



**santé
famille
retraite
services**



RECHERCHE - ACTION SUR LE LOGEMENT DES SAISONNIERS AGRICOLES

Rapport final

- Octobre 2005 -

Réalisé par :

FORS RECHERCHE
SOCIALE

Avec le concours de :

- . Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)
- . Direction Général de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGUHC)
- . Ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation, de la Pêche et des Affaires Rurales (MAAPAR)
- . Mission Logement des saisonniers du Tourisme

Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole (CCMSA)
Les Mercuriales
40, rue Jean Jaurès
93547 Bagnolet Cedex
Tél. : 01.41.63.77.77

FORS Recherche Sociale
48, rue des Petites Ecuries
75010 Paris
Tél. : 01.48.24.79.00

Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale (DATAR)
1, avenue Charles Floquet
75343 Paris Cedex 07
Tél. : 01.40.65.12.34

Table des matières

INTRODUCTION	5
1. CARACTERISER ET COMPRENDRE LES BESOINS DE LOGEMENTS SAISONNIERS DANS L'AGRICULTURE	8
1.1. Recensement statistique et localisation des emplois saisonniers dans l'agriculture française.....	8
o <i>Un grand nombre d'emplois dans toutes les grandes régions agricoles</i>	<i>9</i>
o <i>Une population mixte, et relativement jeune</i>	<i>10</i>
o <i>Des emplois souvent précaires</i>	<i>10</i>
1.2. Des besoins liés au recrutement de la main d'œuvre	11
o <i>Le recrutement de salariés locaux peut se heurter à la concurrence économique, à l'isolement géographique des exploitations ou à la faible attractivité des emplois agricoles</i>	<i>11</i>
o <i>Les représentations individuelles des exploitants sont parfois déterminantes dans les recrutements</i>	<i>13</i>
1.3. Les besoins en logement se caractérisent aussi en fonction de la durée et du rythme de travail des saisonniers	15
o <i>Les "rythmes" du travail saisonnier varient d'une culture à l'autre</i>	<i>15</i>
o <i>Etudiants, immigrés ou demandeurs d'emplois locaux : une main d'œuvre qui diffère selon les types de cultures, les zones géographiques et les bassins d'emploi</i>	<i>18</i>
o <i>Une main d'œuvre qui diffère également selon les « traditions » et les impératifs économiques régionaux</i>	<i>20</i>
o <i>La problématique du logement des saisonniers revêt divers aspects</i>	<i>20</i>
2. LES CONDITIONS DE LOGEMENT ET D'HEBERGEMENT DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS DE L'AGRICULTURE	22
2.1. L'hébergement par l'exploitant : une réalité hétérogène difficile à cerner	22
o <i>Des formes diverses, créées et destinées en priorité aux travailleurs étrangers</i>	<i>22</i>
o <i>Les logements en dur</i>	<i>22</i>
o <i>Les résidences mobiles : mobile homes, constructions modulaires, caravanes.....</i>	<i>23</i>
o <i>Le camping sur l'exploitation.....</i>	<i>29</i>
o <i>Les logements loués à l'extérieur par l'exploitant.....</i>	<i>29</i>
o <i>Un coût faible pour les saisonniers mais un confort parfois rudimentaire</i>	<i>29</i>
o <i>Un hébergement coûteux en investissement et en entretien, qui n'est pas "amortissable".....</i>	<i>29</i>
o <i>Des normes perçues comme contraignantes par la profession, et qui freinent le développement de l'offre</i>	<i>30</i>
2.2 Le logement en camping : un phénomène massif bien que peu satisfaisant.....	32
o <i>Un hébergement précaire et inadapté.....</i>	<i>32</i>
o <i>Une solution de logement pourtant favorisée par les saisonniers, car peu coûteuse.....</i>	<i>32</i>
o <i>Le positionnement ambigu des communes face à l'hébergement des saisonniers en camping.....</i>	<i>33</i>
2.3. Diverses solutions de dernier recours, dont certaines sont particulièrement préoccupantes	35
o <i>Le logement en structure touristique ou en gîte : une solution confortable mais trop coûteuse.....</i>	<i>35</i>
o <i>Logements de fortune et conditions de précarité extrêmes</i>	<i>36</i>
Conclusion : les variables à prendre en compte pour réfléchir aux solutions à produire	37

3. QUELLES SOLUTIONS POUR LOGER LES SAISONNIERS AGRICOLES ?	40
3.1. Créer une offre de logements privés améliorés avec des aides de l'ANAH	42
o Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et Programmes d'Intérêt Généraux (PIG)	42
o Les Opérations de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisir (ORIL).....	44
3.2. Créer des logements conventionnés à l'APL avec des financements publics du logement social	46
3.3. Mobiliser des logements disponibles.....	50
o Dans le Pays de Gâtine : une « bourse aux logements » pour mobiliser le parc privé	50
o Le logement en foyer (FJT, foyer Sonacotra) ou logements HLM : le dispositif PLACES dans l'Isère	51
o Les limites ou difficultés déjà observées pour ces dispositifs	52
3.4. Une pluri-fonctionnalité difficile à mettre en place.....	54
o Trouver une complémentarité d'occupation : touristes, apprentis, personnes en difficulté d'insertion,	54
o Mobiliser du 1% Logement	57
3.5. Des incitations fiscales.....	59
3.6. La solvabilité des salariés saisonniers	60
3.7. La production d'une offre de logements non aidés.....	62
 4. SYNTHÈSE ET PRECONISATIONS.....	 63
4.1. Les freins observés.....	64
o Des freins sociologiques et économiques.....	64
o Des freins contextuels importants.....	65
o Des freins politiques.....	65
o Des freins techniques	66
4.2. Les outils existants à l'épreuve du diagnostic : constats et propositions.....	67
o La recherche-action permet aujourd'hui d'affirmer que la solution la plus adaptée aux contraintes du contexte agricole est la production d'une offre de logements chez l'employeur	67
o La production de logements meublés ordinaires financés en PLUS pour les saisonniers agricoles mobiles n'est pas envisageable à grande échelle	70
o La faible solvabilité des salariés mobiles constitue un frein important à mise en oeuvre de certaines solutions	72
4.3. Préconisations pour une démarche locale de diagnostic et de projet	74
o Un diagnostic de territoire est un préalable indispensable à la mise en œuvre d'une démarche de projet.....	74
o Toute démarche de projet suppose de réunir des conditions de départ	74
o Les projets élaborés doivent satisfaire aux conditions suivantes, pour être viables, en l'état actuel des aides publiques accessibles	75
Conclusion : la problématique du logement saisonnier renvoie à celle de tous les salariés en mobilité professionnelle.	76
 ANNEXES	 77
1. Monographies d'expériences.....	78
2. Fiches techniques sur les financements du logement social.....	85
3. Tableau d'analyse des expériences et dispositifs repérés	87
4. Liste des personnes interrogées dans le Maine-et-Loire	93

INTRODUCTION

La saisonnalité du travail est depuis toujours un phénomène inhérent au rythme des travaux agricoles. Chaque année, 700 000 à 800 000 contrats saisonniers sont signés dans ce secteur d'activité, principalement dans le domaine des cultures spécialisées (horticulture, semences, arboriculture, maraîchage, plantes médicinales) et de la viticulture.

Les travailleurs saisonniers locaux étant généralement insuffisants en nombre pour combler les besoins en main d'œuvre, les employeurs ont souvent recours à des salariés « extérieurs », qui s'installent quelques semaines, voire quelques mois, sur des territoires qui ne sont pas forcément pourvus en logements adaptés à cette demande très singulière. Régulièrement, la presse se fait alors l'écho de conditions de logement particulièrement médiocres, et de situations sociales difficiles¹. Les saisonniers sont en effet une population très hétérogène, mais ils présentent pour la plupart de réelles difficultés socio-économiques. Si l'on fait abstraction des étudiants ou des « pluri-actifs » locaux, effectuant les travaux agricoles pour disposer d'un revenu d'appoint, les saisonniers sont le plus souvent des personnes en situation de précarité : demandeurs d'emploi, bénéficiaires du RMI, gens du voyage, jeunes connaissant des difficultés d'insertion sur le marché du travail, travailleurs immigrés.

Conscient de ces difficultés de logement, et de ses effets directs sur les problèmes de recrutement rencontrés par les exploitants agricoles, les pouvoirs publics se montrent aujourd'hui de plus en plus sensibles à la question, comme en témoigne la Loi relative au développement des territoires ruraux, promulguée le 23 février 2005. Cette loi prévoit notamment la possibilité pour une collectivité d'imposer la construction de logements pour les travailleurs saisonniers dans les unités touristiques nouvelles ainsi que la possibilité, pour les exploitants agricoles, d'amortir sur douze mois les dépenses d'amélioration de bâtiments destinées à l'hébergement de leurs salariés.

Ainsi, suite à la décision du Comité Interministériel d'Aménagement et de Développement du Territoire du 3 septembre 2003, au cours duquel a été adopté un ensemble de mesures en faveur du monde rural, un comité de pilotage (et groupe de réflexion) a été mis en place autour de la Caisse centrale de mutualité sociale agricole (CCMSA) et la DATAR sur le thème du logement des saisonniers. La réflexion du groupe était animée par un double objectif. D'une part, celui de mieux connaître la population des salariés saisonniers et de mieux appréhender les difficultés de logement qu'elle rencontre, d'autre part, celui d'étudier de manière concrète les modalités d'intervention d'une aide publique pour favoriser l'accès aux logements des saisonniers, alors qu'elle n'est pas structurée pour intervenir en ce sens.

La recherche-action avait donc une visée opérationnelle expérimentale : il s'agissait de repérer la méthodologie de production de cette offre de logements (les outils adaptés) ; puis d'expérimenter les résultats à quelques opérations concrètes. La piste d'étude privilégiée au départ était la recherche d'une « pluri-fonctionnalité » des logements, considérée comme une solution aux courtes durées d'occupation des travailleurs saisonniers qui ne permettent pas aujourd'hui d'équilibrer les opérations de logements.

Il s'agissait là, à plusieurs égards, d'une étude exploratoire, qui a découvert son objet au fur et à mesure de l'enquête de terrain. En effet, la réalité des conditions de logement de la

¹ « Abus agricoles », par Michel Henry, *Libération*, 13/09/2004.

population saisonnière, leurs besoins réels et ceux des exploitants, ainsi que la mobilisation des acteurs locaux sur ce thème, restent très peu connus et difficiles à appréhender au plan national aussi bien que local. Rares sont les études consacrées à cette thématique, rares sont également les données statistiques disponibles (il n'en existe pas qui présentent des chiffres exhaustifs²), et il n'existe pas de source permettant de connaître l'origine géographique des salariés, leurs caractéristiques sociales, où leurs conditions de logement. La compréhension du phénomène saisonnier dans le secteur agricole, et de ses enjeux économiques aussi bien que sociaux, se heurte donc rapidement à l'absence de chiffres et de données synthétiques.

Aussi, la réalisation de l'étude s'est appuyée sur deux démarches complémentaires : d'une part un diagnostic local sur tout le territoire d'un département concerné par une activité agricole saisonnière, d'autre part une capitalisation d'expériences repérées sur le territoire français.

La réalisation d'un diagnostic local apparaissait incontournable pour la compréhension de cette problématique (et en a d'ailleurs rapidement révélé la complexité). L'emploi saisonnier concerne en effet divers secteurs d'activité et ses enjeux économiques sont multiples. Certains éléments tels que le nombre de travailleurs et leur origine géographique, leurs besoins en matière de logement, sont étroitement liés au rythme des cultures, aux réalités économiques des bassins d'emploi et aux « traditions » régionales en matière de recrutement, voire aux représentations des exploitants. Ces éléments composent une réalité que l'on ne cerne qu'en collectant et en recoupant diverses informations locales. C'est la connaissance de cette réalité locale qui permet d'imaginer des modes d'actions, et de tracer les contours d'une intervention possible des pouvoirs publics et de leurs partenaires privés.

La capitalisation d'expériences en cours repérées dans diverses régions a permis d'analyser leurs conditions de faisabilité et de transfert sur un autre territoire : la création d'une « bourse aux logements » dans le pays de Gâtine (Deux-Sèvres), la mise en œuvre d'un P.I.G dans le Tarn-et-Garonne, et la création d'une plateforme locale (PLACES) permettant la mise à disposition de logements dans un FJT de l'agglomération de Péage de Roussillon (Isère), la construction de foyers, l'intervention du « 1% logement », la plurifonctionnalité des logements existants, etc. constituaient quelques pistes d'action qu'il était intéressant de confronter à la réalité du terrain étudié.

A l'origine, deux départements à forte dominante agricole constituaient le terrain d'investigation : le Maine-et-Loire et le Tarn-et-Garonne. Ce dernier département a finalement été écarté, étant donné qu'une expérimentation y a été mise en place. Aussi, la recherche-action est-elle largement alimentée par les données provenant du Maine-et-Loire, mais s'appuie néanmoins par ailleurs sur des éléments recueillis dans le cadre d'une enquête similaire effectuée pour le pays « Terres Romanes en Pays Catalan » (Pyrénées Orientales)³. Elle utilise également certaines données statistiques et ressources documentaires recueillies au niveau national, ainsi que les informations obtenues dans le cadre de la capitalisation d'expériences régionales.

² Les données collectées par les départements « cotisations » des MSA concernent le nombre de contrats signés pour chaque secteur agricole au niveau départemental, mais ne rendent pas compte de la réalité exacte du nombre de saisonniers effectivement présents dans le département, car certains saisonniers cumulent plusieurs contrats. Par ailleurs, les chiffres établis à partir des déclarations employeurs ne prennent pas en compte le travail dissimulé.

³ « Etude-expérimentation sur le logement des travailleurs saisonniers », GIP « Terres Romanes en Pays Catalan ».

Si les deux démarches n'ont pas permis d'aboutir à la mise en place d'une expérimentation locale, pour des raisons qui seront expliquées dans ce rapport, elles ont alimenté une réflexion globale et précise sur la problématique du logement des saisonniers, et permis de poser les « bonnes questions » visant à produire les solutions les plus viables pour le logement des saisonniers agricoles.

Ce rapport se propose donc, dans un premier temps, de mieux comprendre comment se pose la question du logement saisonnier dans le secteur agricole, et quels en sont les principaux enjeux, en se basant principalement sur l'étude de contexte du Maine-et-Loire. Il s'agissait notamment d'analyser les différents paramètres qui influent sur le recrutement de la main d'œuvre, sur son origine géographique, et de voir comment l'ensemble de ces facteurs se combine pour influencer les bonnes ou mauvaises conditions de logement des saisonniers.

Dans un second temps, le rapport présente les conditions de logement des saisonniers constatées dans le Maine-et-Loire comme ailleurs, depuis l'hébergement chez l'exploitant jusqu'aux solutions les plus précaires.

La troisième partie présente l'analyse des outils repérés (dans le secteur du tourisme par exemple) et des expériences menées sur le territoire national de manière à faire émerger leurs conditions de faisabilité, leurs atouts et leurs limites.

Enfin, la dernière partie présente les conclusions de la recherche et les préconisations qui ont été formulées par le comité de pilotage, dans le cadre de ses travaux de réflexion.

1. CARACTERISER ET COMPRENDRE LES BESOINS DE LOGEMENTS SAISONNIERS DANS L'AGRICULTURE

L'origine géographique des saisonniers détermine les besoins en logement. Mais il n'existe pas de recensement qui permette de distinguer les saisonniers "locaux" de ceux qui sont originaires d'un autre bassin d'emploi, d'une autre région ou même d'un pays étranger. L'évaluation de cette population reste très délicate à mener et les investigations de terrain montrent une réalité très nuancée.

1.1. Recensement statistique et localisation des emplois saisonniers dans l'agriculture française

Les principales sources de recensement et d'évaluation statistique sont les données collectées par les MSA, qui permettent d'avoir quelques éléments de connaissance de la population saisonnière française, en termes de profils et de localisation géographique.

En France, le recensement statistique effectué par la Direction des Statistiques et des Etudes Economiques et Financières de la CCMSA⁴ dénombrait ainsi en 2001 **824 128 emplois** saisonniers agricoles, créés par 87 860 employeurs de main d'œuvre et occupés par 669 023 salariés saisonniers⁵. Bien évidemment, ces chiffres ne prennent pas en compte le travail non déclaré, dont on sait qu'il peut être important pour ce type d'emplois.

Parmi cette population, on distingue plusieurs catégories de saisonniers :

- les **travailleurs occasionnels et les demandeurs d'emploi**⁶, qui représentent la majorité de la population saisonnière (88,8%) ; parmi les premiers, on distingue les travailleurs saisonniers immigrés en contrats OMI, qui étaient entre 13 000 et 14 000 en 2003, selon le directeur de l'Office des Migrations Internationales.
- les **salariés classiques** disposant de temps libre et souhaitant le rentabiliser en effectuant des travaux saisonniers. Cette catégorie représente environ 8% des emplois saisonniers ;
- Les **salariés d'associations intermédiaires**, les titulaires de contrats aidés ou les salariés en situation d'insertion dans les entreprises conventionnées, qui représentent seulement 2% de la population saisonnière.

⁴ « Emplois saisonniers dans la production agricole en 2001 », Direction des Statistiques et des Etudes Economiques et Financières, CC MSA.

⁵ Ces chiffres datent de 2001, et d'autres chiffres évoqués récemment par la CFDT font état de plus d'un million de contrats, occupés par environ 850 000 saisonniers.

⁶ Selon la nomenclature de la CCMSA, « est considérée comme travailleur occasionnel toute personne qui occupe un emploi de salarié agricole, sous contrat à durée déterminée, d'une durée maximale de 132 jours de travail effectifs, consécutifs ou non par année civile ».

La particularité des saisonniers en contrat « OMI »

Par un système de conventions bilatérales signées entre la France et certains pays étrangers (Tunisie, Maroc, Pologne), les entrepreneurs essentiellement agricoles sont autorisés à recruter de la main d'œuvre dans ces pays. Ils sont appelés contrats « OMI » du nom de l'Office des Migrations Internationales, organisme chargé de leur recrutement et de leur transport. Suivant la procédure dite « d'introduction », l'employeur intéressé sollicite auprès de la préfecture l'autorisation d'embaucher à l'étranger un travailleur saisonnier. Cette autorisation ne peut en théorie être délivrée que lorsque *« toutes les possibilités d'embauche des demandeurs d'emploi du marché local, voire national et communautaire, de l'emploi auront été exploitées »*.

Dotés de contrats de travail temporaires n'excédant pas 8 mois, leur présence est donc destinée à suppléer la pénurie de main d'œuvre nationale. Au terme de son contrat, le saisonnier doit obligatoirement retourner dans son pays dans un délai de 10 jours, sous peine de ne pouvoir bénéficier d'un nouveau contrat. La particularité des saisonniers en contrat OMI réside également dans le fait qu'ils doivent être obligatoirement logés par l'employeur. De fait, c'est le département des Bouches-du-Rhône qui est le plus fort « consommateur » de contrats OMI, puisqu'il regroupe environ 4 000 saisonniers bénéficiant de ce type de contrats, et travaillant parfois depuis de longues années, entrecoupées de retours au pays, dans les exploitations arboricoles et maraîchères de la région.

Le nombre d'emplois saisonniers varie fortement en fonction du secteur agricole. Trois secteurs totalisent à eux seuls 90% des emplois saisonniers, le secteur viticole arrivant largement en tête du nombre d'emplois saisonniers créés. Ces trois secteurs sont donc : la viticulture (48%), les cultures spécialisées⁷ (25%), et les cultures et élevages non spécialisés (17%).

o Un grand nombre d'emplois dans toutes les grandes régions agricoles

Les départements dans lesquels ont été créés les plus grands nombres d'emplois saisonniers sont ceux où les productions viticoles, arboricoles et maraîchères sont particulièrement importantes.

Ainsi, les départements ayant créé au moins 10 500 emplois saisonniers en 2001 sont les suivants :

- en région Aquitaine, les départements de la Gironde, des Landes, et le Lot-et-Garonne ;
- en Bourgogne les départements de la Côte d'Or et de la Saône-et-Loire ;
- en Bretagne, les départements du Finistère et des Côtes d'Armor ;
- en Champagne, les départements de la Marne et de l'Aube ;
- en Languedoc-Roussillon, les départements de l'Hérault, des Pyrénées Orientales, du Gard et de l'Aude ;
- en Rhône-Alpes, dans les départements de la Drôme, du Rhône et de l'Ardèche ;
- les départements de la Loire-Atlantique, du Maine-et-Loire, le Haut-Rhin, l'Aisne, le Tarn-et-Garonne et enfin le Vaucluse.

⁷ L'appellation de « culture spécialisées » regroupe en fait le maraîchage, l'arboriculture, l'horticulture, et les pépinières.

o Une population mixte, et relativement jeune

Les emplois saisonniers ne sont pas, loin s'en faut, des emplois largement masculinisés : en effet, si la majorité des saisonniers sont des hommes, ils sont loin d'être omniprésents sur les exploitations (52% d'hommes).

Par ailleurs, les salariés saisonniers de la production agricole sont plutôt jeunes, leur moyenne d'âge étant de 31 ans (cette moyenne étant la même pour les hommes et les femmes).

Cependant, des différences existent selon les secteurs d'activité, le secteur de l'élevage des animaux spécialisés présentant une moyenne d'âge plus élevée (37 ans), ainsi que la viticulture (33 ans).

Age des salariés saisonniers				
< 20 ans	20 - 30 ans	30 - 40 ans	40 - 50 ans	> 50 ans
31 %	29 %	18 %	12 %	10 %

Source : CCMSA

o Des emplois souvent précaires

Le niveau de rémunération et la courte durée des contrats saisonniers en font des emplois très précaires.

La rémunération horaire moyenne est égale à 1,21 SMIC (8,09 €) (le montant moyen de la rémunération d'un contrat saisonnier est de 478 €). Les plus faibles rémunérations horaires (inférieures à 7,31€ de l'heure) se retrouvent dans les cultures spécialisées (arboriculture, maraîchage) qui emploient de nombreux saisonniers, ainsi que dans les champignonnières, les entreprises de jardins et paysagistes, et les cultures et élevages non spécialisés.

Pourcentages (cumulés) de contrats saisonniers...	...ayant une rémunération inférieure ou égale à
25%	165 €
50%	360 €
75%	650 €
95%	1270 €

Sources : CCMSA

La durée moyenne des contrats de travail est d'une quinzaine de jours, mais elle est variable selon les secteurs d'activité. Environ 1 contrat sur 4 est renouvelé. Cette courte durée est en partie due aux ruptures de travail, parfois inopinées, auxquelles sont contraints les saisonniers, en fonction des variations de maturation des produits d'une parcelle à l'autre (en particulier en viticulture et arboriculture). Des saisonniers présents pendant un mois peuvent ainsi n'être rémunérés que pour une quinzaine de 15 jours de travail effectif.

Durée des contrats saisonniers		
0 à 12 jours	< 13 jours et 1 mois >	> 1 mois
50 %	45 %	5 %

Sources : CCMSA

1.2. Des besoins liés au recrutement de la main d'œuvre

La problématique du logement des saisonniers de l'agriculture s'est posée aux exploitants agricoles avec l'apparition de difficulté pour recruter la main d'œuvre. Dès lors que les besoins en main d'œuvre ne parviennent pas à être satisfaits par la main d'œuvre locale, la question du logement des saisonniers se pose. On ne peut aborder la problématique du logement saisonnier agricole sans analyser les conditions qui déterminent les recrutements d'une main d'œuvre extérieure au territoire, et qui déterminent donc les besoins en logement. En effet, pour comprendre et caractériser ces besoins, il faut pouvoir analyser la diversité des facteurs qui les conditionnent.

o **Le recrutement de salariés locaux peut se heurter à la concurrence économique, à l'isolement géographique des exploitations ou à la faible attractivité des emplois agricoles**

La difficulté à recruter des salariés locaux est la première raison qui amène les exploitants à employer des salariés extérieurs. L'indisponibilité de la population locale pour les travaux saisonniers est différente selon les bassins d'emploi et correspond à 3 principaux facteurs, qui sont généralement combinés.

Cette disponibilité dépend d'abord souvent de la concurrence économique exercée par d'autres activités sur ce territoire. Ainsi, dans le Maine-et-Loire, la fermeture d'usines et la réduction d'effectifs a entraîné la perte de 650 emplois non recyclés et a eu une répercussion immédiate sur l'emploi saisonnier dans la viticulture et l'arboriculture, des secteurs qui ont connu peu de problème de recrutement pour la saison suivante, dans les zones concernées. De manière générale, la conjoncture économique est souvent évoquée pour expliquer les facilités ou difficultés de recrutement : en période de crise et de récession de l'emploi, les exploitants trouveraient davantage de candidats pour les travaux agricoles : *"En 2000-2001, avec la reprise économique, ça a été très dur, témoigne un arboriculteur du Maine-et-Loire, depuis 2002, on n'a pas ces problèmes, on sait que c'est plus facile parce qu'il y a une crise de l'emploi"*.

La localisation des exploitations reste à l'évidence déterminante, combinée au fonctionnement du marché local de l'emploi. Ainsi, dans le Maine-et-Loire, la proximité d'Angers est un atout pour les exploitants car elle offre une manne de main d'œuvre locale qui comble une partie des besoins de saisonniers. Dans ce département, les plus grosses difficultés de recrutement se posent principalement pour les exploitations isolées des villes, qui sont, plus que les autres, confrontées chaque année à la difficulté de boucler leurs effectifs.

Dans les Pyrénées-Orientales, en revanche, les agriculteurs du canton d'Ille-sur-Têt considèrent la proximité de Perpignan, située à une vingtaine de kilomètres, comme une source de concurrence économique, même s'ils peuvent recruter, tout comme pour Angers, une main d'œuvre étudiante disponible pendant une grande partie de la cueillette. Pour le canton de Prades, l'éloignement de Perpignan (50 km) facilite au contraire le recrutement de saisonniers locaux, aussi parce que le bassin d'emploi fonctionne autour d'une petite ville, et non pas des tout petits villages, et qu'il offre très peu d'activités concurrentes : près de 30 % de la population active de la ville est ainsi bénéficiaire du RMI (cf. : encadré).

Outre ces facteurs économiques, le recrutement de saisonniers se heurte également à la faible attractivité du travail agricole, réputé pour sa pénibilité : dans la vallée du Têt, en

Pyrénées-Orientales, la cueillette de la pêche et de la nectarine se fait sous des températures estivales dépassant les 30 degrés ; dans le maraîchage, le travail saisonnier se fait souvent sous serre, dans des atmosphères extrêmement chaudes et humides. Dès que le marché de l'emploi s'améliore, ces emplois sont parmi les premiers délaissés. D'autant qu'ils sont faiblement rémunérés et que pour certains demandeurs d'emploi ou bénéficiaires du RMI, il n'est pas forcément avantageux, financièrement, d'occuper un emploi agricole pendant la saison.

Enfin, les soucis de recrutement sont également accentués par la taille des exploitations. Les petites exploitations qui nécessitent deux ou trois saisonniers parviennent semble-t-il plus facilement à recruter les saisonniers, même à la dernière minute, en utilisant leurs réseaux familiaux ou le bouche-à-oreille. Pour les exploitations de grande taille, qui ont besoin d'une quarantaine de saisonniers, les modalités de recrutement sont à l'évidence beaucoup plus compliquées lorsqu'il y a pénurie de main d'œuvre.

On soulignera le fait que pour la viticulture, la grande quantité de main d'œuvre nécessaire sur une période très courte implique un recours presque toujours systématique à une main d'œuvre extérieure, car la main d'œuvre locale peut rarement suffire aux besoins.

Prades et d'Ille-sur-Têt : deux bassins d'emplois très différents qui illustrent la diversité des difficultés de recrutement

Le canton de Prades, situé à une cinquantaine de kilomètres de Perpignan, ne connaît pas d'industrie ou d'activités concurrentes dans le bassin d'emploi ; en outre, le taux de bénéficiaires du RMI y est très élevé (30 %). Du point de vue de l'agriculture, les exploitations se structurent autour d'une seule coopérative et sont de petite taille (10 ha en moyenne), ce qui signifie que les besoins de la plupart des exploitations ne dépassent pas 2 ou 3 saisonniers par an. Il est, dans ces conditions, plus facile de parer à une éventuelle défection d'un saisonnier. Ces caractéristiques semblent jouer sur le fait que l'arboriculture, dans le canton de Prades fait largement appel à une main d'œuvre locale, qui est disponible. En 2004 par exemple, 98 % des 200 saisonniers employés à la coopérative étaient issus du bassin d'emploi, dont 80 % étaient étudiants (un important lycée professionnel est implanté dans la ville de Prades).

