

## **Convention-type pour le logement des travailleurs saisonniers prise en application de l'article L. 301-4-1 du code de la construction et de l'habitation**

*La présente convention est établie entre :*

**L'État**, représenté par M. BASSELIER Nicolas, Préfet du département de la Charente-Maritime

**La Communauté de communes de l'Île d'Oléron**, représentée par M. MASSICOT Pascal, Président

**La commune de Le Château d'Oléron**, représentée par M. PARENT Michel, Maire

**La commune de Dolus d'Oléron**, représentée par M. GENDRE Grégory, Maire

**La commune de Saint-Trojan-les-Bains**, représentée par M. MASSICOT Pascal, Maire

**La commune de Le Grand-Village Plage**, représentée par M. ROBILLARD Patrice, Maire

**La commune de Saint-Pierre d'Oléron**, représentée par M. SUEUR Christophe, Maire

**La commune de Saint-Georges d'Oléron**, représentée par M. PROUST Eric, Maire

**La commune de Saint-Denis d'Oléron**, représentée par M. MASSE Jean-Michel, Maire

**La commune de La Brée-les-Bains**, représentée par Mme BLANCHARD Chantal, Maire

et

### **Personnes associées :**

*Les organismes agréés à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale :*

**Le CLLAJ**, représentée par M. DEMARTIAL Patrick, son Président

**L'Office de Tourisme Intercommunal de l'île d'Oléron et du bassin de Marennes**, représentée par M. Pascal MASSICOT, Président

**Le COBEMO**, représentée par M. **Philippe LUTZ**, Président

**Le conseil départemental**, représenté par M. Dominique BUSSEREAU, Président

**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 9 janvier 2018 de classement de la commune SAINT-TROJAN-LES-BAINS en station de tourisme ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 10 Août 2016 accordant à la commune de SAINT-TROJAN-LES-BAINS la dénomination de commune touristique ;

**Vu** le décret du 20 novembre 2019 de classement de la commune de DOLUS D'OLERON en station de tourisme ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2018-3889 du 10 octobre 2018 accordant à la commune de DOLUS D'OLERON la dénomination de commune touristique ;

**Vu** le décret du 20 août 2012 de classement de la commune de LE CHATEAU D'OLERON en station de tourisme ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2017-3215 du 6 septembre 2017 portant dénomination de LE GRAND-VILLAGE PLAGE en commune touristique ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2017-4257 du 20 novembre 2017 accordant la dénomination de commune touristique à SAINT DENIS D'OLÉRON ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 6 décembre 2019 portant dénomination de SAINT-PIERRE D'OLÉRON en commune touristique ;

**Vu** le décret du 15 décembre 2017 de classement de la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON en station de tourisme ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2018-4482 du 29 novembre 2018 accordant à la commune de LA BREE-LES-BAINS la dénomination de commune touristique ;

**Vu** le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 2017 - 2022 de Charente-Maritime ;

**Vu** le programme local de l'habitat de la communauté de communes de l'Ile d'Oléron, adopté le 18 décembre 2019 ;

**Vu** la délibération du conseil communautaire en date du 11 MARS 2020 autorisant le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES à conclure la présente convention ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de SAINT TROJAN LES BAINS en date du 10 Mars 2020 autorisant le maire à conclure la présente convention ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de DOLUS D'OLERON en date du 2 mars 2020 autorisant le maire à conclure la présente convention ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de LE CHATEAU D'OLERON en date du 25 février 2020 autorisant le maire à conclure la présente convention ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de LE GRAND-VILLAGE PLAGE en date du 2 Mars 2020 autorisant le maire à conclure la présente convention ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de SAINT DENIS D'OLÉRON en date du 20 février 2020 autorisant le maire à conclure la présente convention ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de SAINT-PIERRE D'OLÉRON en date du 25 février 2020 autorisant le maire à conclure la présente convention ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON en date du 27 février 2020 autorisant le maire à conclure la présente convention ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de LA BREE-LES-BAINS en date du ..... autorisant 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" au plus tard le 28 décembre 2019. 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, le département et Action Logement Services. Peuvent également être associés : la Caisse des dépôts et consignations, les bailleurs sociaux et les organismes agréés d'intermédiation et de gestion locative sociale intervenant sur le territoire de la commune.

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) et dans le programme local de l'habitat (PLH) de l'Île d'Oléron.

Quand elle est établie à l'échelle intercommunale, cette convention comporte une déclinaison des besoins, des objectifs et des moyens d'action par commune.

PROJET

## **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 l'Île d'Oléron.

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 du ..... 20... et s'achève le .....20.... ..

## **II. Diagnostic sur les besoins en logement des travailleurs saisonniers**

Un diagnostic a été réalisé par le Cabinet ALTEREO, missionné par l'État et le Conseil Départemental, pour accompagner les collectivités dans l'évaluation des capacités d'hébergement des saisonniers du territoire et les caractéristiques des travailleurs saisonniers.

Les DONNEES INSEE ont été mobilisées afin de qualifier et quantifier l'emploi saisonnier sur les communes concernées. Cet exercice s'est confronté à deux difficultés :

- L'actualisation des données, avec des données exploitables datées de 2015,
- La source des données mobilisées, basées essentiellement sur les déclarations annuelles de données sociales transmises par les employeurs (DADS), dans lesquelles ces derniers peuvent indiquer l'adresse du siège social de leur entreprise, ne correspondant pas toujours au lieu réel d'activité.

