



Reso
GROUPEMENT D'EMPLOYEURS

Avec **RESO**,
ne manquez
pas de
ressources

GUIDE DU LOGEMENT SAISONNIER

AVEC LE SOUTIEN DE



Mars 2013

52 Rue de l'Œuche Buron - 44300 NANTES ☎ : 02.51.84.04.58 - 📠 : 02.51.13.49.87

N° SIRET 51376326800010 - Code APE 785AZ



Table des matières

CHAPITRE 1 - LES DISPOSITIFS NATIONAUX	6
PARTIE A – LES AIDES FINANCIERES AUX PORTEURS DE PROJET	6
PARTIE B – LES AIDES AUX LOCATAIRES ET AUX BAILLEURS	11
CHAPITRE 2 - LES OCCUPATIONS DES SOLS : LA LEGISLATION APPLICABLE	18
PARTIE A – LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS (HLL)	18
PARTIE B – LES RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS OU « MOBILE HOMES »	19
PARTIE C - LES CARAVANES	19
PARTIE D – LES TOILES DE TENTE	20
PARTIE E - LES YOURTES	20
CHAPITRE 3 – PRESENTATION DES ACTIONS ET AIDES PORTEES PAR LES REGIONS	22
REGION AQUITAINE	22
REGION BASSE NORMANDIE	24
REGION BRETAGNE	27
REGION PAYS DE LA LOIRE	29
REGION RHONE ALPES	31
CHAPITRE 4 - PRESENTATION DE QUELQUES EXPERIMENTATIONS NATIONALES	32
ESCALESOUEST (85)	32
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'OISANS (38)	34
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PORNIC (44)	36
PACT DU PAYS BASQUE (64)	38
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU MASSIF DU VERCORS (38)	40
LOGEMENT SAISONNIER A MONTGENEVRE (05)	42
ACCORDS INTERPROFESSIONNELS – LOGEMENTS SAISONNIERS	44
GESTION DES RESIDENCES POUR SAISONNIERS – L'EXEMPLE DE COURCHEVEL (73)	45
CHAPITRE 5 – ANNEXES	47
LES PRINCIPAUX ACTEURS DU LOGEMENT	47
LES PRINCIPAUX DOCUMENTS, ETUDES ET RAPPORTS	50
RECOMMANDATION – ACTION LOGEMENT – 20 SEPTEMBRE 2012	51

Introduction

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.

La volonté de RESO France a été de créer un outil pratique et aisé à lire par tous grâce à un contenu suffisamment clair qui apporte les 1ers éléments de réponse. Le guide a été conçu pour permettre au lecteur qui le désire d'approfondir certains points par le renvoi à des contacts, liens, sources juridiques etc...

Ce guide doit enfin servir **d'aide à la décision** des acteurs des territoires, notamment grâce aux fiches détaillées de certaines « bonnes pratiques » répertoriées sur le territoire national. Il doit éclairer les décisions et ainsi aider à l'essaimage.

Il faut enfin préciser qu'à ce jour un tel outil n'existe pas : réunir dans un même et seul document des informations aussi variées que le droits aux APL, les aides à la construction, le droit d'occupation des sols... n'a jamais été fait jusqu'à présent. De plus, il est difficile – et chronophage – pour un porteur de projet d'obtenir tous ces renseignements tant les interlocuteurs du logement sont variés et le sujet complexe.

RESO France le sait et a souhaité répondre à une demande jusqu'alors insatisfaite.

Guide, mode d'emploi...

Ce guide comporte 4 parties :

1er partie - présentation des dispositifs nationaux d'aides aux porteurs de projet et aux particuliers

Le premier sous chapitre est consacré aux différents prêts financiers existants pour aider les acteurs – collectivités territoriales, employeurs ou encore propriétaires – à créer des logements dédiées aux salariés en mobilité professionnelle. On y retrouve le prêt « action logement » et le Prêt Locatif Social, le plus couramment utilisé dans ce genre d'opérations locatives. Pour chaque rubrique, sont présentés l'aide, les conditions de recevabilité et d'octroi et les coordonnées de l'organisme prêteur.

Une seconde partie est consacrée aux propriétaires bailleurs privés et aux locataires. Concernant les premiers, le guide met en avant le dispositif « Garantie des Risques Locatifs » (GRL) qui permet de sécuriser les baux locatifs. La location est parfois source de conflit et peut être, pour le propriétaire périlleuse en cas de non paiement des loyers par exemple. Afin d'inciter les propriétaires bailleurs à louer à des saisonniers – qui souffrent souvent d'une image négative auprès des propriétaires - informer sur ce dispositif est essentiel. La GRL est en effet peu connu à ce jour par les bailleurs privés.

