

LE LOGEMENT DES SAISONNIERS DANS LES STATIONS TOURISTIQUES DE MONTAGNE ET LES STATIONS THERMALES SAVOYARDES

Synthèse des résultats

Réunion du 24/11/2006



Introduction

Conscients que la pénurie de logements dédiés uniquement aux salariés saisonniers pouvait être un frein au recrutement de ce type de personnel et au-delà constituerait une menace pour le développement économique local, l'Etat ainsi qu'un certain nombre de partenaires ont signé, depuis 2001, des conventions visant à remédier à cette situation.

Ainsi, les partenaires sociaux ont signé le 13 décembre 2002 un accord interprofessionnel sur la production de logements à destination des salariés saisonniers. Ce dispositif a ensuite été complété par la signature le 15 juillet 2004 d'une convention, entre l'Etat et l'UESL, dont le but est d'accroître de manière considérable l'offre de logements décents en faveur des saisonniers (1 000 places par an).

Ces nouveaux accords ont ainsi facilité la réalisation de programmes de logements dédiés aux saisonniers. Au bout de deux ans, il est apparu utile à la Commission de Suivi de la Convention de juillet 2004 (DDTEFP, MEDEF, syndicat BTP 73, syndicats de salariés et Chambre de Commerce et d'Industrie de la Savoie) de faire un point afin de déterminer si des besoins étaient encore à satisfaire et dans l'affirmative, de définir quelles seraient les améliorations à apporter aux dispositifs existants.

Pour répondre à cet objectif, la CCI a décidé d'actualiser l'enquête de 2002 visant à mesurer les besoins et attentes des entreprises concernées, à partir d'un bilan aussi précis que possible des solutions actuellement utilisées par les employeurs pour loger leurs salariés saisonniers. En accord avec le Chargé de Mission Interministériel au logement des saisonniers, cette actualisation porte sur un nombre plus restreint de stations par rapport à l'enquête de 2002. Il a en effet été décidé de se limiter aux plus grandes stations de Tarentaise, notamment celles pour lesquelles depuis 4 ans il avait été observé soit des évolutions importantes soit au contraire une situation quasiment inchangée en matière de logements dédiés aux salariés saisonniers. Par ailleurs, les professionnels des stations thermales qui n'avaient pas été enquêtés en 2002, l'ont été en 2006. Dans ce cadre, les entreprises visées par cette enquête étaient à la fois les entreprises cotisantes au 1 % logement (20 salariés et plus), les entreprises assujetties mais temporairement exonérées (10 à 19 salariés), les entreprises non assujetties au 1 % logement (moins de 10 salariés).

Méthode

Population de référence

La population visée par cette enquête est constituée de l'ensemble des employeurs du secteur privé, implantés sur les communes suivantes :

- Bourg-Saint-Maurice (Les Arcs), Les Allues (Méribel), Saint-Bon-Tarentaise (Courchevel), Saint-Martin-de-Belleville (Les Ménuires, Val-Thorens), Tignes et Val-d'Isère pour les communes de montagne supports de stations touristiques. Pour ces communes l'ensemble des entreprises a été pris en compte, qu'elles soient implantées en station ou hors station.
- Aix-les-Bains, Brides-les-Bains, La Léchère et Salins-les-Thermes pour les communes supports de stations thermales.

Procédé d'échantillonnage

Un échantillon a été constitué en prenant en compte les entreprises ayant déclaré au moins 3 salariés au Registre du Commerce et des Sociétés. 613 entreprises ont été enquêtées.

Elaboration et envoi du questionnaire

Le questionnaire a été réalisé par le service Etudes et Aménagement de la CCI en collaboration avec Monsieur Alain SIMON Chargé de Mission Interministériel au logement des saisonniers.

Les questionnaires ont été envoyés à la fin de la saison d'hiver par voie postale avec un courrier signé du Président de la CCI expliquant les objectifs de l'enquête.

Des relances par téléphone et télécopie ont ensuite été effectuées à partir du mois de mai afin d'augmenter le taux de réponse tout en s'assurant de la représentativité de l'échantillon des répondants.