De nombreuses études ont été mobilisées pour caractériser l'emploi saisonnier. Afin d'obtenir le diagnostic le plus précis possible, une ENQUETE a été réalisée auprès des COLLECTIVITES, des EMPLOYEURS ainsi qu'auprès des SAISONNIERS du mois de juillet au mois d'octobre.

UNE REUNION réalisée à l'échelle de chaque EPCI avec chaque commune ont ensuite permis d'affiner ces données et confronter les données statistiques aux connaissances des communes.

Au début du mois de mai, un questionnaire a été mis en ligne par le Département à destination des entreprises membres de l'UMIH (Union des Métiers de l'Industrie Hôtelière), du SYNHORCAT (Syndicat National des Hôteliers, Restaurateurs, Cafetiers, Traiteurs), et de la Fédération Départementale de l'Hôtellerie de Plein Air (FDHPA) représentant respectivement 180, 200 et 250 adhérents.

La diffusion du questionnaire a ensuite été élargie auprès des professionnels du territoire grâce à un large relais des offices de tourisme et des collectivités. La réalisation de l'enquête auprès des employeurs poursuit plusieurs objectifs :

- Caractériser du point de vue des employeurs leur activité ;
- Décrire les travailleurs saisonniers recrutés et qualifier les problèmes de recrutement auxquels ils font face ;
- Identifier les dispositifs mobilisés par les employeurs afin de loger leur personnel saisonnier ;
- Recenser leurs attentes dans le domaine du logement des saisonniers.

## II. A) CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

Le présent diagnostic porte sur le territoire de la communauté d communes de l'île d'Oléron. Lorsque les données recueillies sont suffisamment significatives, des focus sont faits à l'échelle de chacune des communes.

### Contexte :

L'île d'Oléron est la plus grande des îles françaises métropolitaines après la Corse, avec ses 30 km de long sur 8 km de large, elle présente une superficie de 175 km<sup>2</sup>.

Depuis 1966, elle est reliée par un pont (long de 2 862 m) qui fut le tout premier, en France, à relier une île au continent.

### En 2016, l'île d'Oléron compte 22 324 habitants à l'année

La Communauté de Communes de l'Île d'Oléron, créée le 26 décembre 1996, regroupe les huit communes de l'île :

Le Château d'Oléron	La Brée-les-Bains
Dolus d'Oléron	Saint-Denis d'Oléron
Le Grand-Village-Plage	Saint-Georges d'Oléron
Saint-Trojan-les-Bains	Saint-Pierre d'Oléron

Les communes les plus peuplées sont les communes centrales, notamment Saint-Pierre, centre administratif et économique, qui compte 6 762 habitants. Les communes du nord et du sud, quant à elles, sont les moins étendues et les moins peuplées.

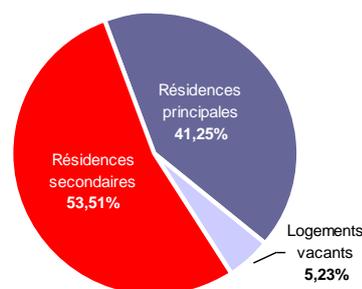
### Le parc de logement :

L'île d'Oléron compte plus de 28 600 logements dont **plus de 15 000 résidences secondaires**.

L'impact de cette forte proportion de résidences secondaires est important. En effet, venant concurrencer l'offre en résidences principales à destination d'une population permanente, cela participe à la rareté de l'offre et à l'augmentation des prix du marché immobilier.

De plus, nombre de ces résidences secondaires sont occupées par leur propriétaire en haute saison ou louées préférentiellement à des touristes.

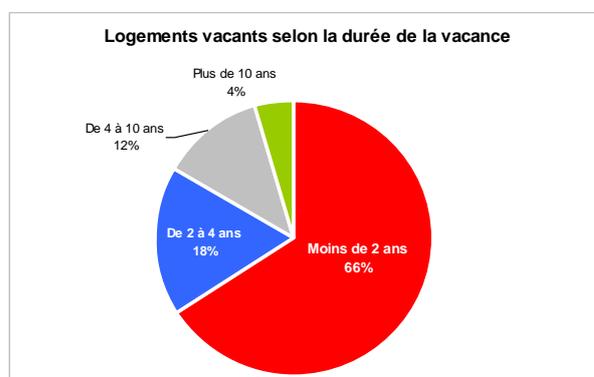
Structure du parc de logements en 2015



Source : FILOCOM 2015

L'ensemble des communes sont ainsi confrontées à ce phénomène de plus en plus fréquent qui consiste pour les propriétaires d'appartements ou de résidences secondaires à louer leur bien de septembre à juin, de façon à louer aux estivants des locations à la semaine, bien plus rémunératrices.

**La faible part de logements vacants**, estimée en moyenne à 5 % du parc de logements, nous indique que ce ne sont pas là un vivier mobilisable significatif dans le cadre d'hébergement saisonnier. De plus, il s'agit d'une vacance dite « structurelle » dans la mesure



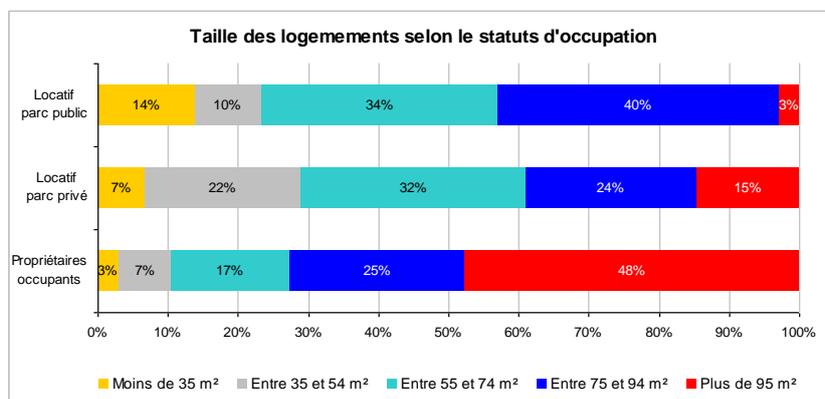
où 66% des logements sont vacants depuis moins de 2 ans.

