



**Le logement des saisonniers
dans les stations de sports d'hiver
en Savoie**

Sylvie GUERRAZ
Novembre 2009

La Savoie compte 46 sites correspondant à des stations de sports d'hiver, répartis sur 60 communes, pour un ensemble de 521 110 lits touristiques.
 Fin 2008, 35 780 emplois salariés privés y étaient localisés.

En 1995, un travail approfondi a été mené sur les besoins en logements saisonniers en Tarentaise et en Maurienne. Il a conduit à la mise en place d'une politique publique départementale accompagnant les communes sur des opérations publiques dédiées au logement des saisonniers consistant à des montages rendant moins lourds les déficits à charge des communes, et en mobilisant les employeurs. C'est l'évaluation de cette politique qui est l'objet de ce rapport, afin d'en cerner l'impact ainsi que les besoins résiduels à traiter. Ces sites se ventilent de la manière suivante :

- Tarentaise :** 22 communes support de stations : 324 270 lits
 Dont 13 stations majors : 302 180 lits (93%)
- Maurienne :** 23 communes support de stations : 132 180 lits
 Dont 10 stations les plus importantes : 100 000 lits (75%)
- Beaufortain / Val d'Arly :** 7 communes support de station : 48 940 lits
 Dont 4 stations les plus importantes : 41 740 lits (85%)
- Bauges :** 3 stations : 12 210 lits
- Autres :** Les Entremonts : 2 980 lits

Evolution de l'emploi touristique en stations

Année	Total	Dont Tarentaise	Dont Maurienne
1995	23 353	18 037	3 559
1996	24 535	18 970	3 716
1997	26 125	20 417	3 825
1998	28 054	21 654	4 350
1999	28 969	22 210	4 551
2000	29 600	23 100	4 500
2001	31 400	24 335	4 867
2002	32 335	25 215	5 014
2003	32 902	25 377	5 187
2004	33 796	25 947	5 475
2005	34 193	26 241	5 547
2006	34 264	26 412	5 549
2007	35 059	26 957	5 632
2008	35 780	27 516	5 783

La situation initiale

Quelques années décisives

Un développement des stations au-delà des ressources locales

Les stations de sports d'hiver de Savoie ont développé, pendant 40 ans, une activité touristique importante, qualifiée parfois d'industrie touristique fondée, au début, sur un recrutement local. Puis, ces stations construites en altitude, ex nihilo, ont connu un développement soutenu nécessitant progressivement, d'importants recrutements extérieurs. Or, y compris dans les stations intégrées, le logement des personnels saisonniers avait été appréhendé par quelques opérations spécifiques réalisées par les communes, essentiellement en Tarentaise, mais qui restaient insuffisantes, et inadaptées, car souvent génératrices de déficits insoutenables.

En 1995, alors que la Tarentaise représentait déjà 280 000 lits et 18 000 emplois tertiaires localisés en stations, l'attention fut amenée sur les dysfonctionnements liés au manque de logements saisonniers et aux coûts importants pour les salariés, de même qu'aux difficultés de recrutement qu'elles entraînaient pour les employeurs.

La quantification des besoins

Un groupe de travail Etat/Département fut installé, qui allait lancer et financer deux investigations :

- l'une, menée par le **CAREPS**, traitait du mode de vie des saisonniers (problème de logement, santé, emploi ...) vu tant par les saisonniers que par les employeurs.
- l'autre, en charge du **CEDAET**, abordait la spécificité de l'emploi Saisonniers, dans la dimension ressource humaine et développement possible.

Mission Développement Prospective en assura l'analyse quantifiée des besoins en logement, et la répartition souhaitable par vallée.

En novembre 1996, un **colloque**, organisé par le groupe de travail à **Albertville**, rapportait le résultat de ces travaux, et générait une réelle sensibilisation des acteurs, alors même que la période de croissance de la fin des années 90 rendait l'emploi Saisonniers moins attractif, et les recrutements difficiles.

Rappel de la situation à la fin des années 90

En Tarentaise : 18 000 emplois en stations

Dont 63 % occupés par des non locaux, générant le besoin de :

- Court terme : 560 appartements et 240 chambres
- Moyen terme : 740 appartements et 470 chambres

En Maurienne : 3 560 emplois

Dont 43 % de non locaux générant un besoin de :

- Court terme : 90 appartements et 40 chambres
- Moyen terme : 90 appartements et 50 chambres

A la recherche d'un mode opératoire

Des démarches de lobbying furent menées parallèlement auprès du Ministère du logement, et de celui du tourisme, afin de lever les blocages de mesures généralistes, peu adaptées au fonctionnement des stations (occupation de l'ordre de 6 mois) et de trouver des solutions de manière urgente.

- Un rapport (le **rapport Le Pors**) dresse le bilan des actions qui seraient à engager pour améliorer la situation.
- En 2000, le **plan « Besson-Demessine »** met en place des mesures sur le logement : modalités de montage d'opérations (taux de TVA à 5,5 % et 15 ans d'exonération de taxe foncière), financements de longue durée (50 ans pour le foncier, 32 ans pour le reste de l'opération), facilités d'accès pour les saisonniers (avance de caution pour les jeunes, mobilisation de l'APL), sensibilisation maximale pour que les collectivités et les employeurs participent aux solutions.
- La loi SRU permet aux sociétés de HLM et aux bailleurs sociaux de mettre en sous-location, par l'intermédiaire des CCAS ou associations d'insertion, des meublés publics ou privés conventionnés.

Le groupe de travail Etat/Département est officiellement reconnu comme le bras armé d'une politique ambitieuse.

Des mesures déterminantes mises en place

- Au Conseil général, le sujet est considéré comme stratégique.
Depuis 1999, le Département aide les communes-support de stations en participant à hauteur de 50 % de la subvention communale, plafonnée à 30 000 FF par logement (4 600 €) et 2 MF (300 000 €) ramené ensuite à 200 000 € par station en complément d'un financement libre ou PLUS. Parallèlement, dans le cadre du Plan de modernisation de l'hôtellerie, le Conseil général étend sa participation aux établissements créant des logements pour leur personnel saisonnier.
Une première **Conférence des saisonniers** est organisée à Albertville, qui fait état de ces mesures et des premières opérations en cours.
- Enfin, en **décembre 2002, un accord interprofessionnel** sur le logement des saisonniers est intervenu en Savoie, entre les partenaires sociaux (MEDEF, CGPME, syndicats de salariés : CFDT, CGT, FO, CFTC, CGC) afin de garantir la qualité des logements saisonniers, l'exercice du droit au logement, ainsi que la priorité d'accès au 1 % logement.

Des textes législatifs favorisants

- **La loi sur le développement des territoires ruraux du 23 février 2005**, élaborée par Hervé Gaymard, alors Ministre de l'agriculture (2002 /2005), introduit l'idée d'intégration systématique de la préoccupation du logement des saisonniers en zones de montagne. Deux obligations y contribuent :

- *Article 20 : La corrélation dans les ZRR entre défiscalisation des acquisitions en résidences de tourisme, et logement des saisonniers* : tout projet de résidence de tourisme située en commune classée ou touristique doit s'accompagner d'un volet logement des saisonniers (15 % de la capacité globale ou, a minima, leur propre personnel). ***Mais il implique que la commune concernée et les services de l'Etat en aient identifié le besoin.*** Cet engagement doit faire l'objet d'un engagement écrit par l'exploitant. Un décret du 7 juillet 2006 précise que les saisonniers concernés sont ceux qui travaillent dans la commune où se trouve la résidence, et les communes limitrophes, voire le groupement de communes.

- *Article 190 : L'autorisation de créer une UTN en zone de montagne* « peut imposer la réalisation de logements destinés aux salariés de la station, notamment aux travailleurs saisonniers ».

- **La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006** permet d'habiter des résidences *hôtelières à vocation sociale*. Ces « logirelais » proposeraient des petits logements meublés autonomes à louer à la nuit, à la semaine ou au mois, pour des personnes dont le besoin de logement est temporaire.
- Deux conventions signées le 20 décembre 2006 entre le Ministère de la Cohésion sociale et du logement l'UESL concernent les saisonniers : l'une, sur la garantie des risques locatifs, devrait favoriser l'accès au logement des saisonniers. L'autre reconduit la participation du 1 % logement pour la rénovation de foyers, et le développement de l'offre de logements diversifiés pour les personnes en recherche de logements spécifiques.
- **Rappel : l'article 42 de la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne (Loi Montagne)** stipule qu'en zone de montagne, la mise en œuvre des opérations d'aménagement touristique (voire résidences de tourisme, hôtels...) s'effectue sous le contrôle des communes ou regroupement de communes. Celles-ci ont à conclure des conventions avec les pétitionnaires, parfois assorties de dépassement de COS, portant sur différents éléments (durée de mise en location, jours d'arrivée hors week-end, et logement des saisonniers liés à l'opération). Cela pose la question de l'application de cet article 42, et de la pérennité de la destination des logements concernés.

