire d'être à proximité des cœurs de ville ou d'un noyau de transport.

## OUTILS MOBILISABLES

### **Expertise**

*Dresser un cahier des charges* précis en consolidant les expériences engagées ;  
*Proposer les assouplissements réglementaires*, négocier des dérogations.

### **Moyens**

*Lancer un appel à manifestation d'intérêt (AMI)* à l'échelle nationale pour prendre appui (accès au foncier) sur des collectivités et des acteurs socio-économiques pro-actifs ;  
*Envisager la création d'une filiale de gestion* pour porter ce type de résidences.



### Le Panorama, résidence pour saisonniers à Bandol (83)

Le groupe Action Logement se mobilise pour loger les travailleurs saisonniers et déploie des solutions logement pour soutenir les entreprises du secteur touristique, hôtelier ou agricole. Comme à Bandol, où la Commune a fait le choix de mobiliser une ancienne résidence de vacances réhabilitée afin d'accueillir les saisonniers du littoral.

#### Réhabilitation et transformation d'usage d'un immeuble remarquable

Afin de répondre au besoin de logement des jeunes actifs et des saisonniers, Unicil a rénové et transformé une résidence de vacances bénéficiant d'une situation géographique idéale, sur les hauteurs de Bandol, et labellisée « Architecture contemporaine remarquable du XX<sup>e</sup> siècle. »

La résidence compte désormais 86 logements, dont 25 réservés à des saisonniers de moins de 30 ans. Chaque logement bénéficie d'une vue sur la mer et d'une terrasse, et les résidents ont accès à de nombreux espaces communs tels que les salons d'accueil et la laverie.

#### Des logements meublés au loyer maîtrisé

Pour s'adapter aux besoins des saisonniers, Unicil déploie une gestion locative spécifique et propose des baux de courte durée pour favoriser la rotation des logements (financés en PLAI). Une offre de qualité pour contribuer à soutenir l'économie touristique de la Commune et répondre aux enjeux locaux.





## Résidence Hôtelière à Vocation d'Emploi (RHVE) à Anglet (64)

Alors que le manque de logements pour travailleurs saisonniers pèse sur les recrutements du secteur touristique, in'li Sud-Ouest, filiale immobilière du groupe Action Logement, déploie un nouveau type de logements temporaires, destinés en priorité aux saisonniers ainsi qu'aux salariés et alternants d'entreprises privées.

### Une nouvelle solution logement liée à l'emploi

Cette nouvelle résidence à vocation d'emploi sera livrée pour l'été 2024. Elle permettra à des saisonniers de tous âges de se loger de juin à septembre. Le reste de l'année, les 148 appartements T1 et T2 seront proposés à des jeunes actifs, à des alternants et à des salariés en CDD ou CDI qui auront besoin de se loger de façon temporaire. Une RHVE exclut tout séjour touristique et tout public relevant de contingents réservataires. Les employeurs du secteur touristique peuvent également réserver en direct des logements pour assurer à leurs salariés une solution logement-emploi.

### Des logements temporaires et abordables

La RHVE sera composée de logements meublés, proposés en location avec ou sans services, pour une occupation comprise entre une semaine et 10 mois, à des tarifs inférieurs aux prix du marché à la nuitée. La clientèle doit justifier du lien de son séjour avec l'emploi, dans le cadre d'un bail mobilité, et peut bénéficier de la garantie Visale. Pour 80 % des occupants, l'accès est conditionné aux plafonds de ressources du logement intermédiaire.



**Maître d'ouvrage :** in'li Sud-Ouest  
**148 logements**  
**Mise en service :** été 2024



Centre-Val de Loire



## L'Escale, résidence pour jeunes et saisonniers à Saint-Aignan-sur-Cher (41)

Le groupe Action Logement se mobilise pour loger les travailleurs saisonniers et déploie des solutions logement pour soutenir les entreprises du secteur touristique, hôtelier ou agricole. La mobilisation des logements destinés aux jeunes actifs permet aux saisonniers de Saint-Aignan-sur-Cher de bénéficier d'un logement temporaire de qualité et à faible coût.

### Favoriser le lien emploi-logement avec une solution adaptée

Le département du Loir-et-Cher est marqué par une demande importante de saisonniers dans le domaine agricole et du tourisme, et de jeunes actifs et d'alternants pour les entreprises locales. Afin de contribuer au développement économique du territoire en favorisant le lien emploi-logement, la résidence L'Escale propose 82 logements meublés pour jeunes actifs et saisonniers. Les résidents peuvent bénéficier de services collectifs et de durées de bail flexibles (préavis de 8 jours) pour un accès rapide au logement.

### Action Logement au service des territoires, de l'étude à la concrétisation du projet

Le projet résulte d'une collaboration étroite avec plusieurs partenaires locaux et institutionnels : l'État, la Région, le département du Loir-et-Cher, la Communauté de Communes Val de Cher Controis et la Commune de Saint-Aignan-sur-Cher.



