

LES BESOINS EN LOGEMENT POUR LES TRAVAILLEURS SAISONNIERS OU TEMPORAIRES EN BRETAGNE



RAPPORT FINAL
—
JUIN 2024

Sommaire

Synthèse	3
Préambule.....	7
Origine et contexte de la démarche	7
Les objectifs : une étude-action pour savoir et proposer	9
Le logement des "saisonniers" : une question diversement prise en compte	10
Selon les territoires :	10
Les secteurs littoraux attractifs à forte pression touristique	11
Les secteurs rétro-littoraux et ruraux	12
Selon les secteurs d'activité et l'importance de l'activité touristique.....	13
Le tourisme	13
Les autres secteurs.....	13
Selon le profil des salarié(e)s saisonniers / temporaires :.....	14
Le saisonnier local	14
Le saisonnier extérieur.....	14
Le saisonnier long-terme.....	15
Le saisonnier pic d'activité	15
En formation.....	15
Des « communs » mais pas de solutions « uniques »	17
Une problématique plus ou moins bien identifiée selon les EPCI :	17
Le besoin en logement des saisonniers est identifié par l'EPCI.....	18
Le besoin est repéré ou « ressenti » sans action engagée à ce jour	18
Un questionnement fréquent sur la "légitimité" du portage au niveau local	19
Une difficulté de portage en interne dans tous les EPCI.....	19
Quelle gouvernance locale sur ce sujet ?	19
Des réponses portées principalement par les EPCI et leurs partenaires :.....	20
Comment engager une démarche locale pour mieux répondre aux besoins en logement des travailleurs temporaires ou saisonniers ?	22
L'identification et la mise en réseau d'acteurs	22
Constituer un collectif et un tour de table	23
Identifier et positionner un acteur pilote	24
Objectiver et quantifier les besoins : effectifs, temporalité, complémentarités, concurrences, pics d'activité... ..	25
Appréhender les cadres réglementaires et les modèles économiques pour expérimenter sans risques.....	26
Les cadres réglementaires.....	26
Les modèles économiques	27
Les coûts de fonctionnement et d'animation	28
L'Information et l'accompagnement des travailleurs temporaires et des employeurs	29
Les fiches projet	30
Les suites de l'étude-action	51
Annexes A Compléter MAI 2024	52



SYNTHESE

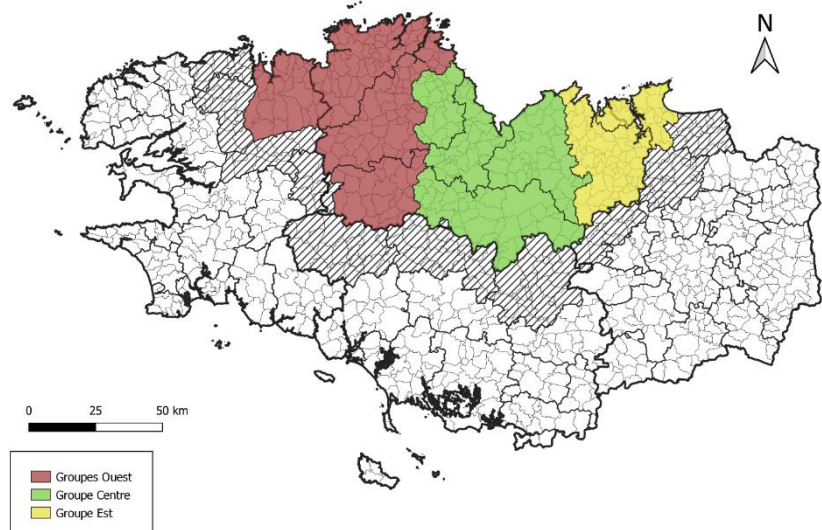
Un contexte et des objectifs

Les difficultés liées au logement des saisonniers se sont rapidement imposées comme un sujet incontournable à l'issue de la crise sanitaire. La Bretagne, région touristique et attractive, n'y échappe pas dans un contexte à la fois très tendu en termes d'accès au logement et de difficultés de recrutement des actifs, temporaires et/ou permanents.

Dans ce cadre, une étude-action portée par l'association Habiter Demain, accompagnée de l'URHAJ Bretagne, qui fédère de nombreux acteurs de l'habitat des jeunes et saisonniers ainsi que LM Consultant (expertise habitat) a été engagée en 2023-2024. La démarche visait à permettre d'objectiver cette question au niveau local, à identifier les difficultés rencontrées par les acteurs locaux, à proposer une approche et une méthode permettant de mettre en œuvre des préconisations adaptées aux différentes situations territoriales.

Cette objectivation est nécessaire puisque plusieurs facteurs contribuent à la complexité de cette question. Par exemple, la confusion fréquente entre le volume de l'activité saisonnière et les besoins en logements des saisonniers. Si des données statistiques¹ existent pour caractériser la première, ce n'est pas le cas pour les seconds. Un autre est la « mise en concurrence » entre les réponses à apporter aux besoins en logements temporaires et/ou aux logements permanents, dans un contexte de fortes tensions sur le marché locatif et plus globalement de l'accès au logement pour les actifs. On peut citer aussi les différentes temporalités... Cela milite pour une approche mettant à plat les différents aspects de la question. La diversité des besoins en logements liés aux activités saisonnières nous a conduit également à élargir le questionnement et à opter pour **le logement temporaire des travailleurs temporaires**, dont les saisonniers. Les besoins de logements temporaires concernent en effet les saisonniers dans leurs diversités, mais aussi les personnes en formation (initiale et continue), les

CARTOGRAPHIE DES TERRITOIRES PRIS EN COMPTE



« contrats courts » pour répondre à un pic d'activité, mais aussi des actifs permanents arrivés sur le territoire et en attente d'une solution pérenne de logement...

Les moyens à notre disposition ne permettant pas de prendre en compte l'ensemble de la Bretagne, nous avons retenu 11 EPCI situés sur le littoral et rétro-littoral principalement dans les Côtes d'Armor, l'Ille-et-Vilaine et le Finistère. La diversité de ces territoires est représentative des situations bretonnes où la question des besoins en logements des travailleurs saisonniers / temporaires est posée pour faciliter les recrutements.

L'étude a été co-financée par le Conseil Régional de Bretagne, Action Logement, la Banque des Territoires, les CCI des trois départements ainsi que la CCI Habitat.

Une diversité de situations ... et une problématique commune !

La diversité est le maître mot des enseignements issus de la démarche : diversités des territoires, des marchés de l'habitat, des secteurs d'activité, des profils de saisonniers, des effectifs... Et quelles que soient ces diversités, **les besoins en logements**

¹ Cf. par ex. Audélor. L'hébergement des saisonniers. 2024.

temporaires sont observés dans tous les territoires, révélant l'ampleur des besoins.

L'allongement des périodes d'activité est aussi une constante observée. Les « saisons » représentent facilement 6 à 8 mois pour des secteurs classiques comme les CHR (cafés, hôtels, restaurants), de Pâques à la Toussaint en y ajoutant les fêtes de fin d'année. D'autres secteurs comme l'agriculture, la pêche, l'ostréiculture mais aussi l'agroalimentaire, l'industrie, etc. ont des besoins de mains-d'œuvre pendant ces périodes tout en ayant leurs spécificités. Cela revient à devoir prendre en compte comme période de référence **pratiquement toute l'année**, même si la période estivale concentre une partie des difficultés avec la concurrence touristique, notamment pour les locations de courtes durées. C'est un élément déterminant dans les modèles économiques à co-construire avec les acteurs locaux.

Les complémentarités doivent être recherchées et militent encore pour la construction d'un partenariat élargi avec les acteurs locaux (collectivités locales, employeurs, opérateurs de l'habitat, usagers, animateurs territoriaux...)

Une des premières diversités à prendre en compte est celle des publics. Le tableau ci-dessous a été l'objet de nombreux échanges et consolidés lors des réunions territoriales. En fonction des profils, les réponses aux besoins vont varier. Par exemple, le recrutement de personnels qualifiés et expérimentés en CHR nécessite très souvent l'appel de compétences extérieures au territoire et donc des solutions de logement à proposer. On pourrait aussi y

adaptées (nombre, gamme, localisation, coût...) aux différents profils accueillis.

Une diversité des approches possibles ... et une difficulté commune : qui pilote ?

Les nombreux entretiens témoignent d'une difficulté partagée par de nombreux acteurs locaux. Comment faire ? Qui porte ?

En effet, répondre aux besoins en logements des travailleurs temporaires est une question transversale. Elle concerne de nombreux acteurs : les élus et services dans les collectivités (communes et EPCI), les employeurs et leurs différents représentants (chambres consulaires, syndicats professionnels...), les différents opérateurs de l'habitat (bailleurs publics et privés), les gestionnaires de structures ou de résidences (SHJ, RHJ, CFA, CROUS, etc.) ...

La multiplicité des acteurs locaux ne facilite ni l'émergence d'un pilote « légitime », ni le partenariat « spontané ». Au sein des EPCI, qui doit / peut prendre en charge ce dossier ? Il mobilise selon les territoires les services habitat, développement économique, insertion, parfois jeunesse / insertion... La question de la légitimité à se saisir de cette question a souvent été évoquée par nos interlocuteurs, qu'ils soient représentants d'EPCI ou des employeurs. Pour ces derniers, la question « *On va voir qui ?* » nous a été souvent posée !

A cela s'ajoutent les difficultés à pouvoir mobiliser en interne les ressources suffisantes quand certains

Profil des travailleurs saisonnier/temporaires	Saisonnier ou actif local	Saisonnier ou actif extérieur	Saisonnier ou actif long-terme	Saisonnier / actif pic d'activité	Formation (initiale ou continue)
Âges moyens	16-25 ans	20 ans et plus	20 ans et plus	18 ans et plus	15 ans à fin d'activité
Durées moyennes des contrats	1 ou 2 mois	5 à 10 mois / remplacements été	8 à 10 mois annualisés	Quelques jours ou semaines	Quelques jours ou semaines
Expérience & qualification de l'activité	Job d'été / peu qualifié	Expérimenté et qualifié	Expérimenté et qualifié	Tous niveaux	Tous niveaux dont très qualifié
Types de contrats	CDD CDD saisonniers	CDD CDD saisonniers	CDI CDD	CDD / Intérim CDD saisonniers	Stage, alternance, apprentissage, CDI, CDD
Secteurs d'activités	CHR, Tourisme, Camping, Animation, Agriculture, Services, etc.	CHR / Animation / Tourisme / Santé	CHR : Café, Hôtel, Restaurant	Agriculture, métiers de la mer, IAA, Industrie,	Tous secteurs
Problématique mobilité	Parfois	Rarement	Rarement	Parfois	Parfois
Problématique logement	Rarement	Très souvent	Parfois	Souvent	Très souvent

ajouter les remplacements des professionnels de santé. A l'opposé, les recrutements locaux mobilisent des compétences souvent moins qualifiées et qui ont déjà des solutions logements (habitant déjà le territoire, résidence secondaire, accueil familial...).

C'est au niveau local que les besoins peuvent être qualifiés. Ainsi, les réponses logements pourront être

chargé(e)s de mission traitent de l'habitat, de la mobilité, de l'économie... Une autre difficulté est celle de la priorité par rapport aux tensions existantes pour le logement des salariés permanents dans tous les territoires, qu'ils soient tendus ou non, littoraux, rétro-littoraux, urbains, périurbains ou ruraux.

Aux côtés de la collectivité, très souvent identifiée comme pouvant engager la démarche sans pour autant être le porteur des projets à venir, il faut réunir les autres acteurs, aux premiers rangs desquels les employeurs dans leur diversité : le secteur des CHR, les équipements de loisirs, les hébergements de loisirs, les postes nécessitant des remplacements estivaux (principaux employeurs locaux, professionnels de santé, secteur public-parapublic...) ou ayant des besoins ponctuels dans l'année (industrie, agroalimentaire, etc.).

Face aux employeurs et aux travailleurs temporaires représentant la demande et les besoins potentiels, il convient d'associer également ceux pouvant mobiliser ou gérer une offre à court ou moyen termes : les bailleurs, gestionnaires d'équipements, etc. Ils pourront être des futurs partenaires pour la gestion ou l'animation des dispositifs à mettre en œuvre.

Quelles que soient les propositions qui émergeront, elles devront viser la complémentarité des réponses permettant ainsi d'optimiser le modèle économique en maximisant les taux d'occupation et réduire la vacance.

L'identification d'un pilote est centrale pour la réussite d'une démarche visant à répondre aux besoins en logements pour les travailleurs temporaires et saisonniers. Mais au-delà du pilote, c'est bien la mobilisation du partenariat local qui sera le gage de la réussite de la démarche de projet. C'est à cette condition que la caractérisation (volet qualitatif) et l'estimation (volet quantitatif) des besoins pourront être croisées et engagées. C'est à cette échelle que l'actualisation des besoins et la réactivité des réponses et des moyens à mobiliser peuvent être engagées.

Des réponses mobilisables adaptées aux situations et aux ambitions des territoires

Face à la complexité du sujet, beaucoup ont évoqué la très grande difficulté voire l'impossibilité de s'engager dans une telle démarche. L'étude-action a rappelé l'intérêt de proposer des actions, même si elles ne permettaient pas de répondre à l'ensemble des besoins immédiatement.

A partir d'un *benchmark*, l'objectif a été de montrer la diversité des actions possibles à court, moyen ou long terme. En fonction des ambitions mais aussi des contraintes, notamment en termes de moyens, de chaque territoire, il est possible de mobiliser différents types de réponses. Une trentaine d'expériences ont

été analysées. Cela permet de proposer une typologie des actions possibles :

- Les bâtis dédiés : résidences et maisons de saisonniers, résidences relais, logement employeurs, habitat modulaire, etc.
- La mobilisation de l'existant : colocations diverses (en gestion directe par un bailleur, par un tiers... ou non), mobilisation de structures (internat de lycée, CROUS, CFA...), etc.
- Les nouvelles formes d'habitat : habitat réversible, Tiny House, habitat intercalaire, aires d'accueil pour habitat mobile, etc.
- Les dispositifs et partenariats : mission saisonnalité (Cf. Avenir Jeunes Ouest Côtes d'Armor), hébergement temporaire chez l'habitant, cohabitation intergénérationnelle solidaire, etc.

Dans le même temps, en capitalisant à partir de certaines études menées² ou en cours, il existe de nombreuses expériences en Bretagne, à l'initiative d'employeurs ou de collectivités. Il ressort que de nombreuses actions peuvent être engagées, certaines mobilisant plus de ressources (financières, ressources humaines...) que d'autres.

Des points de vigilance demeurent...

Un sujet complexe, une mobilisation parfois difficile, des employeurs parfois en concurrence, des moyens souvent contraints... Les raisons pour ne pas s'engager ou pour différer l'engagement sont nombreuses !

Pourtant, conforter l'activité économique, éviter la fermeture d'établissements certains jours, conserver une expérience client positive pour le territoire, etc. supposent de pouvoir faciliter les recrutements.

Ces derniers dépendent de la reconnaissance du salarié dans son activité (rémunération, organisation du travail...), de l'ambiance de travail, des conditions de vie et donc d'habitat, de la qualité et de la satisfaction de l'expérience vécue. Le rapport au travail saisonnier évolue. Si le logement n'est pas le seul critère de recrutement, le succès des « postes logés » témoigne de son importance, notamment pour les postes les plus difficiles à pourvoir... pour les candidats qui viennent de l'extérieur du territoire.

Dans un contexte de forte concurrence territoriale, faciliter, accompagner les réponses aux besoins en logements des travailleurs temporaires et saisonniers est donc un atout.

² Cf. par exemple Audélor. Op cit. et notre étude-action.

A l'issue de l'étude-action, plusieurs points de vigilance ont été repérés pour s'assurer que l'engagement d'un territoire dans une démarche volontaire permette de répondre aux besoins ...

■ **Au début de la démarche**

- L'engagement de la démarche doit s'appuyer sur un collectif / partenariat local associant les différents acteurs cités (offre, demande, gestion, animation...).
- Il doit y avoir un pilotage (ou co-pilotage) de la démarche bien identifié. La collectivité locale est souvent considérée comme légitime pour initier la démarche, être facilitateur. Le pilote de la démarche n'est pas forcément le porteur des projets à venir.
- Rechercher dès le début des co-financements possibles, tant en investissement qu'en fonctionnement (contribution partielle de l'employeur par ex.) qui pourront être utiles dans l'aide à la décision ultérieure entre les partenaires.

■ **Le repérage des besoins**

- Le repérage des besoins doit mobiliser la diversité du monde économique local (public, privé, associatif...).
- Prendre en compte les besoins liés aux remplacements estivaux.
- Prendre en compte en compte les attentes et les besoins des travailleurs saisonniers / temporaires dans leurs diversités (les rencontrer).
- Repérer les pratiques actuelles des différents employeurs.
- Estimer les besoins en fonction des périodes de l'année, des réponses existantes pouvant être mobilisées hors période estivale tendue
- A la diversité des besoins doivent répondre des propositions différenciées au risque d'avoir une insatisfaction et donc une sous-occupation avec ses conséquences sur l'équilibre financier.

■ **Les préconisations**

- Il n'y a pas de solution unique donc privilégier l'articulation entre plusieurs réponses, de la mobilisation de l'existant à la création d'une offre nouvelle par exemple.
- Prendre en compte les différentes temporalités (court, moyen et long termes) pour que les propositions soient adaptées au mieux à la situation locale.
- Rechercher les complémentarités et les mutualisations dans les réponses, en fonction des profils et des périodes.

- Les propositions doivent répondre à un repérage des besoins et non pas seulement à une opportunité immobilière ou foncière.
- Dans l'analyse des expériences existantes, prendre en compte la forte augmentation des coûts de construction afin de pouvoir comparer.
- La faisabilité réglementaire de certaines propositions doit être vérifiée très en amont afin d'anticiper les dérogations possibles, notamment en droit des sols (habitat léger, aire d'accueil d'habitation mobile, etc.) et en lien avec le ZAN.
- Anticiper les modalités (choix du mode / de l'opérateur...), les coûts de fonctionnement, de gestion qui détermineront la gamme des réponses et leurs coûts afin d'être sûr de répondre aux besoins des différents bénéficiaires.
- Ne pas sous-estimer l'importance de la communication et de l'information, tant près des actifs que des employeurs (différentes modalités de prise en charge du coût logement par l'employeur par ex.).
- Ne pas sous-estimer l'importance de l'animation territoriale et de son financement pour la réussite dans la durée (tiers médiateur auprès d'habitants logeurs, information, communication, forums...).

Le logement temporaire : un atout pour les territoires !

Répondre aux besoins en logement / hébergement temporaire est un enjeu pour de nombreux territoires, dans un contexte de fortes concurrences territoriales. Le maintien ou le développement de l'attractivité, le confortement des activités économiques et de l'emploi nécessitent aussi de répondre à ces besoins. Dans un contexte de fortes tensions sur l'accès au logement permanent, articuler et coordonner des propositions pour le logement temporaire à celles pour les actifs permanents seront des atouts pour l'attractivité des territoires !

Sigles utilisés		IAA	Industrie agroalimentaire
CCI	Chambre de commerce et d'industrie	RHJ	Résidence habitat jeunes (Ex. FJT)
CHR	Café – Hôtel - Restaurant	SHJ	Service habitat jeunes
CFA	Centre de formation des apprentis	UMIH	Union des métiers et des industries de l'hôtellerie
CROUS	Centre régional des œuvres universitaires	URHAJ	Union régionale pour l'habitat des jeunes
EPCI	Etablissement de coopération intercommunale	ZAN	Zéro artificialisation nette

PREAMBULE

Origine et contexte de la démarche

Ce rapport présente les résultats d'une démarche visant à mieux appréhender la question du logement des travailleurs saisonniers en Bretagne. Des échanges entre une élue locale et l'animateur de l'association DEPS Habitat (qui deviendra Habiter Demain en 2023) portant sur les difficultés de recrutement de salarié(e)s saisonniers en 2022, faute de solutions « logement », ont conduit à engager une réflexion sur les moyens permettant de proposer des pistes d'action pour répondre à ces besoins au niveau local et régional.

Dans le même temps, France Stratégie estime à minima à 500 000 le nombre d'emplois saisonniers en France, 600 000 si l'on y ajoute les emplois de vendanges, voire 700 000 si l'on intègre ceux de la fonction publique territoriale. Les études disponibles ou en cours³ mettent en avant la forte diversité des situations des « saisonniers ». Ce terme rassemble aussi bien des « jeunes » qui peuvent n'occuper un emploi saisonnier qu'une seule fois au cours de leur parcours, que des « saisonniers professionnels » pour qui ces emplois constituent un mode de vie pouvant être contraint. On utilisera également le terme de travailleurs temporaires dont la problématique de logement est parfois comparable (pic d'activité...).

Parmi ces saisonniers, un tiers n'habite pas à proximité du lieu de travail et doit alors trouver un hébergement temporaire. Depuis de nombreuses années, l'offre de logement pose des problèmes de disponibilité, de qualité et de coût. Le gouvernement reconnaît un besoin urgent de logement dans toutes les catégories : des étudiants aux seniors. Les experts estiment qu'il faut construire de 300 000 à 500 000 logements par an pendant 10 ans⁴. Il s'agit de les construire au bon endroit, là où les besoins sont les plus forts. En évoquant cette urgence, c'est en pensant au logement pérenne, le logement temporaire des travailleurs saisonniers n'est mentionné que depuis peu.

Phénomène nouveau : avec l'arrivée des plateformes de location immobilière, la location mensuelle n'est plus tellement attractive, louer à la semaine devient beaucoup plus rentable. Et avec l'augmentation de l'offre de logements touristiques, vient celle de la demande de main-d'œuvre saisonnière. Un cercle vicieux qui tire les prix à la hausse. Les saisonniers, dont beaucoup sont payés au SMIC, n'ont pas les moyens de louer un studio.

La Bretagne connaît une forte attractivité contribuant à de fortes tensions sur les marchés de l'habitat. Les acteurs bretons s'inquiètent tant de la difficulté des saisonniers à trouver un logement que de la mauvaise qualité de l'offre ou de son coût. Il est parfois plus facile de trouver un job pendant la saison d'hiver ou d'été que de trouver le logement qui va avec. Le manque de logement est un des freins à l'emploi notamment en Bretagne, à fortiori en période estivale où les saisonniers ne parvenant pas à se loger décemment et à des prix acceptables font le choix de ne pas candidater sur les milliers de postes pourtant disponibles.