La politique menée en faveur du logement des saisonniers

La méthodologie proposée pour ce travail a été la suivante :

- **Pour la Tarentaise** : entretien avec le Maire de chacune des 13 grandes stations, accompagné de son adjoint aux affaires sociales et de son DGS, afin d'identifier précisément l'existant avant 2000, les réalisations postérieures à 2000, les besoins résiduels, les projets, et le ressenti du marché local, ainsi que les éventuels dysfonctionnements. Ce travail approfondi permet l'élaboration de fiches-stations qui autoriseront ensuite, si nécessaire, un tableau de bord.
- **Pour la Maurienne**, où le nombre de lits s'est fortement développé ces dernières années, il a été retenu, par des conseillers généraux concernés, de réunir ces éléments lors de « réunions cantonales », afin d'engager le débat sur le sujet, d'informer et de sensibiliser. Ce travail permet aussi la sortie de fiches-stations.
- Pour les autres territoires **Beaufortain, Val d'Arly, Bauges et les Entremonts**, où les besoins en instance sont apparemment d'une échelle différente, il a été proposé, dans un premier temps, d'interroger de manière qualitative quelques personnalités : les conseillers généraux, l'OPH de Savoie, la SAS.

Ce questionnaire permet de répondre précisément à l'évaluation de la politique menée, et à celle des besoins exprimés.

Un travail associant les employeurs et les saisonniers n'était pas possible sans une enquête lourde.

La trame de l'entretien était la suivante :

- *Quelle était la situation avant 2000 ?*
- *Quel est aujourd'hui le parc public et/ou employeurs sur la station ?*
- *Comment les acteurs économiques logent-ils leurs salariés : parc public, parc dédié, logement leur appartenant, prise en location par l'employeur dans le parc privé ?*
- *Quels sont aujourd'hui les dysfonctionnements ? Les manques ?*
- *Les saisonniers préfèrent-ils vivre en station ? En Piémont ?*
- *Y a-t-il des moyens de déplacements organisés ? Prévus ?*

La Tarentaise

Le travail mené auprès des 13 grandes stations a consisté à rencontrer les Maires et leurs services concernés, afin :

- de valider les opérations dédiées existantes, et les financements mobilisés,
- de cerner le fonctionnement de ces parcs,
- d'évaluer les besoins résiduels.

Il faut rappeler en liminaire, qu'entre 1995 et 2008, la Tarentaise est passée de 280 000 lits à 324 270 lits et de 18 000 emplois salariés du secteur privé à 27 516 emplois, soit + **9 516 emplois** et + 42 270 lits.

Stations	Nombre de lits total	Dont nombre de lits marchands	Emplois totaux
Val d'Isère	27 720	13 785	3 384
Tignes	30 670	16 552	3 006
Sainte-Foy Tarentaise	2 720	2 475	341
La Rosière <i>+ Seez</i>	10 540 <i>2 050</i>	6 080 <i>950</i>	527 <i>1 100</i>
Les Arcs	31 900	19 137	?
Peisey – Vallandry	11 600	6 870	515
La Plagne Villages Montalbert Montchavin / Les Coches	26 770 10 750 8 870	18 531 5 390 6 792	4 827
Courchevel <i>+ Bozel</i>	31 970 <i>2 430</i>	14 058 <i>920</i>	4 880 <i>1 510</i>
Pralognan	8 130	5 890	489
Méribel <i>+ Brides les Bains</i>	37 690 <i>3 990</i>	16 090 <i>3 540</i>	3 048 <i>453</i>
Les Ménuires / St Martin	27 040	17 088	} 4 408
Val Thorens	22 640	15 554	
Valmorel <i>+ Doucy</i>	13 170 <i>2 780</i>	5 700 <i>850</i>	716 <i>/</i>
<i>Notre Dame du Pré</i>	<i>970</i>	<i>460</i>	<i>23</i>
<i>Villaroger</i>	<i>380</i>	<i>150</i>	<i>48</i>
<i>Champagny</i>	<i>3 810</i>	<i>3 734</i>	<i>249</i>
<i>Versant du soleil</i>	<i>2 110</i>	<i>420</i>	<i>1 690</i>
<i>La Tania</i>	<i>3 570</i>	<i>3 090</i>	<i>175</i>
Ensemble Tarentaise	324 270	184 106	
13 stations interrogées	302 180 93 %	169 992 (93%)	

Les montages d'opérations retenus

Les foyers et résidences locatives publiques meublées

- **L'OPH 73 ou Halpades** intervient comme **constructeur**, en mobilisant :
 - Un *prêt Caisse des dépôts et consignations* (PLUS ou PLS) : leur durée est différente (PLUS sur 50 et 32 ans), et le niveau de loyer conventionné également.
En stations, soit zone C,
 - le loyer PLUS 2009 est de 4,73 €/m² de Surface Utile
(*ex* pour un 18 m² de surface habitable livré en 2009 : 216 €/mois plus 171 € de charges/mois, soit annuité de 4 655 €)
 - le loyer PLS de 7,11 €/m² de Surface Utile.
 - *Une participation du 1 % logement* (dont l'importance, de l'ordre de 50 % du coût de l'opération, va minorer le montant du prêt, donc jouer sur le niveau de loyer).
 - *Une subvention du Conseil général* (4 600 €/logement plafonné à 200 000 € par opération).
 - *Une subvention de la Région Rhône-Alpes.*
 - *Une participation de la commune* (généralement sous forme de foncier fourni).
Plus récemment, Halpades signe un bail emphytéotique avec la commune, qui la rend propriétaire du bien au bout de 65 ans.

Un bail est signé avec la commune pour la mise en gestion.

Selon la disposition adoptée sur le foncier, l'OPH recevra annuellement :

- Si le foncier a été cédé gratuitement par la Commune, le remboursement du prêt (assorti des charges pour gros entretien).
- Si le foncier a fait l'objet d'un bail emphytéotique, le montant des loyers conventionnés.
Dans ce dernier cas, la commune reste propriétaire du foncier, mais les employeurs perdent une part du bénéfice résultant de l'importante mobilisation du 1 % logement.

- **La commune** signataire du bail devient **gestionnaire** par le CCAS ou un organisme communal (*ex* : AGIBEL à St Martin de Belleville).

En principe, elle signe :

- *avec l'occupant saisonnier, un bail personne physique* qui sous-loue l'appartement sur la base du loyer conventionné et des charges pour la période d'occupation. Le CCAS met en place, le cas échéant, le recouvrement de l'APL qui vient en déduction du loyer, et si la forme juridique est celle d'un foyer, la dépense loyer et charges.
- *avec l'employeur, un contrat de réservation annuel* qui lui impute le déficit d'exploitation (mois inoccupés, cout de fonctionnement global ramené au lit intégrant le personnel nécessaire à la gestion d'ensemble).

Dans la réalité, certains CCAS, gestionnaires d'ensembles locatifs meublés, signent *simplement un contrat de réservation avec l'employeur*, afin de s'assurer le recouvrement de l'annuité annuelle. Ce dernier loge ainsi à ses frais son salarié, ce qui est la modalité la plus courante, ou parfois retient à la source une participation. Dans ce cas, le CCAS contrôle l'occupation.

Dans tous les cas de figure, le CCAS peut minorer la participation employeur en proposant des contrats d'occupation ponctuelle, par exemple à des salariés du BTP occupés sur la station hors saison ou en été (25 % d'occupation en été par les saisonniers du tourisme).

De ce fait, la participation employeurs varie selon les cas de 3 000 à 5 000 € par lit.

Cette participation est à intégrer dans les charges de l'employeur et, à ce titre, déductible du chiffre d'affaires à déclarer.

Les opérations locatives privées conventionnées : les opérations financées en PLS

- Quelques **promoteurs-particuliers** se sont placés sur ce créneau et interviennent sur une ou plusieurs stations.

Dans ce cas, le privé se situe dans un cadre réglementé :

- Il s'engage éventuellement auprès de la commune qui parfois fournit le foncier gratuitement ou sous forme de bail emphytéotique), ce qui lui permet de recevoir les aides du Conseil général soumises au critère de participation communale.
- Il demande à l'Etat un agrément PLS lui permettant d'obtenir auprès des banques un prêt bonifié par l'Etat, l'application d'une TVA à 5,5 %, l'exonération de taxe foncière pendant 15 ans, et l'obtention de l'APL pour ses occupants.
- Il mobilise le 1 % logement (environ 50 % du prix de revient de l'opération).
- En échange du respect de plafonds de loyers pratiqués.