Source : FILOCOM 2015

D'une manière générale, **le logement des propriétaires occupants** est « inadapté » en taille à la structure familiale des ménages. En effet, alors que 85% des propriétaires vivent seuls ou à deux, 73% d'entre eux occupent un logement de plus de 75m<sup>2</sup>

- 48% des propriétaires occupent un logement de plus de 95 m<sup>2</sup> (contre 15% dans le parc locatif privé et seulement 3% dans le public)
- Un propriétaire sur quatre occupe un logement de type 5 et plus

Source : FILOCOM 2015



La concurrence des résidences secondaires accentue les tensions sur les marchés foncier et immobilier.

**L'offre locative est généralement peu adaptée pour les jeunes**, avec un déficit de petits logements et un niveau de loyers élevé par rapport à leur revenu. A l'échelle de l'ensemble des communes étudiées, seulement 22% des logements concernent des logements de type T1-T2.

Les loyers médians du parc privé (issus de l'Observatoire des Loyer de l'ADIL) est de 9,2€/m<sup>2</sup> sur l'île d'Oléron. D'importants écarts peuvent être observés en fonction de la taille du logement, de l'année de construction ou de la date d'entrée dans les lieux.

	Moyenne	Minimum	Maximum	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Maison	9,1	5,2	19,6	70	293
Appartement	9,6	4,7	17,3	52	69
Ensemble	9,2	4,7	19,6	67	362

Les difficultés de logement pour les salariés permanents comme saisonniers, du fait des limites et du coût du marché locatif, accentuent les problèmes liés au recrutement de personnel dans les entreprises de l'hôtellerie et de la restauration.

## Structures dédiées à la saisonnalité et accompagnements :

### Le CLLAJ

Installé sur l'Île d'Oléron depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, dans des locaux mis à sa disposition par la Communauté de Communes, l'antenne Oléronaise du Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) accueille les jeunes de 16 à 30 ans.

Depuis 2014, cette structure accueille les jeunes saisonniers et les accompagne dans leur recherche de logement. Chaque année, près de 150 saisonniers sont reçus et orientés par le CLLAJ.



### Le Comité de Bassin d'Emploi Marennes Oléron (COBEMO) et l'Office de Tourisme de l'Île d'Oléron et du Bassin de Marennes

Le Comité de Bassin d'Emploi Marennes Oléron (COBEMO) et l'Office de Tourisme mettent à la disposition des travailleurs saisonniers un espace professionnel spécifique où ils peuvent trouver toutes les informations utiles pour réussir leur saison : droit du travail, formation, logement, déplacements, avantages ...

Deux supports d'informations sont proposés :

Un guide « papier »

Un site Internet dédié



### Travailleurs saisonniers

Il est difficile de dresser un portrait statistique exhaustif et fiable tant la question de l'emploi saisonnier et des travailleurs saisonniers est complexe. Le profil des saisonniers concerne aussi bien des jeunes qui ne feront ce métier qu'une fois dans leur parcours professionnel que des saisonniers professionnels. Les entreprises qui emploient des saisonniers sont diverses et aux activités très variées et peuvent recourir à différents types de contrats (CDD saisonniers, CDD d'usage, mission d'Intérim ...).

Dans le cadre de son étude, le cabinet ALTEREO s'est appuyé sur la définition donnée par le code du travail (article L1242-2), qui considère qu'un **emploi saisonnier** se définit par des **travaux amenés à se répéter chaque année selon une périodicité à peu près fixe**, en fonction du **rythme des saisons** (récolte, cueillette,...) **ou des modes de vie collectifs** (tourisme,...) ou emplois pour lesquels, dans certains secteurs d'activité définis par décret ou par convention ou accord collectif de travail étendu, il est d'usage constant de ne pas recourir au contrat de travail à durée indéterminée en raison de la nature de l'activité exercée et du caractère par nature temporaire de ces emplois.

Cette variation du rythme d'activité doit être indépendante de la volonté de l'employeur.

### Estimation du nombre d'emplois saisonniers

Une estimation du nombre de travailleurs saisonniers a été réalisée à partir d'une étude menée par le CLLAJ en 2014, avec le soutien de la Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron. L'enquête portait sur un panel de 147 entreprises, soit environ 28% des employeurs saisonniers du territoire, employant au total 1 558 salariés, dont 1 089 saisonniers.