Face à ces tensions grandissantes, l'Etat vient de dessiner une feuille de route 2023-2025 qui pose 15 engagements pour améliorer l'emploi des travailleurs saisonniers dans le tourisme, parmi lesquels figure l'encouragement au

³ Notamment étude URHAJ-MLOCA sur Lannion Trégor Communauté ; Mission Ty Al Levenez sur Saint-Malo Agglomération et la CC Côte d'Emeraude ; Etude Dinan Agglomération ; Etude AQTA ; Etude Lesneven Côtes des Légendes ; Etude Quimper Cornouaille Développement ; Guide Investir en Finistère ;

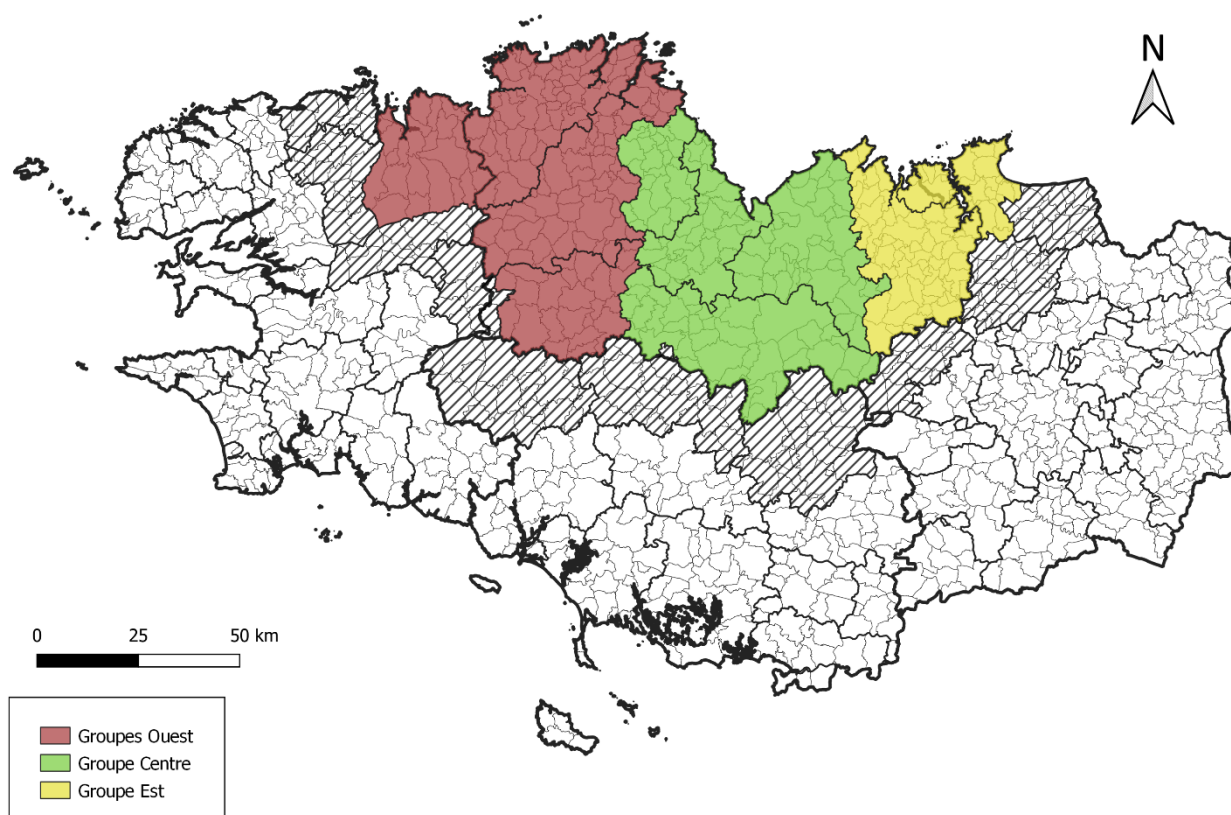
⁴ 518 000 logements entre 2024-2040 selon l'étude HTC pour le congrès USH. Octobre 2023.

développement d'offres de logements. Action Logement et la Banque des Territoires soutiennent déjà plusieurs études locales en Bretagne afin de mieux comprendre les besoins des travailleurs saisonniers et des employeurs.

La Région, sollicitée par Habiter Demain pour participer au financement d'une étude-action sur ce thème, l'invita à se rapprocher de l'URHAJ Bretagne qui avait mené une démarche comparable sur Lannion Trégor Communauté. Une équipe pluridisciplinaire, mobilisant des compétences complémentaires associées à une très bonne connaissance des territoires et des acteurs locaux (réseau autour de l'habitat, de l'emploi et de la jeunesse) fut constituée. Elle est composée de deux associations : Habiter Demain (mandataire du groupement) et l'URHAJ Bretagne, complétée par LM Consultant (LMC) qui apporte son expertise habitat. Le second semestre 2022 a été consacré à l'élaboration d'une méthodologie permettant de candidater à l'appel à projet du dispositif « Bien vivre partout en Bretagne » et à la recherche de financements complémentaires à ceux de la Région : Action Logement, la Banque des Territoires, CCI Habitat, la CCI des Côtes d'Armor, la CCI d'Ille-et-Vilaine et la CCI Métropolitaine Bretagne Ouest.

Cette étude-action concerne prioritairement des territoires situés au Nord de la Bretagne (Morlaix Communauté, Lannion Trégor Communauté, Guingamp Paimpol Agglomération, Leff Armor Communauté, Saint Briec Armor Agglomération, Lamballe Terre et Mer, Dinan Agglomération, Communauté de communes Côte d'Emeraude, Saint Malo Agglomération). **La diversité de ces territoires, associant littoral, rétro-littoral, rural, périurbain, villes moyennes et pôles urbains, permet de prendre en compte la diversité des situations locales bretonnes en termes d'emplois saisonniers ou temporaires et donc de leurs besoins en logement-hébergement.**

CARTOGRAPHIE DES TERRITOIRES PRIS EN COMPTE



Les objectifs : une étude-action pour savoir et proposer

A partir d'un diagnostic de l'offre et de la demande, de l'identification de points de blocage et/ou de dysfonctionnements repérés en termes de logement/hébergement de ces personnels dans leur diversité, l'étude-action a pour objectif de proposer des préconisations d'action permettant de faciliter leurs conditions d'accueil et de recrutement (temporaire, définitif...). Ces préconisations doivent répondre aux attentes des partenaires tout en contribuant au développement de l'activité économique des territoires et à un accueil digne et de qualité des personnes. Il s'agit, pour construire des propositions adaptées aux besoins des territoires en s'appuyant sur des données essentiellement qualitatives et sur la mise en perspective interterritoriale, de :

- Spécifier les populations de « saisonniers » et leurs besoins (logement, mais aussi transport, conciergerie, droits, etc.)
- Mieux comprendre les besoins des entreprises et plus globalement des employeurs pouvant avoir recours à des « ressources humaines temporaires » en termes de saisonnalité ou de pic « de commandes »
- Prendre en compte l'offre existante sur le nord Bretagne et ses acteurs (logements, hébergement, dispositifs, acteurs locaux intervenant ou pouvant intervenir / être mobilisés sur cette problématique)
- Co-construire des fiches actions pour faciliter la mise en œuvre de « solutions » logement en s'appuyant sur les expériences déjà menées

Le diagnostic croisé des besoins insatisfaits en logement liés à l'emploi saisonnier a pour but d'identifier les points de blocage et les leviers mobilisables pour accompagner les territoires souhaitant améliorer la situation. En mobilisant les études déjà menées et/ou en cours, complétées par des entretiens auprès des différents acteurs, de mises en commun lors de réunions territoriales, l'objectif est de pouvoir faciliter dans une seconde phase, la mise en œuvre de propositions adaptées dans des territoires volontaires.

La démarche a été engagée officiellement lors de la réunion de lancement du 7 février 2023 à Saint-Alban⁵ dans les locaux de Lamballe Terre & Mer. Trois rencontres interterritoriales ainsi que des entretiens avec une quarantaine d'acteurs ont rythmé le printemps et l'été 2023 afin de construire une analyse permettant de présenter des éléments de diagnostic croisé des besoins (employeurs - saisonniers - territoires). C'est l'objet de la première partie.

Un premier séminaire en novembre 2023 a ouvert la seconde étape de l'étude-action visant, à partir du diagnostic et d'un repérage de réponses apportées, à identifier avec les acteurs des territoires concernés les principaux thèmes et sujets devant faire l'objet de fiches actions (projet et méthodologie). Trois nouvelles réunions interterritoriales en février 2024 et une nouvelle série d'entretiens ont permis de débattre sur les propositions de fiches actions. Ces propositions ont fait l'objet d'un comité de pilotage des financeurs à Saint-Brieuc le 14 mars 2024. C'est l'objet de la seconde partie.

Un séminaire de restitution à Loudéac en avril 2024, ouvert plus largement aux acteurs bretons concernés, a été l'occasion de présenter les principaux résultats dont ces fiches projets et la fiche méthodologie, introduisant une table ronde multi-acteurs ainsi que des supports vidéo⁶ qui, en parallèle de ce rapport, seront des outils de diffusion des travaux réalisés avec les 11 EPCI.

⁵ Cf. en annexe.

⁶https://www.youtube.com/channel/UCXPY_6c2QQOSNxSiOaB7JA

LE LOGEMENT DES "SAISONNIERS" : UNE QUESTION DIVERSEMENT PRISE EN COMPTE

Plusieurs paramètres participent localement à la prise en compte, plus ou moins avancée, des besoins en logement des saisonniers par les différents acteurs locaux. Comme la connaissance des territoires, l'identification de ces différents niveaux de prises en compte est un préalable à la compréhension de la diversité des contextes locaux. C'est à partir de ces éléments de connaissance que des propositions adaptées à ces spécificités pourront être élaborées.

Les activités saisonnières sont principalement, mais pas uniquement, touristiques. Selon les territoires, d'autres activités mobilisent des salarié(e)s sur des périodes plus ou moins régulières, plus ou moins longues. A la diversité des secteurs d'activité s'ajoutent le volume et les profils des mains-d'œuvre mobilisées. L'antériorité de la pression touristique, l'implication des employeurs, l'existence de partenariats locaux associant le monde économique et les collectivités locales mais aussi l'implication et l'organisation interne de ces dernières, sont autant de paramètres qui vont déterminer des contextes territoriaux particuliers. L'hypothèse est faite qu'au-delà de ces spécificités, il y a des convergences qui permettent de capitaliser les expériences.

Selon les territoires :

Les 11 intercommunalités concernées par la démarche accueillent des réalités territoriales diverses : le périmètre d'investigation prend en compte différents territoires, comprenant des secteurs littoraux et rétro-littoraux, des secteurs urbains et périurbains, des secteurs ruraux. Cela permet d'appréhender une diversité de situations auxquelles peuvent être confrontés les territoires, les élus, les collectivités et les employeurs.

Afin d'objectiver au mieux les réponses à apporter localement, une première contextualisation est nécessaire. L'étude-action a ciblé 5 thématiques et une douzaine de chiffres-clés qui permettent un premier regard sur chaque intercommunalité. En effet, bien qu'il soit nécessaire d'appréhender au mieux les situations existantes sur les différents secteurs, l'étude-action n'a pas pour objectif de réaliser un diagnostic de territoire sur chaque intercommunalité. Ces premiers éléments forment un socle commun pour aborder la problématique locale et un premier niveau de prise en compte.

Les thématiques et les chiffres-clés mis en avant par territoire sont les suivants :

- Généralités :
 - Nombre de communes
 - Nombre d'habitants
 - Type de territoire (urbain, péri-urbain, littoral, rétro-littoral, rural...)
- Habitat :
 - Nombre de logements
 - Occupation du parc de logement (RP, RS, LV)
 - Nombre de petits logements (dans les RP)
- Emploi :
 - Population active
 - Taux de chômage
 - Répartition de l'activité économique par secteur d'activité
 - Nombre de projets de recrutement (données Pôle Emploi)
- Tourisme :
 - Pression touristique (de l'EPCI et de la commune la plus impactée)
 - Nombre de lits touristiques (dont lits marchands)

EMPLOI - GROUPE CENTRE

	Saint-Brieuc Armor Agglomération	Leff Armor Communauté	Lamballe Terre et Mer	Loudéac Communauté Bretagne Centre
Population active _____	67 343	14 413	30 461	22 548
Taux de chômage _____	12,2%	10,6%	8,8%	10,4%
Répartition par secteur d'activité :				
• Agriculture _____	2,4%	10,9%	11%	12,4%
• Industrie _____	9,8%	15,8%	20%	26,7%
• Construction _____	7,2%	15,3%	9,2%	5,6%
• Tertiaire _____	80,5%	58%	59,8%	55,3%
▪ dont Commerce, Transports, Services divers _____	• 43,6%	• 30,2%	• 36%	• 33,9%
▪ dont Administration publique, Enseignement, Santé, Action sociale _____	• 36,9%	• 27,7%	• 23,8%	• 21,4%
Nombre de projets de recrutement _____	7 370	A cheval sur zone PE de Saint-Brieuc et Guingamp	3 350	2 100
• Part des projets difficiles _____	63,8%		60%	74,8%
• Part de projets saisonniers _____	22,3%		48,4%	20%

Sources : Armorstad, Pôle Emploi BMO 2023, INSEE 2019

Exemple des thématiques et chiffres-clés présentés

Les secteurs littoraux attractifs à forte pression touristique

Eléments de contexte

Ils sont les plus visibles car fortement structurés par l'activité touristique estivale, dont le secteur « Café hôtel restauration » (CHR), et les besoins en main-d'œuvre qu'il génère. Leurs attractivités en font des secteurs de plus en plus excluants pour une partie importante de la population résidente à l'année. Les opportunités d'accéder à un logement, déjà réduites par l'augmentation importante des coûts de la dernière décennie, sont devenues quasiment impossibles depuis l'évolution récente des marchés immobiliers. Le rétro-littoral accessible au logement des salariés (quel que soit le statut) s'éloigne de plus en plus. Ce sont aussi souvent des communes urbaines, attractives où les marchés locaux de l'habitat sont très tendus. Ce sont également des secteurs où les autres activités économiques nécessitant une main-d'œuvre temporaire ou saisonnière peuvent être présentes (services marchands ou non, cueillette, récolte, conchyliculture...).

Dans ces secteurs, la question du logement est un enjeu important depuis de nombreuses années. Le récent arrêté (03/10/23) reclassant de nombreuses communes littorales en zone tendue en témoigne. L'importance des résidences secondaires et la forte augmentation des locations saisonnières ces dernières années ont provoqué un très net renchérissement des coûts, conduisant à la raréfaction d'un parc de logements temporaires mobilisables à un coût abordable. A cela s'ajoute la saturation de l'offre spécifique (résidence habitat jeune par exemple) à destination des jeunes de moins de 30 ans (et ne répondant donc pas aux autres profils).

Le logement des travailleurs temporaires et/ou saisonniers

L'antériorité du sujet et la tension croissante sur ces secteurs, accentuée depuis la crise sanitaire, ont conduit à différentes initiatives, portées par les employeurs et les collectivités locales. Le recensement exhaustif des initiatives n'est pas l'objet de l'étude-action, mais on peut en repérer plusieurs types :

- Des logements / hébergements financés par des employeurs : le secteur CHR, des coopératives agricoles... ou leurs représentants comme UMIH Logement (UMIH Côte d'Émeraude)

- Les logements / hébergements financés totalement ou partiellement par les collectivités locales : maison des saisonniers à Erquy...
- Des initiatives ponctuelles telles que « 1 toit pour 1 emploi » porté par Avenir Jeunes Ouest Côtes d'Armor (Mission locale)
- L'organisation des offices de tourisme pour répondre à cette thématique

Les secteurs rétro-littoraux et ruraux

Éléments de contexte

Souvent moins tendus, les marchés locaux de l'habitat en secteurs ruraux et rétro-littoraux n'en sont pas moins confrontés à des situations de blocage. L'une des principales causes est la faiblesse de l'offre locative liée à l'importance de la propriété occupante sur ces territoires. La réduction de l'offre locative, surtout privée, est engagée depuis de nombreuses années mais a été fortement accentuée depuis la crise sanitaire. L'accueil et le logement des salariés sur ces territoires est devenu un enjeu mobilisant à la fois les employeurs et les collectivités locales, comme en témoigne par exemple l'initiative sur ce thème porté par Loudéac Communauté Bretagne Centre et Produit en Bretagne en mai 2023. Cette difficulté de l'accès à un logement pour les actifs permanents est partagée par tous les territoires, quelle que soit leur localisation (littorale, rurale, urbaine...).

L'activité touristique (patrimoniale, paysagère, culturelle...) est régulière et une offre de gîtes, de locations saisonnières permet de répondre à la demande, mais les coûts pratiqués sont incompatibles avec les revenus des saisonniers. La faiblesse de l'offre locative classique pour les arrivants sur ces territoires est donc encore accentuée pour les actifs temporaires ou saisonniers ne bénéficiant pas des réseaux locaux pour trouver un logement temporaire. De nombreux exemples de recrutements difficiles, que ce soit en CHR, en remplacement dans les collectivités, en accueil de loisir / surveillance de baignade, etc. ont été repérés lors de la phase de diagnostic. Les effectifs saisonniers sont certes moins importants qu'en secteur littoral, mais s'ajoutent à ceux des autres activités agricoles ou agroalimentaires. Ils entrent en concurrence directe avec la faible offre locative qui est orientée à cette période sur la location touristique.

Le logement des travailleurs temporaires et/ou saisonniers

Globalement, la moindre exposition de ces territoires à cette problématique a pour conséquence une sorte « d'invisibilisation » de la question, loin de signifier son inexistence. Les besoins en logement liés à l'activité touristique estivale sont moins importants que sur les secteurs littoraux mais la faiblesse des réponses mobilisables l'est tout autant, si ce n'est plus. Il y a également un manque de connaissance et de capitalisation sur les initiatives engagées, notamment en secteur agricole. Toutefois, des initiatives, des expérimentations ponctuelles d'employeurs existent.

- Des logements / hébergements financés par des employeurs : CHR, agriculture...
- Les logements / hébergements financés par les collectivités locales : Projet de résidences relais mobiles en 2024 à Loudéac Communauté Bretagne Centre, projet d'hébergement de loisir pouvant être mobilisé en décembre pour la saison hivernale à Hirel

☛ Même si l'intensité et la nature des besoins sont différents, tous les territoires ont des besoins en logement pour accueillir des travailleurs saisonniers

Selon les secteurs d'activité et l'importance de l'activité touristique

L'activité touristique nécessite une part importante d'emplois saisonniers, principalement sur la période estivale mais sans négliger les besoins en avant et après-saison, jusqu'aux vacances de la Toussaint et les fêtes de fin d'année. Les activités agricoles, conchyliques, le secteur agroalimentaire mais également l'économie présentielle des territoires mobilisent également une main-d'œuvre saisonnière et/ou temporaire. Le cumul de ces besoins est un facteur important de la saturation de l'offre disponible sur ces territoires, même si des complémentarités seront à rechercher.

Le tourisme

Comme précisé, le secteur de l'hébergement-restauration structure fortement les besoins en période estivale, devant le commerce de détail, avec des volumes variant sensiblement selon les secteurs et les communes. Par exemple, en 2020, la convention pour le logement des travailleurs saisonniers signée entre l'Etat, Saint-Malo Agglomération et la CC Côte d'Emeraude estimait à 2 500 les besoins annuels en recrutement de travailleurs saisonniers sur ce territoire. Les communes et stations touristiques de la côte nord de la Bretagne sont confrontées à des besoins, certes élevés par rapport à leur capacité d'accueil, mais sans atteindre de tels effectifs. Les réponses à rechercher seront donc en partie liées aux volumes concernés.

Les autres secteurs

Plusieurs secteurs sont bien identifiés en termes de besoins sans disposer d'éléments précis.

- L'agriculture et le maraîchage (récolte, cueillette...) sont bien représentés sur le littoral, du bassin malouin au Léon en passant par le Trégor, ainsi que dans les secteurs ruraux, avec des périodes d'activité plus longues que la seule période estivale. Certains recrutements sont locaux, notamment en polyculture-élevage, d'autres font largement appel à des emplois temporaires. La plantation, la récolte ou la cueillette nécessitent une main-d'œuvre importante.
- Par exemple, sur la zone légumière de l'Union des coopératives Paimpol Tréguier, ce sont près de 2 000 saisonniers qui sont recrutés. Le maraîchage mobilise une centaine de personnes : en juillet, le plein champ recrute pour la plantation des choux-fleurs et brocolis, la récolte des échalotes, oignons, artichauts, pommes de terre et petits pois ; les serristes recrutent pour les tomates.
 - Le coco de Paimpol (secteur de Binic à Plestin-les-Grèves) mobilise une main d'œuvre saisonnière importante : 1 500 à 2 000 personnes de la mi-juillet à la mi-octobre.
- La conchyliculture sur plusieurs bassins (Cancale, Baie de Saint-Brieuc, Trégor...), avec des périodes d'activité parfois décalées par rapport à la période estivale.
- Le remplacement des salarié(e) dans l'économie présentielle et les services marchands (grande distribution, commerce de détail, etc.), principalement sur juillet/août.
- Le secteur *Santé humaine et action sociale* est l'un des secteurs où les recrutements de personnels saisonniers sont considérés comme particulièrement difficiles. Par exemple le **Centre Hospitalier du Penthievre et du Poudouvre** recrute chaque année plus d'une centaine de personnes (infirmier, aide-soignant...) principalement sur juillet/août.
- Les industries agroalimentaires de transformation (fromagerie...) avec des besoins saisonniers, des recrutements locaux plus fréquents, posant le problème de l'accès au logement à l'année pour ces salariés.

☞ Même si l'emploi saisonnier est fortement lié au tourisme et très structuré par la période estivale et le secteur café-hôtellerie-restauration, les besoins en logement pour accueillir des travailleurs saisonniers concernent différents

secteurs d'activité et des périodes cumulées supérieures à une dizaine de mois. Comme l'affiche le flyer d'Avenir Jeunes Ouest Côtes d'Armor « **Chez nous, l'emploi saisonnier c'est toute l'année** »

Selon le profil des salarié(e)s saisonniers / temporaires :

Les profils des travailleurs saisonniers participent à la prise en compte différenciée de leurs besoins en termes de logement. Cette variable dépend des secteurs d'activité et de l'attractivité des différents territoires. Les rencontres avec les acteurs et partenaires des territoires ainsi que les études précédemment réalisées sur la problématique, permettent de mettre en avant que les travailleurs temporaires ne sont pas un groupe monolithique mais sont constitués d'une myriade de profils et de situations parfois opposés :

- Certains revendiquent ce mode de vie et ses avantages (voyage, flexibilité...) alors que c'est pour d'autres davantage un choix « subi »,
- Certains pratiquent le travail temporaire à l'année quand il est pour d'autres un complément de revenus en parallèle d'études,
- Les rémunérations peuvent être très variables (selon les expériences, compétences, lieux d'emploi...),
- Un « job d'été » pour certains, une partie de leur formation pour d'autres.
- Une évolution récente concerne la réduction des durées des contrats : de plus en plus de saisonniers souhaitent un seul mois d'activité au lieu de périodes plus longues pratiquées précédemment, augmentant d'autant le nombre de personnes à recruter.