Les limites de l'enquête

Si, comme nous le verrons dans les pages suivantes, la représentativité de l'échantillon des 131 répondants est satisfaisante, il n'en demeure pas moins vrai que les résultats exploités sont issus des déclarations émises par les enquêtés à un moment donné. Ces réponses, notamment les intentions concernant le financement de nouveaux hébergements pour les saisonniers, sont donc à considérer avec toute la prudence d'usage et devront être systématiquement vérifiées par les opérateurs avant toute décision requérant l'adhésion des entreprises.

En terme de comparaison entre les résultats de l'enquête 2002 et ceux de la présente enquête, il convient de rester également prudent pour deux raisons :

- Les stations thermales n'étaient pas enquêtées en 2002, exceptée Brides-les-Bains.
- Les entreprises situées sur les communes supports de stations mais localisées hors station ont été ajoutées en 2006.

Structure de l'échantillon

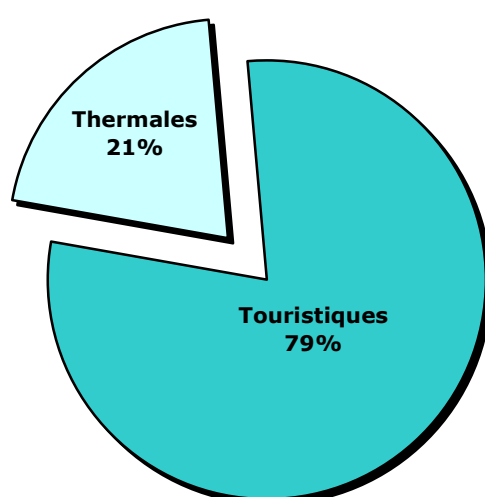
Nombre d'entreprises enquêtées en Savoie.....	613
Nombre de réponses.....	132
Nombre de réponses exploitables.....	131
Taux de réponse.....	21 %

Répartition géographique des entreprises interrogées

Les entreprises ont été géographiquement réparties en deux grandes familles :

- Les communes de montagne supports de stations touristiques : Bourg-Saint-Maurice (Les Arcs), Les Allues (Méribel), Saint-Bon-Tarentaise (Courchevel), Saint-Martin-de-Belleville (Les Ménuires, Val-Thorens), Tignes et Val-d'Isère. Pour ces communes l'ensemble des entreprises a été pris en compte qu'elles soient implantées en station ou hors station. Ces communes représentent 221 000 lits touristiques, soit environ 68 % des lits touristiques de Tarentaise et 43 % des lits touristiques de Savoie situés en stations de montagne.
- Les communes supports de stations thermales (Aix-les-Bains, Brides-les-Bains, La Léchère et Salins-les-Thermes).

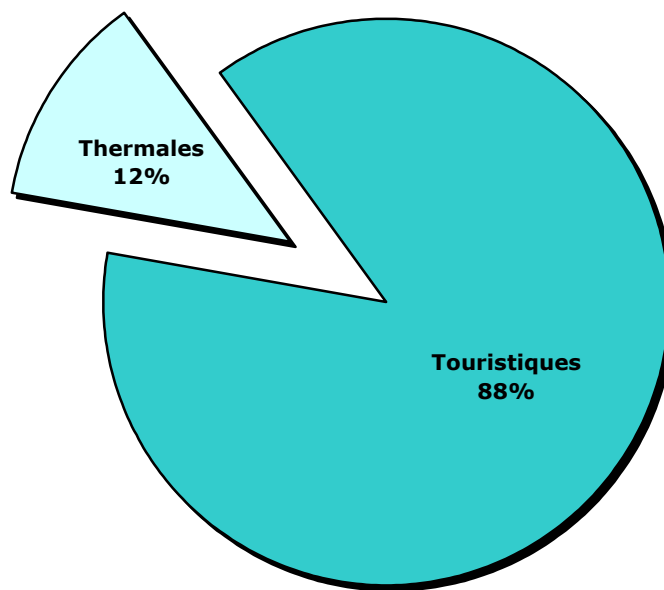
Communes	Somme	Pourcentage
Thermales	127	21 %
Touristiques	486	79 %
Ensemble	613	100 %



Les entreprises interrogées sont pour une grande majorité implantées dans des communes de montagne supports de stations touristiques.