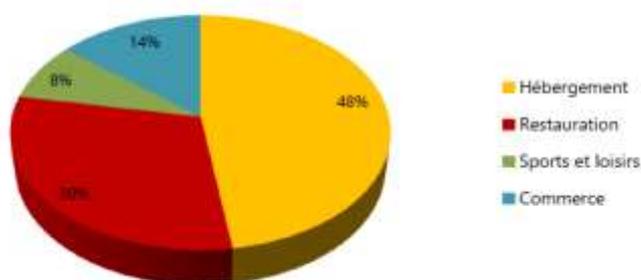
Une approximation du chiffre total d'employés saisonniers sur l'île d'Oléron peut être avancée grâce aux données de Pôle Emploi dans quatre secteurs d'activité :

- Restauration : potentiel de 1071 emplois saisonniers *soit*  $\approx 41,6\%$  de l'emploi saisonnier
- Hébergement : potentiel de 862 emplois saisonniers *soit*  $\approx 33,5\%$  de l'emploi saisonnier
- Commerce : potentiel de 245 emplois saisonniers *soit*  $\approx 9,5\%$  de l'emploi saisonnier
- Grande distribution : potentiel de 348 emplois saisonniers *soit*  $\approx 13,5\%$  de l'emploi saisonnier

**Cette estimation est comparable aux données recueillies auprès de l'INSEE qui estime le nombre de travailleurs saisonniers à 2 136 en 2015**

**75% des emplois saisonniers (1 620 emplois) sont liés à l'activité touristique sur Oléron**

Part des emplois touristiques par secteur d'activité  
Ile d'Oléron



Source : sources : Insee, DADS, AcoSS 2012 / Insee 2015

### Répartition des emplois par commune

Trois communes concentrent 75% des emplois saisonniers du territoire



	Nbre de contrats saisonniers	Hors Département	Dont hors Région
<b>Le Château</b>	<b>524</b>	<b>153</b>	<b>124</b>
<b>Dolus</b>	<b>441</b>	<b>84</b>	<b>48</b>
Saint-Trojan	125	35	25
Grand-Village	23	2	1
<b>Saint-Pierre</b>	<b>627</b>	<b>106</b>	<b>61</b>
Saint-Georges	171	42	26
La Brée	125	35	25
Saint-Denis	100	28	14
<b>TOTAL</b>	<b>2136</b>	<b>485</b>	<b>324</b>

### Profils des saisonniers

Les saisonniers présents sur son territoire sont essentiellement des personnes seules sans enfant, lycéens/étudiants ou professionnels du tourisme :

- Des saisonniers jeunes, avec une part prépondérante des – de 25 ans
- Des saisonniers aux ressources modestes : étudiants exerçant un job d'été et/ou saisonniers peu qualifiés et peu expérimentés,
- Des saisonniers mobiles : 67% des saisonniers résident en dehors de leur commune de travail

### Un étalement des saisons de plus en plus marqué

La saison d'été s'étale sur 6 mois, dès le mois d'avril et jusqu'au mois de septembre, avec une activité saisonnière nettement plus importante que sur le reste de l'année.

En raison du faible nombre de réponses d'entreprises liées à l'ostréiculture, le mois de décembre n'apparaît pas comme une période importante de recrutement de saisonniers.

### Période de présence des saisonniers



### Hébergement des travailleurs saisonniers : Offre communale

	Logements saisonniers	Logements communaux	Camping
Le Château		Mis à disposition des gendarmes saisonniers	Emplacements réservés par la commune au camping municipal pour MNS et autres saisonniers
Dolus	Résidence Jeunes de 9 chambres et 2 T3		Emplacements réservés par la collectivité au camping pour MNS
Saint-Trojan		Mis à disposition des gendarmes et pompiers saisonniers	15 emplacements réservés et payés par la collectivité dans les campings privés pour MNS
Grand-Village		1 logement + locaux du RAM mis à disposition des gendarmes saisonniers (6 gendarmes)	La DSP pour le camping de 2014 prévoit 2 emplacements pour les MNS (7 sauveteurs + chef de secteur) au tarif saisonnier en vigueur (4 302,28 € en 2019 à la charge de la commune) et 6 emplacements pour des saisonniers
Saint-Pierre		1 logement mis à disposition des gendarmes saisonniers	10 emplacements réservés par la collectivité au camping municipal dont 8 pour les MNS
Saint-Georges		2 logements mis à disposition des gendarmes saisonniers (6 gendarmes)	Emplacements réservés et payés par la collectivité dans les campings privés Les Saumonards à Boyardville et Le Pré Long à l'Ileau pour 25 MNS + chef de secteur au Grand-Village
La Brée	Résidence Jeunes de 4 logements		Emplacements réservés par la commune au camping municipal pour MNS
Saint-Denis		1 logement mis à disposition des saisonniers (3 jeunes en colocation) 5 logements mis à disposition des gendarmes saisonniers	10 emplacements saisonniers (2 à 3 saisonniers par emplacement) - 15 emplacements MNS (environ 20 sauveteurs pour les 15 emplacements)

### ***Saisonniers logés par l'employeur***

Dans son étude réalisée en 2014, le CLLAJ mettait en évidence que **35% des employeurs interrogés logeaient en partie ou en totalité leur personnel (soit 51 entreprises sur 147 ayant répondu au questionnaire).**

- 38% des restaurateurs logent en partie ou totalité leur personnel
- 52% des campings logent en partie ou totalité leur personnel
- 44% des hôteliers logent en partie ou totalité leur personnel

### **Éléments de diagnostic figurant dans les documents de planification et de programmation**

Au titre de sa compétence optionnelle « Politique du Logement et du Cadre de Vie », la communauté de communes de l'île d'Oléron élabore, met en œuvre et suit le Programme Local de l'Habitat. Par ailleurs, elle contribue à mettre en œuvre des actions visant à favoriser :

- L'hébergement des jeunes ;
- L'accueil des travailleurs saisonniers dans le cadre de politiques contractuelles.