Ce type de montage a donné lieu à quelques opérations sur Val Thorens, les Arcs, Tignes.

- **Savoie-logements** est un acteur associatif lié au MEDEF.

Il est intervenu dans le montage d'opérations privées, associant le 1 % logement et des financements bancaires, avec un agrément PLS. Il est moins actif qu'en début de période.

Les opérations émanant d'employeurs

- Ce sont parfois **des sociétés de remontées mécaniques** qui se sont mobilisées pour répondre à leurs propres besoins, ou qui ont fédéré autour d'elles des employeurs locaux. C'est le cas à Val d'Isère.
- Ce sont aussi **des associations de commerçants** qui se sont mobilisées, en faisant construire des foyers, en mobilisant les aides, et en gérant directement la location en aval avec leurs ressortissants. C'est un mode plutôt exemplaire puisque, directement impliquées et intéressées, les associations organisent à leur compte, sans que le risque porte sur la commune. C'est le cas d'un foyer ancien des Arcs (en problème de déqualification actuellement), mais surtout des 3 foyers construits sur la Plagne (hors Montchavin).

L'impact quantitatif produit entre 2000 et 2009

Stations	Parc dédié avant 2000	Parc réalisé depuis 2000	Subvention CG 73	Participation 1 % logement	Projets 2009
Val d'Isère	45 logements (100) 40 logements	64 logements <i>70 logements (186 lits)</i> <i>19 logements</i>	296 600 €	1 512 000€	10 logements
Les Arcs	199 logements 300 lits	147 logements (215 lits) <i>44 logements privés</i> <i>3 logements</i>	432 015 €	3 510 000€ 1 900 000€ 42 685€	29 logements
Les Ménuires	81 logements 240 lits	97 logements (269 lits) <i>50 logements privés</i> <i>(82 lits)</i>	241 881 €	1 649 000€ 2 050 000€	
Val Thorens	252 logements 667 lits	26 logements (56 lits) <i>28 logements (51 lits)</i> <i>3 logements (6 lits) VEFA</i>	40 586 €	918 000€ 936 000€ 108 000€	
La Rosière	0	15 logements	69 000 €	750 000€	
Ste Foy Tarentaise	0	0			2 opérations annulées
Méribel	74 logements	59 logements	246 000 €	1 900 000€	33 log. 1 475 000€
Pralognan	0	1 logement	4 600 €		
Tignes	73 logements	125 logements (193 lits) <i>35 logements</i> <i>(74 logements) 78 lits</i>	547 200 €	3 329 000	
La Plagne	54 logements 38 logements (72 lits)	147 logements (460 lits) 30 logements <i>84 logements</i> <i>1 logement</i>	490 319 € 138 000 €	2 268 000€ 1 750 000€ 18 000€	
Notre Dame du Pré		2 logements	9 200 €		
Peisey Landry	0	34 logements (90 lits)	156 400 €	1 260 000€	
Valmorel	98 logements (210 lits) 5 logements (20 lits)	0			1 opération annulée
Courchevel	172 logements	150 logements	420 325 €	2 562 096€	
TOTAL	1 131 logements (2 325lits)	1 234 logements, dont 897 financés CG et 337 PLS privés	3 092 129 €	26 462 781€	72 log. 1 475 000€

Sur la période 2002/2008, 1 234 logements dédiés à des saisonniers (soit 2 372 lits) ont été réalisés en Tarentaise)

Le Conseil général a engagé 3 092 129 € entre 2002 et 2009 pour le financement de 897 logements aux côtés des communes.

Cela représente 441 733 € par an, et $\frac{3}{4}$ du volume réalisé sur ce territoire.

Les 337 logements réalisés en PLS l'ont été par des organismes locaux (Sacoval), des investisseurs privés, ou par la Foncière logement.

Le 1 % Logement a engagé pour sa part 26,46 M€.

Ce montant représente 18 146 096 € investis en complément des subventions du Conseil général (opérations publiques ou dans lesquelles la commune s'est impliquée) et 8 316 685 € en accompagnement d'opérations privées.

Son intervention se situe dans une fourchette qui varie de 34 à 50 % du coût de l'opération. Elle s'assortit de réservations au bénéfice des entreprises cotisantes.

Plusieurs collecteurs sont intervenus. Alliance a financé la majeure partie des opérations en tant que collecteur dominant sur la montagne. Le CILS a financé 8 opérations sur 23.

Depuis deux ans, on note **un ralentissement du rythme des projets** qui se traduit de la manière suivante :

- Une baisse des projets finalisés, qu'ils soient publics (financement CG), ou privés en PLS. Cela correspond sans doute aux limites des besoins « solvables ».
- Des opérations prévues, notamment avec la Foncière logements sur Sainte Foy, ou des opérations prévues sur les Arcs en accompagnement d'Intrawest, ont été annulées. Les montages semblaient trop aléatoires.
- Enfin, des opérations autorisées (PC) ont été reportées. Elles figurent ci-dessus dans la colonne projets.

Par ailleurs, des dysfonctionnements sont à signaler.

Les dysfonctionnements

- **La vacance** est un premier problème évoqué. Elle dépend de la tension ou de la détente du marché immobilier local, de l'importance des opérations publiques et privées par rapport à ce marché, plus récemment, de la conjoncture économique qui amène certains employeurs, soit à dénoncer quelques contrats pour effectif en baisse, soit à rechercher une solution moins onéreuse dans les hameaux, ou dans les parties du parc touristique non occupé ou inadapté.

Le risque est alors pour la commune qui assume le déficit face à l'OPAC.

Le cas existe dans une station de Tarentaise où la commune, avec 19 logements vides lors de la saison dernière, porte 60 000 € de déficit.

Dans d'autres cas, le déficit devient structurel par la vétusté des locaux ou l'inadaptation des produits par rapport à la demande actuelle. La commune peut alors dénoncer le bail avec l'OPAC.

Le risque est alors à charge de l'OPAC qui assume les remboursements de prêts.

On voit bien l'importance du calibrage initial des opérations et de l'adaptation régulière des plus anciennes.

- **Les problèmes de comportement des occupants** sont ensuite cités. Les locataires sont en général jeunes, et considèrent leur saison comme festive. Leur rassemblement en une même opération pose à la fois la question de la tranquillité, mais aussi des dégradations. Les grands foyers du début sont très difficiles en ce sens. Leur taille et leur configuration (locaux communs pour se rencontrer ou des activités en interne) ne les rendent plus attractifs.

La solution est celle d'un gardien, ce qui s'est imposé rapidement dans les foyers CCAS, ce qui n'est pas le cas dans les foyers employeurs ou privés. C'est bien entendu aussi la taille de l'opération. Les petites unités, qui permettent une diffusion dans la station, seraient plus opportunes. Mais elles posent parfois un problème de promiscuité avec les vacanciers.

Dans les foyers privés :

- Le droit de réservation pris par l'employeur fait porter *le risque sur le gestionnaire privé*. Si celui-ci est une association de commerçants, la gestion est rigoureuse (sélection des résidents, implication des employeurs qui pérennisent leurs engagements, ...).
- Mais le principal problème réside dans *l'assurance de pérennité de la destination sociale* de l'opération. Le foncier public et l'agrément PLS ne s'accompagnent pas dans la réalité de contrôles systématiques, sauf si des dysfonctionnements importants ou une opacité de fonctionnement devaient entraîner l'intervention de l'USL (un cas récent en Tarentaise).

Le cas spécifique de Courchevel

Il semble important de citer, dans les dysfonctionnements, le cas de Courchevel qui se caractérise par :

- Une survalorisation importante de l'immobilier qui rend difficile toute solution dans le parc privé (la plupart du temps, 10 000 € pour un appartement de saisonnier à la saison, et mise en location touristique de tous les biens dans les hameaux), qui favorise les dérives d'usage du locatif comme de l'accession aidée, A Courchevel, 30 % de la population est logée dans des logements sociaux, sans lesquels elle ne pourrait s'installer.
- Un niveau de salaire pour des saisonniers fidélisés et peut-être aussi mieux formés, qui pose problème avec *les barèmes de revenus pour les PLS en zone 3*, mais qui ne peuvent cependant se loger dans le parc privé.
- Le non respect des conventions issues de la loi Montagne, imposant de prévoir le logement de saisonniers générés par les nouveaux programmes hôteliers (ils sont transformés avec le temps en logements touristiques, et les employeurs cotisant au 1 % logement forment des demandes dans les opérations dédiées).
- Enfin, l'adaptation d'anciens foyers : s'ils devaient n'héberger qu'une personne par logement, le loyer résiduel serait alors plus important que dans les opérations récentes, d'où leur probable désaffectation.