**3F Résidences**  
Groupe ActionLogement

**g E** group **ETABLIERES**

**Maître d'ouvrage :**  
3F Résidences  
**Gestionnaire :**  
Groupe Établières  
**82 logements**  
**Mise en service :**  
juin 2022



### LIBOURNE [ 33 ] Une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale dédiée aux travailleurs saisonniers



« L'Aïrial des Vignes », a pour objectif d'offrir sur un territoire du Libournais, en forte demande, une offre de logement et d'hébergement de qualité et abordable pour les travailleurs saisonniers, du secteur viticole notamment. Réalisée par l'association Le Prado qui en assure la gestion, la résidence a reçu le soutien d'Action Logement Services pour accompagner les salariés notamment les plus fragiles dans leur parcours résidentiel.

#### UNE RÉSIDENCE LABELLISÉE « FABRIQU'ŒUR » D'HABITAT

L'innovation de « L'Aïrial des Vignes » vient de la prise en compte des revenus des saisonniers pour calculer ce qu'ils peuvent engager comme dépenses pour se loger.

- **Les tarifs s'échelonnent de 19 à 46 euros la nuit ;**
- On retrouve le principe de solidarité grâce aux tarifs différenciés selon les publics accueillis, à la participation des châteaux viticoles partenaires et grâce au soutien du groupe Action Logement pour accompagner les salariés notamment les plus fragiles dans leur parcours résidentiel ;
- Les logements sont agréés pour recevoir l'allocation de Logement Social s'ils sont occupés de manière continue durant 1 mois.

#### LA RÉSIDENCE HÔTELIÈRE À VOCATION SOCIALE COMPREND

- **87 logements**, de 18 à 27 m<sup>2</sup>, dont des logements pour les personnes à mobilité réduite, **pour un total de 146 places ;**
- 23 studios simples, 37 studios doubles, 22 studios twins et 5 studios pour les personnes à mobilité réduite ;
- Ces logements sont équipés et meublés ;
- La résidence possède aussi des espaces communs et accueillera une « **Maison des Saisonniers** » ;
- **Un service de transport quotidien**, matin et soir, permettra d'assurer les transports des saisonniers viticoles vers les propriétés productrices partenaires.

#### LES PUBLICS CONCERNÉS

- Les publics prioritaires du Plan Département d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de la Gironde ;
- Les publics éligibles au contingent prioritaire de l'État ;
- Les salariés saisonniers ;
- Les travailleurs pauvres (intérimaires, etc.) ;
- Les jeunes en formation (apprentis, alternants, étudiants, etc.) ;
- Les personnes en mobilité professionnelle.

FAVORISER

L'ACTION

## AVEC LES ENTREPRISES



# AVEC LES ENTREPRISES

Des solutions  
émergentes  
soutenues  
par les employeurs



## ENJEUX : accompagner les entreprises partenaires cotisantes

Leurs attentes sont fortes vis-à-vis du Groupe pour être accompagnées dans la recherche de solutions pour **sécuriser et fidéliser leurs équipes** de saisonniers d'une année sur l'autre :

- en réservant des logements auprès d'un gestionnaire ;
- en prenant en charge des loyers de façon totale ou partielle, voire les mois inoccupés ;
- en créant leur propre offre de logement (mobil home, tiny houses, constructions, etc.) sur leur foncier disponible.

## ... mais aussi les petites et moyennes non cotisantes

Cette problématique affecte toutes les entreprises, grandes et petites. En effet le tissu économique, particulièrement dans les secteurs touristiques, est composé essentiellement de **petites entreprises non cotisantes à la PEEC (Participation des Entreprises à l'Effort de Construction)**. 75% des employeurs de la restauration, des cafés et de l'hôtellerie adhérents à l'UMIH sont des entreprises de moins de 10 salariés (qui n'ont pas d'obligation de cotisation à la PEEC). Toutefois, il y a un enjeu fort de mieux identifier leurs besoins afin de dynamiser l'économie locale.

Le versement volontaire à une participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction (PSEEC) représente toutefois pour ces petites entreprises un levier pour bénéficier des prestations Action Logement. Des logiques de regroupement des employeurs et de mutualisation des solutions, **couplées à la combinaison des fonds sur certains projets constituent une piste opérationnelle pertinente** pour accompagner la mise en œuvre de réponses adaptées. L'effet levier de ce type de versement mutualisé favorise alors l'initiation de projets logements saisonniers en lien avec les entreprises et acteurs locaux.



# 1

## Mobilisation de foncier

Toutes les solutions liées à des montages avec les entreprises commandent des investigations spécifiques, avec des niveaux d'expertise gradués selon les situations et l'avancement des projets des entreprises. Les interventions concernant la mise à disposition de foncier ou d'immobilier d'entreprises sont à mener successivement ou à combiner pour **éclairer la décision de l'entreprise**, la faire avancer.