Les travaux de l'étude-action révélant la diversité des situations qui caractérisent les travailleurs temporaires sur les territoires, permettent de dresser des profils-types :

Le saisonnier local

Le profil type « saisonnier local » est représenté majoritairement par des jeunes étudiants de retour sur leur territoire d'origine pour les vacances scolaires. Ils présentent peu de difficultés de logement car ils possèdent souvent un pied-à-terre chez les parents ou la famille.

Côté emploi, on les retrouve dans des secteurs d'activité divers : café-hôtellerie-restauration, tourisme, agriculture voir dans le tertiaire où ils occupent principalement des postes peu ou pas qualifiés : service en salle, animation (BAFA), entretien/nettoyage, manutention. A l'occasion, ils occupent des postes en remplacement de personnes en congés. Présents sur des temps courts, les saisonniers locaux disposent majoritairement de contrats courts (CDD, CDD saisonnier...)

A l'instar du logement, ils ont peu de problème de mobilité car en plus d'être souvent titulaires du permis, ils connaissent les infrastructures et dispositifs locaux.

Il en est de même pour certains retraités pour lesquels le travail saisonnier (le coco par exemple) est un complément de ressources. Ils ne sont pas à l'origine d'une demande de logement supplémentaire.

Le saisonnier extérieur

Le profil type « saisonnier extérieur » est représentatif des saisonniers professionnels. Ces derniers enchaînent les saisons entre les territoires touristiques de l'été et ceux de l'hiver ou suivent le calendrier des récoltes agricoles tout au long de l'année. Ils viennent en général d'un territoire différent de celui dans lequel ils exercent. Hors secteur agricole, ces travailleurs temporaires sont globalement plus expérimentés ou qualifiés (notamment possession de

diplômes spécifiques types « surveillant de baignade ») dû au fait qu'ils pratiquent leur activité toute l'année mais dans des territoires différents. De par la mobilité inhérente à ce mode de vie, ce type de saisonniers présente peu de difficulté en termes de déplacement.

Ces travailleurs temporaires disposent généralement de contrats sur la totalité de la durée de la saison, du même type que les saisonniers locaux (CDD, CDD saisonnier...).

A l'inverse des saisonniers locaux, le saisonnier extérieur est le principal travailleur temporaire impacté par la problématique du logement temporaire. Son manque de connaissance du territoire sur lequel il arrive ne lui permet pas de disposer de la totalité des outils pour mener efficacement une recherche de logement (manque de temps, distance avant l'arrivée, méconnaissance de l'offre...). Dès lors, ces difficultés à trouver un logement peuvent compromettre son arrivée sur le territoire.

Le saisonnier long-terme

Ce profil-type de travailleur temporaire est une des évolutions repérées suite à la crise sanitaire qui a notamment impacté le secteur café-hôtellerie-restauration.

Face à la pénurie de main-d'œuvre dans le secteur, certains employeurs ont fait le choix de faire évoluer leur politique en matière de ressources humaines, notamment via la « fidélisation » de leurs salariés. Ainsi, l'employeur propose un CDI annualisé en lieu et place d'une répétition de CDD d'une année sur l'autre. Ce type de contrat permet à l'employeur de s'assurer de disposer de main-d'œuvre d'une saison à l'autre et au salarié de bénéficier d'un salaire fixe sur l'année en réduisant la précarité du cumul d'emplois courts.

Ce type de contrat ne correspond évidemment pas aux saisonniers voulant continuer à bénéficier d'une flexibilité importante en termes de lieux d'emploi et de choix d'employeurs mais il permet à ceux le souhaitant, de se sédentariser sur un territoire tout en continuant leur activité.

Ce type de contrat est le plus souvent destiné aux postes en tension et aux personnes qualifiées (chef, sommelier, maître d'hôtel...).

Le saisonnier pic d'activité

Ce profil type de saisonniers regroupe la totalité des travailleurs temporaires sur des durées très courtes correspondant à une activité sur un temps réduit (récolte agricole, conchyliculture...) ou lors d'un pic d'activité (agroalimentaire, industrie...). Ces saisonniers sont généralement recrutés sur des contrats très courts (de la journée à quelques semaines), sur des contrats d'intérim ou des CDD.

Par nature, un pic d'activité étant temporaire, ces emplois sont précaires. Certains travailleurs temporaires enchainent ce type d'activité et doivent donc pouvoir se mouvoir entre les différents lieux d'emplois.

Les secteurs majoritairement concernés par ce type d'offres d'emplois sont principalement l'agriculture, l'agroalimentaire, l'industrie ou encore les métiers de la mer. Ces métiers étant souvent « durs », ils sont parfois délaissés par les travailleurs locaux nécessitant ainsi un recours à des travailleurs étrangers (Maghreb ou Europe de l'est). Ce type de travailleurs saisonniers peut donc parfois cumuler des difficultés périphériques (langue, mobilité...).

En formation

Ce profil type regroupe la totalité des personnes en formation (initiale ou continue) et disposant d'un contrat de travail ou assimilé : apprentis, alternants, stagiaires mais aussi salariés en formation continue, en mobilité au sein de l'entreprise, etc.

Plutôt jeune, ce type de travailleurs temporaires rencontre souvent des situations de double voire triple résidence avec, dans le même temps, des ressources très limitées (ex : ressources pour un apprenti de moins de 18 ans en 1^{ère} année de formation : 471,74€ brut mensuel). De plus, l'alternance entre le lieu d'emploi et de formation oblige une mobilité importante en plus de devoir trouver des solutions logements adaptées à des temps courts.

On retrouve ce type de travailleurs temporaires dans tous les secteurs d'activité même si, concernant l'apprentissage, la majorité est orientée autour des métiers du BTP et de l'industrie.

Une partie de ce type de travailleurs temporaires, par son jeune âge, est également susceptible de présenter des difficultés autour des questions de mobilité.

	«Saisonnier local»	«Saisonnier extérieur»	«Saisonnier long-terme»	«Saisonnier pic d'activité»	«En formation»
Âge moyen _____	16 - 25 ans	20 ans et plus	20 ans et plus	18 ans et plus	Dès 15 ans
Durée de contrat _____	1 ou 2 mois	5 - 10 mois	8 - 10 mois annualisé	Quelques semaines	De quelques jours à quelques semaines par cycle
Expérience du métier _____	«Job d'été»	Expérimenté	Expérimenté	Tout profils	En formation
Type de contrats _____	CDD CDD saisonnier	CDD CDD saisonnier	CDI	CDD CDD saisonnier Intérim	Stage Contrat d'apprentissage
Secteurs d'activité préférentiels _____	Hotellerie Restauration Tourisme Animation Agriculture Autre tertiaire	Hotellerie Restauration Tourisme Animation	Hotellerie Restauration	Agriculture Métiers de la mer Agroalimentaire	Tout secteur
Problématique logement _____	Très rarement	Très souvent	Parfois	Souvent	Très souvent
Problématique mobilité _____	Parfois	Rarement	Rarement	Parfois	Parfois

Tableau récapitulatif des profils-types

Des « communs » mais pas de solutions « uniques »

Ce premier niveau d'analyse par trois entrées : les territoires, les secteurs d'activité et les profils de travailleurs temporaires montre que les intercommunalités ciblées évoluent dans des contextes différents mais présentent tout de même un certain nombre de « communs ».

Tout d'abord, tous les territoires étudiés présentent une problématique liée aux travailleurs temporaires. Les travailleurs temporaires sont présents sur toutes les intercommunalités, et ce quelles que soient leurs typologies de territoire (urbain, littoral, rural, tendu ou non...).

Ensuite, le besoin en travailleurs temporaires est présent dans quasiment la totalité des secteurs d'activité, certains connus : agriculture, agro-alimentaire, café-hôtellerie-restauration, tourisme... mais aussi dans des types d'activité moins identifiés : BTP, action sociale, santé, fonction publique territoriale et hospitalière... notamment via l'apprentissage et les remplacements liés aux congés d'été.

Les intercommunalités étudiées ont également en commun d'héberger toutes les typologies de profils de travailleurs temporaires. Du fait de la diversité des activités sur les territoires, les besoins en main-d'œuvre temporaire peuvent être de différentes natures, attirant une diversité de profils, et augmentant parfois les besoins.

Enfin, il apparaît clairement que les « saisons » s'allongent, notamment dans les métiers liés au secteur café-hôtellerie-restauration et du tourisme. Là où autrefois les besoins en main-d'œuvre étaient centrés sur 3 à 4 mois (de juin à septembre), ils le sont aujourd'hui sur un temps beaucoup plus long (7 à 8 mois, de mars à octobre). En y ajoutant les périodes d'activité des autres secteurs (ramassage agricole, besoins dans l'agro-alimentaire, métiers de la mer...), les territoires ne sont pas ou plus en mesure d'accueillir la totalité de la demande. En effet, les besoins en main-d'œuvre des entreprises se concurrencent, dans un contexte de raréfaction de l'offre, tout comme se concurrencent les travailleurs temporaires pour l'accès à un logement.

Malgré ces « communs », la diversité des territoires étudiés démontre que la réponse à la problématique du logement des travailleurs temporaires ne peut être unique et nécessite donc une connaissance du fonctionnement des territoires sur le travail saisonnier. Les rencontres avec les acteurs et partenaires territoriaux ont notamment permis de dresser un premier bilan de la façon dont la problématique est prise en compte par les intercommunalités, mais également de comprendre la diversité des situations auxquelles doivent faire face les élus, les employeurs et autres acteurs dans les territoires.

Une problématique plus ou moins bien identifiée selon les EPCI :

La question des besoins en logement pour les travailleurs saisonniers a été fortement médiatisée en 2022 et surtout en 2023 conduisant en mai 2023 à la feuille de route pour l'emploi des saisonniers pour la période 2023-2025 du gouvernement et ses 15 engagements. Au niveau local, la prise en compte de cette problématique est plutôt récente également.

Si plusieurs initiatives ont été récemment engagées par des collectivités⁷ en Bretagne pour mieux connaître ces situations (Lannion Trégor Communauté, Dinan Agglomération, Communauté Lesneven Côte des Légendes, Saint-Malo Agglomération, CC Côte d'Emeraude, AQTA...), on observe globalement que pour les territoires, le sujet n'est pas toujours facile à prendre en compte et à mettre « à l'agenda ». Plusieurs situations sont repérées.

⁷ Les propositions de ces missions engagées courant 2023 (sauf Lannion Trégor Communauté) seront connues en 2024.

Le besoin en logement des saisonniers est identifié par l'EPCI

Depuis la loi Montagne de décembre 2016, les communes touristiques⁸ doivent passer avec l'Etat une convention pour le logement des travailleurs saisonniers. Sur le périmètre retenu par l'étude-action, une vingtaine de communes sont concernées sur tous les EPCI littoraux. A ce titre, le sujet est pris en compte au niveau communal sans préjuger des actions réellement mises en œuvre. Le contexte local et le poids de l'économie touristique interviennent donc dans cette identification des besoins et sa récente évolution, du fait des relations entre élus, services et employeurs.

Au niveau communautaire, lorsque le sujet est pris en compte, cela est fréquemment intégré aux diagnostics et programmes d'actions des Programme Local de l'Habitat (PLH). La prise en compte dans les documents réglementaires est très inégale : parfois évoquée dans la partie « jeunes » des « publics spécifiques », la difficulté d'accès au logement pour les saisonniers est pourtant rarement quantifiée ou investiguée plus profondément au sein des diagnostics. Les programmes d'actions évoquent souvent les saisonniers en les citant dans des fiches plus généralistes : développement de l'offre pour les jeunes actifs, développement de l'habitat innovant, besoins non satisfaits, etc. Seuls quelques PLH disposent d'action spécifiques dédiées : création d'une offre neuve, mise en place de dispositifs, information, mobilité...

L'EPCI peut être à l'origine de l'initiative (Dinan Agglomération...) ou travailler en partenariat étroit avec l'un des acteurs locaux (Lannion Trégor Communauté avec Avenir-Jeunes Ouest Côtes d'Armor (ex-Mission Locale)). Saint-Malo Agglomération et la Communauté de communes Côte d'Emeraude ont engagé une étude d'ingénierie avec Ty al Levenez « Projet pour le logement des travailleurs saisonniers » en 2023. Dans le cadre de la convention avec l'Etat, une convention avait été signée en 2020 (étude de l'Audiar).

Le besoin est repéré ou « ressenti » sans action engagée à ce jour

Parfois, le besoin est repéré ou ressenti, plus ou moins précisément, sans disposer d'éléments de connaissance. Ce sont des retours faits aux élus par les employeurs, mais sans formalisation se traduisant par une prise en compte effective. Le PLH peut avoir une action en ce sens, souvent une étude à engager afin d'objectiver les besoins.

C'est un sujet "ressenti" mais souvent intégré dans la problématique plus globale des difficultés de recrutement des salarié(e)s, ne permettant pas de prendre en compte ses spécificités. De plus, dans de nombreux territoires, la question de l'habitat des salarié(e)s permanents s'est imposée fortement, surtout depuis la crise sanitaire.

La question des besoins en logement des travailleurs saisonniers / temporaires se retrouve englobée dans deux thématiques qui mobilisent fortement les territoires : l'accès à un logement pour les habitants (dont les actifs) et le développement économique, l'emploi local et donc les difficultés de recrutement à l'année. Face à ces sujets prioritaires, le « logement des saisonniers » n'est pas encore à l'agenda dans ces territoires.

⁸ Selon articles L133-11 et L133-12 du Code du tourisme. La commune touristique met en œuvre une politique de tourisme ; offre des capacités d'hébergement pour l'accueil d'une population non-résidente ; bénéficie de la dotation supplémentaire ou de la dotation particulière identifiées au sein de la part forfaitaire de la dotation globale de fonctionnement.

Un questionnement fréquent sur la "légitimité" du portage au niveau local

La question des besoins en logement des travailleurs saisonniers / temporaires interroge différents acteurs de l'habitat, de l'hébergement touristique, du monde économique... Elle mobilise également différents services au sein des EPCI et des partenaires (collectivités, Etat, associations, etc.).

Une difficulté de portage en interne dans tous les EPCI

Quel que soit le niveau d'avancement dans la prise en compte de la question du logement des travailleurs saisonniers, il apparaît que la problématique est de fait difficile à porter en interne par les EPCI. Sa transversalité implique plusieurs thématiques (habitat, emploi, développement économique, jeunesse, insertion...) et des services différents, ne facilitant pas son portage et la désignation d'un « chef de file technique » en interne.

L'organisation des services est déterminante dans la prise en compte puis le suivi des actions éventuelles à mener. On a pu constater une réelle difficulté de certains services à se saisir de cette problématique, compte tenu de la faiblesse des ressources humaines... et des priorités ! Mais même dans les collectivités plus importantes, savoir quel est le service qui devra assurer le portage de la mission ne va pas de soi.

Ce questionnement se retrouve en « interne » : doit-on mobiliser l'approche habitat ? L'approche sociale ? L'approche développement économique ? L'approche insertion ? L'approche jeunesse ? Bien que les services habitat soient souvent mobilisés sur la question, il est nécessaire de pouvoir mobiliser les autres compétences et leurs réseaux. Cela ajoute de la difficulté à un sujet déjà complexe.

Ce questionnement se retrouve également au niveau des acteurs et partenaires. Il est difficile de savoir qui est l'interlocuteur sur cette question au niveau des territoires. Certains représentants d'employeurs témoignent des difficultés liées à l'absence de lisibilité en la matière.

Quelle gouvernance locale sur ce sujet ?

Les difficultés observées sur la question du portage au sein des EPCI traduisent aussi l'absence de légitimité « inconditionnelle » d'un acteur sur cette question au niveau des territoires. Il n'est pas facile d'identifier le chef de file « légitime » permettant de mobiliser activement les autres acteurs et partenaires :

- Le logement / habitat est une compétence des EPCI, mais elle s'exerce souvent prioritairement au service des habitants et actifs résidant à l'année.
- L'intervention sur du logement temporaire, alors que les difficultés d'accès au logement permanent sont croissantes, interroge son éventuel caractère « prioritaire » dans certains territoires.
- L'absence de financements spécifiques mobilisables par les EPCI ne facilite pas leur implication.
- Les pratiques des employeurs varient selon l'activité, leurs ressources et le contexte local. Leur implication / mobilisation / intérêt dans des solutions ou expérimentations locales sont également variables.
- Le manque de visibilité par les employeurs sur les recrutements en début d'année est parfois évoqué pour expliquer les difficultés à s'engager dans les dispositifs qui pourraient être expérimentés.
- Pour certains, l'hébergement des travailleurs saisonniers participe activement à leur recrutement, à la bonne activité économique locale et donc à la réussite de la saison touristique. A ce titre, cette question devrait davantage impliquer les employeurs.

Des réponses portées principalement par les EPCI et leurs partenaires :

Face aux besoins en logement des travailleurs saisonniers, des réponses ont été apportées par les différents acteurs. L'objectif de l'étude-action n'est pas d'en faire le recensement exhaustif mais de pouvoir analyser les différents types de réponses mises en œuvre, les partenariats engagés, les conditions de mise en œuvre, les difficultés rencontrées, les contextes territoriaux concernés (activités, effectifs, périodes, implication locale des acteurs, etc.).

Un certain nombre de réponses apportées à la problématique a déjà pu être identifié sur le territoire d'étude avec parfois des niveaux de réussite inégaux selon les territoires et les modalités de mise en œuvre.

Ces initiatives se regroupent sous différentes formes :

- **Les projets bâtis dédiés** : équipements structurants des territoires, des solutions bâties ont été mises en place pour l'accueil de salariés en mobilité, de travailleurs temporaires ou encore de publics dit spécifiques pouvant prendre en compte les travailleurs temporaires. Ces dispositifs bâtis permettent un stock important de logements dédiés à la problématique, mais encore faut-il qu'ils soient suffisamment nombreux et disponibles lors des périodes repérées.
- **L'expérimentation dans l'habitat léger/temporaire/intercalaire** : entrant dans les mœurs et permettant une mise en œuvre plus rapide, l'habitat léger peut être une réponse potentielle à la problématique du logement des travailleurs temporaires. Malgré des questionnements toujours présents au niveau réglementaire (intégration, urbanisme...) ou pratiques (durée de vie, entretien...), un certain nombre de projets se développent à destination de publics divers. Au-delà de l'habitat léger, des opportunités existent sur l'habitat intercalaire (utilisation d'un bâti provisoirement inoccupé (en attente de travaux/projet) afin de répondre à un besoin ponctuel.
- **La mobilisation du parc existant** : dans un contexte de tension du logement sur tous les territoires bretons, mobiliser l'existant semble être une composante essentielle à ne pas oublier. L'exemple de la mobilisation des internats de lycées ou de CROUS montre que des solutions de logements temporaires sont possibles en améliorant les taux d'occupation à l'année. De plus, des modèles d'intermédiation locative montrent qu'il est possible de mobiliser le parc social, réputé long d'accès, pour du logement de courte durée.
- **La mise en place de dispositifs et partenariats** : les réponses aux besoins en logement saisonnier ne passent pas que par la création ou la captation de logement, une plus forte mobilisation et valorisation des dispositifs existants sont également un élément de réponse : logement chez l'habitant, cohabitation intergénérationnelle solidaire, accès à l'information (guide pratique...), forum dédié, dispositif autour de la mobilité et de l'accès aux zones d'emploi...

Ces différentes solutions sont aujourd'hui majoritairement portées par les collectivités ou les partenaires territoriaux mais il convient de rappeler qu'un certain nombre d'employeurs répondent à la problématique du logement de leurs salariés directement (achat ou location d'un logement par l'entreprise pour le logement des salariés temporaires...) ou en collaboration avec les collectivités (expérimentation sur les lycées avec la Cooperl et l'UMIH-CE comme gestionnaires). De plus, les travailleurs temporaires, lorsque les solutions évidentes n'existent pas, cherchent et

trouvent des solutions annexes (tente en camping, location de gîtes touristiques à plusieurs...) mais qui ne permettent pas toujours un accueil digne et décent sur les territoires.

Résumé des solutions repérées. Repérage non exhaustif.

Initiatives	Exemple	Difficultés rencontrées ou potentielles	Acteurs impliqués	Condition de faisabilité Mise en oeuvre
Habitat léger / temporaire / intercalaire	«Ty village» - Saint-Brieuc - Expérimentation habitat intercalaire Cancale	Financement Gestion locative	Campus étudiant	
Bâti dédié	- Maison des saisonniers - Erquy - Résidences des saisonniers - Perros-Guirec - Résidence relais - Loudéac - Initiatives privées des employeurs	Financement Gestion locative	Commune EPCI Bailleurs sociaux	
Mobilisation du parc existant	- Internat lycées / CROUS / CFA - Colocation saisonnière - Les Salines - La Trinité sur Mer	Parc disponible Equilibre économique Gestion locative	Région CROUS - FA Bailleurs sociaux Gestionnaires associatifs ou privés	
Dispositifs et partenariat	- Mission saisonnalité (LTC-GPA-LAC) 1 toit 2 générations 1 toit 1 emploi	Dispositif «dentelle»	Association Particuliers	Trouver un «chef de file» légitime

COMMENT ENGAGER UNE DEMARCHE LOCALE POUR MIEUX REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT DES TRAVAILLEURS TEMPORAIRES OU SAISONNIERS ?

Si on observe une sorte « d'invisibilisation » de la question de l'hébergement / logement des travailleurs temporaires, cela ne signifie pas son inexistence. Les besoins en logements liés aux activités saisonnières ou temporaires n'existent pas seulement sur les territoires les plus tendus, les plus touristiques, ni pendant la seule saison estivale. On les observe sur la plupart des territoires bretons, qui ont en commun d'héberger toutes les typologies de profils de travailleurs temporaires.

Des réponses adaptées ont déjà été repérées (en Bretagne ou ailleurs) avec des niveaux de réussite inégaux. Ces initiatives se regroupent sous différentes formes qui seront en partie présentées dans les fiches projets :

- Les projets de bâtis dédiés : pour l'accueil de salariés temporaires, en formation, ou de salariés nouvellement recrutés en CDI en attente de solution logement sur le territoire...
- L'habitat léger / temporaire : une réponse potentielle et une mise en œuvre rapide sous réserve des règles d'urbanisme et de droit des sols...
- L'habitat intercalaire : utilisation d'un bâti provisoirement inoccupé (en attente de travaux/projet) afin de répondre à un besoin ponctuel
- La mobilisation du parc collectif existant : les internats de lycées, de CFA ou des logements du CROUS
- L'intermédiation locative en mobilisant le parc social, réputé long d'accès, pour du logement de courte durée.
- La mobilisation de dispositifs et de partenariats locaux : logement chez l'habitant, cohabitation intergénérationnelle solidaire, etc.

Ces expériences permettent de donner des repères et d'illustrer le champ des possibles. Elles devront s'articuler avec un diagnostic objectivé pour être adaptées à la situation locale.