Concernant les locataires, on y présente « l'avance LOCA-PASS » qui permet au saisonnier d'avoir un dépôt de garantie, permettant un accès plus aisé au logement, les aides de la Caisse d'Allocations Familiales, et une présentation du Fonds de

Solidarité pour le Logement (FSL). Le tout est présenté de façon pragmatique et des définitions – comme celle du « dépôt de garantie » - sont données.

2ème partie - présentation des règles d'urbanisme applicables en matière d'occupation des sols

Il nous a semblé nécessaire d'aborder dans ce guide une partie relative aux droits d'occupation des sols. En effet, l'hébergement des saisonniers dans des campings, caravanes ou encore habitations dites légères peut être une solution provisoire qui s'impose à de nombreux employeurs, surtout sur les territoires du littoral. Ce chapitre reprend la législation en vigueur sur ces différents types de logements.

3ème partie - présentation des dispositifs mis en place par les collectivités territoriales de niveau régional

Cette partie aborde les différents outils, dispositifs et aides existants pour aider les personnes physiques comme les personnes morales à répondre aux problématiques du logement saisonnier. Ces dispositifs ont été recensés sur le territoire national. Toutes les régions ont été contactées et sollicitées.

On y retrouve des aides financières apportées à des porteurs de projets (sous forme d'appels à projets) ou encore des aides apportées aux locataires comme la prise en charge du dépôt de garantie. Souvent cette deuxième catégorie d'aide s'inscrit de manière plus large dans une politique d'aide à l'accès aux logements des jeunes. Les saisonniers mobiles sont donc concernés par l'aide, même si généralement les personnes de moins de 30 ans sont exclues de ces dispositifs.

4ème partie - Quelques fiches pratiques de présentation des réalisations de logements pour travailleurs saisonniers menées sur le territoire français

Pour alimenter ce chapitre, une aide très précieuse a été apportée par Action Logement et les CIL de Savoie (73) et Haute-Savoie (74) car en effet, 80% des opérations de ce type ont été réalisées en Rhône-Alpes. Les autres opérations se situent sur le littoral Atlantique, une seule opération se trouve en Corse et une seule en Normandie. 99% des opérations sont des opérations de construction et assimilées (très peu de réhabilitation), elles sont principalement portées par des Mairies/Communautés d'Agglomération ou des bailleurs privés (commerçants, chefs d'entreprise). Seulement deux OPAC et une SA HLM ont été identifiés comme maître d'ouvrage.

Un paragraphe aborde la gestion d'une résidence à travers l'exemple concret de Courchevel (Savoie). On y traite du **droit de réservation** pratiqué par certains, de la **taxe d'habitation**, de l'**assurance** locative ou encore des versements des **aides** au logement.



Annexe - La présentation des acteurs du logement, les coordonnées, les liens et documents utiles, etc.

Enfin, pour permettre aux lecteurs d'approfondir leurs recherches, une annexe présente les différents acteurs du logement (présentation synthétique de leur rôle et fonction, sites internet) car le paysage peut paraître complexe pour un néophyte,



Chapitre 1 - Les dispositifs nationaux

Partie A – les aides financières aux porteurs de projet

1A - Action Logement

I-Paragraphe : qu'est-ce que c'est ?

Action logement est la dénomination du réseau des CIL qui gèrent la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC). Il existe depuis 1953.

Toutes les entreprises du secteur privé non-agricole employant 20 salariés et plus ainsi que toutes les entreprises du secteur agricole employant 50 salariés et plus sont tenues de verser cette contribution auprès d'un ou plusieurs Comité Interprofessionnel du Logement (CIL).

Les CIL sont des associations régies par la loi 1901, dont l'objet statutaire exclusif est la collecte et l'utilisation de la participation des employeurs à l'effort de construction.

En lien avec les territoires et les besoins des entreprises et des salariés, les CIL contribuent à la mise en œuvre des politiques des emplois des fonds d'Action Logement, dans le cadre d'une action coordonnée par l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (tête du réseau).

Ils interviennent dans trois grands domaines :

- **les investissements locatifs** (actions de renouvellement urbain, offre de logements locatifs sociaux et conventionnés, offre de logements meublés),
- **les aides en faveur des ménages** (aides à l'accès au logement locatif, aide à la mobilité, aides à l'accession à la propriété, aides aux salariés en difficulté)
- **les versements à la Foncière Logement** chargée de développer une offre nouvelle de logements locatifs privés destinés en priorité aux salariés des entreprises.

