

Convention pour le logement des travailleurs saisonniers

Mise en application de l'article L. 301-4-1 du code de la construction et de l'habitation entre la commune du Pradet et L'État

Préambule

I. Objet et durée de la convention :

II. Définition juridique de l'emploi saisonnier et spécificités du contrat de travail :

III. Diagnostic sur les besoins en logement des travailleurs saisonniers

III. A) Diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers pour la ville du Pradet

III.A1) Diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers dans les documents de planifications

III. A2) Contexte sociodémographique et touristique

- *Les chiffres clés sociodémographiques*
- *Estimation du poids de l'économie touristique*
- *Hébergements touristiques*
- *Une offre de transports*

III. A3) Les travailleurs saisonniers : analyse et retour d'enquêtes

- *L'ampleur du travail saisonnier au Pradet et dans la Métropole*
- *D'où viennent les travailleurs saisonniers des établissements touristiques du Pradet ?*
- *Des saisonniers recrutés majoritairement pour juillet et août*
- *Où travaillent les saisonniers ?*
- *Qualifier les besoins en hébergements saisonniers et les enjeux (enquête)*

III. A4) Etat des lieux de l'offre d'hébergement pour les travailleurs saisonniers au Pradet

- *Un contexte littoral très attractif impactant fortement l'habitat et plus particulièrement l'offre locative privée*
- *Un parc locatif social inaccessible en raison de fortes tensions*
- *Une offre de logements « spécifiques » présente mais généralement saturée*
- *Les internats et les logements étudiants*
- *Une offre en hébergement touristique rare et/ou chère*

III. B) Enjeux de la commune

III. C) Conclusion

IV. Orientations stratégiques et actions

V. Les actions et moyens mis en œuvre

VI. Les indicateurs de suivi

VII. Bilan

VIII. Sanctions

IX. Signatures

X. Annexes méthodologiques

Convention pour le logement des travailleurs saisonniers

Mise en application de l'article L. 301-4-1 du code de la construction et de l'habitation entre la commune du Pradet et L'État

La présente convention est établie entre :

La commune du Pradet représentée par M. Hervé STASSINOS, maire et **L'État**, représenté par M. Le Préfet du département du Var ;

En partenariat avec :

La métropole Toulon Provence Méditerranée représentée par son Président, M. Hubert FALCO,

Action Logement Services, représentée par,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.301-4-1 et L.301- 4-2 ;

Vu le code du tourisme, et notamment ses articles L. 133-3 et L. 133-4, L.133-11 à L.133- 15, L.151-3, et R.133-32 à R. 133-37 à R.133-40 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.4424-42 ;

Vu la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, et notamment ses articles 2, 3-3, 6, alinéas 1 et 2, 20-1, 24-1 ;

Vu le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 modifié relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu le décret du 26 avril 2018 de classement de la commune du Pradet en station classée de tourisme ;

Vu le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées [2016-2022] du Var, adopté le 17/11/2016 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée approuvé le 6 septembre 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 14 décembre 2020 autorisant Monsieur le maire à conclure la présente convention ;

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule

Les communes touristiques, au sens du Code du tourisme, ont l'obligation de conclure avec l'État une « convention pour le logement des travailleurs saisonniers », dont la signature, initialement prévue le 28 décembre 2019, doit intervenir fin 2020. Cette obligation s'applique également à tout établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dénommé "touristique" (sur tout ou partie de son territoire).

La convention est élaborée en association avec l'établissement public de coopération intercommunale auquel appartient la commune et Action Logement Services.

L'agence d'urbanisme de l'aire Toulonnaise et du Var (AUDAT var) a apporté un appui à la réalisation de cette convention qui comprend un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers ainsi que l'identification des orientations stratégiques et actions à mettre en œuvre.

La convention prend en compte les objectifs en faveur du logement des travailleurs saisonniers contenus dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

I. Objet et durée de la convention

La présente convention a pour objet, aux termes de l'article L. 301-4-1 du CCH, de définir les besoins en logement des travailleurs saisonniers sur le territoire de la commune du Pradet dénommée commune touristique et station classée de tourisme.

Lorsque ce diagnostic conclut à la nécessité de mettre en œuvre une politique locale visant à mieux répondre à ces besoins, la présente convention fixe les objectifs à atteindre et les moyens d'action mis en œuvre pour les atteindre.

La convention est conclue pour une durée de trois ans. Elle prend effet à compter de sa signature.

II. Définition juridique de l'emploi saisonnier et spécificités du contrat de travail

Pour le Ministère du Travail, le travail saisonnier consiste en des « travaux qui sont normalement appelés à se répéter chaque année, à date à peu près fixe, en fonction du rythme des saisons ou des modes de vie collectifs, et qui sont effectués pour le compte d'une entreprise dont l'activité obéit aux mêmes variations ».

Circulaire du 27 juin 1978 traitant de l'application de la loi du 19 janvier 1978 relative à la mensualisation ; circulaire du 23 février 1982, commentant l'ordonnance du 5 février 1982 sur les contrats à durée déterminée

L'article L.124-1 du code du travail indique que les emplois à caractère saisonnier sont des « travaux appelés à se répéter chaque année en fonction du rythme des saisons ou des modes de vie collectifs et qui ont un caractère régulier, cyclique, prévisible mais indépendant de la volonté de l'entreprise utilisatrice ».

La Cour de Cassation a rappelé dans un arrêt de la Chambre Sociale du 15 décembre 2007 que l'activité « doit varier en fonction du rythme des saisons et non de la seule volonté de l'employeur ».

Les postes retenus comme saisonniers sont les postes dont la date de début et de fin de contrat sont inclus dans la saison concernée par le pic d'activité.

Un **emploi saisonnier** est un emploi qui se répète chaque année à des dates à peu près fixes et qui est généré par un pic d'activité dû à l'alternance des saisons

Un **travailleur saisonnier** est une personne qui a occupé au moins un poste saisonnier dans la saison. Cette qualification recoupe celle de « pluriactif », qui concerne les personnes ayant exercé plusieurs emplois ou activités de façon successive ou simultanée dans la même année.

La **saisonnalité** est l'impact de la saison sur la vie économique d'un territoire et ses acteurs économiques.

III. Diagnostic sur les besoins en logement des travailleurs saisonniers

L'afflux de travailleurs temporaires qui contribuent à l'économie du territoire pose la question de leur hébergement. Les travailleurs saisonniers, qu'ils soient locaux ou extérieurs au territoire, peuvent avoir des besoins spécifiques en hébergement du fait de leur activité. Plusieurs facteurs déterminent ces besoins sur un territoire.

Tout d'abord, leur origine géographique permet d'identifier si un besoin quelconque existe. Si une personne travaille sur sa commune de résidence habituelle ou à proximité, elle n'aura pas besoin d'hébergement.

L'hébergement par l'employeur peut constituer une solution. Cette pratique varie selon les employeurs. En l'absence d'un tel apport, les travailleurs saisonniers extérieurs doivent trouver un hébergement par leurs propres moyens.

L'existence d'une offre d'hébergements ou de logements temporaires en nombre suffisant pour les actifs saisonniers ne résidant pas à proximité de leur lieu de travail doit également être prise en compte. Pour être satisfaisantes, ces solutions d'hébergement doivent être disponibles sur les périodes de présence des travailleurs saisonniers sur le territoire, être adaptées à leurs moyens financiers et au rythme de vie qu'impose un travail saisonnier.

Ce sont ces éléments que le présent diagnostic a pour but d'éclaircir.

Les communes classées au sein de la Métropole Toulon Provence Méditerranée



III. A) Diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers pour la ville du Pradet

III.A1) Diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers dans les documents de planifications

Au sein du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, celui-ci ne mentionne aucune modalité à propos des logements pour travailleurs saisonniers.

Le PLH de Toulon Provence Méditerranée 2010 – 2018 n'évoquait aucun élément notable au sujet des besoins en logements des travailleurs saisonniers sur la commune.

Le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée a identifié cinq principaux enjeux liés au tourisme, dont « l'amélioration des conditions d'emploi et du logement des saisonniers ». Plus précisément, une des orientations et objectifs du document d'urbanisme est d'assurer une réponse quantitative apte à couvrir les besoins en logement, notamment des publics spécifiques tels que les saisonniers. Les objectifs généraux de logements énoncés par le SCoT incluent les besoins en logements saisonniers, que le PLH préconisera.

Dans le cadre du Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD) du Var (2016-22), aucun diagnostic évoquant le logement des travailleurs saisonniers n'est mentionné.

III. A2) Contexte sociodémographique et touristique

- *Les chiffres clés sociodémographiques*

	Population en 2017	Population en 2012	Taux d'évolution annuel de la population	Part des habitants de moins de 30 ans	Part des habitants de 60 ans et plus	Taille moyenne des ménages 2017	Taille moyenne des ménages 2012
Carqueiranne	9 700	9 899	-0,4%	26,7%	42,7%	1,96	2,05
La Crau	18 288	16 592	2,0%	29,4%	27,1%	2,33	2,42
La Garde	25 126	25 736	-0,5%	38,6%	29,1%	2,04	2,09
Hyères	55 588	55 402	0,1%	31,0%	35,5%	1,99	2,03
Ollioules	13 702	13 267	0,6%	31,7%	31,7%	2,19	2,35
Le Pradet	10 249	11 336	-2,0%	32,8%	40,0%	1,98	2,15
Le Revest-les-Eaux	3 865	3 616	1,3%	29,3%	28,4%	2,42	2,48
La Seyne-sur-Mer	63 936	63 902	0,0%	34,7%	30,6%	2,15	2,22
Six-Fours-les-Plages	32 829	34 057	-0,7%	27,6%	39,8%	1,99	2,08
Toulon	171 953	164 899	0,8%	32,7%	28,9%	1,98	2,03
La Valette-du-Var	23 884	21 155	2,5%	28,1%	30,1%	2,09	2,09
Saint-Mandrier-sur-Mer	5 862	5 751	0,4%	32,0%	35,9%	1,83	1,88
Métropole Toulon Provence Méditerranée	434 982	425 612	0,4%	32,1%	31,5%	2,04	2,09

INSEE – RP 2012/2017

La métropole comptabilise près de 435 000 habitants en 2017, connaissant un gain de 0.4% par an de sa population depuis 2012.

La commune du Pradet avec ses 10 249 habitants pèse pour 2% dans la population de la Métropole et voit son nombre d'habitants diminuer depuis 2012. La commune accueille une population relativement plus âgée, 40% des habitants ont 60 ans ou plus (31.5% dans la Métropole), et observe une diminution de la taille moyenne de ses ménages.

