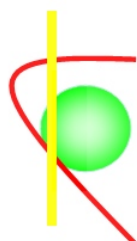


LOGEMENT DES SAISONNIERS



GUIDE À L'ATTENTION DES COMMUNES TOURISTIQUES DES HAUTES-ALPES

DÉCEMBRE 2017



COMMISSION PARITAIRE INTERPROFESSIONNELLE
DEPARTEMENTALE DES HAUTES-ALPES
CPID 05

L'instance territoriale de dialogue social est composée
des syndicats de salariés et des organisations patronales



**La CPID 05 est à l'origine de ce travail et a financé sa réalisation.
La conception et la réalisation de ce guide ont été confiées à
l'association ADRETS avec le concours de la DDT 05.**



SOMMAIRE

# 1 - POURQUOI CE GUIDE ?	3
1. INTRODUCTION.....	3
2. UN ENJEU PARTAGÉ.....	4
3. CE QUE PRÉVOIT LA LOI.....	5
4. OBJECTIFS DE CE GUIDE	6
# 2 - DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE PROPOSÉE	6
1. EN INTERNE, AVEC UN APPUI EXTÉRIEUR.....	6
2. EN LIEN AVEC L'EPCI ET L'ESPACE VALLÉEN.....	6
3. CHRONOLOGIE.....	7
# 3 - ÉLABORATION D'UN DIAGNOSTIC ET D'UN PLAN D' ACTIONS	7
1. LES ÉTAPES.....	7
2. LES POINTS CLÉS TRANSVERSAUX DU DIAGNOSTIC.....	10
# 4 - LES SOLUTIONS EXISTANTES POUR LOGER LES SAISONNIERS	12
1. LA MISE À DISPOSITION D'UN LOGEMENT PAR L'EMPLOYEUR.....	13
2. LA RÉSERVATION D'UN LOGEMENT PAR L'EMPLOYEUR.....	13
3. LA RÉSERVATION D'UN LOGEMENT PAR LE SAISONNIER.....	14
4. MISE À DISPOSITION D'UNE OFFRE PAR LA COLLECTIVITÉ (MAIRIE OU EPCI).....	15
# 5 - LES ACTIONS TRANSVERSALES POUR ACCOMPAGNER UN PLAN D' ACTIONS EN FAVEUR DU LOGEMENT DES SAISONNIERS	
1. INFORMER ET ACCOMPAGNER LE SAISONNIER ET LE LOUEUR	20
ZOOM SUR LES AIDES (GARANTIES, ALLOCATIONS, PRÊTS) POUR LE TRAVAILLEUR SAISONNIER ET LE LOUEUR	
2. RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA VIE QUOTIDIENNE DES SAISONNIERS.....	21
ZOOM SUR LES SOLUTIONS DE TRANSPORT ET DE MOBILITÉ	
3. INTÉGRATION DE CLAUSES DANS LES POLITIQUES PUBLIQUES LOCALES.....	22
ANNEXES	23

1 - POURQUOI CE GUIDE ?

1. INTRODUCTION

La Commission Paritaire Interprofessionnelle Départementale des Hautes-Alpes (CPID 05) est une instance territoriale de concertation et de dialogue social. Elle regroupe les partenaires sociaux du département (organisations professionnelles patronales et syndicats de salariés). Elle travaille notamment sur les problématiques des emplois saisonniers.

Dès 2004, les membres de la CPID 05 ont fait le constat que le logement des salariés saisonniers en zone touristique est un enjeu global fort, aux plans social, économique et touristique :

- **Social**, car la pénurie de logements génère des difficultés importantes pour les salariés saisonniers : loyers excessifs, inadaptation, qualité insuffisante, cohabitation forcée et promiscuité...
- **Économique**, car ces difficultés constituent un obstacle au recrutement de la main d'œuvre indispensable au fonctionnement des entreprises et à celui des services mis en œuvre par les villes et les stations, cet obstacle étant préjudiciable à l'ensemble des employeurs.
- **Touristique**, car les modalités d'hébergement et de travail conditionnent inévitablement la qualité de l'accueil et des services dans les stations des Hautes-Alpes.

Un **accord interprofessionnel territorial** a été signé entre les organisations membres de la CPID 05. Il promeut le développement d'une offre de logements dédiés aux salariés saisonniers employés dans les entreprises liées aux activités du tourisme et vise à relever quatre défis :

1. Contribuer à produire une offre de logements de qualité respectant l'intimité et l'autonomie.
2. Garantir la priorité d'accès de ces logements aux financements d'Action Logement.
3. Permettre l'exercice adapté du droit au logement pour les salariés saisonniers liés à l'activité du tourisme.
4. Contribuer au maintien du niveau d'activité et de l'emploi dans le bâtiment par la construction et la réhabilitation de logements destinés aux salariés saisonniers.

En 2015, la CPID 05 a commandé une **étude sur les conditions de vie et de logement des travailleurs saisonniers**¹ pour déterminer les besoins à satisfaire. Neuf stations des Hautes-Alpes ont été retenues pour les enquêtes de terrain : le Queyras, Puy-Saint-Vincent, Les Orres, Montgenèvre, Risoul, Vars, Orcières, le Dévoluy, Serre-Chevalier.

La communication des résultats de l'étude a révélé la nécessité de prolonger ce travail par la mise au point d'un **guide à l'attention des élus des communes touristiques**.

La CPID 05 remercie tous les partenaires qui ont apporté leurs contributions techniques et financières à l'aboutissement de cette démarche.

Ensemble, nous pouvons contribuer à l'amélioration des conditions de logement des salariés saisonniers du tourisme et agir ainsi en faveur du développement économique du département.

Pour la CPID 05,

Le secrétaire adjoint,

Christian SCHULLER

Collège Salariés – CGT

Le secrétaire,

Yves GIMBERT

Collège Employeurs – UDES

¹ Cette étude est disponible en téléchargement sur les sites de la [DDT 05](#) et de l'AMF 05.

2. UN ENJEU PARTAGÉ

L'emploi saisonnier représente un secteur particulièrement important pour le département des Hautes-Alpes ; il représente par exemple 10 % de l'emploi salarié sur le territoire de Briançon contre 1 % en moyenne au niveau régional².

Le logement est une préoccupation majeure pour ces travailleurs : rare et cher en période d'afflux touristique, il conduit certains salariés à recourir à des solutions de logement peu satisfaisantes voire dangereuses (utilisation du véhicule en lieu et place d'un logement, camping parfois sauvage, colocations dans de petits espaces...).

L'étude réalisée en 2015 pour la CPID sur les « Conditions de logement des travailleurs saisonniers dans le département »³ a permis d'affiner les difficultés de terrain :

- Manque de logements
- Conditions de logement médiocres
- Logements trop chers
- Logements trop éloignés du lieu de travail

Les témoignages d'élus et de professionnels montrent également l'impact du logement sur la qualité du recrutement et du travail des saisonniers : difficultés de recrutement dans certains métiers en tension (accrues par la concurrence entre les stations), problèmes pour fidéliser le personnel compétent, tensions sur la qualité du service liées à la question des déplacements, aux horaires et aux conditions de logement difficiles.

Le logement des saisonniers représente donc un enjeu à la fois pour :

- **les travailleurs saisonniers**, qui ne savent souvent pas à qui s'adresser pour trouver un logement adapté pour la saison et ne connaissent pas non plus les aides dont ils pourraient bénéficier,
- **les employeurs**, qui sont souvent démunis pour proposer un accès à un logement en parallèle d'une offre d'emploi. Les employeurs connaissent également mal les aides auxquelles ils peuvent prétendre pour sécuriser leurs engagements,
- **les collectivités locales** enfin, qui sont parfois démunies pour connaître en détail la situation sur leur territoire et pour mettre en œuvre des solutions adaptées à la situation locale et à leurs capacités financières.

Une offre de logement adaptée aux travailleurs saisonniers permettrait donc :

- d'améliorer la qualité de vie des travailleurs saisonniers et donc *in fine* la qualité du service rendu aux touristes
- de faciliter le recrutement des saisonniers pour les professionnels
- de fidéliser les saisonniers sur le territoire

→ C'est pourquoi les élus des communes, les syndicats de salariés et les organisations patronales manifestent un intérêt commun pour l'amélioration de l'offre de logement.

² Sources : données INSEE

³ Cette étude est disponible en téléchargement sur les sites de la [DDT 05](#) et de l'AMF 05

3. CE QUE PRÉVOIT LA LOI

Plusieurs lois et réglementations encadrent la question du logement des saisonniers :

- **La loi 2005-157 du 23/02/2005 relative au développement des territoires ruraux** introduit l'idée d'intégration systématique de la préoccupation du logement des saisonniers en zone de montagne et transfère la question de l'hébergement saisonnier du statut de recommandation au statut d'obligation. Deux obligations y contribuent :
 - **Article 20** sur la corrélation dans les ZRR entre défiscalisation des acquisitions en résidence de tourisme et logement des saisonniers : tout projet de résidence de tourisme située en commune classée ou touristique doit s'accompagner d'un volet logement des saisonniers (15 % de la capacité globale ou, a minima, leur propre personnel). Mais il implique que la commune concernée et les services de l'État en aient identifié le besoin. Cet engagement doit faire l'objet d'un engagement écrit par l'exploitant. Un décret précise que les saisonniers concernés sont ceux qui travaillent dans la commune où se trouve la résidence et les communes limitrophes, voire le groupement de communes.
 - **Article 190** : L'autorisation de créer une UTN (Unité Touristique Nouvelle) en zone de montagne « peut imposer la réalisation de logements destinés aux salariés de la station, notamment aux travailleurs saisonniers ».
- **La loi 2016-1888 du 28/12/2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne du 28 décembre 2016 dite loi « Montagne »** et notamment l'article 47 précise que toute commune ayant reçu la dénomination de « touristique » doit conclure avec l'État, avant le 28 décembre 2018, et pour une durée de trois ans, une convention pour le logement des travailleurs saisonniers.

Pour accompagner la mise en œuvre de ces obligations, plusieurs mesures **d'assouplissement** sont édictées :

- **La loi 2005-157 du 23/02/2005 relative au développement des territoires ruraux** permet à tous les bailleurs autres que les organismes d'habitations à loyer modéré de louer les logements conventionnés à des centres communaux d'action sociale (CCAS) ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés pour une durée n'excédant pas six mois à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier.
- **La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement** permet d'habiller des résidences hôtelières à vocation sociale. Ces « logirelais » proposeraient des petits logements meublés autonomes à louer à la nuit, à la semaine ou au mois, pour des personnes dont le besoin de logement est temporaire.
- **La loi 2016-1888 du 28/12/2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne du 28 décembre 2016 dite loi « Montagne »** permet aux AIVS (agences immobilières à vocation sociale) de louer des logements vacants de propriétaires privés pour les sous-louer aux saisonniers à des loyers modérés. L'article 48 permet à ces organismes agréés, conformément à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, d'habiller des personnels d'une collectivité territoriale pour certaines missions (gestion dossier, état des lieux...). Un décret en Conseil d'État précise ces missions.

4. OBJECTIFS DE CE GUIDE

La plupart des employeurs et des élus locaux se sentent **démunis** pour mettre en œuvre des solutions concrètes, particulièrement en période de contraintes budgétaires fortes. Ils ne sont pas toujours conscients de l'importance des difficultés et méconnaissent souvent les **dispositifs et solutions** qui peuvent leur venir en aide. Il existe en effet dans les Alpes des expériences diverses très intéressantes de réponse à ces problématiques de logement des saisonniers. Différents dispositifs et organismes peuvent aussi participer à l'amélioration de la situation. Le besoin d'être accompagné dans ces démarches apparaît manifeste, ainsi qu'une approche collective pour mutualiser la connaissance et les méthodes et éviter la redondance d'études locales partielles et coûteuses.