Les emplois de la PEEC (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction) sont réglementés dans le cadre de la Loi MOLLE du 25 mars 2009 et du décret relatif aux emplois du 12 mars 2012.

II-Paragraphe : Modalités d'intervention

Les aides et prêts d'Action Logement sont déclinés dans des « recommandations » adoptées par les instances de l'UESL.

La dernière recommandation concernant le logement des saisonniers date du 20 septembre 2012. Voir Recommandation – Action Logement – 20 Septembre 2012.

Cette recommandation s'intitule « prêts et subventions pour la production ou l'amélioration de logements meublés pour les salariés en mobilité professionnelle ou saisonniers du tourisme ». (Les recommandations sont remises à jour régulièrement et se trouvent sur le site d'Action Logement).

Les modalités d'intervention sont les suivantes :

- Possibilité d'intervention des CIL dans les opérations de construction, d'acquisition suivie ou non de travaux d'amélioration de logements meublés et d'amélioration.
- Logements destinés à des salariés ou des stagiaires d'entreprises du secteur assujetti tenus, pour des raisons professionnelles liées à l'exercice d'une activité à caractère saisonnier ou d'une activité temporaire d'une durée comprise entre trois mois et un an ou pour des raisons de formation, de se loger hors de leur résidence principale.

Les conditions de loyers et de ressources des occupants ne doivent pas excéder les plafonds PLS.

- Financements accordés en contrepartie de réservations locatives en droit de suite, sur la durée du prêt, sur l'ensemble des logements de l'opération.

III-Paragraphe : quelles sont les caractéristiques financières ?

Les principales caractéristiques des conditions financières sont les suivantes :

- intervention en prêt dans la limite de 60 % du prix de revient prévisionnel de l'opération (en construction neuve) et de 50 % du prix de revient prévisionnel de l'opération (en amélioration), dans la limite de plafonds par places créées et en fonction de la zone d'investissement.

Prêts délivrés avec un taux d'intérêt annuel et fixe. Celui-ci est égal au taux du livret A en vigueur au 31 décembre de l'année précédant la signature de la convention de prêt minoré de deux points, sans pouvoir être inférieur au taux de 0,5 %.

Durée des prêts : durée libre dans la limite de 40 ans pour les opérations de créations de logements et de 15 ans pour les opérations d'amélioration.

- intervention possible en subvention complémentaire si les logements produits sont destinés à des jeunes.

Subventions délivrées dans la limite de 60 % du prix de revient prévisionnel de l'opération (en construction neuve) et de 50 % du prix de revient prévisionnel de l'opération (en amélioration), dans la limite de plafonds par places créées et en fonction de la zone d'investissement.

Le montant de la subvention est limité à 50% du montant du prêt.

IV-Paragraphe : caractéristiques des logements financés ?

La production de logements pour saisonniers s'inscrit dans une logique de pérennisation et de professionnalisation de l'emploi. Elle repose donc sur l'attractivité que représente la qualité de la réponse tant dans le domaine des surfaces que du respect de l'intimité et de l'autonomie des saisonniers.

Ainsi, tout logement destiné à être loué nu meublé à titre de résidence principale aux salariés saisonniers doit être un logement décent, il doit notamment :

- avoir une surface habitable minimale de 14 m², et un volume minimal de 33 m³ par salarié saisonnier,
- disposer de chambres individuelles isolées correspondant au nombre de saisonniers logés et de pièces communes lorsqu'il ne s'agit pas d'un logement isolé,
- comporter les éléments minimums de confort retenus pour la définition des caractéristiques du logement décent, tout en garantissant l'autonomie (coin cuisine, sanitaires) et l'intimité du salarié saisonnier.
- le nombre de salariés isolés hébergés dans un même logement ne peut excéder 4.

Des dérogations peuvent être accordées en fonction de l'intérêt des opérations, notamment pour les normes de surface lorsqu'il s'agit d'opérations réalisées dans l'existant.

V-Paragraphe : qui peut bénéficier des fonds ?

Le financement est accessible quelles que soient la nature du financement principal mis en œuvre, la nature de l'opérateur (bailleurs sociaux, privés, collectivités locales, SEM, SCI) et la nature des opérations financées (logements sociaux, parc privé).

VI-Paragraphe : Comment en bénéficier ?

Les aides d'Action Logement sont attribuées par les CIL. Cependant, toute demande de financement doit être validée au préalable par le Conseil de surveillance de l'UESL.

Après accord de l'UESL, l'opérateur devra signer plusieurs :

- Une convention de financement CIL/Opérateur
- Une convention CIL/opérateur et, le cas échéant, CIL/Opérateur/Gestionnaire qui organise les conditions d'occupation des logements réservés.
- Une convention de réservation des logements CIL/Employeur, et le cas échéant, CIL/Employeur/Gestionnaire qui fixe notamment les conditions de présentation des candidats.



