

**MISE EN OEUVRE DES  
CONVENTIONS POUR LE  
LOGEMENT DES TRAVAILLEUR.SES  
SAISONNIER.ES DANS LE MASSIF  
ALPIN**

Mars 2025



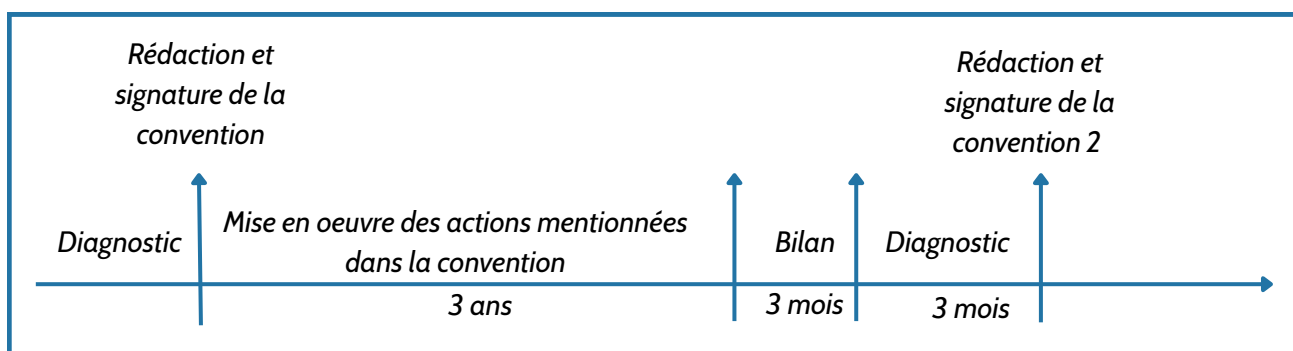
## LES CONVENTIONS EN FAVEUR DU LOGEMENT SAISONNIER DANS LES COMMUNES TOURISTIQUES, QUELS IMPACTS POUR L'ACCUEIL DES TRAVAILLEUR.SES SAISONNIER.SES ?

En 2016, la loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, dite « loi Montagne II » prévoyait la mise en place de conventions en faveur du logement des travailleur.ses saisonnier.ses pour toutes les communes classées communes touristique ou station de tourisme (y compris hors zone montagne).

Via cette mesure, l'État cherche à lutter contre **le mal logement des travailleur.ses saisonnier.ses**, tout en prenant en compte la spécificité de l'économie touristique, particulièrement en zone de montagne.

Ces conventions :

- s'appuient sur un **diagnostic des besoins en logement** des travailleur.ses saisonnier.ses sur le territoire qu'elles couvrent (ou à l'échelle de l'EPCI)
- définissent les objectifs de la politique locale et les moyens d'action à mettre en oeuvre pour répondre aux besoins, dans un délai de 3 ans.
- peuvent être établies à l'échelle intercommunale, mais doivent comporter une **déclinaison locale des besoins, objectifs et moyens d'actions**.
- font l'objet d'un bilan dans les 3 mois suivants leur échéance et doivent ensuite être renouvelées dans les 3 mois suivants, avec un diagnostic et des objectifs actualisés.



*Exemple de mise en oeuvre "théorique" des conventions. Dans la réalité, les délais de bilans et de renouvellement de la convention sont plus longs.*

En cas d'absence de conventionnement (ou de non atteinte des objectifs visés), les communes peuvent potentiellement perdre leur reconnaissance de commune touristique (mais pas de station classée de tourisme, le levier coercitif est donc relativement faible). Néanmoins, ces sanctions ne semblent pas appliquées actuellement.

Les communes concernées avaient jusqu'à fin 2018 pour conventionner avec l'Etat (via les Directions Départementales des Territoires) sur le sujet du logement des travailleur.ses saisonnier.ses. Les conventions étant signées pour trois ans (plus une année supplémentaire en raison de la crise Covid), les premières arrivaient à échéance fin 2022.

En 2022, l'ADRETS a donc amorcé un travail de prise de contact avec les DDT du massif alpin pour identifier comment cet outil, conçu pour faciliter la prise en compte des enjeux liés au logement des travailleur.ses saisonnier.ses avait été mis en oeuvre et si des résultats palpables apparaissaient d'ores et déjà.