Objectifs du guide :

- Informer et sensibiliser les acteurs locaux, employeurs, services et élus, des enjeux et des solutions pour le logement des saisonniers en lien avec la Loi Montagne
- Accompagner les collectivités pour apporter des réponses concrètes à ces questions
- Déboucher si possible sur des projets concrets, portés par des acteurs locaux, d'amélioration de la situation actuelle du logement des saisonniers dans certaines communes, comme le prévoit la Loi Montagne (diagnostic local et plan d'actions sur trois ans)

Le guide présente les **principales étapes d'une démarche d'amélioration** prévue par les textes, les **solutions envisageables** pour améliorer l'accès à un logement adapté et enfin, les **outils et adresses utiles** pour mettre en œuvre ces pistes de travail.

2 - DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE PROPOSÉE

1. EN INTERNE, AVEC UN APPUI EXTÉRIEUR

Pour répondre à ses obligations dans le cadre de la convention avec l'État prévue par la **loi 2016-1888 du 28/12/2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne du 28 décembre 2016 dite loi « Montagne »**, la commune touristique peut :

- faire le travail en interne, avec, selon les compétences présentes dans la collectivité, un recours éventuel à **une assistance à maîtrise d'ouvrage** extérieure ; ce choix permet une bonne mobilisation au sein des services et de la commune. Il peut s'agir par exemple de réaliser le diagnostic et de définir les axes en interne, et de confier ultérieurement les volets techniques plus complexes à des prestataires spécialisés.
- **sous-traiter** à un bureau d'étude ou un opérateur (un bailleur social par exemple) la réalisation du diagnostic et la définition du plan d'action, avec cependant la difficulté d'appropriation de la démarche en interne.

2. EN LIEN AVEC L'EPCI ET L'ESPACE VALLÉEN

Selon le contexte local, il est opportun de se poser la question de l'échelle la plus pertinente pour mener une étude cohérente sur le territoire.

Si l'étude est menée en lien avec **l'EPCI** et en cohérence avec **l'espace valléen** d'appartenance, cela peut en effet permettre d'apporter une réponse globale et d'associer/mutualiser des services entre communes voisines. La question du logement ne peut en effet se limiter au seul territoire de la commune concernée même si l'ensemble des communes composant l'EPCI ne sont pas classées « touristiques » ; le travail avec l'EPCI peut permettre une mutualisation de moyens et d'ingénierie mais aussi multiplier les solutions locales liées au logement (par exemple en hiver des logements vides d'une commune voisine de vallée peuvent être utilisés par une station d'altitude) mais également des solutions liées au transport par exemple .

La méthodologie proposée est assez classique et a fait ses preuves dans différents territoires (Cf Démarche réalisée par la Communauté de communes du Buëch-Dévoluy⁴). Il conviendra alors de l'adapter à la situation spécifique de chaque commune.

3. CHRONOLOGIE

Ce travail de diagnostic et de définition de plan d'action pourra prendre **entre 6 mois et un an** selon le contexte local et les moyens disponibles pour sa mise en œuvre.

Dans le cadre prévu par la Loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne du 28 décembre 2016 dite loi « Montagne II » et notamment de l'article 47 : toute commune ayant reçu la dénomination de « touristique » doit conclure avec l'État, **avant le 28 décembre 2018**, et pour une durée de trois ans, une convention pour le logement des travailleurs saisonniers.



3 - ÉLABORATION D'UN DIAGNOSTIC ET D'UN PLAN D' ACTIONS

Chaque point renvoie à des **exemples précis, à des outils spécifiques et référence les acteurs clés** pour accompagner ces projets ; pour plus de légèreté dans la manipulation du guide, ceux-ci sont regroupés sous forme d'annexes.

1. LES ÉTAPES

Chaque étape du diagnostic et de l'élaboration du plan d'actions correspond à **une modalité de travail et une instance spécifique** : l'objectif est de ne pas mélanger le niveau d'intervention pour être le plus opérationnel possible : récolte de données, consultation, analyse partagée, co-construction de solutions et enfin décision.

La réussite du plan d'actions dépend de la **mobilisation des partenaires**, des entreprises et des élus. Il convient donc de les associer tout au long de son élaboration pour que chacun se sente partie prenante du processus.

Le schéma ci-dessous représente les différentes étapes à suivre dans l'élaboration du diagnostic et du plan d'actions selon chacune de ces entrées.

⁴ Cf fiche action en annexe – Territoire de la commune du Dévoluy et commune des 2 Alpes

ETAPES	MODALITES DE TRAVAIL	DETAILS
Analyse contexte socio économique	Etude statistique et documentaire	Présentation de la commune et de son environnement, le nombre d'entreprises, de salariés saisonniers, leur évolution par grand secteur d'activité, le nombre de logements (touristiques, résidences principales secondaires, vacants...).
Étude des besoins	Questionnaire et focus groupe	Les pratiques des employeurs, les pratiques des saisonniers, leurs satisfactions et leurs difficultés.
Étude de l'offre	Entretiens et focus groupe	Les dispositifs de logement existants : localisation, prix, disponibilité, contrats... +Dispositifs transversaux d'accompagnement des employeurs et des saisonniers
Analyse Forces / Faiblesses	Analyse en comité technique	Les points forts et les manques en termes quantitatifs et qualitatifs (taille et salubrité, coût, localisation, garanties, complexité, accès à l'information...).
Définitions des axes prioritaires d'amélioration	Définition en comité de pilotage	Axes d'amélioration de l'offre quantitative et ou qualitative et mesures transversales d'accompagnement.
Repérage des contraintes	Analyse financière et entretiens	Les contraintes financières, foncières, géographiques, organisationnelles, humaines...
Repérage des ressources	Rencontres des partenaires	Les moyens financiers, les projets, la mobilisation des entreprises, des partenaires.
Analyse des marges de manœuvre	Analyse en comité technique	Les moyens mobilisables en interne, auprès des entreprises, auprès des partenaires, auprès de financeurs.
Recherche d'expériences et analyse comparative	Recherche Internet et voyage(s) d'étude	Repérage d'expériences inspirantes adaptées.
Recherche de solutions	Groupes de travail	Identification des solutions envisageables pour répondre aux axes du diagnostic ; formulation d'hypothèses et de scénarii exploratoires.
Étude de faisabilité	Comité technique et partenaires	Étude de faisabilité technique, économique et humaine des solutions envisagées. Aide à la décision.
Définition d'un plan d'actions	Définition en comité de pilotage	Définition d'un plan d'actions sur trois ans : qui fait quoi, où et comment ?

Avant le 28 décembre 2018

LES INSTANCES

<p>Comité de pilotage</p>	<p>Le comité de pilotage réunit les élus et les services de l'État, mais aussi les entreprises et les professionnels, les représentants des salariés, les propriétaires et bailleurs sociaux et les partenaires financiers ou institutionnels extérieurs.</p> <p>Les partenaires de la CPID peuvent appuyer la mobilisation de leurs représentants locaux.</p> <p>Le comité de pilotage est l'instance de décision, qui se réunit deux ou trois fois, pour valider la démarche, puis le diagnostic puis le plan d'actions.</p>
<p>Comité technique</p>	<p>Le comité technique est l'instance de travail au sein de la commune. Il n'est pas souhaitable qu'un bureau d'étude ou un technicien travaille seul sur le dossier. Ce comité technique peut s'appuyer sur un élu référent, un chef de projet communal, mais aussi un représentant de l'EPCI, des entreprises et de la MSAP locale, par exemple.</p>

DÉFINITION DES ÉLÉMENTS DE MÉTHODOLOGIE

<p>Etude statistique et documentaire</p>	<p>L'étude ne saurait se limiter à une étude statistique de données en chambre. Mais la première étape du travail consistera toutefois à réunir les données de cadrage, les études existantes pour poser la question du logement des travailleurs saisonniers dans tous ses enjeux.</p>
<p>Questionnaire et focus groupe</p>	<p>Des entretiens individuels et collectifs peuvent être faits avec les saisonniers eux mêmes pour connaître la situation qualitativement.</p> <p>Un questionnaire à diffuser via la MSAP, la mairie, ou les employeurs peut permettre de quantifier les différents besoins.</p>
<p>Entretiens et focus groupe</p>	<p>La technique des entretiens exploratoires permet de croiser les regards et de récolter les connaissances et les avis des principales parties prenantes : des employeurs par grand secteur d'activité, Pôle Emploi, assistantes sociales, élus, agences immobilières, syndicats de salariés, inspection et médecin du travail, etc.</p> <p>Des focus groupes collectifs peuvent compléter ce mode de récolte préalable d'information.</p>
<p>Rencontres des partenaires</p>	<p>Les rencontres avec les partenaires du logement du territoire ou hors territoire : agences immobilières, logements sociaux, parcs privés des loueurs, ou des résidents secondaires etc.</p> <p>Des rencontres avec les partenaires institutionnels comme la DDT, l'ADIL ou Action Logement sont, bien entendu, nécessaires.</p>
<p>Recherche Internet et voyage(s) d'étude</p>	<p>Ce guide mentionne des expériences qu'il est possible de consulter et de visiter. Les guides thématiques présentent aussi d'autres expériences qui peuvent aider à trouver des solutions efficaces aux besoins repérés.</p> <p>Il est en effet important de s'inspirer de ces expériences pour connaître les pièges à éviter et reprendre les idées les plus pertinentes vis à vis de la situation locale.</p>

Groupes de travail

Des groupes de travail Ad'hoc peuvent se réunir pour formaliser les projets dans chacun des domaines envisagés : information des saisonniers, accompagnement des employeurs, gestions des offres locales, organisation de transports adaptés, construction d'une offre de logements saisonniers complémentaire...

2. LES POINTS CLÉS TRANSVERSAUX DU DIAGNOSTIC

Certains éléments clés devront être soulevés à l'occasion des enquêtes ou encore des entretiens qualitatifs du diagnostic en vue d'une analyse pertinente. Les voici :

RECUEILLIR ET ANALYSER DES DONNÉES QUANTITATIVES ET FACTUELLES

État des lieux des besoins sur le territoire :

- Combien de travailleurs saisonniers viennent de l'extérieur chaque année, dans le domaine des transports, des commerces, de l'hôtellerie restauration et des services divers (notamment ceux organisés par des associations sportives, culturelles, socio-éducatives...). Combien d'employeurs sont concernés ?
- Quel est le turnover des emplois dans la saison ou d'une saison à l'autre ? Y-a-t-il une difficulté d'embauche dans certains secteurs ?

État des lieux de l'offre : quelles sont les solutions de logement pratiquées aujourd'hui ?

- Logement directement par l'employeur
- Logement réservé par l'employeur
- Logement sur le parc locatif communal ou social
- Logement autonome sur le marché local
- Logement en dehors de la station
- Logement en camion ou camping, aménagé ou non
- Logement chez des amis ou colocation
- Y-a-t-il des logements secondaires ou touristiques ou vacants disponibles ?

RECUEILLIR ET ANALYSER LES DONNÉES SUBJECTIVES QUALITATIVES

Les employeurs, les travailleurs saisonniers et les autres habitants sont-ils satisfaits de la situation et pourquoi ?

Les raisons de la satisfaction ou de l'insatisfaction peuvent être diverses :

- Difficulté à trouver
- Taille ou salubrité ou nombre de colocataires
- Nuisances diverses
- Prix, garanties, état des lieux etc.
- Localisation
- Transport vers le lieu de travail
- Accès aux services de base (nourriture, administratif, garde d'enfant, loisirs...)
- ...

