Service Logement des Deux Alpes

Espace Valléen de L'Oisans

29 juin 2017

VAUJANY

Le contexte de l'Oisans

- Un massif montagneux avec 2 stations internationales : 11 000 résidents permanents, 100 000 touristes en période de pointe, 6 à 7000 travailleurs saisonniers dans les deux stations et leurs satellites (Vaujany, Auris, Oz)
- Les stations doivent trouver des solutions pour l'hébergement de ces saisonniers et le maintien de l'économie locale

La solution proposées aux Deux Alpes

- Station de 35 000 lits soit environ 3000 emplois saisonniers l'hiver
- Spécificités de l'économie locale : saison hiver/saison été :
  - Mouvement important des populations saisonnières sur le territoire
  - Satisfaire l'économie locale en besoin de main d'œuvre, faciliter les recrutements
  - Besoin de maintenir un équilibre harmonieux des populations locales et de passage

D'où la nécessité d'intégrer les travailleurs saisonniers dans l'économie locale

Création d'un espace dédié aux saisonniers :

- **Service logement en 2002**
- **Accueil saisonnier professionnel en 2006**

L'enquête préliminaire

- Diagnostic social partagé par différents acteurs locaux : Mise en place d'une méthodologie d'enquêtes
- ➢ Auprès des employeurs pour identifier la problématique des recrutements, faute de logement
- ➢ Auprès des saisonniers pour mesurer la difficulté à trouver un emploi, faute de logement,
- ➢ Auprès des propriétaires pour comprendre les freins à la location aux saisonniers.
- ➢ Sensibilisation des agences immobilières au problème du logement des saisonniers.

Les Constats

- des recrutements, non pas sur les compétences recherchées, mais sur la capacité à se loger
- Entassement des saisonniers dans les logements pour obtenir un emploi
- Des saisonniers recrutés qui partent, faute de logement
- Manque de confiance des propriétaires pour de la location saisonnière
- Mauvaise image de l'emploi saisonnier, de l'accueil…
- Appartements fermés à l'année
- Mobilisation soutenue de la collectivité pour trouver une solution

La Solution

- Mobiliser le Parc privé pour dégager des appartements à la location saisonnière
- Rapprocher l'offre de logements de la demande
- Sécuriser les locations en passant par les employeurs
- Légitimer l'action de la collectivité

En 2002, création du Service Logement par la Communauté de Communes des Deux Alpes, repris en 2011 par la CC Oisans

- Un espace de 80 m² accueillant plusieurs services dédiés aux saisonniers (Service Logement, Accueil des Saisonniers et Service Pôle emploi)
- Trois ETP avec 1,2 renfort pour 6 mois et 4 renforts temporaires pour la réalisation des états des lieux de sortie en Mai.
- Ouverture toute l'année du lundi au vendredi
- **Budget**: Service entièrement financé par la Communauté de Communes de l'Oisans, section 2 Alpes pour 190 000€
- Partenaires Logement : service immobilier à vocation sociale (SOLIHA), l'ADIL, la CAF, le Relais du père Gaspard, les syndics de copropriété , la DIRRECTE, les artisans…

Fonctionnement du service

- ***Objectifs***
- Mobilisation des logements vacants à la location saisonnière.
- rapprocher l'offre de logements de la demande et sécuriser la relation
- ***Médiation locative*** : location aux employeurs signataires du contrat, qui versent les cautions et règlent les loyers

❖ durée des contrats de location : 5 mois

- Dans certains secteurs d'activité, le salarié paye ou participe au paiement de son logement avec possibilité d'aide au logement

Dans le détail……

- Convention avec Soliha (service immobilier à vocation sociale) pour légitimer l'action opérée dans le cadre d'un service public

❖ Soliha, mandataire des locations, délégation de fonctionnement au Service Logement des Deux Alpes

- Constitution d'un fichier propriétaires de la station, réactualisé chaque année
- Envoi annuel de 4000 courriers en direction des propriétaires, pour remobiliser l'opération
- Enregistrement de l'offre et de la demande (propriétaires/employeurs)

Dans le détail…..