## D'UNE ENQUÊTE TERRAIN MENÉE PAR L'ADRETS EN 2022-2023 À LA DIFFUSION D'UN QUESTIONNAIRE À L'ÉCHELLE NATIONALE

La question de l'accueil des travailleur.se.s saisonnier.se.s au sein des territoires de montagne, et de la sécurisation de leur parcours est une thématique clé au sein de l'ADRETS. Le logement est identifié comme **un des premiers freins pour accéder à un emploi en saison**. Il est rare et cher en période d'afflux touristique et peut amener les travailleur.se.s à trouver des solutions d'hébergement peu satisfaisantes et subies. Cette tension sur le logement a un impact sur le recrutement pour les entreprises : difficultés de recrutement dans certains métiers en tension (accrues par la concurrence entre les stations), problèmes de fidélisation, tensions liées à la question des déplacements, aux horaires et aux conditions de logement difficiles.

En cherchant à faire l'analyse de l'impact et de la mise en oeuvre des conventions en faveur du logement saisonnier dans les communes touristiques, nous cherchions à **identifier si une mesure "obligatoire" amenait les territoires à mettre en place des actions concrètes** et sur un temps "court" (3 ans) en faveur de l'accueil des travailleur.se.s saisonnier.ères.

Nous avons donc pris attache avec l'ensemble des DDT du massif alpin entre fin 2022 et 2023 pour collecter les retours d'expérience et formuler des propositions pour la suite des conventions. Cette démarche a notamment été présentée lors de la Rencontre Saisonnalité Alpine 2023 de l'ADRETS. Elle a permis d'identifier la **grande diversité des actions** mentionnées dans les conventions déjà signées, ainsi que les limites auxquelles faisaient face les communes (différence d'interprétation du texte de loi, manque de foncier, d'ingénierie et de temps). Nous préconisons entre autres **la mise en place d'un pilotage à l'échelle nationale des indicateurs de réalisation et d'impacts** (nombres de lits créés, pourcentage de signature des conventions), l'ouverture de **temps de partage entre les DDT** (certaines ayant développées une véritable expertise autour des conventions, leur mise en oeuvre et leur suivi, à l'instar de la Savoie ou des Hautes-Alpes) ou encore la **notification/sensibilisation auprès des communes non signataires**.



Extrait Présentation Rencontre Saisonnalité Alpine 2023 - ADRETS

Fin 2023, le service Montagne de l'ANCT a sollicité l'ADRETS pour aller plus loin dans le bilan des conventions. En partenariat étroit avec l'ANCT et la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP), au sein du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire, un questionnaire à destination des communes a été élaboré conjointement, avec une visée nationale.

Au printemps 2024, la démarche (bilan de la démarche ADRETS, présentation du questionnaire) a été présentée en webinaire par l'ANCT et la DHUP auprès des DDT. Ces dernières avaient ensuite pour mission de diffuser le questionnaire à l'ensemble des communes concernées pour qu'elles puissent le compléter.

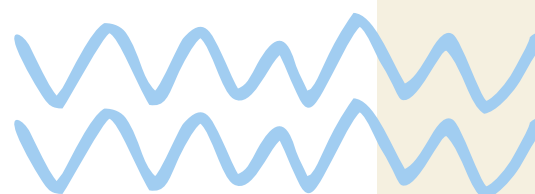
Cette démarche était une première approche, expérimentale avec l'enjeu d'identifier si le format questionnaire était le plus adapté (taux de retours) et permettait d'avoir une lecture pertinente de la mise en oeuvre des conventions.

### Le contenu du questionnaire

S'inspirant de la trame des entretiens menées avec les DDT par l'ADRETS en 2022/2023, le questionnaire vise à :

- avoir une cartographie à l'échelle nationale du pourcentage de mise en oeuvre des conventions;
- identifier la mise en place d'une convention (et en l'absence, d'identifier les raisons);
- avoir un regard sur les besoins émanant des diagnostics de territoire;
- de quantifier et qualifier les résultats des conventions existantes et leurs impacts;
- connaître les besoins des communes pour répondre aux enjeux du logement des travailleur.ses saisonnier.ses

Dans cet article, l'ADRETS exploite uniquement les données recueillies à l'échelle du massif alpin, territoire au cœur des activités de l'ADRETS, notamment dans le cadre du projet "Labo Alpin, Services, Territoires et Transition", financé par le FNADT, la Région Auvergne-Rhône-Alpes et la Région Sud Provence-Alpes Côte d'Azur dans le cadre de la Convention Interrégionale du Massif Alpin.