### Accompagner l'étude de la faisabilité du projet impliquant du foncier ou d'immobilier d'entreprise

Pour réaliser un état des lieux des caractéristiques du foncier et des contraintes d'urbanisme ou juridiques (voiries et réseaux divers, bâti existant, conditions de recyclage, etc.) qui lui sont associé ;



### Accompagner la réalisation d'une étude capacitaire pour phaser l'opération

Pour vérifier les hypothèses d'occupation du terrain et/ou du bâti, en évaluant le nombre et les flux de personnes, anticiper les évolutions d'usage, et ainsi définir les obligations techniques et réglementaires qui en résultent ;



### Définir les conditions de mobilisation du foncier ou de l'immobilier d'entreprise

En anticipant les scénarios envisageables de mobilisation du foncier (mise à disposition par l'entreprise, cession, ou bail) afin de préparer le montage de l'opération sur un partenariat consolidé entre l'entreprise et Action Logement ;



### Accompagner la finalisation du montage immobilier

En facilitant les partenariats autour de l'opération, avec d'autres employeurs et/ou financeurs potentiels, ou encore en associant les collectivités territoriales et les services de l'État au tour de table financier.

## OUTILS MOBILISABLES

### Ingénierie

*Écoute et accompagnement* sur mesure des employeurs prêts à agir (grâce aux relations tissées par les Conseillers Relations Entreprises (CRE) au sein des Directions Régionales) ;  
*Animation d'une « équipe projet »* (sous la houlette des Directions Territoriales) en fédérant les acteurs et les ressources locales en renforçant le diagnostic (Emploi-Logement) et en mobilisant l'expertise du Groupe.

### Expertise

*Expertises* urbaines et juridiques  
Ingénierie financière et recherche de financements (PEEC, PSEEC, PEAC, financements externes) ;  
*Accompagnement* sur le montage immobilier ;  
*Accompagnement* sur le recyclage immobilier.

### Moyens

*Adaptation du règlement d'intervention de la PSEEC* pour la valorisation de la mise à disposition de fonciers par les entreprises.

# 2

## Réservation de logement

Comme pour la mobilisation du foncier, le conseil à apporter aux entreprises pour éclairer leur prise de décision peut concerner plusieurs registres, variables selon le projet concerné et le niveau de maturation des acteurs. Ainsi l'accompagnement proposé aux employeurs repose sur **des niveaux d'expertise à graduer** selon les situations et l'avancement de leurs projets stratégiques.

### Accompagner l'expertise des besoins de(s) l'entreprise(s)

En s'appuyant sur la direction Relations Entreprises d'Action Logement Services, pour affiner le calibrage des besoins du territoire en matière de logement pour les saisonniers, à partir de critères tels que l'intensité des besoins, leur localisation, les périodes de tension, les périodes exposant à des risques de vacance ;

### Élargir l'analyse des besoins à l'ensemble des publics en mobilité professionnelle

En se rapprochant et en favorisant la mise en lien des acteurs, tels que les entreprises, les établissements d'enseignement ou de formation, les collectivités et d'autres, susceptibles d'investir dans une offre de logements temporaires pour des salariés en mobilité, alternants, stagiaires, intérimaires, ou publics en formation ;

### Mettre en place des opérations qui mixent les publics du secteur agricole et non agricole afin de renforcer l'équilibre des opérations ;

### Caractériser le cadre des tarifs acceptables

Réflexion à initier avec les partenaires, préalablement mis autour d'une même table, en reliant le prix psychologiquement et économiquement acceptable, aux conditions d'équilibre d'exploitation, de sécurisation de la gestion et de contreparties éventuelles ;

### Informar sur les aides et les droits ouverts aux saisonniers

En renforçant la communication (supports, émetteurs, relais) auprès des saisonniers, sur les modalités d'orientation des publics et des aides mobilisables ;

### Mobiliser un gestionnaire pour conventionner avec les entreprises

Avec des garanties de réservations des logements pour les entreprises, une redevance du gestionnaire garantie pour les périodes inoccupées, des offres de services additionnelles, des bilans, etc.

#### OUTILS MOBILISABLES

Ingénierie

*Écoute et accompagnement* sur mesure des employeurs prêts à agir ;  
*Animation d'une « équipe projet »* (sous la houlette des Directions Territoriales).  
*Éclairer les conditions de gestion locative* : extension de la garantie Visale aux saisonniers.

Communication

Capitalisation

*Appui sur la plateforme* du logement temporaire portée par ALS favorisant la mutualisation des publics en complément des saisonniers ;  
*Mise en commun* d'outils opérationnel (communication, diagnostics) et des retours d'expérience (grille de tarifs, étude, conventions, etc.).

Moyens

*Orientar des versements vers des produits de type intermédiaire ou RVE ;*  
*Adossement de la PSEEC* à des droits de réservation mutualisés permettant de flécher les réservations directes d'entreprises via Action Logement Services.