Dans le canton d'Ille-sur-Têt, situé à une vingtaine de kilomètres de Perpignan, les exploitants rencontrent davantage de difficultés pour recruter localement la main d'œuvre saisonnière. La proximité de Perpignan participe au manque de disponibilité de la population active du bassin d'emploi. En outre, les exploitations de grande taille sont plus nombreuses que dans le canton de Prades (12 à 13 ha en moyenne mais avec une dizaine d'exploitations qui ont environ 50 saisonniers) : dans ce contexte, une pénurie de deux ou trois saisonniers est une menace sévère pour la récolte, alors que dans les petites exploitations, le risque de pénurie se limite souvent à 1 saisonnier, qu'il est plus facile de remplacer à la dernière minute.

D'un canton à l'autre, les enjeux du recrutement et de la fidélisation ne sont donc pas les mêmes. La disponibilité insuffisante de la main d'œuvre locale dans le canton d'Ille-sur-Têt et la nécessité de recruter une main d'œuvre extérieure pose nécessairement la question du logement de cette main d'œuvre. Depuis le début de l'automne, une quarantaine de mobile home sont en cours d'acquisition par des exploitants du canton d'Ille, alors que ce phénomène semble inexistant dans celui de Prades.

o Les représentations individuelles des exploitants sont parfois déterminantes dans les recrutements

La manière dont les exploitants recrutent leur main d'œuvre saisonnière est aussi extrêmement liée à des représentations qu'ils nourrissent sur telle ou telle catégorie de population, et qui expliquent que d'une exploitation à l'autre, la main d'œuvre extérieure peut être plus ou moins représentée. Ces représentations sont la plupart du temps liées aux expériences que chaque exploitant a eues avec telle ou telle catégorie de population.

Ainsi, des catégories de personnes bien identifiées ne sont pas ou plus recrutées par les uns ou les autres : *"On a eu des Equatoriens et des Péruviens à moment donné, explique un arboriculteur su Maine-et-Loire, mais ils n'étaient pas sérieux, ils sont grillés dans la région maintenant". "On a eu des gens du Nord, de Lille, des étudiants et des gens des cités, ils venaient en bande, mais ça n'allait pas, ils allaient voler au Super U".* Un arboriculteur d'un autre secteur du Maine-et-Loire évoque également une mauvaise expérience avec *"les gens du Nord" : "on a fait venir des gens de Béthune, ils sont partis au bout de 15 jours, il y avait de gros problèmes de boisson, des comas éthyliques, l'horreur... puis des bagarres dans les logements, on n'a pas recommencé".* Pour un autre exploitant, sa main d'œuvre saisonnière était essentiellement composée d'étudiants de la région depuis la fin des années 80, jusqu'à ce que cette main d'œuvre *"habituelle"* cesse de convenir dans les années 1999-2000 : *"Les étudiants Sénégalais qu'on embauchait d'année en année exigeaient toujours plus de choses, du chauffage, du confort. Ils voulaient toucher la prime de rendement, alors la qualité n'était plus là : ils abîmaient les fruits en les cueillant".*

Pour une partie des exploitants, les travailleurs étrangers constituent une main d'œuvre réputée comme plus fiable et plus travailleuse : *"J'ai demandé des Polonais à l'OMI parce que j'ai entendu dire que c'était de bons travailleurs,* témoigne un arboriculteur du Maine-et-Loire. *Les Polonais touchent 7 fois le salaire polonais ici. C'est vrai qu'avec les 30-45 ans, il n'y a pas de problème, par contre les jeunes buvaient beaucoup... alors on a sélectionné [...] Avec eux il n'y a jamais de bagarre, ils sont très gentils, mais certains exploitants n'en sont pas contents".* Un autre exploitant ajoute *"Ce sont des gens très propres, on a même plus besoin de faire le ménage".* Dans les Pyrénées-orientales, où l'emploi de travailleurs étrangers de l'OMI n'est pas autorisé, mais où l'on recrute des travailleurs espagnols ou portugais, les discours varient également d'un exploitant à l'autre : *"J'ai donné avec les travailleurs étrangers, depuis deux ans je n'en prends plus, ils demandaient toujours plus... Alors on a essayé une année avec les locaux et on a été agréablement surpris".*

Les populations en précarité, telles que les bénéficiaires du RMI, sont pour leur part généralement mal perçues par les exploitants. Dans le Maine-et-Loire, l'opération Mobilité mise en place sous l'égide, entre autres, du Conseil Général, de l'ANPE et de la MSA, propose d'acheminer, depuis Angers et jusque sur les exploitations, des bénéficiaires du RMI pour les besoins des travaux saisonniers. Les exploitants s'engagent en contrepartie à offrir un certain nombre d'emploi sur une durée déterminée. Mais le résultat, en termes de rentabilité, ne satisfait pas toujours : *"Ce n'est pas le même public... la première année on a eu des personnes en grande difficulté, ça nous coûtait très cher car il y a avait un gros turnover : les gens venaient un jour ou deux et ne revenaient plus".*

Si le dispositif fonctionne correctement aujourd'hui, le recours à cette main d'œuvre serait néanmoins la condition tacite, pour un certain nombre d'employeurs, pour obtenir le nombre de saisonniers OMI désiré : *"Quand on a pu avoir des Polonais,* témoigne l'un d'entre eux, *on a pris moins de monde de la Mobilité. Il faut bien faire un peu de social avec l'opération*

Mobilité, mais c'est bien parce qu'on a les Polonais derrière, je ne me voile pas la face". Ce type de discours a été entendu dans le Maine-et-Loire comme dans les Deux-Sèvres, où une opération similaire a été mise en œuvre.

L'ensemble de ces représentations contribue à la diversité des recrutements dans l'agriculture et donc à la diversité des besoins en logement. Selon les secteurs, selon les exploitations, non seulement le recrutement d'une main d'œuvre extérieure au bassin d'emploi est différent, mais il est aussi fluctuant au fil des ans pour une même exploitation, et, enfin, il implique une diversité des populations, dont les habitudes de vie peuvent poser des problèmes de cohabitation, comme on le verra plus loin.

Etant donné la diversité des critères qui induisent les choix (ou contraintes) de recrutement des exploitants, et la manière dont ces critères diffèrent d'un territoire (voire d'une exploitation) à l'autre, l'évaluation du nombre de ces saisonniers extérieurs ne peut se faire qu'à une micro-échelle : elle ne serait pas pertinente par rapport au type de culture pratiqué, ni par bassin d'emploi ou d'habitat.

1.3. Les besoins en logement se caractérisent aussi en fonction de la durée et du rythme de travail des saisonniers

Chaque type de culture impose un rythme spécifique, une saisonnalité qui influe sur le nombre de saisonniers à recruter et sur la durée des travaux. Ainsi, selon les types de cultures (et parfois, pour une même culture, selon la variété cultivée) et leur localisation géographique, les travaux saisonniers seront plus ou moins concentrés dans le temps, et la « nature » et l'origine de la main d'œuvre recrutée seront très différentes.

Rien de commun, en effet, entre des travaux saisonniers d'une quinzaine de jours au mois d'août, et des travaux qui s'étalent sur plusieurs mois, et se terminent au mois de novembre. A chaque fois, la question du logement de cette main d'œuvre se pose de manière différente, et ne revêt pas le même caractère préoccupant.

o Les "rythmes" du travail saisonnier varient d'une culture à l'autre

Le besoin d'une main d'œuvre saisonnière abondante, sur une période réduite : les cultures de maïs – semence, le tabac, les plantes médicinales...

Les besoins en main d'œuvre saisonnière sont très différents d'une culture à l'autre. Certaines cultures utilisent en effet une main d'œuvre abondante sur une période très réduite. Ainsi, dans le Maine-et-Loire, la culture du maïs – semence nécessite chaque année le recrutement d'environ 4 000 à 5 000 saisonniers, pour la phase de castration du maïs qui dure environ 15 jours, entre le 14 et le 30 juillet. Il en va de même pour la culture du tabac, bien que la période de travaux saisonniers soit alors plus étendue. Ainsi, la majeure partie des cultivateurs de tabac font appel à une main d'œuvre saisonnière pour les travaux de récolte et de tri du tabac qui ont lieu entre le 15 juillet et le 15 octobre. Le secteur des plantes médicinales également fonctionne généralement avec un volant de salariés permanents, mais recrute des jeunes saisonniers durant l'été lors de la phase de récolte. Ces trois types de culture connaissent donc, à différents degrés, des besoins en main d'œuvre saisonnière précisément délimités sur une période de l'année, d'une durée variable.

Des besoins en main d'œuvre saisonnières à diverses périodes de l'année, et des pics d'activité : viticulture, arboriculture...

D'autres cultures nécessitent l'embauche d'une main d'œuvre saisonnière à diverses périodes de l'année, mais connaissent néanmoins des pics d'activité plus élevés lors de certaines phases. C'est le cas notamment pour les travaux saisonniers viticoles qui débutent dès l'hiver, avec la phase de taille, qui laisse place à la fin du mois de mai à la phase d'ébourgeonnage. Les besoins en main d'œuvre étant moins élevés que lors des vendanges, les viticulteurs recrutent majoritairement, pour cette phase, des salariés locaux. C'est également le cas l'hiver, pour la phase de taille des vignes, pour laquelle les viticulteurs cherchent à fidéliser cette main d'œuvre locale et son savoir-faire. Dans ce cas, l'emploi saisonnier permet d'acquérir des compétences spécifiques, et constitue un tremplin vers la possibilité d'un recrutement permanent. Dans le Maine-et-Loire, par exemple, des associations intermédiaires et la Mission locale du Layon proposent des formations à la taille des vignobles permettant aux chômeurs locaux de travailler jusqu'à 8 ou 9 mois dans l'année.

Calendrier des travaux saisonniers dans le Maine-et-Loire												
	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Horticulture	Plantation / bouturage / tri et ramassage...											
Viticulture	Taille				Ébourgeonnage				Vendanges		Taille	
Arboriculture												
								Récolte			Taille	
Maïs – semence							Castration					
Maraischages												
Tabac												
Plantes médicinales												

Les principaux besoins en main d'œuvre surviennent lors des vendanges qui durent environ deux mois. Généralement, les vendanges requièrent la présence d'un saisonnier par ha de vigne cultivée. Ce ratio s'accroît avec la part de vin liquoreux produit dans l'exploitation : en effet, dans ce dernier cas, les raisins se situent généralement sur les vignes les plus « pentues » et nécessitent un tri des grappes, interdisant donc toute possibilité de vendange mécanique.

Les besoins en main d'œuvre dépendent également du type de vignoble. Ainsi, dans le Maine-et-Loire, l'appellation « Coteaux du Layon » requiert une vendange manuelle obligatoire. Dans le Saumurois, où les vendanges sont plus fréquemment mécanisées, les besoins en main d'œuvre saisonnière sont moins importants. Par ailleurs, l'appellation « Coteaux du Layon » implique un tri des raisins, qui s'opère en plusieurs phases d'une semaine. Dans les vignobles de grande taille, les saisonniers peuvent tourner d'une parcelle à l'autre pour effectuer cette opération. Cela s'avère impossible sur les petites parcelles, où les saisonniers doivent alors subir des interruptions de travail d'une semaine, qui s'avèrent particulièrement désavantageux pour des saisonniers provenant de l'extérieur du département.

L'arboriculture s'inscrit également dans le schéma des cultures nécessitant l'emploi d'une main d'œuvre saisonnière à diverses périodes de l'année, pour venir appuyer un volant de salariés permanents. Les travaux saisonniers débutent dès l'hiver, pour la phase de taille, qui se prolonge jusqu'en mai - juin, avec la phase d'éclaircissage manuel des vergers (pour les pêches et les nectarines, dans les régions méridionales, l'éclaircissage commence dès le début du mois avril). Ainsi, un gros verger de pommiers de 55 ha nécessite chaque année le recrutement d'une quinzaine de saisonniers pour la phase d'éclaircissage, qui dure environ 5 semaines au mois de juin.

Cependant, c'est lors de la cueillette des fruits, entre juillet et novembre, que les besoins en main d'œuvre sont les plus importants. Dans le seul département du Maine-et-Loire, ce sont ainsi 15 200 CDD saisonniers qui ont été signés en 2003, au moment de la cueillette des fruits. Ce nombre de contrats ne reflète cependant pas forcément la réalité du nombre de saisonniers présents sur les exploitations, en raison du turnover important signalé par les exploitants.

Le même verger de 55 ha peut ainsi être amené à recruter, pour cette phase, une centaine de travailleurs saisonniers. Le nombre de saisonniers recrutés, ainsi que la durée des travaux saisonniers, dépendent cependant de plusieurs facteurs, et notamment des variétés de pommes cultivées (variétés dites « hâtives » ou « tardives »). Ainsi, selon les surfaces cultivées en pommes Gala ou Golden, les besoins en main d'œuvre pourront être plus ou moins concentrés ou étalés dans le temps. Par ailleurs, les conditions climatiques, les paramètres liés à la variété ou à la maturité des fruits sont susceptibles de provoquer, en pleine saison, des « arrêts de cueille » d'une semaine ou plus, pendant lesquelles les saisonniers sont contraints au chômage technique, s'ils n'ont pas la possibilité de tourner d'une parcelle à l'autre.

Des besoins de main d'œuvre étalés sur l'année : maraîchage, horticulture...

Dans le secteur maraîcher, ou dans l'horticulture, les besoins en main d'œuvre peuvent s'étaler sur toute l'année. Chez les pépiniéristes ou les rosiéristes, les travaux agricoles s'interrompent uniquement entre mai et juillet (excepté dans les pépinières hors-sol, où il n'y a pas d'interruption des travaux). Cependant, des pics d'activités entre mars et mai, ainsi

qu'à l'automne, au moment de la Toussaint, nécessitent alors l'embauche d'une main d'œuvre saisonnière.

Dans le secteur maraîcher, les rythmes de travail dépendent des fruits et légumes cultivés. Les différentes phases de plantation, de récolte, de tri et de conditionnement se chevauchent selon les légumes et les fruits, et permettent aux saisonniers de travailler sur des durées particulièrement longues, passant d'un type de travaux à l'autre ou d'une exploitation à l'autre.

o Etudiants, immigrés ou demandeurs d'emplois locaux : une main d'œuvre qui diffère selon les types de cultures, les zones géographiques et les bassins d'emploi.

Les rythmes de la saisonnalité agricole influent donc sur la « nature » et l'origine des saisonniers qui seront recrutés. Saisons courtes ou longues, à proximité des zones urbaines ou au contraire très excentrées : à chaque cas de figure correspond une main d'œuvre particulière.

Ainsi, les cultures ayant de forts besoins en main d'œuvre durant les mois de juillet à septembre tendent à recruter une main d'œuvre étudiante ou scolaire. Dans le Maine-et-Loire, par exemple, les cultivateurs de tabac emploient une main d'œuvre « de proximité », essentiellement étudiante, recrutée par le bouche-à-oreille. Bien que les exploitants rencontrent parfois des problèmes de recrutement après le mois de septembre, en raison du retour de ces étudiants à leur scolarité, ils parviennent à résoudre ces problèmes en mutualisant la main d'œuvre sur plusieurs exploitations et en développant les procédés de récolte mécanique du tabac. Dans le même département, les travaux de castration du maïs – semence sont également effectués par des jeunes de 16 à 20 ans, provenant essentiellement des régions d'Angers et de Saumur. Dans le secteur des plantes médicinales, les travaux de cueillette des fleurs sont effectués par des jeunes de 14 à 16 ans, qui sont recrutés au niveau local pour des périodes de 3 semaines à un mois.

L'emploi d'une main d'œuvre locale sans emploi est principalement la règle pour les cultures situées à la périphérie des villes, ou encore dans les zones où la co-existence de plusieurs cultures (maraîchers, pépinières, viticulteurs, etc.) permet aux travailleurs saisonniers de cumuler différents emplois dans l'année. Des saisonniers peuvent ainsi être embauchés par une même entreprise produisant du maïs- semence et des échalotes, pour l'arrachage des échalotes et la castration du maïs. Selon nos interlocuteurs, ce type de culture serait plus propice à l'emploi de main d'œuvre « dissimulée », notamment par l'emploi de communautés tziganes aux travaux saisonniers en dehors des règles du droit du travail.

Pour un même type de culture, les besoins de main d'œuvre saisonnière ne sont pas les mêmes selon la localisation géographique. Dans le Maine-et-Loire, par exemple, les viticulteurs du Saumurois recrutent des salariés locaux, qui travaillent également dans les pépinières du secteur. Dans le Layon, en revanche, où les vignobles ne co-existent pas avec d'autres types de cultures, les viticulteurs sont confrontés à des difficultés de recrutement, et doivent faire appel à des salariés extérieurs au département (Bretagne, Normandie, Bassin Parisien), pour lesquels se pose alors la question de l'hébergement. Ces saisonniers vendangeurs du Layon sont par ailleurs essentiellement des demandeurs d'emploi, car les vendanges « tardives » se déroulent en octobre et ne conviennent pas aux étudiants.

Les arboriculteurs, en raison de leurs forts besoins en main d'oeuvre pour la période de cueillette des fruits, sont plus volontiers exposés à des problèmes de recrutement. Si les petits vergers (< 20ha) parviennent à fonctionner avec une main d'œuvre familiale et locale, les plus gros vergers sont contraints de recruter au-delà des frontières du département, voire au delà des frontières nationales, en faisant parfois appel à des salariés immigrés (contrats OMI). Là encore, la localisation géographique des vergers influe sur les difficultés de recrutement, sur l'origine des salariés et donc sur les problématiques de logement de ces derniers. Ainsi, les vergers les plus éloignés des centres urbains sont ceux pour lesquels les questions de mobilité et de logement de la main d'œuvre se posent de manière plus aigue.

Pour la viticulture comme pour l'arboriculture, l'emploi de salariés extérieurs au département entraîne néanmoins certaines difficultés, notamment lorsque les conditions de maturité des fruits ou les impératifs de tri provoquent des arrêts de travail, qui peuvent durer plus d'une semaine. Pour une main d'œuvre « étrangère » dont le principal objectif est de pouvoir « rentabiliser » au maximum sa présence sur l'exploitation, ce type d'arrêt de travail représente un désagrément important.

Eclairage statistique - Photographie du travailleur saisonnier dans le Maine-et-Loire

Une enquête menée en 2001 dans le Maine-et-Loire par le Département Cotisations de la CCMSA⁸ dénombre environ 35 000 emplois saisonniers, occupés par 28 530 salariés saisonniers. Ce chiffre englobe les travailleurs saisonniers de multiples secteurs d'activité : cultures spécialisées, conchyliculture, cultures et élevages non spécialisés, entreprises de travaux agricole, entreprises de jardin et paysagistes, élevage spécialisé de gros animaux, organismes de remplacement et de travail temporaire, etc.

L'enquête de la CC-MSA souligne néanmoins que la majeure partie de ces emplois saisonniers ont été créés dans le secteur des cultures spécialisées (horticulture, maraîchage, arboriculture, semences, plantes médicinales), et de la viticulture. Ces deux secteurs emploient au total, en 2001, plus de 80% de la main d'œuvre saisonnière du département.

Dans le département du Maine-et-Loire, le travail saisonnier se caractérise par les dimensions suivantes :

- Les saisonniers sont relativement jeunes. Selon l'enquête de 2001, la population des saisonniers est plutôt jeune, 50% d'entre eux ayant moins de 22 ans. La moyenne d'âge des saisonniers est de 28 ans, mais elle est légèrement plus élevée dans le secteur viticole, où elle atteint 35 ans.
- Leur niveau moyen de rémunération avoisine le SMIC . L'enquête signale également qu'en 2001, 10 % des contrats saisonniers ont été renouvelés au moins une fois. La rémunération horaire moyenne d'un emploi saisonnier est de 7,37 euros (soit 1,10 SMIC horaire). Le montant moyen de la rémunération d'un emploi saisonnier est de 459 euros. Dans le secteur des cultures spécialisées, la rémunération moyenne par contrat saisonnier est de 511 euros, et de 430 euros dans le secteur viticole.
- Leur contrat de travail est d'une durée moyenne de 18 jours calendaires. Parmi les 35 000 emplois saisonniers repérés en 2001, 10% environ ont été renouvelés.

⁸ « Emplois saisonniers dans la production agricole du département du Maine-et-Loire en 2001 » - Direction des Statistiques et des Etudes Economiques et Financières.

o Une main d'œuvre qui diffère également selon les « traditions » et les impératifs économiques régionaux

Ajoutons que, de manière plus globale, et sans toutefois disposer de données précises, on observe certaines différences entre les régions françaises⁹. Ces différences semblent correspondre évidemment aux types de cultures pratiquées, mais aussi à des « traditions » historiques dans le recrutement de la main d'œuvre agricole, traditions qui ont perduré au fil du temps, ou ont été éliminées par les impératifs économiques des régions concernées :

- Les bassins de la partie Nord de la France, Île-de-France, Haute-Normandie, Nord et Est utilisent encore une main d'œuvre locale ou familiale, pour laquelle les travaux agricoles constituent un revenu d'appoint. Ces effectifs sont éventuellement complétés par les étudiants et les demandeurs d'emploi ;
- Les bassins de l'Ouest de la France, qui connaissent un relatif dynamisme économique, ne peuvent se contenter de la main d'œuvre familiale et locale, et font largement appel aux étudiants et aux demandeurs d'emploi ;
- Les régions du Sud de la France, qui font traditionnellement appel à une main d'œuvre immigrée, en situation régulière ou irrégulière. L'immigration Portugaise et Espagnole tend aujourd'hui à disparaître et laisse la place aux travailleurs saisonniers en provenance du Maghreb ou d'Europe de l'Est. En 1999, sur les 7500 contrats « OMI » signés en France, 4500 avaient été signés dans le seul département des Bouches-du-Rhône.

o La problématique du logement des saisonniers revêt divers aspects

La durée de séjour et l'origine géographique des saisonniers varient donc selon le type de culture, la durée des saisons, et le territoire envisagé. Dès lors, la question du logement des saisonniers se pose de manière très différente selon ces mêmes paramètres.

Ainsi, la problématique du logement des saisonniers ne semble pas revêtir un caractère préoccupant pour les cultures faisant appel à une main d'œuvre saisonnière étudiante, sur des périodes courtes (15 jours à un mois). Les saisonniers logent à leur domicile, pratiquent le co-voiturage, ou logent sur les terrains de camping environnants. L'aspect rudimentaire de cet hébergement est compensé par la courte durée des travaux et par leur caractère souvent estival. Certains exploitants mettent également en œuvre des solutions de logements pour leurs saisonniers. Ainsi, le syndicat des producteurs de maïs - semence du Maine-et-Loire indique qu'au moment de la castration du maïs, une minorité des saisonniers embauchés loge chez l'exploitant, sous des tentes aménagées à cet effet. En raison de la faible durée des travaux, les exploitants disposent en effet d'une dérogation du département afin de mettre à disposition ce type d'hébergement pour leur saisonniers, hébergement encadré par un cahier des charges et des règles très précises.

Dans les secteurs agricoles employant principalement des salariés locaux, tels que le maraîchage, ou l'horticulture, la question de l'hébergement des saisonniers est peu

⁹ Cf. *L'emploi saisonnier dans le secteur des fruits et légumes*, Yves Van Haecke, Ministère de l'Agriculture et de la Pêche, avril 2001.

préoccupante dans la mesure où elle ne concerne que le petit nombre de salariés extérieurs, pour lesquels des solutions sont facilement trouvées. Les problèmes de logement qui peuvent être rencontrés par les salariés permanents, ou bien des stagiaires en formation, comme on l'a vu en horticulture dans le Maine-et-Loire, relèvent de problématiques de logement ou de mal-logement générales (de droit commun) et non pas de problématiques spécifiques comme celle de l'hébergement des saisonniers.

Dans le secteur maraîcher, les travailleurs saisonniers sont parfois employés jusqu'à 8 mois sur les exploitations, et les problèmes de logements qu'ils rencontrent s'apparentent à une forme générale de « mal logement », liée à la faiblesse de leurs ressources et à un marché de l'immobilier particulièrement tendu. Il faut cependant souligner que, dans le sud de la France, les saisonniers immigrés employés dans le maraîchage rencontrent bien souvent des difficultés à se loger correctement, et sont contraints d'accepter pour de longues durées des conditions de logement particulièrement désastreuses (cf. partie 2.3).

Dans le Maine-et-Loire, les problématiques de logement sont finalement les plus aigues dans les zones arboricoles éloignées des centres urbains, et celles où la « monoculture » rend difficile le cumul de travaux saisonniers pour les chômeurs locaux (c'est le cas du secteur viticole du Layon, au sud d'Angers). A la fin du mois de septembre, lorsque les étudiants disponibles et mobiles sont moins nombreux, les exploitations viticoles et arboricoles risquent d'être confrontées à la pénurie de main d'œuvre. La question de l'hébergement des saisonniers revêt alors une importance toute particulière, car le climat devient plus rude, et les possibilités de logement sous tente, en camping, sont de plus en plus difficiles à supporter pour les saisonniers.

2. LES CONDITIONS DE LOGEMENT ET D'HEBERGEMENT DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS DE L'AGRICULTURE

Il n'existe pas de sources de recensement de l'hébergement des travailleurs saisonniers. Les hébergements chez l'exploitant doivent en principe être déclarés aux services de l'Inspection du Travail, de l'Emploi et de la Politique Sociale Agricole (ITEPSA), mais ne le sont pas en pratique. Cette obligation ayant été sévèrement rappelée aux exploitants dans le courant de l'année 2004, on peut espérer dans les années à venir pouvoir disposer, au moins, d'un recensement des hébergements chez les exploitants agricoles (de fait, de nombreuses déclarations ont été adressées aux ITEPSA à la suite de ce rappel).

Les informations recueillies auprès de divers acteurs confirment les résultats apportés par des enquêtes qui ont été réalisées, d'une part dans le Tarn-et-Garonne et d'autre part par le comité d'expansion économique du Layon, dans le Maine-et-Loire, ou plus récemment par la FNSEA dans le sud-est de la France : il existe deux catégories principales d'hébergement des saisonniers dans l'agriculture : l'hébergement chez l'exploitant et le logement en camping. Il existe d'autres situations, tels que l'hébergement en foyer d'urgence, le camping sauvage, ou l'abri de fortune, mais qui restent, semble-t-il, marginales.

2.1. L'hébergement par l'exploitant : une réalité hétérogène difficile à cerner

o Des formes diverses, créées et destinées en priorité aux travailleurs étrangers

On recense des types de logement ou d'hébergement très divers sur les exploitations agricoles, avec des niveaux de confort variables. Il faut ajouter à cela les hébergements fournis et pris en charge par les exploitants mais qui ne se situent pas forcément sur l'exploitation.

Les logements en dur

Ce sont la plupart du temps des logements situés dans des bâtiments de ferme rénovés, parfois dans des hangars aménagés, et plus rarement dans des constructions neuves. Selon les régions, on les retrouve plus ou moins fréquemment.

Dans les Pyrénées-Orientales, les saisonniers ont été traditionnellement logés par les exploitants, dans une partie de la ferme, dans des bâtiments ruraux appartenant à l'exploitant (photos 1/), ou, dit-on, dans des "casots", petits cabanons placés en bout de champs en principe dans des vignes, mais que l'on retrouve aussi sur d'autres types d'exploitations. Dans un cas comme dans l'autre, le confort de ces logements est réputé comme étant extrêmement sommaire. Quoi qu'il en soit, depuis quelques années, la flambée du marché immobilier dans le département entraîne la plupart des exploitants agricoles à améliorer les logements saisonniers situés dans les fermes pour les louer à l'année ou les vendre.

Dans le Maine-et-Loire, la plupart des logements chez l'exploitant ont été créés dans le courant des années 90, à la suite d'une pénurie de main d'œuvre (photos 1/, 2/ et 3/). On les retrouve principalement dans les exploitations arboricoles où sont employés des saisonniers étrangers recrutés avec un contrat de l'Office des Migrations Internationales (OMI). Ces derniers doivent être obligatoirement hébergés par l'exploitant, ce qui explique les efforts

financiers importants concédés par certains employeurs pour loger cette catégorie de saisonniers. Un arboriculteur du Maine-et-Loire témoigne ainsi loger la plupart de ses travailleurs polonais dans des logements en dur (une vingtaine, dont deux seulement sont en bungalow), tandis que les étudiants sont logés dans des bungalows de type "algécos".

Dans le Maine-et-Loire toujours, la plupart des viticulteurs ne disposent pas de logements en dur destinés à leurs saisonniers ; en revanche, la plupart ont créé des gîtes ruraux qu'ils mettent à disposition de certains saisonniers, généralement ceux qu'ils connaissent personnellement.