A l'échelle de votre territoire, vous avez repéré « **ce sujet** ». Comment cheminer vers une démarche de projet répondant à la fois à votre problématique et à vos ambitions ? Il vous est proposé une approche de type « guide méthodologique » permettant de vous engager dans une démarche visant à proposer des réponses à ces besoins.

Quatre temps sont identifiés. A part la première étape, les trois autres peuvent être menées conjointement, sans ordre de succession impératif :

- J'ai une vague idée ou intuition d'un besoin sur cette question, des acteurs du territoire (élu(e)s, employeurs, saisonniers, etc.) font remonter des difficultés, besoins non satisfaits...
- Je quantifie et qualifie les besoins
- J'appréhende les cadres réglementaires et les modèles économiques possibles et mobilisables
- Je me rapproche des travailleurs temporaires et des employeurs locaux

Et enfin je me lance !

L'Identification et la mise en réseau d'acteurs

C'est la première étape. L'étude-action a montré que c'est une des principales difficultés, mais aussi un des principaux facteurs de réussite car plusieurs conditions doivent être réunies.

Constituer un collectif et un tour de table

La question des besoins en logements temporaires interroge différents acteurs de l'habitat, de l'hébergement touristique, du monde économique... Il n'est pas toujours aisé de savoir quels peuvent être les interlocuteurs intéressés. Certains représentants d'employeurs témoignent des difficultés liées à l'absence de lisibilité en la matière : qui peut-on solliciter à la communauté de communes ou d'agglomération ? Quelle gouvernance locale sur ce sujet ? Comment mobiliser les propriétaires (publics et privés), les entreprises, les institutionnels et les fédérer ? Y a-t-il localement des acteurs de l'habitat temporaire, des porteurs de projet(s) potentiels ?

Ces questionnements auront pour vertu de vous mettre en mouvement, de regarder autour de soi sur le territoire, de prendre des contacts et de provoquer un tour de table mobilisateur. Il convient de « viser large » dans la mobilisation. Le travail impliquera une démarche collaborative et structurée pour atteindre les objectifs spécifiques dans un délai défini (type mode projet).

On peut dans un premier temps identifier différents types d'acteurs à mobiliser :

- Les employeurs et les travailleurs temporaires ou saisonniers représentant la demande et les besoins
- Les porteurs de solutions hébergement-logement représentant l'offre potentiellement mobilisable et les modalités de gestion
- Complétant l'articulation entre les deux premiers, les acteurs de l'intermédiation et/ou de la facilitation dans la mise en relation entre l'offre et la demande et la nécessaire *animation territoriale* du projet

Comme cela a été vu dans la première partie, il est nécessaire de rechercher les complémentarités en termes de réponses à proposer aux différents types de demandes. La diversité des réponses aux différents besoins permettra d'assurer un taux d'occupation minimum afin d'équilibrer le modèle économique selon les options retenues.

Cela signifie que l'on doit mobiliser tous les secteurs d'activités et les employeurs potentiellement concernés... qui n'ont pas toujours l'habitude de travailler ensemble. Il ne faut pas oublier les secteurs public et parapublic, tertiaire (par exemple médical avec tous les remplacements des personnels de santé, publics ou privés), l'agriculture (cueillette, maraîchage, etc.) l'industrie agroalimentaire, la pêche, l'ostréiculture / mytiliculture, mais aussi le secteur de la formation (alternance, apprentissage) ou l'industrie (localement, une ou plusieurs entreprises peuvent avoir des besoins liés à leur activité) aux côtés des secteurs plus classiquement liés au tourisme (cafés, hôtels, restaurants). Les relais via les clubs d'entrepreneurs, les chambres consulaires (commerce et industrie, métiers et agriculture), les syndicats professionnels doivent être recherchés.

En fonction du contexte local, les acteurs de l'habitat au sens large doivent être mobilisés. Ce sont des propriétaires potentiellement bailleurs ou leurs représentants, des gestionnaires d'équipements disposant d'une offre de logements comme des centres de formation (CFA, MFR, etc.), le CROUS, les établissements disposant d'un internat, les opérateurs habitat jeunes avec leurs résidences, etc., les offices de tourisme, des opérateurs intervenant dans la captation de l'offre de logements privés, ainsi que les bailleurs sociaux, etc.

Parfois issus de la catégorie précédente, il convient d'identifier les organismes, dispositifs permettant de mettre en relation « l'offre et la demande » et pratiquant l'intermédiation sur le territoire. Ce peuvent être des opérateurs habitat jeunes dans le cadre des SHJ / CLLAJ, les offices de tourisme, les services de l'EPCI (Habitat...), les missions locales, les AIVS, AIS et/ou ou SIRES ou équivalent quand ils existent, etc.

Réunir cette diversité d'acteurs locaux sur une problématique transversale n'est pas aisé. La question de la légitimité pourrait se poser, mais à ce stade, il ne s'agit pas d'être porteur du projet : il s'agit de créer les conditions pour engager une démarche qui évoluera vers des propositions de réponses à ces besoins. La collectivité (commune, EPCI...) et

les élu(e)s sont à même d'être les initiateurs de cette première étape car ils sont souvent sollicités, que ce soit par des employeurs, la population, des travailleurs temporaires...

La constitution de ce collectif a plusieurs objectifs :

1. Positionner la collectivité comme étant à l'initiative et partenaire des autres acteurs
2. Faire un premier repérage des acteurs concernés par la problématique du logement des actifs temporaires ou saisonniers sur le territoire, qui sera complété par la suite
3. Engager une mobilisation collective, chacun selon ses moyens, ses compétences, ses besoins : les réponses ne sont pas uniques et devront / pourront sans doute être mutualisées
4. Acter localement que le logement temporaire de ces actifs est un élément du développement économique et de l'attractivité du territoire nécessitant une mobilisation de tous
5. Afin d'animer et de porter cette mobilisation, repérer les pilotes / co-pilotes possibles pour la suite de la démarche

Identifier et positionner un acteur pilote

Car le pilotage est essentiel ! Il n'est pas toujours facile d'identifier le chef de file « légitime » permettant de mobiliser activement les autres acteurs et partenaires : beaucoup d'initiatives échouent par le manque de pilotage, d'animation du collectif alors que c'est une condition nécessaire pour la réussite ultérieure.

On pensera assez spontanément à un acteur public (commune, EPCI) mais rien n'y oblige. Il peut être différent selon le territoire et les besoins. Surtout, un co-pilotage associant le monde économique peut être envisagé/opportun afin de mobiliser les employeurs avec par exemple une chambre consulaire ou un syndicat professionnel pouvant mobiliser ses ressources internes et ses réseaux. Ce pilotage « politique » au sens d'implication et de mobilisation locales doit s'accompagner d'un pilotage technique.

Dans le cas d'un EPCI (ou une commune), un questionnement apparaît souvent sur la "légitimité" du portage en interne. La transversalité du sujet implique plusieurs thématiques (habitat, emploi, développement économique, jeunesse, insertion...). L'existence de différents services ne facilite pas la désignation d'un « chef de file technique ». La faiblesse des ressources humaines, les priorités politiques sont autant de « prétextes » à l'inaction ! Les services « Habitat » sont souvent les plus mobilisés. Quel que soit le service retenu, il doit pouvoir s'appuyer sur les autres et leurs réseaux.

Enfin, selon les options retenues pour répondre aux besoins en logement des actifs temporaires, la question de l'animation territoriale doit être posée. (Cf. la *mission saisonnalité*⁹ portée par Avenir Jeunes (Mission locale Ouest Côtes d'Armor) sur 3 EPCI costarmoricains : Lannion Trégor Communauté, Leff Armor Communauté et Guingamp Paimpol Agglomération, associant l'Etat, les acteurs de l'emploi et de la formation, les élus et les professionnels).

⁹ <https://www.youtube.com/watch?v=Ua85JrXju18>

Objectiver et quantifier les besoins : effectifs, temporalité, complémentarités, concurrences, pics d'activité...

Souvent, le besoin est ressenti, plus ou moins précisément, sans disposer d'éléments de connaissance. Ce sont des employeurs qui rencontrent des difficultés de recrutement liés à l'absence de solution logement pour leurs salariés, ce sont des salariés qui renoncent à un emploi, ce sont aussi des élus interpellés, mais le plus souvent sans formalisation précise.

Parfois, une étude permettant d'objectiver les besoins peut être engagée dans le cadre du PLH. Cela reste un sujet ressenti mais le plus souvent invisibilisé par les difficultés de recrutement des actifs, ne permettant pas de prendre en compte les spécificités du logement temporaire, d'autant plus que la question de l'habitat permanent des actifs s'est légitimement imposée fortement ces dernières années.

Autre difficulté : selon les années et selon les secteurs d'activités concernés, le besoin est variable. Ce qui est vrai une année sur un territoire peut ne pas l'être sur un territoire voisin ou l'année suivante. Cela incite à la prudence dans la mesure du besoin et nécessite qu'il soit objectivé.

Comme le montre les différents profils de travailleurs saisonniers ou temporaires, il ne faut pas confondre le volume de l'activité, les effectifs saisonniers ou temporaires et les besoins en logement. Une partie de ces effectifs a déjà une solution pour être logé : habitant sur place (résidence principale ou secondaire), hébergé par de la famille ou un tiers, logé par l'employeur sous différentes formes, etc. De plus l'évolution des pratiques des saisonniers conduit à un fractionnement des contrats : là où une personne travaillait 2 ou 3 mois il peut y avoir 2 ou 3 contrats d'un mois. C'est pour cela qu'il importe d'objectiver et de caractériser autant que possible les types de besoins, les périodes et les volumes.

Il conviendra alors de multiplier et croiser les sources d'information pour quantifier et qualifier le nombre d'emplois et de saisonniers / travailleurs temporaires confrontés à des difficultés de logement et le nombre de logements possibles/nécessaires dédiés. Ce sera aussi l'occasion de recenser les initiatives locales en la matière, qu'elles soient portées par des particuliers, des employeurs, etc.

Parmi ces sources (dont certaines auront été mobilisées dans l'étape précédente), citons :

- Les employeurs publics et privés
- Les unions professionnelles
- Les intervenants de l'emploi : France Travail, agences d'intérim, missions locales...
- Les études thématiques : PLH, analyse des besoins sociaux, diagnostic économique...)
- La presse locale
- Les bailleurs privés et publics
- Les offices de tourisme
- Etc.

Appréhender les cadres réglementaires et les modèles économiques pour expérimenter sans risques

Les cadres réglementaires

Ils varient en fonction des projets et concernent plusieurs registres et donc des codes afférents : urbanisme, habitat, travail... L'objectif n'est pas d'être exhaustif mais d'illustrer cette diversité par quelques exemples.

Tout d'abord, rappelons que la loi Montagne II (28/12/2016) prévoit une obligation pour les communes ou les EPCI "touristiques" d'élaborer un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers et de conclure une convention avec l'État présentant un plan d'action triennal pour chaque commune concernée. 147 communes étaient concernées en Bretagne en 2022 ¹⁰ (Côtes d'Armor : 15 communes touristiques et 12 stations classées, Finistère : 64 communes touristiques et 15 stations classées, Ille-et-Vilaine 5 communes touristiques et 6 stations classées et Morbihan 19 communes touristiques et 11 stations classées).

Une des contraintes réglementaires fréquemment citée lors des différentes réunions territoriales et des entretiens concerne les règles d'urbanisme. Par exemple, des projets d'expérimentations de logements à proximité de l'emploi dans des zones d'activité ou industrielles évoqués par certains participants ont soulevé des réserves. Ce sont aussi les exemples d'impossibilité d'installer de l'habitat léger ou mobile permettant d'accueillir les actifs temporaires par des employeurs. La vigilance vis-à-vis de la faisabilité et de la conformité au titre du droit des sols a été rappelée par de nombreux participants. Cela concerne aussi des projets en habitat intercalaire, des mises à disposition temporaire de foncier (aménagé ou non) pour accueillir de l'habitat/hébergement temporaire, etc. Le risque serait aussi de laisser se développer des solutions dites « provisoires » qui s'inscriraient dans la durée et ne répondraient pas aux critères de décence des logements. La sollicitation du service urbanisme de la collectivité est donc un préalable, quitte à devoir anticiper des demandes de dérogations.

La loi ALUR (2014) contient des dispositions relatives aux habitats mobiles et habitats démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. On relèvera avec intérêt qu'une dérogation existe pour pouvoir habiter sur un terrain non-construcible : les « secteurs de taille et capacité d'accueil limitées » (STECAL), qui permettent de définir, exceptionnellement, des secteurs situés en

Un décret du 7 mars 2019¹ facilite la recherche de solutions de logement pour les travailleurs saisonniers, [...] notamment dans les stations balnéaires et de montagne. Il permet aux personnels des collectivités territoriales concernées d'intervenir plus activement et plus directement dans la recherche de solutions de logement pour les travailleurs saisonniers. Ce décret précise la liste des missions que les organismes agréés peuvent confier à des personnels habilités de collectivités territoriales. Il s'agit :

- De la recherche de logements en vue de leur location ou de leur sous-location à des travailleurs saisonniers.
- De l'intermédiation locative, autrement dit de "l'entremise entre le propriétaire d'un logement, d'une part, et un travailleur saisonnier ou l'employeur d'un travailleur saisonnier, d'autre part, pour faciliter la conclusion d'un contrat de location d'un logement destiné au travailleur saisonnier".
- De la même démarche, mais en matière de sous-location, autrement dit "l'entremise entre un employeur et son employé travailleur saisonnier, pour faciliter la conclusion d'un contrat de sous-location d'un logement destiné au travailleur saisonnier".

L'article 48 de la loi Montagne prévoit « qu'en vue du logement des travailleurs saisonniers, les organismes agréés, peuvent habiller, pour certaines missions relevant de la présente loi, des personnels d'une collectivité territoriale ».

¹⁰ Cf. annexe.

zones inconstructibles comme pouvant accueillir différentes constructions telles que des *résidences démontables* constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.”

Les programmes d'actions des PLH, de plus en plus intégrés dans les PLUi-H, peuvent évoquer les saisonniers en les citant dans des fiches plus généralistes : développement de l'offre pour les jeunes actifs, développement de l'habitat innovant, besoins non satisfaits, etc. Seuls quelques PLH disposent d'actions spécifiques dédiées : création d'une offre neuve, mise en place de dispositifs, information, mobilité... (cf. infra les fiches projet).

Dans le volet habitat et plus globalement « gestion locative », il conviendra de se référer à la réglementation de la colocation ou sous-location, en veillant à analyser les conséquences des propositions en termes d'aide au logement pour les salariés concernés. Il en est de même pour la cohabitation intergénérationnelle ou l'hébergement temporaire chez l'habitant. L'intérêt d'avoir un organisme assurant l'intermédiation entre les parties est aussi de s'assurer de la conformité de l'action (fiscale, réglementaire...).

Le droit du travail mais aussi le code rural (activité agricole) interviennent dans le cadre de la mise à disposition d'un logement par l'employeur. Plusieurs options sont possibles¹¹ : l'avantage en espèce (bail au nom du salarié ou logement appartenant à une personne externe et prise en charge du loyer par l'employeur), l'avantage en nature (mise à disposition gracieuse d'un logement par l'employeur à son salarié) ou la redevance (mise à disposition non gracieuse d'un logement par l'employeur à son salarié). Là aussi, il convient de s'assurer et d'informer des conséquences des propositions faites pour les employeurs et les salariés en termes de fiscalités, cotisations sociales, etc.

Les modèles économiques

Comme précisé plus haut, construire n'est pas la seule réponse possible. D'autres initiatives sont envisageables, mobilisant plusieurs acteurs pour établir un tour de table financier. Quel que soit le projet, il conviendra d'être attentif à trouver un modèle économique adapté en limitant la vacance potentielle.

Pour établir les coûts bruts, le rapprochement avec d'autres expériences permettra d'approcher les enveloppes financières (cf. les références dans les fiches projet) avec toutes les réserves exprimées lors des différentes réunions territoriales et séminaires : les coûts de construction ont fortement augmenté comme ceux du foncier, rendant les comparaisons difficiles avec certains projets plus anciens.

Pour ce qui est des recettes, les sources sont variées et dépendent de la nature du projet.

- La mobilisation des aides publiques est inévitable, tant avec les collectivités territoriales (on pense en particulier à la Région et aux départements), qu'avec l'État, voir l'Europe. Cela peut s'intégrer dans des programmes contractuels ou dans des politiques dédiées.
- Les partenaires de financement des actions publiques sont également mobilisables, tels que la Banque des Territoires ou Action logement mais aussi les CAF ou encore CCI Habitat
- Les pratiques des employeurs varient selon l'activité, leurs ressources et le contexte local. Cependant le manque de visibilité sur les recrutements en début d'année est parfois évoqué pour expliquer les réticences à l'engagement des employeurs. Certains projets mobilisent la réservation de logements par les employeurs,

¹¹ Cf. par exemple les supports réalisés en 2023 par Avenir Jeunes Ouest Côtes d'Armor en collaboration avec Cerfrance détaillant les différentes modalités applicables aux employeurs (secteur agricole et HCR).

la prise en charge du logement (partielle / totale) par l'employeur, le financement de la vacance ((partielle / totale) par l'employeur quand le logement n'est plus occupé par le salarié...
Ce volet « recettes », initié dès les premières étapes en repérant les différents partenaires, sera consolidé tout au long de la démarche et pourra être un élément d'arbitrage entre les options présentées.

Les coûts de fonctionnement et d'animation

Investir dans un projet, que ce soit en construction neuve, acquisition-amélioration ou en mobilisation de « l'existant » est une première étape, importante mais pas suffisante à la réussite du projet. Il faut ensuite le faire connaître, le faire vivre sur le moyen et long terme.

Le budget de fonctionnement doit donc être intégré dès cette phase, en estimant tant les charges que les recettes. Il conviendra de rester vigilant sur 2 postes de coûts :

- Une communication constante auprès des publics potentiels de salariés temporaires, mais également auprès des employeurs
- Une animation efficace et rassurante. Les expériences témoignent de cette nécessité, tant dans le gardiennage que dans la mise en relation entre offreurs et demandeurs. On notera en ce sens l'aspect déterminant de la médiation

publique entre saisonniers (souvent jeunes) et hébergeurs à domicile. L'acteur public (ou son « délégataire » : gestionnaire, animateur territorial...) est ainsi positionné comme tiers de confiance
C'est aussi lors de cette phase que doivent être estimés les coûts pour les bénéficiaires. La diversité des profils, des niveaux de qualification et de rémunération, mais aussi l'expérience, les attentes des salariés, etc. tout cela concourt à pouvoir proposer différentes réponses en termes de gamme, niveau de prestations et donc de coûts. Pour une part importante des saisonniers, le coût envisageable est de l'ordre de 200 € à 350 € maximum alors que certains profils pourront s'orienter vers des solutions un peu plus onéreuses.

Au-delà des propositions pouvant déboucher sur de « l'habitat dédié » où les coûts d'animation et de gestion sont assez bien identifiés, d'autres démarches doivent prendre en compte des coûts d'animation territoriale. Ce sont par

Un exemple d'animation territoriale au service de l'emploi saisonniers : la mission saisonnalité d'Avenir Jeunes

La **mission saisonnalité** de l'AJOCA (Avenir Jeunes Ouest Côtes d'Armor) intervient sur 3 EPCI costarmoricains : Lannion Trégor Communauté, Leff Armor Communauté et Guingamp Paimpol Agglomération et se décline en 3 volets : l'animation et l'emploi, le **logement** et la mobilité. Elle se positionne en Guichet unique du saisonnier sur le territoire et s'est baptisé « Job saison » en 2023.

Le **budget annuel** est de l'ordre de 60 K€ dont les deux tiers financent le volet RH auquel s'ajoutent les événements (forum), l'animation, la documentation et la communication. Les **recettes** sont réparties en 3 sources de financement comparables : les fonds propres de l'AJOCA, le Conseil Régional¹ et les 3 EPCI. A cela s'ajoutent des partenariats financiers sur certaines opérations (Offices de tourisme, Crédit Agricole...).

En 2023, quelques exemples des actions menées :

- L'animation et le développement du dispositif « **1 toit pour 1 emploi** »
- L'animation de la **plateforme emplois saisonniers** de mars à août
- L'expérimentation d'une navette collective pour desservir des employeurs (Maraîchers d'Armor) d'avril à septembre
- L'animation du groupe partenarial de travail saisonnalité
- La convention de partenariat avec Habitat Jeunes en Trégor Argoat
- Le développement de la démarche « Postes logés » avec des employeurs et un opérateur habitat jeunes

¹La subvention du Conseil Régional se fait dans le cadre de l'appel à projet GPECT (Gestion prévisionnelle des emplois et des compétences territoriales) qui vise à favoriser la mobilisation et l'animation des acteurs locaux pour identifier des problématiques territoriales « emploi-insertion-formation ». Il soutient également des actions pour élaborer et mettre en œuvre des réponses adaptées aux besoins en compétences à l'échelle des territoires)

exemple les dispositifs de captation de l'offre privée, de mise en relation entre hébergeurs et personnes logées, etc. Cela suppose d'avoir un acteur local, véritable animateur territorial, à même de pouvoir animer et développer ce réseau. Dans les territoires étudiés on peut citer certaines associations adhérentes de l'URHAJ ou Avenir Jeunes.

L'information et l'accompagnement des travailleurs temporaires et des employeurs

Identifiée ici comme une étape à part entière, c'est plutôt comme un « fil conducteur » tout au long de la démarche qu'elle doit être comprise. Comme cela est remonté régulièrement au cours de l'étude-action, il est très difficile de savoir à qui s'adresser lorsque l'on est candidat extérieur au territoire en matière de logement temporaire ou saisonnier. Souvent le premier contact est avec l'employeur qui pourra orienter, ou non, le candidat en fonction des opportunités. Compte tenu des tensions sur le marché locatif, les professionnels de l'immobilier sont de moins en moins sollicités au vu des loyers demandés.

Les offices de tourisme sont des acteurs importants car souvent sollicités sur les possibilités de logement. En fonction des territoires, des conventions peuvent être passées avec eux comme c'est le cas dans le Trégor avec Avenir Jeunes. Ailleurs, force a été de constater qu'il est assez difficile de les mobiliser, mais cela milite pour agir en ce sens et les faire participer au projet.

L'information peut être diffusée à des moments clés des phases de recrutement. Il en est ainsi des différents forums de l'emploi saisonnier qui sont organisés à partir de janvier dans de nombreux territoires et associent plusieurs acteurs : employeurs, missions locales, collectivités, etc. Les portails numériques sont une entrée sur l'activité du territoire. Dans ce cas, ce peut être le site de l'EPCI ou de la commune, celui de l'office du tourisme, d'un opérateur local ou une plateforme dédiée¹² comme celle portée par Avenir Jeunes sur les 3 EPCI de l'ouest costarmoricain. Ouverte du 10 janvier à la mi-juillet 2024, on peut y consulter des offres ou déposer une candidature, un CV, le tout en lien avec la mission saisonnalité qui intervient également sur des dispositifs d'hébergement-logement des saisonniers.