### PROJET « ASCAIN » [ 64 ]

#### 40 Logements potentiels « loués » par des entreprises

En réponse aux besoins des hôteliers locaux pour loger leurs salariés, le projet consiste en l'acquisition d'une ancienne colonie de vacances d'une construction de 40 logements saisonniers par DOMOFRANCE. Ceux-ci seront administrés par un gestionnaire (pressenti : SOLIHA Pays basque) qui gèrera des partenariats/réservation avec les entreprises.

- **Réservations de logements directement auprès du gestionnaire :** la vacance annuelle est prise en charge par les entreprises réservataires, de manière à équilibrer les comptes d'exploitation ;
- **Réservation de logements à l'année par les entreprises** afin de minimiser le risque de vacances pour le gestionnaire. Prise en charge des éventuels mois vacants par les entreprises réservataires.

NB : une première opération de 10 logements sur la commune avec ce montage a été réalisée sur un foncier communal, et forte de cette expérience réussie la commune a souhaité renouveler l'opération.



### PROJET « MIMIZAN » [ 40 ]

#### 60 logements potentiels sur un foncier mis à disposition

En réponse aux besoins de logements des saisonniers et au regard d'une disponibilité foncière de l'entreprise à valoriser, l'entreprise Gascogne SA a mis à disposition un foncier dont elle est propriétaire. Une étude capacitaire a été effectuée par Domofrance en contrepartie d'un bail emphytéotique pour les 62 logements avec **gestion déléguée pour 30 logements temporaires**.

NB : Pour l'heure, le modèle de résidence n'est pas stabilisé (résidence hôtelière à vocation sociale ou foyer de jeunes travailleurs).



### Réhabilitation d'un parc de logement pour « USINE SEB » [ 21 ] Accueil de 40 jeunes actifs ou alternants

Située dans une commune de 2 400 habitants en zone rurale, carencée en logements locatifs à 35 km de Dijon, l'usine historique de SEB a souhaité réhabiliter son propre parc de logements. SEB a souhaité favoriser l'accueil de 30 à 40 jeunes actifs ou alternants par an, en s'inscrivant dans le souhait de la municipalité d'intégrer de nouveaux habitants tout en limitant l'étalement urbain par des constructions successives. Action Logement Services soutient l'opération à travers :

- 6 contrats Louer pour l'emploi pour 6 places dans 2 logements ;
- Le financement de travaux de rénovation.



### CONVENTION CADRE DE PARTENARIAT [ 85 ]

#### Accueil de 40 jeunes actifs ou alternants



Signée entre la société Puy du Fou France, Action Logement Groupe, Podeliha et Action Logement Services en octobre 2023, pour 1 an renouvelable 4 fois. L'activité du Puy du Fou (spectacles vivants dans un parc) est par nature saisonnière, avec des talents venant de toute la France et de l'étranger, qui ont besoin de se loger dans les environs du Puy du Fou. Au regard des difficultés à se loger, les partenaires s'engagent à développer des actions communes en vue « de faciliter le parcours et l'accès au logement des Talents du Puy du Fou en s'appuyant sur des projets immobiliers et des services à l'accompagnement des salariés. ».

#### DES SOLUTIONS IMMOBILIÈRES POUR CONTRIBUER À LOGER LES SALARIÉS

- **Favoriser les étudiants** avec un projet d'internat pour l'École Arts & Études du Puy du Fou. Podeliha s'engage à envisager le portage d'un tel projet (besoin 120 places) ;
- **Loger les saisonniers** (2 000 par an) avec Podeliha qui s'engage à étudier pour fournir sur un terrain constructible mis à disposition par le Puy du Fou pour une durée d'environ 40 ans (bail emphytéotique) des logements (T1, T2 et T4) meublés et équipés, avec des baux de courte durée (moins 1 an), pour des talents sous plafonds de ressources, en assurant toute la gestion (signature du contrat, état des lieux, quittancement, etc.) ;
- **Loger des partenaires prestataires**, qui permettraient d'assurer un remplissage hors-saison des logements « saisonniers » et ainsi d'assurer un meilleur équilibre au projet ». Podeliha et Action Logement Services s'engagent à les accompagner de la même manière dans la limite de la réglementation en cours. Podeliha pourra, le cas échéant, proposer des mandats de gestion pour le compte du Puy du Fou ;
- **Bail Réel Solidaire (BRS)**, eu égard à la volonté potentielle de certains salariés d'acheter leur logement, Podeliha pourra être sollicité pour proposer une solution d'accession à la propriété en démembrement permettant au Puy du Fou de garder la propriété du foncier, et de s'assurer que la revente ne pourrait se faire qu'à des salariés du Puy du Fou ou à des personnes validées par eux dans le cadre d'accords à déterminer ;
- **Personnes âgées**, le Puy du Fou peut être amené à développer des logements pour un public senior. Podeliha pourrait proposer la construction de résidence senior.