Le potentiel d'accueil touristique de la commune estimée à 12 104 lits (chambres d'hôtels, emplacements de campings, résidences secondaires et autres types d'hébergements) lui permet de multiplier sa population par un peu plus de deux en saison touristique, un ratio nettement supérieur à celui de la Métropole. Ces chiffres seront détaillés plus loin.

- **Estimation du poids de l'économie touristique**

153 emplois salariés privés du secteur touristique au Pradet, au 31/12/2018

Les effectifs salariés privés par activité, en 2018

	Hébergements touristiques	Restaurants- bar	Loisirs et services touristiques	Effectifs touristiques totaux	Poids du tourisme dans l'économie
Carqueiranne	6	129	4	139	17%
La Crau	9	54	24	87	4%
La Garde	16	522	4	542	5%
Hyères	515	636	86	1 237	10%
Ollioules	6	333	8	347	5%
Le Pradet	48	104	1	153	13%
Le Revest-les-Eaux	-	6	-	6	2%
La Seyne-sur-Mer	121	543	22	686	5%
Six-Fours-les-Plages	78	491	11	580	8%
Toulon	262	1 666	142	2 070	6%
La Valette-du-Var	45	692	20	757	8%
Saint-Mandrier-sur-Mer	27	40	15	82	15%
ME TPM	1 133	5 216	337	6 686	7%

Source : ACOSS – URSSAF

Au 31 décembre 2018, la commune du Pradet dénombre 153 salariés du secteur privé dans les activités touristiques stricto sensu, soit 17% de ses effectifs totaux (tous secteurs d'activités confondus). Un poids plus élevé que dans la Métropole, même si le volume reste plutôt faible. Depuis 2013, les emplois salariés du secteur touristique au sein de la commune ont augmenté de près d'un quart (+24%), une dynamique bien supérieure à celle de la Métropole (+9%). Concernant les autres emplois salariés, la commune connaît un gain de 11%. Le poids du tourisme et sa dynamique sont importants sur la commune, mettant ainsi en avant le profil très touristique du Pradet.

35 établissements touristiques employeurs du secteur privé au Pradet, au 31/12/2018

Répartition des établissements touristiques selon leur activité en 2018



Source : URSSAF-ACOSS (établissements employeurs du secteur privés)

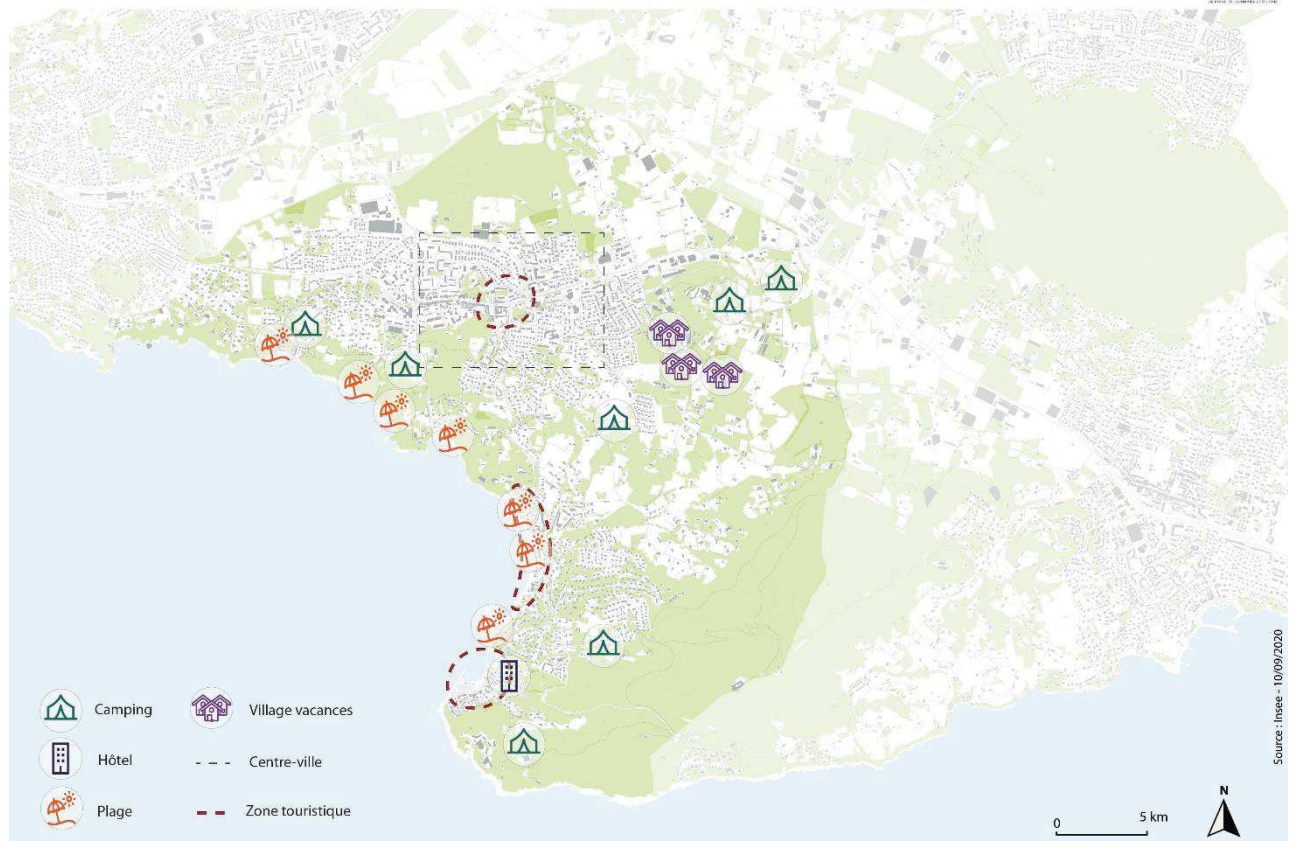
La commune dénombre majoritairement des établissements employeurs dans le secteur touristique, ce sont ces entreprises qui ont recourt au recrutement de saisonniers durant la période estivale. Le profil des établissements est différent par rapport à la Métropole avec une sous-représentation des restaurants/bars (66% des établissements touristiques de la commune contre 81% pour la Métropole) au profit des hébergements touristiques. En effet, 31% des établissements touristiques de la commune sont des hébergements, alors que ce poids est de 11% à l'échelle de la Métropole.

Secteurs touristiques majeurs : Restaurants-bars/ hébergements touristiques

Les volumes de besoin en main d'œuvre durant la saison sont dépendants de l'activité touristique de la commune et du nombre d'établissements présents nécessitant un renfort lors de la saison.

Le Pradet est une commune touristique avec, de ce fait, des besoins en recrutement lors de la période estivale. Les sites touristiques majeurs de la commune sont principalement son littoral avec ses plages et le centre-ville où l'on peut retrouver des restaurants/bars et quelques hébergements touristiques. Ensuite, les espaces naturels (sentier du littoral, colle noire, etc.), le parc nature et le musée de la mine font également partis des lieux les plus fréquentés au sein de la commune. C'est au sein de ces sites que la majorité des employeurs du secteur touristique, et donc les plus fortes concentrations de travailleurs saisonniers, se trouvent.

Les zones touristiques au sein de la commune du Pradet



- **Hébergements touristiques**

	Nombre de lits touristiques	Taux de fonction touristique
Carqueiranne	9 527	97%
La Crau	2 352	13%
La Garde	2 105	8%
Hyères	67 589	121%
Ollioules	2 599	19%
Le Pradet	12 104	118%
Le Revest-les-Eaux	647	17%
La Seyne-sur-Mer	19 837	31%
Six-Fours-les-Plages	45 288	136%
Toulon	16 149	10%
La Valette-du-Var	1 348	6%
Saint-Mandrier-sur-Mer	14 403	250%
ME TPM	193 949	45%

Source(s) : Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux

Le taux de fonction touristique est le rapport entre la capacité en hébergements touristiques des communes (nombre de lits touristiques) et leur population résidente à l'année.

	Résidences secondaires	Hôtels		Campings		Village vacances		Résidences de tourisme		Centres sportifs	
		NB	Nb chambres	NB	Nb emplacements	NB	Nb lits	NB	Nb lits	NB	Nb lits
Carqueiranne	1 642	2	33	2	212	1	707	-	-	-	-
La Crau	340	-	-	2	432	1	120	-	-	-	-
La Garde	405	1	41	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyères	9 946	36	1 123	26	4 145	6	3 717	9	2 873	2	264
Ollioules	463	3	143	-	-	-	-	-	0	-	-
Le Pradet	1 701	1	10	7	558	3	1 484	2	708	-	-
Le Revest-les-Eaux	129	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
La Seyne-sur-Mer	3 381	12	623	5	101	2	397	-	-	-	-
Six-Fours-les-Plages	7 912	6	190	6	736	1	545	6	2 865	-	-
Toulon	2 871	17	823	-	-	-	-	1	150	-	-
La Valette-du-Var	140	5	324	-	-	-	-	-	-	-	-
Saint-Mandrier-sur-Mer	2 444	1	8	1	122	1	538	2	1 265	-	-
ME TPM	31 374	84	3 318	49	6 306	15	7 508	20	7 861	2	264

Sources : INSEE RP2016, Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux 2020

La capacité d'hébergement touristique de la commune s'élève à près de 12 104 lits soit 6% de la capacité d'accueil de la Métropole. Cette capacité provient tout d'abord des résidences secondaires présentes, des 7 campings comptabilisant 558 emplacements ainsi que plusieurs villages vacances ou résidences de tourisme comptant près de 2 200 lits.

Le tourisme de la commune est balnéaire et familial, celle-ci regroupe quart des villages de vacances/ résidences de tourisme de la Métropole, ces établissements ainsi que les campings font partie des plus gros employeurs de la commune. Le reste de l'hébergement marchand correspond à des studios, meublés de tourisme classés et non classés.

En complément de l'hébergement marchand, l'hébergement non marchand est constitué majoritairement de résidences secondaires. Ces biens sont occupés, en saison, par leurs propriétaires ainsi que la famille et les amis, une partie peut être louée via les plateformes de type AirBnB. Ce type d'hébergements nécessite peu de besoin en termes de recrutement de saisonniers, ce sont souvent les particuliers qui gèrent eux même leurs biens.

- ***Une offre de transports***

Le territoire de la Métropole est desservi par le réseau ferroviaire à travers 7 gares dont deux gares TGV (Toulon et Hyères), le réseau de transport interurbain régional ZOU, et le réseau urbain terrestre et maritime Mistral complété par des liaisons maritimes vers les îles d'Hyères assurées par la TLV. Le réseau urbain Mistral représente l'offre de transport en commun la plus dense des réseaux précités. Il a vocation à répondre aux besoins quotidiens de mobilité des habitants de la métropole tout au long de l'année ainsi que ceux de la population touristique en saison estivale, qui vient modifier les équilibres démographiques, en particulier dans les communes littorales.