- Visite de tous les logements, mise en conformité si nécessaire (loi Alur): loi Carrez, DPE, détecteur de fumée…..
- Mise en route de la location (mandats, contrats, états des lieux, relevés de compteurs, remise de clés, assurance …)
- Suivi du règlement des loyers et gestion des problèmes dans les locations, appel aux artisans et syndic de copropriété en cas de problèmes
- Remise en état des logements en fin de saison

Les logements, les tarifs de location

- Du 12m² au 60m²
- Dans toute la station, locations au plus près des entreprises
- De 300€ à 900€, plus les dépenses des consommables (eau et électricité), pas d'abonnement, pas de taxe d'habitation.
- Possibilité de contrat **de sous location** de l'employeur au salarié, dans le cas où le salarié règle son loyer et est éligible aux aides au logement de la CAF, accompagnement des dossiers CAF par l'accueil saisonnier.

QUELS LOGEMENTS MOBILISES ?

- Majorité de studios, 20/25 m², toute localisation dans la station
- Quelques studettes, 12/13 m²
- Quelques grands logements, 2 chambres
- Logements meublés propres, avec un équipement classique, mais peu rénovés pour beaucoup (années 70/80)
- Propriétaires souvent âgés, sans recherche de rentabilité, cherchent à payer toutes les charges du logement en conservant leurs biens,
- Propriétaires de toute la France, italiens, belges…..
- Confiance dans la collectivité et sensible au logement des jeunes

Quels logements mobilisés ?

- Les propriétaires reviennent majoritairement dans leur logement l'été
- Des propriétaires fidèles : + de 70% du parc loué depuis 15 ans
- Renouvellement annuel du parc à hauteur de 30% (ventes, Airbnb, usage personnel, travaux, succession…)
- Difficultés depuis deux ans à trouver de nouveaux propriétaires pour maintenir le parc
- Gros travail de mobilisation

L'Action du SL pour la rénovation des logements

- A la visite des logements, état des convecteurs, des cumulus, de l'isolation et normes électriques pour la sécurité et dépenses d'énergie : prise des logements à la location en fonction des constats, préconisations de travaux
- Les états des lieux très détaillés font état de la vétusté des logements : préconisation de travaux de rénovation :

  peinture, parquet, faïence salle de bain…. Double vitrage
- Optimisation de l'espace : visite de logements rénovés avec les propriétaires intéressés, aménagement des petites surfaces
- Mise en contact avec des artisans, devis, réception de travaux fréquemment
- Sensibilisation des locataires à la consommation d'énergie

Les chiffres en 2016

- 190 logements à la location saisonnière hivernale+16 propositions de locations en direct
- 24 logements à la location saisonnière l'été
- 15 locations à l'année
- Quelques 450 travailleurs saisonniers logés par l'intermédiaire du service logement (hiver)
- 76 employeurs utilisateurs du service pour leurs salariés et eux mêmes (hébergeurs, restaurants, bars, écoles de ski, commerces de détails, professions médicales et para médicales…),
- Permet 30%de fidélisation du personnel.

Pertinence de l'action du service logement par rapport au contexte local

- Présence d'un potentiel de logements mobilisables
- Collectivité locale : bonne légitimité et inspire confiance
- Travail important de sensibilisation, d'animation et de mise en réseau
- Une relation sécurisée pour le propriétaire
- Service gratuit, tant pour les employeurs que pour les propriétaires

Pertinence de l'action du service logement par rapport au contexte local

- ***Pour la collectivité*** :
  - Une volonté de trouver une solution rapide et moins coûteuse que la construction
  - Lutte contre les lits froids et les logements fermés à l'année
  - Évite de construire et dynamise l'existant
  - Evite la concentration, voire la ségrégation, favorise l'habitat diffus et irrigue les villages
  - Participe à la réhabilitation des logements

Véritable succès : de 2002 à 2016, le nombre de logements loués est multiplié par 4

Perspectives d'évolution

- Extension du Service logement des Deux Alpes à l'Oisans (Loi Montagne)
- Information et Accompagnement des propriétaires sur les aides financières existantes à la rénovation de leurs logements
- Informations sur les déductions fiscales et déclarations fiscales sur les locations meublées.