Nombre d'exploitants ont aujourd'hui le souhait de pouvoir loger leurs saisonniers dans des petites structures, qui permettent au moins de séparer des populations qui ont des modes de vie différents. Beaucoup d'entre eux, en effet, comme on l'a évoqué plus haut, témoignent de difficultés importantes de cohabitation qu'ils ont eu et ont encore parfois à gérer entre leurs saisonniers (ce constat avait été souligné dans le diagnostic réalisé dans le Tarn-et-Garonne) : *" Le mélange entre les étudiants sénégalais, maghrébins et des Français, ça finissait mal, on a vite arrêté, explique un arboriculteur du Maine-et-Loire. Une fois ça a fini au couteau ! Et puis c'était le désordre dans la cuisine, ils n'ont pas les mêmes habitudes "*.

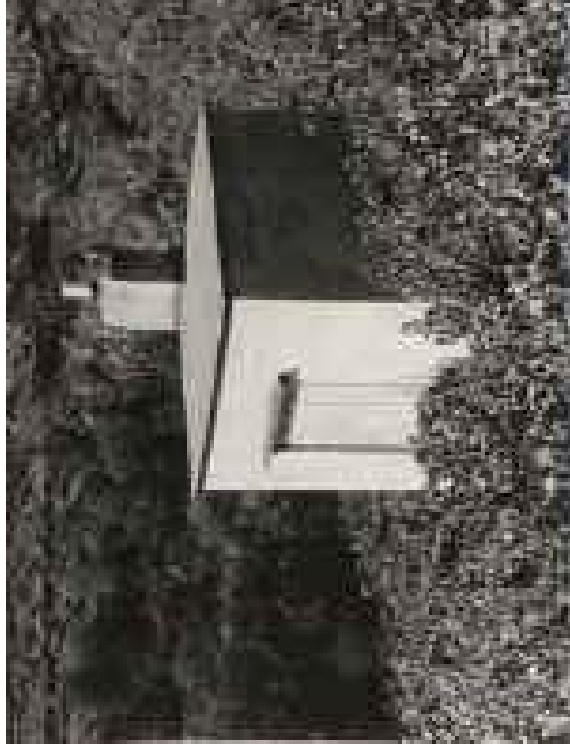
En outre, il existe aussi aujourd'hui des contraintes liées au fait que de nombreux travailleurs étrangers, Polonais, Espagnols ou Portugais, viennent travailler en couple, et que les logements collectifs ne sont plus adaptés.

Les résidences mobiles : mobile homes, constructions modulaires, caravanes...

Le décret du 30 septembre 2003 autorise les exploitants agricoles à loger leurs saisonniers dans des résidences mobiles posées sur l'exploitation, à condition qu'ils respectent un certain nombre de normes de confort et de sécurité : mobile home, constructions modulaires de type "Algéco", anciens wagons frigorifiques de la SNCF... (photos 4/ et 5/). Ces unités sont souvent achetées d'occasion par les exploitants et sont équipées de sanitaires et d'un coin cuisine. Les caravanes sont également utilisées, depuis longtemps, mais elles se dégradent rapidement et offrent souvent un confort minimum : en fin de saison notamment (à l'automne), il est difficile de s'y chauffer correctement. Dans certains cas, elles sont très dégradées voire insalubres.

Bien souvent, ces logements sont achetés d'occasion, à des prix variables : un exploitant du Maine-et-Loire nous cite l'exemple de 12 caravanes achetées 800 euros pièce au milieu des années 90. Dans les Pyrénées-Orientales, des arboriculteurs ont acquis à l'automne 2004 des mobile homes d'occasion, conçus pour 4 personnes, au prix de 8000 euros l'unité. L'exemple du Maine-et-Loire était destiné à loger des saisonniers étudiants. Un réfectoire annexe existant auparavant permettait aux employés de prendre leurs repas, mais l'arboriculteur reconnaît que cet habitat n'était plus adapté dès lors que la température baissait. En 2000, il a entrepris la construction de chambres dans un hangar, destinées à accueillir les travailleurs polonais de l'exploitation.

1/ Bâtiments destinés aux saisonniers



2/ Des chambres collectives dans des logements en dur



3/ Des réfectoires collectifs pour le repas



4/ Construction modulaires et wagons frigorifiques de la SNCF



5/ Réfectoires et sanitaires dans des wagons frigorifiques



Le camping sur l'exploitation

Bien qu'il ne soit pas autorisé par la loi, le camping sur exploitation est un mode de logement pour les saisonniers. Il ne s'agit pas d'un véritable hébergement puisque les saisonniers utilisent leurs propres tentes et matériel de camping, néanmoins ils sont installés sur la propriété de l'employeur. Cet habitat précaire offre l'avantage de n'avoir aucun coût, par rapport aux campings officiels, mais reste très inconfortable (les saisonniers ne disposent parfois même pas d'un point d'eau rudimentaire à proximité).

Les logements loués à l'extérieur par l'exploitant

Dans de nombreux cas, des exploitants louent à leurs frais et pour leurs saisonniers des gîtes ruraux, des chalets, voire des logements locatifs dans le parc privé. Mais cela reste coûteux pour les exploitants.

o Un coût faible pour les saisonniers mais un confort parfois rudimentaire

Les exploitants qui logent leurs saisonniers le font parfois à titre gratuit ou bien perçoivent un faible loyer (l'hébergement chez l'employeur est un avantage en nature soumis à des cotisations sociales, qui sont déduites du salaire du saisonnier). Celui-ci est plafonné par décret à 100 euros mensuels, mais la plupart des exploitants ne demandent pas plus de 40 à 60 euros mensuels aux saisonniers (10 à 15 euros par semaine), qui couvrent les dépenses en eau et énergie. La formule est ainsi avantageuse pour les employés extérieurs au bassin d'emploi, qui recherchent souvent à être logés chez leur employeur, du fait de proximité du lieu de travail et du faible coût.

Cela dit, les logements chez l'exploitant sont souvent équipés à moindre frais, de manière rudimentaire. Des surplus de l'armée sont fréquemment utilisés pour le mobilier (lits, armoires en fer, chaises) ; les tables des réfectoires se composent parfois d'une simple planche de bois posée sur des tréteaux. Le mobilier est souvent acheté dans les dépôts Emmaüs ou récupéré à droite à gauche (photos 2/ et 5/).

o Un hébergement coûteux en investissement et en entretien, qui n'est pas "amortissable"

En dépit de leur équipement sommaire, les logements sur exploitation représentent un coût très variable, mais souvent très important en investissement, auquel il faut ajouter des dépenses d'entretien non négligeables. Les coûts d'investissement les plus lourds sont ceux des aménagements en neuf ou des réhabilitations de vieux bâtiments.

Un arboriculteur des Pyrénées-Orientales a ainsi aménagé en 2002 une partie d'une grange pour réaliser deux studios destinés à des travailleurs étrangers, pour un coût de 3 000 à 3 800 euros par logement (la toiture a été refaite, une dalle intermédiaire a été réalisée).

On citera par ailleurs une opération relativement exemplaire réalisée par un arboriculteur du Maine-et-Loire pour loger 40 saisonniers polonais. En 2003, cet exploitant a rénové une ferme et créé 4 chambres pour 2 ou 3 personnes, une cuisine et des sanitaires communs,

pour la somme de 90 000 euros (soit 6 000 euros par place). Il avait auparavant réalisé dans un hangar 4 chambres de 6 personnes, en récupérant des panneaux de « frigos » industriels, qui ont servi de cloisons isolantes, pour un coût global de 15 000 euros.

Parmi les exemples que nous avons vus, ou dont on nous a témoigné, ces investissements ont souvent été réalisés (et permis) après une saison qui avait généré des revenus importants à l'exploitation. Comme on l'a souligné, ils sont presque toujours destinés aux travailleurs étrangers.

L'enjeu essentiel pour les exploitants qui réalisent ce type d'opération est en effet la fidélisation des saisonniers dont ils apprécient le travail : *"Un logement décent, avec de l'eau chaude, des sanitaires propres, leur donne envie de revenir"*.

o Des normes perçues comme contraignantes par la profession, et qui freinent le développement de l'offre

Les normes relatives à l'hébergement collectif des saisonniers sont très précises et nombreuses. Tout comme pour le régime général (article R-232-11 du Code du Travail) concernant les locaux affectés à l'hébergement du personnel, les normes du régime agricole concernent aussi bien la surface et le volume du logement et des locaux destinés aux repas que leur équipement sanitaire, le mobilier, etc.

Néanmoins, ces normes, et notamment celles imposées par le décret n°95-978 du 24 août 1995 relatif à l'hébergement des travailleurs agricoles sont plus restrictives dans le régime agricole que dans le régime général. Le décret impose une surface de 9m² pour une personne et 7 m² par personne supplémentaire, une norme qualifiée de "luxueuse" par un exploitant du Maine-et-Loire. De même, le décret n°2003-937 du 30 septembre 2003 relatif à l'hébergement, en résidence mobile ou démontable impose des normes précises.

Comparaison des normes d'hébergement de travailleurs saisonniers entre régime agricole et régime général et loi SRU (logement décent)

	Régime agricole		Régime général	Loi SRU
	Hébergement en dur	Hébergement en résidences mobiles		
Hauteur	> 2 m	> 2 m	> 1,90	> 2,20
Surfaces chambres	¹ 9m ² /pers + 7m ² /pers sup. ¹ maximum : 6 pers/pièce ¹ 1 chambre pour un couple ¹ séparation H/F ¹ sous-sol interdit	¹ maximum 6 salariés ¹ 1 chambre pour un couple ¹ séparation H/F	¹ maximum : 6 pers/pièce ¹ 1 chambre pour un couple	¹ Surface : 9m ² ¹ Volume : 20 m ³ ¹ Equipement :
Surfaces cuisine et séjour	¹ si cuisine séparée : 7 m ² /pers + 2m ² /pers sup. ¹ si cuisine + séjour : 10 m ² /pers + 2m ² /pers sup. ¹ si cuisine + couchage : 12m ² /pers + 7 m ² /pers sup.	¹ 7 m ² /pers + 2m ² /pers sup.	-	- chauffage - eau potable - évacuation eau - cuisine ou soin cuisine aménagé - WC séparés - baignoire ou douche - réseau électrique
Surfaces sanitaires	¹ 1 WC pour 6 ¹ 1 douche pour 6 ¹ 1 lavabo pour 3 ¹ séparation H/F ¹ SAS sur séjour-cuisine	¹ 1 WC pour 6 ¹ 1 douche pour 6 ¹ 1 lavabo pour 3 ¹ séparation H/F	¹ 1 WC pour 20 H ¹ 1 WC pour 10 F ¹ 1 douche pour 6 ¹ 1 lavabo pour 3	
Mobilier	¹ armoire individuelle ¹ literie équipée ¹ lits superposés interdits	¹ armoire individuelle ¹ literie équipée ¹ lits superposés interdits	¹ Lits superposés interdits	-
Entretien	Quotidien, par l'employeur	-	-	-

Pour les exploitants, en effet, les contraintes imposées sont jugées trop fortes et disproportionnées par rapport à celles qui concernent notamment les hôtels, les gîtes ruraux, etc. Dans le Maine-et-Loire, ce discours est particulièrement récurrent chez les arboriculteurs comme les viticulteurs qui se plaisent à rappeler les faibles normes applicables dans les chaînes d'hôtels « bas de gamme ». Mais il est également présent dans d'autres départements : début 2002, la FDSEA du Loiret réclamait ainsi, au travers d'un article paru dans un journal du Loiret¹⁰, que les normes agricoles soient "au moins" alignées sur celle des gîtes ruraux, afin de *"permettre à beaucoup plus d'exploitants d'offrir à leurs saisonniers la possibilité de se loger à proximité de leur lieu de travail [et éviter] qu'ils se logent n'importe où, parfois dans des conditions précaires"*.

Cet article de presse faisait apparaître un tableau comparatif des normes agricoles et de celles des gîtes classés "1 épi". La comparaison mettait par exemple en valeur le fait que la mixité est interdite dans les chambres, salles de bains, lavabos et WC, pour le logement agricole alors qu'elle est autorisée dans les gîtes ruraux. La comparaison relevait aussi le fait qu'il existe une obligation de surface minimale des fenêtres dans le régime agricole alors qu'elle n'existe pas pour les gîtes.

La comparaison de ces produits est pourtant peu pertinente, tant leur destination est différente. Le gîte rural est un produit commercial, dont les normes sont conçues pour répondre à une demande touristique principalement familiale : la contrainte de qualité du gîte n'a pas besoin d'exister dans la loi, elle existe par elle-même puisqu'elle conditionne l'attractivité du produit attractif sur le marché touristique. Il est évident qu'un gîte rural situé en sous-sol et sans fenêtre pourrait difficilement obtenir un label ou une classification (et ce bien que ces critères ne soient pas interdits par la réglementation).

Pour les services de l'ITEPSA, ces normes sont avant tout considérées comme la rançon des excès qui ont été constatés au fil du temps, comme le précise un représentant de ces services : *" pour que l'on en soit arrivé à préciser par exemple qu'il faut obligatoirement un verrou à la porte des toilettes, c'est que l'on avait constaté qu'il n'y en avait pas toujours "*.

Les exploitants qui véhiculent ce discours sur les normes, outre qu'ils ne connaissent pas tous leur contenu, n'ont pas fait le calcul du coût supplémentaire qu'elles induisent. On peut penser qu'elles ont surtout le tort d'interdire de loger des saisonniers dans tout corps de ferme aux pièces aveugles, bas de plafonds et peu confortables.

On note cependant que dans les Pyrénées-Orientales, la question des normes n'est pas mise en avant dans le discours des agriculteurs, peut-être semble-t-il parce que les contrôles sont moins fréquents (peu d'hébergements sont déclarés). Le Maine-et-Loire - où l'emploi de travailleurs étrangers et donc l'obligation d'hébergement par l'exploitant est fréquent - est au contraire un département très contrôlé en matière de logement : de la surface du logement à la largeur des fenêtres, tout peut être scrupuleusement vérifié par les inspecteurs. Ainsi, les exploitants de ce département ressentent-ils plus fortement la contrainte des normes réglementaires.

¹⁰ "Loiret Agricole et Rural" du 18 janvier 2002.

2.2 Le logement en camping : un phénomène massif bien que peu satisfaisant

L'hébergement en camping, sous tente ou en bungalow, représente une solution de logement fréquemment utilisée par les saisonniers « étrangers » à la région d'exploitation. Si ce type d'hébergement ne semble pas poser de problèmes pour les travaux estivaux de courte durée, il s'avère rapidement problématique pour les travaux de l'arboriculture ou des vendanges, qui s'étalent sur des durées plus longues, et qui se terminent parfois au mois de novembre dans les régions septentrionales, pour la cueillette des fruits ou les vendanges dites « tardives ».

o Un hébergement précaire et inadapté

Au mois d'octobre- novembre, les aléas climatiques dégradent rapidement les conditions de vie des saisonniers : la pluie, la boue, l'impossibilité de se chauffer correctement combinés à la dureté des travaux rendent ce type d'hébergement très précaire, et contribuent donc à affaiblir l'attractivité des emplois saisonniers.

Même lorsque les conditions climatiques sont favorables, l'hébergement en camping pose parfois problème car les équipements sanitaires ne sont pas adaptés et s'avèrent insuffisants (dans un camping du Layon, par exemple, les saisonniers disposaient de 2 WC et 2 douches pour 100 personnes).

Tous les campings ne sont cependant pas équipés de la même manière. Certains proposent ainsi quelques possibilités d'hébergement en bungalows ou « chalets », équipés de gaz et d'électricité, qui, bien que peu nombreux, permettent aux saisonniers de se loger dans des conditions relativement plus décentes. Ce type d'hébergement est évidemment plus onéreux qu'une simple tente, mais reste tout de même très compétitif aux yeux des saisonniers. En effet, un bungalow est loué environ 100 euros la semaine, mais peut être partagé par 4 à 6 personnes.

o Une solution de logement pourtant favorisée par les saisonniers, car peu coûteuse

Les saisonniers apprécient pourtant le logement en camping, car il s'avère peu coûteux. Le coût d'un hébergement sous tente revient en effet à 3 euros environs par jour (soit moins de 100 euros mensuels), et l'hébergement en bungalow partagé représente un coût similaire, quoique légèrement plus élevé. Les résultats de l'étude EQUAL en Maine-et-Loire soulignent par ailleurs que les saisonniers apprécient la convivialité du logement au camping, et les rencontres que ce type de logement suscite. En outre, la proximité d'autres saisonniers favorise parfois le co-voiturage pour accéder aux exploitations. Cette solution de logement semble cependant plus appréciée par les jeunes saisonniers - sur des durées d'occupation qui restent courtes toutefois - que par les « anciens », moins enclins à loger dans des conditions aussi rudimentaires.

Quoi qu'il en soit, les saisonniers logés en camping restent confrontés au problème de l'acheminement vers le lieu de travail, en l'absence de moyens de transport. Aussi, les saisonniers interrogés à l'occasion de l'enquête EQUAL lors des vendanges réclament-ils la mise en place d'un système de navettes pour accéder aux exploitations, afin de diminuer les coûts liés aux déplacements.

o Le positionnement ambigu des communes face à l'hébergement des saisonniers en camping

L'utilisation ou non des campings municipaux pour l'hébergement des saisonniers reflète le positionnement ambigu des communes face à l'arrivée massive de saisonniers « étrangers » pour la durée des travaux agricoles. Certaines communes acceptent d'ouvrir leur camping au delà du 15 septembre, et accueillent ainsi les travailleurs saisonniers de l'arboriculture et de la viticulture, mais les élus se montrent souvent réticents et évoquent plusieurs difficultés.

Le premier problème évoqué par les élus est celui du coût. En effet, l'hébergement de nombreux saisonniers sur le terrain de camping nécessite, semble-t-il, la présence d'un gérant ou d'un conseiller municipal en soirée, pour éviter les problèmes de dégradation et de bruit. Or, pour les petits campings, ce coût s'avère rapidement difficile à assumer.

Par ailleurs, les élus mettent en cause la solvabilité des saisonniers, et évoquent de nombreux incidents de paiement en fin de séjour (*« en fin de séjour, on n'avait seulement 1/4 ou 1/3 de la somme due »*). Pour pallier ce problème, certains élus ont donc mis en place un système de paiement obligatoire à la semaine.

Enfin, et cela semble bien être le principal problème, les élus évoquent le comportement des saisonniers, et leurs « difficultés sociales », montrant ainsi à quel point cette population « étrangère » à la commune peut susciter l'inquiétude. Certains pointent du doigt les problèmes de cohabitation entre saisonniers locaux, extérieurs et jeunes. Un élu évoque la présence au camping de *« jeunes un peu paumés, se mettant ensemble sous un grand tipi »*, alors qu'un autre s'avère choqué par leur importante *« consommation de bière »*. Le premier élu considère en effet que la population des saisonniers a beaucoup évolué depuis ces dernières années, et est principalement constituée aujourd'hui de *« jeunes à la limite de la marginalité, pas très adaptés à ce type de travail, et qui vont d'une région à l'autre »*. Un autre élu évoque la présence dans le camping municipal de *« quelques voyageurs avec des chiens (qui) sont venus prendre une douche, et (qui) campaient en bordure du Layon, où ils avaient trouvé du travail, avant de partir en Bourgogne. »*

Si ce type de profil ne constitue pas la majorité des saisonniers, il suffit d'un incident isolé pour propager la méfiance et les représentations négatives à l'égard des saisonniers, même si les élus reconnaissent volontiers qu'il n'y a généralement pas de problèmes entre ces derniers et la population locale.

Les incidents de paiement, ainsi que les difficultés sociales et « comportementales » évoquées, se trouvent par ailleurs aggravés par les interruptions de travail de plusieurs jours, qui font partie intégrante du travail saisonnier pour certains types de cultures (notamment pour les vignobles AOC). Ces interruptions de travail diminuent le salaire des saisonniers, et donc leurs capacités de paiement, et suscitent également des périodes d'inoccupation difficiles à « meubler », surtout lorsque l'on ne dispose pas de moyen de transport.

Il faut cependant souligner que les élus ne sont pas les seuls acteurs locaux à faire état de difficultés liées aux comportements des saisonniers. Ainsi, dans le pays de Gâtine, l'association d'insertion Gâtine Emploi a tenté de mettre en place, en 2002, une convention avec un producteur de melon local afin de loger de jeunes saisonniers en camping, en leur proposant un accompagnement socio-éducatif, par le biais d'une animatrice encadrante. Cet encadrement devait aider à réguler les relations entre ce groupe de jeunes cueilleurs et leur environnement, et les accompagner afin qu'ils soient présents le matin sur les lieux de

cueillette. Cette opération a cependant échoué à cause de divers problèmes de cohabitation, sur le camping, entre les cueilleurs et les touristes¹¹.

Eclairage local – Maine-et-Loire : Les communes du Layon sont de plus en plus nombreuses à fermer leurs campings aux saisonniers...

Dans le Layon, région viticole « phare » du département, les viticulteurs sont peu nombreux à héberger leurs saisonniers pour les vendanges. Plusieurs explications sont évoquées à cet état de fait : les normes en matière de logement, jugées trop contraignantes, l'activité professionnelle des femmes des viticulteurs, qui rend plus difficile la prise en charge des vendangeurs sur l'exploitation et la confection de repas en commun, voire la « méfiance » des vignerons à l'égard d'une population de saisonniers qui n'est plus issue du tissu local et du voisinage...

Pourtant, sur ce territoire essentiellement viticole, les besoins en main d'œuvre sont importants lors des vendanges et les difficultés pour trouver un hébergement constituent un frein au recrutement des saisonniers. Les agents de la Mission Locale de Thouarcée, par exemple, sont contraints de « décourager » les personnes qui téléphonent afin de participer aux vendanges, par manque de possibilités d'hébergement.

Rares sont les communes qui acceptent désormais d'ouvrir leur camping au delà du 15 septembre, refusant donc implicitement d'héberger les saisonniers vendangeurs. Ainsi, le maire d'une petite commune a récemment décidé de fermer son camping à la suite d'un conflit ayant opposé des saisonniers et des gens du voyage. Les saisonniers campeurs se trouvant alors sans logement ont pratiqué le camping sauvage jusqu'à la fin de la saison, dans des conditions sanitaires évidemment très médiocres.

La commune de Saint-Lambert-du-Lattay fait partie de celles ayant décidé de conserver leur camping ouvert aux saisonniers des vignobles environnants, jusqu'à la mi-novembre. Cette commune de 1 500 habitants dispose d'un camping comprenant 20 emplacements, 6 chalets et deux caravanes. Dans la mesure où les campings des environs ont été fermés, le camping de Saint-Lambert a reçu énormément de demandes par téléphones, demandes effectuées par les saisonniers eux-mêmes, ou par les exploitants. Les tarifs pratiqués sont de 2 euros/ jour et 2 euros pour l'emplacement, 5 euros / jour en caravane, et 105 euros / semaine en bungalow collectif. L'adjoint au maire assure une présence au camping le soir vers 18h, et dans la journée : « *ce ne serait pas rentable si on devait employer quelqu'un à ma place, pour passer 4h par jour sur le terrain de camping, ce ne serait pas possible financièrement* ». Pour éviter les problèmes de dégradation, et assurer une cohabitation possible avec les touristes encore présents, l'adjoint au maire a édicté des règles strictes dans le camping : « *J'exige le paiement à leur arrivée pour 8 jours, et si il y a du bazar, ils sont exclus* ». Au plus fort de la saison des vendanges, 40 à 50 saisonniers étaient hébergés au camping.

¹¹ Il faut néanmoins préciser que le dispositif a également rencontré des difficultés de financement. Le dispositif était financé dans le cadre du PLIE, mais sans aucune participation de l'exploitant.

2.3. Diverses solutions de dernier recours, dont certaines sont particulièrement préoccupantes

Nous avons pu constater que, lorsque les saisonniers sont « extérieurs » au département, ils favorisent très nettement les solutions de logement sur l'exploitation, ou se rabattent sur les campings ouverts. A défaut, les saisonniers contraints de trouver un hébergement en sont réduits à s'orienter vers des solutions de dernier recours, qui s'avèrent généralement insatisfaisantes ou très précaires.

o Le logement en structure touristique ou en gîte : une solution confortable mais trop coûteuse

Certains saisonniers trouvent un hébergement dans les gîtes ruraux ou les gîtes d'étape. Certains de ces gîtes sont la propriété des exploitants agricoles, qui les mettent à disposition de leurs saisonniers durant les travaux. D'autres appartiennent à des particuliers, qui trouvent là le moyen de rentabiliser un peu plus leur structure, et proposent généralement des prix inférieurs à ceux demandés aux touristes.

Cependant, selon l'étude EQUAL réalisée dans le Maine-et-Loire, certains propriétaires de gîtes déplorent des problèmes de dégradation et de mauvais entretien des logements. En effet, ces logements sont conçus pour des familles en vacances occupant le logement une semaine ou deux, et non pour des saisonniers passant leurs journées aux travaux des champs, et qui restent plusieurs semaines. Par ailleurs, dans certaines régions (notamment dans l'ouest de la France) les Anglais sont nombreux à racheter les maisons « de caractère » pour les transformer en gîtes, exerçant ainsi une forte pression sur les prix de l'immobilier, et réservant leurs chambres de gîtes à des clients eux-mêmes Anglais, démarchés par le biais de réseaux commerciaux Anglais.

L'hébergement des saisonniers en gîte se heurte aussi à la politique touristique conduite par les institutions locales. Le pays de Gâtine, par exemple, a axé sa politique de développement touristique sur la « qualité » des prestations apportées, condition essentielle à l'octroi de subventions. Ainsi, les gîtes ruraux du pays sont au minimum de 2 ou 3 « épis »¹², et sont financièrement difficiles d'accès pour la clientèle saisonnière.

De toute façon, malgré un confort très apprécié, les saisonniers ne favorisent pas ce type d'hébergement, car les prix demandés restent trop élevés. Ainsi, les saisonniers qui doivent payer environ 100 euros la semaine dans un gîte d'étape ne continuent généralement pas la saison, car ces dépenses sont trop importantes par rapport au salaire perçu.

Outre les gîtes d'étapes, certains saisonniers peuvent trouver un hébergement dans les structures VVF¹³, mais ceux-ci s'avèrent relativement rares et rapidement complets. Dans le pays de Gâtine, 70 places en VVF ont ainsi été mobilisées pour les saisonniers, qui règlent

¹² Le classement par épis (de 1 à 5 épis) correspond au label de qualité Gîte de France. Plus le nombre d'épis est élevé, plus le logement est confortable. A titre d'exemple, le prix d'un gîte 3 épis de 4 chambres est compris entre 350 et 450 euros la semaine en « moyenne saison » dans le Maine-et-Loire.

¹³ VVF Vacances est une structure privée qui commercialise différentes formules de vacances : villages clubs, résidences locatives, gîtes en location, hôtels, etc. Ils accueillent, tout au long de l'année, les groupes, les familles, les séminaires.

une somme de 300 euros par mois pour un logement T3. Le principal problème de ce type d'hébergement, étudié pour des conditions climatiques estivales, réside dans les frais de chauffage électrique qui deviennent rapidement onéreux.

o Logements de fortune et conditions de précarité extrêmes

Dans certaines régions, les saisonniers sans hébergement pratiquent le camping sauvage, ou font parfois appel à des structures d'hébergement d'urgence. Des gîtes d'accueil pour SDF voient ainsi arriver à leur porte des saisonniers agricoles venus pour la cueillette des fruits.

Certains départements du sud de la France, où sont notamment pratiquées les cultures maraîchères et arboricoles, font traditionnellement appel à une importante main d'œuvre d'origine étrangère, généralement issue d'Afrique du Nord ou d'Europe de l'Est. Ainsi, le département des Bouches-du-Rhône fait appel à un nombre particulièrement important d'OMI, mais attire également de nombreux travailleurs immigrés, en situation régulière ou irrégulière, qui souhaitent effectuer un maximum d'heures de travail afin d'aider leurs familles restées « au pays ». Ces saisonniers cumulent parfois différents emplois saisonniers et réalisent donc une « saison » qui peut durer jusqu'à 6 ou 8 mois.

Ces saisonniers, lorsqu'ils ne sont pas hébergés chez l'exploitant, sont parfois contraints à des solutions extrêmes. Dans les Bouches-du-Rhône, par exemple, où la densité démographique est élevée, l'habitat insuffisant et les loyers tendus, les logements dans le parc privé sont inaccessibles pour des travailleurs dont les revenus sont souvent irréguliers. Une partie des saisonniers s'oriente alors vers les « marchands de sommeil » des grandes villes de la région. Les autres tentent leur chance auprès des foyers de travailleurs migrants (FTM) de la région, où ils ne bénéficient pas forcément d'un confort très élevé, partageant souvent des chambres exiguës avec plusieurs autres personnes.