# L'ANALYSE DU QUESTIONNAIRE CÔTÉ MASSIF ALPIN

## AU GLOBAL

**85** réponses entre avril et juillet 2024, dont 2 intercommunalités, soit près de **40%** des communes concernées par la mesure dans dans le massif alpin

**49** conventions signées, soit **57 %** des répondants.

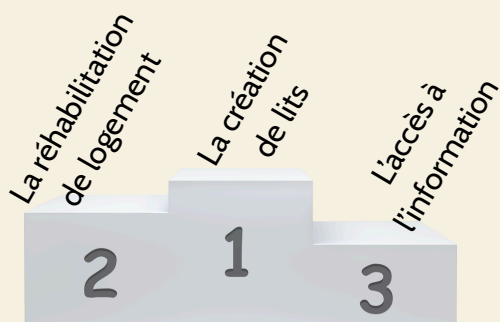
La totalité des stations classées de tourisme répondantes (**19**) ont signé une convention.

Parmi les communes signataires, **37** ont estimé le besoins en lit pour les travailleurs saisonniers, pour un total d'environ **2500** lits manquants estimés, dont plus de **1000** dans les stations classées de tourisme.

Sur les **11** communes ayant fixé des objectifs de créations de lits, **546** ont été créés ou réhabilités à destination des travailleur.ses saisonnier.ères.

## DIAGNOSTICS PRÉALABLES AUX CONVENTIONS

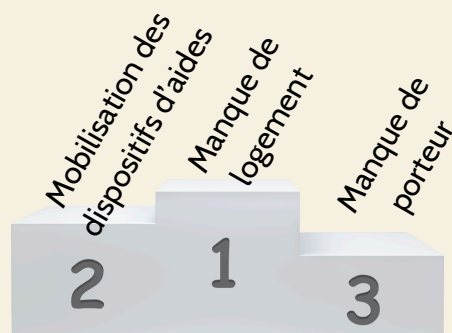
### BESOINS PRINCIPAUX IDENTIFIÉS



Au delà de ces trois besoins principaux, la place des **aides financières** (pour les bailleurs et les locataires) ainsi la mise en place de **nouveaux services** (intermédiation locative, accueil des travailleur.ses saisonnier.ses nomades) ou de nouvelles **formes d'hébergement** émergent des diagnostics.

La place de la mobilité, ainsi qu'une vision globale de l'accès au logement (pas uniquement à la saison) sont également évoquées.

### DIFFICULTÉS REPERÉES



La difficulté de mobilisation des dispositifs d'aides fait référence aux enjeux liés à l'ingénierie pour identifier les montages financiers les plus efficaces en cas de construction/réhabilitation de bâtis.

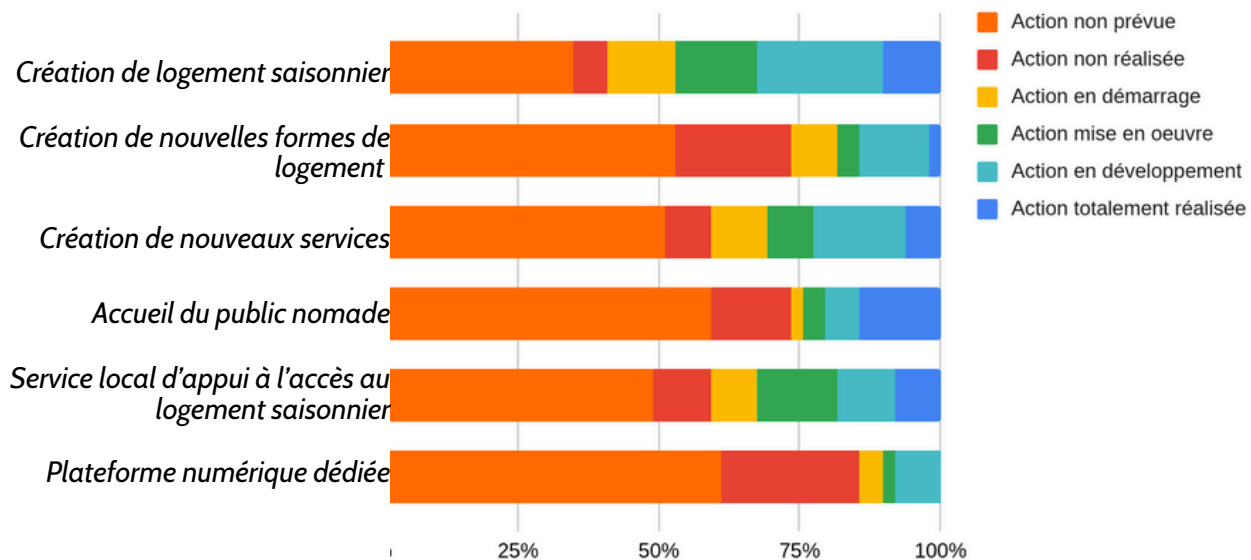
Le manque de porteur fait écho à la pluralité des acteur.ices concerné.es par le sujet, sans forcément identifier un acteur "chef de file", porteur d'une action ou d'un programme.