Dans ce cadre, le diagnostic du Programme Local de l'Habitat validé en 2018 et les études menées par l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes de juin 2010 à mai 2011 et le CLLAJ en 2014 sur la problématique des travailleurs saisonniers ont permis de mettre en évidence la question du maintien des jeunes sur le territoire à travers la problématique de l'habitat. Les besoins recensés sur le territoire sont divers :

- Jeunes « locaux » en début de parcours professionnels occupant bien souvent des emplois saisonniers,
- Jeunes provenant de l'extérieur de l'île,
- Jeunes rencontrant des difficultés sociales,
- Jeunes travailleurs saisonniers.

Ainsi, le nouveau PLH de l'île d'Oléron adopté le 18 décembre 2019 prévoit dans son action n°8 de « Développer l'offre de logements et d'hébergement à destination des jeunes et des saisonniers ». Cette action vise à proposer une offre en logements qualitative et répondant aux besoins des différents publics cibles. Il s'agit de développer des petites structures d'hébergement temporaires à destination des jeunes et des saisonniers sur le territoire et pérenniser l'intervention du CLLAJ sur Oléron.

### **Opportunité de production**

- Les locaux de la future ancienne gendarmerie de SAINT-PIERRE D'OLERON vont être réaménagés. L'ambition des élus est de créer une nouvelle structure dédiée à l'accueil des jeunes (notamment saisonniers). Le changement d'usage impose une restructuration globale des espaces. Une étude a été réalisée pour étudier les conditions de restructuration et de transformation de ce bâtiment en résidence habitat Jeunes ;
- La commune de GRAND-VILLAGE PLAGE envisage de transformer 2 petits logements communaux en logements à destination des saisonniers ;
- La commune de SAINT-GEORGES D'OLERON s'interroge sur les possibilités de réhabilitation des 3 logements situés à Plaisance ;
- La commune de SAINT-TROJAN dispose de 3 logements qui pourraient potentiellement être rénovés et mis à disposition des travailleurs saisonniers ;
- La commune de DOLUS D'OLERON étudie les possibilités d'accueillir des travailleurs saisonniers sur le site de La Cailletière ;
- La commune de LA BREE-LES-BAINS envisage la réhabilitation d'un logement au-dessus de l'agence postale susceptible d'offrir 3 chambres en co-location.

### **II. B) LES DIFFICULTES**

De manière générale, l'offre foncière est limitée sur l'île et contrainte par les risques naturels de submersion marine.

La question des transports est également importante à prendre en compte de façon à limiter les déplacements, très vite saturés en période estivale, et trouver des solutions au plus proches des besoins. Les tensions sur les marchés foncier et immobilier rendent la concrétisation de projets à destination des jeunes, et plus particulièrement des travailleurs saisonniers, particulièrement complexe du fait d'un équilibre économique difficile à trouver.

## **II. C) CONCLUSION**

Les principales difficultés du saisonnier restent l'accès au logement et le pouvoir d'achat, deux facteurs liés directement à la précarité de leur statut.

Il reste difficile de quantifier précisément les besoins en logements saisonniers. En effet, les faibles taux de participation des employeurs et des saisonniers nous invitent à considérer les éléments de cadrage avec précaution. Toute extrapolation à partir de ces données serait inopportune et ne pourrait en aucun cas affirmer refléter la réalité des besoins.

La difficulté principale réside donc dans le fait que les données sur les besoins de logement des saisonniers ne sont pas connues ou disponibles pour les élus locaux.

Autre constat important, de nombreux élus ont fait part de leur manque de moyens pour initier ce qui relève surtout pour eux du ressort d'initiatives privées (en particulier les employeurs privés).

## **III. Orientations stratégiques**

L'un des fondements mêmes du développement touristique durable repose sur la capacité de ces entreprises, en particulier saisonnières, à fidéliser leurs salariés qu'ils soient permanents ou saisonniers. Cette aptitude à conserver et fidéliser son personnel est d'ailleurs perçue aujourd'hui, par les acteurs touristiques, comme essentielle au bon fonctionnement voire à la survie de leurs entreprises.

Il n'existe pas de solution unique au problème de logement des saisonniers. Il s'agit plutôt de combiner plusieurs réponses adaptées aux besoins spécifiques de chaque territoire. Ces solutions peuvent être portées par les communes ou les EPCI, avec le soutien des collectivités départementales et régionales.

### **III. A) LES OBJECTIFS**

#### **Les objectifs du projet sont :**

- Mobiliser l'ensemble des partenaires publics et privés autour de la problématique du logement des travailleurs saisonniers ;
- Développer une offre de logement à destination des travailleurs saisonniers « éclatée » sur le territoire au plus près des besoins des entreprises.
- Favoriser l'émergence de solutions innovantes en faveur du logement des saisonniers tels que l'accueil de saisonniers en camions aménagés ou les possibilités de développement d'une offre d'hébergement en structures « légères » de types tentes ou containers ;
- Améliorer l'efficacité des dispositifs d'accès des jeunes travailleurs saisonniers au logement : (meilleure visibilité des acteurs et des outils proposés ...) ;
- Améliorer l'état de la connaissance sur les besoins des travailleurs saisonniers par la réalisation d'études ;

## **IV. Les actions et moyens mis en œuvre**

Les actions ET moyens mis en place sont détaillés, en pages suivantes, dans les fiches actions.

A l'issue du diagnostic complémentaire qui sera réalisé, un avenant à la convention pourrait être établi.