L'information concerne également les employeurs. La possibilité d'avoir des « **postes-logés** » facilitent les recrutements. Il convient donc de communiquer auprès d'eux en amont des forums ou événements liés à l'emploi saisonnier organisés localement. Comme cela a été indiqué, les possibilités sont variées, de l'avantage en espèces ou nature à la redevance. D'où l'intérêt de pouvoir conventionner avec des opérateurs pour organiser ces réservations de logements.

¹² <https://emplois-saisonniers.jobdating-mloca.bzh/>

LES FICHES PROJET

Au vu du diagnostic réalisé et des problématiques mis en avant pour les partenaires, un benchmark a été réalisé sur une trentaine de solutions pouvant offrir des solutions de logement aux travailleurs temporaire en Bretagne.

Typologie de réponse	Modèle repéré	Structure repérée et à enquêter
Bâti dédié	Les maisons de saisonniers	Maison de saisonniers - Erquy (22)
		Résidences saisonniers - La Trinité sur Mer (56)
		Maison de saisonniers - Villers-sur-Mer (14)
	Résidence relais/Maison des alternants	Résidence Relais - Loudéac (22)
		Hôtel de l'alternance - Tours (37)
	Initiatives privées	Seasonbeds - Saint Pol de Leon (29)
		La Bergerie (Yves Rocher) - La Gacilly (56)
		Bigouden Makers - Pont l'abbé (29)
		Le Dourdy (Klaxon Rouge) - Loctudy (29)
		Ferme du pays Bigouden (Bigouden Makers) - Plomeur (29)
Mobilisation de l'existant	La colocation dans le parc social	En gestion directe par le bailleur (Espace) - Rennes (35)
		Via gestion par un tiers (HITA) - Perros-Guirec (22)
	Mise à disposition des internats de lycées/CROUS	Internat lycées (UMIH CE) - Dinard-St-Malo-Dinan (35/22)
		Internat CROUS - Vannes (56)
Les nouvelles formes d'habitat	Habitat léger ou réversible - Un nouveau mode d'habiter	Habitat réversible pour les jeunes du Trégor - (22)
		Projet communal Tiny-house - Combrit (29)
		Projet communal Tiny-house - Penmarc'h (29)
		Ty village - Saint-Brieuc (22)
	Habitat léger ou réversible - Un foncier pour accueillir de l'habitat mobile	Aire d'accueil des saisonniers - Vieux-Boucau-les-Bains (40)
		Aire d'accueil des saisonniers - Lège-Cap Ferret (33)
	L'habitat intercalaire	Ancienne maison des sœurs de la Providence - Cancale (35)
		Colocations Caracol - Différents projets - échelle nationale
Dispositif et partenariat	La mission saisonnalité	Mission saisonnalité MLOCA+LTC-GPA-LAC (22)
	Logement chez l'habitant	Hébergement Temporaire chez l'Habitant (HTH) - Bretagne + Pays de la Loire
		Cohabitation intergénérationnelle solidaire - Bassin de vie de Brest (29)

Structures enquêtées lors du benchmark

La prise de renseignement auprès de ces structures a permis d'identifier différents « modèles types ». Les fiches-projets suivantes ont pour but d'objectiver le fonctionnement et la mise en œuvre de ces réponses afin d'apporter aux porteurs de projets locaux les clés nécessaires à la réalisation de projets dédiés.

Les fiches suivantes sont classées par couleur par rapport à la typologie de réponse proposée et reprennent le tableau ci-dessus :

- Les bâtis dédiés en vert,
- La mobilisation de l'existant en bleu,
- Les nouvelles formes d'habitat en jaune,
- Les dispositifs et partenariats en orange.

FICHE PROJET 1.1 - LES MAISONS DE SAISONNIERS

Les besoins



Description du modèle

Les maisons de saisonniers sont des résidences dédiées à l'accueil de ce type de public. On y retrouve des logements adaptés (meublés et équipés) ainsi que certains services ou espaces collectifs (laverie, cuisine partagée...). Ce type de modèle peut être ouvert sur une période réduite de saisonnalité ou toute l'année en accueillant un public complémentaire (apprenants notamment).

Les objectifs

1. Proposer des logements abordables pour les saisonniers
2. Favoriser l'échange et la vie collective au sein de la résidence
3. Répondre aux besoins en main-d'œuvre des entreprises



Composantes du projet

Territoire préférentiel d'implantation

- Territoires balnéaires avec une activité économique dynamique hors-saison également

Nature du dispositif

- Bâti dédié

Public cible

- Travailleurs temporaires « pic d'activité »
- Saisonniers
- Apprenants et personnes en formation

Nombre de logements

- Selon foncier ou bâti disponible.
- Les modèles comptent généralement entre 10-30 places

Type de logements

- Collectifs

Typologie de logements

- Studio/T1 - Entre 300 et 400€/mois

Mise en œuvre et fonctionnement



Précisions sur mise en œuvre et fonctionnement

Selon les types de projets enquêtés, différentes modalités peuvent varier :

- L'ouverture de la résidence se fait à l'année ou sur un temps de saisonnalité
- En cas d'ouverture à l'année, des complémentarités avec d'autres publics ou d'autres saisonnalités doivent être trouvées (apprenants, actifs en mobilité...). Pour ce type de modèle, la location est limitée à un an maximum.
- La gestion peut se faire en régie ou en désignant un gestionnaire agréé. En cas de gestion par un tiers, la délégation peut passer par un appel d'offre public dédié à la gestion d'une résidence.
- Les durées moyennes de séjour varient entre 3 et 6 mois (pour les structures ouvertes à l'année)
- Des services (type laverie) ou des espaces collectifs (cuisine, lieu de rencontre) peuvent être proposés en complément.
- Un accompagnement peut être proposé en parallèle du logement. Le public saisonnier étant relativement autonome, l'accompagnement se fait davantage sur « les petits soucis de gestion locative » plutôt que sur l'animation de la vie collective (peu demandée).

Cadrage juridique et réglementaire

Des conditions d'occupation peuvent être mises en place selon la volonté du gestionnaire :

- Justificatif d'embauche par un employeur,
- Bail d'un an maximum (selon les périodes d'ouverture de la structure)
- Caution d'un mois
- Règlement intérieur

Ce type de logement permet de bénéficier de l'aide au logement.

Focus sur le modèle économique

- **Investissement**
 - Le coût d'investissement peut différer selon la nature de l'opération : neuf, acquisition-amélioration...
 - Entre 35K€ et 75K€/logement (selon l'année de réalisation du projet, les prix peuvent avoir fortement fluctué)
- **Fonctionnement**
 - **Charges** : Accompagnement (si proposé) et charges classiques de la gestion d'une résidence (entretien, fluides et énergie, taxes diverses, gestion locative...)
 - **Produits** : Loyers selon mode de financement du logement
- **Équilibre du modèle**
 - Modèle à l'équilibre et qui s'auto-finance. Une subvention de fonctionnement de la part de la collectivité peut-être exceptionnellement sollicitée.

Avantages et atouts

- Disposer d'un lieu dédié à l'accueil des saisonniers et travailleurs en mobilité
- Permet d'accueillir des saisonniers à un prix abordable
- Différentes modalités de mise en œuvre (en direct par le bailleur, en régie communale, en gestion par un tiers)

Points de vigilance

- Vigilance nécessaire sur les comportements nuisant à la vie collective de la résidence (bruit, dégradations, impayés...)
- Coût d'investissement important

Photos



Logements saisonniers à Saint-Pabu/Erquy (22)



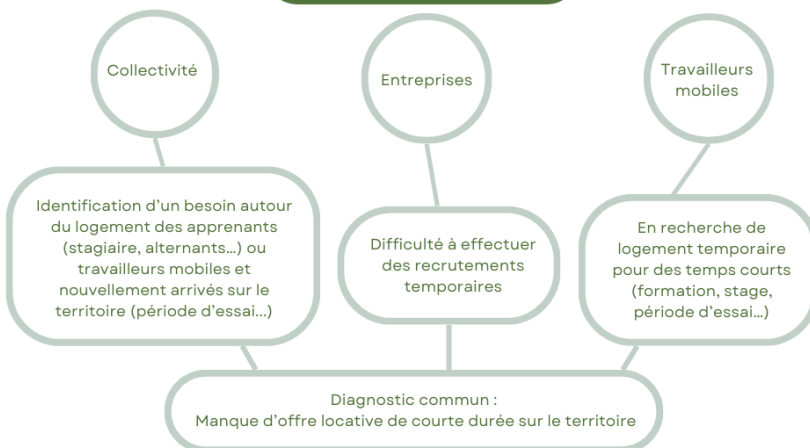
Résidence Malpelo à Villers-sur-Mer (14)

Contact des structures ressources

- Maison des saisonniers – Résidence Malpelo – CCAS de Villers-sur-Mer : 02 31 14 65 14 ou malpelo@villers.fr
- Maison des saisonniers – Ex-centre de vacances des Salines (La Trinité-sur-Mer) – Agora Services : 02 97 21 72 02 ou Maison du logement (AQTA) : 02 97 29 06 54
- Résidence dédiée aux saisonniers – Erquy/Saint-Pabu – Commune d'Erquy : 02 96 63 64 64

FICHE PROJET 1.2 - LES RÉSIDENCES RELAIS

Les besoins

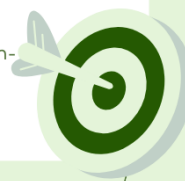


Description du modèle

Les résidences relais, qu'on retrouve aussi sous des dénominations telles que « maison des alternants », « hôtel de l'alternance » sont des résidences collectives proposant des logements sur de courtes durées. Cela permet d'apporter une réponse sur-mesure aux personnes nécessitant un logement sur un temps court (à la nuitée, à la semaine ou au mois) et limiter les frais des personnes pouvant être en situation de double ou triple résidence (alternants, apprentis...). Attention à ne pas confondre ce modèle avec celui des maisons relais (pensions de famille...) dédiées aux publics en situation d'exclusion ou de grande précarité.

Les objectifs

1. Favoriser les séjours de courte durée en limitant le reste à charge
2. Limiter les lourdeurs administratives d'entrée dans un logement (compteurs, abonnements divers...) et proposer une flexibilité accrue
3. Accompagner les personnes dans leur insertion sociale et professionnelle
4. Répondre aux besoins en main-d'œuvre des entreprises



Composantes du projet

Territoire préférentiel d'implantation

- Tous types de territoire

Nature du dispositif

- Bâti dédié

Nombre de logements

- Selon foncier ou bâti disponible
- Les modèles vont d'une vingtaine à plus d'une centaine de logements selon le territoire d'implantation et le besoin repéré

Type de logements

- Collectifs

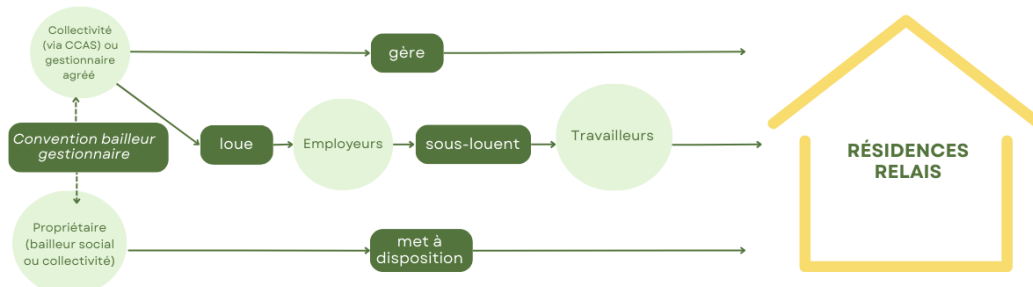
Public cible

- Travailleurs temporaires « pic d'activité »
- Apprenants et personnes en formation

Typologie de logements

- À privilégier : studio/T1. Possibilité de proposer des T2 pour plus de confort et/ou colocation.
- Tarifs :
 - À la nuitée : entre 15 et 20€
 - À la semaine : entre 70 et 100€
 - Au mois : entre 250 et 500€

Mise en œuvre et fonctionnement



Précisions sur mise en œuvre et fonctionnement

Selon les types de projets enquêtés, différentes modalités peuvent varier :

- En cas de période « creuse » ou de difficulté de remplissage, l'ouverture de la résidence à des publics différents peut permettre de limiter la vacance.
- La réservation du logement peut se faire en direct par le locataire ou via les employeurs (ponctuellement ou via une convention de réservation pluriannuelle).
- En cas de réservation par les employeurs, ceux-ci s'engagent à payer le loyer que le logement soit vide ou occupé. En cas d'occupation du logement, le loyer est déduit directement sur le salaire du travailleur.
- La gestion peut se faire en régie ou en désignant un gestionnaire agréé.
- Des services (type laverie) ou des espaces collectifs (cuisine, lieu de rencontre) peuvent être proposés en complément. Un accompagnement peut être proposé en parallèle du logement, le public en apprentissage pouvant être relativement jeune.

Cadrage juridique et réglementaire

- Il n'existe pas de cadre juridique dédié en particulier à ce type de modèle.
- Le type de montage choisi (logement social classique, résidence sociale...) définira les règles en vigueur à appliquer.
- En cas de gestion en régie la collectivité n'a pas à disposer des agréments MOI, ISFT et ILGLS (Art.R.365-1 et 4 du CCH)
- Ce type de logement permet de bénéficier de l'aide au logement.

Focus sur le modèle économique

- **Investissement**
 - Le coût d'investissement peut différer selon la nature de l'opération : neuf, acquisition-amélioration...
 - Entre 50K€ et 75K€/logement (selon l'année de réalisation du projet, les prix peuvent avoir fortement fluctué)
- **Fonctionnement**
 - **Charges** : Accompagnement (si proposé) et charges classiques de la gestion d'une résidence (entretien, fluides et énergie, taxes diverses, gestion locative...)
 - **Produits** : Loyers selon mode de financement du logement
- **Équilibre du modèle**
 - Modèle à l'équilibre et qui s'auto-finance. Une subvention de fonctionnement de la part de la collectivité peut-être exceptionnellement sollicitée.

Avantages et atouts

- Une solution sur-mesure pour les travailleurs présents sur de très courts séjours
- Un public-cible à identifier mais des possibilités d'ouvrir plus largement les profils accueillis pour bonifier les taux d'occupation
- Différentes modalités de mise en œuvre (en direct par le bailleur, en régie communale, en gestion par un tiers)

Points de vigilance

- La gestion locative est complexifiée par la faible durée des séjours (nombreux états des lieux d'entrée/de sortie, travail partenarial avec les réservataires...)
- Coût d'investissement important

Photos



Hôtel de l'alternance à Tours (37)



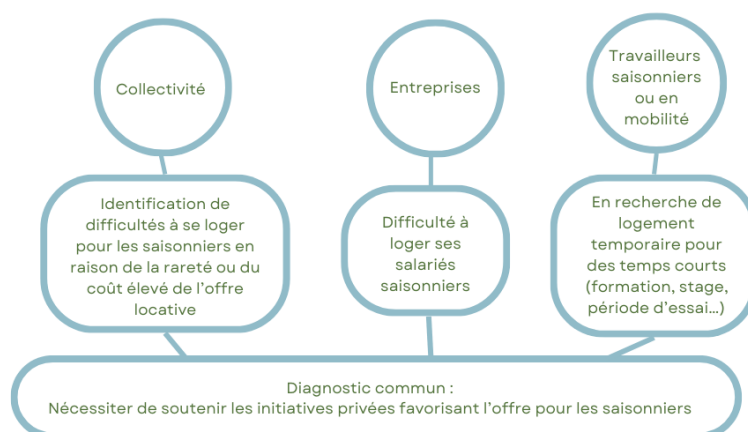
Résidence l'Amarr'Haj à Poitiers (86)

Contact des structures ressources

- Séjours fractionnés de jeunes – Résidence l'Amarr'Haj (Poitiers) – Association Le local : 05 49 62 84 83 ou www.lelocal.asso.fr
- Hôtel de l'alternance – Tours – Jeunesse et Habitat de Tours : 09 83 66 66 24 ou <http://www.asso-jeunesse-habitat.org>
- Résidence Relais – Loudéac – Loudéac Communauté : 02 96 66 09 09 ou CIAS de Loudéac Communauté : 02 96 66 09 06

FICHE PROJET 1.3 - LES INITIATIVES PRIVÉES

Les besoins



Description du modèle

Les initiatives privées pour le logement des saisonniers ou travailleurs temporaires peuvent se classer en deux catégories :

- Des entreprises développent en interne un parc de logement à destination de leurs salariés uniquement
- Des entreprises dédiées développent des offres de logements à destination de l'ensemble des saisonniers et travailleurs mobiles intéressés

Dans le 1er cas, l'offre est souvent limitée (entre 1 et 5 logements, en colocation ou pas) aux besoins de l'employeur. La majorité de l'offre est sous forme de maisons ou appartements achetés pour l'occasion.

Dans le 2nd cas, les formes de l'offre peuvent être très variées : des bâtis en dur proposant des chambres ou mini-appartements pour des séjours allant de la nuitée au mois, des solutions plus éphémères ou démontables (village de tiny-houses ou containers aménagés) ainsi que des lieux dédiés temporaires (anciens centres de vacances...).

Les objectifs

1. Limiter les lourdeurs administratives d'entrée dans un logement (compteurs, abonnements divers...) et proposer une flexibilité accrue
2. Répondre aux besoins en main-d'œuvre des entreprises
3. Pallier le manque de logements de petite taille (dû à la tension sur l'offre ou au manque d'offre)
4. Limiter le recours à des solutions type Airbnb pour se loger temporairement.

Composantes du projet

Territoire préférentiel d'implantation

- Tous types de territoire

Nombre de logements

- Selon foncier ou bâti disponible.
- Les modèles proposés par les entreprises dédiées varient souvent autour d'une vingtaine de logements.
- En cas de logement pour ses salariés uniquement, l'entreprise dimensionne selon ses besoins.

Type de logements

- Collectifs ou individuels

Nature du dispositif

- Bâti dédié

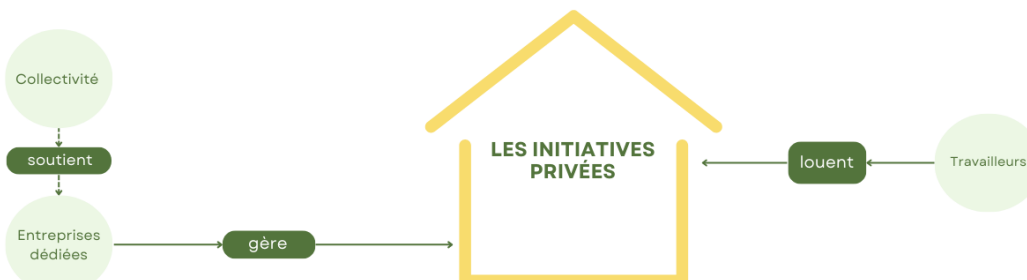
Public cible

- Saisonniers
- Travailleurs temporaires « pic d'activité »
- Autres publics complémentaires

Typologie de logements

- À privilégier : studio/T1. Possibilité de proposer des T2 pour plus de confort et/ou colocation.
- Tarifs :
 - A la nuitée : entre 10 et 25€ (jusqu'à 160€ pour des offres plus qualitatives destinées à un autre public (cadres en déplacement...) et permettant un équilibre financier plus facile)
 - A la semaine : entre 70 et 100€
 - Au mois : entre 250 et 400€ (jusqu'à 700€ pour des logements de 2 places soit 350€/personne)

Mise en œuvre et fonctionnement



Précisions sur mise en œuvre et fonctionnement

Selon les types de projets enquêtés, différentes modalités peuvent varier :

- L'offre peut être éphémère, temporaire ou à l'année.
- Les collectivités peuvent soutenir les projets financièrement, mettre à disposition des fonciers ou bâtis (gracieusement ou non) ou encore proposer un accompagnement technique à titre d'expérimentation ou de pérennisation.
- Certaines offres de logement permettent de bénéficier de l'aide au logement.
- Des services (type laverie, location de vélos électriques) ou des espaces collectifs (cuisine, lieu de rencontre) peuvent être proposés en complément.

Des conditions d'occupation peuvent être mises en place selon la volonté du gestionnaire (règlement intérieur, durée maximale d'occupation, contrat de travail local...)

Cadrage juridique et réglementaire

En cas d'offre interne à l'entreprise, il est nécessaire d'être vigilant sur les modalités fiscales (sous-location, avantage en nature...) afin de rester dans le champ de la légalité.

Focus sur le modèle économique

- **Investissement**
 - le coût d'investissement peut différer selon la nature de l'opération : en neuf ou en acquisition/amélioration, démontable ou non. La localisation joue également un rôle important.
- **Fonctionnement**
 - **Charges & produits** : selon modèle économique voulu par le propriétaire : recherche de bénéfices, modèle à l'équilibre ou amortissement à long-terme.
- **Équilibre du modèle**
 - Les modèles économiques des structures enquêtées étant à la discrétion des entreprises, peu d'informations ont pu être collectées mais selon le type de bâti, des prestations supplémentaires peuvent être proposées, facilitant l'équilibre économique : espace de séminaire, cuisine semi-professionnelle permettant sa location (cours, formations) ...