En parallèle de ces 3 points principaux, la réticence des propriétaires à louer, le coût du logement, ainsi que la transition économique des territoires de montagne sont également cités comme difficultés connexes.



## LES ACTIONS PRÉVUES DANS LES CONVENTIONS

Les répondants signataires de conventions étaient invités à indiquer le degré de réalisation des actions mentionnées dans leur convention.



La création de lits est sans surprise à la fois l'action la plus visée par la convention et celle avec le pourcentage de mise en oeuvre le plus grand (**90% des communes ayant prévu la création de lits ont a minima démarré l'action**).

83% des communes s'étant engagées à mettre en place de nouveaux services (intermédiation locative, accès à l'information) ont enclenché la démarche.

A contrario, l'accueil du public nomade, ainsi que la mise en place d'une plateforme numérique dédiée sont les deux actions les moins présentes au sein des plans d'action.

D'autres pistes d'actions sont également mentionnées :

- l'identification et la remise sur le marché des logements vacants
- l'appui à la rénovation des logements pour une mise en location
- l'installation de bâtiments/logements modulaires.

### Zoom sur....La démarche de l'ADIL 05 dans la lutte contre le logement vacant

Depuis 2024, l'ADIL des Hautes-Alpes accompagne plusieurs communautés de communes dans la lutte contre le logement vacant. L'objectif : identifier les biens disponibles sur un marché immobilier tendu pour envisager leur remise en location ou en vente, en réalisant si besoin des travaux de rénovation. La méthode : l'ADIL se déplace au plus près des territoires pour rencontrer chaque commune, comparer les données informatiques et la réalité terrain, puis va à la rencontre des propriétaires concernés pour identifier les besoins et présenter les dispositifs mobilisables. Un travail "de dentelle" qui vise à apporter une réponse adaptée et individualisée à chaque propriétaire de logement vacant, et à remettre sur le marché des logements qui manquent cruellement sur certaines zones.



## L'ANALYSE DU QUESTIONNAIRE CÔTÉ MASSIF ALPIN

### Des effets encore peu palpables...

Même si plusieurs répondant.es soulignent qu'il est encore trop tôt pour mesurer les impacts de la mise en place des actions prévues dans les conventions, des grandes tendances et enjeux apparaissent déjà.

Une proactivité en faveur du logement permet aux territoires de **voir les travailleur.ses saisonnier.ères revenir d'une saison sur l'autre**, voir tenter de s'installer à l'année. Ce taux de retour d'une saison sur l'autre et/ou d'installation à l'année reste cependant difficile à quantifier.

Pour les socio-professionnel.les, cela permet une **meilleure fidélisation** et donc de sécuriser leurs activités, en étant certain.es de pouvoir répondre à la demande touristique.

*"Il y a une plus grande sérénité des employeurs sur la qualité des logements et donc le souhait des saisonnier.e.s de rester et revenir."*

*"Aucun logement saisonnier ne peut se traiter sans la problématique plus large de l'accès au logement"*

### ...Mais un enjeu de développer une approche globale

Si la problématique du logement des travailleur.ses saisonnier.ères est la porte d'entrée de ces conventions, les territoires signataires sont nombreux à viser **une approche plus globale de l'accueil** sur leur territoire. C'est un parcours résidentiel qui doit être pensé, pour permettre à la fois l'arrivée pour une saison mais également une installation à l'année, afin de permettre l'arrivée de nouveaux habitants pour certaines zones en déprise démographique et la fixation des travailleurs pluriactifs sur un lieu.

La **capacité à mobiliser du logement** reste un enjeu important pour les communes interrogées. Face à la multiplicité des profils et des attentes (saison ou installation durable), elles se retrouvent parfois démunies pour capter du foncier ou pour soutenir la réhabilitation de bâtiment.