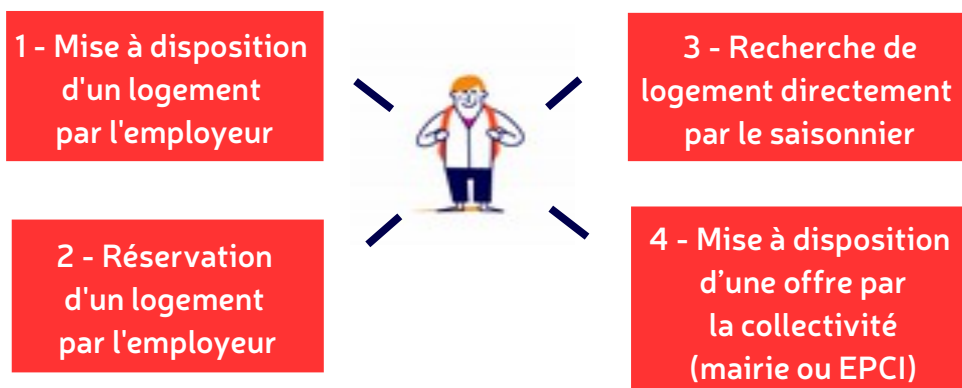
ANALYSER LES DYNAMIQUES À L'ŒUVRE

- Comment la situation évolue-t-elle ? Qui est moteur et qui freine ?
- Les employeurs n'ont pas d'obligation de loger leur personnel : quels sont ceux qui s'en préoccupent ? Quelle situation de l'emploi par secteur ? Quelle est la situation immobilière de la station, les prix, la vétusté de l'offre touristique, l'évolution du parc locatif ? Qui sont les parties prenantes de l'offre de logement et leurs stratégies respectives ? Quelles sont les ressources foncières et financières de la collectivité et des bailleurs sociaux ?
- Sur quel programme s'appuyer pour mettre en œuvre le plan d'action : la CIMA, le POIA et les espaces valléens, la mobilisation des fonds d'Action Logement, la mobilisation d'un bailleur social etc.

4 - LES SOLUTIONS EXISTANTES POUR LOGER LES SAISONNIERS

L'intervention sur le logement des saisonniers peut passer par la construction de logements spécifiques mais de nombreuses autres pistes de travail existent.

Ce schéma résume les différentes possibilités d'accès au logement pour un saisonnier :



RAPPEL DES OBLIGATIONS DE QUALITÉ MINIMUM

Le logement doit respecter des normes de salubrité et d'occupation :

- Il ne doit pas présenter de risques pouvant porter atteinte à la sécurité ou à la santé du locataire.
- Il doit être doté d'une surface habitable et d'équipements conformes à un usage d'habitation.

→ Si le saisonnier loue directement son logement auprès d'un propriétaire, la pièce principale doit présenter une surface habitable d'au moins **9m² et 20m³**.

→ Si le logement est fourni par l'employeur (cf ci-dessous), le logement doit répondre à des normes minima de salubrité et d'occupation qui sont inscrites dans le code du travail (art R4228-26 à -37) : la surface de locaux affectés à l'hébergement de saisonniers est habitable si elle est d'au moins **6 m² et 15m³** par personne ; la hauteur de plafond doit être supérieure à **1,90m**.

Aération permanente et température minimale de 18°C sont exigées.

Les fenêtres donnant sur l'extérieur doivent pouvoir être occultées. Possibilité de clore le logement et d'y accéder librement.

Il est interdit d'héberger les travailleurs dans les locaux affectés à un usage industriel ou commercial.

Dans le cas d'un hébergement collectif, l'employeur doit mettre à disposition une chambre par couple le cas échéant et prévoir :

- des dortoirs unisexes de 6 personnes maximum
- superposition de lits interdite,
- une literie et un mobilier en bon état, propres et réservés à l'usage exclusif d'une personne,
- des lavabos à eau potable à raison de 1 pour 3 pourvus de savon et serviettes,
- des urinoirs (1 pour 20 hommes) et cabinets (1 pour 10 femmes) entretenus par l'employeur,
- des douches en cabine individuelle à raison de 1 pour 6 personnes.

Le propriétaire est tenu :

- d'entretenir et de réparer le logement en cas de travaux importants,
- d'assurer au locataire un usage paisible du logement.

Voici une série de pistes d'actions qu'il est possible de mettre en place sur les territoires. Ces pistes proviennent d'un travail d'observation d'initiatives existantes (non exhaustives) que nous nous sommes efforcés de regrouper par grandes entrées.

Il faut s'efforcer ici à garder un œil transversal sur cette question. Il ne s'agira pas de choisir une réponse parmi les actions proposées ci-dessous mais bien de voir lesquelles sont soit existantes, soit intéressantes à mettre en place sur le territoire. **Ces actions peuvent être complémentaires les unes des autres.**

1. LA MISE À DISPOSITION D'UN LOGEMENT PAR L'EMPLOYEUR

L'employeur, propriétaire ou locataire d'un logement, peut proposer de mettre à la disposition de son salarié un logement pour l'exercice des fonctions du poste de travail proposé :

- Le logement constitue un élément du contrat de travail.
- La durée de la mise à disposition du logement correspond à la durée du contrat de travail.
- Le logement constitue un avantage en nature qui doit être mentionné sur le bulletin de paie. Il est soumis au paiement de cotisations sociales.
- Le logement étant lié au contrat de travail, sa mise à disposition débute au jour de l'embauche et prend fin avec le contrat de travail ou en cas de rupture du contrat de travail et ce quel qu'en soit le motif.
- Un salarié en congé payé ou en arrêt maladie conserve le bénéfice de son logement.
- Le contrat de travail peut préciser des modalités d'occupation mais il reste le domicile privé du salarié et l'employeur ne peut s'immiscer dans la vie privée de son salarié. Aussi, doit-il tolérer des invitations ponctuelles et ne doit-il pas pénétrer dans le logement à l'improviste, sans en avoir prévenu son salarié. Par contre l'employeur est en droit de sanctionner le salarié qui ne respecte pas les modalités d'occupation convenues.

→ Cette possibilité est spécifiée dans l'offre d'emploi, la rendant alors plus attractive à l'égard du saisonnier pour qui la question du logement est essentielle à l'organisation de sa saison. A terme, la mise à disposition d'un logement par l'employeur **contribue au processus de fidélisation du salarié auprès de l'entreprise et donc du territoire.**

2. LA RÉSERVATION D'UN LOGEMENT PAR L'EMPLOYEUR

Les entreprises d'au moins 20 salariés participent, par le biais d'une contribution financière égale à 0,45 % de leur masse salariale, à une politique de construction de logements dédiés aux saisonniers non agricoles, financée par l'État et les organismes « Action Logement ». Dans ce cadre, **un employeur peut exercer un droit de réservation sur un logement au bénéfice d'un salarié qu'il embauche pour la saison** en contrepartie d'une participation obligatoire. Celle-ci permet de pallier au déficit attaché à l'inoccupation du logement. L'hébergement est indépendant du contrat de travail. Un contrat de bail est conclu entre le saisonnier et le propriétaire bailleur du logement réservé.

3. LA RÉSERVATION D'UN LOGEMENT PAR LE SAISONNIER

Le saisonnier recherche un logement par ses propres moyens. Le mode d'hébergement pour la saison est choisi, parfois subi, en raison de la difficulté et du coût pour se loger en zone touristique durant la saison. Différents modes d'hébergement des saisonniers existent : location, colocation, camping, camping-car, etc. Nous détaillons ci-dessous les usages particuliers.

→ La colocation :

- En fonction du nombre de personnes, le logement doit avoir une surface minimale :

Nombre de personnes	1	2	3	4	5	6	7	8 et +
Surface au moins égale à	9 m ²	16 m ²	25 m ²	34 m ²	43 m ²	52 m ²	61 m ²	70 m ²

- Avec l'accord du propriétaire, un logement loué peut être sous-loué à une ou plusieurs personnes. Dans ce cas, le montant de la sous-location ne pourra excéder le montant du loyer initial.
- Le contrat de bail de sous-location contient souvent des spécificités (exemple : clause de solidarité).
- Il est fortement conseillé à chacun des colocataires d'être signataire du bail et de solliciter autant de baux que de locataires. Seul le statut de locataire permet de s'assurer, de prétendre aux différentes aides financières, de ne pas dépendre du bon vouloir du locataire principal, de ne pas avoir à répondre de la défection d'un des colocataires.

→ La chambre meublée chez l'habitant :

- La chambre doit être de 9m² minimum et la location doit prévoir l'accès à une salle de bain et à une cuisine commune.
- Un bail signé avec le propriétaire doit accorder la jouissance privative de la chambre au locataire.
- La location peut être accordée contre services dans le cas par exemple du logement intergénérationnel (logement chez une personne âgée).

→ Le logement nomade :

Le camping ou le logement en véhicule aménagé peuvent être adoptés par ceux qui rencontrent des difficultés d'accès au logement, souhaitent économiser sur le prix du loyer ou des impôts locaux ou enfin par ceux qui ont fait le choix de ce mode de logement qui leur procure une mobilité, indépendance et parfois un meilleur confort. La réglementation liée au camping et caravanning est disponible sur le [site service-public.fr](http://vosdroits.service-public.fr)⁵.

Plusieurs possibilités de stationnement sont envisageables pour les véhicules aménagés :

- L'installation dans un camping ou caravaneige public ou privé (ne peut excéder 3 mois sur un même emplacement à moins d'avoir été autorisé par la mairie).
- Le stationnement sur une aire communale destinée au stationnement des saisonniers en véhicules aménagés : présence éventuelle d'un point d'eau (chaude et froide), de sanitaires à proximité et possibilité de se relier au circuit électrique (mode de chauffage recommandé). Créer une alerte relative à l'usage des poêles : risque d'incendie et d'intoxication !

⁵ <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F2059.xhtml?&n=Vacances,loisirs&l=N19&n=Campingetcaravanning&l=N545#OuSA>

Lire les recommandations : [Monoxyde de carbone : attention, danger !](#)⁶

- Stationnement sur parking public ou terrain privé :
 - Sur terrain privé, il doit être autorisé par le propriétaire d'un terrain privé et par la mairie s'il excède 3 mois.
 - Il ne peut excéder 7 jours sur un parking public (déplacement exigé du véhicule tous les 7 jours) et le propriétaire du camion sera verbalisé s'il fait acte de camping (chaises de camping, déploiement d'auvent, etc.).

4. MISE À DISPOSITION D'UNE OFFRE PAR LA COLLECTIVITÉ (MAIRIE OU EPCI)

A - MOBILISER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE DU LOGEMENT SUR LE TERRITOIRE

Un observatoire du logement sur le territoire est un outil de suivi qui permet à la collectivité de régulièrement se positionner sur sa stratégie et la mise en place de nouvelles actions. Véritable outil d'aide à la décision, cet observatoire thématique permet d'étudier chaque année l'évolution de l'ensemble du parc de logements, l'évolution des prix du foncier, d'analyser l'offre et la demande, la part de l'habitat collectif, et de savoir s'ils sont destinés à l'accession à la propriété ou au locatif, à la population résidente ou touristique, à des habitants permanents ou **à des travailleurs saisonniers**.

Cf Fiche action en annexe 4 – Communauté de communes du Vercors (38)

REPÉRER OU CRÉER DES BOURSES AUX LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE

Les mairies, EPCI, Maison de service au public (MSAP), Maison de la saisonnalité (MDS), CCAS, MJC, offices du tourisme... peuvent proposer un service de mise en relation entre le loueur et le locataire. Cela peut se faire de différentes manières qui peuvent être complémentaires pour toucher le maximum de personnes :

- Proposer un **panneau d'affichage dans les locaux** de la structure qui centralise l'offre et les besoins du territoire, à partir d'un dépôt d'annonces libres ou de l'alimentation et de l'actualisation d'une base de donnée à disposition sur place ; cela peut se faire en partenariat avec les acteurs du logement du territoire comme l'OPAH, les mairies, les agences immobilières ou encore le foyer de jeunes travailleurs qui transfèrent leurs annonces.

Exemples : panneau d'affichage à la MSAP du pays des écrins ou encore la Maison des saisonniers de Briançon qui fait le lien entre l'offre de logements et les demandes en alimentant et actualisant une base de données locale de 90 logements privés de 6 communes du territoire.

- Mettre en place un **service en ligne** qui permette la rencontre et les échanges entre locataires et propriétaires

Cf fiche action en annexe 4 - Bourse aux logement en ligne du syndicat du Pays de Maurienne

⁶ <http://www.interieur.gouv.fr/A-votre-service/Ma-securite/Conseils-pratiques/Mon-domicile/Monoxyde-de-carbone-attention-danger>

- **Organiser une campagne de sensibilisation**, communication auprès des propriétaires « Avez-vous un logement, une chambre libre et à louer ? »
Cf fiche action en annexe 4 - Organiser une campagne de communication vers les particuliers - Pays Landes Nature Côte d'Argent
- Communiquer sur les services en ligne classiques qui permettent cette mise en relation directe loueurs/locataires [le bon coin](http://leboncoin.fr), [Airbnb](http://Airbnb.com), www.chambrealouer.com, www.colocation.fr, www.appartager.com, www.reseau-cosi.com (logement intergénérationnel), www.kel-koloc.com
→ le service peut par exemple proposer une aide à l'impression des offres.