Avantages et atouts

- Une solution sur-mesure pour les travailleurs présents sur de courts séjours
- Un public-cible à identifier mais des possibilités d'ouvrir plus largement les profils accueillis pour bonifier les taux d'occupation
- Différentes modalités d'offres
- Un levier pour le recrutement des entreprises locales et un soutien au développement économique du territoire

Points de vigilance

- Assurer un équilibre de gestion pour les offres dédiées à l'ensemble des saisonniers et travailleurs en mobilité.
- Coût d'investissement important pour les entreprises développant leur offre en interne (si situées dans un territoire tendu au niveau de l'offre)
- Pour les offres éphémères ou temporaires, il est nécessaire que l'offre soit identifiée rapidement en proposant une communication importante
- S'assurer du respect des règles d'urbanisme pour les offres au sein des exploitations agricoles ou l'offre en habitat léger et/ou mobile.
- Veiller à proposer un habitat qualitatif et décent, notamment quand l'offre concerne des habitats légers et/ou mobiles

Photos



La Bergerie (Yves Rocher) à La Gacilly (56)



Bigouden Makers à Pont-l'Abbé (29)



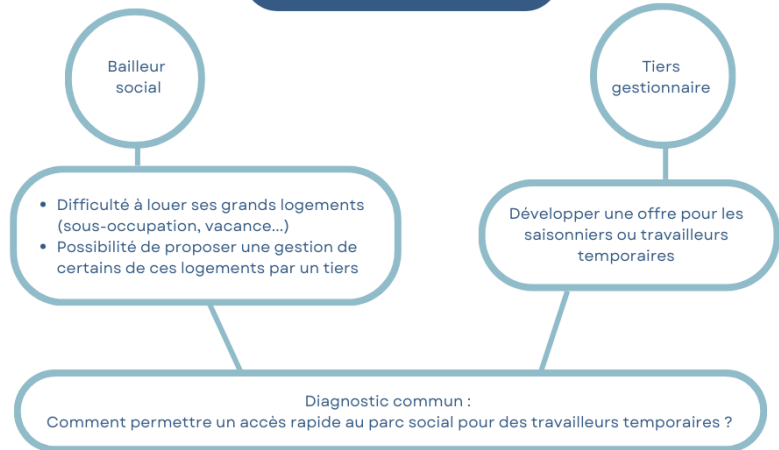
Seasonbeds à St-Pol-de-Léon (29)

Contact des structures ressources

- Village de containers aménagés – St-Pol-de-Léon – Seasonbeds : www.seasonbeds.com
- La Bergerie (Chambres et Appart'hôtel) – La Gacilly – La Bergerie (Par Yves Rocher) : 02 99 08 69 00 ou labergerieyvesrocher.com
- Bigouden Makers (Chambres et Appart'hôtel) – Pont l'abbé – Bigouden Makers : 02 98 58 57 70 ou www.bigoudenmakers.com/pont-labbe
- Expérimentation d'un village de saisonniers « Le Dourdy » - Loctudy – Klaxon Rouge (centre de formation) : 02 98 87 94 93 ou CC Pays Bigouden Sud : 02 98 87 14 42

FICHE PROJET 2.1 - LA COLOCATION DANS LE PARC SOCIAL

Les besoins



Description du modèle

Né avec la loi MOLLE, le concept de colocation dans le parc social ne concernait qu'un public restreint et ne portait que sur des baux de courte durée. La loi ÉLAN a élargi le dispositif mais sa mise en œuvre est encore peu répandue (3300 logements identifiés en 2022). Deux modèles sont possibles : en gestion directe par le bailleur social ou en confiant la gestion d'un logement à un tiers gestionnaire agréé.

Les objectifs

1. Limiter la vacance des grands logements des bailleurs sociaux
2. Favoriser l'entrée des jeunes dans le parc public
3. Valoriser l'offre locative pour des publics acceptant la colocation

Composantes du projet

Territoire préférentiel d'implantation

- Tous types de territoire mais principalement ceux en tension sur les petites logements (par manque d'offre ou surplus de demande)

Nombre de logements

- Selon disponibilité des logements du bailleur social

Nature du dispositif

- Mobilisation de l'existant

Type de logements

- Individuels ou collectifs

Typologie de logements

- À partir du T3 et plus grand – loyer selon type de financement du logement social
- Le logement peut être situé au sein d'un ensemble collectif tout comme être une maison individuelle si le bailleur social dispose de ce type de bien.

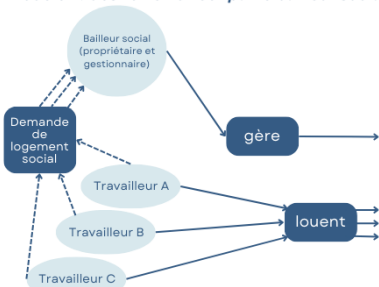
Public cible

- Travailleurs temporaires « pic d'activité »
- Saisonniers
- Apprenants et personnes en formation

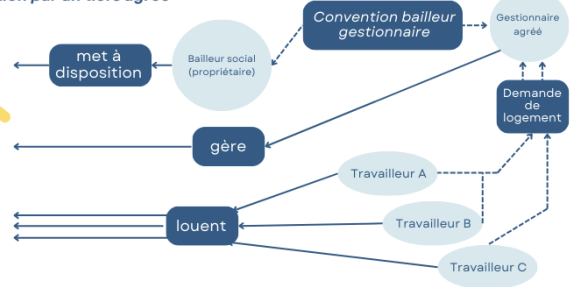
De manière générale, plutôt un public jeune (moins de 30 ans)

Mise en œuvre et fonctionnement

Modèle 1 : Gestion en direct par le bailleur social



Modèle 2 : Gestion par un tiers agréé



Précisions sur mise en œuvre et fonctionnement

Selon les types de projets enquêtés, différentes modalités peuvent varier :

- La colocation peut être volontaire entre personnes (« choisie ») ou créée par le gestionnaire (« subie »). Les modalités de location peuvent être impactées (type de bail, départ simultané obligatoire...).
- En cas de gestion directe par le bailleur social :
 - Un contrat de bail est signé avec chaque locataire d'un même logement.
 - Les colocataires doivent également remplir les conditions d'attribution classiques d'un logement social (notamment le respect des plafonds de ressources).
 - Chaque demandeur doit remplir une demande de logement séparément en passant par le chemin « classique » de l'attribution de logement social.
- En cas de gestion par un tiers gestionnaire agréé :
 - Le bailleur (via une convention dédiée) donne en gestion un logement à un tiers (souvent associatif) disposant des agréments nécessaires (ILGLS).
 - Le gestionnaire sous-loue le logement sans passer par une commission d'attribution (CALEOL). Par exemple, en cas de gestionnaire disposant d'agrément FJT, le logement confié en gestion peut être proposé à des jeunes résidents comme suite du parcours résidentiel ou à des saisonniers de moins de 30 ans qui se seraient fait connaître.
- Un accompagnement peut être proposé en parallèle du logement.
- La gestion par un tiers (association pour le logement) facilite la création de colocation en pouvant orienter directement le public-cible.
- Les communes peuvent également mettre en œuvre ce type de réponse dans les logements communaux ou confier la gestion de certains de leurs logements.

Cadrage juridique et réglementaire

L'article 128 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 de la loi « ELAN » est un élargissement de la réglementation pour faciliter les colocations dans le logement locatif social. Il est à noter que la transcription de cet article dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) est l'article L. 442-8-4.

Focus sur le modèle économique

- **Investissement**
 - Pas ou peu d'investissements nécessaires (menus travaux, ameublement...)
- **Fonctionnement**
 - **Charges :**
 - Si gestion par le bailleur social : charges classiques d'un logement locatif social au sein d'un ensemble (entretien, fluides et énergie, taxes diverses, gestion locative...)
 - Si gestion par un tiers : accompagnement et charges classiques d'un logement locatif social au sein d'un ensemble (entretien, fluides et énergie, taxes diverses, gestion locative...)
 - **Produits :** Loyers selon mode de financement du logement social
- **Équilibre du modèle**
 - Modèle bénéficiaire ou à l'équilibre

Avantages et atouts	Points de vigilance
• Limiter la vacance dans le parc social • Pallier le manque de petits logements • Différentes modalités de mises en œuvre (en direct par le bailleur, en régie communale, en gestion par un tiers) • Proposer des loyers réduits • Possibilité de proposer un logement rapidement sans passer par le chemin « classique » de l'attribution en cas de gestion par un tiers agréé.	• Le dispositif étant peu connu de la population, il est nécessaire d'engager un travail partenarial avec les bailleurs sociaux (pour développer ce service en interne ou donner en gestion des logements) afin que la nécessaire communication s'appuie bel et bien sur un dispositif qui existe localement. • Les bailleurs pratiquant la colocation soulignent aussi la complexité du dispositif et les coûts supplémentaires engendrés. Leur principale difficulté réside dans la gestion du départ d'un des colocataires.

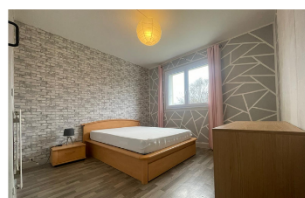
Photos



Colocation étudiante dans le parc social à Rennes (35)



Colocation saisonniers à Perros-Guirec (22)

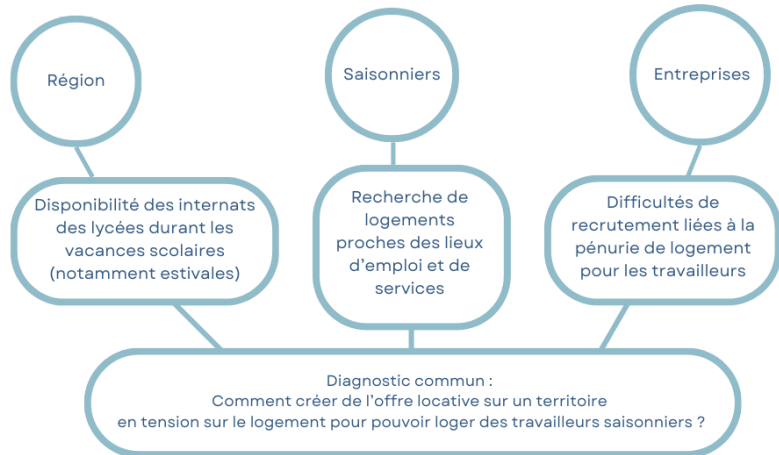


Contact des structures ressources

- Colocation de saisonniers dans LLS mis à disposition – Lannion – Habitat Jeunes en Trégor Argoat : 02 96 46 37 91 ou habitatjeunes-tregor-argcoat.bzh
- Colocation étudiante dans le parc social – Rennes – Espacil Habitat : espacil.com

FICHE PROJET 2.2 - MISE À DISPOSITION DES INTERNATS

Les besoins



Description du modèle

Expérimentée en Bretagne, la mise à disposition des internats des lycées par le conseil régional est déjà à l'œuvre depuis deux ans. La Région Bretagne met à disposition de gestionnaires (syndicats professionnels, entreprises...) les internats de ses lycées afin de loger des travailleurs saisonniers sur la haute-saison (juillet-août).

Les objectifs

1. Valoriser l'existence d'un parc de logements/chambres présent dans les internats inoccupés l'été
2. Proposer une solution d'habitat temporaire dans les zones tendues
3. Répondre à la demande en main-d'œuvre des entreprises locales



Composantes du projet

Territoire préférentiel d'implantation

- Territoires en tension sur l'offre locative et accueillant une forte densité de touristes et saisonniers.

Nombre de logements

- Selon besoin repéré localement

Nature du dispositif

- Mobilisation de l'existant

Type de logements

- Collectifs

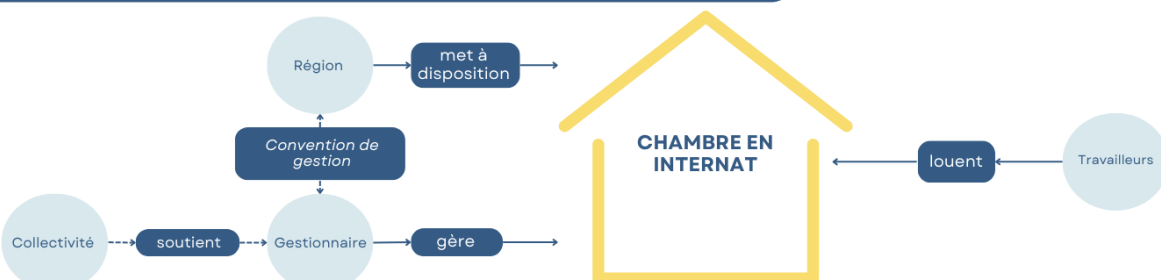
Public cible

- Saisonniers de courte durée

Typologie de logements

- Chambre simple – Entre 8 et 14€/nuît avec une participation financière de l'employeur (entre 2 et 4€/nuît)

Mise en œuvre et fonctionnement



Précisions sur mise en œuvre et fonctionnement

- La majorité des logements proposés étant sur le format des chambres d'internat (bien qu'elle soit individualisées pour l'occasion), l'équipement du logement est inexistant ou presque. Il convient pour le gestionnaire de rajouter quelques éléments de base (notamment frigo). En effet, la restauration du lycée n'est pas active même si l'accès à certains espaces peut parfois être autorisé (cafétéria, self). Ce manque d'équipement dans le logement peut obliger certains locataires à exclusivement se restaurer à l'extérieur du lycée, engendrant des coûts supplémentaires pour eux.
- De même, se pose la question de la mixité des publics, notamment concernant le genre, car les sanitaires (douches, toilettes...) sont communs. Il est donc nécessaire de prévoir une "aile" pour chaque genre.
- Des alternatives :
 - Internats de CFA (même logique de chambre)
 - Internats de CROUS :
 - Seulement dans les villes étudiantes
 - Possède des studios équipés (kitchenette, sanitaire individuel...)

Cadrage juridique et réglementaire

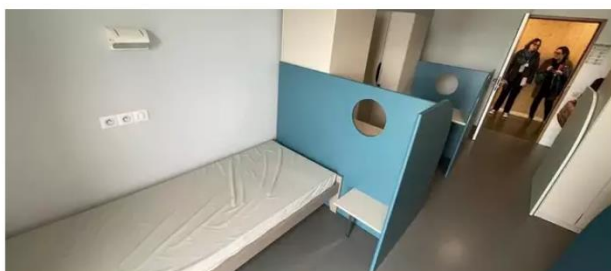
- La Région Bretagne demandant un gardiennage 24/7 pour la mise à disposition de ces internats, d'importants frais fixes sont à engager.
- La mise à disposition de l'internat est soumise à convention avec le gestionnaire.

Focus sur le modèle économique

- **Investissement**
 - peu d'investissements nécessaires (équipement du logement : frigo notamment et des espaces collectifs).
- **Fonctionnement**
 - **Charges** : Entre 40 et 50K€ (pour environ 40 places)
 - **Produits** : Entre 20 et 25K€ (pour environ 40 places)
- **Équilibre du modèle**
 - Modèle à l'équilibre sous réserve d'une subvention de fonctionnement de la part de la collectivité et/ou des partenaires (autour de 30K€).
 - Plus le nombre de chambres louées est important, plus l'équilibre économique est facilité (économie d'échelle).

Avantages et atouts	Points de vigilance
• Mobiliser une offre existante et disponible • Bonifier les taux d'occupation des internats • Important maillage territorial • Solution très économique pour les saisonniers	• De nombreux frais fixes importants, notamment la sécurité/gardiennage. • Type de logement pas adapté à tous les types de publics. • Nécessité de bien calibrer le besoin et de communiquer très en amont.

Photos



Internat du lycée Maritime Florence Arthaud à St-Malo (35)



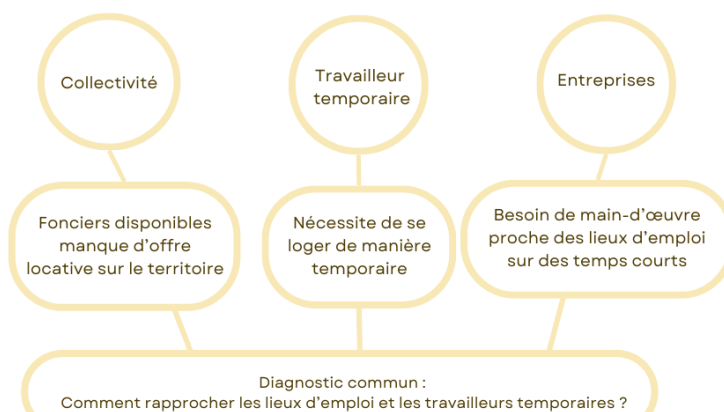
Internat du lycée hôtelier Yvon Bourges à Dinard (35)

Contact des structures ressources

- Lycées de Saint-Malo, Dinan et Dinard – UMIH 35 Côte d'Emeraude : 02 99 56 60 95
- Lycée de Lamballe-Armor - Cooperl : 02 96 30 70 00

FICHE PROJET 3.1 - L'HABITAT LÉGER

Les besoins



Description du modèle

L'habitat léger se caractérise aujourd'hui par la multitude des formes qu'il peut prendre : tiny-house mais aussi yourte, tipi, roulotte, mobil-home, caravane... Toutes ont en commun d'être mobiles voire démontables et souvent synonymes d'un mode de vie fondé sur la sobriété et l'autonomie. Même si ce type d'habitat tend à se démocratiser, des problématiques ou réticences peuvent rendre son installation difficile. Cette fiche se concentre sur le modèle « Tiny-house ».

Les objectifs

1. Répondre aux besoins en main d'œuvre des entreprises,
2. Renforcer l'offre locative dans les territoires marqués soit par la pression sur l'offre ou le manque d'offre.
3. Être en capacité de loger dans des lieux et temporalités variés, où les mobilités sont contraintes
4. Sensibiliser au développement durable

Composantes du projet

Territoire préférentiel d'implantation

- Tous types de territoire

Nature du dispositif

- Nouvelle forme d'habitat

Public cible

- Travailleurs temporaires « pic d'activité »
- Saisonniers de courte durée
- Apprenants et personnes en formation

Nombre de logements

- Selon taille du foncier repéré et les possibilités d'investissement

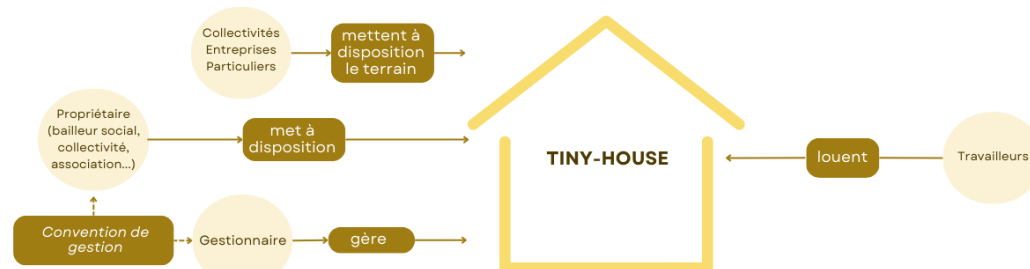
Type de logements

- Individuels avec des espaces collectifs

Typologie de logements

- Equivalent studio/T1 - 350-450€/mois

Mise en œuvre et fonctionnement



Précisions sur mise en œuvre et fonctionnement

Selon les types de projets enquêtés, différentes modalités peuvent varier :

- Une tiny-house peut se penser de manière individuelle ou au sein d'un « village » :
 - De manière individuelle, une tiny-house peut se déplacer « à la demande » selon les besoins de la personne qui va l'occuper (rapprochement d'un lieu d'emploi...)
 - Au sein d'un « village », une tiny-house perd de sa mobilité au profit d'un confort accru selon les aménagements du terrain (espaces collectifs, laverie...)
- Différents types de tiny-houses existent en termes d'autonomie. Certaines sont auto-suffisantes quand d'autres nécessitent des raccordements (eau, électricité...). En fonction des choix effectués, l'entretien, le public logé ou la capacité à l'installer à différents endroits peuvent être modifiés.
- Ce type d'habitat se prête davantage à des locations de courte durée (quelques semaines maximum).
- Le déplacement d'une tiny-house nécessite des moyens (véhicule adapté) et compétences spécifiques (permis BE).
- L'installation d'une tiny-house nécessitant des raccordements dure environ une demi-journée.
- La gestion locative peut être réalisée en régie ou confiée à un tiers. En cas de gestion par un gestionnaire tiers (association pour le logement...), un accompagnement peut-être proposé en parallèle du logement.

Cadrage juridique et réglementaire

- Actuellement, le modèle tiny-house ne permet pas de toucher l'aide au logement du fait de son caractère mobile. Des accords ou dérogations peuvent potentiellement être négociés avec les CAF locales.
- La loi ALUR intègre et définit l'habitat léger dans la réglementation et reconnaît donc l'habitat léger et démontable, mais actuellement aucun décret ne la rend encore applicable. L'installation d'habitat léger se fait donc au bon vouloir des municipalités (sous réserve du respect des règles d'urbanisme).

Focus sur le modèle économique

- **Investissement**
 - Entre 50K et 75K€ par tiny-house ainsi que les travaux de viabilisation du terrain (si nécessaire)
- **Fonctionnement**
 - **Charges** : Entre 2500 et 5000€/tiny/an (entretien, déplacements, fluides et énergie)
 - **Produits** : Entre 4000 et 5000€/tiny/an
- **Équilibre du modèle**
 - Amortissement plus rapide en format « village » (pas de déplacements, entretien d'un lieu unique...).
 - L'aide à l'investissement via de la subvention permet d'équilibrer le modèle plus facilement.

Avantages et atouts

- Une solution qui répond à l'enjeu de la mobilité par la mobilité.
- Un coût de fonctionnement moindre par rapport à du logement en dur (en termes de frais d'entretien notamment)
- Une possibilité de moduler l'offre locative sur le territoire, notamment en termes de localisation.

Points de vigilance

- Nécessite de disposer d'un foncier adapté (règle d'urbanisme, proximité services et emplois, terrains viabilisés ou non)
- Un coût d'investissement relativement important avec encore peu de recul sur la durée de vie maximale de ce type de réponse.
- Une attention architecturale et technique à avoir pour assurer le déplacement, le confort et la décence du logement. En effet, l'aménagement intérieur peut se travailler avec le constructeur.
- Même si le déplacement est l'essence même de ce type d'habitat, des déplacements trop récurrents peuvent engendrer des risques d'usure précoces, en plus de mobiliser des moyens humains et financiers.
- Un vide juridique autour de la tiny house qui nécessite des relations et communications solides avec les instances politiques locales.

Photos



Tiny house éco cosy à Parthenay (79)



Contact des structures ressources

- Tiny house éco cosy – Parthenay et à proximité (79) – Un toit en Gâtine : 05 49 64 32 52
- Ty Village – Saint-Brieuc – Ty Village : tyvillage.fr [Projet arrêté]

FICHE PROJET 3.2 - LES AIRES D'ACCUEIL DE SAISONNIERS

Les besoins

Collectivité

Saisonnier
disposant d'un
habitat mobileSouhait de contribuer
aux logements des
actifs, essentiels à
l'activité économiqueNécessite de se
loger proche des
lieux d'emploi et
de servicesDiagnostic commun :
Pas de lieux où se loger de manière réglementaire en habitat mobile

Description du modèle

Les aires d'accueil de saisonniers ont pour principe de proposer des emplacements nus ou des habitats légers (mobil-homes, chalets...) pour des saisonniers dans des aires dédiées. Ces emplacements accueillent en priorité des travailleurs temporaires disposant d'un habitat mobile (van, caravane...) mais peuvent aussi accueillir des tentes même si ce type de logement, plus précaire, doit être limité.

Les objectifs

1. Répondre aux besoins en main d'œuvre des entreprises
2. Proposer une solution d'accueil réglementaire aux saisonniers en habitat mobile
3. Limiter l'utilisation des aires d'accueil de camping-car par les saisonniers
4. Proposer un mode d'habitat à des tarifs abordables

Composantes du projet

Territoire préférentiel d'implantation

- Territoires balnéaires et agricoles

Nature du dispositif

- Nouvelle forme d'habitat

Type de logements

- Individuels ou collectifs

Public cible

- Saisonniers disposant d'un habitat mobile
- Autres travailleurs temporaires de courte durée

Nombre de logements

- Selon taille du foncier repéré
- Possibilité jusqu'à 80-100 emplacements dans des secteurs de forte tension sur le logement saisonnier.