L'offre parallèle et complémentaire

La satisfaction des besoins en logements saisonniers ne s'est pas exclusivement opérée sur la période par des opérations dédiées émanant des mesures mises en place. Plusieurs facteurs ont généré une offre complémentaire.

La réponse apportée aux salariés permanents

Alors même que se construisaient des logements dédiés, d'autres opérations destinées aux permanents ont stimulé les mouvements dans le parc immobilier local. Ce sont :

- *Les opérations de locatif vide* réalisées par l'OPAC de Savoie, et Halpades.

Environ 1 800 logements de ce type sont en service aujourd'hui dans les stations de Tarentaise.

- *Les opérations « sociales » d'accession à la propriété*, réalisées avec l'aide des communes. Le niveau social, de l'ordre de 3 000 €/m², est rendu possible par l'apport du terrain par la commune, avec possibilité de préemption en cas de revente à un prix conventionné. Beaucoup de stations en ont réalisé, ou y travaillent.

Dans les deux cas, les permanents libèrent des logements dans le parc privé qui permettent aux saisonniers de se loger.

Le parc touristique déqualifié

- La réhabilitation des logements touristiques n'a pas enclenché à l'échelle des besoins. Les propriétaires ne se sont pas montrés suffisamment intéressés. Certains ont mis en vente leurs appartements, dans un marché immobilier entre 1995 et 1998, assez déprimé. Ces logements étaient déqualifiés pour le tourisme par leur état, mais surtout par leur taille (studios de 15 à 18 m²).

Dans les grandes stations comme les Arcs, Tignes, les Menuires, ces produits partaient alors entre 50 et 100 000 FF, soit 9 000 à 15 000 € (valeur des années 90).

Des employeurs se sont portés acquéreurs de logements touristiques inadaptés. Il n'est pas aisé de quantifier le volume ainsi « prélevé » sur les résidences secondaires. On sait toutefois, dans certaines stations, que la capacité touristique a baissé sous l'effet de ce phénomène auquel s'ajoutent parfois des réhabilitations ayant mis en marché des logements plus vastes en regroupant de petites unités. Par ailleurs, la progression de résidences principales en stations, entre les deux derniers recensements, est un indicateur qui va dans le même sens.

- *L'apport des hameaux* a également joué. Initialement, des logements sous forme de gîtes étaient mis sur le marché touristique. Ils ne correspondent plus vraiment à la demande actuelle, et les propriétaires les louent désormais à la saison, pour des saisonniers. Les employeurs assument essentiellement les périodes d'occupation.

Le parc touristique inoccupé

Dans une période plus récente, les moindres réservations touristiques ont amené des appartements en location à la saison. Il semblerait que l'hiver dernier ait conforté la tendance.

Les fonds de vallée

- Les élus signalent un « vieillissement » des saisonniers, dont une part est aujourd'hui à la recherche de logements plus familiaux (2 et 3 pièces), parfois en fond de vallée où les conditions de vie familiales sont meilleures. Il s'agit alors d'une *fidélisation* de salariés du tourisme enchainant les saisons. Les solutions logement sont souvent plus faciles s'assimilant aux permanents.

Leurs besoins en logements sont ainsi inclus dans ceux, importants, de l'ensemble de la vallée. Dans le parc public, environ 1 200 logements locatifs sociaux font l'objet d'une demande en instance au 30 juin 2009. Le privé y répond aussi.

Bourg Saint Maurice -

Actuellement, des besoins saisonniers y sont parfois satisfaits dans le parc privé. Cela est possible en fonction de la distance des stations au centre-ville. C'est ainsi qu'il est une ressource pour les Arcs, Sainte Foy et la Rosière. Le reste de la Haute Tarentaise en est exclu. L'étude relative au départ du 7° BCA devrait identifier l'offre qui y sera liée, et la part correspondante à ce type de besoins.

Moutiers -

La commune est déjà un peu trop éloignée des Trois vallées. Dans le parc public, l'OPAC indique cependant une vacance sur une petite partie du parc : locatif vide et foyer.

Aime -

Elle peut jouer ce rôle pour la Plagne.

- En termes de *transports vallée/stations*, une étude est en cours à l'APTV sur les besoins de déplacements pendulaires entre vallée et stations, problème rendu difficile par l'hétérogénéité des horaires (commerces, restauration, services). Des initiatives passées (sur Sainte Foy) correspondaient à une demande, mais insuffisamment utilisées lors de leur mise en place. Seules les remontées mécaniques organisent des ramassages autour des stations et jusqu'en vallée (elles ont le volume et les horaires réguliers).

Le respect des conventions Hébergeurs/Communes

Il est assez difficile de porter diagnostic de l'application de la loi Montagne en termes de logements de saisonniers. Certaines communes le suivent. C'est le cas de Montvalezan, de Tignes.

PM : Les opérations de réhabilitation et de remobilisation des vacants

En 2004, une OPAH a été menée sur la Tarentaise. Elle a remobilisé 25 logements.

Par ailleurs, la subvention de résorption de la vacance a permis de mettre sur le marché 123 logements locatifs. Certes, ces chiffres ne concernent pas directement les stations, mais la vallée. Toutefois, ces mesures ont contribué à la dynamisation du marché locatif global.

Les besoins résiduels

L'apport réalisé sur la période est reconnu comme déterminant. Toutes les grandes stations ont engagé des projets qui ont permis une amélioration quantitative, mais aussi qualitative, et une réelle mobilisation des employeurs. Aujourd'hui, quelques projets reportés compléteront le dispositif.

D'après nos enquêtes, **restent à réaliser** :

Val d'Isère -

100 logements locatifs de plus grande taille F2 et F3 pour des salariés en famille. De la même manière, des besoins existent en matière d'accession sociale.

La commune ne détient pas de réserves foncières. Un terrain a été réservé au PLU, mais problèmes d'acquisition.

Un projet privé est à l'étude avec Eiffage pour une résidence à vocation sociale.

La Rosière -

200 logements en résidences principales locatives, dont la moitié en saisonniers.

Un terrain est en réserve foncière à l'entrée de la commune, mais pas encore de projet avec les employeurs.

Saint Martin de Belleville -

Une opération mixte sur le village accession aidée et locatif Saisonniers. Le foncier n'est pas maîtrisé, mais il y a une volonté communale d'intervenir.

Courchevel -

Une nouvelle opération au Plantret (1850)

Champagny -

Une opération mixte permanents/saisonniers devrait apporter 30 lits dédiés à ces derniers (mise en service 2011).

ND du Pré -

La commune devrait réaliser en 2010 *une opération mixte* de 10 lits dont *4 lits saisonniers*.

Valmorel -

Un projet non localisé de 30 logements

Dans la plupart des stations, les besoins solvables qui pouvaient relever de tels montages ont été satisfaits, hormis les besoins résiduels ci-dessus (252 logements) et les projets autorisés et reportés (72 logements), soit environ 324 logements. Ceux qui demeurent sont à la fois plus restreints et émanant de salariés de petits employeurs (petits commerçants, services...) qui sont moins enclins à porter de tels engagements.

En effet, les limites de ce type de mesures sont sans doute atteintes. Ainsi, dans les derniers projets, la participation majoritaire ou non d'un grand employeur a été déterminante : elle a permis le montage de l'opération de Vallandry (70 lits sur 90 sont réservés par le Clubmed), mais a laissé sans suite ceux de Valmorel ou de Sainte-Foy.

Aujourd'hui, les stations se penchent davantage sur les besoins de logements locatifs vides ou d'accession sociale pour les permanents, souvent plus faciles à monter, à gérer, et qui permettent de fidéliser.

La réhabilitation des foyers anciens

Dans les 2 325 lits émanant de foyers réalisés dans les années 1970/1985, certains, aujourd'hui, ne sont plus adaptés au mode de vie des saisonniers (organisation en chambres et espaces collectifs, lieux de rencontre, manque d'entretien).

Cela donne lieu parfois à un manque d'occupation lié à la désaffectation des employeurs, qui peut conduire à la dénonciation du bail par la commune envers l'opérateur.
Ce besoin de réhabilitation doit être pris en compte dans les besoins. C'est le cas de l'ancien foyer des Arcs, et de celui de Valmorel (1982), soit au total **460 lits**.