Les saisonniers les plus démunis et en particulier les travailleurs clandestins, s'établissent dans squats de plein air, véritables « bidonvilles » ne répondant pas aux exigences de base en terme d'hygiène et de sécurité. Près de l'étang de Berre, un squat de saisonniers agricoles s'est ainsi établi dans le champ d'un agriculteur voisin. Dans ce bidonville, appelé « le Gourbi », une quarantaine de personnes vivent dans des abris rudimentaires fabriqués avec des arceaux de serres, des bâches de plastique et des tiges de bambou, ne disposant évidemment ni d'eau ni d'électricité. Soulignons qu'un incendie s'est déclaré en 2001 dans le Gourbi, mais n'a pas entraîné la résorption du campement ou le relogement de ses habitants. Un point d'eau a simplement été mis en place sur le terrain par une association locale qui soutient les travailleurs immigrés de la zone de l'Etang de Berre.

Conclusion : les variables à prendre en compte pour réfléchir aux solutions à produire

Le diagnostic montre que les solutions visant à améliorer le logement des saisonniers doivent d'une part prendre en compte les besoins et les réalités propres à chaque territoire, et d'autre part prendre en compte un certain nombre de variables incontournables.

≠ Tout d'abord, compte tenu de l'enjeu économique important que représente le logement des saisonniers pour les exploitants agricoles, ces derniers semblent devoir tenir une place importante dans la production de solutions. Pourtant, leur implication sur cette question n'est pas acquise.

Leur implication peut varier en fonction de la taille et de la localisation des exploitations : celles qui ont les plus gros besoins, et qui sont donc les plus exposées aux risques en cas de pénurie de main d'œuvre, seront plus enclines à investir pour le logement de leurs saisonniers. Mais pour elles, pendant les périodes de morosité économique générale, les recrutements sont plus faciles et la question du logement a tendance à passer au second plan des préoccupations. Ainsi, à l'heure actuelle dans le Maine-et-Loire, les acteurs locaux de l'emploi (mission locale, ANPE) font état d'un « calme plat » en terme d'offres d'emploi déposées et de relances effectuées par les agriculteurs, et se montrent peu optimistes sur une éventuelle implication des exploitants : *« ils ne proposent pas de solutions de logement, et n'ont pas la volonté d'aller vers cela »*.

Mais la capacité des exploitants à s'investir sur la question reste surtout tributaire des aléas de la conjoncture économique : une « mauvaise année » de récolte et de vente compromet les possibilités de les impliquer. Dans la Drôme, un dispositif a été défini il y a quelques années pour aider à la création de logements saisonniers chez des arboriculteurs, dont une centaine s'était montrée extrêmement intéressée par la démarche. Mais lorsque le dispositif a été mis en œuvre un an et demi plus tard, aucun exploitant n'était plus disposé à s'investir, en raison d'une très mauvaise récolte intervenue entre temps.

Par ailleurs, la mobilisation des exploitants autour de l'hébergement dépend de facteurs plus subjectifs. Dans certaines régions, les exploitants agricoles, et notamment les viticulteurs, continuent ainsi d'accueillir leurs saisonniers sur l'exploitation, dans la « tradition » des vendanges (c'est le cas en Champagne, par exemple). Dans d'autres régions, les agriculteurs n'ont aucune intention de *« revenir 25 ans en arrière »* et d'offrir le gîte et le couvert à leurs saisonniers. Plusieurs raisons à cela : d'une part, les conjointes d'exploitants ont souvent une activité professionnelle à l'extérieur, qui rend difficile la confection de repas communs et l'entretien de plusieurs logements. D'autre part, les représentations des exploitants eux-mêmes à l'égard des saisonniers sont parfois teintées de méfiance, car il ne s'agit plus d'une main d'œuvre locale et familiale, mais de personnes « étrangères » au village, et parfois au département, auxquels les exploitants reprochent parfois de « dégrader » les logements mis à disposition (notamment leurs gîtes).

Pourtant, le fait même de proposer aux saisonniers un logement décent et peu coûteux sur l'exploitation pourrait constituer un atout indéniable pour attirer et fidéliser les salariés. C'est ce qu'ont pu remarquer les intervenants du Comité d'expansion Beaugeois -Vallée dans le Maine-et-Loire, à l'occasion de la rédaction d'un livret destiné aux saisonniers, présentant les différentes exploitations en recherche de main d'œuvre, ainsi que leurs

équipement ou possibilités de logement. Ils ont constaté que, par le biais de ce livret, les exploitations agricoles se comparaient entre elles, ce qui favorisait l'installation d'équipements dans les exploitations les plus « en retard », et « *tirait vers le haut* » le niveau de confort des installations destinées aux saisonniers. Dès lors, il semble qu'une forme d'émulation positive puisse naître de la création de quelques projets « pilotes », au niveau local.

Quoi qu'il en soit, beaucoup d'exploitants n'envisagent leur participation au logement des saisonniers, qu'à condition de bénéficier « *d'aides significatives* ».

- € Autre facteur important : on constate souvent que les exploitants ont la tentative de s'en remettre aux autres acteurs locaux, et notamment aux élus, tandis que les élus considèrent généralement qu'il appartient aux agriculteurs de prendre en charge la question de l'hébergement de leurs saisonniers.

Dans la mesure où ils affirment « *offrir* » du travail, certains exploitants considèrent qu'ils participent à la prospérité économique de leur commune : « *les élus sont sensibles aux emplois permanents, mais moins à la saisonnalité. Pourtant, les commerçants sont ravis d'avoir des saisonniers qui viennent chez eux.* ». Dès lors, ils estiment qu'il appartient aux élus de se saisir de cette problématique : « *les exploitants souhaiteraient être déchargés de cette question du logement. Le mieux serait de trouver des solutions à l'extérieur* », comme par exemple « *la réhabilitation de petites maisons au sein des communes rurales* ». Beaucoup d'exploitants souhaiteraient que les communes maintiennent au moins l'ouverture des campings après la saison touristique (il arrive que certains exploitants règlent la facture au camping municipal, en cas d'impayés de la part des saisonniers, afin d'éviter la fermeture de ce dernier).

De leur côté, les élus reconnaissent l'importance des exploitations fruitières et viticoles dans l'économie locale, mais considèrent cependant qu'il appartient aux agriculteurs de prendre en charge la question de l'hébergement de leurs saisonniers. Au sein des conseils municipaux, la question du logement des saisonniers ne semble pas à l'ordre du jour : « *Il n'y a pas du tout eu de réflexion menée là dessus au sein du Conseil Municipal. (...) Soutenir, oui... Mais on ne peut pas demander aux communes de prendre en charge le coût de cet hébergement* ».

En cas de « *propositions d'aides financières* », certaines communes s'affirment cependant prêtes à réfléchir à la question. En terme de mesures concrètes, quelques communes envisagent d'ores et déjà la construction de bungalows « en dur » sur leur terrain de camping existant. Ce type d'investissement reste cependant marginal, et ne peut se faire qu'à petite échelle, à la mesure des petites communes rurales concernées. On imagine en effet difficilement comment la construction de quelques bungalows dans les rares communes acceptant d'ouvrir leur camping après le 15 septembre, pourrait absorber les besoins en logement de la main d'œuvre présente aux vendanges ou lors de la cueillette des fruits.

Les communes pourraient également être mobilisées afin de louer à des saisonniers, pendant le temps de la saison, certains logements leur appartenant (et loués habituellement aux stagiaires des entreprises locales). C'est le cas dans de rares communes du Maine-et-Loire, mais c'est loin d'être une pratique généralisée : ainsi, il

n'existe ni de recensement de ces possibilités de logements communaux, ni d'ailleurs de recensement des besoins en logements des saisonniers présents sur les communes agricoles lors des travaux.

- ≠ Dernière variable incontournable de la problématique du logement saisonnier : la faible solvabilité des salariés et leur choix de dépenser le minimum pour le logement. Parce qu'ils ont des faibles ressources, et parce que les conditions climatiques le leur permettent généralement, les saisonniers préféreront toujours s'en remettre à la solution de logement la moins coûteuse, de type camping, même si le confort et la décence n'y sont pas. Aussi, les solutions qui leur seront offertes doivent-elles immanquablement offrir des conditions économiques adaptées à cette logique.

La population des saisonniers agricoles occupe en effet les emplois les plus précaires et se montre prête à accepter des conditions de logement extrêmement précaires. Elle exprime généralement peu de revendications en terme de conditions de logement. Dans certains départements du Sud Ouest, du Languedoc - Roussillon ou de la région PACA, une véritable concurrence s'exerce entre saisonniers prêts à accepter des conditions de travail et de logement très difficiles (par exemple certains offrent de travailler sans rémunération les jours fériés, pour être employés plus longtemps). Cette logique veut que certains saisonniers acceptent des conditions de logement médiocres, pourvu que l'économie réalisée sur ces logements leur permette de mettre de côté l'essentiel de leur salaire.

Si cette logique est tout particulièrement vraie pour les saisonniers immigrés, elle concerne également, dans une moindre mesure, les autres catégories de saisonniers car les revenus tirés de l'activité saisonnière agricole sont peu élevés et surtout aléatoires. Ainsi, comme nous l'avons souligné plus haut, les logements en gîtes ruraux, quoique très confortables, sont écartés en raison de leur coût élevé, au profit des campings, moins chers mais beaucoup plus rudimentaires. Le critère économique en matière de logement apparaît donc primordial, et doit impérativement être pris en compte dans la perspective de création d'une offre de logement adaptée.

3. QUELLES SOLUTIONS POUR LOGER LES SAISONNIERS AGRICOLES ?

L'un des principaux objectifs de l'étude était de déterminer quels outils, financements et ressources pourraient permettre de produire une offre nouvelle de logements saisonniers. Ce chapitre propose de faire le point d'une part sur les outils existants et mobilisables, en termes réglementaires et financiers, et d'autre part sur les pré-requis qui ont été identifiés comme indispensables pour réaliser des opérations à destination des saisonniers.

L'analyse et la réflexion se sont largement appuyées sur les opérations déjà réalisées et les expériences qui sont ou ont été menées, principalement dans le secteur touristique mais aussi dans le secteur agricole, ainsi que sur le travail réalisé par la mission Logement des Saisonniers du ministère du tourisme. A ce titre, on s'est attaché à analyser la manière dont les exemples du secteur touristique pourraient trouver une application adaptée au secteur agricole.

Dans la pratique, le logement saisonnier se heurte à trois problèmes : l'occupation temporaire du logement par les saisonniers (quelques semaines par an), le fait qu'il ne soit pas la résidence principale unique et le fait qu'il soit nécessairement un logement meublé.

Un effet, le premier point rend difficile l'équilibre des opérations : les logements de saisonniers sont occupés en moyenne 5 mois dans le tourisme et dans l'agriculture, la plupart des saisonniers ne sont pas présents plus de deux mois par an (on a montré plus haut que les opérations réalisées par les exploitants sur leurs fonds propres n'étaient pas amortissables, du fait des faibles loyers mais aussi et surtout de leur occupation temporaire).

En ce qui concerne les deux autres points (résidence principale, logement meublé), on se heurte à l'inadaptation de la réglementation des aides financières publiques qui permet difficilement de produire du logement saisonnier, dans le parc public ou le parc privé : qu'il s'agisse des prêts publics pour le logement HLM ou intermédiaire, du financements de logements-foyers, ou des aides de l'ANAH pour le parc privé (cas particulier sur lequel on reviendra), tous sont mobilisés suivant des « règles » destinées aux logements occupés à titre de résidence principale et/ou aux logements non meublés.

Même si on peut envisager et encourager les solutions qui ne font pas appel à des aides publiques, la captation de fonds publics reste, du fait de la difficulté à équilibrer les opérations, le moyen le plus attrayant pour inciter des opérateurs privés (exploitants, entreprises) comme publics, ainsi que des communes à réaliser ou participer à des projets de logement. Ils sont même souvent la condition *sine qua non* pour intéresser des exploitants, des entreprises ou des communes (même si en contrepartie ils sont attribués sous certaines contraintes : plafonds de loyers, plafonds de ressources, engagement de location sur une durée précise, etc.).

Dans le domaine du tourisme, et dans une moindre mesure pour l'instant dans celui de l'agriculture, des ajustements et dérogations ont pu être trouvés pour contourner une partie de ces difficultés et produire ainsi des logements pour les saisonniers.

Pour apporter une réponse à ces difficultés dans le domaine de l'agriculture, le CIAT avait souhaité que l'étude permette d'examiner les possibilités d'une pluri-fonctionnalité des logements saisonniers, c'est-à-dire la possibilité que l'occupation des logements par les saisonniers soit complétée par l'accueil d'autres publics le reste de l'année : un public touristique, des publics en difficultés, des apprentis ou stagiaires, etc.

La pluri-fonctionnalité peut en effet :

- d'une part, garantir une moyenne d'occupation suffisante pour amortir les coûts (la gestion, et les remboursements de prêts) ;
- d'autre part, permettre de mobiliser des financements du 1% Logement en ouvrant l'accès des logements à des salariés issus d'un secteur assujéti au 1%. En effet, dans le domaine du tourisme, les financements du 1% Logement apportent ainsi une importante contribution à l'équilibre des opérations (dans le parc public comme privé (ils couvrent jusqu'à 70% des coûts d'investissements). Le secteur de l'agriculture n'étant pas assujéti au 1% Logement, ces financements ne peuvent être mobilisés que pour des logements qui accueillent, au moins une partie de l'année, des salariés issus d'un secteur assujéti.

La difficulté posée par la pluri-fonctionnalité est donc d'identifier sur un territoire, où il existe un besoin de logements pour les saisonniers de l'agriculture, un besoin ou une demande en logement pour d'autres publics.

Autre point important : la participation des employeurs. Selon les solutions proposées en effet, la production de solutions pour le logement des saisonniers peut se faire avec la participation des employeurs (incités à produire des logements ou à participer financièrement à cette production) ou bien par des dispositifs financés sans la participation des employeurs (comme la bourse aux logements de "Toit en Gâtine").

Mais, comme l'a avancé à juste titre la mission Logement des Saisonniers du Ministère du Tourisme, la participation relativement élevée des employeurs est non seulement un complément qui permet d'équilibrer les déficits d'exploitations éventuels des opérations, mais est aussi du point de vue de l'enjeu économique que représente pour eux le logement des saisonniers, une contribution équitable.

On a donc étudié, à partir de ces réflexions et hypothèses, les différentes possibilités pour permettre aux salariés saisonniers d'être logés décemment :

- la création d'une offre de logements privés améliorés avec des aides de l'ANAH,
- la création de logements conventionnés à l'APL avec des financements publics du logement social,
- la création d'une offre nouvelle par la mobilisation de logements vacants,
- la possibilité de trouver une pluri-fonctionnalité pour parvenir à l'équilibre d'une opération sans passer par un financement public,
- l'incitation à la création de logement par des dégrèvements fiscaux,
- les modalités de solvabilisation des saisonniers leur permettant d'accéder à des logements qui leur sont inaccessibles à l'heure actuelle.

3.1. Créer une offre de logements privés améliorés avec des aides de l'ANAH

o Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et Programmes d'Intérêt Généraux (PIG)

L'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat propose des aides financières à des propriétaires bailleurs privés pour faire des travaux dans les logements qu'ils louent. L'attribution de ces subventions se fait sans conditions de ressources mais elle est conditionnée à quelques règles : la construction du logement doit remonter à 15 ans au moins, le type de travaux doit correspondre à une grille précise (qui reste très large), et surtout, le logement doit être loué à titre de résidence principale pendant les 9 années qui suivent l'attribution des subventions. En outre, les subventions allouées sont majorées lorsque le propriétaire accepte le conventionnement du logement – elles passent de 20 % à 30 à 50 % - (le loyer est alors contrôlé, le logement est loué à des personnes dont les ressources sont plafonnées, et l'Aide Personnalisée au Logement peut être perçue).

Le définition de la résidence principale applicable par l'ANAH a été assouplie en 2001 dans le Code de la Construction et de l'Habitation afin de pouvoir prendre en compte la question du logement principal « rendu temporaire » par la mobilité professionnelle¹⁴. Néanmoins, la contrainte d'occupation sur 8 mois est l'un des fondements de la pratique de l'ANAH, à savoir la remise sur le marché de logements vacants pour une occupation permanente, fait que la question du logement temporaire reste une question difficile à traiter pour les délégations locales de l'ANAH.

Toutefois, une opération expérimentale a été mise en œuvre pour les saisonniers du tourisme à Villars-de-Lans, et une autre est en cours d'expérimentation dans le Tarn-et-Garonne pour les saisonniers de l'agriculture.

- Dans le département du Tarn-et-Garonne, un long travail de réflexion, initié par l'inspection du travail agricole (ITEPSA), et de mobilisation des partenaires (DDE, ANAH, MSA, Chambre d'Agriculture, ANPE, communes...) a conduit à la mise en place d'un dispositif de Programme d'Intérêt Général (PIG) d'une durée de trois ans, pour répondre notamment aux besoins des arboriculteurs, appréhendés au préalable par le biais d'une enquête.

Le dispositif prévoit que des logements appartenant à des exploitants agricoles soient améliorés avec l'aide de subventions de l'ANAH, portées à 50 % du montant plafonné des travaux (le taux habituel pour les PIG étant de 20 à 40 %) et suivant un cahier des charges précis, aux fins d'être loués exclusivement à des salariés saisonniers.

Les propriétaires bénéficiaires des aides s'engagent sur une durée de 9 ans à confier la gestion des logements à l'association intermédiaire EMPAR (Emploi Agricole et Rural en Tarn-et-Garonne) qui se chargera de le louer à des salariés saisonniers, qu'ils soient salariés de l'exploitation ou d'une autre exploitation agricole (l'offre créée sera donc mutualisée). La mise en place du dispositif s'est largement appuyée sur l'existence de cette association

¹⁴ Article R. 321-20. du Code de la Construction et de l'Habitation (relatif aux conditions d'attribution des aides de l'ANAH et inséré par le décret n° 2001-351 du 20 avril 2001 portant sur la réforme de l'ANAH) : « [...] Le logement doit être occupé à titre de résidence principale, au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ».

intermédiaire sera le locataire en titre des logements (pour répondre au soucis d'occupation de 8 mois de l'ANAH) et assurera la gestion des états des lieux, du versement des loyers, des quittances, etc.

Dans ce dispositif, le contrat de travail est lié au bail (l'un et l'autre sont rédigés par l'association) et le loyer versé par le saisonnier correspond au montant qui lui serait retiré de son salaire s'il était hébergé par son employeur. Cette participation sera perçue par l'EMPAR qui les reversera aux propriétaires.

Après une longue période de préparation, l'animation du PIG a pu débuter fin mai 2004 avec la tenue de permanences d'information dans tout le département. Début 2005, une quarantaine d'exploitants avaient pris contact avec l'animateur du programme et trois mois plus tard, quatre dossiers totalisant 50 lits étaient présentés en commission ANAH. La plupart des exploitants agricoles logent en effet leurs saisonniers dans des locaux dégradés, avec des normes sanitaires très insuffisantes, et sont conscients qu'ils doivent nécessairement procéder à des travaux d'amélioration, avec ou sans aide. Le PIG se présente donc comme une opportunité pour eux : outre l'intérêt financier de la subvention ANAH, les opérations offrent la possibilité d'une fiscalité avantageuse (récupération de la TVA dès la 1^{ère} année sur l'investissement agricole).

Reste que des interrogations se posent toujours sur la gestion locative intermédiaire, à savoir la manière dont l'EMPAR va pouvoir gérer la question de la vacance, de l'équilibre d'exploitation, des éventuels impayés, etc.

- Une OPAH thématique expérimentale "Logement des travailleurs saisonniers" est actuellement menée dans l'Isère, sur le territoire de la Communauté de Communes du Massif du Vercors (7 communes du plateau de Villard de Lans) pour favoriser l'amélioration ou la mise en location de logements du parc privé destinés à des saisonniers du tourisme.

Cette OPAH se distingue de celle du Tarn-et-Garonne sur plusieurs points. Elle est destinée aux saisonniers du tourisme et de l'agriculture, et s'adresse à tout bailleur privé (employeur ou non). En outre, les opérations sont financées par des subventions de l'ANAH, de la Région, mais aussi et surtout par des prêts bonifiés accordés par le 1% (le collecteur COCITRA/Alliance, 3^{ème} collecteur de France) qui sont déterminants pour l'équilibre financier de l'opération. Ces prêts sont accordés au taux de 1% et couvrent une part très importante de la somme restant à charge du propriétaire, une fois les aides publiques déduites. Certaines opérations sont même excédentaires dès la première année, comme l'illustre l'exemple ci-après.

La contrepartie, en dehors des loyers plafonnés (à l'équivalent de 2 fois le loyer Besson, soit 11 euros mensuels par m²), est la location à des saisonniers pendant 6 ans et durant 3 ans supplémentaires à toute population éligible au logement social.

Depuis 2001, ce sont ainsi 38 logements (dont 12 sans travaux) qui ont été mis sur le marché (23 autres sont en cours de montage et 20 autres projets sont en réflexion). Il sera donc intéressant de comparer le succès des opérations du PIG du Tarn-et-Garonne et de l'OPAH thématique de l'Isère et la manière dont les contextes et les montages financiers très différents parviennent à intéresser les bailleurs bénéficiaires.

Exemple d'opération (Bilan 2000/2003 H&D Conseils, Communauté de Communes du Massif du Vercors)

Il s'agit d'une opération de 2 logements sur 75 m² (1 studio de 25 m² et un T3 de 50 m²). Le prix de revient au mètre carré est de 900 euros.

Les charges annuelles de l'opération (pour les 75 m²) sont de 4 500 €.

Le loyer mensuel pratiqué est de 11 €, soit 825 € pour les 75 m², 8 250 € sur 10 mois d'occupation et 4 950 € sur 6 mois d'occupation.

Coût de l'opération		
Travaux	66 816€	
TVA à 5,5 %	3 675 €	
Total	70 490 €	(33 408 € / logt)
Modalités de financement		
Aides publiques	19 287 €	27 %
dont ANAH	13 138 €	19 %
dont Région	6 149 €	9 %
Emprunt COCITRA (1%, 10 ans)	42 294€	60 %
Emprunt classique	8 909 €	13 %

L'opération est équilibrée, et même excédentaire, avec 6 mois d'occupation. En général, depuis le début de l'expérimentation, la durée de location jouant sur les deux saisons (5 mois en hiver et 3 à 4 mois en été) dépasse les 9 mois en moyenne.

Concernant ces deux dispositifs expérimentés dans des contextes et avec des montages différents, on peut poser la question, tout comme on la pose pour le conventionnement du parc privé en général, du devenir de ces logements au terme des engagements de 9 ans, surtout quand on se situe dans une logique de développement durable.

En effet, autant l'intérêt économique des employeurs à loger leurs saisonniers sur l'exploitation peut laisser espérer une utilisation pérenne des logements pour des saisonniers, autant l'absence d'intérêt des autres bailleurs à loger des saisonniers, hormis les aides importantes aux travaux, donne à réfléchir sur l'utilisation qu'ils pourront avoir des logements, une fois les obligations levées. Précisons toutefois que ce risque n'est pas totalement exclu chez les exploitants agricoles, qui peuvent également préférer louer les logements à l'année de manière à bénéficier d'un revenu supplémentaire (comme c'est de plus en plus dans les Pyrénées-Orientales, depuis la flambée des loyers).

o Les Opérations de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisir (ORIL)

Il existe enfin le dispositif des ORIL (Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisir). La prépondérance de la résidence secondaire dans les stations balnéaires et le vieillissement du parc et une insuffisance d'entretien, en particulier les copropriétés a conduit les pouvoirs publics à créer ces opérations, sur le modèle des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

La loi SRU du 13 décembre 2000, qui a créé ces opérations dans son article 186 (inséré dans le code de l'urbanisme, livre III, titre Ier, chapitre VIII, section II, article L318-5), a aussi prévu la mise en œuvre d'un volet « travailleurs saisonniers » dans les ORIL, suivant deux principes :

- si un propriétaire souhaite vendre son logement, l'opérateur a la possibilité de signaler la

vente à la commune, qui fait alors intervenir un opérateur de son choix pour procéder à l'acquisition et à la réhabilitation du logement qui sera ensuite loué à un saisonnier par le biais des services sociaux de la commune (CCAS).

- si la propriété reste privée, une OPAH peut être mise en œuvre, selon les modalités de financements similaires à celles du PIG du Tarn-et-Garonne : 50 % de subventions sont proposées en contrepartie d'un engagement de location à des saisonniers d'une durée de 9 ans.

Ce dispositif ne concerne a priori pas les zones agricoles, mais il ne faut pas l'écarter pour autant en tant que solution possible.

3.2. Créer des logements conventionnés à l'APL avec des financements publics du logement social

Il existe des financements, utilisés dans le domaine du tourisme, qui permettent de produire des logements sociaux à destination des saisonniers, à titre dérogatoire puisque leur réglementation n'est pas adaptée à l'occupation saisonnière : le Prêt locatif à usage social (PLUS), et le prêt Locatif Social (PLS). Il s'agit de financements destinés à construire, acquérir ou améliorer des logements sociaux, qui sont octroyés tous deux par la Caisse des dépôts et Consignations. Le premier est exclusivement attribué aux organismes HLM et aux SEM, ou dans certains cas à des communes (en acquisition-amélioration), mais le PLS peut être aujourd'hui attribué à un privé (personnes physiques, SCI d'entreprise (cf. présentation du PLUS et du PLS en annexe).

La mobilisation de ces prêts a un impact économique très important sur les opérations : une opération privée faisant appel au crédit bancaire de "droit commun" aurait en effet un coût annuel supérieur à une opération financée avec un prêt public réglementé¹⁵. Outre leurs taux et conditions avantageux, ces financements ouvrent droit à des avantages fiscaux (la réduction de la TVA à 5,5 %, et l'exonération de la taxe foncière (pour le PLS) qui renforcent leur intérêt pour les opérateurs. En outre, ces prêts peuvent éventuellement être complétés par des subventions des collectivités locales.

D'autre part, comme le souligne la mission Logement des Saisonniers, la mobilisation de ces financements permet de garantir la décence du logement et la pérennité de son caractère social, du fait du conventionnement¹⁶ obligatoire des logements ainsi financés (garantit la « traçabilité » du logement).

Néanmoins, la mobilisation du PLUS ou du PLS ne se fait que par des montages financiers complexes, et requiert une forte implication des partenaires locaux autour des projets, notamment pour ce qui concerne la prise en charge des déficits d'exploitation, inévitables dans un contexte d'occupation saisonnière des logements, même avec ces financements publics (les employeurs ont notamment été fortement sollicités à ce titre, dans les opérations réalisées dans le domaine du tourisme). En outre, il reste difficile de mobiliser les établissements prêteurs du PLS pour des foyers-logements destinés aux saisonniers (d'où, encore une fois, la nécessité d'une forte implication des acteurs locaux).

Il reste qu'au regard des caractéristiques "techniques" du logement saisonnier (logement meublé, résidence non permanente), la mobilisation de ces prêts présente des difficultés de taille : ils ne financent que logements occupés à titre de résidence principale¹⁷ au moins 8 mois par an, et ne financent pas les logements meublés, à l'exception des logements

¹⁵ "Le logement des travailleurs saisonniers du tourisme" – Mission Logement des Saisonniers, Lilian HALLS-FRENCH, Alain SIMON, novembre 2003.

¹⁶ Le conventionnement : lorsqu'un prêt PLUS ou PLS est accordé à un opérateur, ce dernier signe une convention avec l'Etat, qui le contraint à louer son logement à titre de résidence principale, à un niveau de loyer plafonné et à des entrants dont les ressources sont plafonnées. Ce conventionnement existe pour l'ANAH, mais la durée de la convention n'excède pas les 9 ans.

¹⁷ La notion est définie fiscalement comme « le lieu où demeurent habituellement et effectivement les membres du foyer et où se situe le centre de leurs intérêts professionnels et matériels ».

meublés en foyer, et des logements meublés sous-loués par des organismes HLM ou SEM via un CCAS ou association agréée par le Préfet avec le PLUS¹⁸.

Ajoutons que l'inscription du logement saisonniers dans le cadre des priorités des Plans départementaux pour le logement des défavorisés (PDALPD) et des Programmes locaux de l'habitat (PLH) contribuerait en partie à faciliter leur mobilisation pour des opérations destinées aux travailleurs saisonniers.

L'ensemble des contraintes relevées amènent à penser, comme l'a conclu la mission Logement des Saisonniers que le produit le plus conforme à la réglementation, par défaut, pour des logements de saisonniers est le logement-foyer dans le milieu rural. En effet dans leur cadre réglementaire, les obstacles liés au caractère meublé des logements sont levés.