#### UNE OFFRE DE SERVICES POUR ACCOMPAGNER LES SALARIÉS DANS LEUR ACCÈS AU LOGEMENT

- **Identification de l'offre mobilisable** par Action Logement Services qui s'engage à effectuer cette identification de solutions logements dans un rayon de 30 minutes de trajet ;
- **Accueil des salariés en mode guichet unique**, de mars à juin, un accompagnement vers les offres de logements identifiées et la mobilisation des aides sera réalisé par un interlocuteur unique, afin d'obtenir une réponse adaptée à chaque besoin de salarié ;
- **Solutions de communication**, Action Logement Services et le Puy du Fou s'engagent à construire les outils et supports de communication dédiés aux salariés de l'entreprise dès lors que ceux-ci peuvent bénéficier des aides d'Action Logement (webinaire en amont de leur arrivée, guide d'arrivée et d'accompagnement des nouveaux salariés, permanences sur et hors site, etc.) ;
- **Mobilisation des acteurs**, par Action Logement Services et Podeliha à travers des projets, des leviers de financement existants, d'expérimentations de solutions innovantes ou partenariales, en vue de compléter l'offre de solutions logements existante.

EXPÉRIMENTER

LES SOLUTIONS

## DÉPLAÇABLES ET MODULAIRES



# DÉPLAÇABLES ET MODULAIRES

Deux formats  
de réponses innovantes,  
aux qualités multiples



## ENJEUX : L'habitat léger déplaçable

Inspirées du modèle proposé par l'HLL (hébergement léger de loisir), ces solutions cherchent à promouvoir un habitat robuste (bungalows, mobile homes, etc.). Aujourd'hui, l'essor des modèles de type tiny house révèle :

- **Leur capacité d'adaptation** à de multiples usages, leurs performances pouvant être équivalentes au logement traditionnel avec une diversité d'usages possibles (agencement, flexibilité). Parfois les modules peuvent être connectés entre eux et sont donc agrandissables en fonction des usages souhaités ;
- **Leurs performances énergétique** et environnementale (matériaux biosourcés, gestion des fluides, faible empreinte au sol) ;
- **Leur faible délai de production et de livraison**, inévitablement plus rapide que la production de logement en dur.

## ... et le logement modulaire

Ces structures (plus lourdes que l'habitat léger) ont vocation à être **peu déplacées**. En offrant un déploiement rapide et des prestations qui tendent vers le logement ordinaire, elles permettent de répondre à la montée des besoins de main d'œuvre générée par :

- **Les grands travaux d'aménagement**, les chantiers de construction ou de réindustrialisation ;
- **Les « pics » d'activités**, nécessitant des flux de main d'œuvre intenses, durant quelques années puis s'estompant avec la fin des cycles d'activité.



## Des réponses à expérimenter avec l'expertise du Groupe et à massifier avec ses filiales

### Avec deux Appels à Manifestation d'Intérêt à l'échelle nationale

L'objectif est de publier deux AMI distincts, l'un à destination des entreprises de construction hors site et l'autre à destination des collectivités recouvrant des zones d'emplois saisonniers. Ils pourront être reconduits annuellement et faire l'objet d'ajustements éventuels sur la base de retours d'expériences.

#### **Un AMI « production » à destination des constructeurs**

auquel Action Logement pourrait être associé pour la conception afin de réaliser de nécessaires économies d'échelle en optimisant techniquement et économiquement un processus de fabrication de logements déplaçables et modulaires selon les filières de production (bois, recyclage de l'acier, etc.).

#### **Un AMI « accueil » à destination des territoires**

en expérimentant sur des EPCI volontaires, l'accueil d'habitat mobile recouvrant des zones touristiques (littoral et montagne) et/ou agricoles. Cet AMI permettra de recenser des opportunités foncières sur lesquelles Action Logement apporterait rapidement une solution clés en main (pool « industriel / financeur / opérateur »). Il identifiera des projets déjà engagés qu'Action Logement pourrait cofinancer s'il existe un intérêt à agir. Le partenariat mobilisé autour d'une Direction Régionale pilote, permettra de tester grandeur nature les conditions de gestion et de rentabilité du modèle.



# Développer les solutions déplaçables et modulaires

1

## Élaboration de 2 AMI

Les AMI sont pensés pour expérimenter des solutions sur des **sites pilotes**, modéliser un modèle économique optimal en fonction des retours sur expériences, avant **d'essayer le concept une fois éprouvé**.