Les transports en commun stations/vallées

L'étude menée par l'APTV sur les déplacements entre le fond de vallée et les stations met en évidence les flux, sans toutefois pouvoir les identifier entre saisonniers et permanents. Cette offre répond sans doute à une partie de la typologie des saisonniers (souvent plus âgés et/ou vivant en famille).

ANNEXE 1
La Tarentaise

LES ARCS

EMPLOI

- **Nombre d'emplois salariés au 31 décembre 2008** : Bourg St Maurice 4 324
 - Dont : - Remontées mécaniques 439
 - Hôtels Cafés Restaurants 1 310
 - Commerces 851
 - Autres (dont services) 1 724
- **Nombre d'emplois non salariés** 737 } **RGP 2006**
- **Nombre d'emplois publics** 1 561 }

LOGEMENT

- **Nombre de résidences secondaires en 2006** : 7 321 (+ 814)
- **Nombre de lits touristiques** : 31 900 (dont 19 137 marchands)
- **Nombre de logements sociaux en service au 1^{er} janvier 2008** : Bourg St Maurice : 693
 - Dont 678 OPAC
 - Et 1 182 logements autorisés depuis 2002

➤ Opérations antérieures

Foyer Les Chardons : 199 logements et 300 lits

➤ Opérations financées depuis 2002 :

2002	ARC 1800 ARC 1600	21 logements PLUS : 21 lits (OPAC)*Les Feuillères <i>3 logements (SCI)**</i>
2005	ARC 1800 ARC 1950	74 logements PLS (SCI)* : 110 lits (Foyer Val Sappieux) 51 logements PLS (OPAC)* : 84 lits (l'Aiguille noire)
2008	Les Gentianes	<i>44 logements PLS**</i>
Total		191 logements

Projet DPMG 49 logements

* **Financement Conseil général**

** *Financement employeur*

VAL D'ISERE

EMPLOI

- **Nombre d'emplois salariés au 31 décembre 2008 : 2 778**
 - Dont : - Remontées mécaniques 242
 - Hôtels Cafés Restaurants 1 541
 - Commerces 370
 - Autres (dont services) 625
 - **Nombre d'emplois non salariés 520**
 - **Nombre d'emplois publics 238**
- } RGP 2006

LOGEMENT

- **Nombre de résidences secondaires en 2006 : 5 602 (+ 354)**
- **Nombre de logements touristiques collectifs construits depuis 2002 : 92**
- **Nombre de lits touristiques : 27 720 (dont 13 785 marchands)**
- **Nombre de logements sociaux en service au 1^{er} janvier 2009 : 327, dont 62 OPAC**

➤ Opérations antérieures à 2000

Foyer le Planay : 45 logements et 100 lits

Une partie des 318 logements SACOVAL destinés aux permanents et saisonniers.

➤ Opérations dédiées saisonniers financées depuis 2002 :

2005	Les jardins de la Balme : 45 logements * 5 logements * communaux
2006	<i>19 logements PLS (STVI)**</i> <i>70 logements PLS (SACOVAL)** (Les Coves et les Campanules)</i> <i>16 logements**PLS (Extension des Richardes)</i>
TOTAL	<i>155 logements</i>
Projet	10 logements (FD des Alpes)

* **Financement Conseil général**

** *Financement employeur*

TIGNES

EMPLOI

- **Nombre d'emplois salariés au 31 décembre 2008 : 2 361**
 - Dont : - Remontées mécaniques 272
 - Hôtels Cafés Restaurants 1 047
 - Commerces 351
 - Autres (dont services) 691
- **Nombre d'emplois non salariés 476** } RGP 2006
- **Nombre d'emplois publics 148** }

LOGEMENT

- **Nombre de résidences secondaires en 2006 : 5 367 (+ 493)**
- **Nombre de lits touristiques : 30 670 (dont 16 552 marchands)**
- **Nombre de logements sociaux au 1^{er} janvier 2008 : 337 (dont 269 OPAC)**

➤ Opérations financées depuis 2002 :

2003	L'Aiguebrun : 32 logements PLUS (OPAC)* 46 lits
2005	Le torrent et les combes : 34 logements PLS (Foncière Logements) *
2007	Le Caroley : 59 logements PLS (Savoisienne) * MGM : 35 logements PLUS**
Total	160 logements

* **Financement Conseil général**

** *Financement employeur*

➤ Opérations antérieures

1981 : le Glattier (le Lavachet) : 59 logements OPAC

1999 : 14 logements diffus (OPAC)

Opérations spécifiques sans investissements

- Les Boisses et les Aiguilles rouges : 56 logements réquisition sur CCAS EDF

- Le CIHM Val Claret : 18 logements loués par le CCAS à une société

LA PLAGNE

EMPLOI

- **Nombre d'emplois salariés au 31 décembre 2008 : 4 048**
 - Bellentre : 294
 - Macot : 1 639
 - Une partie d'Aime : (2 115)

- Dont :
 - Remontées mécaniques 716
 - Hôtels Cafés Restaurants 1 375
 - Commerces 522
 - Autres (dont services) 1 445 (! Urbain Aime)
- **Nombre d'emplois non salariés 275 + 79** } **RGP 2006**
- **Nombre d'emplois publics 61 + 12** }

LOGEMENT

- **Nombre de résidences secondaires en 2006 : 10 607 (+ 28)**
- **Nombre de lits touristiques : 46 390 (dont 30 710 marchands)**
- **Nombre de logements sociaux en service 2008 :**
 - Bellentre : 17 OPAC
 - Macot : 220 (136 OPAC)
 - Une partie d'Aime : (194) OPAC

 - Et 498 logements autorisés depuis 2002

➤ Opérations financées depuis 2002 :

2003	Plagne Centre	Le Roignaix : 90 logements PLS (Foyer)* 1 logement libre (SCI)**
2004	Les Charmettes	<i>Les Charmettes : 84</i> <i>logements PLS *</i>
2006	Bellecôte	La Chapelle Hadry : 56 logements PLS (SCI)*
Total		231 logements

* **Financement Conseil général**

** *Financement employeur*

➤ Opérations antérieures

1986 : le Génépi à Belle Plagne : 54 logements

VALMOREL

EMPLOI

- **Nombre d'emplois salariés au 31 décembre 2008 : 535**
 - Dont : - Remontées mécaniques 190
 - Hôtels Cafés Restaurants 200
 - Commerces 54
 - Autres 91
 - **Nombre d'emplois non salariés 151**
 - **Nombre d'emplois publics 52**
- } **RGP 2006**

LOGEMENT

- **Nombre de lits touristiques : 13 170**, dont 5 700 marchands
- **Nombre de résidences secondaires en 2006 : 2 488 (+ 262)**
- **Nombre de logements sociaux au 1^{er} janvier 2008 :**
 - 45 dont 37 OPAC

➤ Opérations financées depuis 2002

2007 :

*(60 PLS ** Foncière Logement : opération annulée)*

* **Financement Conseil général**

** *Financement employeur*

➤ Opérations antérieures

70 logements en foyer

LANDRY / PEISEY

EMPLOI

- **Nombre d'emplois salariés au 31 décembre 2008 : 665**
 - Dont : - Remontées mécaniques 106
 - Hôtels Cafés Restaurants 368
 - Commerces 58
 - Autres 133
 - **Nombre d'emplois non salariés 191**
 - **Nombre d'emplois publics 67**
- } RGP 2006

LOGEMENT

- **Nombre de résidences secondaires**
- **Nombre de lits touristiques : 11 600, dont 6 870 marchands**
- **Nombre de logements sociaux au 1^{er} janvier 2008 :**
 - 44 OPAC

➤ Opérations financées depuis 2002 :

2005 :

- 34 PLS *

* **Financement Conseil général**

** *Financement employeur*

➤ Opérations antérieures

MERIBEL

EMPLOI

- **Nombre d'emplois salariés au 31 décembre 2008 : 2 441**
 - Dont : - Remontées mécaniques 432
 - Hôtels Cafés Restaurants 1 179
 - Commerces 333
 - Autres 497
 - **Nombre d'emplois non salariés 143**
 - **Nombre d'emplois publics 486**
- } RGP 2006

LOGEMENT

- **Nombre de résidences secondaires en 2006 : 6 929 (+ 871)**
- **Nombre de lits touristiques : 37 690 (dont 16 090 marchands)**
- **Nombre de logements sociaux en service au 1^{er} janvier 2008 : 162 OPAC**

➤ Opérations financées depuis 2002 :