## **V. 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
- Indicateur des actions

PROJET

## Action 1

<b>INSTALLER UNE GOUVERNANCE ADAPTEE POUR SUIVRE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION</b>	
<b>Contexte, rappel des constats</b>	<p>La réussite de la convention repose sur l'implication d'une grande diversité d'acteurs PUBLICS mais aussi PRIVÉS.</p> <p>La contribution de ces acteurs est indispensable dans la connaissance des problématiques liées au travail saisonnier.</p> <p>Leur mobilisation peut être retenue au titre de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La participation à l'approfondissement du diagnostic réalisé et à l'identification des besoins en logement ;</li><li>- La mise en œuvre du programme d'actions et son évaluation.</li></ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Permettre la rencontre des différents acteurs et faciliter les échanges ;</li><li>- Réajuster, si nécessaire, au vu du diagnostic « approfondi », le programme d'actions proposé ;</li><li>- Dresser le bilan des actions menées et échanger pour corriger et réajuster les actions en cours ;</li><li>- Apporter des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours de mise en œuvre de la convention.</li></ul>
<b>Descriptif de l'action</b>	<p>Mise en place d'un Comité de Pilotage coordonné par le service HABITAT de la Communauté de Communes</p> <p>Réunion une fois par an à minima (pour le bilan de la saison estivale passée)</p>
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	<p>La Communauté de Communes est chargée de piloter la mise en œuvre de la convention et de la bonne coordination des différents partenaires.</p>
<b>Maitrise d'œuvre</b>	<p>Sans objet</p>
<b>Budget</b>	<p>Sans objet</p>
<b>Partenaires techniques ou financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Le Président de la Communauté de Communes</li><li>- Les techniciens de la CdC des services HABITAT et DEVECO</li><li>- Chaque commune est représenté par 1 élu + son DGS</li><li>- L'Etat</li><li>- Le Conseil Départemental / Conseil Régional</li><li>- L'Office de Tourisme Marennes / Oléron</li><li>- Le COBEMO</li><li>- Le CLLAJ</li><li>- Action Logement</li><li>- Représentant des fédérations professionnelles de l'hôtellerie, de la restauration et de l'hébergement de plein aire</li><li>- Pôle Emploi</li></ul>
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<p>Nombre de partenaires présents</p> <p>Compte-rendu</p>

## Action 2

	<b>APPROFONDIR LA CONNAISSANCE DES PROBLEMATIQUES LIEES AU TRAVAIL SAISONNIER</b>
<b>Contexte, rappel des constats</b>	<p>Une étude a été réalisée en 2019 sur le département de la Charente-Maritime pour connaître les besoins en logements saisonniers des communes et stations touristiques. Toutefois, du fait des faibles taux de participation des employeurs et des saisonniers, cette étude n'a pas permis de quantifier et qualifier précisément les besoins en logements saisonniers à l'échelle du territoire et de chacune des communes concernées. Ainsi, ce travail doit aujourd'hui être approfondi de manière à pouvoir apporter les réponses les plus fines possibles et le mieux adaptées aux besoins qui pourront être identifiés.</p>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Connaître les profils des saisonniers travaillant sur le territoire ;</li> <li>- Effectuer un recensement, par commune, des besoins en hébergement pour les travailleurs saisonniers ;</li> <li>- Recenser les offres existantes à destination des travailleurs saisonniers et les pratiques des employeurs pour leurs salariés ;</li> <li>- Impliquer les entreprises ayant recours au travail saisonnier et porter à leur connaissance le travail mené par la collectivité et ses partenaires.</li> </ul>
<b>Descriptif de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaboration d'un questionnaire à destination des employeurs (publics et privés) et d'un questionnaire à destination des travailleurs saisonniers ;</li> <li>• Définition des modalités de diffusion de ce questionnaire ;</li> <li>• Recueil des données / analyse.</li> </ul> <p><u>Année 1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place d'un groupe de travail, regroupant des partenaires issus du COPIL, chargé de la mise en œuvre de cette action ;</li> <li>- Elaboration du questionnaire / identification et implication des principaux réseaux de diffusion.</li> </ul> <p><u>Année 2 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diffusion à l'ensemble des réseaux identifiés et de leurs adhérents d'un questionnaire en ligne + papier ;</li> <li>- Recueil des données en ligne ou questionnaire papier, entretiens physiques au sein de l'entreprise ou lors de forum de l'emploi et entretiens téléphoniques ;</li> <li>- Analyse et synthèse des données recueillies.</li> </ul>
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Un groupe de travail piloté par la Communauté de Communes
<b>Maîtrise d'œuvre</b>	Le CLLAJ pourrait être chargé du recueil des données
<b>Budget</b>	Année 1 : - € / Année 2 : à définir
<b>Partenaires techniques ou financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Techniciens de la CdC des services HABITAT et DEVECO</li> <li>- L'Office de Tourisme Marennes-Oléron et le COBEMO</li> <li>- Le CLLAJ</li> <li>- Action logement</li> </ul>
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de réponses des employeurs ;</li> <li>- Nombre de réponses des employés ;</li> </ul> <p>Les données recueillies pourront, en plus d'enrichir les bilans de la présente convention et de mettre en place des actions adaptées, alimenter l'observatoire de l'habitat et du foncier.</p>