### Installer un groupe de travail dédié

représentatif des composantes du Groupe (ALG, ALS et ALI) dans le prolongement du groupe de travail afin d'élaborer une méthodologie de consultation associée à un calendrier opérationnel ;

### Établir les modalités de passation de marchés

pour les 2 AMI qui vont engager un processus de mise en concurrence, de communication, de sélection, de contractualisation et de suivi avec d'un côté, les industriels candidats pour l'AMI « production » et de l'autre, des collectivités volontaires à l'AMI « accueil » ;

### Rédiger le cahier des charges AMI « Production »

- **Identifier les industriels**, présentant les atouts nécessaires à un partenariat fiable, durable et ouvrant la voie à une potentielle massification des commandes (capacités industrielles, robustesse capitalistique, ouverture au partenariat) ;
- **Préfigurer une segmentation/diversification** dans la passation de marchés ultérieurs en fonction des spécificités et de l'expertise technique des acteurs industriels identifiés et de la répartition géographique des unités de production ;
- **Réduire les coûts d'échelle** par des commandes groupées (en vue de consolider des modèles soutenables économiquement) ;

### Rédiger le cahier des charges AMI « Accueil »

- **Recenser les territoires volontaires** pour l'accueil d'habitat mobiles, rassembler les besoins et projets de territoires en matière d'hébergement des saisonniers, filtrer les opportunités (apport de foncier notamment),
- **Pré-flécher les filiales d'Action Logement Immobilier** en fonction des caractéristiques des opportunités remontées (secteurs géographiques, capacités d'ingénierie, soutenabilité financière des ESH, etc.) ;

### Mise en place d'une démarche de capitalisation

pour partager les retours d'expériences en mesure de consolider le concept.

## OUTILS MOBILISABLES

### Expertise

### Communication

*Conseil sur le type de marché* à engager sur les 2 AMI (service juridique) ; Identifier les filiales capables de produire de l'habitat modulaire.

*Plan de communication* sur le lancement de cette démarche dans les instances de la gouvernance du Groupe et auprès des partenaires ; Appui à l'élaboration de la communication du Groupe et mise en place d'une méthode de travail pour faire vivre cette démarche.

# 2

## Élaboration de projets pilotes

Les projets pilotes doivent veiller à maximiser l'occupation des logements toute l'année pour sécuriser les recettes d'exploitation, tout en anticipant une future gestion ne relevant pas du conventionnement LLS (en l'absence d'aides à la pierre).

### Calibrer les besoins

- **Planifier l'occupation et l'itinérance** entre les sites selon les périodes pour apporter des solutions aux besoins successifs de territoires agricoles, sur le littoral, en montagne et/ou accueillant de grands chantiers ;
- **Établir le tableau d'affectation** des modules au regard des besoins ;
- **Poser le cadre des tarifs acceptables** : 360€ maximum (quittance mensuelle loyer + charges),
- **Considérer les publics cibles dans chaque site** avec des salariés saisonniers et d'autres profils (salariés en mobilité, alternants, stagiaires, intérimaires, publics en formation) ;

### Identifier le foncier

- **S'assurer des conditions de mobilisation** du foncier de manière à lisser ou réduire les coûts d'exploitation (gratuité, décote, bail emphytéotique ou autre) ;
- **S'assurer des autorisations d'urbanisme** liées à l'habitat mobile et son cadre réglementaire (permis de construire précaire, permis saisonnier) en distinguant saisonniers agricoles et non agricoles et les contraintes environnementales pour les constructions inférieures à 50 m<sup>2</sup> ;
- **Vérifier l'adaptation des lieux** : la desserte du terrain et sa localisation, son équipement, les conditions de viabilité (voirie, électricité, eau potable, usées) et d'installation des structures ;

### Maîtriser les coûts

- **Border les contraintes de transport** des modules d'habitat léger déplaçables (trajets empruntés, distance, topographie, contraintes liées aux gabarits),
- **S'assurer de la robustesse des modules** pour le montage, démontage, remontage, sachant que les modules sans démontage permettent la compression des coûts ;

### Anticiper la gestion

- **Préciser les modalités d'une gestion « clés en main »** : réservation, établissement des contrats, états des lieux, quittancement, entretien, offres de services additionnelles, montant de la quittance mensuelle (loyer + charges),
- **Confier la gestion à un opérateur** disposant d'un ancrage dans les différents territoires et s'assurer de la participation des employeurs (prise en charge des quittances, réservations en contreparties des investissements),
- **Veiller aux conditions d'équilibre** (investissement, fonctionnement, exploitation).

## OUTILS MOBILISABLES

### Ingénierie

*Mise en œuvre et animation d'un partenariat local* pour préparer la candidature à l'AMI « Accueil », avec les parties prenantes réunis autour de l'EPCI demandeur : employeurs, propriétaires fonciers, partenaires sociaux, opérateurs immobiliers, etc.

### Expertise

*Appui aux territoires* par un transfert d'outils opérationnels, pour objectiver la connaissance des besoins et faciliter l'animation du partenariat ;  
*Expertise juridique* pour les contraintes réglementaires limitantes, et proposer le cas échéant, des modifications juridiques pour une mise en œuvre sécurisée.



### PROJET « VILLAGE ITINÉRANT MUGI » [ 64 ]

#### 12 modules privés et 3 modules commun

Rapport d'analyse réalisé par SOLIHA en mai 2023. Le village a vocation à s'installer sur des terrains nus ou partiellement bâtis, en attente de projet d'aménagement, maîtrisés par une collectivité ou appartenant à un privé. Les modules ont vocation, sur une surface de 150 m<sup>2</sup> à répondre aux besoins des saisonniers du secteur du tourisme ou du secteur agricole de début mai à fin octobre, et de début novembre à fin avril.