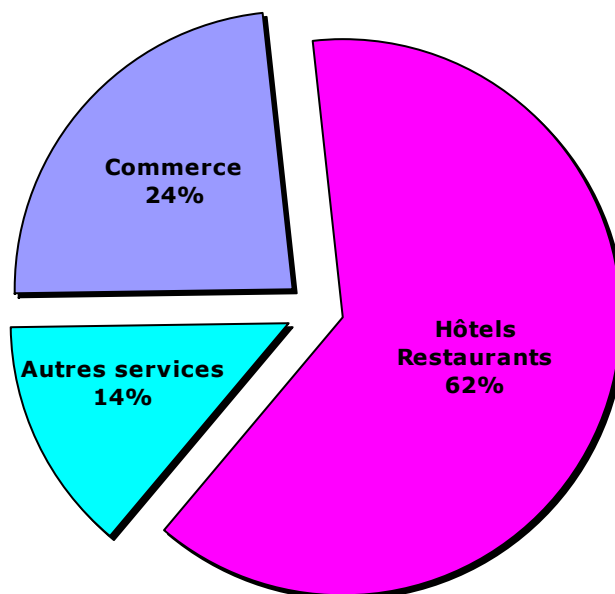
Echantillon des répondants

Communes	Somme	% échantillon (Par rapport au total des répondants)	% population (Par rapport à la population enquêtée par zone géographique)
Thermales	16	12 %	13 %
Touristiques	115	88 %	24 %
Ensemble	131	100 %	21 %

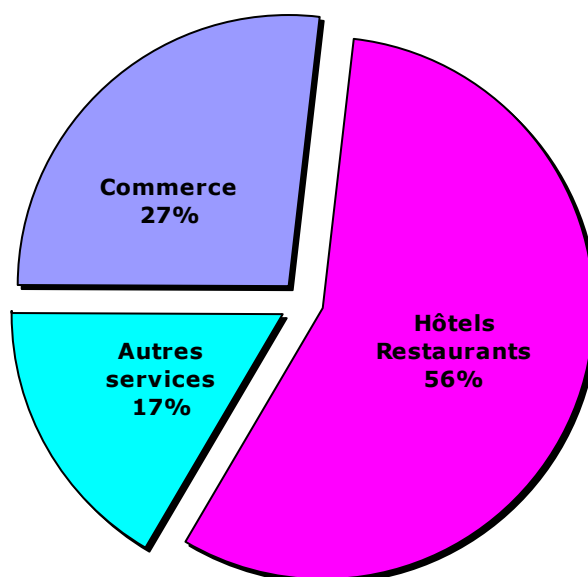


L'échantillon est représentatif quant à la répartition géographique des entreprises. Nous avons donc dans notre échantillon une part très importante d'entreprises installées dans des communes de montagne supports de stations touristiques.

Répartition des entreprises de la population d'origine par activité

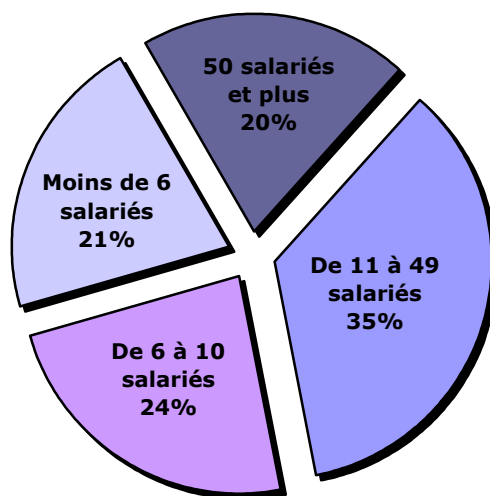


Répartition des entreprises de l'échantillon par activité

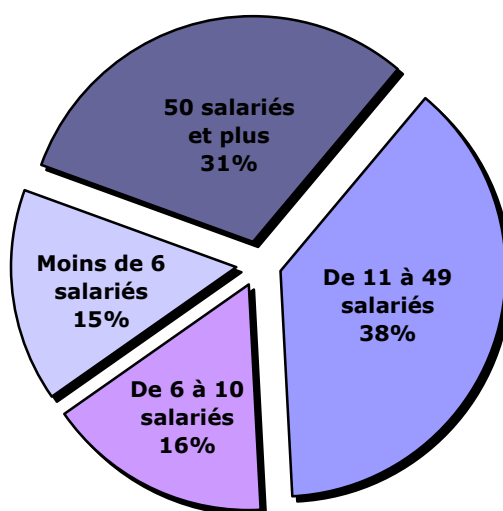


Notre échantillon est assez représentatif en ce qui concerne le secteur d'activité des entreprises. L'échantillon est constitué en majorité d'hôtels, de restaurants et de commerces.