La saison touristique implique des besoins particuliers pour le déplacement des travailleurs saisonniers et des touristes. En effet les lieux touristiques des communes sont fortement visités, et les amplitudes horaires de circulation sont plus importantes. Le réseau de transport en commun de la Métropole ne peut s'adapter à l'ensemble de ces changements de pratiques. Néanmoins entre la période scolaire et les vacances scolaires d'été, des adaptations sont faites avec un renforcement de certaines lignes, notamment maritimes et dans le cœur d'agglomération.

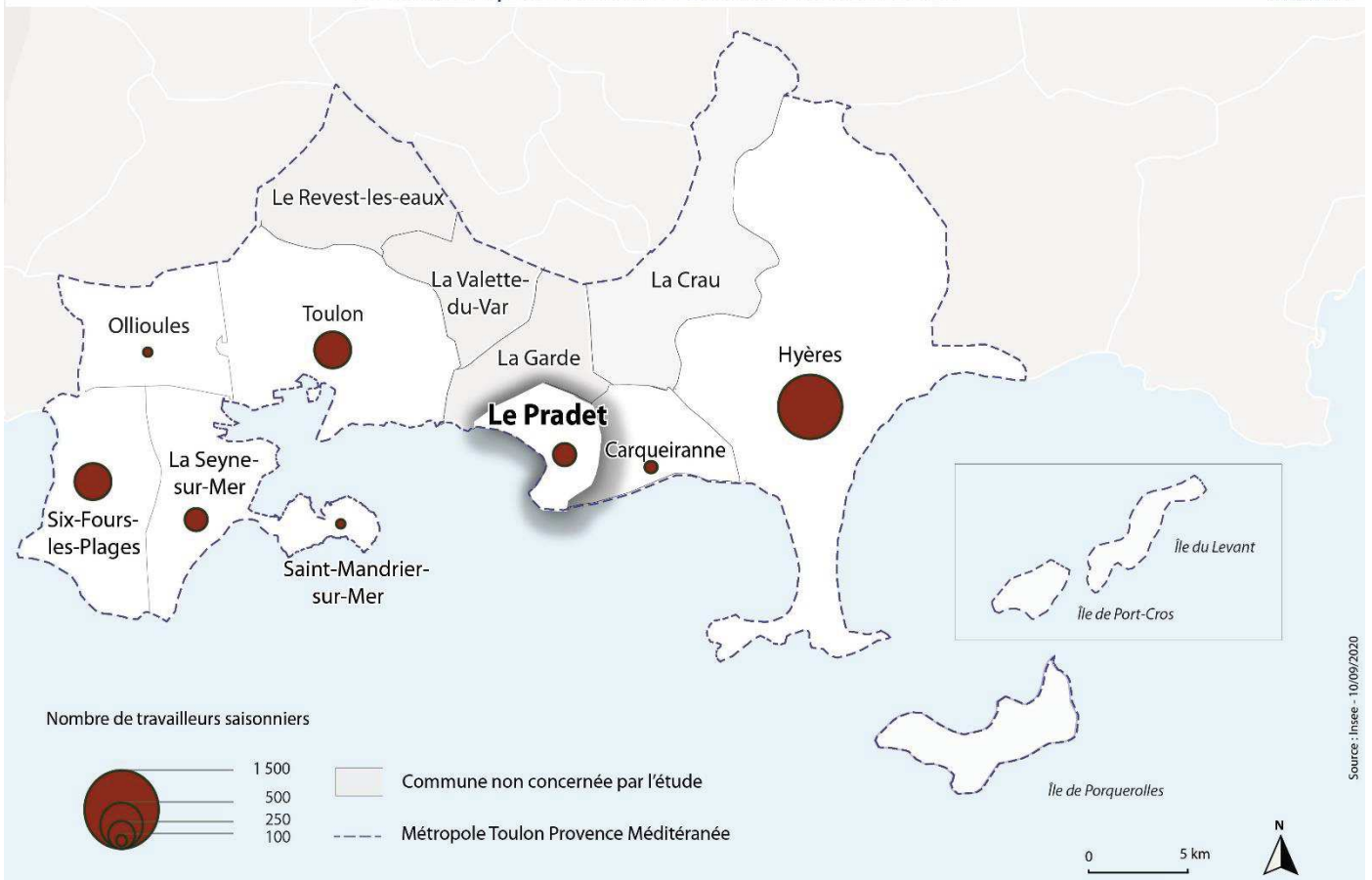
Mais les liaisons entre les différents sites (tracés des lignes de bus) ainsi que les horaires et cadences ne coïncident pas toujours avec l'activité touristique de la commune.

Ce sont les activités touristiques liées à l'hébergement, la restauration et les bars qui sont les plus présentes au sein du territoire. Ces établissements emploient des saisonniers du petit matin au soir, imposant pour certains d'entre eux des horaires de travail qui ne peuvent coïncider avec l'offre de transports en commun. C'est notamment le cas pour ceux dont l'activité se termine tard dans la soirée. Dans ce cas la voiture est le moyen de locomotion privilégié sauf si leur logement est à proximité, leur permettant d'utiliser des modes doux. En semaine, au-delà de 22h l'offre en transport en commun est extrêmement réduite.

III. A3) Les travailleurs saisonniers : analyse et retour d'enquêtes

- *L'ampleur du travail saisonniers au Pradet et dans la Métropole*

Le nombre de travailleurs saisonniers au sein des communes classées de la métropole Toulon Provence Méditerranée

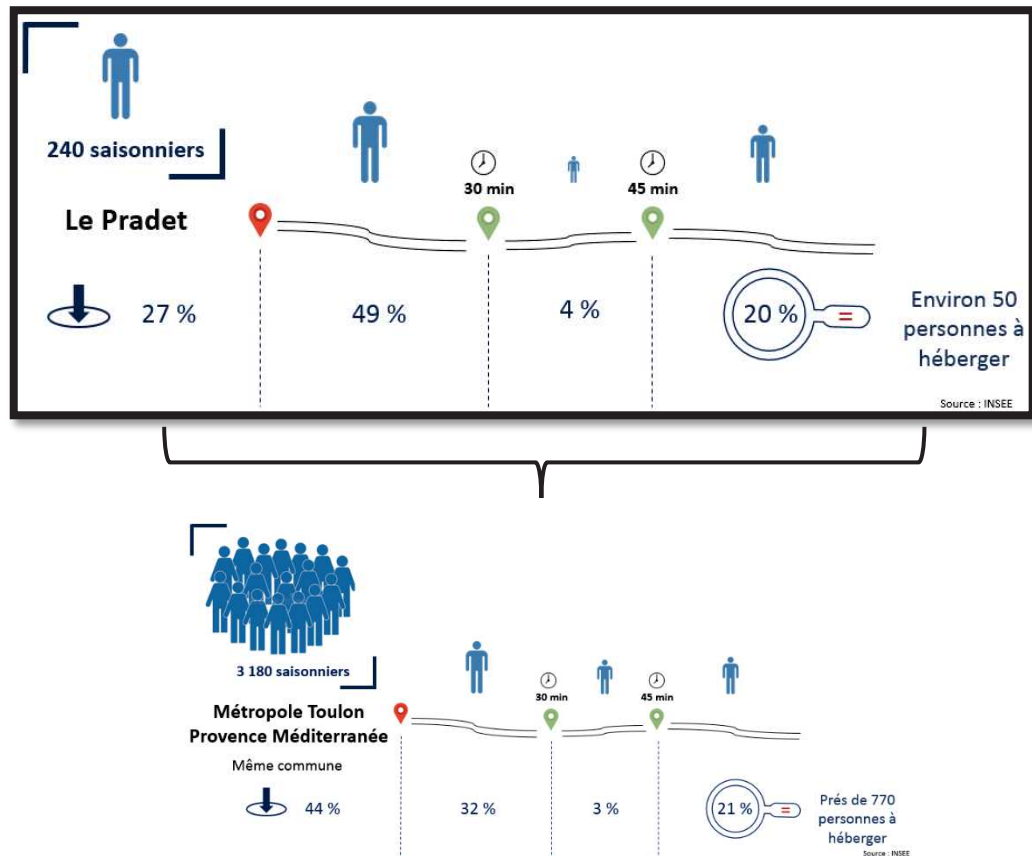


Les données étudiées issues du traitement effectué par l'INSEE sur les données DADS, permettent de mesurer le volume de « saisonniers » travaillant dans un établissement touristique de la commune mais aussi d'identifier leur lieu de résidence à l'année. Ainsi il est possible d'estimer un volume de saisonniers devant théoriquement se loger sur le territoire le temps de leur contrat, du fait d'un lieu de résidence habituel trop éloigné. Un seuil a été fixé à une distance-temps de 45 minutes entre lieu de travail pour la saison et lieu de résidence à l'année, calculé sur un trajet voiture aux heures creuses. Ce seuil part de l'hypothèse qu'au-delà de 45 minutes entre le lieu de résidence et le lieu de travail en heures creuses (une distance-temps qui augmente beaucoup en heures pleines et de saison) il devient nécessaire pour le saisonnier de trouver un logement le temps de son contrat.

Au sein de la Métropole, notamment du Pradet, l'hôtellerie-restauration emploie presque la totalité des salariés saisonniers. La « restauration traditionnelle » occupe la première place, « l'hébergement touristique » vient en second suivi par les bars, les loisirs et les activités sportives. C'est notamment au

sein des activités d'hôtellerie-restauration que certains freins au recrutement de saisonniers ont pu être identifiés par les employeurs. En effet la main d'œuvre locale ne suffit pas toujours à répondre à leurs besoins, notamment dans le cas d'emplois qualifiés (chef cuisinier, personnel d'accueil parlant plusieurs langues, etc.). Dans ce cas, le recrutement peut s'avérer plus difficile surtout si l'employeur n'est pas en capacité de proposer un logement aux saisonniers, ou se faire par défaut avec des saisonniers moins qualifiés.

- ***D'où viennent les travailleurs saisonniers des établissements touristiques au Pradet ?***



Au pic de la saison (16 août) sont estimés près de 237 saisonniers travaillant dans le territoire de la commune du Pradet. Ils pèsent pour de 17% dans les salariés totaux de la commune, pourcentage supérieur à celui de la Métropole (8%).