Du point de vue de leur "forme bâtie", ces logements-foyers peuvent prendre la forme d'une structure composée de chambres individuelles, équipées ou non de cuisine, avec éventuellement des locaux communs, ou bien la forme de logements dispersés dans le tissu urbain ou rural (un "foyer éclaté"), gérés dans un cas comme dans l'autre par une structure unique. En milieu rural, cette forme paraît la plus adaptée pour réduire les difficultés de mobilité des saisonniers, qui pourraient entraver l'attractivité du foyer pour les employeurs.

Néanmoins, plusieurs difficultés se posent par rapport au statut des foyers-logements. Aujourd'hui, une production nouvelle de ces foyers n'est possible que sous la forme de résidences sociales (on peut aussi créer des foyers-logements pour personnes âgées ou pour handicapés, qui sont exclus ici, compte tenu de la problématique). Mais il se trouve que la résidence sociale est un produit destiné à des personnes qui cumulent des difficultés sociales et économiques.

En outre, la réglementation et le financement des résidences sociales imposent certaines limites qui posent problème :

- le PLUS finance des foyers-logements lorsque l'opérateur est un organisme HLM, une SEM, ou une collectivité locale (mais dans ce cas uniquement dans l'ancien) : un opérateur privé ne peut donc pas produire un foyer-logement ;
- le PLS ne finance pas les résidences sociales ;
- les résidences sociales doivent être gérées par un organisme spécialisé et agréé, ce qui ne facilite pas forcément la mise en œuvre des projets¹⁹;

¹⁸ La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain de 2000 a introduit cette possibilité dans le Code de la Construction et de l'Habitation, pour des périodes n'excédant pas 6 mois.

¹⁹ La circulaire de 1995 relative aux résidences sociales prévoit en effet l'élaboration obligatoire d'un "projet social" pour la résidence, qui implique un suivi social minimum pour les résidents. Or cela implique que l'organisme gestionnaire de la résidence dispose de compétences sociales et soit pour cela agréé : cette obligation s'est révélée être une contrainte pour la réalisation de résidences sociales dans le domaine du tourisme (où le suivi social n'est pas un besoin) notamment parce qu'elle limite les possibilités de gestion, et notamment en cas de mise en œuvre par un groupement d'employeurs par exemple : certains opérateurs ont donc émis le souhait, repris dans le rapport de la mission Logement des Saisonniers, de pouvoir faire gérer les résidences sociales par des administrateurs de biens.

- dans les résidences sociales, la durée de préavis de départ imposée au gestionnaire (en cas de perte du statut permettant l'occupation) est de 3 mois²⁰, une période trop longue pour des saisonniers ;
- l'accès au logement social est soumis à des règles qui pénalisent le saisonnier :
 - ⌚ les ressources du conjoint occupant la résidence principale sont prises en compte pour le saisonnier qui souhaite accéder à un logement le temps de la saison ;
 - ⌚ les ressources demandées (n-2) ne reflètent pas la précarité du saisonnier au moment de la demande (alors même que le calcul de l'APL s'est adapté à cette réalité pour les moins de 25 ans).

En résumé :

- un opérateur HLM ou SEM peut produire tout type de logements en PLUS et PLS (sauf résidence sociale en PLS);
- les collectivités locales peuvent produire uniquement dans l'ancien, des foyers-logement ou des logements financés en PLUS, ou des logements financés en PLS,
- les opérateurs privés (SCI, entreprises) ne peuvent produire que des logements en PLS, dans le neuf ou l'ancien.

Ainsi, dans la réalité, de nombreuses opérations ont été produites, en particulier dans le département de la Savoie (mais pas seulement), à destination des saisonniers du tourisme, et à titre dérogatoire :

- des opérations d'acquisition-amélioration de logements transformés en logements meublés pour saisonniers sont réalisées par des communes, dans l'ancien, avec des financements PLUS (ce qui est en théorie interdit puisqu'il s'agit de logements meublés) ;
- des résidences sociales, réalisées par des opérateurs HLM ou SEM, financées en PLUS et gérées par le CCAS, ou financées par le 1% + commune + fonds propres des entreprises, mais sans espaces collectifs, ni accompagnement social, compte tenu du public qui ne nécessite pas ce type de « prestations ».

-

Une expérimentation de 3 ans visant à favoriser la production de logements pour les saisonniers du tourisme a été mise en place par la signature d'un accord entre l'Etat et l'union des collecteurs du 1% (UESL) (convention du 11 octobre 2001 et du 31 juillet 2004). L'expérimentation - qui se termine au 31 décembre 2007 - prévoit la création de 1000 places par an, avec une enveloppe annuelle de 10 millions d'euros. Le cadre contractuel permet de mobiliser du PLS et des fonds 1% Logement pour réaliser des « logements ordinaires », et non plus des résidences sociales. A ce jour, plus de 1000 lits ont été créés.

Cette expérimentation est basée sur deux principes :

- l'élargissement et l'assouplissement des conditions d'intervention du 1% :
 - ⌚ les aides - prêt bonifié - peuvent être accordées à tout bailleur social ou privé,
 - ⌚ les contraintes de gestion sont levées (pas d'obligation de gestion par un organisme agréé par le Préfet),

²⁰ Décret 94 1129 du 23 décembre 1994.

- ⌚ les plafonds d'accès et de loyers sont calés sur ceux du logement intermédiaire,
- ⌚ en dehors des périodes d'occupation par des saisonniers, tout public peut être accueilli dans les logements.
- la « sécurisation du dispositif » :
 - ⌚ les logements produits doivent répondre à des normes précises (autonomie et intimité),
 - ⌚ la destination de ces logements (au bénéfice des saisonniers) est garantie par le système de réservations locatives (l'employeur « paie » pour loger ses employés, mais le logement n'est pas un accessoire au contrat de travail).

3.3. Mobiliser des logements disponibles

On a identifié deux initiatives en cours d'expérimentation qui visent à améliorer les possibilités d'hébergement des saisonniers agricoles, en favorisant l'accès aux logements du parc privé ou en proposant la mise à disposition de logements en foyers FJT, Sonacotra ou HLM. Ces initiatives se distinguent toutefois par leur rareté. Souvent récentes, il est difficile d'en tracer le bilan à l'heure actuelle, même si l'on peut d'ores et déjà pointer les bénéfices et les apports de ces opérations, et souligner les difficultés auxquelles elles doivent faire face.

o Dans le Pays de Gâtine : une « bourse aux logements » pour mobiliser le parc privé

Le territoire du Pays est un espace rural constitué autour de la ville de Parthenay, dans les Deux Sèvres (79). Deux types de cultures ont d'importants besoins en main d'œuvre : les melons et les pommes. Le premier secteur recrute un public de saisonniers jeunes et quelques habitués locaux, tandis que le second recrute un public plutôt « précaire » originaire de Niort ou de Parthenay. Il n'existe pas de tradition d'hébergement des salariés et de nombreux problèmes se posent donc pour le logement des saisonniers qui se logent principalement dans les campings, lesquels ont tendance à leur fermer leurs portes.

En 2003, l'association d'insertion « Gâtine Emploi » (qui est gestionnaire d'un FJT - Foyer Soleil à Parthenay) a réalisé, à la demande du pays de Gâtine, une étude globale sur les besoins des jeunes en matière de logement, en ciblant plus particulièrement deux catégories : les saisonniers et les apprentis.

Cette étude a débouché sur la création d'une « bourse aux logements », destinée à jouer le rôle d'interface entre les locataires et les logements disponibles chez l'habitant. Le principe est de rendre plus « lisible » l'offre d'hébergement chez l'habitant, en activant un fichier d'offres et de demandes accessibles via un portail internet. Par ailleurs, un référent joue le rôle de « médiateur facilitateur », entre le locataire et le propriétaire, dans la gestion du rapport locatif. Il effectue un travail d'accompagnement des deux parties, aide à la rédaction du bail, de l'état des lieux, sans toutefois entrer dans la contractualisation.

L'aspect le plus intéressant de cette expérimentation réside sans doute dans le travail de recensement précis des logements privés disponibles ou pouvant être mis en location sur ce territoire rural. Le référent a ainsi « démarché », commune par commune, les mairies et les commerçants, afin de recenser l'offre de logement et de se constituer un « portefeuille » de logements à louer. Il a également joué un véritable rôle « commercial », s'attachant à convaincre les personnes réticentes à mettre en location leurs logements vacants, et notamment les personnes âgées. Ainsi, le référent a pu convaincre quelques habitants de mettre en location des petits studios ou chambres meublées, logements particulièrement adaptés aux besoins des saisonniers.

Ce travail, qui vise à connaître les logements disponibles, à faire « émerger » une offre de logement, et à mettre en relation l'offre et la demande, s'avère précieux dans la mesure où les possibilités de logement ne sont généralement pas recensées et peu connues. L'année dernière, ce sont ainsi 20 à 25 saisonniers qui ont trouvé un logement par le biais de ce dispositif.

o **Le logement en foyer (FJT, foyer Sonacotra) ou logements HLM : le dispositif PLACES dans l'Isère**

Dans le département de l'Isère, le dispositif PLACES²¹ est né de la volonté de plusieurs acteurs institutionnels, issus du monde agricole ou associatifs, de trouver une solution aux problèmes de logements et à l'absence de transports pour les saisonniers de l'arboriculture. L'UMHIJ, association gestionnaire d'un FJT à Péage de Roussillon, a proposé à un groupe de travail rassemblant divers acteurs (ANPE, DDTEFP, Chambre d'Agriculture, MSA, etc.) de développer un service de logement à disposition des employeurs, pour leurs saisonniers. L'objectif est donc à la fois d'éviter aux employeurs de prendre en charge la gestion de l'hébergement, et d'offrir aux saisonniers de meilleures conditions de logement.

Le groupe de travail initial s'est donc constitué en comité de pilotage et a donné naissance au dispositif PLACES. Le comité de pilotage est placé sous l'égide de la chambre d'agriculture, et la gestion opérationnelle du dispositif est confiée à l'UMHIJ. L'intérêt du dispositif est de proposer aux travailleurs saisonniers plusieurs logements au sein du FJT. Les chambres disponibles dans ce foyer n'étant pas suffisantes, d'autres logements ont été loués à un office HLM et à un foyer SONACOTRA. Ces logements sont localisés dans les agglomérations de Péage de Roussillon, Beaurepaire et la Côte Saint André.

Le système est original dans la mesure où il repose sur une participation de l'employeur et du saisonnier et qu'il inclut un service de transport des saisonniers. Dans ce dispositif, les exploitants n'acquittent pas de droits de réservation : ils réservent un certain nombre de logements en prévision de leurs recrutements de main d'œuvre, versent un dépôt de garantie de 35 euros par lit au moment de la réservation (qui n'est encaissé qu'en cas de détérioration) et paient des frais d'inscription (15 euros par lit) ; mais il ne leur est facturé que les nuitées remplies par les employés. L'UMHIJ envoie ainsi aux employeurs une demande annuelle d'adhésion, qui précise les procédures et les tarifs pratiqués. Le salarié signe, quant à lui, une autorisation de prélèvement sur salaire pour la partie qui lui incombe. A la fin du mois, ou du contrat de travail, l'employeur reçoit une facture individuelle pour chaque saisonnier, à joindre au bulletin de salaire.

La participation de l'employeur s'élève donc à une centaine d'euros environ par lit et par mois et celle du saisonnier à environ 60-70 euros par mois. Elle a été fixée à partir des résultats d'une enquête réalisée auprès d'exploitants agricoles en 2002 (cette enquête comprenait notamment la question "Quel est le montant de la participation mensuelle de l'employeur au coût du logement qui vous paraît acceptable ?". Les réponses étaient groupées sur la fourchette retenue par le gestionnaire, à savoir 3 euros par jour et par personne, auquel il faut ajouter une participation de 2 euros par nuit, soit un coût de 5 euros par lit par jour).

Le reste des coûts d'occupation est financé par une mutualisation de l'Allocation de Logement Temporaire (ALT) versée aux associations de logement temporaires. Par ailleurs, les charges de location dues aux organismes HLM ont été calculées proportionnellement à l'occupation réelle, ce qui a permis de réduire le coût de l'opération.

Le taux d'occupation moyen des logements en 2004 est de 43,4 % avec des variations importantes selon les secteurs géographiques. L'équilibre financier du logement (charges

²¹ Plate-forme pour les Contrats d'Emploi Saisonniers

directes et produits affectés) se réalise grâce à l'ALT, qui couvre 50% de ces charges directes. L'UMHIJ compte enlever du parc permanent de logements pour les saisonniers ceux ayant un taux d'occupation inférieur à 30%, ce qui les conduira à louer de façon temporaire (2, 3, 5 ou 6 mois) d'autres logements en 2005.

En cas de rupture du contrat de travail, il est prévu que les saisonniers disposent de quelques jours afin de trouver un nouvel emploi saisonnier. Chaque départ fait l'objet d'un accord avec l'employeur, avec le salarié, ou avec les deux, afin de conserver une certaine souplesse, dans l'intérêt du saisonnier. Dans la pratique générale, les personnes quittent leur logement au terme de leur contrat de travail, après état des lieux effectué avec le saisonnier et l'employeur, sauf si un nouveau contrat est prévu chez un autre exploitant.

Le dispositif, créé en 2002, est encore dans une phase de rodage. Une enquête de satisfaction effectuée auprès des saisonniers ayant bénéficié du dispositif souligne que ces derniers apprécient globalement le logement qui leur a été proposé (à 83%), et notamment le fait que ces logements soient propres à leur arrivée, et bien situés par rapport au lieu de travail. Par ailleurs, et c'est un avantage non négligeable pour les exploitants, on constate que 95 % des saisonniers logés par le dispositif vont jusqu'au bout de leur contrat de travail.

L'expérience PLACES intéressent les départements limitrophes, notamment la Drôme et les Bouches-du-Rhône, et des rencontres ont d'ores et déjà été organisées entre les acteurs locaux de chaque département impliqués dans la saisonnalité agricole, afin de réfléchir aux possibilités d'un transfert d'expérience.

o Les limites ou difficultés déjà observées pour ces dispositifs

Concernant le dispositif de Bourse aux Logements, la difficulté réside dans la possibilité de recenser et de mettre à jour le stock de logements disponibles, le repérage d'une offre adaptée aux saisonniers, et par dessus tout, les tarifs de location qui restent très élevés pour les saisonniers. Les produits logements adaptés aux saisonniers sont en effet en petit nombre, la plupart des logements proposés étant souvent trop petits et trop chers. De fait, la Bourse répond mieux aux besoins des intérimaires et des salariés en CDD qu'à ceux des saisonniers et c'est pourquoi elle s'est plus facilement développée à Parthenay que dans les cantons ruraux.

Pour le dispositif PLACES, l'équilibre financier du logement n'est possible que grâce à la perception de l'Allocation de Logement Temporaire (ALT) par l'association gestionnaire, une allocation qui tend à être fortement réduite.

Mais le principal problème pointé par l'expérience est que la participation demandée à l'exploitant, bien qu'elle soit faible (et même 4 fois moins importante que celle qui serait demandée en foyer-logement), tend à faire du dispositif une « solution de dernier recours » pour les exploitants : ils ne réservent des places que lorsque les saisonniers dont ils ont besoin n'ont pas trouvé d'autres solutions de logement, et les saisonniers logés par le dispositif sont aussi les premiers dont le contrat est interrompu à la fin de la saison.

On constate en effet qu'en milieu rural agricole, l'implication des exploitants est gouvernée par un souci de retour sur investissement. Les exploitants, ou du moins une partie en tout cas, semblent bien plus disposés à faire un effort financier lourd dans des opérations qui

concernent leur patrimoine (parce qu'elles permettent l'amélioration de celui-ci), que dans des formules moins coûteuses, mais qui ne sont pas un investissement "récupérable" sous une forme ou une autre à long terme.

Ainsi, les coûts de participation des employeurs dans un foyer-logement semblent prohibitifs : ils vont de 214 € à 259 € mensuels sur 12 mois (cf. simulations page suivante) ce qui équivaut, ramené à la nuitée, en supposant une occupation pendant 5 mois complets, à 20 euros par nuit. On est donc, dans le dispositif de l'UMHIJ, 4 fois en dessous des coûts envisageables pour des réservations en foyer-logement. La réaction d'un exploitant d'Ille-sur-Têt, qui se dit très "partant" pour la formule du foyer-logement, confirme l'idée selon laquelle la participation acceptable des exploitants au logement des saisonniers en foyer reste faible : "s'il faut mettre 2 500 F pour loger 3 ou 4 saisonniers, je fonce".

La participation des employeurs dans les dispositifs de logement des saisonniers

Coût de la participation des employeurs – dispositif PLACES

Répartition des coûts		Logement	Transport 2 roues	Autres transports
Part salarié	Par jour	2 €	0,60 €	0,60 €
	Par mois (30j)	60 €	18 €	18 €
Part employeur	Par jour	3 €	Néant	0,90 €
	Par mois (30j)	90 €		27 €
Coût total	Par jour	5 €	0,60 €	1,50 €
	Par mois (30j)	150 €	18 €	45 €

Coût de la participation des employeurs dans un foyer-logement *

Opération de 30 logements d'une surface habitable de 20m² chacun **

Coût de l'opération hors foncier (par logement) : 36 057 €

Le loyer est fixé en fonction du plafond de la redevance foyer du PLUS pour un type 1.

Coûts par logement	PLUS	PLUS + 1 %	PLS
Coût annuel (annuité du PLUS + fonctionnement ***)	3 078 €	2 569 €	3 110 €
Redevance perçue (sur 5 mois) :	1 355 €	1 355 €	1 355 €
Déficit annuel	1 723 €	1 214 €	1 755 €
Coût annuel supporté par les employeurs **** :			
Si prise en charge du coût annuel	3 078 €	2 569 €	3 110 €
Soit par mois :	257 €	214 €	259 €
Soit sur 5 mois :	616 €	514 €	622 €
Si prise en charge du déficit uniquement	1 723 €	1 214 €	1 755 €
Soit par mois :	144 €	101 €	146 €
Soit sur 5 mois :	345 €	243 €	351 €

* Ces simulations sont issues des travaux du groupe d'appui national du 30/09/03. Elles ne tiennent pas compte des dernières baisses des taux du PLUS et du PLS. Les fonds propres et subventions éventuels, qui peuvent faire baisser le coût annuel global d'exploitation n'ont pas été intégrés.

** La réglementation du PLS interdit des surfaces inférieures en logement-foyer. S'il y a plusieurs saisonniers, la surface peut être plus grande, à raison d'au moins 14m² par personne (avec espace privatif pour chacun).

*** Frais de gestion moyens des opérations existantes (890 €/logt/an) + assurances + taxe foncière + provisions pour grosse réparations.

**** Les droits de réservation des employeurs couvrent les coûts annuels du logement (annuité + fonctionnement).

3.4. Une pluri-fonctionnalité difficile à mettre en place

Comme on l'a souligné auparavant, les opérations de logement pour les saisonniers sont difficiles à équilibrer, et les aides publiques, comme la participation des exploitants agricoles - qui reste à conquérir - ne suffisent pas toujours à garantir l'équilibre des opérations. Aussi, on a étudié les possibilités de pluri-fonctionnalité des logements saisonniers en dehors des périodes où ils sont susceptibles d'être occupés par des saisonniers, pour compléter (ou contourner) cette mobilisation d'aides publiques et des employeurs.

On a notamment recherché des pistes (ou exemples) de complémentarité possible dans les secteurs d'activité assujettis au 1% Logement, tel que l'agro-alimentaire. Cette complémentarité offrirait en effet un double avantage, dans le sens où elle permettrait d'une part une occupation plus longue des lits et d'autre part une mobilisation de financements du "1% Logement" (puisque le "1%" est mobilisable pour des logements qui seraient occupés par des saisonniers agricoles à condition qu'ils soient également occupés partiellement par des salariés issus d'un secteur assujetti au "1% Logement").

o Trouver une complémentarité d'occupation : touristes, apprentis, personnes en difficulté d'insertion, ...

Dans le Tarn-et-Garonne, l'étude réalisée pour l'ANAH avait posé au départ comme piste de travail l'idée de pouvoir trouver une complémentarité d'occupation dans les logements saisonniers, par un accueil touristique ou un hébergement d'urgence ou temporaire. A la fin du diagnostic, l'une et l'autre des possibilités ont été écartées :

- pour les touristes, les périodes d'accueil chevauchent celle du travail saisonnier et les types d'hébergement sont considérés comme inadéquats.
- en ce qui concerne l'hébergement d'urgence, l'isolement des exploitations où se situent les logements saisonniers est jugé inadapté aux publics accueillis, la proximité d'un public en difficulté semble délicat à proposer aux exploitants, et enfin, l'obligation de libérer impérativement le logement pour les saisonniers est problématique pour un hébergement qui se veut social et d'urgence.

Ces résultats sont confirmés par le présent diagnostic. Dans le Maine-et-Loire, comme dans de nombreux autres départements, les périodes d'accueil touristiques chevauchent celles des travaux agricoles saisonniers les plus consommateurs de salariés saisonniers et ce n'est que de manière très marginale, dans des cas particuliers, que la complémentarité pourrait jouer son rôle. Dans les zones très rurales, comme par exemple au nord-est du département du Maine-et-Loire, les acteurs locaux sont tout ça fait sceptiques quant à la possibilité de trouver un public autre pour des logements destinés à des saisonniers, alors même que les problèmes de logements saisonniers y sont les plus aigus.

Concernant les autres publics, tous les exploitants agricoles que nous avons interrogés se disent opposés à l'accueil de personnes en difficulté ou de jeunes avec lesquels ils n'ont aucun lien de quelque sorte. Mais l'inverse est vrai aussi, dans la mesure où les structures qui pourraient être mobilisées (en dehors des exploitations) ne sont pas toujours favorables à accueillir la population saisonnière, comme l'illustre l'exemple présenté ci-après.

Dans une commune viticole du Layon, un centre de formation aux métiers de l'animation socioculturelle envisage la création d'une structure d'accueil collectif pour ses stagiaires, afin de leur proposer des solutions de logement abordables ainsi que des possibilités de restauration collective. Sur les 9 mois de formation, les stagiaires originaires de toute la France passent environ 18 semaines au centre. Le directeur du centre a donc prévu la construction, à partir de fin 2004, de 11 petits chalets comprenant une salle d'eau et une cuisine commune (des « cottages »), chacun pouvant accueillir entre 4 et 6 personnes, soit au total, 55 personnes (un projet de 1,5 millions d'euros, financé pour 20% par le Conseil Général et le Conseil Régional, et 80% par des fonds propres et des emprunts).

Le directeur du centre de formation réfléchit aux manières de « rentabiliser » cette structure et envisage de louer les chalets aux touristes par exemple, pendant la période où les stagiaires ne sont pas au centre, c'est-à-dire de mai à octobre (avec des prix différents, et une gestion qui pourrait être facilitée par les services d'une centrale de réservation grâce à une labellisation « Clévacances »). Le directeur du centre avait envisagé la possibilité d'une location aux saisonniers agricoles, mais cette possibilité semble mal perçue par les élus de la commune, qui sont également membres du conseil d'administration de l'association gestionnaire du centre. En effet, les élus estiment que la clientèle saisonnière s'intégrera difficilement avec les autres clients, touristes et étudiants.

Echaudés par quelques expériences malheureuses avec des saisonniers présents dans le camping municipal, les élus considèrent les saisonniers comme une population susceptible de causer des problèmes, et insistent sur le fait que « *ces cottages ne sont pas créés pour eux au départ* ». Les saisonniers sont perçus en effet comme des personnes « *à la limite de la marginalité* », des « *jeunes un peu paumés* ». Les élus semblent également craindre le non paiement des loyers (« *les saisonniers ne sont pas réputés très solvables, donc si on veut couler un truc...* »).

Derrière les appréhensions exprimées par les élus se profilent un ensemble de représentations négatives sur les saisonniers, qui rend difficile la mise en place d'une pluri-fonctionnalité des logements. En effet, même si les loyers étaient réglés par un système de cotisation ou par les viticulteurs eux-mêmes avec une retenue sur le salaire, les élus restent réticents à l'accueil des saisonniers : « *ce ne serait pas très plausible... Peut-on mettre à la fois des saisonniers et des touristes ? J'ai bien peur que non* ». Cette clientèle saisonnière, peu désirable aux yeux des élus, serait de toute façon écartée par les prix pratiqués, qui se veulent sélectifs : « *De toute façon, on ne louerait pas à moins de 450 € par mois* ».

Toutefois des contextes particuliers peuvent sans doute réunir les conditions favorables à une pluri-fonctionnalité. car tout dépend d'une part du type de logement saisonnier (de son niveau des prestations surtout) et d'autre part de l'existence éventuelles de besoins en logement spécifique non couverts sur le territoire local pendant une période adéquate.

On peut ainsi envisager d'autres complémentarités qui ne concerneraient ni le tourisme ni l'hébergement d'urgence. Dans le département du Maine-et-Loire, la problématique du logement des apprentis a été évoquée par plusieurs acteurs et a été prise récemment en compte par des travaux du Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées (même si ce public n'est pas intégré en tant que public prioritaire du plan).

Contrairement à l'exemple ci-dessus, tout les centres de formation du département – et ils sont nombreux – n'ont pas la possibilité de répondre par eux même aux difficultés qu'il sont à loger leurs stagiaires et apprentis. Il existe donc des besoins non couverts qui pourraient

trouver un intérêt commun. Ces besoins de logement semblent être relativement compatibles avec la saisonnalité de l'agriculture puisque les apprentis sont présents de septembre à juin (une partie des saisonniers n'est présente qu'en juillet et août). Cette pluri-fonctionnalité pourrait concerner aussi bien des logements privés que des foyers-logement.

Néanmoins, ces besoins pour les apprentis n'existeraient que dans certaines zones, et pas forcément les plus isolées, c'est-à-dire celles où le recrutement des saisonniers (et donc le problème du logement) est le plus crucial. Il n'existe pour le moment qu'une connaissance générale et partielle de la question et il faut d'abord, avant d'envisager les possibilités de complémentarité, procéder à une analyse approfondie de ces besoins (répartition des besoins sur le territoire, ampleur et surtout modalités de financement et d'implication de partenaires extérieurs à l'agriculture dans le montage éventuel de projets de logements communs).

Concernant une occupation touristique complémentaire, on n'écartera pas non plus toute possibilité en la matière, mais ce n'est que de manière très marginale, dans des cas bien particuliers que ce type de montage pourrait être fait. Certains groupes de logements saisonniers pourraient convenir à l'accueil de familles ou groupes pour des fêtes familiales et privées durant les week-ends ou des séjours de vacances. Cependant, le taux d'occupation est difficile à estimer, de même que la possibilité de couvrir ainsi le déficit d'exploitation des projets. Enfin, le problème majeur reste la question de la gestion de cette location : les exploitants ne sont pas forcément disposés à prendre en charge une telle gestion.

Le cas d'un exploitant que nous avons rencontré dans le Maine-et-Loire illustre cette problématique. Il a aménagé pour ses saisonniers un corps de ferme en quatre chambres pour 3 ou 4 personnes qui dispose d'un certain cachet. Le mobilier est sommaire mais peut convenir à l'accueil de groupe (cf. : photos page suivante). Les sanitaires neufs et une pièce commune permettent d'organiser une vie de groupe. Quelques améliorations des prestations (de vraies tables à manger par exemple) pourraient permettre de rendre les lieux compatibles à l'accueil de loisirs. Il manquerait cependant peut-être un espace commun plus spacieux, destiné, notamment pendant les mois d'automne et hiver, à pratiquer des activités à l'intérieur.

L'exploitant envisage de louer les logements en gîtes, dans les périodes d'été où les saisonniers ne les occupent pas, ou bien d'aménager dans une partie du corps de ferme une salle des fêtes qui pourrait être louée avec le gîte. Pour cette dernière formule, l'exploitant n'envisage de louer que par le "bouche-à-oreille", c'est-à-dire à des personnes de son entourage : "On ne veut pas avoir d'ennui, précise-t-il, on ne veut pas avoir à gérer ça, ça serait trop lourd".



o Mobiliser du 1% Logement

Les aides du 1 % Logement, rappelons-le, sont historiquement et par définition destinées à « participer à l'effort de construction de logements pour les salariés » et sont utilisables pour tous les secteurs d'activités à l'exception du secteur agricole, exempté du versement de la participation.

Le 1% contribue grandement, dans le domaine du tourisme, à apporter des réponses aux difficultés de logement des salariés saisonniers, et donc aux difficultés des employeurs vis-à-vis du recrutement et de la fidélisation de leurs salariés. On ne peut que regretter l'absence du 1% dans le secteur agricole où les problèmes de logement sont également criants pour une grande partie de salariés, sur le travail desquels repose pourtant l'activité des exploitations.

