

## Convention pour le logement des travailleurs saisonniers

*Prise en application de l'article L. 301-4-1 du code de la construction et de l'habitation entre la commune de Levens et L'État*

### La présente convention est établie entre :

la commune de Levens représentée par son Maire, M. Antoine VERAN,

et

l'État, représenté par M. le Préfet du département des Alpes-Maritimes, Hugues MOUTOUH,

**Vu** le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L.301-4-1 et L.301-4-2 ;

**Vu** le code du tourisme, et notamment ses articles L.133-3 et L.133-4, L.133-11 à L.133-15, L.151-3, et R.133-37 à R.133-40 ;

**Vu** le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.4424-42 ;

**Vu** la loi n°89-462 du 6 juillet 1988 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, et notamment ses articles 2, 3-3, 6 alinéas 1 et 2, 20-1, 24-1 ;

**Vu** le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 modifié relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

**Vu** le décret du 17 février 2022 de classement de la commune de Levens en station de tourisme pour une durée de 12 ans ;

**Vu** la délibération n° 22.1 du Conseil métropolitain du 28 juin 2018 adoptant le Programme Local de l'Habitat,

**Vu** la délibération du conseil municipal du 11 avril 2024 autorisant Monsieur le Maire à conclure la présente convention ;

### Il a été convenu ce qui suit :

#### Préambule

Les communes touristiques, au sens du Code du tourisme, ont l'obligation de conclure avec l'État une « convention pour le logement des travailleurs saisonniers », dont la signature, initialement prévue doit intervenir avant le 5 mai 2024.

La convention est élaborée en association avec l'établissement public de coopération intercommunale auquel appartient la commune.

## **I. Objet et durée de la convention**

La présente convention a pour objet, aux termes de l'article L. 301-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, de définir les besoins en logement des travailleurs saisonniers sur le territoire de la commune de Levens dénommée « station touristique » par décret du 17 février 2022.

Lorsque ce diagnostic conclut à la nécessité de mettre en œuvre une politique locale visant à mieux répondre à ces besoins, la présente convention fixe les objectifs à atteindre et les moyens d'action mis en œuvre pour les atteindre.

La convention est conclue pour une durée de trois ans. Elle prend effet à la date de signature.

## **II. Définition juridique de l'emploi saisonnier et spécificités du contrat de travail**

Pour le Ministère du Travail, le travail saisonnier consiste en des « travaux qui sont normalement appelés à se répéter chaque année, à date à peu près fixe, en fonction du rythme des saisons ou des modes de vie collectifs, et qui sont effectués pour le compte d'une entreprise dont l'activité obéit aux mêmes variations ».

Circulaire du 27 juin 1978 traitant de l'application de la loi du 19 janvier 1978 relative à la mensualisation ; circulaire du 23 février 1982, commentant l'ordonnance du 5 février 1982 sur les contrats à durée déterminée.

Le code du travail dans l'article 1242-2 indique que :“ Emplois à caractère saisonnier, dont les tâches sont appelées à se répéter chaque année selon une périodicité à peu près fixe, en fonction du rythme des saisons ou des modes de vie collectifs ou emplois pour lesquels, dans certains secteurs d'activité définis par décret ou par convention ou accord collectif de travail étendu, il est d'usage constant de ne pas recourir au contrat de travail à durée indéterminée en raison de la nature de l'activité exercée et du caractère par nature temporaire de ces emplois. “. La Cour de Cassation a rappelé dans un arrêt de la Chambre Sociale du 15 décembre 2007 que l'activité « doit varier en fonction du rythme des saisons et non de la seule volonté de l'employeur ».

Les postes retenus comme saisonniers sont les postes dont la date de début et de fin de contrat sont inclus dans la saison concernée par le pic d'activité. Un emploi saisonnier est un emploi qui se répète chaque année à des dates à peu près fixes et qui est généré par un pic d'activité dû à l'alternance des saisons.

Un travailleur saisonnier est une personne qui a occupé au moins un poste saisonnier dans la saison. Cette qualification recoupe celle de « pluriactif », qui concerne les personnes ayant exercé plusieurs emplois ou activités de façon successive ou simultanée dans la même année. La saisonnalité est l'impact de la saison sur la vie économique d'un territoire et ses acteurs économiques.