MOBILISATION DES LOGEMENTS PUBLICS ET SOCIAUX EXISTANTS

En fonction de leur présence ou non sur le territoire, la mobilisation de logements publics et sociaux du territoire peut apparaître comme une solution complémentaire. En général, un contrat de travail saisonnier conditionne l'obtention d'une place dans ces logements.

- La collectivité peut consacrer l'offre de location propre à ses biens immobiliers aux travailleurs saisonniers. La gestion peut être réalisée en interne *Cf fiche action en annexe 4 – Commune du Dévoluy* ; ou par une agence immobilière : communication, actes, gestion administrative, comptable et financière... La commune peut continuer alors à gérer l'entretien du bâtiment et des espaces extérieurs.
Cf fiche action en annexe 4 – CC du Pays des écrins
- La collectivité peut travailler avec le Département ou la Région à la mise à disposition des internats de collèges et lycées aux saisonniers en location.
Cf fiche action en annexe – Mise à disposition de l'internat d'un lycée dans les Landes
- D'autres structures d'hébergement peuvent accueillir des travailleurs saisonniers : résidences hôtelières à vocation sociale, résidence sociale ou foyer de jeunes travailleurs, résidences privées, université etc.
Cf fiche action en annexe – Briançon, Fréjus...
- Dédier des résidences au logement des saisonniers. La collectivité peut se servir de logements sociaux existants sur le territoire qui peuvent être réservés à la population active des saisonniers.
Cf fiche action en annexe – Briançon, Montgenèvre, Haute-Savoie... et l'exemple de la Commune des Belleville : <http://www.lesbelleville.fr/action-sociale/logements-sociaux>

→ Les employeurs peuvent par exemple louer ces logements et les sous-louer ensuite à leur personnel saisonnier. Ces logements sont généralement indépendants, meublés, équipés et présentent des caractéristiques supérieures à celles exigées dans le secteur public.

PROPOSITION D'UN SERVICE D'INTERMÉDIATION LOCATIVE PAR LA COLLECTIVITÉ ET MOBILISATION DU PARC PRIVÉ OU PUBLIC

Moins coûteuse que la construction de nouveaux logements, cette solution rapide qui consiste à repérer et mobiliser des « lits froids » (logements vacants, volets clos...) pour les proposer aux travailleurs saisonniers est une solution qui aujourd'hui a fait ses preuves sur plusieurs territoires.

En effet, le constat de terrain est souvent celui-ci :

- La présence d'un fort potentiel de logements privés vides et mobilisables sur le territoire.
- Les propriétaires cherchent des solutions souples et sécurisées à la location de leur bien. Leurs besoins sont :
 - de disposer de cautions, de garanties suffisantes ; dans les faits les travailleurs saisonniers ne peuvent pas toujours fournir ces garanties (même si cet obstacle est en théorie aboli par le dispositif LOCA-PASS[®], ce dispositif n'est pas toujours connu ni toujours utilisé.),
 - de déléguer la gestion : les propriétaires bailleurs n'habitent généralement pas sur la commune,
 - et de pouvoir continuer à occuper partiellement leur logement, le plus souvent aux périodes d'occupation maximum.
- La collectivité locale jouit localement d'une bonne légitimité et d'un facteur de confiance pour les propriétaires de logement.

Le principe d'intermédiation locative est de faire intervenir un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association) entre le propriétaire et la personne occupant le logement, afin de sécuriser la relation locative.

Selon [l'Anil](#) il existe deux formes d'intermédiation locative :

- La location/sous-location (exemple, Solibail) : le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture (pour une durée de trois ans renouvelable). C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale). Elle met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacances.
- Le mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une **agence immobilière sociale (AIS)** (telle que l'AIVS (Réseau FAPIL), Soliha-AIS) qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum) directement entre eux (le locataire et le propriétaire). L'agence immobilière sociale se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins. Pour pouvoir exercer son activité, l'AIS, en plus d'être agréée par la préfecture au titre de sa mission de gestion locative sociale, doit satisfaire à plusieurs conditions comme la détention d'une carte professionnelle "Gestion immobilière", d'une garantie financière auprès d'une banque ou d'une organisation professionnelle et d'une assurance responsabilité professionnelle (loi n° 70-9 du 2.1.70).

Un travail de sensibilisation, d'animation, de mise en réseau doit alors être mené.

Pour en savoir plus contacter l'ADIL 05 et consulter le site de l'ANIL :

- <https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/bailleur/lintermediation-locative/>
- https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions_grand_public/SOLIBAIL.pdf

Cf fiche action en annexe 4 – Territoire de la commune du Dévoluy et commune des 2 Alpes

Un bilan très intéressant de l'action des deux Alpes est disponible sous forme de diaporama à l'adresse : <https://www.adgcf.fr/upload/billet/0007/170313-050319-3.-logement-saisonnier-2-alpes-cco-adgcf-chamb.pdf>

Le bilan de l'action conclut ainsi sur les bénéfices acquis pour la collectivité :

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

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

→ La Loi Montagne II prévoit la possibilité de ne plus avoir à passer par l'intermédiaire des AIS ; la proposition est de pouvoir passer par une **habilitation des personnels territoriaux** pour l'exercice de certaines missions des organismes d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Les organismes d'intermédiation locative et de gestion locative sociale peuvent habilitier, pour certaines missions qui seront précisées par décret en Conseil d'État, des personnels d'une collectivité territoriale. L'objectif est de permettre au personnel de la collectivité territoriale de procéder, sous le contrôle de l'agence immobilière à vocation sociale, aux opérations les plus courantes et les plus simples.

SOUS –LOCATION DES LOGEMENTS VACANTS AU PROFIT DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

La Loi Montagne II autorise les bailleurs sociaux à prendre à bail (en location) des logements vacants meublés pour les donner en sous location à des travailleurs saisonniers. Le logement pris à bail doit appartenir à une ou plusieurs personnes physiques ou à une SCI constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus. Le logement est attribué au sous-locataire conformément aux conditions de ressources fixées pour l'attribution des logements sociaux.

Texte de référence : https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?sessionId=C39BAC2F5F602BDB0C09BB381DA9F675.tplgfr34s_3?idSectionTA=LEGISCTA000033725381&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20171129

PROPOSER UNE OFFRE TEMPORAIRE « D'URGENCE »

Les travailleurs saisonniers peuvent être confrontés à des besoins très spécifiques.

- Ils peuvent arriver sur le territoire POUR trouver un emploi.
- Ils peuvent avoir besoin d'un logement provisoire avant d'accéder à un logement définitif.
- Ils peuvent aussi avoir perdu leur emploi qui leur donnait accès à un logement.
- Ceux travaillant en station peuvent aussi être bloqués en station par des intempéries alors que leur logement est situé en vallée.

→ La plupart n'ont pas les moyens financiers pour payer une chambre d'hôtel, ou même parfois une nuit en dortoir dans une auberge de jeunesse.

Il s'agit alors pour le territoire de **mettre en place des solutions de service d'urgence**, qui doivent bien sûr se différencier du service d'urgence proposé par exemple pour les personnes en situation très précaires (SDF...).

Celles-ci peuvent consister par exemple à :

- garder quelques logements du parc public à disposition pour ce type d'urgence,
- réserver des chambres des foyers de jeunes travailleurs, des auberges de jeunesse, des logements propriétés des missions locales ... en limitant par exemple le séjour à 3 nuits et en proposant une tarification spéciale,
- ...

Cf fiche action en annexe 4 – Le relais du Père Gaspard dans l'Oisans...

B - AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS OUVERTS À LA LOCATION

CONSTRUCTION DE NOUVEAUX BÂTIMENTS SUR LA COMMUNE

La commune et le territoire peuvent décider que la construction de nouveaux logements peut permettre de répondre à une demande sur l'année.

→ Être accompagné pour créer des logements

La Direction Départementale des Territoires (DDT) des Hautes-Alpes a pour rôle d'accompagner les collectivités et les acteurs dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.

Les organismes collecteurs d'[Action Logement](#) et les organismes HLM de votre territoire peuvent aussi être des structures ressources.

Cf fiches action et ressources en annexe 4 (ex : Communauté de communes du Pays des écrivains)

INCITER À LA RÉHABILITATION LOCATIVE DANS LE PARC PRIVÉ

Pour améliorer l'accueil des saisonniers sur le territoire, la collectivité peut lancer des opérations d'incitation à la rénovation ou à la réhabilitation sur son territoire.

Les collectivités peuvent se mettre en relation avec Action Logement (<http://www.actionlogement.fr>) pour connaître les dispositifs existants → un cahier des charges doit être respecté pour bénéficier de certaines aides.

Les propriétaires privés eux pourront se mettre en relation avec l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat - <http://www.anah.fr/>) pour connaître les aides et les mesures existantes.

Des financements publics et/ou privés peuvent donc être mobilisés : OPAH, ANAH, OPAH, PLS, PAH mais aussi Fondation de France, Contrat de Ruralité, le programme LEADER (des projets d'hébergements peuvent être financés à 80%).

Cf fiche action en annexe 4 – OPAH sur le massif du Vercors et réhabilitation d'une résidence pour les saisonniers au sein de la Communauté de communes du Briançonnais

ORGANISER L'ACCUEIL DES CAMIONS, CARAVANES, ET HABITATS LÉGERS

Comme nous l'avons vu plus haut, certains saisonniers peuvent aussi faire le choix de vivre dans des **camions aménagés**. La collectivité peut alors mettre à disposition des aires d'accueil spécifiques qui offriraient un accès à l'électricité, un bloc sanitaire... moyennant un paiement de charges par le saisonnier.

Cf fiche action en annexe 4 – Aire d'accueil des camions-logement et camping-car aux Menuires

Les campings du territoire peuvent aussi être mobilisés pour proposer une offre spécifique aux saisonniers. Il peut s'agir des campings d'autres communes, moins touchées par l'affluence touristique et qui auraient assez de place pour accueillir des saisonniers sur une longue période.

Cf fiche action en annexe 4 – Le camping municipal d'Aussois etc

5 - LES ACTIONS TRANSVERSALES POUR ACCOMPAGNER UN PLAN D'ACTIONS EN FAVEUR DU LOGEMENT DES SAISONNIERS

1. INFORMER ET ACCOMPAGNER LE SAISONNIER ET LE LOUEUR

- **Il est possible d'accompagner le travailleur saisonnier à plusieurs niveaux :**
 - dans sa recherche des différentes solutions de logement sur le territoire,
 - dans la mise en lien avec des propriétaires,
 - dans l'accompagnement de démarches de demandes d'aides financières et de garanties.
 - **Il est en même temps possible d'accompagner les loueurs et les employeurs pour les informer mais aussi les sécuriser :**
 - dans la mise en relation entre l'offre et la demande de logement,
 - en s'associant pour proposer un service d'organisme d'intermédiation locative,
 - en informant sur les aides à la réhabilitation pour la location,
 - en informant sur les dispositifs de garantie et d'avance de caution du locataire.
- Cet accompagnement peut être réalisé dans les mairies, mais ce sont **les MSAP ou maisons des saisonniers**, quand elles existent sur le territoire, qui possèdent l'ensemble des outils pour apporter une réponse complète et souvent plus large que la question du logement : mobilité, droits en fin de saison, formation...