2003	Ext. Foyer 5 logements *
2004	49 logements PLUS (OPAC) *
2005	5 logements* commune
Total	59 logements
Projet 2009	33 logements

* **Financement Conseil général**

** *Financement employeur*

➤ Opérations antérieures

LA ROSIERE

EMPLOI

- **Nombre d'emplois salariés au 31 décembre 2008 : 424**
 - Dont : - Remontées mécaniques 109
 - Hôtels Cafés Restaurants 139
 - Commerces 85
 - Autres (dont services) 91
 - **Nombre d'emplois non salariés 82**
 - **Nombre d'emplois publics 40**
- } **RGP 2006**

LOGEMENT

- **Nombre de résidences secondaires en 2006 : 1 765 (+ 285)**
- **Nombre de lits touristiques : 10 540 (dont 6 080 marchands)**
- **Nombre de logements sociaux en service au 1^{er} janvier 2008 : 40 OPAC**

➤ Opérations financées depuis 2002 :

2004	15 logements PLUS (OPAC)
------	--------------------------

* **Financement Conseil général**

** *Financement employeur*

➤ Opérations antérieures

SAINTE FOY TARENTEISE

EMPLOI

- **Nombre d'emplois salariés au 31 décembre 2008 : 214**
 - Dont : - Remontées mécaniques 40
 - Hôtels Cafés Restaurants 79
 - Commerces 12
 - Autres 83
- **Nombre d'emplois non salariés : 90** } RGP 2006
- **Nombre d'emplois publics 16** }

LOGEMENT

- **Nombre de résidences secondaires 2006 : 801 (+216)**
- **Nombre de lits touristiques : 2 720** (dont 2 475 marchands)
- **Nombre de logements sociaux en service au 1^{er} janvier 2008 : 10**

➤ Opérations financées depuis 2002 :

➤ Opérations antérieures

COURCHEVEL

EMPLOI

- **Nombre d'emplois salariés au 31 décembre 2008 : 4 263**
 - Dont : - Remontées mécaniques 428
 - Hôtels Cafés Restaurants 2 648
 - Commerces 450
 - Autres 737
- **Nombre d'emplois non salariés 615** } **RGP 2006**
- **Nombre d'emplois publics 178** }

LOGEMENT

- **Nombre de résidences secondaires en 2006 : 5 371 (+ 326)**
- **Nombre de lits touristiques : 31 970 (dont 14 060 marchands)**
- **Nombre de logements sociaux en service au 1^{er} janvier 2008 : 200 OPAC**

➤ Opérations financées depuis 2002 :

2002	58 logements PLUS (OPAC) *92 lits (Foyer Les Lugeurs III)
2003	32 logements PLUS (HALPADES) * (Les grandes Combes, 42 lits)
2007	60 logements PLS (HALPADES) * Champs Masson (103 lits)
Total	150 logements (237 lits)

* **Financement Conseil général**

** *Financement employeur*

➤ Opérations antérieures

1970	Foyer Antarès	65 logements	170 lits
1986	Foyer Le Plantret	56 logements	70 lits
1996	Foyer Les Lugeurs II	51 logements	70 lits

La Maurienne

La Maurienne

Entre 1995 et 2008, la Maurienne est passée de 74 000 lits et 3 559 emplois salariés du secteur privé à 132 200 lits et 5 783 emplois, soit **une progression de 58 200 lits et 2 224 emplois**, auxquels il convient d'ajouter des emplois publics dans les remontées mécaniques en régie.

Stations	Nb lits marchands	Autres	Total	Emplois totaux
Albiez	3 570	830	4 400	131 (15 Albiez le Jeune)
Aussois	6 030	1 000	7 030	311
Bessans	2 200	1 500	3 700	133
Bonneval	1 650	90	1 740	155
Saint Pancrace	120	580	700	32
+ Jarrier	310	920	1 230	31
Bramans	1 410	920	2 330	73
Les Karellis	3 210	1 110	4 320	624
La Norma	2 730	3 730	6 460	237
La Toussuire	9 390	2 780	12 170	343
Le Corbier	9 080	2 190	11 270	252
Orelle	320	280	600	103
Sollières-Sardières	910	430	1 340	64
Saint Colomban des Villards	1 050	1 680	2 730	56
Saint François Longchamp	9 400	310	9 710	341
+ Le Grand Coin	200	1 070	1 270	
Saint Jean d'Arves	3 540	1 120	4 680	116
Saint Sorlin d'Arves	6 690	800	7 490	249
Termignon	2 610	550	3 160	128
Val Cenis	9 030	3 650	12 680	377 Lanslebourg 358 Lanslevillard
Val Fréjus	5 750	1 770	7 520	2 407 (Modane)
Valloire	11 720	5 070	16 790	858
Valmeinier	7 530	1 350	8 880	513
Ensemble Maurienne			132 180	
Ensemble 13 majors			113 400 86 %	

Les montages retenus

En Maurienne, les montages mobilisés concernent :

- **Le montage « classique »** avec participation de la commune, construction OPAC et gestion CCAS : c'est le cas à Valloire, Valmeinier.
- **Le montage « privé »** autour d'employeurs (société de remontées mécaniques à St Sorlin d'Arves et hébergeurs aux Karellis).
- **L'acquisition directe par la commune**, sans intervention d'un opérateur.

L'impact quantitatif produit entre 2000 et 2009

Stations	Parc dédié avant 2000	Parc réalisé depuis 2000	Subvention Conseil général	1 % logement	Projet
Bessans		10 PLS	/		5
Bramans	0	0			0
Bonneval		6 PLUS	/	230 470 €	
Val Cenis					20
Sollières	0	0			0
Termignon		2 PLS	/		
Aussois					
La Norma		4 PLUS	18 400 €		15
Val Fréjus					
Valloire		17 PLUS	78 200 €	650 000 €	30
Valmeinier		21 PLUS 13 PLS	78 227 € 59 800 €	940 000 € 580 000 €	
Albiez					
La Toussuire	10 (40 lits)				20
Le Corbier	12 (12 lits)	16	73 600 €		
Les Karellis	401	165 (fonds propres)	/	159 462 €	
Saint-Jean d'Arves					A définir
Saint-Sorlin d'Arves		25 PLS (36 lits)	/	486 000 €	20
Saint-Pancrace					
Saint-François Longchamp		17 PLUS	67 470 €	350 000 €	
Saint-Colomban		1	4 600 €		
Ensemble	423 logements	297 logements Dont 107 Cg <i>Et 190 privés</i>	380 297 €	3 395 932 €	110 logements

Entre 2002 et 2008, 297 logements et 340 lits ont été réalisés en Maurienne.

Peu de lits dédiés existaient en Maurienne, en dehors des Karellis, avant la mise en place de mesures spécifiques : une cinquantaine de lits. En effet, les solutions locales ont permis le développement des stations, avec également des recrutements locaux possibles.

Depuis 2002, 297 logements ont été réalisés (340 lits), dont 107 avec un financement Conseil général (380 297 €), et 190, avec un financement mixte ou privé, mobilisant ainsi 3,4 M€ de fonds 1 % logement.

Les besoins en Maurienne

La rencontre des élus met en évidence une situation de besoins différente de celle de Tarentaise, malgré la croissance importante du nombre de lits depuis 2000. Les ressources locales ont joué fortement, de même que les itinéraires résidentiels entre locatif et accession, plus aisés qu'ailleurs, ont permis d'accueillir les saisonniers maintenant extérieurs.

Trois axes sont à travailler :

- **La réalisation de quelques opérations dédiées souhaitées par les stations** : Valloire, Val-Cenis, La Toussuire, Saint-Sorlin d'Arves, la Norma.. Ces dernières peuvent correspondre à des montages différents : classiques avec l'OPH, achats de logements existants par la commune, association de commune et employeurs, voire privées autour d'employeurs.
- **Une réflexion autour des vacances du parc OPH Savoie**. En effet, les difficultés économiques, et aussi la nature du parc public existant (logements familiaux), entraînent une situation globalement fluide du parc et des points de vacances anciens (Modane), ou plus récents mais néanmoins pérennes (Saint-Jean de Maurienne, Lanslevillard). Compte-tenu des temps/distances de ces logements et des besoins en stations, il serait opportun d'envisager d'étudier des reconversions/adaptations en ce sens.
- **Les transports collectifs entre fond de vallée et stations**. Ils ne sont pas une solution standard à tous les salariés, compte tenu des horaires de ces derniers, mais aussi du temps de ramassage par rapport au temps individuel. Néanmoins, une réflexion en ce sens s'engage dans l'Arvan-Villard, et la proximité de centre comme Saint-Jean de Maurienne et Modane par rapport à certaines stations mérite d'être étudiée.