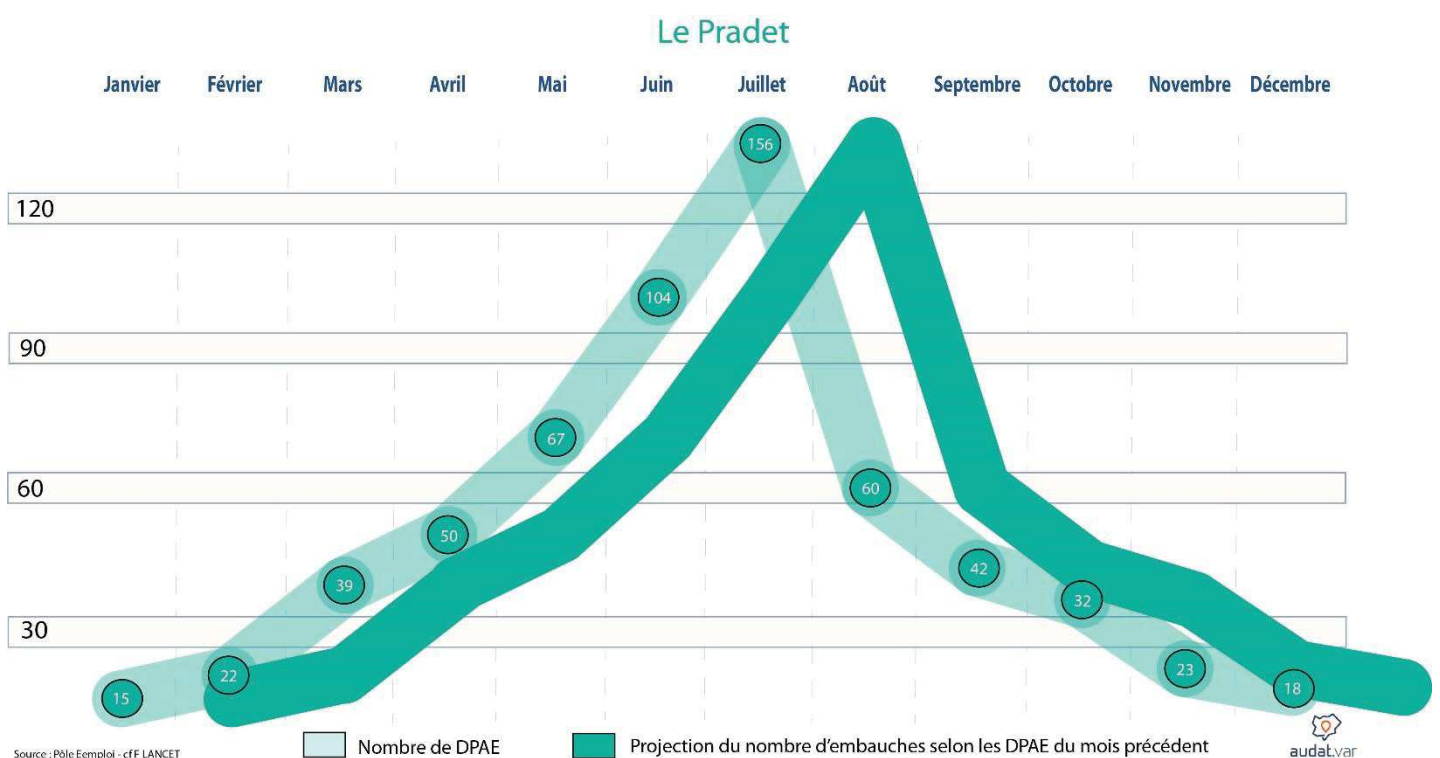
La ville du Pradet emploie très peu de travailleurs saisonniers sur la période estivale (d'avril à octobre), ce sont principalement des stagiaires ou quelques emplois étudiants. La métropole en emploie davantage, en particulier au titre de ses compétences liées aux espaces verts, nettoyage et office du tourisme.

Parmi les saisonniers travaillant sur la commune, près de 76% résident à l'année à moins de 30 min de leur lieu de travail et 80% à moins de 45 minutes.

Au vu du trajet domicile-travail et selon le seuil méthodologique fixé (plus de 45 minutes entre le lieu de résidence à l'année et leur lieu de travail pour la saison), 20% des saisonniers auraient à se loger lors de leur contrat, les autres sont plutôt des "locaux" car ils résident au Pradet ou à proximité.

L'enjeu lié aux besoins en logement pour les travailleurs saisonniers, selon les estimations de l'INSEE concernerait environ 50 personnes. Parmi eux, certains peuvent être logés par leur employeur (dans certains campings ou villages vacances), les autres devront se tourner vers les offres de logements disponibles dans le parc locatif privé assez prisé de la commune en cette saison, ou dans son environnement proche.

- **Des saisonniers recrutés majoritairement pour juillet et août**



La saison estivale, au vu des projections d'embauches de saisonniers dans l'hôtellerie et la restauration estimées à partir des DPAE, s'échelonne du mois de mai au mois de septembre avec un pic important et concentré sur les mois de juillet et août. Ce qui a été confirmé par les acteurs rencontrés sur le territoire, en effet la saison estivale est moins étalée et davantage concentrée sur les mois de juillet et août. C'est lors de ces mois que sont réalisées les principales embauches, l'avant et l'après saison sont moins importantes en volume. Ces recrutements se font principalement avec la main d'œuvre locale ou par des saisonniers ayant de la famille pouvant les héberger dans la commune. Il reste néanmoins quelques saisonniers qui doivent se loger, dont une partie peut bénéficier d'un logement par leur employeur (certains campings et villages vacances). Les autres devront se tourner vers les offres de logements disponibles dans le parc locatif privé assez prisé en cette saison.

- ***Où travaillent les saisonniers ?***

Comme évoqué précédemment, les sites touristiques majeurs de la commune sont principalement situés le littoral, correspondant à un tourisme plutôt balnéaire. Ce sont au sein des établissements touristiques de ces sites, ou à proximité pour les hébergements, que sont recrutés la majorité des saisonniers. D'autres sites sont fortement fréquentés comme les espaces naturels avec les sentiers, ou encore le musée de la Mine ou le Parc.

Le centre-ville dénombre des commerces et restaurants, néanmoins peu de recrutements de saisonniers sont à dénombrés et ils se font très majoritairement avec la main d'œuvre locale.

- ***Qualifier les besoins en hébergements saisonniers et les enjeux (enquête)***

Une enquête « employeurs » a été réalisée pour croiser les regards et identifier les enjeux en termes d'accueil et d'hébergement du 20 juillet au 31 août 2020. 82 employeurs présents sur la Métropole ont répondu.

Les résultats présentés ici concernent l'ensemble de la Métropole et non la seule commune du Pradet.

Parmi les employeurs ayant répondu à l'enquête :

- 49% sont des hébergeurs touristiques (26% campings, 23% hôtels) ;
- 15% sont des établissements de restauration/cafés ;
- 11% concernent le domaine du sport, loisirs et animation ;
- 2% relèvent de l'activité agricole et viticole ;
- 2% sont des commerces alimentaires.

Les établissements ayant répondu à l'enquête comptabilisent près de 1 500 emplois à l'année et recrutent, à eux tous, 490 saisonniers par an sur la Métropole.

Une majorité d'établissements ouverts à l'année

Près de 70% des établissements sont ouverts à l'année, ce sont notamment les hébergements touristiques.

Concernant les établissements non ouverts à l'année, la période d'ouverture se situe principalement du mois d'avril au mois d'octobre, cela concerne principalement les restaurants / bars et les activités de loisir.

Le recrutement de saisonniers

Un peu plus d'un quart des établissements enquêtés recrutent des saisonniers pour des contrats de 2 mois (juillet/aout) et près de 20% pour des contrats de 6 mois.

38% des établissements recrutent des saisonniers en horaires décalées : petit matin, soirée et nuit, avec peu de possibilité de transports en commun pour leurs déplacements domicile-travail.

Les employeurs recrutent, principalement, des saisonniers par le biais de Pôle emploi ou des forums.

Les principaux critères pour le recrutement des saisonniers sont :

- la motivation : 39% des employeurs
- l'expérience professionnelle : 31% des employeurs
- Le lieu de résidence : 24% des employeurs
- Niveau de qualification : 10% des employeurs

Les principaux freins au recrutement identifiés par les employeurs :

- Un manque de logements pour les saisonniers (identifié par 25% des employeurs)

- Un manque de qualification (18% des employeurs)

Le logement des saisonniers, le rôle des employeurs

- 20% des employeurs déclarent que leurs saisonniers doivent se loger.
- 10% des employeurs indiquent loger leurs saisonniers, en étant soit propriétaire soit locataire des biens. Cela correspond à une offre pour leurs saisonniers de 54 lits, à 99% sur la commune de Hyères. Et 9% fournissent à leurs saisonniers des contacts pour rechercher un logement durant la saison.

30% des employeurs pensent que cela fait partie de leur rôle que d'informer les saisonniers sur les dispositifs d'hébergements existants, les aides. Et en même temps, 36% indiquent de ne pas être suffisamment informés sur les offres et dispositifs existants.

30% des employeurs jugent nécessaire de mettre en place des logements/hébergements dédiés aux saisonniers.

Participer aux frais d'hébergement :

- 23% des employeurs seraient prêts à participer à une prise en charge du coût d'hébergement (loyer, caution, etc.)
- 22% refuseraient

30% des employeurs sont prêts à participer aux frais de déplacement domicile-travail (TC, parking, vélo à disposition, etc.)

Cette enquête conforte les enjeux autour du logement des travailleurs saisonniers et de l'activité touristique. Le manque de logements est clairement identifié par les employeurs comme un frein au recrutement. Une partie d'entre eux se mobilise déjà pour loger leurs saisonniers ou trouver des solutions. D'autres seraient prêts à participer à une prise en charge du coût d'hébergements.

Plus globalement, les employeurs indiquent manquer d'informations sur les aides et les dispositifs existants en lien avec le logement des travailleurs saisonniers.

III. A4) Etat des lieux de l'offre d'hébergement pour les travailleurs saisonniers au Pradet

- **Un contexte littoral très attractif impactant fortement l'habitat et plus particulièrement l'offre locative privée**

Le parc locatif privé fait partie des logements potentiellement disponibles pour les travailleurs saisonniers.