ZOOM SUR LES AIDES (GARANTIES, ALLOCATIONS, PRÊTS) POUR LE TRAVAILLEUR SAISONNIER ET LE LOUEUR :

- Les allocations logement de la CAF : tout locataire peut bénéficier, sous certaines conditions (situation familiale, ressources...), d'une aide de la Caisse d'allocation familiales pour payer son loyer. Cette aide peut être versée directement au propriétaire. Il peut s'agir de l'Aide personnalisée au logement (APL), de l'Allocation de logement familiale (ALF), de l'Allocation de logement sociale (ALS). Les conditions pour bénéficier de ces aides :
 - Le locataire ne doit pas avoir de lien de parenté avec le propriétaire du bien loué.
 - En règle générale, le logement doit être occupé plus de 8 mois par an et constituer la résidence principale du locataire. Est également considéré comme résidence principale le logement des personnes isolées contraintes de s'absenter fréquemment pour des raisons professionnelles (exemple : les saisonniers mobiles).
 - Le locataire doit payer un loyer et ses ressources ne doivent pas dépasser un certains seuil.
 - Le logement loué peut être vide ou meublé, ou être une chambre d'hôtel, une pièce unique non munie d'un WC...

Plus d'infos : Allocations logement, www.caf.fr

- Le Fonds départemental de Solidarité pour le Logement (FSL)

Un fonds de solidarité pour le logement (FSL) est institué dans chaque département. Ce fonds accorde des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour s'acquitter des obligations locatives et des charges relatives à leur logement. Les aides du FSL peuvent notamment permettre :

- de financer le dépôt de garantie, le premier loyer, l'assurance du logement,
- de rembourser les dettes de loyers et charges comprises dont le règlement conditionne l'accès à un nouveau logement,
- de rembourser les impayées de factures d'eau, d'énergie et de téléphone.

Plus d'infos : [Comment bénéficier du Fonds de solidarité logement ?](#)⁷

- La garantie Visale : cette aide est une caution accordée au locataire par Action Logement⁸ visant à prendre en charge le paiement du loyer et des charges de sa résidence principale, en cas d'impayés. Les sommes sont avancées au bailleur par Action Logement, puis remboursées par le locataire. Ce dispositif ne s'applique qu'aux baux du parc privé signés à partir du 1er février 2016.

Ce dispositif dispense le locataire d'apporter toute autre caution à son bailleur. Il peut bénéficier de l'AVANCE LOCA-PASS[®] pour financer son dépôt de garantie.

- L'AVANCE LOCA-PASS[®] : est un prêt à taux zéro destiné à couvrir tout ou partie du dépôt de garantie exigé par le propriétaire à l'entrée dans les lieux du locataire, dans la limite de 500 euros. L'AVANCE LOCA-PASS[®] est accordée pour la résidence principale du locataire.⁹
- La GARANTIE LOCA-PASS[®] : est une garantie de paiement du loyer et des charges en cas d'impayés du locataire ; elle fait office de caution pour le bailleur. La GARANTIE LOCA-PASS[®] ne concerne que les logements appartenant à des personnes morales (organismes HLM, par exemple).¹⁰

(Ressources : Site web d'Actions Logement)

2. RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA VIE QUOTIDIENNE DES SAISONNIERS

Les MSAP et les Maisons des saisonniers possèdent l'ensemble des outils pour apporter une réponse complète et plus large que la question spécifique du logement en informant sur l'accès aux services de base que sont l'alimentation, les loisirs, la garde d'enfants, la scolarisation) dans des conditions abordables de proximité, de coût, d'horaires.

ZOOM SUR LES SOLUTIONS DE TRANSPORT ET DE MOBILITÉ

Il s'agit des services primordiaux à fournir en parallèle de celui du logement ; la question de la mobilité peut en effet résoudre une partie des problèmes de location pour les saisonniers, notamment en station où les loyers peuvent être très élevés et l'offre limitée. Les logements disponibles et financièrement accessibles sont souvent situés à l'écart des centres d'activité touristique, c'est à dire dans les vallées. L'occupation de ces logements se heurte à l'absence de transports adaptés.

Le problème du logement des saisonniers peut trouver une partie de sa solution dans l'amélioration ou l'adaptation des systèmes de transport entre les lieux possibles d'habitat et le lieu de travail. Cette approche permettrait par ailleurs de désengorger les centres touristiques des véhicules individuels qui diminuent un peu plus encore les capacités locales de stationnement et de circulation. Sur le plan technique comme financier, les solutions classiques de transport en commun ne sont pas toujours adaptées aux caractéristiques de l'emploi saisonnier (décalage et variabilité fréquente des horaires de travail des saisonniers).

⁷ <https://www.caf.fr/allocataires/vies-de-famille/se-loger/locataire-et-colocation/comment-beneficier-du-fonds-de-solidarite-logement-fsl>

⁸ Cf annexe 1

⁹ Cf Annexe 2

¹⁰ Cf annexe 2

→ En parallèle du diagnostic sur le logement il est important de réaliser un diagnostic de territoire sur les besoins des saisonniers ET les besoins des employeurs en matière de déplacement.

Les actions possibles à mettre en place autour de la mobilité :

- Parking gratuit pour les travailleurs saisonniers
- Mise en place de navettes pour les travailleurs saisonniers
- Adaptation des horaires
- Covoiturage informel (avec parking relais organisés par la collectivité par exemple) : souvent entre les fonds de vallées et les stations de ski
- ...

3. INTÉGRATION DE CLAUSES DANS LES POLITIQUES PUBLIQUES LOCALES

Pour agir et établir une politique structurante en matière de logement des saisonniers, le territoire peut décider d'intégrer des clauses directement dans les politiques locales en général associés à des financements : SCOT, plans d'action des espaces valléens et des territoires LEADER (exemple le CBE Albertville travaillait en 2014-2015 à l'intégration de clauses concernant le logement des saisonniers dans le SCOT local).

ANNEXES DU GUIDE

Pour permettre aux lecteurs d'approfondir leurs recherches, ce fichier d'annexes propose une présentation plus précise des éléments suivants :

ANNEXE 1 - PAGE 2

LES INSTITUTIONS ET LES ORGANISMES ACTEURS DU LOGEMENT

ANNEXE 2 – PAGE 5

DES OUTILS JURIDIQUES ET FINANCIERS POUR LES COLLECTIVITÉS, LES PROPRIÉTAIRES ET LES SAISONNIERS

ANNEXE 3- PAGE 9

DES GUIDES ET FICHES EN LIGNE SUR LA THÉMATIQUE DU LOGEMENT DES SAISONNIERS

ANNEXE 4 - PAGE 13

DES FICHES DESCRIPTIVES D'EXPÉRIENCES MENTIONNÉES DANS LE GUIDE

ANNEXE 1#

LES INSTITUTIONS ET LES ORGANISMES ACTEURS DU LOGEMENT

(par ordre alphabétique)

ACTION LOGEMENT

La mission première d'Action Logement, acteur de référence du logement social en France, est de faciliter le logement pour favoriser l'emploi. Action Logement, **ex 1% Logement**, représenté par des employeurs et des salariés, gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés depuis plus de 60 ans. Action logement assume deux missions :



- construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones de forte tension immobilière, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, de renouvellement urbain et de mixité sociale. Action Logement développe également une offre locative intermédiaire - logements en colocation – et de résidences collectives, destinée aux salariés en mobilité, notamment les jeunes actifs
- accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Action Logement s'attache particulièrement à proposer des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement et donc à l'emploi des salariés, qu'ils soient jeunes actifs, en mobilité ou en difficulté.

Contact Agence des Hautes-Alpes : MICROPOLIS - BATIMENT ISATIS- 05000 GAP- 04 92 55 88 76

<https://www.actionlogement.fr>

AIVS

Agence Immobilière à Vocation Sociale : c'est une structure à but social qui a les compétences d'une agence immobilière. Sa vocation répond à un double objectif :

- favoriser l'accès et le maintien des personnes fragilisées dans un logement autonome tout en sécurisant le risque locatif du propriétaire
- mobiliser des logements du parc privé pour loger les personnes en difficulté, en proposant des dispositifs adaptés aux propriétaires, notamment l'assistance à maîtrise d'ouvrage

Concrètement, l'AIVS :

- accompagne le locataire durant toute la durée du bail,
- aide le locataire à pallier tout problème lié au logement (démarches administratives, difficulté de paiement...),
- intervient en cas de difficulté (de voisinage, technique, financière).

BAILLEURS SOCIAUX

- **Erilia**
La Valériane Bt B rue des Charmettes – Gap - 04 92 53 15 70
- **OPH 05 : Office Public de l'Habitat des Hautes-Alpes**

Le premier bailleur social du département : OPH 05 gère 5896 logements dans 57 communes du département des Hautes-Alpes, soit 13 751 habitants logés, ce qui représente presque 10 % de la population totale du département.



http://www.oph05.fr/pls/logi/PTL2_PK_OPH05_HTML10.PTL_PR_SITE_INDX_MAIN

23 bd Georges Pompidou - GAP - 04 92 40 27 27

- **Immobilière Rhône Alpes I3F**
Agence d'Embrun - Av. Charles de Gaulle – Embrun - 04 27 46 54 54
- **UNICIL – Groupe Action Logement**
11 rue Armény CS 30001 13286 Marseille Cedex 06 - 04.91.13.91.13.

DDT 05 : DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

→ Être accompagné pour créer ou réhabiliter des logements

Le Service de l'aménagement soutenable (SAS) (La Direction Départementale des Territoires (DDT) des Hautes-Alpes) a pour rôle d'accompagner les collectivités et les acteurs dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.

<http://www.hautes-alpes.gouv.fr/service-de-l-amenagement-soutenable-sas-a2003.html>



Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement. La FAPIL est un réseau d'associations, unions d'économie sociale et sociétés coopératives d'intérêt collectif travaillant en faveur de l'accès et du maintien dans le logement de personnes en difficulté. <http://www.fapil.net/presentation>

GLA - LA GESTION LOCATIVE ADAPTÉE

Par une Gestion Locative Adaptée (GLA), l'AIVS assure une gestion de proximité du logement. L'objectif est d'assurer le respect des droits et devoirs du locataire et du propriétaire : garantie de la bonne gestion du logement et sécurisation du risque locatif, ce qui la distingue d'une agence immobilière classique.

LOCSERVICE

Pour élargir son offre de logements locatifs, Action Logement aide les salariés à trouver une location ou une colocation dans le parc privé. Grâce à ce service les salariés à la recherche d'une location sont mis directement en relation avec les propriétaires de logements correspondant à leur souhait. La location se fait entre particuliers donc, sans frais d'agence. Une simple inscription au tarif annuel préférentiel de 14 € suffit (soit une réduction de 25 % par rapport au prix public).

<https://www.locservice.fr>

PEEC - PARTICIPATION DES EMPLOYEURS À L'EFFORT DE CONSTRUCTION

Toutes les entreprises du secteur privé non agricole employant au moins 20 salariés, au cours de l'année civile écoulée, sont redevables du versement de la PEEC, soit 205 000 entreprises employant 15,5 millions de salariés potentiellement bénéficiaires.

SOLIBAIL

Les préfetures de département ont confié à plusieurs associations expérimentées la recherche de logements dans le parc immobilier privé, pour être les intermédiaires avec les propriétaires, qui souhaitent bénéficier du dispositif Solibail pour la mise en location de leur bien. Ces associations agissent dans le cadre d'une convention passée avec l'Etat qui en est le garant. Dans le département l'agrément est donné à **SOLIHA 05**. http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/spip.php?page=article-sous-site&id_article=57&sommaire=35



Acteur de l'économie sociale et solidaire (ESS), SOLIHA, Solidaires pour l'habitat est le premier mouvement

associatif du secteur de l'amélioration de l'habitat. Ses activités sont reconnues de service social d'intérêt général.
SOLIHA 05 est une association agréée de l'intermédiation locative (dispositif SOLIBAIL)
1 rue des marronniers - Les fauvelles - 05000 GAP - 04 92 51 53 34
<https://www.soliha.fr/notre-reseau>

ANNEXE 2

DES OUTILS JURIDIQUES ET FINANCIERS POUR LES COLLECTIVITÉS, LES PROPRIÉTAIRES ET LES SAISONNIERS

AIDES ET INFORMATIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION OU RÉHABILITATION

→ DDT 05 : DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

→ Être accompagné pour créer ou réhabiliter des logements

Le Service de l'aménagement soutenable (SAS) (La Direction Départementale des Territoires (DDT) des Hautes-Alpes) a pour rôle d'accompagner les collectivités et les acteurs dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.