### **III. Diagnostic sur les besoins en logement des travailleurs saisonniers**

L'afflux de travailleurs temporaires qui contribuent à l'économie du territoire pose la question de leur hébergement. Les travailleurs saisonniers, qu'ils soient locaux ou extérieurs au territoire, peuvent avoir des besoins spécifiques en hébergement du fait de leur activité. Plusieurs facteurs déterminent ces besoins sur un territoire.

Tout d'abord, leur origine géographique permet d'identifier si un besoin quelconque existe. Si une personne travaille sur sa commune de résidence habituelle ou à proximité, elle n'aura pas besoin d'hébergement.

L'hébergement par l'employeur peut constituer une solution. Cette pratique varie selon les employeurs.

Selon l'enquête et les réponses apportées, les saisonniers sont recrutés principalement par la Mairie de Levens qui sont des locaux et logés en résidence personnelle principale. Par ailleurs, les saisonniers sont des jeunes de Levens qui pour la majorité découvre le monde du travail pour des courtes durées pendant la période estivale ( de juillet à août). Aucune aide particulière n'est donc apportée pour les saisonniers puisque cela n'est pas nécessaire. Il n'y a aucune demande / besoin en lit pour saisonniers.

Ce sont ces éléments que le présent diagnostic a pour but d'éclaircir.

#### **III-1) Caractéristiques du territoire**

Le village de Levens est bâti à environ 25 kilomètres au nord de Nice et culmine à 600 mètres d'altitude au-dessus du confluent de trois cours d'eau : les deux rivières Esteron et Vésubie et le fleuve côtier Var.

Ancien village médiéval, perché sur son éperon rocheux, Levens se visite en empruntant quelques ruelles en pente bordées de maisons bâties dans la pierre locale, en passant sous des porches ou de sombres passages couverts. Les anciennes portes des enceintes féodales, la maison du Maréchal André Masséna, la maison natale du 1er maire français de Nice François Malaussena, La Galerie du Portal où se tiennent des expositions, l'église Saint Antonin, les chapelles des Pénitents Noirs et des Pénitents Blancs sont autant d'atouts à découvrir sur la commune de Levens. La commune a également rénové le Foyer rural afin de réaliser un centre culturel regroupant un auditorium, une médiathèque et une salle polyvalente.

Au pied du village historique, la « nouvelle ville » se développe autour de l'école maternelle et de l'école élémentaire, la commune a créé un complexe sportif, une zone de commerces de proximité, des logements et bien d'autres activités s'y installent. Un collège sera également, d'ici peu, en construction mettant en exergue le dynamisme démographique de la commune.

Tout près du village, le Grand Pré de Levens est un lieu privilégié pour la détente et offre 13 hectares de verdure, il s'y déroule tout au long de l'année des manifestations, comme la Fête du Cheval au mois de juillet.

L'offre sportive est tout aussi variée allant de la randonnée pédestre, aux circuits VTT, à l'escalade, l'équitation ou les sports d'eaux vives pouvant se pratiquer sur la commune et ses environs.

La vie associative est très importante et offre de nombreuses activités de sports, cultures et loisirs.

La commune dispose d'une piscine municipale ouverte pendant la saison estivale (juillet et août).

Le hameau de Plan du Var, considéré comme la porte des Alpes, est rattaché à la commune de Levens. Ce hameau situé le long du Var est un lieu de passage obligatoire pour se rendre dans les stations de sports d'hiver.

### **A- Contexte socio-démographique**

La Métropole Nice Côte d'Azur comptabilise près de 560 351 habitants en 2021, connaissant un gain de 0.3% entre 2014 et 2020. La commune de Levens avec ses 5200 habitants voit son nombre d'habitants augmenter. La commune accueille une population relativement plus jeune, 40% des habitants de 30 ans à 59 ans (37% dans la Métropole), et observe une augmentation de la taille moyenne de ses ménages.