2A - Le Prêt Locatif Social

I - Qu'est ce que c'est ?

Le **Prêt Locatif Social** (PLS) s'adresse aux personnes physiques ou morales qui veulent réaliser une opération locative.

II - Quelles sont les caractéristiques financières ?

Ce prêt est souscrit sur une durée maximale de 30 ans. Le taux est indexé sur le Livret A.

Son montant ne peut être inférieur à 50 % du prix de revient de l'opération (dans cette quotité peuvent être intégrés le cas échéant, le prêt Action Logement et les autres subventions acquises).

Ce prêt ouvre droit pour les locataires à l'Aide Personnalisée au Logement (voir 4A - Les aides versées par la Caisse d'allocations Familiales (CAF)).

III - Qui peut bénéficier de ces fonds ?

Tous les opérateurs – personnes physiques comme personnes morales - peuvent bénéficier du PLS.

IV - Comment en bénéficier ?

Il est nécessaire d'obtenir un **agrément préalable**. L'instruction est assurée par les DDT (Directions Départementales des Territoires). Cet agrément permet l'ouverture des droits aux APL, l'exonération de la taxe foncière sur le bâti pendant 25 ans ainsi qu'un taux réduit de TVA (7% au 1er janvier 2013).

Une fois l'agrément, le prêt est attribué par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) pour les bailleurs sociaux et les Sociétés d'Economie Mixte (SEM). Pour les autres porteurs de projets, il faut s'adresser aux établissements de crédits conventionnés (Crédit Foncier de France, Crédit Agricole, Crédit Mutuel, Crédit Coopératif).

Une **convention** doit obligatoirement être signée entre l'Etat et le bénéficiaire du Prêt Locatif Social. Celle-ci détermine les obligations et droits respectifs du propriétaire et des locataires du ou des logements conventionné(s). Il est notamment question du respect des montants des loyers et des conditions de ressources des locataires (voir Recommandation – Action Logement – 20 Septembre 2012).

Bon à savoir !

Les opérations financées à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un PLS, sont exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de 15 ou 25 ans à compter de l'année qui suit celle de leur réalisation.



Partie B – Les aides aux locataires et aux bailleurs

1A – L'avance LOCA-PASS®

Futurs locataires, vous pouvez demander à bénéficier de l'avance LOCA-PASS®. Ce dispositif permet d'obtenir le versement de la « caution logement » appelée parfois « dépôt de garantie » demandée par le propriétaire lors de la signature de votre bail.

I - Qui peut demander à bénéficier de cette avance ?

- Les salariés d'entreprises et les travailleurs saisonniers du secteur privé non agricoles.
- Les jeunes de moins de 30 ans en formation professionnelle, en recherche d'emploi, en situation d'emploi ou les étudiants boursiers d'Etat.

II - Quel est le montant de cette avance ?

Elle correspond au montant du dépôt de garantie prévu dans le bail dans la limite de 500 €.

Définition du dépôt de garantie

C'est la somme remise au propriétaire par le locataire à la signature du contrat de location. Il permet au propriétaire de se prémunir contre les dégradations ou les impayés éventuellement dus par le locataire lorsqu'il quitte le logement. Le dépôt de garantie est encaissé. Son montant est au maximum d'un mois de loyer hors charges. Cette somme est restituée au plus tard dans les 2 mois suivant la restitution des clés par le locataire.

3 - Comment cette avance est-elle versée ?

Cette avance, **gratuite** (à taux zéro et sans frais de dossier), prend la forme **d'un prêt sans intérêt**. Le versement s'effectue au moment de l'entrée dans le logement. La somme est généralement versée au locataire.

4 - Comment rembourser cette avance ?

Le remboursement débute après un différé de 3 mois selon les modalités suivantes :

- Mensualités de 20 € minimum,

- Durée de remboursement modulable dans la limite de 25 mois, au choix du bénéficiaire, au-delà de la période de différée,
- Possibilité de déblocage des fonds au bailleur, avec l'accord du locataire
- Obligation de remboursement anticipé dans un délai maximum de 3 mois après le départ du logement.

Pour les salariés saisonniers du tourisme et les salariés mutés pour une durée déterminée de 6 mois maximum, il est possible de rembourser l'avance en une seule fois au départ du logement.

5 - Comment demander cette avance ?

La demande s'effectue auprès du **Comité Interprofessionnel du Logement** (CIL) le plus proche (se rendre sur www.actionlogement.fr).