Stations de l'Arvan-Villard (Sybelles)

Ces stations indiquent que leur besoin en logement des saisonniers est actuellement satisfait, en raison de la spécificité du territoire.

Des solutions locales pertinentes

- *Les villages* présentent des opportunités de location pour les saisonniers, voire de réhabilitation pour les permanents, à l'échelle des emplois des stations.
- *Des appartements touristiques déqualifiés* ont été achetés par des hôteliers ou des commerçants pour loger leur personnel.
- *Des appartements touristiques non loués* (manque de fréquentation) sont loués à la saison (de l'ordre de 2 000 à 2 400 €), ce qui situe l'effort de l'employeur nettement en dessous de la réservation dans une opération dédiée et présente l'avantage de la souplesse.
- *Des opérations- employeurs* ont été réalisées par les remontées mécaniques (neuves ou acquisition/réhabilitation).
- *Les communes* interviennent souvent en direct pour de petites opérations.

La proximité de St Jean de Maurienne

La distance/Temps entre les stations et le centre-ville (16 km et 20 minutes pour la Toussuire et le Corbier) permet de résoudre les problèmes logement restants, ou ceux émanant de saisonniers souhaitant vivre en ville. Cela est d'autant plus facile que les problèmes industriels y ont créé une vacance dans le parc public (35 logements OPAC, notamment en logements familiaux) ou spécifique (34 studios au Foyer de Jeunes travailleurs).

Dans ce dernier, le studio est facturé 495 € par mois (desquels peut être déduit l'APL, petit déjeuner inclus, service blanchisserie aussi).

Des liaisons transport en commun existent, mais doivent être améliorées dans les horaires.

Les besoins

- St Sorlin d'Arves envisage une opération de **30 lits**, notamment pour les commerçants
- St Jean d'Arves réfléchit à une opération
- La Toussuire pense à une opération en copropriété entre la commune et les employeurs (20 logements)

Stations de Haute-Maurienne

Un marché local en limite d'opportunité

Sur le haut, le marché privé local a absorbé une grande part des besoins. Aujourd'hui, les logements demeurant vacants ne sont pas re-mobilisables, à l'initiative de leurs propriétaires.

Le locatif public est fluide, avec quelques vacances d'appartements familiaux. La mise en vente d'un lotissement d'accession sociale peut libérer les logements locatifs.

Des communes comme Bramans ont un réel rôle résidentiel. Cette attractivité joue jusqu'à Modane.

L'opportunité de Modane

Le marché immobilier, notamment en locatif public, présente de la vacance. Il en est de même sur Val Fréjus. La proximité des stations et du centre de Modane devrait inciter la recherche de solutions locales.

Les besoins

La SEM du Mont-Cenis, principal employeur avec les remontées mécaniques, a procédé à une enquête sur le mode de logement de ses salariés. Il en ressort que 90 % ont une solution logement satisfaisante. Une opération dédiée pourrait être envisagée avec, comme pivot, les 12 personnes à loger, auxquelles s'ajouteraient quelques lits pour les salariés des commerçants, soit **une vingtaine de lits** à prévoir.

Un terrain appartenant à l'association diocésaine (bâtiment des Maristes) pourrait être mobilisé en ce sens.

Stations du Galibier

Les stations du Galibier ont vu leur capacité d'hébergement touristique s'accroître sur les 10 dernières années. Cela s'est accompagné de recrutements plus nombreux venant de l'extérieur. La prise en compte des besoins en logements saisonniers s'est faite progressivement, par de petites opérations faites sur le montage-type. De la même manière que dans l'Arvan, elles sont complétées par l'apport.

Des hameaux les plus proches

Autour des stations et dans la direction de Saint-Michel, sans toutefois que ce bourg-centre puisse constituer une véritable ressource, eu égard au temps de déplacement (à signaler une situation fluide du parc locatif social sur la commune-centre, avec tendance à la vacance dans une certaine partie du parc).

Des appartements acquis par les employeurs

Valloire se caractérise par un parc touristique en partie ancien qui a offert des opportunités aux employeurs, notamment les commerçants qui ont ainsi investi tant pour loger leur propre personnel que pour louer à d'autres employeurs. Ces derniers sont très enracinés dans la station, et opèrent sur la durée.

Les besoins

Dans cette dernière station, une opération est à l'étude dans l'enveloppe d'une ancienne colonie de vacances. **30 studios** seraient nécessaires pour des saisonniers. Par ailleurs, le logement des permanents est une question pérenne.

Annexe II
La Maurienne

AUSSOIS

Emploi

- **Nombre d'emplois salariés au 31 décembre 2008 : 147**
 - Dont : - Remontées mécaniques
 - Hôtels Cafés Restaurants 78
 - Commerces 19
 - Autres 50
 - **Nombre d'emplois non salariés 83**
 - **Nombre d'emplois publics 12**
- } **RGP 2006**

Logement

- **Nombre de résidences secondaires en 2006 : 808**
- **Nombre de lits touristiques : 7 030 (dont 6 030 marchands)**
- **Nombre de logements sociaux en service : 39 OPAC**

➤ Opérations financées depuis 2002 :

* **Financement Conseil général**

** *Financement employeur*

Opérations antérieures

LA NORMA

Emploi

- **Nombre d'emplois salariés au 31 décembre 2008 : 179**
 - Dont : - Remontées mécaniques
 - Hôtels Cafés Restaurants 46
 - Commerces 17
 - Autres 115
 - **Nombre d'emplois non salariés 60**
 - **Nombre d'emplois publics 16**
- } RGP 2006

Logement

- **Nombre de résidences secondaires en 2006 : 1 181**
- **Nombre de lits touristiques : 6 460 (dont 2 730 marchands)**
- **Nombre de logements sociaux en service : 0**

➤ Opérations financées depuis 2002 :

2003 **1 logement***
2004 **3 logements***

* **Financement Conseil général**

** *Financement employeur*

Opérations antérieures

LA TOUSSUIRE

Emploi

- **Nombre d'emplois salariés au 31 décembre 2008 : 390**
 - Dont : - Remontées mécaniques 89
 - Hôtels Cafés Restaurants 154
 - Commerces 77
 - Autres 70
 - **Nombre d'emplois non salariés 103**
 - **Nombre d'emplois publics 12**
- } RGP 2006

Logement

- **Nombre de résidences secondaires en 2006 : 1 766**
- **Nombre de lits touristiques : 12 170 (dont 9 390 marchands)**
- **Nombre de logements sociaux en service : 20**

➤ Opérations financées depuis 2002 :

4 logements*

* **Financement Conseil général**

** *Financement employeur*

Opérations antérieures

LE CORBIER

Emploi

- **Nombre d'emplois salariés au 31 décembre 2008 : 337**
 - Dont : - Remontées mécaniques 104
 - Hôtels Cafés Restaurants 74
 - Commerces 51
 - Autres 105
 - **Nombre d'emplois non salariés 84**
 - **Nombre d'emplois publics 16**
- } **RGP 2006**

Logement

- **Nombre de résidences secondaires en 2006 : 2 131**
- **Nombre de lits touristiques : 11 270 (dont 9 080 marchands)**
- **Nombre de logements sociaux en service : /**

➤ Opérations financées depuis 2002 :

2004 12*logements
2008 4* logements

* **Financement Conseil général**

** *Financement employeur*

➤ Opérations antérieures

ST SORLIN D'ARVES

Emploi

- **Nombre d'emplois salariés au 31 décembre 2008 : 333**
 - Dont : Remontées mécaniques 94
 - Hôtels Cafés Restaurants 132
 - Commerces 38
 - Autres 69
 - **Nombre d'emplois non salariés 73**
 - **Nombre d'emplois publics 4**
- } **RGP 2006**

Logement

- **Nombre de lits touristiques : 7 490** (dont 6 690 marchands)
- **Nombre de résidences secondaires en 2006 : 1 094**
- **Nombre de logements sociaux en service : 11**

➤ Opérations financées depuis 2002 :

2004 25 PLS (SCI)**

* **Financement Conseil général**

** *Financement employeur*

➤ Opérations antérieures

SAINT FRANCOIS LONGCHAMP

EMPLOI

- **Nombre d'emplois salariés au 31 décembre 2008 : 290**
 - Dont : - Remontées mécaniques 106
 - Hôtels Cafés Restaurants 72
 - Commerces 55
 - Autres 57
- **Nombre d'emplois non salariés 110** } **RGP 2006**
- **Nombre d'emplois publics 4** }