Répartition des entreprises enquêtées par effectifs salariés



Répartition des répondants par effectifs salariés



On constate que l'échantillon des répondants est assez représentatif concernant la répartition des entreprises selon leur taille. Pour la suite de l'étude, nous utiliserons comme critère de répartition des entreprises uniquement le nombre de salariés saisonniers déclarés lors de l'enquête puisque notre étude porte exclusivement sur les besoins en logement de cette catégorie de salariés.

Synthèse des principaux résultats

- Sur l'aire géographique retenue, 94 % des entreprises répondantes recrutent des salariés saisonniers. Le nombre moyen de saisonniers recrutés est de 12 l'été et de 26 l'hiver. Cette moyenne varie fortement d'un secteur d'activité à l'autre. En hiver, elle est de 42 pour le secteur « autres services » et de 17 pour le secteur du commerce.
- La plupart des saisonniers (67 %) sont domiciliés hors du département de la Savoie. C'est encore plus vrai dans les secteurs de l'hôtellerie-restauration et du commerce.
- Plus de 80 % des entreprises déclarent connaître des difficultés de recrutement. Celles-ci sont en partie liées aux difficultés de loger le personnel mais aussi au manque de main-d'œuvre qualifiée.
- 69 % des répondants sont assujettis au 1 % logement. Ce pourcentage correspond à celui des répondants qui déclarent un nombre de salariés à l'année au moins égal à 10.
- A secteur géographique comparable (les 8 communes supports de stations retenues et Brides-les-Bains), un plus grand nombre d'entreprises offre une solution de logement à tout ou partie de leurs salariés saisonniers en 2006 (95 %) que ce qui avait été constaté lors de l'enquête 2002 (90%).
- En 2006, la part des entreprises qui possèdent un ou plusieurs logements à l'extérieur ou en leur sein est quasiment égale à celle observée en 2002 (respectivement 61 % et 60 %). De même, la location de logement, moyen le plus utilisé par les entreprises (72 % font ce choix), est utilisée par un nombre d'entreprises à peu près équivalent à celui observé en 2002 (73 % des répondants donnaient cette réponse). Le versement d'une indemnité de logement est par contre utilisé par davantage d'entreprises : 37 % en 2006 contre seulement 18 % en 2002. L'utilisation de cette solution varie assez fortement d'un secteur à l'autre : 47 % dans le commerce, 32 % dans l'hôtellerie-restauration et 37 % pour les "autres services".
- 46 % des entreprises recrutant au moins 1 salarié saisonnier versent le dépôt de garantie à la place du saisonnier lorsqu'il y a location par le salarié lui-même.

➤ Une nouvelle solution pour les employeurs a fait son apparition depuis 2002 : le versement d'un droit de réservation pour des logements locatifs dédiés uniquement aux salariés saisonniers. Dans ce cas de figure la location est théoriquement prise en charge directement par le salarié. 30% des entreprises déclarent utiliser ce système.

Si l'on s'attache aux entreprises assujetties au 1 % logement, alors 45 % d'entre elles ont eu recours à ce dispositif en début de saison. Cette solution est davantage utilisée par les entreprises du secteur du commerce (53 %) et celles de l'hôtellerie-restauration (49 %).

➤ Dans l'ensemble, les entreprises utilisatrices de ce dispositif sont plutôt satisfaites (60 %). Cependant, 80 % des répondants pensent que des améliorations peuvent être apportées. 77 % d'entre elles souhaiteraient que la location soit faite directement par l'entreprise.

➤ 85 % des entreprises qui ne versent pas de droit de réservation ne connaissent pas cet accord départemental sur le logement des saisonniers.