Elle doit être faite au plus tard dans les 2 mois après l'entrée dans les lieux.

Un bail d'habitation doit être signé. Une personne ayant déjà obtenu cette aide, peut à nouveau en faire la demande si elle est à jour de ces engagements.

2A – La Garantie des Risques Locatifs

Les propriétaires peuvent souscrire une **assurance** spéciale protégeant contre les éventuels **impayés de loyers, charges** et **dégradations** dont le locataire pourrait être l'auteur.

Cette assurance « **Garantie des Risques Locatifs** » (GRL) est mise en place par **Action Logement** avec le soutien de **l'Etat**. La souscription doit se faire auprès d'un assureur qui a adhéré au dispositif GRL.

Bon à savoir !

La prime d'assurance « impayés de loyers » est déductible du revenu foncier.

Logement des jeunes de moins de 30 ans : la Région Basse Normandie rembourse au propriétaire le coût de l'assurance.



I - Les assureurs adhérents au dispositif GRL

- CGI Assurances - Téléphone : 0 810 81 30 30
- Mutuelle Alsace Lorraine Jura - www.assurancemutuelle.com
- FIDELIDADE Mundial France -: www.grlgarantie.com - Téléphone: 01 46 06 06 46
- GENWORTH - www.genworth.fr - Téléphone: 01 55 91 15 37.

Rendez-vous sur le site www.grl.fr pour avoir tous les contacts (rubrique « Propriétaires »).

II - Que couvre la GRL ?

Cette garantie couvre :

- Les loyers impayés

Charges et taxes locatives **pendant toute la durée du bail** du locataire jusqu'à la date de récupération effective du logement, dans la limite d'un plafond de 70 000 €.

- Les dégradations locatives

Le montant des travaux de remise en état du bien immobilier suite aux dégradations causées pendant la période d'occupation du logement et constatées au départ du locataire.

L'indemnisation est opérée après une franchise égale au dépôt de garantie et dans la limite de 3 500 € TTC pour un logement meublé ou de 7 700 € TTC pour un logement loué nu.

- Les frais de contentieux

Engagés pour recouvrer l'impayé dans la limite du plafond de la garantie loyers impayés (frais de procédure, honoraires d'huissier, d'avocat...)

III - Quelles conditions pour bénéficier de la GRL ?

Tout logement du parc privé destiné à la résidence principale du locataire **loué nu ou meublé**.

La GRL a été créée pour faciliter l'accès au logement du plus grand nombre. En effet, **un seul critère est retenu** : le taux **d'effort du locataire** qui doit être inférieur ou égal à 50%. Autrement dit, le montant du loyer mensuel (charges comprises) ne doit pas être supérieur à 50 % des revenus du locataire.

Attention : le montant du loyer mensuel (charges comprises) ne doit pas dépasser 2 000 €.

IV - Combien coûte la GRL ?

Le montant de la prime **est de l'ordre de 2,5 %**. Il est fixé par les compagnies d'assurances.

Exemple :

Sur la base d'un loyer mensuel de 600 € et d'une tarification de 2,5 %, la prime acquittée par le bailleur est de 180 € par an : $(600 \times 12) \times 2,5 \%$

Cette prime annuelle de 180 €, correspondant à 9 jours de revenus locatifs, ouvre droit en cas de besoin à une garantie de 70 000 €

V - Mais encore...

En cas de difficulté du locataire, et avant toute démarche contentieuse, **une procédure amiable de recouvrement de la dette** est engagée. Cette démarche s'accompagne de conseils personnalisés, en fonction de la situation économique et sociale du locataire.

Enfin avec la GRL, le locataire est **dispensé de fournir une caution** de personne physique (ami, parent etc.).



3A – Le Fonds solidarité logement (FSL)

Un fonds de solidarité pour le logement (FSL) est institué dans chaque département.

En cas de ressources insuffisantes et de difficultés, le locataire peut demander une aide au F.S.L pour accéder ou se maintenir dans le logement.

I - Quelles sont les caractéristiques de ces aides ?

Les conditions d'attribution des aides, ainsi que les règles de fonctionnement du FSL, sont fixées par chaque département dans un règlement intérieur.

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.

II - Bénéficiaires

Les aides du FSL s'adressent :

- au locataire et sous-locataire
- au propriétaire occupant,
- à la personne hébergée à titre gracieux,
- au résident de logement-foyer.

III - Conditions d'attribution

Le FSL tient compte de l'ensemble des ressources de toutes les personnes composant le foyer, à l'exception des ressources suivantes :

- les aides au logement,
- l'allocation de rentrée scolaire,
- et l'allocation d'éducation spéciale et de ses compléments éventuels.