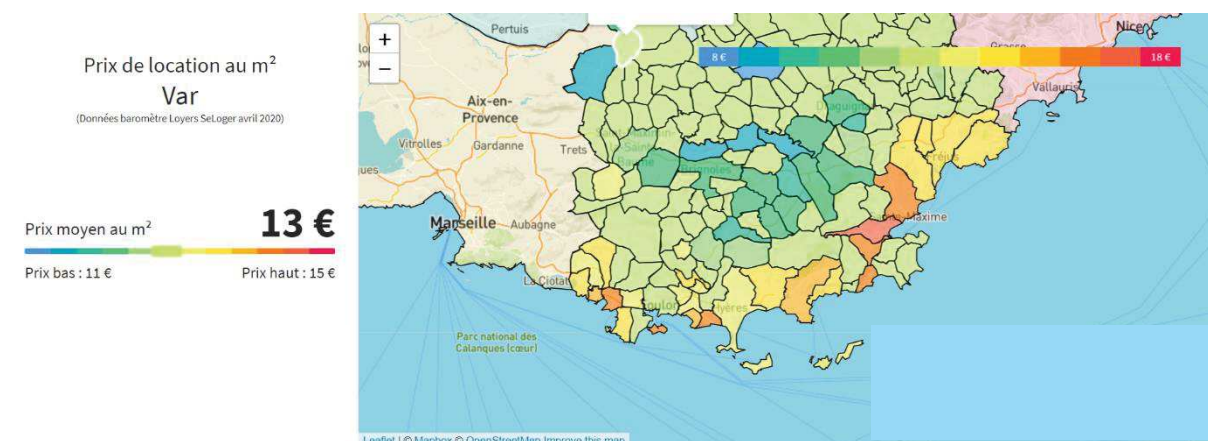
Les loyers du parc locatif privé sont particulièrement élevés sur le littoral varois. Les communes de la Métropole n'échappent pas à ce constat. Selon Clameur¹, le loyer de marché est de 11,5 € du m² en 2017. En dehors de Toulon et de La Seyne-sur-Mer, ce niveau moyen est dépassé dans les autres communes classées en station de tourisme (cf. illustration ci-dessous), notamment Le Pradet qui est au-dessus de la moyenne. On observe également un phénomène de déformation des prix sur les petits logements, s'expliquant par une forte demande des petits ménages sur ces typologies. Un T1 se loue entre 13,8 € et 20,1 €/m²/mois et un T2 entre 11,7 € et 16,9 €/m²/mois.

Loyers moyens du parc privé par typologie (tableau ou carte)

	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Carqueiranne	20,1	16,9	12,5	14,3	12,4	14,7
Hyères	15,3	13,9	11,6	9,2	8,5	12,6
La Seyne-sur-Mer	13,8	12,2	10,3	8,2	8,2	11,4
Le Pradet	16,2	14,2	11,2	10,1	11,2	12,3
Six-Fours-les-Plage	14,7	14,3	11,4	10,4	12,5	13,0
Toulon	14,7	11,7	9,8	8,7	8,8	10,8
Métropole TPM	15,0	12,6	10,3	9,0	8,9	11,5

Source : Clameur 2017

Des statistiques plus récentes issues du Baromètre Seloger – avril 2020 – mais ne permettant pas d'approcher les loyers du parc privé par typologie, montrent les écarts de loyers entre le littoral et le reste du département évoqués précédemment.



¹ Ollioules et Saint-Mandrier-sur-Mer, communes touristiques, ne font pas l'objet d'un suivi statistique de la part de Clameur.

Toulon, La Seyne-sur-Mer et Hyères disposent d'un parc de logements locatifs important (entre 45% et 52% des résidences principales) et, par là même, plus diversifié que dans les autres communes « touristiques ». Toutefois, les emplois y étant concentrés et les loyers moindres par rapport aux autres communes, particulièrement à Toulon et à La Seyne-sur-Mer, l'offre peut être vite saturée, y compris en hébergement social.

Le Pradet dispose d'un parc locatif restreint avec un quart des résidences principales, à cela s'ajoute un parc de résidences secondaires conséquent (près de 24.7% des logements) et supérieur à la moyenne de la métropole (12.4%). En termes de loyers, ceux-ci sont plus élevés que certaines autres communes de la Métropole.

Parc de logements en 2016 et poids des différentes catégories

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Ensemble du parc	Poids du locatif au sein du parc
Carqueiranne	71,6%	23,6%	4,9%	6 962	24%
Hyères	67,1%	25,5%	7,5%	39 081	30%
Ollioules	87,7%	6,8%	5,6%	6 767	33%
Le Pradet	71,2%	24,7%	4,1%	6 899	25%
Saint-Mandrier-sur-Mer	49,4%	46,3%	4,3%	5 275	21%
La Seyne-sur-Mer	81,7%	9,4%	8,9%	35 981	36%
Six-Fours-les-Plages	64,4%	31,2%	4,4%	25 364	21%
Toulon	90,2%	3,1%	6,7%	91 799	47%
Métropole TPM	81,2%	12,4%	6,4%	252 700	37%
VAR	68,1%	25,6%	6,4%	707 520	26%

Source : Insee, Recensement de la population 2016

La part du locatif est calculée sur l'ensemble du parc de logements et non sur les résidences principales, comme dans le tableau suivant.

Statut d'occupation des résidences principales en 2016

	Propriétaire	Locataire du parc privé	Locataire du parc HLM	Logé gratuitement
Carqueiranne	62,8%	28,2%	4,9%	4,0%
Hyères	50,0%	34,5%	10,9%	4,6%
Ollioules	60,3%	28,1%	9,1%	2,4%
Le Pradet	60,8%	27,3%	8,0%	3,9%
Saint-Mandrier-sur-Mer	54,6%	36,3%	5,9%	3,1%
La Seyne-sur-Mer	53,2%	30,6%	14,0%	2,2%
Six-Fours-les-Plages	64,1%	28,2%	5,1%	2,6%
Toulon	45,7%	40,3%	11,9%	2,1%
Métropole TPM	52,2%	34,4%	10,7%	2,7%
VAR	58,7%	30,1%	7,8%	3,3%

Source : Insee, Recensement de la population 2016

Le parc locatif privé du Pradet plutôt restreint et avec des loyers relativement élevés semble peu accessible aux travailleurs saisonniers. De plus, l'offre de logements en location lors de la saison estivale n'est que peu adaptée, ce sont plutôt des biens à destination de touristes avec des loyers plus élevés à la semaine. En effet, selon une étude de l'Insee PACA d'avril 2016, le salaire moyen d'un

travailleur saisonnier est d'environ 10,4 euros nets par heure, contre 13,3€ par heure pour l'ensemble des contrats, c'est-à-dire environ 1 200-1 300 € hors pourboire et heures supplémentaires.

Cette étude précise également que dans le Var ce sont les étudiants et les jeunes sans activité professionnelle, en moyenne de moins de 30 ans, qui sont surreprésentés dans les emplois saisonniers, travaillant le plus souvent une fois par an, durant l'été. Leur salaire est lui en moyenne de 10 euros l'heure et leur contrat de 39 jours. Sur la commune du Pradet, un studio se loue en moyenne 444 euros par mois et un meublé 525 euros par mois (*source* : Baromètre seloger.com). Concernant les appartements « touristiques », les loyers en pleine saison vont de 70 euros par jour à Toulon, 95 euros au Pradet et près de 140 euros par jour à Carqueiranne (*source* : AirDNA, à partir de AirBnB, VRBO – Abritel, Homelidays –, etc.).

Les colocations dans le parc privé peuvent en revanche être une solution adaptée aux travailleurs saisonniers. En mai 2020 sur le seul site Leboncoin, environ 125 offres de colocation ont été recensées. Toutefois, 80% se situent à Toulon (aucune à Ollioules et Saint-Mandrier-sur-Mer), ce qui laisse peu de choix de localisation. Sur ce panel, les premiers loyers débutent à 280 euros par mois.

Dans la commune du Pradet, les offres en colocations sont faibles (7 au mois de septembre), cela peut-être une solution limitée pour les saisonniers au vu du peu d'offres disponibles. Des colocations peuvent être envisagées en périphérie du Pradet (notamment Toulon, Hyères ou la Garde), nécessitant des déplacements quotidiens pour aller travailler.

- ***Un parc locatif social inaccessible en raison de fortes tensions***

Les saisonniers, selon leur niveau de revenus, pourraient avoir également accès au parc locatif social même si celui-ci offre une flexibilité bien moindre que le parc locatif privé.

Le parc social dans TPM est de 32.800 logements et est concentré dans les trois plus grandes communes de la Métropole (87%) et en très grande majorité (97%) composés d'appartements. Les foyers représentent 6% de l'offre, entre appartements autonomes et logement collectifs. Au sein de la commune du Pradet la tension offre/demande y est très forte : 13 demandes de logements locatifs sociaux ont été satisfaites sur l'année 2018, pour 339 demandes en cours fin 2018, soit un ratio bas (4%). C'est un peu plus de trois inférieurs à la moyenne de la Métropole (13%).

Demande en cours et demande satisfaite de logements locatifs sociaux en 2018 (hors mutation)

	Dema nde en cours fin 2018	dont chamb re/T1/ T2	dont T3	dont T4 ou plus	Demand e satisfait e Janv- déc. 2018	dont chambr e/T1/T2	dont T3	dont T4 ou plus
Carqueiranne	162	57%	28%	15%	9	22%	44%	33%
Hyères	1 577	57%	30%	13%	211	22%	44%	34%
Ollioules	384	48%	37%	15%	76	74%	17%	9%
Le Pradet	339	47%	38%	15%	13	8%	23%	69%
Saint-Mandrier/Mer	104	58%	25%	16%	12	8%	50%	42%
La Seyne/Mer	1 258	51%	35%	15%	218	28%	42%	30%
Six-Fours-les-Plages	1 254	53%	33%	14%	171	33%	40%	27%
Toulon	5 149	50%	31%	19%	632	32%	39%	29%
Ens. 8 communes	10 227	51%	32%	17%	1 342	32%	39%	29%
Métropole TPM	12 450	51%	32%	17%	1 599	32%	39%	29%

Source : SNE

En outre, la forte tension exercée par le relogement social prioritaire (DALo : 325 requérants reconnus « prioritaire-urgent » restant à loger à fin 2018 au titre du stock dans la Métropole) laisse peu de chance à un travailleur saisonnier d'obtenir un logement social dans les délais de son contrat dans le territoire : la durée moyenne d'un contrat saisonnier en Provence-Alpes-Côte d'Azur est de 39 jours alors que le délai moyen de satisfaction d'un logement locatif social tous types de demandes confondus est de 21 mois.

- **Une offre de logements « spécifiques » présente mais généralement saturée**

Les travailleurs saisonniers non locaux ou non logés, chez leur famille ou amis, peuvent trouver un logement au sein des dispositifs d'hébergement et de logement adapté : résidence hôtelière à vocation sociale, résidence sociale, foyer de jeunes travailleurs, etc. Dans la Métropole, selon les dernières données disponibles, à fin 2018, aucune résidence hôtelière à vocation sociale n'est présente. En revanche, 22 résidences sociales sont recensées à Toulon, La Seyne-sur-Mer, Six-Fours-les-Plages et Hyères, pour un total d'environ 800 places.