Typologie de logements

- Emplacements nus (raccordés ou non à l'eau et/ou l'électricité) – 150-350€/mois
- Mobil-homes ou chalet (neufs ou de seconde main) – 300-350€/mois
- Services potentiels :
 - Bloc sanitaire (toilettes – douches – vaisselle)
 - Casiers sécurisés
 - Laverie

Mise en œuvre et fonctionnement

Collectivité
(propriétaire et
gestionnaire)

gère

loue

Employeurs

sous-louent

Travailleurs

AIRE D'ACCUEIL
DE SAISONNIERS

Précisions sur mise en œuvre et fonctionnement

Selon les types de projets enquêtés, différentes modalités peuvent varier :

- Selon les gestionnaires, les réservations sont à faire en amont de la saison ou sur place.
- Certains proposent des réservations d'emplacement à la nuitée quand d'autres demandent des réservations par période minimale d'un mois.
- Les réservations d'emplacements/de logements peuvent être soumises à différentes règles :
 - Obligation d'avoir un contrat de travail saisonnier
 - Obligation d'être majeur
 - Obligation de passer par un employeur pour réserver
- La quasi-totalité des aires d'accueils de saisonniers existantes sont ouvertes sur les périodes de saisonnalité mais elles peuvent également être ouvertes à l'année.
- Certaines aires d'accueil engagent un gardien afin de sécuriser le site et faire respecter le règlement intérieur

Cadrage juridique et réglementaire

- Ce type d'aménagement est soumis aux mêmes règles d'urbanisme que les campings municipaux
- Les aires d'accueil de saisonniers peuvent produire un règlement intérieur afin de limiter les nuisances potentielles

Focus sur le modèle économique

- **Investissement**
 - Entre 1000 et 2500€/emplacement (selon foncier initial et travaux à réaliser)
- **Fonctionnement**
 - **Charges** : Entre 30 et 40K€/an (entretien, gardiennage, fluides et énergie)
 - **Produits** : Entre 50K et 100K€/an (pour un modèle à 80 emplacements)
- **Équilibre du modèle**
 - Modèle économique bénéficiaire

Avantages et atouts

- Réponse rapide pour un coût limité
- Modèle économique bénéficiaire
- Proposer un accueil réglementaire et décent pour les saisonniers possédant leur habitat mobile

Points de vigilance

- Nécessite de disposer d'un foncier adapté (règle d'urbanisme, proximité services et emplois)
- Vigilance bienvenue sur les potentielles nuisances pour les riverains mais aussi entre saisonniers

Photos



Aire d'accueil des saisonniers à Lège-Cap-Ferret (33)



Aire d'accueil des saisonniers à Vieux-Boucau (40)

Contact des structures ressources

- Aire d'accueil des saisonniers – Dolus-d'Oléron – CLLAJ 17 : 05 46 38 11 63 ou claj17.fr
- Aire d'accueil des saisonniers de la viticulture – Monein – Commune de Monein : 05 59 21 30 06
- Aire d'accueil des saisonniers – Vieux-Boucau-les-Bains – Commune de Vieux-Boucau-les-Bains : 05 58 48 13 22
- Aire des saisonniers des Sables d'Or – Lège-Cap-Ferret – Commune de Lège-Cap-Ferret : 05 56 03 84 00

FICHE PROJET 3.3 - L'HABITAT INTERCALAIRE

Les besoins



Description du modèle

L'habitat intercalaire s'inscrit dans la mouvance de l'urbanisme transitoire qui contribue à l'évolution des usages spatiaux dans des contextes de fortes tensions, notamment pour l'hébergement et le logement. À ce titre, l'habitat intercalaire se définit par l'acte de mobiliser des terrains ou des locaux vacants sur des périodes de courtes ou moyennes durées pour y héberger ou pour y loger temporairement des personnes.

Les objectifs

1. Répondre aux besoins en main d'œuvre des entreprises,
2. Limiter la vacance et l'éventuelle occupation illégale de bâti en attente de projet,
3. Proposer un habitat à des tarifs abordables,

Composantes du projet

Territoire préférentiel d'implantation

- Tous types de territoire

Nature du dispositif

- Nouvelle forme d'habitat

Nombre de logements

- À définir selon la taille et la disposition du bâti

Type de logements

- Collectifs

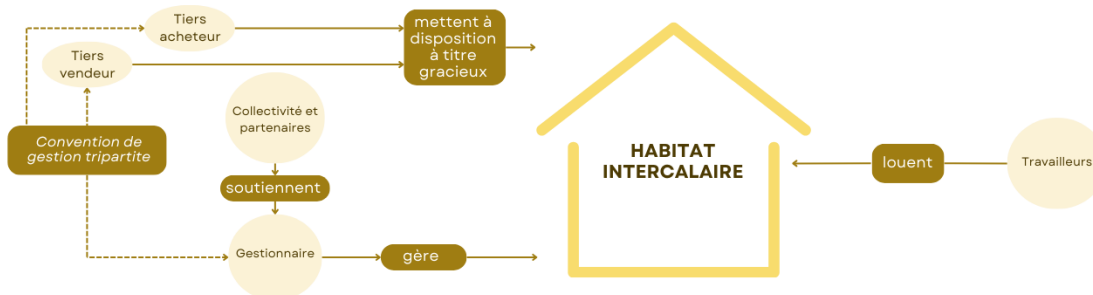
Typologie de logements

- Chambres meublées avec partage des espaces collectifs : individuelles (200-250€/mois), chambres doubles (350€/mois)
- Privilégier des espaces étant ou pouvant devenir des chambres, studio/T1, T2.

Public cible

- à définir selon la durée possible d'occupation du bâti

Mise en œuvre et fonctionnement



Précisions sur mise en œuvre et fonctionnement

- Suite à l'acquisition d'un bâti par un tiers privé ou public, un accord peut-être trouvé entre le vendeur et l'acheteur afin que le temps de la vente et/ou la finalisation du montage du projet, il soit mis à disposition à titre gracieux à un gestionnaire tiers.
- Ouverture limitée dans le temps ou à l'année (selon la durée de gestation du projet immobilier)
- Selon le type de gestionnaire : possibilité d'un accompagnement aux démarches et à la vie en colocation

Cad战略 juridique et réglementaire

- La mise à disposition du bâti se fait via une convention d'occupation précaire.
- L'article 29 de la loi ELAN, premier cadre réglementaire spécifiquement dédié à l'habitat intercalaire permet d'obtenir un agrément qui rend désormais possible la signature en direct et vient encadrer le montant des redevances selon le statut administratif du résident.

Focus sur le modèle économique

- **Investissement**
 - Mise à disposition du bâti à titre gracieux
 - Environ 1500€/logement
 - Remise aux normes potentielles, petits travaux d'embellissement (peinture...), location de meubles
- **Fonctionnement [sur 4 mois]**
 - **Charges** : Entre 1000 et 1500€/logement (charge de personnel principalement)
 - **Produits** : Environ 1000€/logement
- **Équilibre du modèle**
 - Modèle équilibré avec apport de subventions (soutien à l'accompagnement, à l'ingénierie et aux travaux) : environ 20K€ (pour 6 logements – 8 places)

Avantages et atouts

- Nombreux avantages pour le propriétaire : lutte contre la vacance, bâtiment entretenu, évite des frais (gardiennage...)
- L'accompagnement proposé limite les dégradations et/ou impayés
- Possibilité de mobiliser un réseau partenarial important : chantiers d'insertion pour les menus travaux, ressourcerie locale pour la location de meuble...
- Répondre à la demande d'accueil pour un coût limité

Points de vigilance

- Dispositif reposant principalement sur des opportunités immobilières. Peu de continuité possible
- Nécessite quelques travaux et/ou aménagement pour pouvoir proposer des logements qualitatifs
- Soutien politique nécessaire pour porter et promouvoir le modèle
- Ce type de modèle reste une solution temporaire et soumise à opportunité et ne peut être un dispositif structurant l'accueil des travailleurs temporaires

Photos



Colocation pour saisonniers dans de l'habitat intercalaire à Cancale (35)



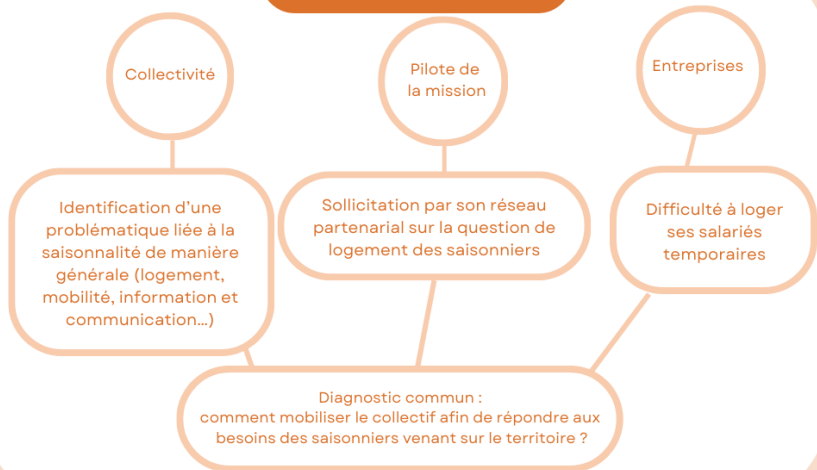
Colocation dans de l'habitat intercalaire à la Roche-sur-Yon (85) - Projet clôturé

Contact des structures ressources

- Colocation pour saisonniers - Habitat intercalaire à Cancale – Ty Al Levenez : 02 99 40 29 80
- Colocation pour réfugiés et locaux – Habitat intercalaire à Paris et ailleurs – Caracol : contact@colocationcaracol.com

FICHE PROJET 4.1 - LA MISSION SAISONNALITÉ

Les besoins



Description du modèle

La mission saisonnalité est une initiative unique repérée sur le territoire breton. Elle est issue d'un travail partenarial entre 3 EPCI : Lannion Trégor Communauté, Guingamp Paimpol Agglomération et Leff Armor Communauté, partenaires au sein de la CTEF (Commission Territoriale Emploi Formation).

Cette CTEF anime un groupe de travail saisonnalité qui a débouché sur la création d'une « mission saisonnalité » portée par un acteur local et impliqué dans le partenariat (Avenir Jeunes – ex Mission Locale Ouest Côtes-d'Armor). Cette mission saisonnalité est matérialisée par le financement d'un poste au sein de la structure pilote.

Les objectifs

1. Permettre aux jeunes d'accéder à l'emploi et à la formation plus facilement.
2. Répondre aux besoins en main-d'œuvre des entreprises
3. Pallier le manque de logements de petite taille (dû à la tension sur l'offre ou au manque d'offre)
4. Création de lien social
5. Lutter contre la sous-occupation des logements
6. Initier un mouvement partenarial autour de la problématique du logement temporaire

Composantes du projet

Territoire préférentiel d'implantation

- Tous types de territoire

Nature du dispositif

- Dispositif et partenariat

Public cible

- Saisonniers

Nombre de logements

- Selon objectifs du dispositif et disponibilité locale

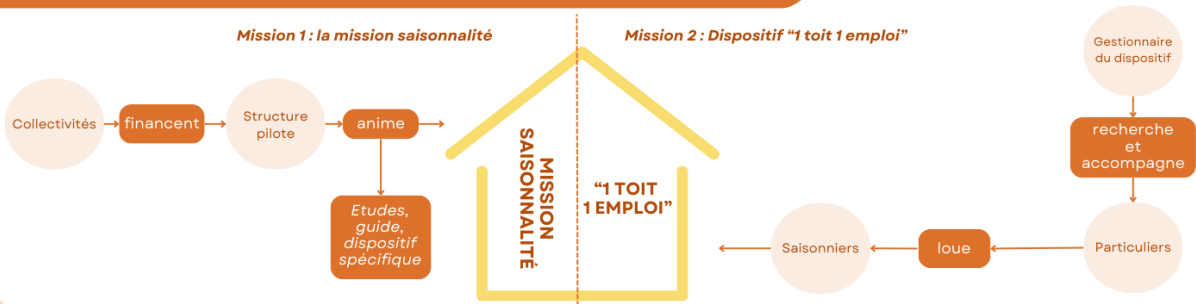
Typologie de logements

- Type de logement : Chambre ou studio
- Tarifs :
 - De 250€ à 400€/mois selon que le logement soit indépendant ou chez l'habitant

Type de logements

- Individuels

Mise en œuvre et fonctionnement



Précisions sur mise en œuvre et fonctionnement

La mission saisonnalité a développé diverses actions :

- Production d'études sur le public saisonniers sur le territoire (questionnaires et entretiens avec des saisonniers et employeurs notamment)
- Production documentaire : « Le guide de l'emploi saisonnier » qui regroupe des informations sur le calendrier de la saisonnalité locale, l'emploi, le logement ou encore la mobilité. Il contient également des informations sur le droit du travail, l'accès au soin ou l'offre de loisir localement. Enfin le guide informe sur les droits à la formation et propose une « suite » à la saison estivale en Bretagne en proposant des contacts dans les zones de montagne pour la saison hivernale.
- Animation d'un dispositif de logement chez l'habitant « 1 toit 1 emploi »

Sur le dispositif « 1 toit 1 emploi » :

- Afin de faciliter la mise à disposition de chambres par les hébergeurs, Lannion Trégor Communauté a mis en place une aide financière incitative.
- L'aide concerne des petits travaux permettant la rénovation ou l'aménagement d'un petit logement ou chambre (60% maximum du coût des travaux – limité à 4000€)

Cette aide est soumise à condition : louer à des personnes en mobilité au moins 6 mois de l'année (dont juillet et août) pendant une durée de 3 ans.

Sur l'aspect partenarial et l'animation territoriale de la mission saisonnalité :

- Le pilotage de la mission a été confié à un partenaire du groupe de travail saisonnalité au sein de la CTEF.
- Avoir un acteur unique comme pilote simplifie la prise de décision et la mise en œuvre des missions

Cadrage juridique et réglementaire

- Nécessiter de cadrer de manière partenariale les objectifs et missions à effectuer.

Focus sur le modèle économique

- **Investissement**
 - Sur l'aspect partenarial : aucun
 - Sur le dispositif « 1 toit 1 emploi » : aide financière aux particuliers par la collectivité (4000€ max/logement impliqué).
- **Fonctionnement [partenariat + dispositif] : 60K€/annuel**
 - **Charges** : pilotage, animation et coordination
 - **Produits** : Subventions + fonds propres
- **Équilibre du modèle**
 - Le modèle économique est équilibré seulement sous réserve d'une aide au fonctionnement des collectivités locales engagées (Entre 0,5 et 1 ETP à minima au lancement).

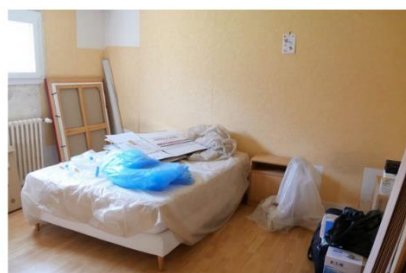
Avantages et atouts

- Penser une stratégie d'accueil à une échelle multi-EPCI.
- Le fait que le dispositif puisse également intégrer des logements indépendants permet de loger plus facilement des publics de travailleurs temporaires avec des horaires atypiques (restauration, 3x8...)

Points de vigilance

- C'est un dispositif « dentelle » : l'animation et le suivi des hébergeurs comme des hébergés sont essentiels afin de maintenir une offre sur le long terme.

Photos



Logement (avant travaux) dans le cadre du dispositif «1 toit 1 emploi»



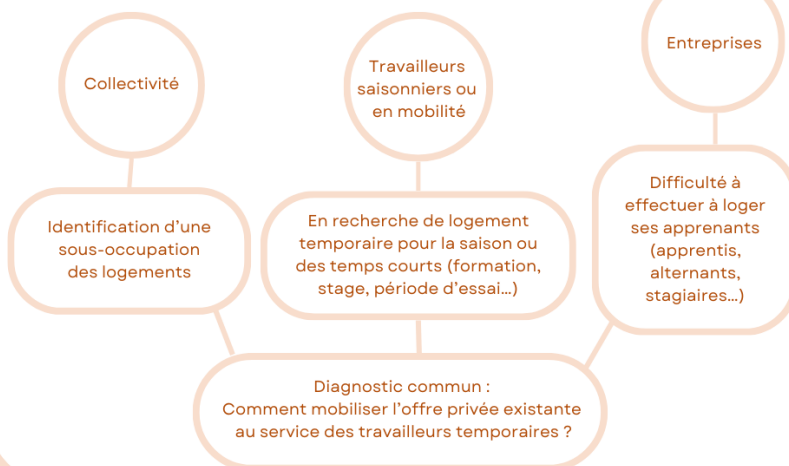
Calendrier de la saisonnalité issu du «guide de l'emploi saisonnier»

Contact des structures ressources

- Mission Saisonnalité et « 1 toit 1 emploi » – Lannion Trégor Communauté, Guingamp Paimpol Agglomération et Leff Armor Communauté – Avenir Jeunes : 07 89 81 39 84

FICHE PROJET 4.2 - LE LOGEMENT CHEZ L'HABITANT

Les besoins



Description du modèle

Le logement chez l'habitant, c'est la possibilité pour un propriétaire de mettre à disposition une chambre inoccupée et meublée de son logement (dans le logement ou attenante à celui-ci). Ce type de réponse, parfois initiée ponctuellement par des particuliers, peut également être organisée et coordonnée via des dispositifs adaptés.

Deux types de dispositifs de logement chez l'habitant peuvent être proposés :

- La cohabitation intergénérationnelle solidaire (CIS) qui associe un jeune de moins de 30 ans (étudiant ou actif) avec une personne de plus de 60 ans.
- L'Hébergement Temporaire chez l'Habitant (HTH) est un dispositif associatif issu des Pays de la Loire. Il met en relation des jeunes actifs ou apprenants de moins de 30 ans mais sans âge minimum pour l'hébergeur.

Les objectifs

1. Permettre aux jeunes d'accéder à l'emploi et à la formation plus facilement.
2. Répondre aux besoins en main-d'œuvre des entreprises
3. Pallier le manque de logements de petite taille (dû à la tension sur l'offre ou au manque d'offre)
4. Limiter le recours à des solutions type AirBnb pour se loger temporairement.
5. Création de lien social

Composantes du projet

Territoire préférentiel d'implantation

- Tous types de territoire

Nature du dispositif

- Dispositif et partenariat

Public cible

- Public de moins de 30 ans :
 - Apprenants
 - Travailleurs « pic d'activité »
 - Saisonniers

Nombre de logements

- Selon objectifs du dispositif et disponibilité locale

Type de logements

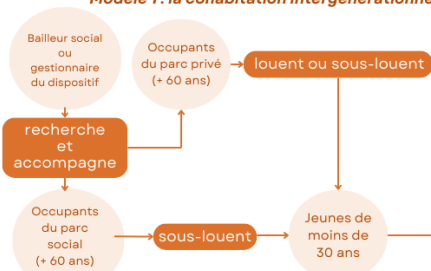
- Individuels

Typologie de logements

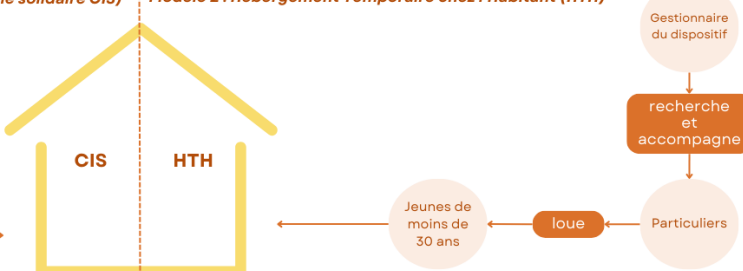
- Type de logement : Chambre
- Tarifs :
 - Dans la cohabitation intergénérationnelle solidaire : selon le type de formule, de 60€ à 150€/mois (avant APL)
 - Via HTH : de 15 à 17€ la nuitée (plafonnée à 250€ mensuel l'été et 270€ l'hiver)

Mise en œuvre et fonctionnement

Modèle 1 : la cohabitation intergénérationnelle solidaire CIS



Modèle 2 : Hébergement Temporaire chez l'Habitant (HTH)



Précisions sur mise en œuvre et fonctionnement

Selon les types de projets enquêtés, différentes modalités peuvent varier :

Pour la cohabitation intergénérationnelle solidaire :

- Possibilité de mise en œuvre dans le parc privé comme dans le parc public, pour des propriétaires comme pour des locataires. Dans le cas où l'hébergeur est locataire de son logement, son bailleur doit être averti en amont mais ne peut s'y opposer. Si l'hébergeur est propriétaire de son logement il loue une chambre, s'il est locataire, il la sous-loue.
- Le dispositif permet toujours l'accès aux aides au logement, tant pour l'hébergeur que pour l'hébergé
- Deux modèles sont proposés à l'hébergé :
 - Une formule « solidaire » où l'hébergé paye seulement une participation aux charges (60€/mois maximum) contre des « menus services » (à définir lors de la signature du contrat)
 - Une formule « conviviale » où l'hébergé paye une participation financière (plafonnée à 150€) et a pour seule obligation de « partager des moments » (à définir également)
- Cette forme de logement chez l'habitant se prête à des temps plutôt longs (7,5 mois en moyenne) et à un public plus averti sur les questions de solidarité.
- Une animation et coordination du dispositif par une structure tierce permet de créer plus facilement des binômes hébergeurs-hébergés (information auprès des publics...) et facilite la médiation en cas de difficultés

Pour l'Hébergement Temporaire chez l'Habitant (HTH) :

- L'hébergé comme l'hébergeur doivent être adhérents à l'association qui porte le dispositif (5€ annuel)
- L'hébergeur doit être propriétaire de son logement.
- Afin de financer le dispositif, les hébergeurs s'engagent à reverser 1€/nuitée à l'association pilote (dans la limite de 20€/mois)
 - Des « prestations facultatives » peuvent être proposées par l'hébergeurs (Petit-déjeuner : 2€ & Repas : 3€)
- Une animation et coordination du dispositif par une structure tierce permet de créer plus facilement des binômes hébergeurs-hébergés (information auprès des publics...) et facilite la médiation en cas de difficultés

Dans le cas des deux dispositifs, il est important de comprendre le rôle essentiel de la structure pilote. Elle permet à la fois de capter et maintenir l'offre (recherche et listing des hébergeurs) et d'y associer le « bon » hébergé selon les besoins et modes de vie de chacun.

Cadrage juridique et réglementaire

- Le dispositif HTH étant « labellisé », sa mise en œuvre est soumise à un respect d'un cahier des charges commun afin de gagner en cohérence et en visibilité (tarifs, moyens de communication...)
- Le dispositif de cohabitation intergénérationnelle solidaire est encadré par la loi ELAN
- Il est possible d'envisager des dispositifs type « HTH » sans limite d'âge pour l'hébergé afin de faciliter le logement de travailleurs ou personne en formation de plus de 30 ans mais il serait à construire.
- Des réseaux nationaux ou régionaux coordonnent à la fois le dispositif CIS (Cohabitis) et HTH (URHAJ)

Focus sur le modèle économique

- **Investissement**
 - Aucun
- **Fonctionnement**
 - **Charges** : animation et coordination du dispositif par une structure tierce (mini 0,5 ETP au lancement)
 - **Produits** : participation de l'hébergeur au dispositif
- **Équilibre du modèle**
 - Les modèles économiques est équilibré seulement sous réserve d'une aide au fonctionnement des collectivités locales (entre 5000€ et 15K€ annuel selon l'offre captée et la taille du territoire).