Le lien avec les socio-professionnel.les et le partenariat avec les acteur.rices du logement (Action Logement, ADIL) sont des incontournables, notamment pour faciliter l'articulation et la mise en place de dispositifs permettant une ingénierie financière et technique adaptée aux besoins de chaque territoire.

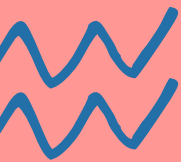
*"Ce sont des enjeux de logement et non uniquement de logement des travailleurs saisonniers. Il y a une problématique d'accès au logement en location ou en accession avec des tarifs tenables au vu des salaires pratiqués sur le territoire"*

### La place du diagnostic préalable

Plusieurs communes signataires de la convention, mais également des communes n'ayant pas encore signée la convention, soulignent la difficulté de mettre en place le diagnostic préalable.

Qu'il soit délégué à un prestataire externe (et donc qu'il représente un coût financier conséquent) ou en interne de la commune (et donc qu'il représente un coût "humain" conséquent), le diagnostic est un préalable à la mise en place de la convention. Des interrogations subsistent sur l'exhaustivité des données recueillies, sur leur actualisation, voire sur la méthode de collecte (questionnaires chronophages et pas toujours représentatifs.)

*"On a un besoin en méthodologie car [il y a une] difficulté à effectuer un bon diagnostic des besoins notamment en logements saisonniers"*



### Pour les communes non signataires

36 répondant.es au questionnaire ont indiqué ne pas avoir signé de conventions, dont 50% ont déclaré ne pas être informé.es de la démarche. Un rappel du cadre, par l'intermédiaire des DDT ou de la préfecture auprès de l'ensemble des communes concernées semble donc un préalable. A noter que même si le diagnostic ne stipule pas de besoins spécifiques, la commune doit dans tous les cas signer une convention (qui ne comprendra donc pas d'actions).

Certaines communes non signataires indiquent un manque de moyens et/ou un turn over des équipes en charge du sujet ne permettant pas une appropriation pleine de la démarche.

### Des bonnes pratiques repérées

- La place de l'intercommunalité : **le pilotage par la communauté de communes**, notamment de la phase de diagnostic est une des clé de la mise en oeuvre des conventions. En dédiant un ingénierie technique et des moyens humains, l'intercommunalité permet aux communes d'avancer plus efficacement dans la mise en place et réalisation des actions. Par ailleurs, dans une approche territoriale, l'échelle de l'EPCI trouve pleinement sa place, les travailleur.ses saisonnier.ses n'étant pas toujours loger sur la même commune que leur lieu de travail par exemple. Cette échelle permet donc de développer une approche globale et systémique autour de l'accueil de ces publics.

- La DDT comme chef d'orchestre : **le rôle des DDT comme animateur de la dynamique** autour des conventions est lui aussi souligné dans les réponses au questionnaire. Que cela concerne la mise en place, la signature, le bilan ou le renouvellement, un interlocuteur dédié au sein d'une DDT, facilite la saisie du dispositif par les communes. A contrario, dans les départements avec des interlocuteurs DDT moins identifiés par les collectivités, les taux de signatures de conventions sont plus faibles.

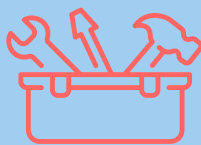
- Un travail de partenariat à l'échelle locale : **le lien avec l'ensemble des acteur.rices concerné.es par la problématique** reste un élément central de la réalisation des actions prévues dans les conventions en faveur du logement des travailleur.ses saisonnier.ères. Bailleurs sociaux, propriétaires privés, socio-professionnel.les, financeurs, il n'est pas toujours aisé de réunir l'ensemble des parties prenantes. Cela reste cependant un gage de réussite des actions, y compris via les potentiels financements (privés/publics) des actions. Sur ce point, les communes soulignent la nécessité de pouvoir s'appuyer sur les services de l'Etat pour articuler au mieux les différents dispositifs mobilisables : montage financier et juridique, demande de subventions...

*"Le rôle de coordination de la DDT [des Hautes-Alpes] pour mise en réseau des communes sur le département a été très constructif"*





## PRÉCONISATIONS ET PISTES D'ACTION



### Une boîte à outils

Que ce soit pour la phase de diagnostic ou pour s'inspirer des actions et bonnes pratiques mises en place dans les autres communes, la mise en place d'une boîte à outils "Convention Logement des travailleurs saisonniers", à l'échelle du massif alpin, voire nationale, nous semble une première étape pour répondre aux besoins évoqués d'ingénierie et de méthodes.