### Action 3

<b>TRANSFORMATION ET REHABILITATION DE LA GENDARMERIE DE SAINT-PIERRE D'OLERON EN RESIDENCE HABITAT JEUNES</b>	
<b>Contexte, rappel des constats</b>	<p>L'une des spécificités des saisonniers de l'Ile d'Oléron est marqué par le fait que 50% d'entre eux sont des locaux (étude CLLAJ). Cela ne veut pas pour autant dire que les besoins en logement sont inexistant. Au contraire, pour ces jeunes, l'emploi saisonnier est bien souvent LA porte d'entrée qui leur permet d'accéder au logement. Toutefois, le caractère évolutif de leurs besoins impacte très fortement leur capacité à accéder à un logement autonome de droit commun. En effet, l'insertion professionnelle de ces jeunes est faite d'aller-retours entre l'emploi et les périodes d'inactivité et donc de ressources variables et discontinues. En conséquence leur besoin et demande en logement oscillent entre des périodes d'hébergement et des périodes de logement en autonomie. La gestion de ces transitions appelle une flexibilité des réponses à apporter aux jeunes afin qu'ils puissent construire leur parcours résidentiel dans de bonnes conditions et sans se mettre en difficulté. Les solutions aujourd'hui proposées sont difficilement compatibles avec les dispositifs "rigides" habituellement proposés.</p> <p>Pour permettre au territoire de rester attractif auprès de ces publics, la Communauté de communes a décidé d'agir pour diversifier l'offre de logements et de services en direction des jeunes. Une première initiative est de réhabiliter sur la commune de Dolus d'Oléron la résidence Jeunes qui sera réservée à l'hébergement de jeunes travailleurs ou saisonniers pour des durées courtes à moyennes (1 mois à 1 an).</p> <p>Pour compléter l'offre, la Communauté de communes souhaite implanter une autre résidence à destination des jeunes mais pour des locations autonomes de durées moyennes.</p>
<b>Objectifs</b>	Développer l'offre de logement à destination des jeunes « saisonniers » implantés sur le territoire
<b>Descriptif de l'action</b>	A partir de 2022, Réhabilitation de la future « ancienne gendarmerie » de Saint-Pierre d'Oléron
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron
<b>Maitrise d'œuvre</b>	A définir
<b>Budget</b>	Évalué à 2 200 000 € toutes dépenses confondues
<b>Partenaires techniques ou financiers</b>	Etat / Département / Région / Action logement Bailleur social (à déterminer) ...
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	Réhabilitation de la gendarmerie

## Action 4

FAVORISER L'EMERGENCE DE NOUVEAUX PROJETS COMMUNAUX	
<b>Contexte, rappel des constats</b>	<p>Le diagnostic a permis d'identifier un certain nombre d'opportunités de production de logements communaux à destination des travailleurs saisonniers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- DOLUS : création de chambres à destination des travailleurs saisonniers dans l'ancienne colonie de vacances dite « La Cailletière ». En 2019, une étude de faisabilité a été réalisée pour étudier les possibilités de réhabilitation et de reconversion de ce site ;</li> <li>- SAINT-TROJAN : 3 logements potentiellement réhabilitables</li> <li>- LA BREE : aménagement d'un logement de 3 chambres au-dessus de La Poste</li> <li>- SAINT-GEORGES : réhabilitation d'un logement en centre-bourg et de 3 logements à Plaisance</li> <li>- GRAND-VILLAGE : transformation de 2 petits logements communaux</li> </ul> <p>La viabilité économique et financière de ces projets est complexe. De ce fait, les communes hésitent à se lancer dans des travaux parfois lourds. Un accompagnement par la CdC et un échange de pratiques entre les différents partenaires pourrait permettre d'apporter des solutions aux difficultés identifiées.</p>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner les communes afin de favoriser l'émergence de nouveaux projet permettant de développer l'offre d'accueil de travailleurs saisonniers</li> <li>• Offrir de nouveaux espaces d'hébergement aux travailleurs saisonniers</li> </ul>
<b>Descriptif de l'action</b>	<p>L'intervention de la Communauté de Communes, en partenariat avec les acteurs compétents dans leur domaine d'intervention, pourra porter sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La mise à disposition des éléments de diagnostic</li> <li>- La formalisation des besoins</li> <li>- L'orientation ou la mobilisation de techniciens « experts » au sein de la CdC ou de partenaires externes</li> <li>- La recherche de financement</li> <li>- L'appui à la réponse à des appels à projets</li> <li>- La proposition de cadres juridiques adaptés à l'hébergement des travailleurs</li> </ul> <p>L'étude de faisabilité réalisée pour le projet de DOLUS, prévoit pour 2021 une première phase de réhabilitation dans le bâti existant d'un espace permettant la création de 12 nouvelles chambres pour travailleurs saisonniers.</p>
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Les communes
<b>Maitrise d'œuvre</b>	A définir par chacune des communes
<b>Budget</b>	A définir
<b>Partenaires techniques ou financiers</b>	<p>Services de la Communauté de Communes</p> <p>Partenaires membres du COPIL</p> <p>L'Etat, la Région Nouvelle Aquitaine, le Département de Charente Maritime,</p>
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	Projets accompagnés, partenaires mobilisés