Dans le domaine du tourisme, comme cela a été mentionné plus haut, le 1% pèse beaucoup dans les projets qui existent pour les saisonniers du tourisme : bien souvent il peut apporter jusqu'à 70% de l'investissement, ce qui ne garantit pas forcément l'équilibre de l'opération, mais y contribue. En outre, le système de fonctionnement du 1% permet de faire participer directement les employeurs à la prise en charge du déficit d'exploitations des logements, par le biais de droits de réservation. Assurés de pouvoir loger leurs saisonniers, ils s'y retrouvent largement (tous expriment d'ailleurs leur grande satisfaction).

Enfin, l'intervention des fonds du 1% est également possible dans les opérations privées comme c'est le cas pour l'OPAH thématique du plateau de Villard-de-Lans.

En l'absence d'un tel système dans le secteur agricole, on en est réduit à chercher une hypothétique complémentarité d'occupation avec des salariés issus d'un secteur d'activités assujetti. La contrainte fondamentale étant de pouvoir identifier sur un même territoire des besoins en logement pour les saisonniers de l'agriculture et des besoins en logement pour des secteurs assujettis au 1 % Logement. Dans le Maine-et-Loire par exemple, on a interrogé des représentants syndicaux et des entreprises agroalimentaires sur leurs besoins éventuels, mais ces activités n'emploient quasiment que des saisonniers locaux, qui plus est en petit nombre et sur des périodes très courtes.

Cette difficulté à trouver un besoin « parfaitement » complémentaire est illustrée par l'exemple des apprentis dans le Maine-et-Loire, cité plus haut.

Que finance le 1% Logement sur le logement des saisonniers

Les financements du 1% sont accessibles quelle que soit la nature des opérations financées (achat, la construction, l'acquisition-amélioration de logements) et le type de parc (logements sociaux, parc privé), quel que soit la nature du financement principal mis en œuvre (PLUS, PLS, prêt libre...), la nature de l'opérateur (Organisme HLM, privé...).

Il peut être mobilisé également pour :

- des opérations dont il importe de réduire le déficit structurel d'exploitation,
- financer, sous forme de prêt (prêt Pass-Travaux : 1,5% sur 10 ans), les travaux de remise en état, d'entretien et d'amélioration d'un logement locatif situé dans le périmètre d'une Opération de Rénovation de l'Immobilier de Loisirs (ORIL) et destiné aux salariés saisonniers (le bénéficiaire est un propriétaire, personne physique),
- favoriser l'accès au logement en finançant le dépôt de garantie et en garantissant le paiement des loyers et charges avec le Loca-Pass, accessible aux salariés agricoles de moins de 30 ans.

Par les conventions du 11 octobre 2001 et du 15 juillet 2004, le 1% Logement a élargi son intervention aux bénéfices du logement des saisonniers.

Le 1% impose des contraintes de normes pour les logements produits, assurant ainsi leur qualité, et permet de déroger aux règles inadaptées au logement saisonnier portant sur :

- le logement meublé,
- la gestion,
- la durée d'occupation,
- la pluri-fonctionnalité libre

3.5. Des incitations fiscales

Les véritables incitations fiscales en faveur du logement saisonnier ne sont apportées que par la récente Loi du 23 février 2005 relative au Développement des Territoires Ruraux promulguée en février 2005.

En effet, il existait auparavant un certain nombre d'avantages fiscaux offerts par les outils de financements du logement présentés précédemment et éventuellement mobilisables pour le logement saisonnier (donc des avantages fiscaux non conçus pour inciter à la production d'une offre de logements saisonniers) : taux de TVA réduit à 5,5%, exonération de la taxe foncière sur la propriété bâtie....S'ils présentent un intérêt non négligeable pour les maîtres d'ouvrage, ces avantages ne peuvent suffire à eux seuls à intéresser un opérateur dans la mesure ou l'équilibre des opérations n'est pas trouvé par ailleurs.

La Loi de février 2005 propose au contraire un système d'incitation spécifiquement dédié à la production de logements pour les salariés de l'exploitation et donc notamment les saisonniers, et basé sur des avantages fiscaux très importants :

- un agriculteur peut amortir, dès la première année et sur 12 mois, les dépenses liées à l'amélioration de logements dont il est propriétaire et qui sont destinés à loger des salariés, et dont la construction est achevée depuis plus de 2 ans,
- d'autre part, la taxe foncière et la taxe d'habitation de logements affectés à l'hébergement de salariés saisonniers seront calculées au prorata de la durée d'occupation pendant l'année précédente.

Cependant, on constate que le texte est pour le moment très peu connu de la profession, et surtout, la forte limitation du dispositif dans le temps – jusqu'à janvier 2007 en ce qui concerne l'amortissement – pose la question des besoins futurs : qu'en sera-t-il des exploitations à naître, qu'en sera-t-il des exploitations dont les besoins croissants pourront nécessiter à l'avenir de recruter – et loger – des saisonniers extérieurs, ainsi que ceux qui n'auront pas la possibilité de réaliser les travaux d'ici là ?

En outre, le système n'entre pas dans un cadre qui imposerait un suivi, permettrait de garantir la destination des logements, et le contrôle de la qualité des logements produits. Ainsi, même si les logements sont soumis aux normes de qualité en vigueur sur l'hébergement des salariés, on peut craindre, en l'absence de tout suivi et de contrôle, le développement de logements fiscalement aidés, mais peu respectueux des normes (et peut-être même utilisés à mauvais escient).

3.6. La solvabilité des salariés saisonniers

Etant donné d'un côté la faible solvabilité des saisonniers agricoles et de l'autre les difficultés à produire des logements qui leur sont financièrement accessibles, on a étudié les modalités de solvabilisation des saisonniers mobiles par les aides publiques au logement (Allocation logement et Aide personnalisée au Logement).

Comme on l'a montré dans le premier chapitre, une grande partie des salariés saisonniers de l'agriculture connaît en effet une situation économique précaire : les périodes d'emploi sont majoritairement courtes (1 à 2 mois dans la viticulture – soit 50% des saisonniers agricoles - et de 1 à 6-8 mois pour les cultures spécialisées - soit un quart des emplois saisonniers). En outre, elle se compose le plus souvent d'une succession de contrats courts (la moitié des contrats durent moins de 15 jours). Enfin, les rémunérations sont faibles (en moyenne de 1,21 SMIC horaire, soit 478 euros pour un contrat de 15 jours).

On sait par ailleurs que parmi les saisonniers du tourisme, seuls 15% de ceux qui paient un loyer bénéficient des aides au logement auxquelles ils pourraient prétendre, du fait essentiellement qu'ils méconnaissent ce droit. Bien que l'on ne dispose pas d'une estimation semblable en ce qui concerne les saisonniers de l'agriculture, on peut présumer que beaucoup d'entre eux ne sont pas non plus bénéficiaires de ces aides.

Cependant, on s'aperçoit que même lorsqu'ils la perçoivent, les saisonniers ne sont pas suffisamment solvabilisés par l'aide au logement en raison du mode de calcul appliqué, et ce malgré les améliorations apportées ces dernières années. Plusieurs points de blocage peuvent être relevés.

- En cas de double résidence principale pour des raisons professionnelles, un abattement de 2 034 € est imputé sur les revenus annuels de référence. Il permet d'augmenter sensiblement l'aide perçue, mais ne correspond pas à l'effort réel consenti par le ménage pour se loger, comme le montre l'exemple suivant.

Situation :	Si l'aide était calculée sur un montant de loyer équivalent aux deux loyers payés (450€ + 300€), elle resterait au même niveau pour ce cas précis, parce que le plafond est atteint.
¹ Couple sans enfant à charge	
¹ Revenus annuels imposable : 10 000 €	
¹ Loyer de la résidence principale : 450 €	
¹ Loyer de la résidence saisonnière : 300 €	
L'aide au logement pour la résidence principale, après déduction de l'abattement sur les ressources annuelles, s'élève à 160.50€ mensuels.	En revanche, si l'aide au logement était perçue distinctement pour les deux loyers, on obtiendrait un total de 318.50€ mensuels (160.50€ pour la résidence principale et 158€ pour la résidence saisonnière).

- La condition d'attribution de l'aide relative à la l'occupation (à titre de résidence principale et pendant 8 mois) a été assouplie à 6 mois pour les logements conventionnés à l'APL²², mais exclut de fait la majorité des saisonniers qui travaillent en agriculture sur des périodes beaucoup plus courtes, ainsi que les logements non conventionnés.
- Les ressources prises en compte (n-2) ne reflètent pas les revenus irréguliers du travail saisonnier : le décret n°2000-635 du 7 juillet 2000 modifiant le CCH et le Code de la Sécurité Sociale permet une évaluation forfaitaire des ressources plus juste - sur le salaire perçu à l'entrée dans le logement x 9 - et non x 12 - mais ne concerne que les personnes de moins de 25 ans, dans un logement conventionné à l'APL ; par ailleurs

²² Décret n°2000-635 du 7 juillet 2000 modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation.

depuis août 2000, l'allocation logement est révisée tous les 4 mois pour les moins de 25 ans en cas de baisse de revenu de + de 10%. Mais dans un cas comme dans l'autre, de nombreuses situations sont exclues de ces avantages.

- Enfin, 2 mois de carence sont à prévoir (1er et dernier– en cas de départ avant la fin du mois), qui défavorisent les personnes occupant leur logement sur une période courte.

3.7. La production d'une offre de logements non aidés

On ne reviendra pas ici sur les investissements importants réalisés par certains exploitants, sur leurs fonds propres, pour produire des logements pour leurs saisonniers. Cependant, on ne doit pas hésiter à encourager de tels efforts, même lorsqu'on ne propose pas d'aides publiques à leur réalisation. En d'autres termes, un travail de sensibilisation reste à mener, auprès des exploitants qui en ont les moyens pour les convaincre d'investir dans des logements saisonniers, sachant qu'ils ont un grand intérêt et un grand profit économique à tirer de la fidélisation ainsi acquise de leurs saisonniers. Il ne faut pas en effet se décourager devant les réticences de la profession et les arguments qu'elle emploie pour se décharger de la question du logement des employés saisonniers. Des volontés existent et doivent être encouragées.

On pourrait aussi envisager, comme le fait la Loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux pour les Unités Touristiques Nouvelles, de créer une obligation de logements saisonniers dans les programmes de logements neufs construits en zones rurales agricoles. Dans son article 64, cette Loi propose en effet d'inclure dans le code de l'urbanisme (à l'article L. 145-11) la possibilité d'imposer aux Unités Touristiques Nouvelles " la réalisation de logements pour les salariés - notamment saisonniers " (c'est l'autorité compétente qui délivre l'autorisation d'UTN, le Préfet de massif ou représentant de l'Etat qui peut imposer cette contrainte). De nombreux projets intègrent d'ores et déjà cette obligation dans leur programmation, et dans ce cas précis, la question de la rentabilité des logements saisonniers n'est pas vraiment un obstacle, compte tenu de la plus-value réalisée sur ces programmes (des projets privés de grande envergure souvent haut de gamme et destinés à une clientèle privilégiée)²³.

Certes, ces dispositions ne concernent pour le moment que le domaine du tourisme. En outre, ces ensembles résidentiels ont une envergure et une rentabilité peu commune avec tout ce qu'on pourrait imaginer en zone rurale, même dans les secteurs valorisés (où les produits recherchés et donc développés en matière de résidence secondaire en secteur rural sont très majoritairement individuels plutôt que collectifs).

Mais il faut retenir néanmoins que dans les zones touristiques de montagne, la loi reconnaît implicitement l'interdépendance qui existe entre l'emploi saisonnier et le succès de ces unités touristiques nouvelles (autrement dit l'attractivité touristique). Alors que la loi n'impose rien de tel dans le secteur rural agricole où il existe une interdépendance tout aussi forte entre l'emploi saisonnier et l'économie locale, puisque le premier est dans certains cas le pilier essentiel de la seconde (en arboriculture ou viticulture...).

²³ Cela dit, ces logements n'étant pas soumis à une réglementation spécifique - mais bien qu'ils le soient aux règles nationales, notamment celles sur le logement décent ! - la Mission nationale sur logement des saisonniers a d'ores et déjà pu constater des réalisations indignes, au sens de la loi : des logements de 3 m², que l'on a pu trouver à l'arrière des espaces de réception des hôtels, par exemple.

4. SYNTHÈSE ET PRECONISATIONS

La recherche de solutions pour permettre la production d'une offre nouvelle de logements à destination des travailleurs saisonniers de l'agriculture s'est appuyée sur deux démarches conjointes :

- la réalisation d'un diagnostic approfondi et la recherche de solutions dans le département du Maine-et-Loire,
- la capitalisation et l'analyse d'expériences sur le territoire national.

Par ailleurs, l'étude menée en parallèle dans les Pyrénées-Orientales (Pays Terres Romanes en Pays Catalan) a permis d'enrichir la réflexion d'une comparaison entre ce contexte et celui du Maine-et-Loire, différents à bien des égards.

Dans le Maine-et-Loire, les conditions qui permettraient de mettre en œuvre l'un ou l'autre des dispositifs étudiés ne sont pas réunies, et aucune piste d'expérimentation originale n'a pu être repérée. Le Comité d'expansion économique du Layon-Lys-Aubance envisage la mise en place d'une Bourse aux logements pour les saisonniers de la viticulture qui devrait apporter des réponses attendues localement, mais qui ne constitue pas un véritable champ d'expérimentation pour la recherche-action.

Aussi, l'étude a avant tout permis de mieux circonscrire la problématique du logement des saisonniers agricoles mobiles :

- les besoins de logement sont liés à une mobilité professionnelle : les besoins sont pour des périodes courtes et pour une résidence temporaire,
- la faible solvabilité des salariés agricoles constitue une contrainte forte dans la mise en œuvre d'un dispositif (la solution de logement choisie par le salarié étant toujours la moins coûteuse, quelles qu'en soient les mauvaises conditions, faute d'un système solvabilisateur adapté).

Ce chapitre reprend, synthétise et ordonne l'ensemble des analyses qui ont été produites tout au long de l'étude autour de la question de la production de logements pour les saisonniers agricoles. Il présente les résultats portant sur :

- le **repérage et l'analyse des différents freins** qui rendent difficile la production de logements pour les saisonniers agricoles (point 1) ;
- l'**analyse des outils existants** à l'heure actuelle dans le domaine du tourisme (logements meublés en collectif) et de l'agriculture (PIG du Tarn-et-Garonne notamment), de manière à définir, au regard des freins observés, les pistes à écarter, les pistes à améliorer et celles à créer pour permettre la production de ces logements (point 2).

La dernière partie propose des éléments de méthode pour conduire une démarche de diagnostic-expérimentation sur un territoire et plus particulièrement en ce qui concerne la démarche de projet.

4.1. Les freins observés

L'étude a permis de mettre au jour les freins qui s'opposent à la production de logements pour ces saisonniers. Ces freins sont de 4 ordres :

o Des freins sociologiques et économiques

La prédisposition des exploitants à participer financièrement au logement de leurs saisonniers est variable et aléatoire.

Elle dépend en effet :

- des difficultés de recrutement, fluctuantes d'une année sur l'autre (rappel : plus les besoins sont importants et plus les difficultés de recrutements sont importantes, plus la nécessité de pouvoir offrir le logement est forte).

On note que dans le Tarn-et-Garonne, seules de très grosses exploitations se sont pour le moment engagées dans un projet de réhabilitation. On peut avancer que leur solidité financière n'est pas étrangère à ce fait, mais aussi que leurs besoins en main-d'œuvre étant très importants et la possibilité de la remplacer en cas de défection étant plus difficile compte tenu du nombre de saisonniers, la possibilité d'offrir le logement est une garantie de fidélisation dont ne peuvent pas se passer ce type d'exploitations.

- de la santé financière des exploitations, sujette elle aussi aux aléas de l'activité.

Exemple du volet « saisonniers » d'une OPAH dans la Drôme où aucun projet n'a vu le jour, malgré la motivation de départ des exploitants, en raison d'une très mauvaise année agricole intervenue entre temps.

- de la nature de l'investissement financier demandé : les exploitants agricoles sont éventuellement disposés à participer à un projet valorisant leur patrimoine immobilier et permettant de loger les saisonniers sur place, ils sont rarement disposés à prendre en charge le paiement d'un loyer pour un logement extérieur à l'exploitation, et a fortiori un loyer élevé.

Dans le secteur du tourisme d'hiver, où plus de 1000 places ont vu le jour dans des résidences, le paiement des loyers est intégralement pris en charge par l'employeur dans les trois-quarts des cas, parce que ces derniers n'ont pas d'autre choix pour recruter. Dans le secteur du tourisme estival, où les salariés sont disposés à se loger en camping, les employeurs sont beaucoup moins enclins à faire cet effort financier.

La logique financière des saisonniers agricoles implique que les loyers proposés soient très attractifs

- la plupart des saisonniers privilégient le faible coût du logement à tout autre critère ;
- les loyers proposés doivent être à peine supérieur à une centaine d'euros mensuels environ ;
- des loyers inadaptés à la logique des saisonniers risquent de conduire à un repli sur les solutions peu coûteuses habituellement utilisées, de type camping.

La bourse aux logements du Pays de Gâtine loge majoritairement des apprentis qui sont dans une logique d'insertion professionnelle, plus proche de celles de étudiants, qui joue sur du plus long terme : durée d'occupation plus longue, qui implique un minimum de confort dans le logement, de possibilité de repos, et pour lequel le coût du loyer fait partie du « prix à payer » pour les études et l'insertion professionnelle. Le saisonnier, lui, privilégiera soit le gain d'argent maximisé sur la courte période d'emploi, soit le plaisir de passer un moment collectif, voire festif à moindre coût.

o Des freins contextuels importants

Les conditions pour une plurifonctionnalité des logements sont difficiles à réunir

- chevauchement des périodes d'occupation étudiants, apprentis, .../saisonniers (comment gérer la libération des logements pour les périodes d'emploi saisonnier ?) ;
- réticence des exploitants à loger d'autres publics (y compris souvent les saisonniers d'autres exploitations), et a fortiori des publics défavorisés (la difficulté à « gérer » ces populations est invoquée) ;
- absurdité de loger des personnes défavorisées ou personnes âgées, etc. dans des bâtiments ruraux très isolés de tous services et peu accessibles.

o Des freins politiques

Dans la plupart des territoires ruraux qui ont été examinés au cours de l'étude, on a noté le **faible intérêt que montrent les collectivités locales à s'investir sur la question** du logement des saisonniers :

- les élus considèrent souvent que cette problématique relève d'un rapport salariés/employeurs et donc de la responsabilité de ces derniers ;
- ils évoquent que les faibles moyens financiers des petites communes rurales ne leur permettent pas de s'impliquer dans l'investissement ou le fonctionnement de logements saisonniers.

o Des freins techniques

Les dispositifs actuels d'aide à la pierre et d'aide à la personne sont inadaptés à la problématique des personnes en mobilité professionnelle et aux ressources faibles

- L'attribution des aides aux logements (Aide Personnalisée et Allocation Logement), malgré les améliorations apportées ces dernières années, est soumise à des conditions strictes en terme de durée d'occupation, de prise en compte des ressources, ou encore de définition de la double résidence pour raison professionnelle. Il résulte que ces aides au logement, soit ne peuvent pas être perçues par les salariés saisonniers, soit restent insuffisantes pour permettre leur solvabilisation.
- L'octroi de la plupart des aides à la pierre : le frein de la résidence principale
 - ∄ En ce qui concerne les prêts publics (PLUS, PLS...), leur obtention est réservée aux résidences principales : cette notion est définie fiscalement comme « le lieu où demeurent habituellement et effectivement les membres du foyer et où se situe le centre de leurs intérêts professionnels et matériels », et exclut donc les saisonniers présents sur des courtes périodes (à moins de passer par un système de location-sous-location meublée, rendu possible par la loi SRU mais dont on ne connaît pas d'exemples pour les saisonniers agricoles compte tenu notamment du coût très lourd de la vacance des logements) ;
 - ∄ En ce qui concerne les aides de l'ANAH à l'amélioration de l'habitat, l'octroi des subventions a été longtemps conditionné par une occupation de « résidence principale » du logement, notion définie par une occupation de 8 mois. Depuis 2001, l'assouplissement de cette notion permet une occupation sur des périodes plus courte en cas d'obligation professionnelle. Néanmoins, la règle des 8 mois reste inscrite dans les esprits des délégués locaux de l'ANAH, et même dans les documents officiels de l'agence (brochures, documents internet...), et demeure donc un frein à la réhabilitation aidée de logements privés destinés à n'être occupés que pendant 7 ou 8 semaines par an.

4.2. Les outils existants à l'épreuve du diagnostic : constats et propositions

Le travail de repérage et d'analyse des freins présentés au chapitre précédent s'est fait tout au long de l'étude, à la fois dans la phase de diagnostic de terrain et dans la phase d'analyse des dispositifs existants. Il s'agissait, concernant cette dernière phase, d'étudier les modalités de mise en œuvre des différents dispositifs repérés comme envisageables – y compris les expériences concernant les saisonniers du tourisme – dans le Maine-et-Loire et plus généralement dans le monde agricole.

Cette partie présente la synthèse de ces réflexions, qui permet aujourd'hui de définir les pistes à écarter, les pistes à améliorer et celles à créer pour permettre la production de logements pour les salariés agricoles mobiles.

o **La recherche-action permet aujourd'hui d'affirmer que la solution la plus adaptée aux contraintes du contexte agricole est la production d'une offre de logements chez l'employeur**

Cette production doit être aidée financièrement par les pouvoirs publics pour 2 raisons :

- pour créer un effet d'incitation des propriétaires-employeurs dans un premier temps (dont on attend qu'il crée par la suite un effet d'entraînement) ;
- permettre de réduire les « loyers de sortie » de manière à améliorer les problèmes de solvabilité des salariés agricoles logés.

Sur le premier point, une réponse partielle a été apportée par la « loi du 23 février de développement des territoires ruraux » qui propose une incitation fiscale importante pour la création et l'amélioration de logements saisonniers par les employeurs, sur leur patrimoine (amortissement sur 12 mois dès la première année et calcul plus avantageux de la taxe foncière et de la taxe d'habitation). Mais comme on l'a souligné auparavant, sa portée est limitée dans le temps, ainsi que sur la question des normes de qualité des logements.

En parallèle, il existe des outils adaptés à la problématique : le Programme d'Intérêt Général (dispositif de l'Etat, avec ou sans participation de l'ANAH) et les OPAH (portant spécifiquement ou en partie sur le logement saisonnier). La circulaire n°2002-68 du 8 novembre 2002, relative aux OPAH et au PIG indique en effet que « *le PIG peut correspondre à des priorités locales de l'Etat en matière d'habitat [...]. Des programmes d'actions en matière [...] de logement des travailleurs saisonniers, par exemple peuvent utilement faire l'objet d'un PIG* », ce qui est valable également pour les OPAH-RR (revitalisation rurale) ou de financements ANAH hors dispositif (en « diffus »).

Néanmoins, plusieurs obstacles s'opposent à l'heure actuelle, à la multiplication de ces opérations :

- La mise en place de « PIG saisonniers » est soumise, localement, à la concurrence des objectifs prioritaires que se fixent les ANAH locales en matière d'amélioration de l'habitat (et notamment à la concurrence des objectifs du Plan de Cohésion Sociale).
- Il existerait une double-résistance des ANAH à financer des logements saisonniers agricoles pour deux raisons conjuguées : le logement saisonnier revêt un enjeu économique – et l'ANAH n'a pas vocation à intervenir sur ce sujet – et les bénéficiaires (les exploitants agricoles) ont longtemps refusé d'alimenter les fonds ANAH. On peut cependant opposer à ces réticences qu'il existe, à côté de l'enjeu économique, un enjeu de mal-logement (qui correspond aux prérogatives de l'ANAH), et que dans le cadre des OPAH rurales, il existe de fait des propriétaires bénéficiaires de subventions qui sont des agriculteurs (ils ont certes dans ce cadre le seul statut de propriétaire 'lambda' et non d'employeur de saisonniers, mais ils sont tout de même au final, bénéficiaires des aides).

En outre, l'expérience du Tarn-et-Garonne a montré que la mise en œuvre d'un tel dispositif a rencontré de nombreux obstacles, mais permet aujourd'hui d'apporter des enseignements pour faciliter et clarifier la mise en œuvre de futurs dispositifs similaires (PIG, OPAH). On retiendra en effet de l'expérience du Tarn-et-Garonne que :

- le dispositif, une fois passé la longue période de mise en œuvre (lié à son caractère expérimental), a permis le bouclage rapide de projets ambitieux (50 lits sur 4 projets),
- l'objectif de départ, qui était de constituer un stock de logements saisonniers qui pourraient être mis à disposition de tout saisonnier, n'est pas pertinent (résistance des exploitants à loger d'autres salariés que les leurs). Ce motif ne justifie donc pas l'existence systématique d'une association intermédiaire – dispositif location/sous-location – d'autant que son existence dans le cas du Tarn-et-Garonne a contribué à compliquer la mise en œuvre du dispositif (outre les risques de gestion importants qu'il implique pour l'association),
- La question du loyer et de son statut reste problématique :
 - o L'ANAH impose l'existence d'un bail, donc d'un loyer (rappel : un loyer supérieur à une centaine d'euros mensuels est difficile à concevoir). En outre, un loyer ANAH induirait une différence de traitement avec les saisonniers déjà logés gratuitement sur l'exploitation, laquelle serait difficile à justifier pour l'employeur.
 - o Si le loyer est supprimé (cas du Tarn-et-Garonne), le logement devient un avantage en nature (convention collective), donc un logement de fonction, a priori non finançable pour l'ANAH.
 - o Tant que ces 2 problèmes ne sont pas réglés, le recours à l'association intermédiaire est pour le coup justifié, car lui seul permet de donner au logement un statut conforme à la réglementation de l'ANAH.

PROPOSITION N° 1

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT PIG ET OPAH « SAISONNIERS »

Nécessité préalable d'un positionnement clair de l'ANAH Nationale sur :

- une inscription du logement saisonnier comme prérogative importante de l'Agence en milieu rural ;
- clarifier les points de blocage relevés dans le Tarn-et-Garonne ;
- communiquer auprès des agences locales sur la question de « résidence principale temporaire », et plus généralement, sur les modalités de mise en œuvre des dispositifs.

Ces dispositifs permettent de répondre efficacement à la question du logement des saisonniers et répondent, en outre, aux objectifs du Plan de Cohésion Sociale relatifs à la lutte contre la vacance des logements et la lutte contre l'habitat indigne.

Le cadre privilégié de développement de ces dispositifs pourrait être une convention signée entre l'Etat, la MSA et l'ANAH, à l'instar de la convention Etat/UESL relative au logement des saisonniers du tourisme, et dont les objectifs nationaux seraient déclinés localement. Cette démarche présente l'avantage de permettre par la voie contractuelle de dépasser les blocages constatés.

PROPOSITION N° 2 :

CREER UN « CONVENTIONNEMENT SEQUENTIEL » DES LOGEMENTS PRIVES MEUBLES

Le conventionnement séquentiel serait une forme adaptée du « conventionnement ANAH » existant²⁴ :

- les logements ainsi conventionnés seraient obligatoirement loués à des salariés saisonniers pendant la période où les travaux agricoles nécessitent l'emploi de saisonniers (définie dans la convention),
- en dehors de cette période, le logement pourrait être loué à tout public, et ce sans plafond de loyer (y compris à des touristes par exemple),
- du fait de cet assouplissement, l'assiette de subventions apportée par l'ANAH serait calculée au prorata du temps de location conventionné.

L'intérêt de ce type de conventionnement est qu'en offrant la possibilité de loger des publics pour lesquels les problèmes de chevauchement d'occupation ne se posent pas (touristes par exemple), il permet une pluri-fonctionnalité et des loyers plus attractifs pour le propriétaire, qui assurent ainsi l'équilibre financier de l'opération.

²⁴ Rappel : par ce conventionnement, l'ANAH subventionne la réhabilitation de logements privés, en contrepartie d'un engagement du propriétaire à louer le logement pendant 9 ans à un niveau de loyer plafonné et sous conditions de ressources du locataire.

o La production de logements meublés ordinaires financés en PLUS pour les saisonniers agricoles mobiles n'est pas envisageable à grande échelle

Ce type de projets ne peut être envisagé que dans les territoires (peu nombreux) où l'opération se fait d'abord à destination de saisonniers du tourisme (apport du 1% incontournable) et qui réunissent donc les conditions suivantes :

- existence et proximité d'une double-activité (agriculture/tourisme)
- non-chevauchement de ces 2 activités dans le temps

Il semble, compte tenu des difficultés des jeunes en insertion professionnelle à se loger en milieu rural, que la production de nouveaux FJT (résidences sociales) ouverts aux saisonniers agricoles, peut aussi être envisagée sur les territoires où il existe un besoin complémentaire, d'un point de vue de calendrier, entre travaux agricoles et emplois temporaires (CDD, jeunes en alternance...). Mais la formule prévue pour les jeunes en insertion, et qui pourrait profiter aux saisonniers agricoles, le FJT (résidence sociale) est difficile à produire en milieu rural dès lors que la durée d'occupation ne permet pas d'équilibrer ces opérations.