Structure, commune et nombre de places en 2018

Structure	Nom de la structure	Commune	Nombre de places
Résidences sociales	Résidence Garrel	Hyères	4
Résidences sociales	Résidence Bourgneuf	Hyères	5
Résidences sociales	Résidence Charvet	Hyères	8
Résidences sociales	Résidence Voltaire	Hyères	7
Résidences sociales	Résidence Saint-Louis	Hyères	5
Résidences sociales	Résidence Le Monnier	Hyères	6
Résidences sociales	Résidence Benjamin Franklin	Hyères	53
Résidences sociales	Résidence Temple	Hyères	4
Résidences sociales	Résidence Vialo	Hyères	4
Résidences sociales	Résidence Fanguerot	Hyères	3
Résidences sociales	Mangin Locatif	Hyères	5
Résidences sociales	Puits Locatif	Hyères	2
Résidences sociales	Temple locatif	Hyères	2
Résidences sociales	API	La Seyne-sur-Mer	43
Résidences sociales	Aréjana (Adoma)	La Seyne-sur-Mer	67
Résidences sociales	Le Mistral	Six-Fours-les-Plages	40
Résidences sociales	Résidence Le Faron	Toulon	94
Résidences sociales	Résidence Les Cyprés	Toulon	114
Résidences sociales	Résidence La Loubière	Toulon	286
Résidences sociales	Résidence Vieille ville Chevalier	Toulon	32
Résidences sociales	Résidence l'Astrolabe	Toulon	5
Résidences sociales	Résidence Saint-Hilaire	Toulon	17
Résidence « Habitat jeunes »	Résidence Central'Place	Toulon	86

Le Pradet ne dispose d'aucune résidence hôtelière à vocation sociale ou encore de résidence sociale. Parmi les communes à proximité, Toulon et Hyères comptabilisent des places à hauteur de 740 néanmoins ces résidences sont généralement déjà saturées et ne peuvent proposer de logements aux saisonniers.

Il existe également une résidence « Habitat jeunes », ex-foyers de jeunes travailleurs, qui s'adresse à une population âgée de 16 à 25 ans, parfois 30 ans. Cette structure a pour mission d'accueillir des jeunes en formation ou exerçant une activité professionnelle. Elle propose un hébergement temporaire comportant à la fois des locaux privés meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. Située à Toulon, elle compte 88 places, toutefois largement occupées tout au long de l'année. Le public accueilli doit justifier au minimum de 450 € de ressources mensuelles.

Le retour d'expérience d'Adoma sur la résidence sociale avec un programme des saisonniers à Sainte-Maxime

Initialement prévue pour articuler logements des saisonniers l'été et hébergement social hors saison, la résidence « les Estivales » située à Sainte-Maxime n'a pas conservé la vocation exclusive d'accueil estival de travailleurs saisonniers. En effet, aujourd'hui **le dispositif a évolué** : la structure dispose d'une convention avec la commune pour 10 logements. Ceux-ci sont réservés à des public isolés mais sans exclure l'hébergement de saisonniers. Les 41 autres logements servent à faire rentrer un **public à profil plus isolé** mais dans ce cas aussi, cela n'exclut pas l'accueil de saisonniers. Le modèle économique hors période estivale était basé sur l'accueil d'un public lié à l'activité sportive, culturelle et artistique, cependant, le manque de public n'a pas permis de continuer sur ce dispositif.

La difficulté constatée de ce projet a été de parvenir à trouver une **alternance sur la période hivernale**, d'accueillir un public qui soit également mobile l'été, laissant la place aux travailleurs saisonniers. À la suite de cette expérience, ADOMA estime que le bon calibrage de l'offre est une condition essentielle afin de répondre aux besoins tout en assurant **l'équilibre de l'opération**.

*Propos soutenu par M. Ghirart,
Directeur territorial ADOMA pour le Var*



Source : Google Earth

• **Les internats et les logements étudiants**

Les places en internat et en résidences étudiantes CROUS ne sont pas, à ce jour, accessibles aux saisonniers. Elles constituent cependant une offre intéressante à étudier, au regard de leur proximité des lieux d'emplois et des tarifs avantageux qu'elles permettraient de pratiquer. Le benchmark réalisé pour la convention a permis de constater que plusieurs territoires littoraux français utilisent entre autres leurs internats pour loger des travailleurs saisonniers : Sables-d'Olonne, Parentis-en-Born, Noirmoutier, etc.

Il existe, au sein de la Métropole, huit internats, représentant près de 1 100 lits :

- Lycée Dumont d'Urville de Toulon ;
- Lycée Rouvière de Toulon ;
- Lycée professionnel La Coudoulière de Six-Fours-les-Plages ;
- Lycée Jean Aicard de Hyères ;
- Lycée professionnel Golf-Hôtel de Hyères ;
- Lycée Costebelle de Hyères ;
- L'institution Sainte-Marie (les Maristes) de la Seyne-sur-mer ;
- Enfin, le Collège du Fenouillet, hors communes touristiques, à La Crau.

A ceux-ci s'ajoutent près de 250 lits au sein de résidences propres à des établissements d'enseignement supérieur :

- Pole Ecole Méditerranée, Marine Nationale de Saint-Mandrier-sur-Mer ;
- Lycée Agricampus de Hyères ;
- Et, hors communes touristiques, CCI Grande Tourrache de La Garde.

A noter toutefois que lors des entretiens avec les communes touristiques, il a souvent été précisé que les internats sont parfois utilisés durant l'été par les lycées, rendant pour certains difficile l'accueil d'un autre public. Une autre limite a été soulevée, celle de la nécessité d'aménager ou de réorganiser les lieux en l'absence d'un personnel d'entretien ou de restauration durant les mois de juillet et d'août.

Concernant les logements étudiants CROUS², la Métropole abrite 569 logements CROUS et 315 logements propriétés de l'Etat gérés par le CROUS : le Portalis à Toulon, Le Faron, le Fenouillet et, hors communes touristiques, le Coudon à La Garde. Cela représente près d'un millier de places, avec un loyer moyen d'environ 300 €/mois (Source : OTLE MTPM 2019).

Concernant Le Pradet, aucun internat ou résidence ne sont dénombrés. Néanmoins des hébergements de ce type sont présents dans les communes limitrophes ou à proximité tels qu'à Hyères, La Garde, La Crau ou encore Toulon. Si des actions sont réalisées en faveur d'une mutualisation de ces hébergements entre lycéens/étudiants et saisonniers, les saisonniers du Pradet pourraient faire partie des publics ciblés du fait de leur proximité territoriale.

Il existe toutefois des structures ouvertes plus largement aux jeunes au sein de la Métropole (trois dans une commune limitrophe, La Garde) avec des loyers moyens proches des 500 €/mois. Elles relèvent de bailleurs sociaux ou d'associations (Fac Habitat, Campus International) et proposent en tout environ 540 logements dont 94% en dehors des communes touristiques :

Le Florès	La Garde	81 logements
Les Asphodèles	La Garde	183 logements
Le Saint-Henri	La Garde	50 logements
Esterel	La Valette-du-Var	102 logements
Esterel II	La Valette-du-Var	90 logements
La maison de l'étudiant	Toulon	30 logements

Source : OTLE MTPM 2019

Les autres relèvent de gestionnaires privés. Dites « résidences services », près de 900 logements sont dénombrés sur la Métropole, majoritairement à Toulon :

Néorésid Toulon Mayol	Toulon	143 logements
Carré Vérane	Toulon	120 logements
Philippe Lebon	Toulon	80 logements
Norbert Ségard	Toulon	80 logements
Garden & City	Toulon	109 logements
Résidence Joffre	Toulon	24 logements
Alfred Nobel	Toulon	140 logements
Les Bartavelles	Toulon	41 logements
Laura Lisa	La Garde	92 logements
Le Beaulieu	La Garde	56 logements

Source : OTLE MTPM 2019

Le Pradet ne dispose pas d'hébergements de ce type. En revanche La Garde, commune limitrophe, en compte un nombre élevé.

² A noter la création de 200 logements CROUS dans l'enceinte du lycée Dumont D'Urville à Toulon (agrandissement de l'internat) - Source : OTLE MTPM 2019

- ***Une offre en hébergement touristique rare et/ou chère***

En dehors de l'offre de logement dans le diffus et en logement adapté, les travailleurs saisonniers pourraient également se loger dans des hébergements dits « touristiques » : hôtels, chambres d'hôtes, AirBnB, campings, auberges de jeunesse/centres sportifs, etc.

Toutefois, lors des entretiens menés dans le cadre de la convention, il est notamment ressorti que ce type d'offre est inabordable financièrement en saison pour les travailleurs saisonniers.

Dans les campings en particulier, il est à noter que depuis quelques années les établissements n'accueillent plus les saisonniers à un tarif spécifique³ ou n'hébergent plus ceux y travaillant. En outre, le camping peut constituer une solution peu satisfaisante notamment compte tenu de problèmes de mobilité : horaires tardifs ou de nuit, accessibilité du lieu, bruit, etc. De plus légalement les saisonniers n'ont pas le droit de se loger en camping (les emplacements de camping en tente ne peuvent être considérés comme des logements). Certains le font de manière provisoire sans indiquer qu'ils sont travailleurs et ne peuvent rester plus de 3 semaines au sein de la même structure (durée maximum pour une location d'un emplacement).

³ Selon le site des vacances en camping, « campingfrance.com », qui référence environ 9 800 campings en hexagone, le Var est le département le plus cher de France avec un coût moyen de 39,3 € par nuit en 2019 pour un emplacement nu pour 2 personnes. Comparativement, ce tarif moyen est de 36 € dans l'Hérault, 34,9 € dans les Alpes-Maritimes, et enfin de 31,6 € dans les Landes et les Pyrénées-Orientales.

Les résidences pour professionnels saisonniers, une possibilité de combler le besoin des communes

Accusé de réception en préfecture
083-218300986-20201214-20-DCM-DGS-150-AR
Date de télétransmission : 21/12/2020
Date de réception préfecture : 21/12/2020



Exemple de module en conteneur
(Groupe accord)

Le groupe TG – Les voiles, fort de plusieurs années d'expériences dans le domaine du **logement de professionnels**, s'est implanté en vallée du Rhône, en Bourgogne mais également dans le Var. Leur solution est de mettre en place un logement **alternatif pour les travailleurs saisonniers** respectant la **réglementation du code et de l'inspection du travail**, avec une **durée de vie** de 20 ans minimum permettant ainsi d'assurer un hébergement sur du long terme.

Plusieurs **tailles et types d'hébergements** existent afin de répondre aux besoins en logements des travailleurs saisonniers. Ces habitats peuvent être des logements collectifs, semi-collectifs ou individuels et, être de plusieurs formes avec des modules en containers, une combinaison de plusieurs modules ou encore de chambre hôtelières (cf photos). L'implantation de ces unités d'hébergement peuvent être implantés sur des zones de terrain classés « LOISIRS ».