IV - Comment en faire la demande ?

La demande est à faire auprès du conseil général de son domicile.

Bon à savoir !

Les partenaires sociaux de la branche des Hôtels - Cafés - Restaurants ont développé une action sociale d'aide et de conseils. Tout salarié de la branche - y compris les saisonniers - qui connaît des difficultés peut faire une demande d'intervention sociale.

Plus d'informations sur <http://www.hcrprevoyance.fr/> - Salariés – Action sociale

4A - Les aides versées par la Caisse d'allocations Familiales (CAF)

Un locataire peut bénéficier, sous certaines conditions (situation familiale, ressources...), d'une aide de la Caf pour payer son loyer. Cette aide peut être versée directement au propriétaire.

I - Quelles sont les conditions pour bénéficier de ces aides ?

- Le locataire ne doit pas avoir de lien de parenté avec le propriétaire du bien loué
- Le logement doit être occupé plus de 8 mois par an et constituer la résidence principale du locataire. Peut être également **considéré comme résidence principale** le logement des personnes isolées contraintes de s'absenter fréquemment pour des raisons professionnelles, comme c'est le cas par exemple des travailleurs saisonniers.
- 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...

II - Quelles sont les caractéristiques de ces aides ?

Selon que le logement soit conventionné ou pas, deux types d'aide existent :

- Si le logement est conventionné (1), le locataire pourra éventuellement percevoir une aide personnalisée au logement (APL). En ce cas l'aide est versée directement au bailleur.

(1) Conventionné : le propriétaire a signé une convention sur ce logement.

- Si le logement n'est pas conventionné, le locataire peut éventuellement bénéficier de l'allocation de logement (AL). En ce cas, l'aide est versée au locataire sauf si le bailleur demande à la CAF le versement direct. L'accord du locataire n'est plus nécessaire.

La nature de l'aide au logement et son montant sont calculés par la CAF à l'aide d'un barème qui diffère selon les départements.

III – auprès de qui faire la demande ?

Il faut s'adresser à la CAF du département de sa résidence.

Bon à savoir !

Sauf exceptions, aucun locataire ne peut être expulsé durant la période de trêve hivernale de sa résidence principale.

La trêve hivernale débute chaque année le 1er novembre et s'achève le 15 mars de l'année suivante.

Cette protection s'applique même pour un logement accessoire à un contrat de travail.



Chapitre 2 - Les occupations des sols : la législation applicable

Partie A - Les habitations légères de loisirs (HLL)

1A - Définition

Le code de l'urbanisme (article R.111-31) définit les habitations légères de loisirs comme des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Sont concernés les chalets, bungalows ou encore cabanes.

1B - Législation applicable

Articles R.111-32 et suivant du code de l'urbanisme

L'implantation est possible :

- dans les parcs résidentiels de loisirs ²,
- dans les terrains de camping classés,
- dans certains villages de vacances,
- ou encore dans certaines dépendances des maisons familiales de vacances.

Les HLL implantées en dehors des différentes structures d'accueil collectives précitées restent soumises au droit commun des constructions, c'est-à-dire : déclaration préalable entre 5 et 20 m² de **surface de plancher** (SDP) et permis de construire au-dessus de 20 m² de SDP, conformément aux dispositions des articles R. 421-1, R. 421-2 et R. 421-9 du code de l'urbanisme.

² Le Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) est un terrain aménagé au sens des articles R. 111-32 et R. 111-46 du code de l'urbanisme. Il est spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs.

Vous dites Surface de Plancher (SDP) ?

Le Code de l'urbanisme définit la notion de SDP comme la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Certaines surfaces peuvent être déduites.

Plus d'information : R. 112-2 du Code de l'urbanisme

Partie B – Les résidences mobiles de loisirs ou « mobile homes »

1B - Définition

Le législateur définit les résidences mobiles de loisirs comme des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Ces véhicules d'habitation conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

2B - Législation applicable

Articles R.111-33 et suivants du code de l'urbanisme

L'installation est **impossible sur un terrain privé**. Elle est uniquement autorisée dans trois cas :

- dans les parcs résidentiels de loisirs,
- dans les terrains de camping régulièrement créés ;
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger.

Et si le mobile home n'est plus mobile, la résidence mobile est soit considérée comme :

- une HLL si cette dernière est toujours démontable et transportable,
- soit une construction et en ce cas c'est l'application du droit commun (voir Partie A – Les habitations légères de loisirs (HLL)).

Partie C - Les caravanes

1C - Définition

Sont considérées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction. Le code de la route autorise les caravanes à circuler.