## Action 5

	<b>FAVORISER L'EMERGENCE DE SOLUTIONS INNOVANTES</b>
<b>Contexte, rappel des constats</b>	<p>Le coût du foncier et de la construction ou de la réhabilitation de bâti est un frein au développement d'une offre de logement à destination des travailleurs saisonniers.</p> <p>Certaines communes touristiques proposent aujourd'hui de nouvelles offres d'hébergement alternatives reposant sur des solutions « temporaires » et/ou « précaires » et/ou « mobile » de type bungatoiles, containers aménagés ou tiny-houses. Sur Oléron, la mise en œuvre de ces dispositifs semblent aujourd'hui très complexe du fait des règles qui s'imposent au travers des documents tels que le SCOT ou les PLU.</p>
<b>Objectifs</b>	Réfléchir dans le cadre de l'élaboration à terme d'un PLUi aux possibilités de développement d'installations temporaires et précaires à destination des travailleurs saisonniers.
<b>Descriptif de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Recherche juridique,</li><li>- Mise en place d'ateliers / de visites d'échanges de pratiques,</li><li>- Identification de fonciers libres de contraintes réglementaires et techniquement adaptables</li></ul>
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Communauté de Communes – Services Habitat et Urbanisme
<b>Maitrise d'œuvre</b>	Sans objet
<b>Budget</b>	Sans objet
<b>Partenaires techniques ou financiers</b>	Communes / CAUE
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	

## Action 6

	<b>ACCUEIL DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS EN CAMION AMENAGES</b>
<b>Contexte, rappel des constats</b>	<p>Le phénomène des travailleurs saisonniers vivant dans leur camion aménagés est très mal connu mais semble se développer sur le territoire. Ils sont plus ou moins visibles, installés sur des parkings, dans la forêt ou dans des espaces sensibles tels que les marais.</p> <p>Aujourd'hui, il n'existe aucune solution d'accueil spécifique pour ce public.</p>
<b>Objectifs</b>	Offrir une alternative au logement « classique » mis à disposition des travailleurs saisonniers ;
<b>Descriptif de l'action</b>	Tester des solutions d'accueil des saisonniers vivant dans leur camion dans des espaces déjà aménagés sur des périodes de faible occupation, emplacements réservés en saison.
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Communes
<b>Maitrise d'œuvre</b>	Sans objet
<b>Budget</b>	Sans objet
<b>Partenaires techniques ou financiers</b>	Communauté de Communes – Services Habitat et Urbanisme
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	Nombre de travailleurs saisonniers vivant dans leur camion aménagés accueillis sur ces espaces



## Action 8

<b>DEVELOPPER L'ACCUEIL DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS</b>	
<b>Contexte, rappel des constats</b>	<p>L'un des fondements mêmes du développement touristique durable d'un territoire repose sur la capacité des entreprises, en particulier saisonnières, à recruter du personnel. Pour 66% d'entre elles, l'hébergement est devenu une donnée primordiale dans le choix de recrutement d'un salarié (donnée issue de l'étude CLLAJ).</p> <p>Bien conscients de cette problématique, les élus de la Communauté de Communes ont décidé de confier au CLLAJ la mission d'accueillir les jeunes saisonniers en recherche d'hébergement. Ainsi, depuis 2014, le CLLAJ reçoit ces jeunes et les accompagnent dans leur recherche de logement adapté. Chaque année, près de 150 saisonniers sont reçus et orientés par le CLLAJ qui est aujourd'hui bien connu des partenaires locaux et dont la qualité du travail n'est plus à démontrer.</p> <p>Le développement d'offre de logement à destination des travailleurs saisonniers suppose de renforcer les moyens du CLLAJ qui aujourd'hui n'est pas en capacité d'absorber un accroissement d'activité.</p>
<b>Objectifs</b>	Renforcer les moyens humains et financiers pour permettre au CLLAJ d'accueillir un plus grand nombre de travailleurs saisonniers.
<b>Descriptif de l'action</b>	<p>Le développement de l'accueil des travailleurs saisonniers par le CLLAJ passe inévitablement par une augmentation des moyens financiers de la structure qui permettra d'envisager de nouveaux recrutements. Cette question suppose de débattre des leviers pouvant être actionnés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adhésion des usagers du CLLAJ (jeunes, employeurs et/ou bailleurs) ?</li> <li>- Participation des employeurs par le biais de la fiscalité collectée par la Communauté de Communes qui finance chaque année le CLLAJ ?</li> </ul> <p>Ces questions seront débattues à la fois par les instances dirigeantes du CLLAJ et par les élus de la collectivité au sein du Conseil Communautaire.</p>
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	La Communauté de Communes / Le CLLAJ
<b>Maitrise d'œuvre</b>	Sans objet
<b>Budget</b>	A définir
<b>Partenaires techniques ou financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elus locaux</li> <li>- Partenaires institutionnels (DDCS / DDTM / CD17)</li> <li>- Partenaires privés : Entreprises / Bailleurs</li> </ul>
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	Moyens mobilisés

## **VI. Bilan**

Dans les trois mois à compter de la date d'échéance de la convention, soit jusqu'au .....20..., communauté de communes réalisera 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 communauté de communes et les communes signataires 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 communauté de communes disposera d'un délai de trois mois pour étudier, en lien avec les communes du territoire et 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.

## **VII. Sanctions**

Dans les trois ans à compter de la promulgation de la loi n° 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 a 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 communauté de communes et la commune concernée, qui peut présenter ses observations.

## Documents Annexés

- Analyse de Besoins en logements saisonniers des communes et stations touristiques de la Charente-Maritime (Cabinet ALTEREO – Novembre 2019)
- PDALHPD ou tous éléments du plan relatifs au logement des travailleurs saisonniers
- PLH ou tous éléments du programme relatifs au logement des travailleurs saisonniers
- Accords interprofessionnels ou tout document contractuel existant relatif au logement des travailleurs saisonniers
- Éléments cartographiques

PROJET