➤ Ce sont les employeurs du secteur " autres services " qui sont les moins nombreux à proposer une solution d'hébergement à leurs salariés. Ils sont au contraire beaucoup plus nombreux que dans les autres secteurs à verser des indemnités de logement. La situation est totalement inversée dans l'hôtellerie-restauration.

➤ La dépense moyenne annuelle, tout solution confondue, est de 2 916 € en 2005-2006 (2 965 € pour les stations touristiques, 1 875 € pour les stations thermales). Elle était de 2 356 € en 2002 pour l'ensemble des stations de Tarentaise. On constate que le recours à la location (hors programmes immobiliers dédiés aux saisonniers) et la possession de logement a tendance à majorer la moyenne. A l'inverse, le recours au droit de réservation de logements dédiés aux saisonniers a tendance à la minorer.

➤ Comme en 2002, les principaux points faibles des solutions de logement actuelles sont le coût pour l'entreprise, la qualité-confort des logements et la sur-occupation des logements.

➤ Globalement, un peu plus de 53 % des entreprises seraient prêtes à participer financièrement à la construction de logements dédiés aux saisonniers. Elles étaient près de 51 % en 2002.

Conclusion

Les entreprises savoyardes des stations touristiques de montagne et les décideurs publics ont pris conscience des conséquences que pouvait avoir le déficit de logements en faveur des salariés saisonniers sur l'emploi et au-delà sur le développement économique local.

A secteur géographique comparable (les 8 communes supports de stations retenues et Brides-les-Bains), un plus grand nombre d'entreprises offre une solution de logement à tout ou partie de leurs salariés saisonniers en 2006 (95 %) que ce qui avait été constaté lors de l'enquête 2002 (90%).

Depuis 2002, une nouvelle solution pour les employeurs a fait son apparition : le versement d'un droit de réservation pour des logements locatifs dédiés uniquement aux salariés saisonniers. Dans ce cas de figure la location est théoriquement prise en charge directement par le salarié. Cette solution n'est pas encore la plus utilisée (12 % du total des solutions citées, chaque entreprise pouvant citer plusieurs solutions) mais cependant, sur les communes supports de stations enquêtées, 34 % des entreprises y ont déjà recours du fait de la réalisation depuis 2002 de programmes immobiliers de ce type. Cela tendrait à prouver que cette formule est bien adaptée aux besoins, mais que son utilisation encore modeste est limitée par le nombre de logements disponibles.

Il est intéressant de noter à ce sujet que plus de la moitié des répondants seraient prêts à participer financièrement à la réalisation de ce type de programmes.

En terme d'appréciation, 60 % des entreprises se déclarent satisfaites. Néanmoins, 80 % d'entre elles pensent que des améliorations peuvent lui être apportées : une location en directe par l'entreprise et/ou une liaison du contrat de location avec le contrat de travail.

Par ailleurs, des efforts de communication ou de promotion de ce dispositif devraient être entrepris car 85 % des entreprises ne versant pas de droit de réservation ne connaissent pas cet accord entre les partenaires sociaux.

Au-delà de la réalisation de ces programmes de logements dédiés aux saisonniers (663 logements en Savoie entre 2002 et 2005), pour la majeure partie des entreprises enquêtées (61 %) ces solutions méritent encore d'être améliorées :

- Que la destination des logements soit garantie et surtout contrôlée au cours de la saison, de manière à éviter la sous-location à des prix prohibitifs et le détournement de leur utilisation à des fins touristiques.

- Que les logements se situent au cœur des stations ou à proximité immédiate du lieu de travail des salariés de manière à palier au problème de mobilité (logement – lieu de travail) des saisonniers.
- Qu'ils soient à des prix abordables et qu'ils répondent à des critères de confort acceptables.

D'ici 2007, 792 logements dédiés uniquement aux salariés saisonniers devraient ouvrir leurs portes en Savoie (694 dans les stations touristiques de montagne enquêtées) pour une capacité de 1 152 lits (985 lits dans les stations enquêtées).

Il semble nécessaire à l'avenir d'examiner la faisabilité de ce type de programmes dans les stations thermales puisque seuls 38 % des enquêtés proposent des solutions d'hébergement à leurs saisonniers alors que 90 % d'entre eux constatent des difficultés de recrutement en partie liées à des difficultés de logement.