Reste que les loyers proposés sont dissuasifs pour la plupart des saisonniers, notamment en l'absence d'une aide au logement adaptée à la situation des salariés mobiles. Dans les résidences sociales et en particulier les FJT, il n'existe pas de délai de carence et l'APL peut être versée dès le premier mois d'occupation mais sous réserve que le logement temporaire du saisonnier constitue une résidence principale (ce qui ne concerne pas la plupart des salariés agricoles) et d'une souplesse dans l'application par les CAF de la règle des 8 mois d'occupation. Cette solution logement-foyer est donc envisageable :

- dans le cas d'un financement complémentaire significatif des employeurs (avec 1% ou non) qui pose alors la question d'un assouplissement des règles existantes pour leur intervention dans la gestion de produits de logement social,
- sous réserve d'un assouplissement de l'APL qui est conçue pour du logement durable,
- dans le cas où des complémentarités d'occupation sur l'année avec d'autres publics sont réellement envisageables pour réduire les durées d'inoccupation et équilibrer la gestion (soit dans le cadre du projet social de la résidence sociale, soit dans celui d'un autre conventionnement),
- sous réserve de trouver des solutions en termes de proximité entre le logement et l'emploi ou en termes de transport.

La DGUHC étudie à l'heure actuelle la possibilité de créer une nouvelle forme de foyers-soleil qui pourrait être adaptée à la problématique du logement temporaire, notamment saisonnier, en milieu rural. Rappelons que les foyers-soleil sont des résidences sociales qui se composent d'unités de logements isolées et non pas collectives (il existe une structure collective centrale, à laquelle sont rattachés des appartements collectifs – 2-3 logements - ou des logements isolés qui sont implantés de manière diffuse dans le tissu urbain environnant mais qui bénéficient des services de l'unité centrale, ce qui suppose un minimum de

proximité).

Si la DGUHC exclut la construction de résidences sociales pour les travailleurs saisonniers²⁵, et ce dans le cas où il s'agit en réalité de logements meublés ordinaires sans espaces ni services collectifs, il semblerait que ces foyers-soleil actuellement à l'étude, destinés à répondre efficacement aux besoins en logement "transitoire" ou de courte durée en milieu rural, pourraient accueillir des salariés saisonniers parmi la diversité des publics accueillis. Ces foyers seraient composés d'une part de logements conventionnés à l'APL et d'autre part de logements conventionnés privés (« conventionnement ANAH ») dispersés sur un territoire rural élargi.

PROPOSITION N° 3 :

ETUDIER LA PISTE DE NOUVEAUX « FOYERS-SOLEIL » EN MILIEU RURAL

- poursuivre la piste de réflexion engagée sur la forme et le financement de ce type de produit ;
- prendre en compte le fait (frein majeur) que les loyers de sortie habituels de ce type de produits, tant qu'une aide à la personne ou qu'un financement complémentaire au logement ou à l'opération ne solvabilisera pas mieux le logement des saisonniers mobiles, resteront boudés par les saisonniers de l'agriculture.

Ce type de produit pourrait aller dans le sens, d'une part de la remise sur le marché de logements vacants et d'autre part de la lutte contre la désertification des territoires ruraux.

²⁵ Circulaire n°2005-22 du 17 mars 2005 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés par l'Etat pour 2005.

o **La faible solvabilité des salariés mobiles constitue un frein important à mise en oeuvre de certaines solutions**

Même si des solutions sont trouvées pour permettre le montage d'opération de foyers-logements destinés aux saisonniers agricoles (ce qui paraît difficile tant qu'un financement complémentaire type 1% logement ne sera pas mobilisable dans le secteur agricole), même si les bourses au logement parviennent à capter une véritable offre dans le privé, l'un et l'autre de ces dispositifs ne sera efficace que si les aides au logement permettent une véritable solvabilisation du saisonnier.

Aussi, on ne peut travailler sur des solutions pour les saisonniers sans travailler sur cette solvabilisation, à savoir sur :

- la possibilité de percevoir l'Allocation Logement dès le premier mois et jusqu'au dernier mois (au prorata de la durée d'occupation),
- la possibilité de percevoir l'Allocation Logement ou l'Aide Personnalisée au Logement sur deux logements distincts, quand il existe par ailleurs une aide perçue pour la résidence principale,
- la possibilité de calculer l'Allocation Logement sur le loyer intégral du logement meublé (et non sur les 2/3, comme cela est actuellement en vigueur pour les logements meublés),
- la prise en compte pour la durée d'occupation, de l'occupation sur l'année par le saisonnier des différents logements temporaires conventionnés occupés (ce qui suppose une gestion par une CAF unique de rattachement ou une procédure spécifique).

PROPOSITION N° 4 :

FAVORISER LA SOLVABILISATION DES SAISONNIERS PAR LES AIDES AU LOGEMENT

- Par la création d'un régime spécifique pour les personnes en mobilité professionnelle, qui se traduisent par une réelle solvabilisation, tenant compte de l'effort important consacré de fait au logement.
- On rappellera que la faible connaissance qu'ont les travailleurs saisonniers de leurs droits vis-à-vis des aides au logement, implique la nécessité de poursuivre les campagnes d'informations initiées à ce jour (CFDT, ANEFA...).

Remarque importante

Tous les freins présentés sont le fruit d'un repérage et d'une analyse approfondie de deux territoires (le département du Maine-et-Loire et le territoire du Pays Terres Romanes - 66) et de plusieurs expériences mises en œuvre ou en état de projet (dans le Tarn-et-Garonne, dans le Pays de Gâtine, la Drôme, le territoire de Royan, celui du Cap d'Agde, etc.) dont les plus abouties sont présentées en détail précédemment.

Les entretiens menés avec divers responsables de projets en France et notamment les questions et difficultés auxquelles ils ont été ou sont confrontés dans le montage de leurs projets ont convergé vers les mêmes limites et même freins et permis qu'elles soient formulées ici.

Néanmoins, cela n'exclut pas pour autant la possibilité qu'un territoire, en raison des caractéristiques socio-économiques qui lui sont propres, parviennent à réunir les conditions favorables à la mise en œuvre d'un projet performant de bourse aux logement centrée sur les saisonniers, ou de plurifonctionnalité de logements privés, ou tout autre forme présentée ici et qui s'avère délicate à mettre en œuvre en l'état actuel des choses, sur les territoires étudiés.

4.3. Préconisations pour une démarche locale de diagnostic et de projet

L'ensemble des difficultés, freins et limites observés tout au long de la recherche-expérimentation permettent aujourd'hui de formuler un certain nombre d'éléments de méthode. Les 3 points qui suivent visent à orienter et aider les démarches locales qui pourraient voir le jour et dont la finalité serait de mettre en place un dispositif (ou projet) en faveur du logement des saisonniers de l'agriculture.

o Un diagnostic de territoire est un préalable indispensable à la mise en œuvre d'une démarche de projet

Il permet :

- de caractériser la spécificité du territoire (diversité des espèces cultivées, et donc des besoins de main d'œuvre - nombre de saisonniers et part de main-d'œuvre extérieure, c'est-à-dire de saisonniers non locaux - diversité de la durée des travaux saisonniers, de leur calendrier, de la co-existence d'autres besoins liés à des activités notamment touristiques, ou à des emplois destinés aux jeunes en insertion professionnelle, la diversité de l'implication des collectivités locales, etc.) ;
- de repérer la multiplicité des facteurs qui peuvent garantir ou faire obstacle aux futurs projets (durée de la saison et effectivité du besoin...) ;
- de mettre en place une dynamique de projet collective, du fait de la mobilisation de partenaires autour du diagnostic. Pour cette raison, il est important d'impliquer la plus grande diversité de partenaires possible : syndicats, coopératives et exploitants, élus des collectivités territoriales, chambre d'agriculture, MSA, ADEFA, ITEPSA et DDAF, DDE et ANAH, ANPE/Mission locale/PAIO, associations d'insertion par le logement...

o Toute démarche de projet suppose de réunir des conditions de départ

Le diagnostic aura permis de vérifier si ces conditions sont réunies :

- des besoins de logement avérés :
 - o pour des salariés saisonniers qui ne sont pas logés sur place et, en cas de projet très localisé, l'existence de ces besoins à proximité (environ moins de 15 km)
 - o pour des durées d'occupation de 2 ou 3 mois minimum (existence d'une saison longue ou d'une complémentarité entre deux saisons - été et hiver par exemple).

- la mobilisation des employeurs, c'est-à-dire des employeurs :
 - o exprimant des besoins de logement pour leurs salariés saisonniers,
 - o prêts à participer financièrement à un dispositif de logement.

- le portage politique de l'opération / du dispositif, permettant de le rendre visible et de susciter un effet d'entraînement. L'existence d'une collectivité locale volontaire ou sensibilisée au problème du logement saisonnier est importante pour apporter un soutien au projet, en termes d'affichage ou en termes plus opérationnels (apport du foncier, prise en charge de la maîtrise d'ouvrage...).

- le repérage, en fonction des besoins du projet, d'opérateurs ou de gestionnaires potentiels (implantés localement si le projet le requiert).

Réunir ces conditions est un processus qui peut être lent.

o **Les projets élaborés doivent satisfaire aux conditions suivantes**, pour être viables, en l'état actuel des aides publiques accessibles

- aboutir à des loyers peu élevés :
 - o pour les employeurs
 - o pour les saisonniers
- respecter la réglementation en vigueur sur le logement décent
- éventuellement, l'existence d'une structure compétente pour assurer la gestion locative des logements (avec un mandat de gestion) : association existante ou créée *ad hoc*, CCAS, agence immobilière...

Ainsi, on retiendra que les questions portant sur l'investissement et le montage de l'opération n'ont d'intérêt que lorsqu'il s'agit de régler la question du loyer de sortie.

On notera qu'un large panel d'opérations peut être envisagé :

- type de bâti et de logement : collectif ou individuel
- nature l'opération : construction neuve / réhabilitation ou transformation de bâtiments existants / amélioration de logements existants / repérage et mobilisation de logements disponibles
- propriété : employeur ou non / public ou privé

Conclusion : la problématique du logement saisonnier renvoie à celle de tous les salariés en mobilité professionnelle.

Compte tenu de l'extrême variété des contextes locaux qui a été largement exposée dans le rapport d'étude on retiendra de la recherche-action qu'il n'existe que des solutions locales, qui sont à définir par rapport aux spécificités de ces contextes. En effet, la complexité des situations régionales et locales, qui évoluent avec une multitude de paramètres (saisonnalité, type de cultures, revenus des exploitants, origine des saisonniers, etc.), interdit la mise en place de solutions de logement « a priori », standardisées et universelles : les solutions doivent être réfléchies de manière à correspondre au plus près aux besoins et aux réalités locales, et doivent s'appuyer sur la mobilisation des acteurs locaux concernés (au premier rang desquels les exploitants agricoles et les élus locaux).

Ainsi, il n'apparaît pas possible ni pertinent d'envisager un dispositif à l'échelle du territoire national, d'autant qu'en dehors des PIG et des OPAH, l'aménagement des dispositifs de logement existants impliquerait de trop nombreuses dérogations. Toutes les difficultés qui ont été soulevées dans la recherche ne doivent pas pour autant décourager les initiatives, dans la mesure où le questionnement s'est voulu prospectif.

Cependant, au-delà de ces constats, l'analyse de la question et des blocages existant à l'heure actuelle pour apporter des réponses efficaces, a fait apparaître très clairement que le « nœud du problème » réside dans le fait que **les dispositifs, financements et aides liés au logement sont structurellement inadaptés à la mobilité résidentielle induite par une mobilité professionnelle** – à ce titre, les difficultés des saisonniers sont similaires, sur certains points, à celles de tout salarié mobile : salariés en CCD, jeunes en insertion professionnelle (apprentis, jeunes en alternance...).

Les dispositifs existants sont en effet prévus, rappelons-le, pour une résidence dite principale (financements du logement social, subventions ANAH, ...) ou une occupation « rentable » des logements (résidence sociale), ou alors pour les personnes défavorisées dont les ressources sont très faibles (logement d'urgence, logement temporaire, ALT...).

Ainsi, tout le système, construit sur la stabilité résidentielle et/ou professionnelle, ne permet pas de sécuriser les salariés mobiles, en particulier les salariés saisonniers agricoles qui sont les plus précarisés au regard de l'emploi du fait des bas salaires, des ruptures inopinées de travail, des contrats de courte durée, du travail dissimulé... et qui constituent pourtant plus d'un million de personnes.

Dans les années à venir, c'est tout le système du logement qui devra évoluer de manière à permettre aux personnes en mobilité professionnelle de se loger. De ce point de vue, cette étude doit être considérée comme une exploration et les écueils et voies de progrès signalés comme des pistes pour aller dans le sens de cette réforme.

ANNEXES

1. Monographies d'expériences :

- Programme d'Intérêt Général (PIG) dans le Tarn-et-Garonne
- OPAH thématique expérimentale "Logement des travailleurs saisonniers" - Communauté de Communes du Massif du Vercors (CCMV)
- Dispositif PLACES dans l'Isère
- Bourse aux Logements pour les jeunes apprentis et saisonniers dans le pays de Gâtine
- Création de logements à Royan pour les saisonniers du tourisme

2. Fiches techniques sur les financements du logement social

3. Tableau d'analyse des expériences et dispositifs repérés

4. Liste des personnes rencontrées et des membres du comité de pilotage

1. Monographies d'expériences

Programme d'Intérêt Général (PIG) dans le Tarn-et-Garonne	
Contexte	
Agriculture	20 à 25000 contrats saisonniers chaque année équivalents à 2900 plein temps. Secteurs ciblés par la démarche : viticulture et arboriculture.
Immobilier	Bilan d'une enquête de l'ADEFA et l'ANPE auprès des exploitants en 2002 : - existence de 587 places existantes à réhabiliter, - possibilité de créer 484 places dans des bâtiments existants, - besoin estimé à 190 places à produire en plus, dans du neuf. - estimation du montant des travaux à réaliser dans l'existant : 3.748.500 €.
Présentation	
Objectif de l'opération	Il s'agit d'une OPAH thématique ciblée, d'une durée de 3 ans, couvrant tout le département, avec un objectif de 150 logements à réhabiliter ou à créer dans du bâti existant, pour un montant de travaux de 3 millions d'euros.
Historique	2001 : le décès de 2 saisonniers dans un incendie de logement suscite la mobilisation de partenaires, à l'initiative de l'ITEPSA. Un comité de suivi composé de la DDE, l'ANAH, la MSA, la Chambre d'Agriculture et l'ANPE, puis le Conseil Général est créé. Etude et enquête en 2001-2002 (mobiliser des subventions de l'ANAH) : - existence d'un patrimoine bâti disponible et mobilisable - volonté des agriculteurs - besoin de médiation entre locataires et propriétaires, - pas de multi-fonctionnalité possible sur les exploitations (gîtes ruraux...).
Calendrier	durée de 3 ans (mai 2004 – mai 2007)
Fonctionnement	
Maître d'ouvrage	Chambre d'agriculture
Financement	Travaux : ANAH (50% d'un montant de travaux plafonné à 400 €/m2) ; + 5% dans la Com. de Com. Lafrançaise (5% également) : soit 60% au total. Animation du PIG : Etat (30% DDE), Conseil général (30 %), Chambre d'Agriculture et ADEFA 82 (20%) ; Gestion locative : FSL. Mais point de blocage : hésitation du Conseil Général aujourd'hui à financer une association émanant de la MSA.
Gestion	Délégation à l'EMPAR (non testée pour le moment) : engagement du propriétaire à louer 9 ans à l'EMPAR avec un contrat de travail lié au bail. système du loyer supprimé : participation du saisonnier au titre de la convention collective (hébergement des salariés), soit 40 €/mois.
Bilan et perspectives	A ce jour : 160 000 € de subventions de l'ANAH sur 4 dossiers (50 lits) - projets réalisées par de grandes exploitations arboricoles. <u>Opération 1</u> : 131 000 € HC - 46 000 € de subventions ANAH - 85 000 € amortis sur 10 ans (16 places en chambres doubles – salariés OMI présents 9 mois environ) <u>Opération 2</u> : 18 000 € HT de travaux – 9 200 € HT de subventions <u>Opération 3</u> : 66 600 € HT de travaux – 18 700 € HT de subventions <u>Opération 4</u> : 12 400 € HT de travaux – 6 200 € HT de subventions (8 lits) Une année pour ajuster des points de blocage non soulevés auparavant : - conflit entre système de loyer et convention collective des arboriculteurs ; - possibilité de récupération de la TVA sur les travaux. Le bouclage des projets (en raison des normes imposées) et le traitement des dossiers impliquent de longs délais de réalisation. Reste la question du financement de l'association EMPAR. Expérimentation « sur les rails » à présent.

Coût mensuel par lit	
Employeur	Salarié saisonnier
60 € sur 9 mois	40 €

OPAH thématique expérimentale "Logement des travailleurs saisonniers" - Communauté de Communes du Massif du Vercors (CCMV)

Contexte	
Agriculture	Opération tournée vers les saisonniers du tourisme (tradition touristique du Vercors : 1 100 saisonniers l'hiver et 900 l'été) mais accueil des saisonniers agricoles.
Social	40% de saisonniers du tourisme extérieurs au Plateau et 140 mal logés.
Immobilier	7 communes prix des loyers élevés
Présentation	
Objectif de l'opération	Créer des logements en diffus dans le privé pour les saisonniers et des jeunes en insertion professionnelle : - objectif de 50 logements meublés en 3 ans ; - objectif de 824 000 euros de travaux
Historique	1992 : Etude du PLH soulève la question des saisonniers du tourisme 1996-1999 : étude de la CCMV et de l'Etat puis étude pré-opérationnelle.
Calendrier	Opération de 3 ans : 2001-2002-2003
Fonctionnement	
Maître d'ouvrage	CCMV
Financement	Opérations : - ANAH : 35 % du montant travaux plafonné (enveloppe de 226 800 €), - Région : 10%, dans le cadre du Contrat Global de développement, (enveloppe de 110 500 €) + mobilier : 50% TTC du plafond (2439€ /logement) - prêts bonifiés accordés par le 1% (COCITRA/Alliance) au taux de 1% (plafonné à 9147€/logement) - TVA à 5,5%. Animation : Etat (27%), département (46 %) et CCMV (27%).
Gestion	Location à des saisonniers pendant 6 ans et durant 3 ans supplémentaires à toute population éligible au logement social Loyer mensuel pratiqué : 11 € /m2(soit 2 fois le loyer Besson) Mandat de gestion locative à des agences immobilières (sortie et réservation pour la saison suivante). Médiation locative par une structure privée à vocation sociale (SIRES) : - Garantie de l'occupation pendant la durée de la convention ANAH - Contrôle niveau des loyers - Contrôle confort équipement - Déclenchement des interventions : collecteurs 1%, Loca Pass, FSL. Guichet unique (technicienne de H&D Conseils) : - Mise en relation de la demande (employeur/employé) à une offre adaptée - Conseils au propriétaire pour le montage - Relation avec les agences immobilières - Lien avec la CLH pour accès à un logement autonome (si demande)
Bilan et perspectives	Bilan des 3 ans : 38 logements réalisés (dont 12 sans travaux), 23 autres sont en cours de montage et 20 autres projets en réflexion. Prolongement en 2004 avec un objectif de 26 logements supplémentaires. Le dispositif bénéficie principalement aux saisonniers du tourisme mais quelques saisonniers agricoles ont été logés.

Coût mensuel
Employeur et/ou salarié saisonnier
275 € pour 1 studio de 25 m2

Dispositif PLACES dans l'Isère

Contexte	L'action concerne les secteurs de Beaurepaire / Roussillon / Côte Saint André dans l'Isère. Action portée par l'UMHIJ, association gestionnaire d'un FJT à Péage-de-Roussillon (20 000 habitants).	
Agriculture	Importante production arboricole.	
Présentation	Mise à disposition de logements dans le FJT, un FTM, et des logements sociaux (40 lits au cours de la saison).	
Objectif de l'opération	Objectifs communs formalisés dans le cadre d'une charte signée en 2003 : - améliorer les moyens de transport et d'hébergement des saisonniers, - insérer le maximum de personnes sans emploi, - fidéliser les saisonniers par la qualité de l'accueil et par des possibilités de formation, - fournir un lieu d'accueil, d'orientation et d'hébergement pendant les démarches d'accès à l'emploi saisonnier ou entre deux contrats.	
Historique	Deux expériences avaient été menées au préalable: groupe de travail sur l'emploi saisonnier, organisé par la Commission Sociale et Emploi de la Chambre d'Agriculture, constitué à la demande des arboriculteurs du secteur confrontés à une pénurie de saisonniers. un comité de pilotage « Agriculture » de l'ANPE Cantons de Roussillon et Bièvre Valloire, ayant mis en place un dispositif « AGROJOB » pour mettre en relation l'offre et la demande. Après contact avec l'ALE, le directeur du FJT a organisé des réunions avec les exploitants agricoles, afin de mieux cerner les besoins en main d'œuvre et leur localisation géographique.	
Calendrier	Création en 2002.	
Fonctionnement	Comité de pilotage : la Chambre d'agriculture de l'Isère (animatrice du dispositif), l'Etat (préfecture, DDTEFP, ITEPSA, DDASS), le Conseil Général de l'Isère, la MSA, l'ANPE de Roussillon, les Missions locales de Beaurepaire et Vienne, des syndicats d'employeurs et de salariés agricoles, les structures d'hébergement UMHIJ et SONACOTRA, l'OPAC 38, et des arboriculteurs. Comité technique : regroupe des représentants des administrations, organismes et structures composant le comité de pilotage et est chargé des recherches de subventions nécessaires à la mise en œuvre du projet et de la coordination de la communication interne et externe.	
Maître d'ouvrage	Association UMHIJ.	
Financement	La couverture des charges directes de logement est prévue par un financement tripartite : employeurs, salariés, Etat en 2004. Taux d'occupation moyen des logements en 2004 : 43,4 % (variations importantes selon les secteurs géographiques). L'équilibre financier du logement (charges directes et produits affectés) se réalise grâce à l'ALT, qui couvre 50% de ces charges directes. La DDASS a accepté la proposition de l'UMHIJ de compenser la faible solvabilité des saisonniers par l'octroi d'une ALT sur une partie « logements » (il s'agit d'une ALT « mutualisée »). L'UMHIJ compte enlever du parc permanent de logements pour les saisonniers ceux ayant un taux d'occupation inférieur à 30%, ce qui les conduira à relouer de façon temporaire (2,3,5 ou 6 mois) d'autres logements en 2005. La participation de l'employeur s'élève à une centaine d'euros environ par lit et par mois et celle du saisonnier à environ 60-70 euros par mois. Le reste des coûts d'occupation est financé par une mutualisation de l'ALT (conventionnement ALT pour 35 lits). Par ailleurs, les charges de location dues aux organismes HLM ont été calculées proportionnellement à l'occupation réelle, ce qui a permis de réduire le coût de l'opération.	
Budget	Budget 2003 € Produits : environ 107 000 € - Participation des saisonniers : 5 400 € - Participation des employeurs : 8 000 € - ALT : 25 000 € - Subventions : Conseil régional : 9.500 € - Conseil général : 10.000 € / DDTEFP : 25.000 € / Chambre d'agric. : 5.000 €.	€ Charges : environ 110 000 € - achats : 4 000 € - services : 47 000 € - transport : 4 200 € - impôts / taxes : 3 000 € - charges personnel : 35 000 € - autres : 15 000 €

Gestion	L'employeur réserve des logements et verse une participation sous forme de « cotisation » au dispositif. L'UMHIJ envoie aux employeurs une demande annuelle d'adhésion, qui précise les procédures et les tarifs pratiqués. Le salarié signe une autorisation de prélèvement sur salaire pour la partie qui lui incombe. A la fin du mois, ou du contrat de travail, l'employeur reçoit une facture individuelle pour chaque saisonnier, à joindre au bulletin de salaire.
Bilan et perspectives	Bilan en 2003 : - nombre de personnes hébergés : 36 - nombre de contrats d'hébergement : 39 - nombre de nuitées réalisées : 2 707 - nombre moyen de nuitées par contrat : 69 - nombre d'employeurs : 12 - nombre moyen de nuitées par employeur : 225 Départements limitrophes intéressés, notamment la Drôme et les Bouches-du-Rhône. Le dispositif reste une « solution de dernier recours » pour les exploitants agricoles.

Coût mensuel	
Employeur	Salarié saisonnier
108 € avec transport 84 € sans transport	72 € avec transport 56 € sans transport

Bourse aux logements pour les jeunes apprentis et saisonniers dans le pays de Gâtine

Contexte	Territoire rural constitué autour de la ville de Parthenay, dans les Deux Sèvres (79). L'association Un Toit en Gâtine, qui gère la Bourse aux Logements, est gestionnaire d'un FJT (Foyer Soleil) à Parthenay.
Agriculture	Deux types de cultures ont d'importants besoins en main d'œuvre : les melons et les pommes. Le secteur des melons recrute un public saisonniers jeune et quelques habitués locaux. Le secteur des pommes recrute un public « précaire » originaire de Niort ou de Parthenay.
Social	Pas de tradition d'hébergement des saisonniers. Nombreux problèmes de logements des saisonniers, qui se logent principalement dans les campings. Les campings municipaux font état de problèmes de comportements et ferment leurs portes aux saisonniers.
Présentation	Bourse aux logements, jouant le rôle d'interface entre les jeunes locataires potentiels et les logements chez l'habitant (chambres, logements meublés ou hébergements touristiques).
Objectif de l'opération	- Repérer sur le territoire du Pays, les offres non recensées par les agences immobilières et les rendre accessibles aux jeunes saisonniers, en CDD ou en interim. - Opérer un travail de sensibilisation et d'information auprès des maires des communes pour cibler les logements vacants. - Démarcher les bailleurs potentiels pour les inciter à mettre leur logement en location - Placer les offres et les demandes de logement sur une interface internet - Accompagner le « rapport locatif », pour les deux parties : aide à la rédaction du bail, de l'état des lieux, etc.
Historique	Première expérience de mise à disposition de caravanes entre 1997 et 2000. Etude réalisée en 2001 par un Toit en Gâtine, sur le logement des jeunes, pour le compte du Pays.
Calendrier	Opération lancée en 2003 sur trois cantons : 2 cantons ruraux et 1 urbain (Parthenay)
Fonctionnement	Le référent de la Bourse est l'un des éducateurs salariés de l'association.
Maître d'ouvrage	Association « Un Toit en Gâtine »
Financement	Jusqu'en 2004, 50% du budget était financé par le Pays de Gâtine. Financements restants : fonds propres de l'association + fondations (MACIF, Fondation de France, Fondation Bruneau). Expérimentation appelée à être généralisée sur le département avec le soutien du Conseil général et la coordination de l'ADIL sous la forme d'un « Conseil Info Logement Jeunes ».
Budget	<u>Budget 2003 : 29 817 €</u> Animation médiateur : 25h/ semaine (21 400 € dont 13 000 € d'heures stagiaires valorisées sur 7 mois et 8 400 € d'heures CDD sur 4,5 mois) + coordination (988 €). <u>Budget 2004 : 19 938 €</u> Animation médiateur : 50% ETP (13 608 €) + temps de secrétariat (1 360€). <u>Budget prévisionnel 2005 : 17 280 €</u> Animation médiateur : 40% ETP (11 212 €) + temps de secrétariat (1 350 €)
Gestion	L'association n'intervient pas dans la contractualisation entre le bailleur / le locataire. Elle propose un appui dans le rapport locatif, afin que tout se passe au mieux : aide à la rédaction du bail, de l'état des lieux. L'engagement dans une « charte » garantie la qualité des logements proposés.
Bilan et perspectives	20- 25 saisonniers intégrés en pleine saison en 2003. Le dispositif va monter en puissance. La Bourse correspond mieux aux besoins des intérimaires et des CDD que des saisonniers. Elle s'est plus développée à Parthenay que dans les cantons ruraux. Peu de logements adéquats aux besoins des saisonniers (petits logements meublés peu coûteux). Les logements recensés chez les exploitant demandent un investissement pour la remise en état.