- **Le recours au permis d'innover** (plus favorable que le permis saisonnier limité à 5 ans) pourrait être mobilisé, sous réserve d'être en secteur de revalorisation de territoire (ORT) ou en grande opération d'urbanisme (GOU) ;
- Les modules sont considérés comme des constructions neuves de moins de 50m<sup>2</sup> à usage d'habitation avec un taux de vacances estimé à 17% soit 2 mois ;
- **Un loyer moyen mensuel** estimé à 325 € hors charges pour un cout de fonctionnement (gestion locative) de 950 € par an par module ;
- **Un cout d'itinérance** estimé à plus de 80 000 € pour une saison littorale et une saison montagne pour 15 modules.

En l'état de la réflexion, les seules recettes locatives ne permettent pas d'équilibrer le modèle d'exploitation.



### PROJET HABITAT MODULAIRE « Canal Seine Nord » [ 59 ]

#### 50 logements modulaires destinés aux salariés du chantier

Dans le cadre du chantier « Canal Seine Nord », le groupe Action Logement s'était engagé en 2021 à développer une offre de logements et des démarches innovantes de solutions d'hébergements diversifiées, adaptées aux besoins du chantier dans la durée. La convention de partenariat avec l'État et la Société du Canal Seine-Nord Europe fait état de l'enjeu fort autour du logement du personnel de chantier, lequel devrait générer des milliers d'emplois dans les Hauts-de-France. Clésence et Action Logement ont fait appel à la société d'insertion MOKHA du groupe Adeli afin de concevoir et d'aménager des habitats modulaires et transportables qui répondent à différents besoins d'hébergements temporaires : grands chantiers, saisonniers, alternants...

- Avec cette offre inédite, issus de la transformation de containers maritimes dits « dernier voyage » ;
- ce projet espère produire 50 logements modulaires destinés aux salariés mobilisés sur les 107 km du chantier.

Ce **mode constructif écologique** (recyclage) peu énergivore, parce que couplé à une isolation et à un choix des matériaux offrant un confort thermique à ses habitants, a déjà été éprouvé avec succès par Clésence et MOKHA avec 15 logements produits et assemblés en 2022 pour l'accueil de personnes en situation de handicap à Cambrai.



# ANNEXES



## Retours d'expériences

### issus des groupes de travail thématiques

- RVE Anglet [ Nouvelle-Aquitaine ]
- La Panorama à Bandol [ PACAC ]
- Cap Couladère au Barcares [ Occitanie ]
- Foyer Logement de la Chaudanne à Moutiers [ AURA ]
- Résidence pour jeune l'Escale à Saint Aignan sur Cher [ Centre-Val de Loire ]
- Résidence inter Générationnelle à Thégra [ Occitanie ]
- FJT Sète [ Occitanie ]
- La Cité Jardins Agde [ Occitanie ]
  
- Structure Collective Verchaix [ AURA ]
- Parc Privé meublé [ Occitanie ]
  
- Modulaires MOKHA [ Hauts-de-France ]
- Projet Tiny House [ Bourgogne ]
- Modulaire Batigère [ Île-de-France ]
- Néolia Pontarlier [ Bourgogne ]
- Soliha Mugi [ Nouvelle-Aquitaine ]
- Modulaire Podeliha [ Pays de la Loire ]
- Projet Hoummi [ National ]
  
- Projet Mimizan [ Nouvelle-Aquitaine ]
- Projet Ascain [ Nouvelle-Aquitaine ]
- La Gallicy [ Bretagne ]
- Saint Jean D'Aulp [ AURA ]

## Retours d'expériences

### capitalisés par le Guide du logement des travailleurs saisonniers réalisé par Action Logement en 2020

- Rénovation de logements vacants à destination des saisonniers [ AURA ]
- Mobilisation de l'offre de partenaires locaux [ AURA ]
- Logements saisonniers agricoles [ AURA ]
- Résidence Yellome [ Nouvelle-Aquitaine ]
- Dispositif « Un, deux, toit » [ Nouvelle-Aquitaine ]
- Habitat intergénérationnel Agde [ Occitanie ]
- Adaptation de LPE pour les saisonniers [ AURA ]

## **Outils d'observation capitalisés par le Guide 2020**

- Enquête Stations Sports d'Hiver [ AURA ]
- Diagnostic des besoins à l'échelle du Calvados [ Normandie ]
- Etude globale sur logement saisonnier en Haute Savoie [ AURA ]
- Etude auprès des entreprises locales [Centre-Val de Loire ]
- Diagnostic partenarial Logement Saisonnier du Littoral [ Occitanie ]
- Etude des besoins en zone Montagne [ Grand Est ]