#### **Population de la commune de Levens** (source INSEE)

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
<b>Population</b>	1 299	1 422	1 800	2 686	3 700	4 657	4 779	4 963
<b>Densité moyenne (hab/km<sup>2</sup>)</b>	43,5	47,6	60,3	90	124	156	160.1	166,3

#### **Indicateurs démographiques de la commune de Levens** (source INSEE)

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
<b>Variation annuelle moyenne de la population</b>	1,3 %	3,4%	5,1%	3,6%	2,3%	0,5%	0,6%
<i>due au solde naturelle</i>	-0,5 %	-0,4 %	0,1	0%	0%	0,3%	0,2 %
<i>due au solde apparent des entrées sorties</i>	1,8 %	3,8 %	5 %	3,6 %	2,3 %	0,2 %	0,4 %
<b>Taux de natalité</b>	9,2 %	8,6 %	11,7 %	11%	10,7 %	10,9 %	10,1 %
<b>Taux de mortalité</b>	14,2 %	12,6 %	10,4 %	10,8 %	10,3 %	7,7 %	7,9 %

**Population par sexe et âge en 2020 de la commune de Levens** (source INSEE)

	Hommes	%	Femmes	%
<b>Ensemble</b>	2 408	100 %	2 555	100 %
<b>0 à 14 ans</b>	458	19 %	446	17,4 %
<b>15 à 29 ans</b>	348	14,4 %	349	13,7 %
<b>30 à 44 ans</b>	432	17,9 %	464	18,2 %
<b>45 à 59 ans</b>	537	22,3 %	557	21,8 %
<b>60 à 74 ans</b>	429	17,8 %	449	17,6 %
<b>75 à 89 ans</b>	179	7,4 %	224	8,8 %
<b>90 ans et plus</b>	25	1,1 %	65	2,6 %
<b>0 à 19 ans</b>	625	26 %	600	23,5 %
<b>20 à 64 ans</b>	1 322	54,9 %	1 396	54,6 %
<b>65 ans et plus</b>	461	19,1 %	560	21,9 %

**Composition des familles de la commune de Levens** (source INSEE)

	2009	%	2014	%	2020	%
<b>Ensemble</b>	1 370	100 %	1 394	100 %	1 467	100 %
<b>Couples avec enfant(s)</b>	677	49,4 %	649	46,5 %	686	46,7 %
<b>Familles monoparentales</b>	166	12,1 %	147	10,5 %	204	13,9 %
<i>Hommes seuls avec enfant(s)</i>	20	1,4 %	41	2,9 %	83	5,7 %
<i>Femmes seules avec enfant(s)</i>	147	10,7 %	106	7,6 %	121	8,2 %
<b>Couples sans enfant</b>	527	38,4 %	598	42,9 %	577	39,3 %

## **B- Contexte Touristique**

Le potentiel d'accueil touristique de la commune est de 272 lits (chambres d'hôtels, résidences secondaires et autres types d'hébergements).

Le tourisme de la commune est familial, le reste de l'hébergement est occupé, en saison, par leurs propriétaires ainsi que la famille et les amis, une partie peut être louée via les plateformes de type AirBnB. Ce type d'hébergements nécessite peu de besoin en termes de recrutement de saisonniers, ce sont souvent les particuliers qui gèrent eux même la location de leurs biens.

Les volumes de besoin en main d'œuvre durant la saison sont dépendants de l'activité touristique de la commune et du nombre d'établissements présents nécessitant un renfort lors de la saison.

Levens est une commune touristique avec des besoins saisonniers principalement en été pour la commune de Levens pour la piscine municipale et le Centre de Loisirs Sans Hébergement. Afin de répondre à ce besoin de saisonniers, une campagne de recrutement est effectuée mi-mars via les panneaux d'affichage, le site internet et les réseaux sociaux de la commune.

Les candidatures proviennent de personnes vivants sur la commune de Levens ou des villages voisins (Tourrette-Levens, Duranus..) situés à moins de 20 km.