2C - Législation applicable

Articles R*111-37 et suivants du code de l'urbanisme

Caravane stationnée : si la caravane reste attelée au véhicule, on parle de stationnement. Sur la voie publique, ce sont les règles du code de la route qui s'appliquent. Un maire peut limiter ce stationnement par arrêté motivé. Sur un terrain privée, il faut l'accord du propriétaire du terrain ou de la personne qui en a la jouissance.

Caravane installée : c'est le cas si la caravane est immobilisée (détachée, branchée sur une installation électrique, mis en place d'un auvent etc.). En dehors des terrains de camping ou des parcs résidentiels, la liberté d'installation est la règle, et l'interdiction l'exception. Mais dans les faits, les interdictions sont nombreuses :

- l'installation est impossible dans les zones où le camping est interdit
- Sur un terrain privé, la durée de stationnement annuel ne doit pas dépasser trois mois. La parcelle ne peut pas accueillir plus de 6 caravanes, sinon ce sera considéré comme un terrain de camping et une autorisation administrative est nécessaire.

Partie D - Les toiles de tente

1D – Définition

Une tente est un habitat temporaire en toile. Elle est généralement utilisée dans les campings ou les camps durant les vacances. La toile se monte généralement grâce à des piquets, des arceaux et des cordelettes.

2D - Législation applicable

Articles R. 111-41 et suivants du code de l'urbanisme

Les tentes peuvent être installées, soit dans les terrains de camping aménagés, soit sur une parcelle individuelle avec l'accord de celui qui a la jouissance du terrain.

Partie E - Les yourtes

1E - Définition

Ces tentes en feutre sur armature en bois sont originaires d'Asie centrale. Le statut juridique de ces habitations dépend de leur équipement et de leur surface.

2E - Législation applicable

- Si les yourtes ne sont pas équipées, elles sont considérées comme des tentes. Elles peuvent être installées partout où le camping n'est pas interdit.
- Si les yourtes sont équipées (tels que des sanitaires et bloc cuisine à l'intérieur de la yourte), elles sont considérées comme des HLL.

Bon à savoir !

Il est fortement conseillé de se reporter au règlement du Plan d'Occupation des Sols. Ce document, consultable en mairie, fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols (comme les zones urbaines ou à urbaniser, les zones naturelles etc).

Chapitre 3 – Présentation des actions et aides portées par les Régions

Région Aquitaine

Hébergement des travailleurs saisonniers dans les lycées d'Aquitaine

Dans la continuité de ses interventions dans le domaine du logement des jeunes en activité

ou en formation, le Conseil régional d'Aquitaine a souhaité promouvoir l'utilisation des résidences lycéennes, dont la collectivité est propriétaire, pour proposer des solutions d'hébergement à faible tarif aux travailleurs saisonniers des zones touristiques d'Aquitaine.

L'occupation de ces résidences se fait hors temps scolaire.

Les projets éligibles :

La Région soutient les porteurs de projets qui proposent une prise en location et en gestion totalement sécurisée des locaux, en partenariat avec la (les) collectivité(s) d'accueil des lycées.

La région Aquitaine a soutenu durant les étés 2010 et 2011, une action favorisant l'hébergement des jeunes saisonniers dans la résidence lycéenne du Lycée de la Mer à Gujan-Mestras. Ce dispositif a permis à 90 jeunes d'être hébergés dans des conditions optimales.

Les bénéficiaires :

Les gestionnaires peuvent être des associations, des établissements publics (type CCAS). Les jeunes hébergés doivent avoir entre 18 et 30 ans et être sous contrat de travail saisonnier.

Les conditions de recevabilité :

Tarifification sociale, gardiennage de jour et de nuit, contractualisation d'une assurance dommages, co-financements publics et privés, équilibre d'exploitation de l'action.

Contact :

Service Logement et Habitat

Région d'Aquitaine

Tél : 05 57 57 38 84

Pour en savoir plus : www.aquitaine.fr

Dispositif « un deux toit »

Descriptif :

La Région Aquitaine a mis en place un dispositif appelé « un deux toit » pour initier la création d'un réseau d'hébergement en chambres chez les propriétaires particuliers pour les jeunes en formation et en mobilité professionnelle.



L'hébergement est possible à la nuitée, à la semaine ou encore au mois.

Dans le cadre de ce projet, la Région Aquitaine a recruté un prestataire pour accompagner les bénéficiaires dans leurs démarches: le SIRES Aquitaine.

Les bénéficiaires : Les jeunes en formation, en stage ou en accès à un premier emploi.