Des solutions financières adaptables en fonction des saisons peut être proposer pour les équipements livrés, installés et raccordés clé en main. De plus, la gestion locative de ces unités peut être pris en charge.

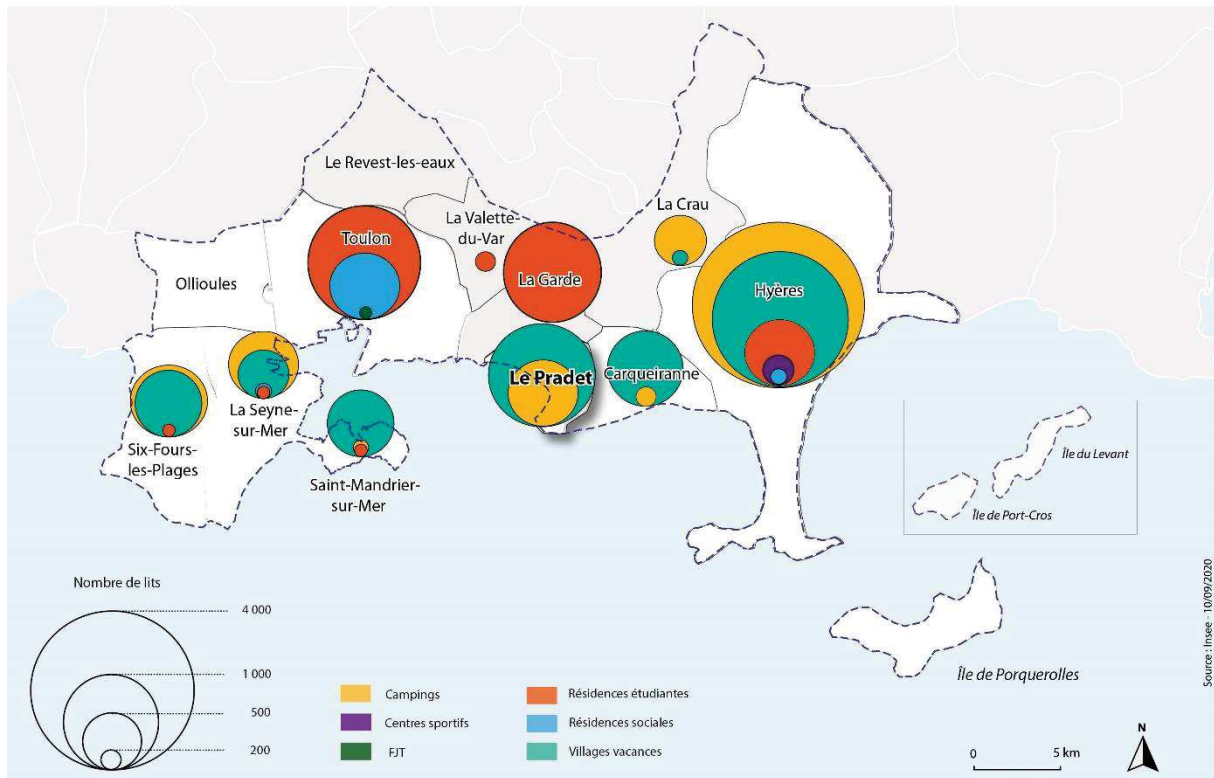


Chambre hôtelière, camping des voiles à Pierrefeu-du-Var

Propos soutenu par M. Torgue et M. Goncalves

Synthèse de l'offre spécifique de logements au sein des communes de la Métropole, néanmoins saturée ou peu adaptée aux travailleurs saisonniers.

L'offre spécifique des logements et des hébergements touristiques au sein de la métropole Toulon Provence Méditerranée



III. B) Enjeux de la commune

Au plus fort de la saison, 240 saisonniers (une petite vingtaine recrutée par la ville et le reste dans le privé) travaillent dans le territoire communal. La très grande majorité semblent résider à moins de trente minutes de la commune ou habitent la commune. Ainsi, c'est environ cinquante personnes qui peuvent être confrontées à des problématiques de logements qui ne peuvent pas se résoudre par une mobilité domicile-travail raisonnable. Néanmoins parmi ces saisonniers, une partie est logée par leurs employeurs durant la saison, notamment ceux travaillant dans des campings ou villages vacance, réduisant ainsi le volume besoin en logements.

Pour ceux-ci, étant donné le manque d'infrastructures adaptées, des solutions ponctuelles pourraient exister dans la commune dans le parc privé ou dans les communes voisines ou à proximité, de Hyères ou de La Garde, qui disposent d'un parc locatif privé important. Des solutions pourraient également être envisagées dans des structures hébergeant des élèves et étudiants hors saison, si des dispositifs de mise à disposition et de gestion de ce parc étaient mis en place, notamment dans la commune de La Garde, qui recèle un gros potentiel en ce domaine.

L'enquête à destination des employeurs fait ressortir leur volonté de s'impliquer dans la recherche des logements pour leurs travailleurs saisonniers. Néanmoins ils indiquent ne pas être suffisamment informés des dispositifs existants. Le logement peut être un frein au recrutement de saisonniers tout comme la main d'œuvre qualifiée qui s'avère difficile à trouver. Un enjeu sera de communiquer auprès d'eux et des acteurs du territoire sur les solutions existantes ou qui pourraient être mises en place pour palier à ce manque de logements à destination des travailleurs saisonniers.

Selon le diagnostic réalisé, la commune comptabilise peu de travailleurs saisonniers relativement à d'autres de la Métropole, néanmoins son économie est fortement tournée vers l'activité touristique et devra pouvoir s'adapter à d'éventuels changements et des besoins plus forts qui pourraient émerger.

III. C) Conclusion

Le diagnostic, au regard des besoins et de l'offre proposée identifiés, conclut à la nécessité de poursuivre les actions déjà mises en œuvre et d'en développer d'autres. Le besoin en logements pour travailleurs saisonniers est modéré sur la commune. En effet près de 50 saisonniers pourrait être confrontée à des problématiques de logements qui ne peuvent se résoudre par une mobilité domicile-travail raisonnable. Ce volume est indicatif, et peut être moindre, du fait que certains employeurs de la commune logent déjà leurs saisonniers.

IV. Orientations stratégiques, actions et moyens mis en œuvre

IV. A) Les grandes orientations

Le diagnostic réalisé sur la commune a permis de faire ressortir les enjeux liés au travail saisonnier et notamment celui du logement. La problématique de l'hébergement pour les travailleurs saisonniers peut impacter à terme l'activité touristique du territoire, en effet les employeurs rencontrent des difficultés à recruter leurs saisonniers lorsque la main d'œuvre locale ne permet pas de répondre à leurs besoins.

Pour répondre aux besoins et contraintes des travailleurs saisonniers deux orientations et actions ont été identifiées dans le cadre d'échanges avec les élus et les partenaires du territoire :

- Mobiliser le parc existant
- Accompagner les acteurs du travail saisonnier

IV. B) Les objectifs

➤ **Orientation 1** : Mobiliser le parc existant

Le territoire possède un parc de logement important mais qui peut, en partie, être capté par le tourisme (les résidences secondaires) ou être vacant pendant la saison. Cette orientation a pour objectif de pouvoir mobiliser une partie de ce parc pour loger les travailleurs saisonniers. Pour cela, un travail d'identification de ces logements devra être réalisé, ainsi qu'une communication auprès des propriétaires et, éventuellement, des bailleurs afin de les rassurer sur les garanties et dispositifs proposés par la collectivité ou les partenaires (Action Logement, employeurs, etc...) et, les inciter à louer leur bien.

La mobilisation des logements étudiants (internats, Crous, résidences étudiantes, etc.) présents au sein des communes limitrophes sera un des objectifs prioritaires, au regard de leur disponibilité pendant la saison estivale.

➤ **Orientation 2** : Accompagner les acteurs du travail saisonnier

Afin d'améliorer l'accueil des travailleurs saisonniers et de renforcer l'attractivité de leurs emplois, le territoire doit pouvoir se doter d'un lieu ressource permettant de rassembler les informations liées à l'emploi, au logement et aux dispositifs existants pour, notamment, sécuriser la location. Un observatoire permettra de mesurer les dynamiques observées sur le territoire en matière de tourisme (emplois, logements pour les travailleurs saisonniers, dispositifs) et de suivre les actions identifiées dans cette convention. Une rencontre annuelle permettra de pouvoir dégager les difficultés et les améliorations pour anticiper les besoins pour la saison à venir.

En parallèle des orientations déployées, et compte tenu de l'intérêt de porter une observation à l'échelle de l'ensemble des communes soumises au classement touristique, TPM portera, durant ces trois prochaines années, la création et l'animation de cet observatoire.

Il viendra alimenter la connaissance de l'activité touristique avec une approche logement suffisamment détaillé pour mesurer et évaluer la mise en place des actions entreprises.

V. Les actions et moyens mis en œuvre

Orientation 1 : Mobiliser le parc existant

Axe 1 : Inciter à la location dans le parc privé

Objectifs :

- Inciter les bailleurs privés à proposer leur logement aux travailleurs saisonniers ;
- Promouvoir certaines offres d'hébergement : colocation, chambre chez l'habitant, etc. ;
- Inciter les employeurs à mobiliser le parc privé.

Actions proposées :

- Repérage du parc privé potentiellement mobilisable (logements vacants, locations meublées, résidences secondaires peu occupées, etc.) ;
- Communiquer auprès des propriétaires et gestionnaires de bien sur les avantages à louer à un travailleur saisonnier et sur les aides pouvant être mises en place (garantie locative, intermédiation) ;
- Information et pédagogie auprès des propriétaires sur les dispositifs mis en place. Insertion d'une rubrique sur le site internet de l'office et le Pradet Mag.

Mise en œuvre :

- Créer une cellule « de repérage, de suivi et de partage » ;
- Avec un animateur en charge de :
 - o Organiser une campagne d'information : sensibilisation et pédagogie ;
 - o Bâtir une méthodologie partagée de repérage à la fois quantitative (sur la base de fichiers) et qualitatives (retour de campagne d'information, des gestionnaires de biens...) ;
 - o Informer, échanger avec les propriétaires, les agences immobilières, les employeurs, les acteurs concernés sur les dispositifs pour améliorer la location et la favoriser/sécuriser.