Avantages et atouts

- Permet de lutter contre la sous-occupation des logements
- Permet de rapprocher les jeunes de leur lieu d'emploi
- Création de lien social
- Le dispositif HTH peut être une porte d'entrée à la cohabitation intergénérationnelle solidaire pour les plus de 60 ans car il est moins contraignant (durée de séjour, préavis de départ...).

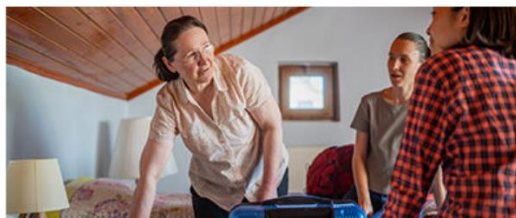
Points de vigilance

- Ce type de réponse n'est pas adapté à tous les types de publics de travailleurs temporaires, notamment pour ceux ayant des horaires atypiques (salariés de la restauration, salariés en 3x8...)
- C'est un dispositif « dentelle » : l'animation et le suivi des hébergeurs comme des hébergés sont essentiels afin de maintenir une offre sur le temps long.

Photos



Exemple de cohabitation intergénérationnelle solidaire



Exemple de dispositif "HTH"

Contact des structures ressources

- Tiss'âge – Brest et autres territoires finistériens – HTH + CIS : 02 98 44 45 18 ou ailes.bzh/tissages/
- Réseau de la Cohabitation Intergénérationnelle Solidaire – Cohabitis : 09 72 63 88 46 ou cohabitis.org
- Réseau HTH – URHAJ Pays de la Loire : 02 51 70 12 63 ou www.urhajpaysdelaloire.fr/le-logement-chez-lhabitant/

LES SUITES DE L'ETUDE-ACTION

La restitution de l'étude action s'est faite à Loudéac, dans les locaux de Loudéac Communauté Centre Bretagne (LCBC) dans le cadre d'une matinée animée par Thierry Bécam, bénévole d'Habiter Demain, en présence de plus d'une quarantaine de représentants des territoires, d'opérateurs du logement saisonnier, de gestionnaires, missions locales, chambres consulaires.

Une première table ronde réunissant Rémi Algrain (URHAJ) et Laurent Montévil (LMC) a rappelé les objectifs et la méthode utilisée. Les principaux enseignements de la démarche ont été présentés ainsi que les perspectives. La Région, co-financeur important de l'étude, a témoigné de l'intérêt de ces résultats et de la démarche pour l'étude qui s'engage sur « *les leviers visant à développer une offre de logements à destination des actif.ves et apprenant.es en Bretagne* ».

L'importance du partenariat territorial a été illustrée dans la seconde table ronde : Mme Puillandre (VP Habitat de Guingamp Paimpol Agglomération), Mme Quiniou (Cheffe service Aménagement Foncier Habitat - Conseil Régional), Mme Maudet (Chargée de projet Habitat Pluriel - Néotoa), M. Le Bihan (VP Habitat de LCBC), M. Lorand (Elu CCI 22).

Lors des échanges, M. Chevalier, (VP Habitat de Dinan Agglomération) a indiqué l'intérêt d'une présentation de ces éléments en Conseil régional de l'hébergement et de l'habitat (CRHH) qu'il co-préside.

La conclusion de la matinée par M. Deléon, administrateur d'Habiter Demain a rappelé l'intérêt pour les territoires de se saisir de cette question du logement pour répondre aux besoins des travailleurs temporaires et saisonniers et conforter l'activité économique locale.

La démarche et les résultats ont également fait l'objet d'une présentation à la rencontre régionale du Plan Breton de Mobilisation pour les Jeunesses qui avait pour thème : « Loger les jeunes : quelles agilités des territoires ? » le 14 mai 2024 à Ploufragan et lors du séminaire national de l'UNHAH du 23 mai 2024 « Figures multiples de la jeunesse : qui sont « les jeunes travailleurs » ».

Le rapport et les fiches actions sont diffusables largement. L'équipe mobilisée dans le cadre de cette étude-action reste à la disposition des territoires et des acteurs de l'habitat pour tout complément.



Contacts :

Habiter Demain : habiterdemain22@gmail.com

URHAJ : contact@habitatjeunes-bretagne.org - 02 90 22 38 22

LM Consultant : lmcmontevil@gmail.com - 06 70 21 39 53

ANNEXES A COMPLETER MAI 2024

Déroulement de la mission

Réunion de lancement de l'étude action à St Alban le 3 février :

Une quarantaine de participants (EPCI, Chambres consulaires, hébergements jeunes...). Présentation de la démarche, des constats et hypothèses :

- La caractérisation des différents types de besoins et de l'offre mobilisable est un préalable à la proposition d'actions adaptées aux différents territoires
- Des **possibilités d'actions existent** dépendant de multiples facteurs : offre existante, saisonnalité, tensions locales habitat, niveau quantitatif des besoins, porteurs de projets, financements mobilisables, expérimentations possibles...
- Des **possibilités d'actions existent mais ne sont pas assez connues et diffusées, d'autres sont à créer ou à améliorer** : il y a intérêt à mutualiser et à capitaliser à l'échelle régionale tout en mobilisant des expériences extrarégionales

Echanges à partir des besoins à prendre en compte, du périmètre d'investigation, des objectifs et de la méthode proposée de l'étude-action.

Les réunions territoriales

Ces rencontres ont été l'occasion d'enrichir le travail de diagnostic en échangeant avec les acteurs des territoires à partir des premiers éléments relevés :

- Portraits comparatifs des territoires et profil des saisonniers
- Les problématiques communes à partager
- Echange autour des propositions de caractérisations des territoires et des profils de saisonniers
- Les différents types d'initiatives repérées
- Travail autour des initiatives (conditions de mise en œuvre, gouvernance, portage...)

Groupe « Centre » le 12 juin 2023 - Saint-Brieuc : une quinzaine de participants ; 19 février 2024 : une vingtaine de participants

Groupe « Ouest » le 15 juin 2023 – Saint-Agathon : une douzaine de participants ; Guingamp - 22 février 2024 : une vingtaine de participants

Groupe « Est » : 06 juillet 2023 – Dinan : environ 30 participants ; 19 février 2024 : une dizaine de participants

Les entretiens

Une cinquantaine d'entretiens ont pu avoir lieu avec plusieurs familles d'acteurs : représentants et techniciens de collectivités locales, secteur de l'entreprise et employeurs, association d'accompagnement des jeunes et de l'habitat, agences d'urbanisme, porteurs de projets privés, bailleurs sociaux, offices de tourisme... Ces entretiens ont permis d'affiner la compréhension des enjeux concernant le logement des saisonniers pour les 11 territoires de l'étude-action : Comment appréhendent-ils les enjeux du logement des saisonniers ? Quels sont les besoins repérés ? Quelles pistes

de solutions logement sont envisageables ? Comment et à quelles conditions pourraient-ils participer/contribuer à des expérimentations sur cette question ?

Les différentes rencontres ont permis de mesurer l'implication actuelle et potentielle des différents acteurs, de rendre lisible les communs tout en prenant en compte les spécificités de chacun.

Les personnes ressources **A Compléter AVRIL 2024**

Structure	Contact	Poste
Audélor	Chloé Kerbellec – Le Crom	Veille et Études Économiques
Audiar	Héloïse Perleïn	Chargée de mission Habitat-Foncier
Audiar	Karine Baudy	Chargée de mission
Avenir Jeunes Ouest Côtes-d'Armor	Marie Laizet	Chargée de projet saisonnalité
Avenir jeunes Ouest Côtes-d'Armor	Laurent Queffurus	Directeur
BSB- Les Foyers	Thomas Vigneron	Directeur Moa
CCAS Morlaix	Hubert d'Alberto	Directeur du FJT
CC Côte d'Emeraude	Josépha Rouger	Responsable Economie, Habitat, Tourisme
CC Kreiz Breizh	Gaétan Bernard	Chargé de développement économique et numérique
CC Kreiz Breizh	Hélène Le Bastard	Chargée de mission urbanisme / habitat
CCI Ille-et-Vilaine / CCI Habitat	Jean-Louis Turmel	Responsable CCI Habitat
Centre Hospitalier Lamballe-Armor	Frédéric Texier	Directeur adjoint
DDTM 22	Marion Delforge	Chargée de mission habitat / SPLU/PV
Dinan Agglomération	Annaïk Kermarreck	Chargée de mission Habitat Public
Dinan Agglomération	Aline Le Divenach	Responsable service Habitat
Guingamp Paimpol Agglomération	Antoine Mathieu	Responsable Habitat et Renouvellement urbain
Guingamp Paimpol Agglomération	Olivier Cras	Chargé de mission emploi, formation
Habitat Jeunes en Trégor Argoat	Emmanuel Le Guen	Directeur
Habitat Jeunes en Trégor Argoat	Chantal Friderich	Directrice adjointe
Lamballe Terre & Mer	Sylvie Aubaud	Responsable service Habitat
Lamballe Terre & Mer	Emilie Morin	Chargée de mission Territoires d'industrie & Attractivité
Lannion Trégor Communauté	Rozenn Alloitteau	Responsable service Habitat
Lannion Trégor Communauté	Élodie Letout	Chargée de mission Habitat
Le Char à Banc	Jeanne-Noëlle Lamour	Professionnelle du tourisme et élue la CCI22
Leff Armor Communauté	Camille Pennamen	Chargée développement économique
Leff Armor Communauté	Mathieu Violette	DGA Dvpt, Aménagement et Attractivité du territoire
Loudéac Communauté Bretagne Centre	Alexia Hervé	Responsable service économique
Loudéac Communauté Bretagne Centre	Cécile Landuré	Responsable service Habitat Urbanisme
Morlaix Communauté	Gilles Barnet	Chef du Service Habitat- Gens du voyage
Morlaix Communauté	Pierrick Abiven	Chargé de programmation politique du logement
Morlaix Communauté	Sabri Zidane	Chef du Service Cohésion Sociale
Morlaix Communauté	Cyrille Le Gaillard	Directeur Pôle Économie, Tourisme, Commerce
Néotoa	Pauline Maudet	Chargée de projets habitats pluriels
Office Tourisme Kreiz Breizh	Typhaine David	Directrice
Produit en Bretagne	Coralie Gourlay	Chef de projet Animation Réseau

Saint-Brieuc Armor Agglomération	Anais Bourgoin	Cheffe de service-Service Insertion sociale et professionnelle
Saint-Brieuc Armor Agglomération	Aude Bignard	Cheffe de service Entreprises
Saint-Brieuc Armor Agglomération	Anaïg Bahier	Chargée de Coopération Convention Territoriale Globale
Saint-Malo Agglomération	Corentin Cariou	Directeur Dvpt. Eco.Tourisme et Enseignement supérieur
Ty al Levenez	Stéphanie Le Calvez	Chargée de mission Ingénierie sociale
Ty al Levenez	Yuna Le Dissez	Responsable Pôle Habitat Jeunes
Ty al Levenez	Corinne Alonzi	Directrice
Sillage	Stéphanie Berthelot	Directrice
Sillage	Fabienne Dupuis	Directrice du Service Habitat Jeunes
Steredenn	Samuel Ferlicot	Responsable Pôle Habitat Jeunes/CLLAJ
UMIH Côte d'Emeraude	Pierre Lemarié	Directeur UMIH Côte d'Emeraude (jusqu'en 2024)
UMIH Côte d'Emeraude	Stéphanie Jubault	Responsable de projet

Sigles : A Compléter 24/042024

AIVS	Agence immobilière à vocation sociale
AIS	Agence immobilière sociale
AQTA	Auray Quiberon Terre Atlantique
Audiar	Agence d'urbanisme de l'agglomération rennais
Audélor	Agence d'Urbanisme, de Développement Économique et Technopole du Pays de Lorient
BTP	Bâtiment- travaux publics
CCI	Chambres de commerce et d'industrie
CLLAJ	Comité local pour le logement autonome des jeunes
CROUS	Centre régional des œuvres universitaires et scolaires (logement étudiant)
CFA	Centre de formation des apprentis
CHR	Cafés hôtels restaurants
CA	Communauté d'agglomération
CC	Communauté de communes
CDI	Contrat à durée indéterminée
CDD	Contrat à durée déterminée
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunale : communauté de communes, d'agglomération...
HCR	Hôtel café restaurant
LV	Logement vacant
MFR	Maison familiale et rurale
PLH	Programme local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi-H	PLU intercommunal valant Programme local de l'habitat
RP	Résidence principale
RS	Résidence secondaire
SIRES	Service immobilier rural et social
URHAJ	Union régionale pour l'habitat des jeunes
UMIH	Union des métiers et des industries de l'hôtellerie
USH	Union sociale pour l'habitat (ex. Union des organismes Hlm)

Communes touristiques (2022) :

Côtes d'Armor : 15 communes touristiques et 12 stations classées,

Finistère : 64 communes touristiques et 15 stations classées,

Ille-et-Vilaine : 5 communes touristiques et 6 stations classées

Morbihan : 19 communes touristiques et 11 stations classées.

https://public.opendatasoft.com/explore/dataset/economicref-france-commune-classement-touristique/export/?flg=fr-fr&disjunctive.reg_name&disjunctive.dep_name&disjunctive.epci_name&q=bretagne

Chiffres clés thématiques par territoire

GENERALITES - GROUPE OUEST

	Morlaix Communauté	Lannion Trégor Communauté	Guingamp - Paimpol Agglomération	Communauté de Com- munes du Kreizh Breizh
Nombre de communes _____	26	57	57	23
Nombre d'habitants _____	64 603	100 188	73 447	18 170
Type de territoire _____	Urbain Péri-urbain Littoral Rural	Littoral Rétro-littoral Urbain Péri-urbain	Littoral Urbain Péri-urbain Rural	Péri-urbain Rural

Sources : Armorst, INSEE 2019

GENERALITES - GROUPE CENTRE

	Saint-Brieuc Armor Agglomération	Leff Armor Communauté	Lamballe Terre et Mer	Loudéac Communauté Bretagne Centre
Nombre de communes _____	32	27	38	41
Nombre d'habitants _____	152 860	31 592	68 062	51 323
Type de territoire _____	Urbain Littoral Rétro-littoral	Rétro-littoral Rural	Littoral Péri-urbain Rural	Péri-urbain Rural

Sources : Armorst, INSEE 2019

GENERALITES - GROUPE EST

	Dinan Agglomération	Communauté de Com- munes Côte d'Emeraude	Saint-Malo Agglomération
Nombre de communes _____	65	8	18
Nombre d'habitants _____	102 994	28 169	85 342
Type de territoire _____	Urbain Péri-urbain Littoral Rétro-littoral Rural	Littoral Urbain	Littoral Rétro-littoral Urbain

Sources : INSEE 2020

TOURISME - GROUPE OUEST

	Morlaix Communauté	Lannion Trégor Communauté	Guingamp - Paimpol Agglomération	Communauté de Com- munes du Kreizh Breizh
Pression touristique _____ • dont commune « phare » _____	Pas de données disponibles	119 % Plougrescant - 420 %	58 % Lanloup - 425 %	70 % Mellionnec - 163 %
Nombre de lits touristiques _____ • dont lits marchands _____		118 962 36 319 - 30,5 %	42 728 10 973 - 25,7 %	12 741 2 050 - 16,1 %

Sources : Armorst

TOURISME - GROUPE CENTRE

	Saint-Brieuc Armor Agglomération	Leff Armor Communauté	Lamballe Terre et Mer	Loudéac Communauté Bretagne Centre
Pression touristique _____ • dont commune « phare » _____	33 % St Quay Por- trieux - 387 %	47 % Plouha - 135 %	97 % Erquy - 583 %	40 % Caurel - 461 %
Nombre de lits touristiques _____ • dont lits marchands _____	50 369 14 306 - 28,4 %	14 863 3 441 - 23,2 %	65 717 20 923 - 31,8 %	20 491 4 673 - 22,8 %

Sources : Armorstat

TOURISME - GROUPE EST

	Dinan Agglomération	Communauté de Com- munes Côte d'Emeraude	Saint-Malo Agglomération
Pression touristique _____ • dont commune « phare » _____	82 % Saint-Cast le Guillo - 790 %	352 % Lancieux - 496 %	Données indis- ponibles
Nombre de lits touristiques _____ • dont lits marchands _____	84 033 25 559 - 30,4 %	7 988 6384 - 20,1 %	91 383 25 485 - 27,9 %

Sources : Armorstat, Agence de développement touristique 35

 Chiffres seulement sur com-
munes 22 : Tremereuc et
Lancieux

EMPLOI - GROUPE OUEST

	Morlaix Communauté	Lannion Trégor Communauté	Guingamp - Paimpol Agglomération	Communauté de Com- munes du Kreizh Breizh
Population active _____	27 361	40 130	30 125	7 415
Taux de chômage _____	13,4%	13%	13%	12,7%
Répartition par secteur d'activité :				
• Agriculture _____	12,1%	6,9%	8,9%	18,5%
• Industrie _____	7,5%	9,1%	10,9%	10,5%
• Construction _____	8,6%	7,1%	6,9%	4,4%
• Tertiaire _____	71,8%	76,9%	73,3%	66,6%
• dont Commerce, Transports, Services divers _____	• 58,8%	• 43,4%	• 37,1%	• 32,8%
• dont Administration publique, Enseignement, Santé, Action sociale _____	• 13%	• 33,6%	• 36,1%	• 33,8%
Nombre de projets de recrutement _____	6 760	5 760	4 290	720
• Part des projets difficiles _____	62%	63,5%	72,3%	65,3%
• Part de projets saisonniers _____	47,9%	49,8%	39,4%	38,9%
				(Données par- tielles du PE «Carhaix»)

Sources : Armorstat, Pôle Emploi BMO 2023, INSEE 2019

EMPLOI - GROUPE CENTRE

	Saint-Brieuc Armor Agglomération	Leff Armor Communauté	Lamballe Terre et Mer	Loudéac Communauté Bretagne Centre
Population active _____	67 343	14 413	30 461	22 548
Taux de chômage _____	12,2%	10,6%	8,8%	10,4%
Répartition par secteur d'activité :				
• Agriculture _____	2,4%	10,9%	11%	12,4%
• Industrie _____	9,8%	15,8%	20%	26,7%
• Construction _____	7,2%	15,3%	9,2%	5,6%
• Tertiaire _____	80,5%	58%	59,8%	55,3%
▪ dont Commerce, Transports, Services divers _____	• 43,6%	• 30,2%	• 36%	• 33,9%
▪ dont Administration publique, Enseignement, Santé, Action sociale _____	• 36,9%	• 27,7%	• 23,8%	• 21,4%
Nombre de projets de recrutement _____	7 370	A cheval sur zone PE de Saint-Brieuc et Guingamp	3 350	2 100
• Part des projets difficiles _____	63,8%		60%	74,8%
• Part de projets saisonniers _____	22,3%		48,4%	20%

Sources : Armorst, Pôle Emploi BMO 2023, INSEE 2019

EMPLOI - GROUPE EST

	Dinan Agglomération	Communauté de Com- munes Côte d'Emeraude	Saint-Malo Agglomération
Population active _____	44 562	10 797	36 336
Taux de chômage (au sens du recensement) _____	9,8%	11,4%	10,5%
Répartition par secteur d'activité :			
• Agriculture _____	9,4%	2,4%	5,0%
• Industrie _____	7,2%	7,6%	7,1%
• Construction _____	11,6%	10,0%	7,8%
• Tertiaire _____	71,8%	80,0%	80,2%
▪ dont Commerce, Transports, Services divers _____	• 59,3%	• 71,3%	• 70,3%
▪ dont Administration publique, Enseignement, Santé, Action sociale _____	• 12,5%	• 8,7%	• 9,9%
Nombre de projets de recrutement _____	3 330		7 170
• Part des projets difficiles _____	62,8%		66%
• Part de projets saisonniers _____	29,7%		39,3%
	Territoire «Dinan» du PE ne comprend pas le secteur Fréhel/St Cast		Territoire «Saint-Malo» du PE regroupe Saint-Malo Agglo et la CCCE

Sources : Pôle Emploi BMO 2023, INSEE 2020

HABITAT - GROUPE OUEST

	Morlaix Communauté	Lannion Trégor Communauté	Guingamp - Paimpol Agglomération	Communauté de Com- munes du Kreizh Breizh
Nombre de logements _____	40 349	70 109	46 619	12 760
Occupation du parc de logement _____				
• Résidence principale _____	30 763 - 76,2%	48 408 - 69 %	35 098 - 75,3 %	8 635 - 67,7 %
• Résidence secondaire _____	5 710 - 14,2 %	16 529 - 23,6%	6 351 - 13,6%	2 138 - 16,8%
• Logements vacants _____	3 875 - 8,6%	5 172 - 7,4%	5 170 - 11,1%	1 987 - 15,6%
RP - Nombre de petits logements (T1 et T2) _____	3 163 - 10,2%	5 043 - 10,4%	3 712 - 10,6%	842 - 9,7%

Sources : Armorst, INSEE 2019

HABITAT - GROUPE CENTRE

	Saint-Brieuc Armor Agglomération	Leff Armor Communauté	Lamballe Terre et Mer	Loudéac Communauté Bretagne Centre
Nombre de logements _____	85 490	17 306	42 302	29 725
Occupation du parc de logement _____				
• Résidence principale _____	71 123 - 83,2%	13 546 - 78,3 %	30 155 - 71,2 %	22 842 - 76,8 %
• Résidence secondaire _____	7 213 - 8,4%	2 284 - 13,2%	8 959 - 21,2%	3 164 - 10,6%
• Logements vacants _____	7 145 - 8,3%	1 476 - 8,5%	3 188 - 7,5%	3 719 - 12,5%
RP - Nombre de petits logements (T1 et T2) _____	9 663 - 13,6%	774 - 5,6%	2 351 - 7,8%	1 931 - 8,4%

Sources : Armorstad, INSEE 2019

HABITAT - GROUPE EST

	Dinan Agglomération	Communauté de Com- munes Côte d'Emeraude	Saint-Malo Agglomération
Nombre de logements _____	63 226	26 653	58 663
Occupation du parc de logement _____			
• Résidence principale _____	46 965 - 74,3%	14 532 - 54,5 %	41 822 - 71,3 %
• Résidence secondaire _____	11 658 - 18,4%	10 960 - 41,1%	13 724 - 23,4%
• Logements vacants _____	4 603 - 7,3%	1 162 - 4,4%	3 116 - 5,3%
RP - Nombre de petits logements (T1 et T2) _____	3 941 - 8,4%	2 083 - 14,3%	6 761 - 16,2%

Sources : INSEE 2020