## **C- L'offre de transports**

La Régie Lignes d'Azur exploite et gère le réseau de transports de la Métropole Nice Côte d'Azur reliant ses 51 communes. Le cadencement des lignes de bus desservant Levens/Nice, Plan du Var/Nice, Levens/St Martin du Var (Créabus) ou bien même les Chemins de Fer de Provence reliant Plan du Var/Nice est suffisant et adapté même pendant les vacances scolaires et la saison estivale. La commune est donc suffisamment desservie.

## **III-2) L'enquête**

Une enquête « employeurs » a été réalisée par mail et appels téléphoniques pour croiser les regards et identifier les enjeux en termes d'accueil et d'hébergement. Il a été sollicité les employeurs du secteur du tourisme (Hôtels, restaurants et activités sportives), les propriétaires de meublés de tourisme, les exploitations agricoles et la commune de Levens.

L'enquête préliminaire a été effectuée par téléphone le 29 février 2024, puis par mail le 4 mars 2024 pour officialiser les questions, avec des relances auprès des employeurs le 11 mars puis le 18 mars et 25 mars 2024.

Ci-dessous la liste des 12 employeurs contactés :

- ✓ GAEC La bergerie de Porte Rouge (exploitation agricole)
- ✓ Olivens (exploitation agricole)
- ✓ Hôtel La Vigneraie

- ✓ Chocolaterie Marcellin
- ✓ Restaurant L'Endroit
- ✓ Restaurant Le Jardin
- ✓ Restaurant BCBG
- ✓ Restaurant Akwaba Chez Ouli
- ✓ Mairie de Levens
- ✓ Randonnée aventures canyon
- ✓ Mas Serenite (meublé tourisme)
- ✓ Lou Pantai (chambres d'hôtes)

Sur les 12 employeurs mentionnés ci-dessus, 5 ont accepté de participer à l'enquête malgré les relances.

- ✓ GAEC La bergerie de Porte Rouge (exploitation agricole)
- ✓ Hôtel La Vigneraie
- ✓ Mairie de Levens
- ✓ Mas Serenite (meublé tourisme)
- ✓ Lou Pantai (chambres d'hôtes)

3 ont déclaré recruter des saisonniers : La mairie de Levens, l'hôtel de la Vigneraie et le GAEC de la bergerie de Porte Rouge.

### **A) Recrutement des saisonniers**

Les réponses qui vont suivre concernent uniquement les employeurs qui ont accepté de répondre à notre enquête.

	Nombre de saisonniers		
	Été 2022	Hiver 2022/2023	Été 2023
Hôtel La Vigneraie	1	0	1
GAEC de la bergerie de Porte Rouge	0	1	0
Mairie de Levens	37	0	43

On constate que le recrutement des saisonniers se fait principalement en période estivale. La mairie et l'Hôtel « La Vigneraie » ont recruté uniquement pendant la saison estivale. La Bergerie précise avoir eu un saisonnier recruté en hiver.

La Mairie de Levens emploie de nombreux saisonniers durant la période estivale pour assurer le fonctionnement de la piscine municipale (caisse, vestiaires, entretien des bassins) et du Centre de loisirs (animations auprès des enfants).

## **B) Origine géographique des saisonniers et lieu de résidence**

Les employeurs ont également été questionnés sur la provenance et le lieu de résidence de leurs saisonniers.

La majorité des saisonniers recrutés sont des personnes qui résident sur la commune de Levens qui effectuent peu de kilomètres pour rejoindre leur lieu de travail. Seule la Bergerie a déclaré avoir recruté un saisonnier qui vient d'un autre département qui est logé dans son propre camping-car.

La commune de Levens précise que les saisonniers recrutés sont principalement des résidents de la commune ou des villages voisins situés à moins de 20 km (Tourrette Levens, Duranus...).

Ces saisonniers sont recrutés uniquement pour la période estivale. Il s'agit majoritairement de jeunes de 16 à 25 ans étudiants, n'ayant pas de besoin de logement car résidant dans la résidence familiale. Il n'y a jamais eu aucune demande de logement auprès de la commune de Levens pour les saisonniers recrutés.

Seuls trois saisonniers recrutés par la commune ne sont pas étudiants. Ils sont affectés au fonctionnement de la piscine. Ce sont des saisonniers qui ont leur résidence principale sur la commune de Levens.