<http://www.hautes-alpes.gouv.fr/service-de-l-amenagement-soutenable-sas-a2003.html>

→ ANIL AGENCE NATIONALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

<https://www.anil.org/>



→ ADIL AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT



Des conseillers et juristes vous apportent une information complète, neutre, personnalisée et gratuite sur toutes les questions du logement.

<https://www.adil05.org>

OUTILS FINANCIERS

→ AVANCE LOCA-PASS®

L'AVANCE LOCA-PASS® permet de verser immédiatement le dépôt de garantie demandé par le bailleur et de le rembourser petit à petit, sans payer d'intérêts, sur une durée maximale de 25 mois. Son montant est de 500 € maximum. Cette aide au logement est ouverte aux jeunes de moins de 30 ans et aux salariés du secteur privé non agricole.

<https://www.actionlogement.fr/l-avance-loca-pass>

→ GARANTIE LOCA-PASS®

La garantie LOCA-PASS® est une garantie gratuite de paiement des loyers et charges locatives, donnée au bailleur à compter de l'entrée dans les lieux du locataire. Pendant les 3 ans qui suivent la date d'effet du bail, en cas d'impayés de loyers, Action Logement règle au bailleur jusqu'à 9 mois de loyers et charges. Le locataire rembourse ensuite, sans frais ni intérêts, les sommes avancées. Cette aide au logement est ouverte aux jeunes de moins de 30 ans et aux salariés du secteur privé non agricole.

→ GLI : ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

Contrat d'assurance qui permet au Propriétaire bailleur, de continuer à percevoir ses loyers quand le locataire est défaillant et se charge de toutes les démarches judiciaires sans que vous ayez à vous préoccuper des frais de justice et autres formalités.

→ VISALE

Service du groupe action logement pour connecter emploi et logement en apportant une garantie au loueur et au locataire. VISALE s'adresse aux jeunes jusqu'à 30 ans ainsi qu'aux salariés de plus de 30 ans ne bénéficiant pas encore d'un CDI confirmé. Grâce à cette garantie fiable, et gratuite, ils trouvent plus facilement un logement en rassurant leur futur propriétaire.

<https://www.visale.fr>

→ AIDES DE LA CAF



Pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement ainsi qu'un cadre de vie de qualité pour les familles, la Caf propose des aides et s'implique dans les dispositifs de politique publique du logement.

APL : Aide personnalisée au logement

Aide versée au locataire d'un logement conventionné (convention entre l'Etat et le propriétaire) ou au propriétaire/accédant à la propriété qui rembourse un prêt d'accession sociale, un prêt d'accession à la propriété ou un prêt conventionné pour l'acquisition, l'agrandissement ou l'aménagement d'un logement

ALF : Allocation de logement familiale

Aide attribuée à une personne qui n'entre pas dans le champ d'application de l'Apl, ayant la charge d'au moins une personne ou étant marié depuis moins de 5 ans (les deux époux avaient moins de 40 ans lors du mariage).

ALS : Allocation de logement sociale

Aide octroyée à toute personne qui ne bénéficie ni de l'Apl ni de l'Alf.

→ FSL : LE FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT

Le Fonds de Solidarité Logement est un dispositif sous compétence conjointe de la Préfecture et du Département. Ce fonds a pour objectif de faciliter l'accès ou le maintien dans un logement autonome des personnes ou familles de faibles ressources. La Caisse d'allocations familiales des Hautes-Alpes octroie annuellement une dotation à ce fonds.

Voir [Comment bénéficier du Fonds de solidarité logement](#)

INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LE LOGEMENT ET SUR LA SAISONNALITÉ

ALATRAS : ASSOCIATION NATIONALE DES LIEUX D'ACCUEIL DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

<http://alattras.fr> : site interactif au service des saisonniers et des maisons des saisonnalités de partage d'expériences (en cours d'alimentation)

ANIL : AGENCE NATIONALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

<https://www.anil.org/>



ADIL : AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Des conseillers et juristes vous apportent une information complète, neutre, personnalisée et gratuite sur toutes les questions du logement.

<https://www.adil05.org>



ESPRIT SAISON

Site d'information et de mise en relation pour les saisonniers et les employeurs sur les EPCI du nord des Hautes Alpes notamment.

<http://www.espritsaison.jobs>

MSAP : MAISONS DES SERVICE AU PUBLIC

Les 1000 MSAP en France accueillent, informent et orientent le public dans toutes les démarches.

<https://www.maisondeservicesaupublic.fr>

ONS : OBSERVATOIRE NATIONAL DE LA SAISONNALITÉ

<http://www.saisonnalite.org/>

L'ONS, en partenariat avec la Direction Générale des entreprises (DGE) récolte et actualise les données disponibles sur la saisonnalité dans le tourisme puis analyse les problématiques pour en dégager des évolutions, des tendances, des orientations de travail... des fiches pratiques en téléchargement. Le site ne semble plus alimenté.

PLURIACTIVITÉS

<http://www.pluriactivite.org> site du centre de ressources sur la pluriactivité et la saisonnalité.

Ce centre interrégional alpin n'existe plus depuis 2013 mais le site conserve des ressources en ligne utiles notamment sur les expériences liées au logement : <http://www.pluriactivite.org/spip.php?rubrique7>

QUESTION SAISON

<http://www.questionsaison.fr>

Unique en France, QuestionSaison est le portail d'information des acteurs du tourisme saisonnier en Rhône-Alpes. Saisonniers, employeurs et acteurs locaux y trouvent les ressources nécessaires pour organiser la saison : emploi, logement, formation, santé, droit du travail, protection sociale, transport...

ANNEXE 3

DES GUIDES ET FICHES EN LIGNE SUR LA THÉMATIQUE DU LOGEMENT DES SAISONNIERS

La complexité des dispositifs est telle que plusieurs guides pratiques ont été réalisés par l'État, des collectivités ou des départements. Il n'y en avait pas de spécifiques aux Hautes Alpes, jusqu'à celui-ci.

Ces guides ne sont pas tous d'actualité et sont parfois spécifiques à certains territoires. Ils comportent tous des informations intéressantes sur les dispositifs, à prendre cependant avec précaution car ceux-ci peuvent avoir évolué (modification des aides et disparition/regroupement de certains organismes comme les CIL et les UELS au sein d'Action Logement) ou n'être spécifiques qu'à certains territoires.

Ils n'abordent pas tous la spécificité du logement des travailleurs saisonniers et n'abordent pas tous les aspects de la question.

Cependant les démarches proposées, les exemples données sur les études de cas ou sur les expériences restent précieuses pour alimenter la réflexion des communes des Hautes Alpes sur leur plan d'action en faveur du logement des saisonniers.

En voici une liste (non exhaustive), avec quand il existe, un lien de téléchargement :

- **Fiche Loi montagne II et logement des travailleurs saisonniers - ANIL 2017**
<https://www.anil.org/aj-logement-travailleurs-saisonniers>
- **Fiche « le logement des saisonniers » - Peripl - Observatoire national de la saisonnalité 2014**
<https://cloud.vrdis.fr/index.php/s/taPNX9HtkaNml9H>
- **Fiche de synthèse des financements et modalités pour la création de logements de saisonniers en Haute Savoie : DDT74 – 2011**
<https://cloud.vrdis.fr/index.php/s/X0hz87z0992PD9c>
- **Fiche l'intermédiation locative ANIL 2017**
<https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/bailleur/lintermediation-locative/>
- **Fiche d'analyse juridique - Régimes d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location – ANIL 2017**
<https://www.anil.org/aj-autorisation-prealable-declaration-mise-en-location/>

- **Étude des dispositifs existants en région PACA pour le logement des saisonniers
Région PACA – ARPE – 2014**

Ensemble des dispositifs existants sur la Région Provence Alpes Côtes d'Azur pour en dégager les aspects « post » réalisation c'est-à-dire, les modalités de remplissage aux périodes creuses ainsi que les points positifs et négatifs liées à chaque opération.

<https://cloud.vrdis.fr/index.php/s/LyqJ9EZkENa679A>

- **Guide du logement des saisonniers - Mars 2013 RESO**

Ce guide national est destiné à l'ensemble des acteurs : socioprofessionnels, syndicats, élus, administrations, particuliers etc. Il peut même être utilisé par les saisonniers eux-mêmes.

<https://cloud.vrdis.fr/index.php/s/sVAZ9Q2nQerlYWN>

- **Guide pour le logement des travailleurs saisonniers en Haute-Savoie - DDT74 novembre 2005**

Ce guide s'appuie sur plusieurs études menées sur le département pour proposer différents types de montage envisageables :

- les EPCI (Établissement public de coopération intercommunale)
- les bailleurs sociaux
- la société d'économie mixte de construction (SEM)
- la foncière logement
- la société civile immobilière (SCI)
- le promoteur privé

Attention, désormais certaines informations (le financement notamment) peuvent être obsolètes.

http://www.questionsaison.fr/include/viewFile.php?idtf=189&path=de%2FWEB_CHEMIN_189_1240565249.pdf

- **Le logement des saisonniers dans les stations de sports d'hiver en Savoie – Novembre 2009**

<http://www.saisonnalite.org/sites/default/files/Rapport%20SG%20Saisonniers%20version%2004%2011%2009.pdf>

- **Le Guide du logement aidé pour les saisonniers du tourisme à l'usage des élus locaux – Janvier 2006**

Ce guide présente **différents montages possibles** pour construire ou réhabiliter des logements, en s'appuyant sur l'accord Etat/UESL du 15 juillet 2004. Les montages sont illustrés par des exemples concrets et se présentent sous forme de tableaux synthétiques. Guide réalisé en janvier 2006, par le Ministère de l'emploi, du logement et de la cohésion sociale, le Ministère délégué au tourisme et l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL).

[HTTP://WWW.QUESTIONSAISON.FR/INCLUDE/VIEWFILE.PHP?IDTF=43&PATH=27%2FWEB_CHEMIN_43_1225867857.PDF](http://www.questionsaison.fr/include/viewfile.php?idtf=43&path=27%2FWEB_CHEMIN_43_1225867857.pdf)

- **Le Guide du financement du logement meublé des salariés en mobilité professionnelle – Mai 2007**

A destination de l'ensemble des acteurs (collectivités locales, opérateurs du logement, entreprises, ...) le présent guide a été élaboré en vue de présenter concrètement le dispositif issu de l'accord Etat/UESL du 15 juillet 2004, ainsi que des opérations déjà réalisées dans ce cadre et reproductibles. Dans ce dispositif, la mobilisation du 1% Logement permettait d'adapter les règles du financement du logement à la question de la mobilité des saisonniers du tourisme tout en garantissant la production de logements de qualité

http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/IMG/pdf/guide_logement_meuble_salaries_en_mobilite_2007_cle2cf5a7.pdf

- **Guide du propriétaire solidaire en Île de France : FAPIL 2013**

Ce guide donne idées et outils pour participer à la lutte contre le mal-logement.

[HTTPS://WWW.CNLE.GOUV.FR/IMG/PDF/GUIDE_DU_PROPRIETAIRE_SOLIDAIRE_FAPIL.PDF](https://www.cnle.gouv.fr/IMG/PDF/GUIDE_DU_PROPRIETAIRE_SOLIDAIRE_FAPIL.PDF)

- **Guide de l'accès au logement à l'usage des travailleurs sociaux SIAO insertion 75**

Issu du travail du groupe logement du SIAO Insertion 75, avec le soutien de la DRIHL, ce document est destiné aux travailleurs sociaux parisiens et a été conçu comme un outil pratique, facile d'accès et rapide à consulter. Il regroupe les informations de base permettant le soutien à l'accès au logement pérenne des personnes hébergées en structure d'hébergement ou en logement adapté.

<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/guide-de-l-acces-au-logement-a-l-usage-des-a4013.html>

- **Guide des aides au logement e démarches à suivre IMMOJEUNE 2015**

résume les différentes aides, celles dédiées aux étudiants, les démarches à suivre pour y être éligible et un focus sur l'APL, l'ALS et l'ALF.