## **Modèles de conventions capitalisés par le Groupe dans ses pratiques**

- Convention HPA [ Occitanie ]
- Convention d'engagements Banyuls [ Occitanie ]
- Convention cadre de partenariat entre la société Puy du Fou France, Action Logement Groupe, Podeliha et ALS [ Pays de la Loire ]

## **Modèles de supports de communication initiés par le Groupe**

- Fiches « faire connaître les projets saisonniers », présentées au Salon des Maires et des Collectivités (2023)

## Membres du Comité de pilotage

- Chahinez Adel [APAGL]
- François Baude [ALG]
- Corinne Bedos-Toulgoat [ALS]
- Jérôme Drunat [APAGL]
- Laetitia Leseure [ALG]
- Noel Petrone [ALS DR AURA]
- Olivier Rico [ALS]
- Sébastien Thonnard [ALS DR NAQ]
- Patrice Tillet [ALI]

## Sponsors des groupes de travail thématiques & contributeurs internes

### Mobilisation du parc privé : Noel Pétrone [ALS DR AURA] et François Magne [ALS DR Occitanie]

- Emeline Benetiere [ALS DR AURA]
- Christine Este [ALS DR PACAC]
- Aurélie Hoffsteter [ALS]
- Nicolas Lierhman [ALS]
- Anne Mangin [ALS DR PDL]
- Roselyne Mazzuco [ALS DR Occitanie]
- Marie Plousey [ALS]
- Christophe Robin [ALS DR HDF]
- Magaly Simon [ALS]
- Karen Simon [ALG]
- Pierre Souloumiac [ALS DR Occitanie]

### Mobilisation des structures collectives : François Magne [ALS DR Occitanie] et Didier Jeanneau [ALI & filiales]

- Alan Bocquet [ALS]
- Céline Boni [ALS DR Grand Est]
- Françoise Cadars [ALI & filiales]
- Teresa Dos Santos [ALS DR PACAC]
- Carole Dumand [ALS DR BFC]
- Valérie Ferez [ALS DR AURA]
- Julia Lagadec [ALI & filiales]
- Olivier Minelli [ALS DR PACAC]
- Christelle Pace [ALS]
- Pierre Souloumiac [ALS DR Occitanie]

## **Logement modulaire, modulable, déplaçable : Sébastien Thonnard [ALS DR NAQ] et François Baude [ALG]**

- Angele Joneau-Decombis [ALI & filiales]
- Sylvain Giraude [ALI & filiales]
- Safia Khir [ALS DR IDF]
- Laure Lanefranque [ALS DR NAQ]
- Nicolas Miara [ALI & filiales]
- Stéphane Moreau [ALI & filiales]

## **Montages spécifiques avec les entreprises : Olivier Joachim [ALS DR PDL] et Laurence Dutertre-Maletas [ALS]**

- Armelle Berthommier-Vejux [ALS DR AURA]
- Flavien Boisselet [ALS DR NAQ]
- Christine Este [ALS DR PACAC]
- Chantal Robillart [ALS DR IDF]
- Serge Strullu [ALS DR Bretagne]
- Hervé Treherne [ALS]
- Thomas Watine [ALS]

## **Production HLM et intermédiaire : Mikael Loyer [ALI & filiales] et Sandrine Bordin [ALS DR PACAC]**

- Naguib Baaziz [ALS]
- Aurélie Bernos [ALS DR NAQ]
- Christine Este [ALS DR PACAC]

## **Coordination et contributions transversales**

- Pauline Bascou [APAGL]
- Mélanie Gromer [APAGL]



# Contributions et autres auditions d'acteurs extérieurs au Groupe

## Échanges avec les Comité Régional AURA & Occitanie

- Jean-Marie BRIDIER [Comité Régional Occitanie], rapporteur de la commission logement saisonnier,
- Patrick BROS [Comité Régional AURA]
- Franck FONTENEAU [Comité Régional AURA]
- Thierry FORT [Comité Régional AURA, membre de la commission des saisonniers,
- Jean-Pierre GILQUIN [Comité Régional AURA], membre de la Commission des saisonniers,
- François GRANDJEAN [Comité Régional AURA], membre de la Commission des saisonniers
- Gilles MOLLARD [Comité Régional AURA], membre de la Commission des saisonniers,
- Priscilla OVAGHE [Comité Régional AURA], membre de la Commission des saisonniers,

## Entretiens menés avec des personnalités extérieures au Groupe

- Laurent BATHELEMY [UMIH]
- Fabrice CHEVAUCHERIE [CFDT]
- Renaud DAMASIN [UMIH]
- Benoit DELARCE [CFDT]
- Betty HERVE, [CFDT]
- Daniel JACQUIER [FO]
- Malissa NENON PANDOR [UMIH]
- Lydie NICOL [CFDT]
- Franck TIVIERGE [CFDT]



[actionlogement.fr](https://www.actionlogement.fr)



**Guide réalisé par Action Logement**

validé par le Comité de pilotage « Loger les saisonniers » avec l'appui de PLACE coopérative Conseil / 2024