	<b>Origine géographique des saisonniers</b>					
	Été 2022	%	Hiver 2022/2023	%	Été 2023	%
Dans la commune	38	100%	0	0%	44	100%
Plus de 50 km	0	0%	1	100%	0	0%
Total	38	100%	1	100%	44	100%

	Mode d'hébergement des saisonniers					
	Eté 2022	%	Hiver 2022/2023	%	Eté 2023	%
Résidence personnelle principale	38	100%	0	0%	44	100%
Hébergement chez un tiers (famille, amis, etc)	0	0%	0	0%	0	0%
Camping-car	0	0%	1	100%	0	0%
Location-colocation	0	0%	0	0%	0	0%
Total	38	100%	1	100%	44	100%

### **C) Conclusion de l'enquête**

Selon l'enquête et les réponses apportées, les saisonniers recrutés sont des locaux et logés en résidence personnelle principale. Il y a aucune demande d'aide au logement pour les saisonniers d'après les réponses que nous avons et les demandes transmises en mairie.

Toutefois, l'implication des acteurs socioprofessionnels sur la thématique et les résultats l'enquête ne permettent pas de donner plus de précisions sur les saisonniers car nous avons obtenu que très peu de réponses.

Une nouvelle enquête en 2025 et 2026 devra être effectuée auprès des employeurs de la commune pour affiner les besoins.

En fonction, une réflexion devra être engagée pour répondre aux futurs besoins en logement pour les saisonniers.

### **IV. Le Plan d'actions**

Objectifs 1	Evaluation des besoins de saisonniers
Contexte	Evaluer et quantifier le besoin de saisonnier
Descriptif de l'action	Partage à l'ensemble des élus communaux, à la Préfecture et au Bureau d'Informations Touristiques des résultats du diagnostic constitué en support de la présente convention.
Maîtrise d'ouvrage	Mairie de Levens via le Bureau d'Information Touristique de Levens
Indicateurs d'évaluation	Réalisation d'un questionnaire

<b>Objectifs 2</b>	<b>Communication et Estimation des besoins</b>
Contexte	Diffusion des offres d'emploi – Besoin en logement saisonnier
Descriptif de l'action	Partage et diffusion des offres des saisonniers sur les réseaux sociaux et site internet de la commune permettant d'estimer le nombre de saisonnier susceptible de venir travailler sur la commune et potentiellement demander un logement saisonnier
Maîtrise d'ouvrage	Mairie de Levens, Ressources Humaines et Service communication
Indicateurs d'évaluation	Nombre de candidatures de personnes n'habitant pas sur la collectivité (plus de 20 km)

<b>Objectifs 3</b>	<b>Mise à disposition de nouveaux hébergements pour les saisonniers à terme</b>
Contexte	Pas d'hébergement pour les saisonniers à Levens
Descriptif de l'action	Mener une réflexion permettant de loger des saisonniers exogènes et à plus de 25 kilomètres <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recherche de partenaires (particuliers pour des locations saisonnières, gîtes, hôtels)</li> <li>- Recherche de foncier (création de gîtes communaux)</li> </ul>
Maîtrise d'ouvrage	Mairie de Levens
Indicateurs d'évaluation	-Nombre de partenaires contactés -Nombre de partenariats conclus

## V. Bilan

La commune réalisera un bilan de la présente convention.

Celui-ci est transmis au représentant de l'État dans le département et en particulier aux services de la DDTM.

Au-delà de l'atteinte des objectifs appréciés au regard des indicateurs définis dans la partie précédente, le bilan s'attachera notamment à apprécier la valeur ajoutée pour la commune de la convention, et notamment ses conséquences en termes d'effet de levier, de mobilisation et de cohérence de la politique du logement des travailleurs saisonniers avec éventuellement les schémas ou documents programmatiques éventuels préexistants à la convention.

À compter de la transmission de ce bilan, la commune disposera d'un délai de trois mois pour étudier, en lien avec le représentant de l'État dans le département, service DDTM, et les personnes associées, l'opportunité d'une adaptation du diagnostic des besoins, des objectifs et des moyens d'actions.