L'objectif n'est pas d'imposer une mise en place identique à toutes les communes mais plutôt de proposer des **outils à disposition** pour celles et ceux qui souhaiteraient s'en emparer et les ajuster, si besoin, à leurs enjeux.



### Des temps de partages et retours d'expérience

Impossible pour l'ADRETS de ne pas mentionner l'incontournable mise en réseau des acteurs et le partage entre pairs. C'est notre **cœur d'activités** et dans ce contexte, il n'y a pas de moyens les plus efficaces pour les communes pour partager, expérimenter et avancer face au sujet complexe du logement des travailleur.se.s saisonnier.se.s.

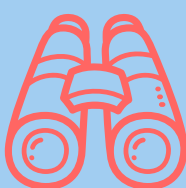
Des visites de terrain et des temps de formation pourraient compléter cette approche. A noter que certaines DDT mettent en place des **groupes de travail** entre technicien.nes de communes concernées pour du partage de pratiques. Un exemple à suivre (et à développer!).



### Et en dehors du massif alpin ?

Nous invitons les services concernés (ANCT et/OU DHUP) à se saisir des résultats de l'enquête "hors massif alpin" pour identifier si les **enjeux mentionnés côté Alpes sont similaires à ceux d'autres territoires, et notamment du littoral.**

Même si les communes alpines représentent près de 45% des territoires ayant répondu au questionnaire, l'analyse des autres résultats et une vision globale, à présenter à l'ensemble des DDT pourraient renforcer la dynamique autour de la mise en place de ces conventions



### Une observation au long court

L'analyse à un instant T ne saurait suffire à identifier la réelle plus-value des conventions en faveur du logement pour les travailleur.se.s saisonnier.se.s. Comparaison des actions avec des communes non signataires ou non soumises à obligation, suivi au long court des actions, impacts liés au JOP 2030 (opportunités ou risques pour le logement des travailleur.se.s saisonnier.se.s), autant de pistes à développer dans un temps plus long d'analyse des effets liés à ce cadre légal initié par la loi Montagne II.

Si le cadre des conventions apparaît comme un outil permettant aux communes de se saisir de l'enjeu lié à l'accueil et au logement des saisonnier.se.s, et de cadrer leurs démarches, la mesure de leur impacts réels et concrets sur le terrain reste complexe.

### Ce que l'on peut retenir de la démarche

La mise en place des conventions en faveur du logement saisonnier permet un coup de projecteur sur les enjeux liés à cette thématique et a incité les communes concernées à s'emparer du sujet, avec l'appui des DDT et des acteurs locaux. Néanmoins, cette mesure seule ne saurait répondre aux enjeux multiples liés d'une part à l'accueil des saisonnier.se.s (sécurisation des parcours professionnels, développement de la pluriactivité, accès aux droits, etc.) et d'autre part à l'installation durable et la vie à l'année en montagne (accès au logement permanent, accès aux services). Cette démarche s'apparente donc plus à un outil de plus mobilisable dans une **vision systémique de développement des logiques d'accueil des territoires de montagne** et non comme une finalité en soi.

## Pour aller plus loin...

- Logement saisonnier et habitat permanent. Outils et préconisations pour les territoires de montagne. ADRETS, 2023
- Développer l'habitat permanent et l'accès à des logements saisonniers en territoires touristiques alpins. ADRETS, 2023
- Article 47 de la Loi "Montagne II" - LOI n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 - relatif à la mise en place des convention pour le logement des travailleurs saisonniers
- Les résidences secondaires et l'action publique au défi du maintien de la vie locale à l'année dans les communes-supports de stations : Approche géographique des empreintes habitantes dans les espaces alpins à forte intensité touristique saisonnière en France, Suisse, Italie, Autriche et Slovénie. Quentin Drouet, 2024





## Contact

Alpes du Sud :

69 rue Carnot, 05000 Gap

Alpes du Nord :

Parc d'activités Cote Rousse, 180 rue du genevois,

Bâtiment C, 73000 Chambéry

Tél : 09 54 31 27 28

Mail : [adrets@adrets-asso.fr](mailto:adrets@adrets-asso.fr)



Licence CC-By-SA ADRETS