Coût mensuel	
Employeur	Salarié saisonnier
0 €	Minimum 150 €

Création de logements à Royan pour les saisonniers du tourisme

Contexte	L'action concerne la ville balnéaire de Royan en Charente Maritime et les communes environnantes. Il s'agit d'un secteur particulièrement touristique en période estivale.
Agriculture	Le secteur de Royan se caractérise par l'importance des cultures ostréicoles, qui nécessitent l'emploi d'une main d'œuvre saisonnière importante en fin d'année, sur des périodes relativement réduites (3 semaines environ). Il existe aussi, dans le Nord du département de Charente Maritime, des exploitations de melons employant des saisonniers. Les viticulteurs en revanche, ont largement mécanisé leur récoltes.
Présentation	Opération de construction de 96 logements sous la forme de « chalets », sur trois sites : La Tremblade, Semussac et Cozes. Chaque chalet comprend 4 studios équipés et meublés d'une surface habitable de 25 m2. Une partie de ces logements est modulable et transformable en T2. Les sites proposent également des services de « para-hôtellerie » (laverie, cafétéria).
Objectif de l'opération	L'opération vise à permettre aux saisonniers du tourisme dans le secteur de l'hôtellerie restauration de se loger décemment et à un coût adapté à leurs ressources pendant la période estivale.
Historique	Une première réflexion sur le thème de l'emploi saisonnier avait abouti au lancement d'une expérience originale en 2002 : les « échanges mer / montagne ». 57 communes balnéaires et de montagne (dont Royan et Courchevel) avaient décidé de collaborer afin de permettre à des saisonniers du tourisme d'alterner les saisons d'été et d'hiver (5 mois / 5 mois) tout en se formant et se qualifiant pendant les deux mois restants. S'inspirant de l'exemple de la construction de foyers logements à Courchevel, les élus de la CDA ont choisi la construction de logements touristiques labellisés « logement social », réservés aux saisonniers en haute saison, et susceptibles d'accueillir des opérations de « tourisme social » ou d'autres types de publics le reste de l'année. Les élus ont souhaité engager une démarche « qualitative », respectueuse de l'environnement et du paysage. Une consultation des communes a eu lieu en juin 2004 pour sélectionner les sites potentiels ou seraient créés ces « villages de saisonniers ». Les sites font l'objet de conventions avec les communes concernées, à l'exception de l'un d'eux qui fait l'objet d'un bail emphytéotique avec un propriétaire privé. En fin de convention, la propriété des sites sera transférée aux communes et au propriétaire privé, à charge pour ces derniers de continuer à loger les saisonniers du tourisme pendant 5 mois de l'année.
Calendrier	Début des travaux courant mai 2005. Inauguration des logements : juillet 2005. Les premiers locataires sont attendus en août 2005.
Fonctionnement	Les logements pour saisonniers s'inscrivent dans le cadre général de la « démarche mer / montagne ». Un groupement d'employeurs est actuellement en création afin de gérer ces échanges mer/ montagne. C'est le syndicat de l'Hôtellerie Restauration (UMIH) qui se porte garant de l'occupation des logements pendant 5 mois (entre mai et septembre) et gère tous les flux financiers. Les logements sont réservés en priorité aux saisonniers de ce secteur pendant cette période. La régie de la CDA assurera des plages d'accueil sur le site. Plusieurs modalités de surveillance sont prévues : passages réguliers d'un agent de la CDA pour vérifier les équipements, rôle de police incombant aux communes avec lesquelles a été signée une convention. Hors saison, un contrat est signé avec une société spécialisée de sécurité.
Maître d'ouvrage	Pour l'investissement et le fonctionnement, la maîtrise d'ouvrage de l'opération est confiée à la Communauté d'Agglomération du pays Royannais. Le fonctionnement sera assuré par une régie interne à la CDA, qui dispose déjà d'une régie chargée de gérer les produits touristiques.
Financement	Pour équilibrer l'opération, avec 7 mois de location annuels, le CDA envisage un loyer de 450 à 500 euros mensuels. L'employeur payant 150 euros mensuels, la part à la charge du saisonnier serait de 300 euros, cette somme ne comprenant pas le paiement de l'eau et de l'électricité. Les coûts sont élevés mais restent compétitifs en comparaison des logements privés (environ 700 euros pour un studio en haute saison).

Budget	Le budget total de l'opération est de 2,9 millions d'euros environ. <u>Recettes :</u> Subvention de l'Etat : 140 000 euros subvention région : 140 000 euros Subvention CDC Innovation : 32000 euros Subvention de la CDA pays Royannais : 916 000 euros Emprunt CDA 1% logement : 1 109 000 euros Emprunt CDA PLS Dexia : 300 000 euros Emprunt CDA PEX CDC : 250 000 euros. <u>Dépenses :</u> Construction des 25 chalets, mobilier, raccordements, etc. : 2 724 600 euros assistance à maîtrise d'ouvrage : 36 200 euros architecte, maîtrise d'oeuvre et divers : 126 200 euros
Gestion	Les modalités d'établissement du bail et de paiement du loyer sont encore floues. Les employeurs garantiraient l'occupation des logements et le paiement des loyers. Le bail serait signé entre le saisonnier et l'employeur. Ils gèreraient tous les flux financiers, y compris les charges d'eau et d'électricité. Le logement serait lié au contrat de travail, mais les modalités en cas de rupture de contrat restent peu précises. Il y aurait un préavis de départ variable selon la durée du contrat, et l'employeur pourrait remettre le logement au nom du saisonnier remplaçant.
Bilan et perspectives	Le nombre de logements créés est bien en dessous des besoins exprimés (600 logements environ par an). Le CDA envisage donc de généraliser l'opération à d'autres communes du territoire, lorsqu'un premier retour d'expérience aura pu être effectué. La MSA de Charente Maritime s'intéresse au projet dans la perspective d'une complémentarité des logements avec les saisonniers de l'ostréiculture en fin d'année.

Coût mensuel	
Employeur	Salarié saisonnier
150 euros	300 euros

2. Fiches techniques sur les financements du logement social

Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)
Emprunteurs Exclusivement des organismes HLM et des Sociétés d'Économie mixte de construction pour des opérations programmées annuellement par l'Etat. Le PLUS peut, dans certaines conditions (bail emphytéotique ou bail à construction) et par l'intermédiaire d'un organisme d'H.L.M., permettre aux communes de se doter de logements locatifs neufs, d'acquérir et d'améliorer des logements, ou encore de revaloriser le patrimoine bâti existant. Il finance - l'achat de terrain et la construction de logements neufs, - l'acquisition-amélioration de logements anciens (plus de 20 ans), - la transformation de locaux divers, avec ou sans acquisition, en logements locatifs. Conditions - une convention signée avec l'Etat impose un plafond de loyer et un plafonds de ressources pour locataires entrants. Ce conventionnement ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires ; - les logements, collectifs et individuels, doivent être occupés par les locataires à titre de résidence principale, - des surfaces minimales par logement sont imposées. Aspects financiers : Le PLUS permet d'obtenir : - une subvention de l'Etat (2.5% de l'assiette de subvention en construction neuve, 7.5% en acquisition-amélior.), - un prêt de la CDC (au taux de 3,45 % sur une durée maximum de 32 ans - 50 ans pour la partie concernant les acquisitions foncières en construction neuve et les acquisitions immobilières en acquisition-amélioration), - une éligibilité à l'exonération temporaire de la TFPB, - une exonération de la taxe foncière sur la propriété bâtie pendant 25 ans - un taux de TVA réduit à 5,5 %.
Le Prêt Locatif Social
Emprunteurs Opérateurs publics (organismes HLM, Sociétés d'économie mixte) ou privés (personnes physiques, SCI...). Il finance - l'acquisition de terrain et la construction de logements neufs, - l'acquisition-amélioration de logements anciens, - la transformation de locaux divers, avec ou sans acquisition, en logements locatifs, - la réalisation de logements-foyers destinés aux personnes âgées ou handicapées (hors résidences sociales). Conditions - agrément préalable obligatoire par la DDE, - un plafond loyer doit être respecté (1,5 fois celui du PLUS) et un plafond de ressources est imposé aux locataires entrants (1,3 fois celui du PLUS), - les logements, collectifs et individuels, doivent être occupés par les locataires à titre de résidence principale, - les logements sont conventionnés à l'APL, - la quotité du prêt doit représenter au maximum 50 % du coût de l'opération, - le financement de l'opération doit comporter au minimum 10 % de fonds propres, ceux-ci pouvant inclure des fonds du 1 %. Aspects financiers : Le PLS permet d'obtenir : - un prêt à 3,55% sur 30 ans (de la CDC ou d'un organisme conventionné : Crédit coopératif, Crédit Agricole, Crédit Foncier, Crédit Mutuel et Dexia), - une éligibilité à l'exonération temporaire de la TFPB, - une exonération de la taxe foncière sur la propriété bâtie pendant 25 ans - un taux de TVA réduit à 5,5 %.

Synthèse des difficultés réglementaires qui se posent aux logements en foyer et hors foyer	
Foyer-logement public ou privé	Logements hors foyers
Principe	
€ Toute production nouvelle de logements-foyers implique le statut de « résidence sociale » (sauf pour les foyers de personnes âgées ou handicapées). € Ces résidences sociales peuvent bénéficier de financements PLAI et PLUS (prêt + subvention de l'Etat) destinés à des publics aux revenus faibles, mais pas en PLS (prêt sans subvention, accessible aux bailleurs privés). € Le conventionnement à l'APL est obligatoire quand on mobilise le PLAI, le PLUS ou le PLS.	Ces logements doivent être meublés.
Difficultés réglementaires vis-à-vis des saisonniers	
€ La résidence sociale est destinée au logement temporaire de publics diversifiés. Un peuplement spécifique est possible sous réserve de ne pas exclure a priori des complémentarités d'occupation cohérentes avec le projet social, qui pourraient réduire par exemple les périodes d'inoccupation des logements. Or comme expliqué plus bas, ces complémentarités ne sont pas toujours possibles. € Le conventionnement n'est possible que pour : - la résidence principale, - la double résidence, résidence transitoire, location meublée (modifications récentes) mais uniquement pour des bailleurs HLM, - les foyers de personnes âgées ou handicapées en cas de financement PLS²⁶ (c'est le financement le moins coûteux pour l'Etat, mais sans subvention complémentaire, qui peut être adapté à des saisonniers si des financements privés sont mobilisés en complément pour solvabiliser les salariés aux revenus faibles). € Les résidences sociales doivent être gérées par un organisme spécialisé et agréé, en raison de leur finalité sociale, mais cela ne facilite pas la mise en œuvre des projets en cas de financement complémentaire type 1% ou entreprise et de gestion par un organisme privé. € Dans les logements-foyers, la durée de préavis de départ imposée au gestionnaire (en cas de perte du statut permettant l'occupation) est de 3 mois, une période trop longue pour des saisonniers (Décret 94-1129 du 23 décembre 1994). € L'accès au logement social est soumis à des règles qui pénalisent le saisonnier : - les ressources du conjoint occupant la résidence principale sont prises en compte pour le saisonnier qui souhaite accéder à un logement le temps de la saison, - les ressources demandées (n-2) ne reflètent pas la précarité du saisonnier au moment de la demande (alors même que le calcul de l'APL s'est adapté à cette réalité pour les moins de 25 ans).	€ La location directe en meublé est totalement libre sauf dans le parc conventionné HLM (et SEM) où elle n'est autorisée que dans le cadre d'une location/sous-location. (cela réduit les possibilités de montage de projets, notamment pour les communes) € Il n'est pas possible pour les communes ou les privés de conventionner à l'APL (et donc de mobiliser du PLUS ou du PLS) des logements occupés moins de 8 mois par an²⁷ (définition de la résidence principale) – c'est possible pour les HLM ou SEM. € Même problèmes de plafond dans le conventionné que pour les logements-foyers. € Le financement d'une opération en PLS ouvre droit à des avantages fiscaux (TVA à taux réduit + exonération taxes foncières), mais à condition que le Prêt Locatif Social couvre 50% du coût de l'opération.

²⁶ Circulaire DGUHC du 30/07/03 : la réglementation du conventionnement ne permet pas de financer en PLS des foyers-logement ou des meublés au bénéfice direct ou indirect d'une entreprise.

²⁷ La règle d'occupation d'au moins 8 mois par an s'applique au logement et non à la ou les personnes qui l'occupent : la complémentarité d'occupation répond au problème dès qu'elle permet un cumul de 8 mois d'occupation.

3. Tableau d'analyse des expériences et dispositifs repérés

(49 = Maine-et-Loire ; 66 = territoire du Pays Terres Romanes dans les Pyrénées-Orientales)

Réalisation de logements meubles collectifs ordinaires				
À Plusieurs réalisations pour les saisonniers du tourisme (en Savoie notamment) À Projet au Cap d'Agde pour les saisonniers de l'agriculture et du tourisme À Piste éventuelle dans le Maine-et-Loire : un projet de « foyer soleil » a été lancé par la CAF dans le Segréen (projet suspendu pour le moment)				
	Avantages	Conditions requises	Limites observées	Observations terrain
	À Participation du 1% pour l'équilibre financier	À Nécessité d'une occupation des lits d'au moins 5 mois	À Pour le monde agricole, nécessité d'une complémentarité (loger des salariés d'un secteur assujéti au 1%) À Durée des saisons agricoles trop courtes À Nécessité d'une complémentarité d'occupation difficile à trouver en milieu rural	À 49 : Pas de complémentarité repérée pour le moment : saisonniers du tourisme : pas de besoins dans les zones rurales (tourisme vert en gîte principalement, peu d'emploi) entreprises agroalimentaires : emploi des saisonniers locaux À 66 : apprentis : les périodes d'occupation se chevauchent Distance géographique trop importante entre les zones d'emploi lié au tourisme, à l'agriculture et au thermalisme Pas de complémentarité avec des activités agroalimentaires...
	À Indépendance du saisonnier À Confort garanti À Outil de fidélisation À Aucune gestion pour l'exploitant À Garantie de la destination et de la décence des logements	À Participation de l'employeur à hauteur de 17 à 20 € /lit /nuît	À Participation trop élevée pour les exploitants agricoles (cf. l'enquête UMHIJ situe le seuil « psychologique » de participation à 3 € / jour)	À 49 : Implication financière des exploitants gouvernée par un souci de retour sur investissement À 66 : Idem + engouement récent pour le mobile home qui concurrence cette solution
	À Favoriser la mobilité des salariés pour se rendre sur les exploitations	À L'exploitant doit être prêt à prendre en charge le ramassage des salariés	À Possibilité de mettre en place un service mobilité, mais avec un coût supplémentaire pour l'employeur (ex. UMHIJ : 0,90 € / jour pour l'employeur + 0,60 € pour le salarié). À Possibilité d'une opération mobilité prise en charge par la collectivité ?	Certains exploitants ne sont pas opposés à organiser un ramassage des saisonniers Les communes renvoient la responsabilité du logement et de la mobilité des saisonniers à leurs employeurs À 66 : Selon les bassins d'emploi, les exploitants sont disposés ou au contraire opposés à prendre en charge le ramassage des salariés Les communes renvoient la responsabilité du logement et de la mobilité des saisonniers à leurs employeurs
		PISTES A TRAVAILLER <i>Solution peu adaptée au contexte rural en l'absence d'une double saisonnalité, compte tenu du coût – sans 1% - et donc des loyers de sortie</i> Piste éventuelle : solvabiliser le saisonnier pour réduire sa participation et celle de son employeur : À APL : 2 problèmes se posent: ≠ double résidence ≠ besoin de toucher l'aide dès le 1er mois À ALT possible pour les associations et CCAS²⁸ (mais avenir compromis)		

²⁸ Rappel sur l'ALT : Aide versée mensuellement par les CAF aux associations et CCAS conventionnés, pour une durée d'occupation de moins de 6 mois en principe (non précisé dans les textes), les bénéficiaires sont les « personnes défavorisées » (sans conditions de ressources), et l'aide peut être perçue pour tout logement, chambre ou chambre d'hôtel pour lequel une convention a été signée.

Mobilisation de places dans des structures collectives existantes					
À Dispositif places dans l'Isère (utilisation de chambres disponibles dans un FJT, un FTM, et des logements H.L.M.)					
Avantages	Conditions requises	Limites observées	Observations terrain	PISTES A TRAVAILLER	
À Utilisation de l'existant (pas de montage d'opération) À Indépendance du saisonnier À Confort garanti À Outil de fidélisation À Aucune gestion pour l'exploitant	À Existence d'un organisme de médiation (offre/demande)	À Financement de cette médiation ?		1. Possibilité d'apporter des garanties aux structures privées (organisme intermédiaire de médiation ?) 2. Solvabiliser les saisonniers À AL ou APL : 3 problèmes se posent : ≠ double résidence ≠ besoin de toucher l'aide dès le 1 ^{er} mois ≠ réduction de l'aide dans un meublé À ALT possible pour les associations et CCAS (mais avenir compromis)	
	À Existence d'une structure à proximité des exploitations	À Les besoins sont les plus aigus dans les zones rurales isolées (en raison de difficultés de recrutement), or il existe peu de structures d'accueil collectives.	À 49 : Pas de FJT en milieu rural (6 FJT à Angers, 1 à Cholet et 1 à Saumur) Il existe des structures : centres de formation (CNPQ, Maisons Familiales...) en milieu rural À 66 : Aucun FJT dans le département		
	À Disponibilité des places pendant la saison	À Problème éventuel de chevauchement avec les besoins des autres publics prioritaires	À 49 : FJT contactés sont saturés par une forte demande des apprentis, dès début septembre (chevauchement) Disponibilités l'été et en septembre dans certains centres de formation		
	À Volonté d'accueillir les saisonniers, en complément du public habituel	À Réticence éventuelle à loger des saisonniers	À 49 : Certains centres de formation sont prêts à accueillir des saisonniers, d'autres sont réticents (ex. dans le Layon : public jugé non solvable)		
	À Coût par lit adapté aux ressources des saisonniers	À Structures foyer : capacité limitée à mobiliser l'ALT À Structures privées : coûts généralement trop élevés	À 49 : Coûts inadaptés aux saisonniers (ex. : CFP Horticole : 56,20 € la semaine, soit 220 €/mois/lit).		

OPAH à destination des employeurs				
À PIG du Tarn-et-Garonne (82) À OPAH du Pays de l'Hermitage (26)				
Avantages	Conditions requises	Limites observées	Observations terrain	PISTES A TRAVAILLER
À Confort garanti par l'apport de financements publics À Destination des logements garantie pendant la durée des conventions À Proximité du lieu de travail À Réhabilitation du parc privé (politique publique) À Valorisation du patrimoine (pour le propriétaire)	À Occupation d'au moins 8 mois requise (RP)	À Nécessité d'une complémentarité d'occupation	À 49 : Layon viticole : pas de complémentarité agricole À 66 : saison trop courte À PIG 81 : logements destinés aux Polonais présents au - 8 mois	1. Positionnement de l'ANAH sur la résidence principale à clarifier 2. Englober la question des saisonniers dans celle, plus large, des jeunes/apprentis/... (inscription au PDALPD)
	À Enjeu économique pour l'employeur (difficultés de recrutement)	À Motivation des employeurs fluctuante d'une année à l'autre, en fonction des aléas de la production agricole	À 49 : Enjeu reconnu, en particulier pour les arboriculteurs dans les zones éloignées des villes À 66 : Enjeu reconnu, mais dans certains bassins d'emploi seulement (Ile-sur-Têt).	
	À Capacité financière des employeurs à investir dans les travaux (opérations non équilibrées)	À Coût important	À 49 : En arboriculture, beaucoup de grandes exploitations ont les moyens financiers suffisants (beaucoup de réalisations ou projets sur fonds propres). Certains viticulteurs sont intéressés (cf. étude EQUAL) À 66 : Capacités d'investissement en arboriculture, même si la taille des exploitations est modeste - 10 ha en moyenne (ex. de réalisations coûteuses sur fond propres).	
	À Existence d'un parc à réhabiliter sur les exploitations	À Concurrence éventuelle d'autres opérations immobilières plus lucratives	À 49 : Forte tradition du département à réhabiliter et entretenir le patrimoine À 66 : Contexte de spéculation forte dans le département : tendance des exploitants à tirer profit de leur patrimoine en le vendant ou le louant à l'année (y compris les logements saisonniers)	
	À Nécessité d'un partenariat rassemblant les acteurs locaux (institutionnels, élus, syndicats, ANAH...)	À Caractéristiques des opérations en marge de la réglementation ANAH (refus éventuel de celle-ci à les financer)	À 49 : Elus peu mobilisés sur la question du logement des saisonniers agricoles À 66 : idem : la mobilisation est plus forte dans les communes touristiques	

OPAH à destination de tout bailleur privé				
À OPAH de la Communauté de Communes du Massif du Vercors				
Avantages	Conditions requises	Limites observées	Observations terrain	PISTES A TRAVAILLER
À Confort garanti par l'apport de financements publics À Destination des logements garantie pendant la durée des conventions À Réhabilitation du parc privé (politique publique) À Indépendance du salarié saisonnier	À L'opération doit tendre vers l'équilibre pour intéresser les bailleurs privés : - participation du 1% préférable - et/ou double saison hiver/été	À Difficulté à trouver une complémentarité d'occupation dans les secteurs ruraux non touristiques : - pour optimiser l'occupation des logements en milieu rural - pour mobiliser du 1%	À 49 : Pas de complémentarité repérée pour le moment : saisonniers du tourisme : pas de besoins dans les zones rurales (tourisme vert en gîte principalement, peu d'emploi) - entreprises agroalimentaires : emploient des saisonniers locaux - apprentis : les périodes d'occupation se chevauchent À 66 : Pas de complémentarité repérée	Pas adapté en l'absence d'un double saisonnalité (pas d'équilibre possible des opérations pour intéresser les bailleurs)
	À Volonté des bailleurs à louer à des saisonniers	À Quel effet d'entraînement à terme ?	À 49 : A priori, pas d'opposition, comme en témoigne l'étude EQUAL sur l'accueil en gîte rural	
	À Dispositif de médiation entre l'offre et la demande requis À Dispositif de gestion locative requis pour sécuriser les bailleurs	À Quid du financement du dispositif de médiation (pérennisation ?) (ex du Vercors : « guichet unique » financé par des fonds européens)	À 49/66 : Existence d'opérateurs sur le territoire	
	À Favoriser la mobilité des salariés pour se rendre sur les exploitations		À 49 : Certains exploitants ne sont pas opposés à organiser un ramassage des saisonniers - Les communes renvoient la responsabilité du logement et de la mobilité des saisonniers à leurs employeurs À 66 : Selon les bassins d'emploi, les exploitants sont disposés ou au contraire opposés à prendre en charge le ramassage des salariés - Les communes renvoient la responsabilité du logement et de la mobilité des saisonniers à leurs employeurs	
	À Existence d'un parc à réhabiliter		À 49 : Forte tradition du département à réhabiliter et entretenir le patrimoine Succès des OPAH rurales existantes À 66 : Parc dégradé et vacant important Succès des OPAH rurales existantes	

Mobilisation d'hébergement et logements privés vacants				
À « Bourse aux logements » du Pays de Gâtine (79) À				
Avantages	Conditions requises	Limites observées	Observations terrain	PISTES A TRAVAILLER
À Pas de mobilisation de financements publics à l'investissement À Mobilisation de logements existants À Repérage des logements par l'opérateur, garantissant le niveau de confort À Indépendance du salarié saisonnier	À Existence de chambres ou logements vacants sur le territoire	À Les logements disponibles ne sont pas toujours en état (travaux nécessaires) À Il existe peu de logements adaptés aux saisonniers (logements petits, meublés) À Stocks de logements disponibles plus important en ville qu'en milieu rural À Pas de garantie de pérenniser un « stock » de logements	À 49 : Enquête EQUAL sur les gîtes : 108 lits disponibles dans le Layon À Pas de réticence des propriétaires à louer aux saisonniers À 66 : Parc vacant important	Solvabiliser les saisonniers À AL : 3 problèmes se posent: € double résidence € besoin de toucher l'aide dès le 1^{er} mois € réduction de l'aide dans un meublé
	À Niveau de loyer adapté aux ressources des saisonniers	À Loyers libres non contrôlés (en cas de dispositif destiné à divers publics – tous salariés - les saisonniers sont souvent les plus insolubles)	À 66 : Loyers élevés sur le territoire	
	À Existence d'une structure locale porteuse du dispositif		À 49 : La Mission Locale du Layon pourrait gérer un tel dispositif (??)	
	À Démarche nécessitant un travail important pour sensibiliser les bailleurs			
	À Nécessité d'apporter un appui à la gestion locative (conseil)	À Pas de garantie sur les dégradations et impayés éventuels À Quid de la pérennisation financière du dispositif (ex du 79 : relais prévu par le Conseil général)	49 : Les propriétaires enquêtés demandent des garanties financières (EQUAL)	
	À Nécessité d'une mobilisation des communes pour favoriser le repérage des logements		49 : Elus peu mobilisés sur la question du logement saisonniers	
	À Favoriser la mobilité des salariés pour se rendre sur les exploitations (ex du Pays de Gâtine : location de deux-roues)		À 49 : Certains exploitants ne sont pas opposés à organiser le ramassage À Les communes renvoient la responsabilité de la mobilité aux employeurs À 66 : Selon les bassins d'emploi, les exploitants sont disposés ou au contraire opposés à prendre en charge le ramassage des salariés À Les communes renvoient la responsabilité de la mobilité aux employeurs	

Aide à l'installation de Mobiles home sur les exploitations				
À Expérience H&D dans le Vaucluse : financement de la création d'une dalle et de la viabilisation d'un terrain + sanitaire				
Avantages	Conditions requises	Limites observées	Observations terrain	PISTES A TRAVAILLER
À Souplesse et proximité du lieu de travail À Peu coûteux pour l'employeur À Coût proche de zéro pour le saisonnier	À Nécessité de viabiliser les terrains	À Risque de « dérive » en l'absence de contrôle (installation sans eau ni chauffage...) À Confort relatif pour le saisonnier : - Notion de « résidence mobile » vaste : de l'algéco au mobil-home - Tendance des exploitants à acheter des structures d'occasion	À 49 : Utilisation courante sur certaines exploitations À 66 : Engouement récent de la part des arboriculteurs	<i>Formule rejetée par le comité de pilotage</i>
	À Possible en zone non protégée			
	À Autorisation de permis de construire ?	À Vieillessement prématuré (10 ans)		
		À Problème d'intégration dans le paysage		

4. Liste des personnes interrogées dans le Maine-et-Loire

MSA.....	Mme Souvestre, Mme Méar
ITEPSA.....	Mme Desmaret
PACT de l'Anjou	M. Verron
Comité d'expansion Layon Lys Aubance	Mme Le Provost, Mme Dartyge
Syndicat viticole angevin	M. Chauvin
Arboriculteurs	M. Pinault, M. Douaire, M. Fouin, M. Marchesseau
Syndicat des producteurs de fruits.....	Mme Courcoul
ADEFA	Mme Boglio
Conseil général	M. Touchard, maire de Parsay-les-Pins
Conseil général	M. Bourdais, M. Gillet, Mme Dupré
Commune de Saint-Lambert-de-Lattay.....	Mme Ripoche adj. au maire chargée du tourisme
Commune de Saint-Aubin-de-Luigné	M. Chiron (maire)
Centre de Formation « Les Heures Créatives »	M. Audoin (directeur)
DDAF.....	M. Marchand
Conseil général (Tourisme).....	M. Monnier
Opération Mobilité	Mme Loustalo, Mme Bonhomme
Comité de développement Beaugeois Vallée	Mme Poinas
CRATEAS (Segré)	M. Perrault
Comité d'expansion des Mauges	M. Morinière
PAIO du Segréen	M. Edon
ANPE de Segré	Mme Chais
Mission Locale du Layon Lys Aubance	M. Bruand
Chambre Régionale d'Agriculture des Pays de la Loire	Mme Deshons (secteur Tourisme Rural)
Union Horticole de l'Anjou.....	M. Ténier
ITEPMAI	Mme Germon
Coopérative des producteurs de Tabac.....	M. Billeau
Syndicat des producteurs de maïs-semence	M. Guéry
France Champignon	M. Bernet
DDE.....	M. Edin
CAF de Segré.....	M. Lourmet (directeur)
Pays des vallées d'Anjou	M. Ménard
Fédération Nationale Agroalimentaire et Forestière - CGT ...	M. Bourricot
Entreprises Guillet, Soviba, Pasquier, La Toque Angevine	

Membres du comité de pilotage national

CCMSA	Isabelle SERY, Bruno LACHESNAIE
DATAR	Didier KHOLLER
Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat	Marie ROZAH
DGUHC / MELT	Patricia AKODJENOU, Isabelle HENNION
Ministère de l'agriculture et des forêts	Dominique SACLEUX
Mission logement des saisonniers du tourisme	Alain SIMON