LOGEMENT

- **Nombre de résidences secondaires 2006 : 1 943**
- **Nombre de lits touristiques : 9 710 (dont 9 400 marchands)**
- **Nombre de logements sociaux en service : 39 (au 1/01/2008)**

➤ Opérations financées depuis 2002 :

2003 17 PLUS (OPAC) *

* **Financement Conseil général**

** *Financement employeur*

Opérations antérieures

10 logements OPH de Chambéry

VALMEINIER

EMPLOI

- **Nombre d'emplois salariés au 31 décembre 2008 : 271**
 - Dont : - Remontées mécaniques
 - Hôtels Cafés Restaurants 154
 - Commerces 57
 - Autres 60
- **Nombre d'emplois non salariés 103** } **RGP 2006**
- **Nombre d'emplois publics 28** }

LOGEMENT

- **Nombre de résidences secondaires en 2006 : 1 811**
- **Nombre de lits touristiques : 8 880 (dont 7 530 marchands)**
- **Nombre de logements sociaux en service au 1/01/2008 : 34**

➤ Opérations financées depuis 2002 :

2003 **21 logements PLUS (OPAC)***
2004 18 logements PLUS (OPAC) dont **13* PLUS saisonniers**

* **Financement Conseil général**

** *Financement employeur*

VALLOIRE

EMPLOI

- **Nombre d'emplois salariés au 31 décembre 2008 : 884**
 - Dont - Remontées mécaniques 299
 - Hôtels Cafés Restaurants 270
 - Commerces 136
 - Autres 179
 - **Nombre d'emplois non salariés 248**
 - **Nombre d'emplois publics 39**
- } **RGP 2006**

LOGEMENT

- **Nombre de résidences secondaires en 2006 : 2 674 (+ 839)**
- **Nombre de lits touristiques : 16 790 (dont 11 720 marchands)**
- **Nombre de logements sociaux en service au 1/01/2008: 51 (dont 31 OPAC)**

➤ Opérations financées depuis 2002 :

2004 **17 logements PLUS (OPAC)* 18 à 30 m² loyer mensuel : 385 € (/12)**

* **Financement Conseil général**

** *Financement employeur*

Opérations antérieures

12 logements (18m²)

Beaufortain / Val d'Arly

Le Beaufortain /Val d'Arly

Le secteur représente aujourd'hui près de 49 000 lits. Entre 2000 et 2009, sa capacité s'est accrue de 7 000 lits, et le nombre d'emplois en stations de 240 emplois salariés privés.

	Nb lits marchands	Autres	Total
Arêches / Beaufort	3 980	5 480	9 460
Les Saisies	5 110	11 640	16 750
Crest-Volland	2 380	5 480	7 840
Flumet	850	2 100	2 950
La Giettaz	1 380	1 290	2 630
Notre Dame de Bellecombe	2 510	5 180	7 690
Héry sur Ugine	550	1 070	1 620
Ensemble Beaufortain / Val d'Arly	16 760		48 940
Ensemble 4 majors			41 740 85 %

L'impact quantitatif produit entre 2000 et 2009

Stations	Avant 2000	2000/2009	Financement Conseil Général	1 % logement	projets
Arêche/Beaufort					
Les Saisies		5 lits		90 000€	
Villard s/Doron		6 PLS		133 606€	
Crest-Voland		14 PLS		325 000€	
La Giettaz					
ND Bellecombe		8 PLUS		165 000€	
Beaufortain/Val d'Arly		33 lits		713 606€	

Les opérations dédiées saisonniers sont récentes dans ce territoire.

Depuis 2006, 33 lits ont été réalisés avec l'aide du 1 % logement à hauteur de 713 606 €.

Les montages retenus

Ce sont, de manière dominante, de petites opérations privées, montées par des SCI, en PLS ou ANAH.

L'OPH Savoie est intervenu dans la réalisation d'une opération en PLUS.

Les besoins

Le Val d'Arly : les besoins ne sont pas affichés.

Aucune opération dédiée n'a été montée, car les solutions onéreuses nécessaires ailleurs ne correspondent pas aux spécificités locales. Le recrutement est majoritairement local, et les hameaux permettent d'absorber les saisonniers extérieurs.

Le Beaufortain : le profil est le même ; aucune opération spécifique n'a été réalisée. Les besoins semblent peu nombreux.

Les autres massifs

Bauges

Stations	Nb lits marchands	Autres	Total
Les Aillons	1 210	2 330	3 540
La Féclaz / Revard	1 550	2 240	3 790
Le Grand Plateau Nordique	1 800	3 080	4 880
Ensemble Bauges			12 210

Avec 12 200 lits en 2009, le secteur des Bauges n'a pas vu de croissance importante de sa capacité d'hébergement touristique.

On considère en 2009 que 230 à 250 saisonniers travaillent dans le massif des Bauges, dont 190 sont employés par les remontées mécaniques (150 par la SEM des Bauges et le Revard, 40 par les deux stations de Haute-savoie).

Sur l'ensemble des saisonniers :

-59% sont des recrutements locaux.

-23% viennent des secteurs situés au pied du massif des Bauges (73 et 74).

-8% sont des recrutements extérieurs.

Les deux principales caractéristiques du massif (recrutement local et potentiel logement des agglomérations en Piémont) font que le logement des saisonniers ne pose pas de problème particulier.

Autres

Stations	Nb lits marchands	Autres	Total
Les Entremonts	960	2 020	2 980
Val Gelon	500	30	530
Ensemble Autres			3 510

Un entretien téléphonique a eu lieu avec le conseiller général du canton, Jean-Paul Claret.

Ce dernier confirme un recrutement fortement local, mais quelques besoins de recrutements extérieurs nécessaires (enseignement du ski de fond) qui sont confrontés à un manque d'offre locative locale non touristique.

Toutefois, ces besoins n'ont pas l'échelle permettant des opérations spécifiques.

Premières recommandations

- Pour ces raisons, certains baux entre employeurs ou commune et OPH risquent la dénonciation. Cela fait porter sur l'OPH un risque financier, qui devrait amener à repenser dans son ensemble la problématique des hébergements déqualifiés.
- Enfin, les montages initiaux, avec peu de financements complémentaires aux prêts, ont généré des déficits importants à charge des communes.

Deux foyers seraient à rénover de manière urgente : les Arcs et Valmorel, soit 460 lits.

Cela pose le problème de leur financement, en l'absence de PALULOS.

Susciter la mobilisation des logements OPH vacants en vallée

Les parcs locatifs publics des fonds de vallées méritent aujourd'hui d'être travaillés en connectant vacance et logement des saisonniers.

En Tarentaise

- **Moutiers** présente de la vacance sur une petite part de son parc (30 lits en foyer et 10 à 15 logements locatifs).
- **Bourg Saint Maurice** travaille à la situation de son parc logement eu égard au départ programmé du 7^{ème} BCA (une trentaine de logements à libérer).

En Maurienne

- **Saint-Jean de Maurienne**, confrontée aux difficultés industrielles, présente de la vacance (34 lits en foyer et 35 logements locatifs).
- **Modane** dispose également de logements locatifs vides (100 logements)
- **Lanslevillard** présente aussi des vacances ponctuelles.

L'occupation des parcs locatifs pour permanents en station affiche également des vacances, souvent moins pérennes, mais à prendre en compte également.

Tester les systèmes de navettes et organiser le covoiturage

Des expérimentations sont envisagées.

Les limites de ces actions sont connues. Néanmoins, même si elles ne répondent qu'à un certain type de besoins de saisonniers, elles font partie de la mosaïque de solutions pouvant être apportées. Quelques cas sont à l'étude :

En Tarentaise, hormis des expériences ponctuelles passées, l'APTV travaille à quantifier et qualifier les besoins, par une étude en cours ().

En Maurienne, un test est à l'étude entre les stations de l'Arvan-Villard et St Jean de Maurienne.

Partout des co-voiturages s'organisent. Il s'agirait peut-être de passer du spontané à des offres regroupées (internet).

Faire en sorte que les conventions issues des textes législatifs s'appliquent

La Loi sur les territoires ruraux de 2005 et la Loi Montagne de 1985 rendent obligatoires la réalisation de lits saisonniers en accompagnement d'opérations logements ou aménagement en zones touristiques. Ceux-ci doivent faire l'objet de conventions entre les opérateurs et la commune. Or, il est très difficile aujourd'hui de dresser un bilan de l'impact de ces textes sur l'offre spécifique. Un travail de sensibilisation des communes-support est à mener afin qu'elles puissent les imposer dans les négociations, et en contrôler la pérennité sur la durée.