<https://www.immojeune.com/guides/guide-des-aides-au-logement.pdf>

- **Guide VISALE 2016**

Guide de fonctionnement de la caution accordée au locataire par Action logement (ex-1% Logement) visant à prendre en charge le paiement du loyer et des charges de sa résidence principale, en cas d'impayés. Ce dispositif ne s'applique qu'aux baux du parc privé signés à partir du 1er février 2016.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33453>

ANNEXE 4

DES FICHES DESCRIPTIVES D'EXPÉRIENCES MENTIONNÉES DANS LE GUIDE

OBSERVATOIRE DU LOGEMENT

Contact : Communauté de communes du Vercors (38)

Virginie Coing-Maillet - 06 45 61 34 06

virginie.coing-maillet@vercors.org

<http://www.leszellesblanches.meaudre.fr/politique-logement.html>



BOURSE AUX LOGEMENTS

Bourse aux logements en ligne :
http://www.maurienne.fr/fr/il4-filmaurienne_p17-fil-maurienne-fichier-interactif-logement.aspx

Porteur: Syndicat du Pays de Maurienne

Contact: Tél. 04 79 64 12 48 -
info@maurienne.fr

SE LOGER EN MAURIENNE

BIENVENUE DANS LE FICHIER INTERACTIF LOGEMENT - FIL MAURIENNE

Site de rencontre et d'échange entre Locataires et Propriétaires

LOCATAIRES,

vous recherchez un studio, un appartement, une maison...
• Consultez en ligne les offres de locations selon vos critères de recherche.
• Obtenez directement et gratuitement les coordonnées des locataires.

PROPRIETAIRES PARTICULIERS OU PROFESSIONNELS

vous proposez un logement non touristique à la location
• Déposez gratuitement les descriptions de vos offres de locations sur www.maurienne.fr
• Cliquez et gérez la mise à jour de vos fiches logements.
• Les locataires potentiels vous contactent directement.
Studios, appartements, maisons, chalets : tous les logements locatifs à caractère non touristique.

Ce projet, né de la coopération du Pact Social et du Syndicat du Pays de Maurienne, a pour objectif d'apporter un service efficace à la population de Maurienne en matière de recherche de logements.

Ce service logement centralise les offres et les demandes en matière d'habitat local non touristique et permet la mise en relation des demandeurs de locations et des offres de locations des propriétaires, CPNC ou agences immobilières.

En outre, cette centralisation des offres et des demandes apporte une meilleure connaissance du marché de l'immobilier de Maurienne et permet de mieux saisir l'organisation et la structure pour contribuer à la création et au maintien d'une dynamique de réhabilitation de l'habitat existant.

Lors de l'acte de mise en relation, il vous sera demandé de vous identifier: afin d'éviter tout abus, nous avons été contraints à cette obligation. Ces données ne seront pas utilisées, conformément à la loi "Informatique et Liberté" de la CNIL.

Bannière de la Bourse aux Logements de Maurienne. À gauche, un logo circulaire avec un ordinateur et un bâtiment. À droite, le texte "Loueurs et Locataires" et "www.maurienne.fr". En bas, une légende: "studios, appartements, maisons, chalets : tous les logements locatifs à caractère non touristique".

Forme de recherche avec des menus déroulants pour "Type" et "Lieu", des cases à cocher pour "Accessibilité personnes à mobilité réduite", "Logement saisonnier" et "Vente", et un bouton "Filtrer les annonces".

13 offre(s) correspondant aux critères sélectionnés.

affichage des résultats 1 à 2

Liste d'annonces immobilières. Première annonce: "Studio STUDIO-CARINE MEUBLE" à 340,00 €, 1 pièce, meublé, disponible à partir du 04/01/2017. Deuxième annonce: "Chalet CHALEY neuf indépendant" à 650,00 €, 4 pièces, disponible à partir du 01/01/2017.



Menu de navigation du site avec des onglets: Logement, Services, Associations. Sous "Logement", il y a des liens pour "Fichier Interactif Logement" et "Propriétaires particuliers". Sous "Services", il y a des liens pour "Agenas", "PROCHÈREMENT", "CALCULER", "CE", "MÉTIER", "Pratique", "Téléphone", "Qualité de l'air", "Téléchargement".

ESPRIT SAISON

<http://www.espritsaison.jobs>

Site d'information et de mise en relation pour les saisonniers et les employeurs sur les EPCI du nord des Hautes Alpes notamment.

The screenshot shows a website for 'Résidence des Travailleurs Saisonniers "Le Pin Cembro"'. The main content includes a photo of a modern building, contact information for 'Chemin Fonton Briançon' with phone numbers '04 92 24 70 80' and '06 47 54 89 89', and icons for 'Courriel', 'Site web', and 'Itinéraire'. Below the photo, it lists 'Horaires d'ouverture' and 'Permanences' for Monday, Wednesday, and Friday. On the right, there is a 'L'AGENDA' section with event listings and a 'Je cherche' search bar with filters for 'Logement' and 'Briançonnais'.

ORGANISER DES CAMPAGNES DE COMMUNICATION VERS LES PARTICULIERS

http://www.pluriactivite.org/IMG/jpg/Dispositif_Chambre_chez_l_Habitant_Biscarrosse_-_Affiche_nOmad_-2.jpg

Porteur: Pays Landes Nature Côte d'Argent

Contact: 05 58 09 43 61

contact@nomad-saisonniers.com

The poster is for 'NÓMAD' PLATEFORME DE SERVICES POUR L'EMPLOI SAISONNIER'. It features the headline 'HÉBERGEZ UN SAISONNIER POUR LA SAISON' and a cartoon illustration of two ants, one holding a sign that says 'POSSIBILITÉ D'ÊTRE ACCOMPAGNÉ SELON L'HÉBERGEMENT PROPOSÉ. (CADRE JURIDIQUE, CONTRAT D'HÉBERGEMENT, TARIFICATION...)'. Below the illustration, it asks 'VOUS AVEZ UNE CHAMBRE OU UN LOGEMENT DE LIBRE ? CONTACTEZ NÓMAD' and provides contact details for Biscarrosse: '06 02 28 57 81' and 'nomad.biscarrosse@orange.fr'. At the bottom, it includes '+ d'infos www.nomad-saisonniers.com' and logos for various partner organizations.

OUVERTURE DE LOGEMENTS DONT LA COLLECTIVITÉ EST PROPRIÉTAIRE À LA LOCATION PAR LES SAISONNIERS

- Commune du Dévoluy :

La mairie est gestionnaire de 20 logements communaux meublés situés à Super Dévoluy et à la Joue du Loup.

8 ont été acquis avec une aide de la Région. 100 % d'occupation pendant la saison hivernale.

L'offre de logements communaux permet à la commune de répondre à la demande de logements des travailleurs saisonniers. Même si le coût de gestion est élevé en raison de la vacance le reste de l'année, la commune souhaite maintenir ce potentiel (en attente déficit communal début 2017).

Contact: Maison des services au public - Cloé Marin

- Communauté de communes du Pays des écrins :

La Communauté de commune du Pays des Écrins est propriétaire d'un bâtiment regroupant 20 logements pour un potentiel de 28 places au coeur de la station. Une réhabilitation a été faite en 2007. A compter du 01/12/16, la gestion a été confiée à une agence de location. La CC fait connaître son offre locative via la MSAP + site internet + guide. La MSAP accompagne les saisonniers et recense également les offres de logement dans le privé.

Contact : CC Pays des Ecrins - Stéphanie Davin

- Commune d'Orcières

La commune est propriétaire et gestionnaire des logements. Droit de réservation pour la saison (mi-décembre / fin mars). Il est réévalué chaque année.

Dispositif location :

- Soit l'entreprise loue les logements pour ses employés
- Soit ce sont les salariés qui loue directement et peuvent prétendre à l'APL.

L'agent communal gère les dossiers de demande de location et réalise les états des lieux. Malgré le droit de réservation, un déficit important est observé car les logements sont inoccupés en dehors de la période hivernale. Il y a eu quelques périodes de location à des salariés du BTP lors de la construction de bâtiments. Il y a très peu de demandes en saison estivale.

MISE À DISPOSITIF DE L'INTERNAT D'UN LYCÉE DANS LES LANDES

Ce dispositif a pu être possible grâce à l'accord du proviseur du lycée professionnel, qui gère ce lieu. 17 chambres ont ainsi été proposées (le reste de l'internat étant déjà occupé par une colonie de vacances) pour un montant d'environ 300 euros le mois, et toutes étaient réservées dès l'ouverture de l'internat.

Le côté juridique de la location et le tour de veille de l'internat en journée (relais de 6 à 24 heures) sont gérés par le Sires (Service immobilier rural et social). Cela permet de laisser l'internat accessible en journée.

Location d'une chambre pendant 2 mois (juillet et août).

- Opération financée par le Conseil régional d'Aquitaine les collectivités locales.
- Le coût le plus important est constitué par la nécessité d'une veille permanente (24h / 24h)
- SIRES 40 se charge de l'organisation (remise des clés, bail,...)

<http://www.nomad-saisonniers.com/pages/content/logement-a-parentis-en-born.html>

<https://www.payscotedargent.com/2013/11/06/h%C3%A9bergement-des-saisonniers-2013/>

Contact : Pays Landes Nature Côte d'Argent -2, avenue de la Gare - 40200 MIMIZAN - 05 58 82 49 43
contact@payscotedargent.com

MISE À DISPOSITION PAR LA COLLECTIVITÉ DE LOGEMENTS SOCIAUX DÉDIÉS AUX TRAVAILLEURS SAISONNIERS

- Briançon :
 - Office HLM de Briançon (OPH05) Contact : Tél : 04.92.20.60.30
 - Foyer des Jeunes Travailleurs (AGRP - Association de Gestion de la Résidence Les Peupliers) Contact : Tél : 04.92.21.19.92 / 06 17 41 19 65 ou mail : agrp0679@orange.fr
- Fréjus : Gérée par l'université : [la Maison des étudiants de Fréjus](#) (vacances universitaires seulement)

RÉSIDENCES DÉDIÉES AU LOGEMENT DES SAISONNIERS

- Briançon : Résidence des Travailleurs Saisonniers le « Pin Cembro » - Tél : 04.92.24.70.80 – www.ccbrianconnais.fr/residence_saisonniers

33 logements meublés et équipés (44 places) situés en ville. C'est la CC en régie directe par le biais de la maison des saisonniers qui gère la résidence depuis le 01/07/2012. Du 01/12 au 30/04 et du 01/07 au 31/08, les logements sont loués exclusivement aux salariés saisonniers. En dehors de ces périodes, ils peuvent être loués à des étudiants, des stagiaires.

Droit de réservation : le gestionnaire s'engage, contre le paiement d'une participation financière égale à 200,00 € par logement et par saison sous forme de caution restituable sous conditions, à réserver un logement type studio au bénéficiaire du réservataire afin d'y loger des salariés saisonniers ou en mobilité professionnelle. Soit le réservataire est titulaire du contrat d'occupation et il s'engage à acquitter la redevance mensuelle due auprès du gestionnaire et sur présentation d'un avis des sommes à payer ; soit, l'occupant, salarié du réservataire et titulaire du contrat d'occupation, acquitte de la redevance mensuelle auprès du gestionnaire. Le salarié peut prétendre à l'APL. Le taux d'occupation annuel varie entre 50 et 62 %. Il est de 100 % en période hivernale. La participation des employeurs qui n'avait pas été mise en place au départ l'a été par la suite pour éviter les réservations non suivies d'effet. Il n'y a pas de politique particulière pour lutter contre l'inoccupation durant l'inter saison, uniquement de l'information régulière vers les entreprises et les centres de formation.

- Montgenèvre : Propriétaire et gestionnaire : ERILIA

22 logements depuis le 01/12/11 pour un potentiel de 22 places. L'employeur loue le logement à l'année (convention Erilia/employeur) et le sous-loue aux salariés qui peuvent prétendre aux aides.