Partenaires pré-identifiés : ADIL - Action Logement -office de tourisme -communes –gestionnaire de biens –agence d'urbanisme

Axe 2 : Développer l'intermédiation locative saisonnière

Objectifs :

- Accroître l'offre d'hébergements pour les travailleurs saisonniers et faciliter leurs identifications ;
- Inciter les particuliers à partager leur logement avec un ou des travailleurs saisonniers ;
- Créer un dispositif d'accompagnement et de sécurisation locative garantie par la collectivité, les employeurs ou Action logement.

Actions proposées :

- Promouvoir les dispositifs « louer pour l'emploi », « Visale », « loca-pass » mis en place par Action logement, et autres dispositifs ;
- Accompagner et/ou compléter les dispositifs existants par la collectivité.
- Compléter et actualiser chaque année un répertoire relatif aux emplois saisonniers et leur capacité d'accueil.

Mise en œuvre :

- Mise en relation des acteurs de l'intermédiation locative avec les propriétaires de logements (cf. Axe 1) ;
- Elaboration d'un guide des aides et dispositifs existants.

Partenaires pré-identifiés : EPCI/commune - ADIL – Action logement – Fédérations FNAIM et UNIS – etc.

Axe 3 : Les logements étudiants et internats

Objectifs :

- Utiliser les chambres disponibles au sein des résidences étudiantes et des lycées du territoire durant les périodes de vacances scolaires.

Actions proposées :

- Identifier les logements pouvant être disponibles au sein des résidences étudiantes CROUS et les conditions de mise à disposition ;
- Identifier les internats mobilisables et étudier la faisabilité et les conditions d'utilisation avec les services régionaux et les directions d'établissements ;
- Identifier le parc de résidences étudiantes privées et les modalités de mise à disposition de ces logements ;
- Evaluer la possibilité de mettre en place ce système et étudier les services à mettre en place pour assurer le bon fonctionnement de l'hébergement (conciergerie, sécurité, etc.) ;
- Mise à disposition de vélos électriques par la commune

Mise en œuvre :

- Créer un comité technique de suivi avec les acteurs du logement étudiant et lycéen (privé et public) et les collectivités (benchmark, présentation de cas détaillés, étudier la mise en œuvre, etc.)
- Expérimenter sur une structure (lycée, CROUS, résidences étudiantes, etc.) avant de généraliser ;
- Mise en place d'une structure qui pilote et anime le dispositif.

Partenaires pré-identifiés : intermédiaire locatif-région-communes/métropole (au travers de l'OTLE) – lycées-CROUS-agence urbanisme-etc.

Orientation 2 : Accompagner les acteurs du travail saisonnier

Axe 1 : Concevoir et alimenter un observatoire de la saisonnalité

Cet axe sera porté par la métropole TPM et à l'échelle des 8 communes soumises au classement touristiques

Objectifs :

- Mettre en place un observatoire partenarial de la saisonnalité avec les acteurs du territoire afin de suivre et de partager les évolutions de l'activité saisonnière en matière d'emploi, d'impact sur le logement.

Actions proposées :

- Créer un observatoire afin de mesurer :
 - o L'emploi saisonnier ;
 - o La fréquentation touristique ;

- Le besoin en logement ;
- Le suivi de certaines des actions.

Mise en œuvre :

- Créer un comité de suivi avec les partenaires, dont les objectifs seront de :
 - Définir des indicateurs de suivi, un rythme de mise à jour ;
 - Produire l'observatoire ;
 - Instaurer une rencontre annuelle, à l'échelle de la Métropole avec les employeurs et leurs représentants (UPC, UMIH, etc.) ainsi que les différents acteurs (bailleurs, CCI, Offices de tourisme, ADT, etc.) afin de faire le bilan de la saison et de pouvoir dégager les difficultés et les améliorations pour anticiper les besoins pour la saison à venir.

Partenaires pré-identifiés : Métropole / commune – ADT – CCI – office de tourisme – bailleurs – missions locales – ADIL – employeurs et leurs représentants – agence urbanisme – etc.

VI. Les indicateurs de suivi

- Indicateur de l'évolution du parc de logements des saisonniers par rapport au parc de logements ;
- Indicateur des réhabilitations des logements des saisonniers par rapport à la réhabilitation du parc de logements ;
- Indicateurs de suivi sociodémographique et du poids du secteur touristique
- Indicateur des actions : contexte, rappel des constats, objectifs, descriptif de l'action, maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, budget, partenaires techniques ou financiers, indicateurs d'évaluation.

VII. Bilan

Dans les trois mois à compter de la date d'échéance de la convention, soit jusqu'au 20... , la commune réalise un bilan de l'application de la convention. Celui-ci est transmis au représentant de l'État dans le département.

Au-delà de l'atteinte des objectifs appréciés au regard des indicateurs définis dans la partie précédente, le bilan s'attachera notamment à apprécier la valeur ajoutée pour la commune de la convention, et notamment ses conséquences en termes d'effet de levier, de mobilisation et de cohérence de la politique du logement des travailleurs saisonniers avec éventuellement les schémas ou documents programmatiques éventuels préexistants à la convention.

À compter de la transmission de ce bilan, la commune disposera d'un délai de trois mois pour étudier, en lien avec le représentant de l'État dans le département et les personnes associées, l'opportunité d'une adaptation du diagnostic des besoins, des objectifs et des moyens d'actions.

La convention pourra alors être renouvelée pour une nouvelle période de trois ans.

VIII. Sanctions

Dans les trois ans à compter de la promulgation de la loi°2016-1888 du 28 décembre 2016 de

modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne (soit 28 décembre 2019) : le Préfet du département peut, par arrêté, suspendre, jusqu'à la signature de la convention, la reconnaissance de commune ou de groupement touristique.

La même sanction s'applique en cas de non-renouvellement de la convention.

Si le bilan fait apparaître, sans que le Préfet ait constaté des difficultés particulières, que les objectifs de la convention n'ont pas été atteints, le préfet peut suspendre, par arrêté, pour une durée maximale de trois ans, la reconnaissance de commune touristique accordée en application des dispositions de l'article L. 133-12 du code du tourisme.

Avant de prononcer l'une ou l'autre de ces suspensions, le représentant de l'État dans le département informe de la sanction envisagée la commune, qui peut présenter ses observations.

IX. Signatures

Date, lieu et signature de la commune et de la préfecture du Var

X. Annexes méthodologiques

La méthodologie employée pour le diagnostic :

L'analyse des besoins a été réalisée durant les dix premiers mois de l'année 2020 de la manière suivante :

- Un travail documentaire et de benchmark;
- Un travail statistique à partir de données Insee, Acoiss, Pôle Emploi, Clameur, seloger.com, SNE, DDCS du Var, OTLE MTPM, le boncoin, etc. Ces données ont permis de mesurer le poids du tourisme au sein de la commune, d'identifier le nombre de saisonniers qui y travaille et leur lieu de résidence (détail plus bas de la méthodologie), de mesurer la saison et le pic de la saison puis d'évaluer l'offre d'hébergements existante.
- Des entretiens ciblés ont été réalisés avec les acteurs institutionnels concernés : communes, offices du tourisme, relais emplois, CCAS etc. ;
- Des entretiens menés avec des acteurs des secteurs du tourisme, du logement et de l'économie ainsi que des employeurs : Action logement, UMIH, Union Patronale du Var, la maison de l'emploi de TPM, la CCI du Var, ADOMA, SOLIHA, des associations de commerçants, Hotels/résidences de vacances et campings, grands commerces alimentaires
- Une enquête a été diffusée par mail, réseaux sociaux à destination des employeurs et travailleurs saisonniers au courant des mois de juillet et août afin d'identifier leurs besoins, leurs freins et leurs actions

La rédaction du diagnostic ainsi que la définition des enjeux en termes de besoin en logements des travailleurs saisonniers s'est basée sur l'analyse des éléments listés ci-dessus. Un indicateur clé a permis de mesurer un volume de saisonniers ayant besoin de se loger lors de son contrat durant la saison : la distance temps entre le lieu de résidence à l'année du saisonnier et son lieu de travail pour la saison. Un seuil de 45 minutes a été défini comme la limite acceptable de temps de trajet domicile-travail en heure creuse, au-delà, le saisonnier devra trouver un logement le temps de son contrat. Cette estimation a pu être nuancée en fonction des échanges avec les employeurs du territoire ayant indiqué loger leurs saisonniers durant la saison.

A l'issue du diagnostic, une boîte à outils des orientations et actions a été réalisée par l'audat.var afin de présenter à chacune des communes et à la Métropole l'ensemble des axes de développement permettant de répondre aux différents enjeux identifiés.

En complément de ces entretiens réalisés, ont eu lieu 3 réunions tout au long de l'élaboration de la convention réunissant la DDTM 83, la Métropole, les 8 communes touristiques de la Métropole, l'office de tourisme intercommunal, action logement et l'audat.var afin de partager la méthodologie, les premiers résultats et les actions à mettre en œuvre.

Afin d'accompagner plus particulièrement la commune dans ses orientations et l'identification des actions à mettre en œuvre au travers de la convention, un temps d'échange a eu lieu avec la commune, la Métropole Toulon Provence Méditerranée et l'audat.var.

La méthodologie de l'INSEE pour estimer l'emploi saisonnier, données DADS 2015 :

Ne sont retenues pour l'étude que les activités très touristiques. Ne sont donc pas pris en compte les activités saisonnières liées au commerce (surcroît d'embauche dans les grandes surfaces, magasins vêtements ou articles liés à la mer) ni celles de remplacement de salariés pour les vacances d'été (administrations, banques). Les commerces et notamment les grandes surfaces ont été interviewées pendant l'élaboration du diagnostic et il est ressorti que les saisonniers recrutés sont très majoritairement des locaux, qui n'ont pas de besoin en logement durant leur contrat. Il en est de même pour les saisonniers recrutés dans les administrations.

S'agissant des activités agricoles et plus particulièrement viticoles, elles ne sont pas retenues dans le champ car leur saison est décalée et donc la problématique d'hébergement n'est pas la même.

Plusieurs critères, basés sur le nombre de contrats journaliers, entrent en jeu pour déterminer s'il y a saisonnalité et si oui, quelle est la saison (la période). Afin d'estimer un nombre de saisonniers, sont comptabilisés le nombre de salariés ayant un contrat le jour du pic (le jour où le plus gros volume de contrats par secteur d'activité touristique est identifié).

L'INSEE a utilisé la source DADS afin de comptabiliser le nombre de saisonniers selon la définition ci-dessus et déterminer leur lieu de résidences à l'année. Le seuil de distance en temps de trajet domicile travail a été fixé à 45 minutes sur la base d'un travail effectué entre l'INSEE et l'AUDAT var, afin de répondre aux besoins de cette convention. Cet indicateur permet d'évaluer l'intensité du besoin en logements des travailleurs saisonniers, en regardant en parallèle l'offre d'hébergements disponibles.