Pour les périodes creuses : la réservation des logements est annuelle par l'employeur. Une convention entre la commune et Erilia engage la commune à verser au bailleur la moitié des charges des logements inoccupés dès que le remplissage passe en dessous 40 %. Cela ne s'est aujourd'hui jamais produit.

Résidence des Travailleurs Saisonniers de Montgenèvre Tél : 04.92.20.52.74 (ERILIA)

- Haute-Savoie : Création de logements saisonniers http://www.questionsaison.fr/include/viewFile.php?idtf=871&path=c9%2FWEB_CHEMIN_871_1324630294.pdf
- Saint Martin de Belleville : 3 propriétaires OPAC, Mairie, SAS (société aménagement) donnent la gestion de leur bâtiment à Agibel qui en est le gardien. Les bâtiments sont proposés directement à des saisonniers, ou loués à des employeurs qui mettent à disposition à leurs employés saisonniers. <http://www.lesbelleville.fr/action-sociale/logements-sociaux>

Contact : Mathieu Jay, Espace saisonniers Espace de Belleville, (73)

PROPOSITION D'UN SERVICE D'INTERMÉDIATION LOCATIVE PAR LA COLLECTIVITÉ ET MOBILISATION DU PARC PRIVÉ

- Commune du Dévoluy (et commune des 2 Alpes)

La MSAP du Dévoluy portait la compétence du logement saisonnier ; aujourd'hui c'est la commune qui travaille sur la question du logement à l'année et plus précisément du logement des saisonniers. La commune du Dévoluy a réalisé en 2011 un diagnostic local sur la saisonnalité puis s'est inspirée de l'initiative des 2 Alpes (38) à l'occasion d'un voyage d'étude réalisé avec des élus. Le principe est de capter les logements de particuliers pour les mettre à disposition des saisonniers. Les 2 Alpes ne s'adressent qu'aux employeurs ; le Dévoluy a choisi de s'adresser directement aux saisonniers.

Les deux communes travaillent avec la même « agence immobilière » SOLIHA, qui est une agence à vocation sociale. Il est obligatoire de passer par un tel service (obligation de la préfecture). La commune a passé une convention avec cet opérateur immobilier (SIRES/SOLIHA) qui lui permet d'adosser son action à la « carte professionnelle » de l'opérateur immobilier. Cela lui permet alors de mobiliser les logements vacants du parc privé et de les louer. Les propriétaires concluent avec le SIRES un mandat de mise en location pour un montant de 59 € (les 2 Alpes ont rendu le service gratuit). Aujourd'hui 14 logements (studio au T2) situés à Super Dévoluy, la Joue du Loup et au village sont proposés pour les saisonniers. Un agent de la mairie est missionné par la mairie sur le suivi des logements :

- l'agent présente le dossier de chaque saisonnier à SOLIHA (comme tout saisonnier, les dossiers sont souvent très spécifiques et n'entrent pas dans les « codes » habituels).
- la visite et l'état des lieux des logements (entrée et sortie).
- la constitution des dossiers locataires, la signature des contrats de location et la remise des clés.
- l'aide au montage de dossiers d'aide au logement pour les locataires

SOLIHA récupère les papiers, vérifie et renvoie le tout aux propriétaires. Les propriétaires interviennent ensuite directement avec les locataires. Comme les propriétaires sont souvent loin, l'agent peut intervenir aussi à ce stade à la place des propriétaires.

Régulièrement, la commune opère un diagnostic sur les offres de logement dans la commune du Dévoluy : l'identification est basée sur les données liées à la taxe foncière (un courrier est envoyé aux 900 propriétaires) ; la commune ne reçoit qu'une quinzaine de réponses, mais ce ne sont jamais les mêmes qui répondent.

Certains propriétaires préfèrent louer à des saisonniers « pour faire marcher la station », mais aussi car ils rencontrent parfois trop de problèmes avec les touristes, ou encore que le logement n'est pas d'assez bon standing pour un touriste. Il arrive aussi que cela comble une période de mise en vente du bien (cela débouche parfois sur une fidélisation avec des saisonniers qui reviennent été et hiver !).

Le SIRES perçoit de la part de la commune 2 500 € HT/an pour l'assistance à l'animation globale du dispositif «logement saisonnier ».

Cette mise en location des logements du parc privé est bien évidemment moins onéreuse pour la collectivité que la mise à disposition de son propre parc de logement puisque cette solution n'engage pas de frais pour la commune pendant l'intersaison.

Le Dévoluy s'est appuyé sur le système mis en place de manière équivalente dans la station des 2 Alpes. Les retours d'expérience sur ces deux communes montrent que ce dispositif est très satisfaisant pour les communes.

Un bilan très intéressant de l'action des deux Alpes est disponible sous forme de diaporama à l'adresse : <https://www.adgcf.fr/upload/billet/0007/170313-050319-3.-logement-saisonnier-2-alpes-cco-adgcf-chamb.pdf>

Contact :

- Commune du Dévoluy, Cloé Marin - logement@mairiedevoluy.fr - 04.92.58.89.38 |
- Service logement des 2 Alpes : http://www.questionsaison.fr/TPL_CODE/TPL_ANNUAIRESTRUCTURE/PAR_TPL_IDENTIFIANT/11/177-initiatives-locales-et-innovantes.htm

URGENCE

- L'Union mutualiste pour l'habitat et l'insertion des jeunes (UMIJ) met à disposition une résidence sociale « Le relais du Père Gaspard » avec une attention particulière pour le public des saisonniers : http://www.questionsaison.fr/include/viewFile.php?idtf=954&path=53%2FWEB_CHEMIN_954_1333721831.pdf
- Le Dispositif d'Hébergement d'Urgence des Jeunes – DHUJ de l'agglomération d'Annemasse : dispositif d'hébergement des jeunes en urgence en partenariat avec l'Etat, le Conseil Général et la Mission Locale Jeunes du Genevois.
AATES a affecté deux logements dans sa résidence sociale « Les Chanterelles » de Ville La Grand à ce dispositif.
Contact : la MLJ du Genevois.

CONSTRUCTION DE NOUVEAUX BÂTIMENTS SUR LA COMMUNE

- Communauté de communes du Pays des écrins : dans le cadre de l'accord interprofessionnel des Hautes-Alpes signé en 2004 qui permet de mobiliser le 1% logement et de faire appel au PLS nécessaire au

conventionnement des loyers, construction par la CC d'un bâtiment, livré en hiver 2007, construit au cœur de la station de Puy Saint Vincent 1800, sur un terrain de 1800m² mis à disposition par la commune de Puy-Saint-Vincent. Le logement des saisonniers comprend 20 logements meublés et équipés. La gestion est assurée par une agence immobilière par convention avec la communauté de communes. Dans le cadre de la convention signée entre l'Etat et l'UESL (Union d'Économie Sociale du Logement), les employeurs ont la possibilité d'assurer la pérennité de l'affectation des logements moyennant des droits de réservations au bénéfice des salariés saisonniers du tourisme qu'ils recrutent.

- Commune de Saint Martin de Belleville : des résidences peuvent être vendues aux employeurs afin que des logements soient mis à disposition aux employés.
- La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique soucieuse d'encourager le travail saisonnier a mis en place un programme novateur de construction d'hébergements, sur trois sites d'accueil. Réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage, la gestion des hébergements a été confiée à la régie autonome des logements saisonniers. <https://www.agglo-royan.fr/logement-saisonnier> - Régie autonome des logements saisonniers Tél. : 05 46 22 19 19
- Haute-Savoie : Fiche pratique création de logements saisonniers http://www.questionsaison.fr/include/viewFile.php?idtf=871&path=c9%2FWEB_CHEMIN_871_1324630294.pdf

INCITER À LA RÉHABILITATION LOCATIVE DANS LE PARC PRIVÉ

- OPAH sur le massif du Vercors

Périmètre : Communauté de Communes du Massif du Vercors (CCMV)

Porteur du projet : Réseau Habitat et Développement Conseils - Isère

L'OPAH a débuté en 2001 : travaux d'amélioration dans le parc privé et guichet unique 50 logements locatifs produits fin 2005.

Cette opération expérimentale a permis de transformer des bâtiments vacants en petits logements. Ces logements sont ensuite mis à disposition des travailleurs saisonniers.

En contrepartie de subventions exceptionnelles, les propriétaires se sont engagés à louer leur meublé pendant 9 ans dont 6 à des saisonniers.

Le guichet unique est assuré par « habitat et développement conseils Isère » mandaté par la commune. Il est mis en place sur 7 communes et gère un parc d'environ 50 logements et assure le lien entre employeurs, saisonniers et loueurs.

L'opération s'est révélée très positive.

Détails sur l'opération en ligne :

http://www.territoires.rhonealpes.fr/IMG/pdf_4_CDRA_logements_saisonniers_royan_vercors.pdf

Contact : 04 76 95 62 15 - logementsaisonnier@vercors.org

- Communauté de communes du briançonnais

La communauté de communes du briançonnais, dans le cadre de ses compétences au titre de la politique du logement social d'intérêt communautaire et au travers notamment de la Maison des Saisonniers, a donc souhaité répondre à une forte demande de logements pour les saisonniers sur son territoire en rachetant un immeuble privé laissé à l'abandon et l'a réhabilité. Plus d'informations :

http://www.ccbrianconnais.fr/residence_saisonniers.html

ORGANISER L'ACCUEIL DES CAMIONS, CARAVANES, ET HABITATS LÉGERS

- Aire d'accueil des camions-logement et camping-car aux Menuires (uniquement en période hivernale) :

12 places disponibles à condition :

- d'avoir un contrat de travail saisonnier ; le bail est signé par l'employeur, le propriétaire du fourgon et la mairie ;
- de s'acquitter des frais de 100 € mensuels pour le propriétaire du fourgon, 100 € pour l'employeur et des coûts d'électricité au prorata des fourgons branchés.

En complément du raccordement au réseau électrique, cette aire d'accueil offre les services suivants : blocs sanitaires avec wc/lavabos/douches, ramassage des OM, déneigement de l'accès.

(la page suivante donne un aperçu des différentes offres pour les camions camping cars en Savoie : http://www.questionsaison.fr/TPL_CODE/TPL_BASECONNAISSANCE/PAR_TPL_IDENTIFIANT/123/103-loger-en-camping-car.htm)

- Camping:
 - Le camping municipal d'Aussois propose des contrats pour saisonniers : 257 € par mois tout compris pour un emplacement caravane (caravane ou mobilhome à fournir par le saisonnier).
 - Val Thorens, Val d'Isère,... : mettent à disposition des emplacements au sein de camping avec des tarifs préférentiels ; nécessité pour y accéder d'avoir un contrat de travail.
 - Expérience de Biscarosse : 10 emplacements sont réservés aux saisonniers dans un camping. Prix de 3€/nuit, c'est l'employeur qui se charge de la réservation. Un partage des places entre employeurs est mis en place.

SOLUTIONS DE TRANSPORT MOBILITÉ

Dévoluy :

Navette gratuite inter-station, gratuite pour les saisonniers et les locaux (Super-dévoluy à la Joue du Loup)

- La navette fonctionne seulement en saison d'hiver
- passe par quelques villages,
- est ouverte à tout public
- une carte est remise à la signature du contrat de travail

(cf étude préalable réalisée en Dévoluy sur l'ensemble des thèmes concernant les saisonniers en 2011)

Autres exemples de navette mises en place par des Sociétés de remontées mécaniques :

- transport du personnel entre Bourg d'Oisans et la station de l'Alpe d'Huez (38),
- entre Embrun et les Orres (05),
- entre Briançon et Montgenèvre)



à Gap (région Provence Alpes Côte d'Azur)
7 rue Bayard - 05000 Gap
Tel 04 92 51 07 19

à La Motte Servolex (région Auvergne Rhône-Alpes)
370 rue des Champagnes
73 290 La Motte Servolex

Tel 04 79 71 09 70

adrets@adrets-asso.fr

www.adrets-asso.fr



LICENCE CREATIVES COMMONS
Reproduction, diffusion et adaptation de ce
document autorisées (et vivement
souhaitées) sous condition d'en citer la
source