Les conditions de recevabilité :

Pour les propriétaires, il faut disposer d'une chambre disponible à leur domicile, confortable et meublée. La location peut avoir des durées variables (à la nuitée, à la semaine ou au mois).

La procédure :

Le SIRES Aquitaine est le prestataire mandaté par la Région Aquitaine pour assurer :

- l'accueil et le conseil,
- la mise en relation entre les jeunes et les propriétaires,
- l'accompagnement à la signature du contrat d'hébergement,
- le suivi du binôme
- la médiation en cas de besoin.

Le propriétaire est accompagné dans ses démarches jusqu'à la signature du contrat d'hébergement pour :

- trouver un (e) jeune dont les besoins répondent aux disponibilités d'accueil,
- mettre en relation propriétaire et occupant,
- signer le contrat d'hébergement et préciser ensemble les règles de cohabitation sur les parties communes (cuisine, salle de bain, ...) et les parties privatives (chambre meublée).
- aider le propriétaire en cas de besoin tout au long du séjour du jeune au domicile.

Cette prestation est totalement gratuite pour le propriétaire.

Contact : SIRES Aquitaine au 05.56.51.57.66.

Pour en savoir plus : <http://logement-jeunes.aquitaine.fr/>



Région Basse Normandie

Appel à projets « 1 jeune 1 logement »

Depuis 2008, la Région a lancé l'appel à projets « 1 jeune, 1 logement » avec comme idée directrice de **fédérer** et **mutualiser les moyens** au travers d'une **aide au démarrage**. Ce dispositif a permis de soutenir 29 projets d'associations, de collectivités locales et de Pays.

Les projets éligibles : Sont éligibles les démarches répondant à des besoins émergents ou non satisfaits sur les territoires, visant à favoriser l'accès des jeunes au logement. Le public prioritaire est celui des jeunes âgés de 18 à 26 ans en voie d'insertion professionnelle et sociale.

- Pérennisation et déploiement des associations spécialisées dans le logement des jeunes
- Soutien aux initiatives et aux expérimentations
- Soutien à la communication autour des dispositifs d'accès des jeunes au logement
- Soutien à l'association tête de réseau régionale et développement des partenariats

•

Les bénéficiaires : Les bénéficiaires d'une aide régionale au titre du logement des jeunes sont les associations, les collectivités territoriales, les Pays, les Parcs Naturels Régionaux, les opérateurs aux services des personnes et de leurs logements.

Les conditions de recevabilité :

Une aide forfaitaire sera accordée à chaque porteur de projet retenu et viendra en complément des crédits de droit commun et des aides accordées par les partenaires institutionnels et/ou associatifs.

Pour chaque porteur de projet, la Région ne pourra subventionner que deux projets par an.

L'enveloppe budgétaire :

Cette aide est plafonnée à :

- 15 000 € pour la thématique « Pérennisation et déploiement des associations spécialisées dans le logement des jeunes (associations de type CLLAJ) » ;
- 15 000 € pour la thématique « Soutien aux initiatives et aux expérimentations » ;
- 20 000 € pour la thématique « Soutien à la communication autour des dispositifs d'accès des jeunes au logement »
- 25 000 € pour la thématique « Soutien à l'association tête de réseau régionale et développement des partenariats ».

Procédure : L'instruction des dossiers sera conduite en coordination avec les partenaires intervenant dans les domaines du logement, de la jeunesse et de la formation professionnelle.

Une convention liant le porteur de projet et la Région Basse-Normandie sera établie. Elle précisera la démarche initiée, les populations ciblées, les partenaires institutionnels associés et les moyens mis en œuvre pour assurer le suivi et l'évaluation des actions. Les modalités de versement de la subvention et le délai de réalisation du projet seront également précisés dans cette convention.

Les projets ainsi que les conventions afférentes seront soumises à l'examen de la Commission Permanente.

Contact : Région Basse-Normandie - Service Solidarité et Aménagement - Anne HOULETTE

Tél : 02 31 06 89 09 Courriel : a.houlette@crbn.fr

Pour en savoir plus : consultez le site internet de la région.

Le dossier-type de candidature est téléchargeable sur le [site Internet](#) de la Région

Garantie des Risques Locatifs : la Région facilite l'accès des jeunes au logement

La GRL est une garantie « loyers impayés », elle permet aux propriétaires bailleurs d'obtenir une **assurance** pour des locataires ne présentant pas de garanties suffisantes. Son financement est assuré par Action Logement (organismes collecteurs du 1% logement), l'Etat et les propriétaires bailleurs qui la souscrivent auprès de certaines compagnies d'assurance. En cas d'incidents, le bailleur est assuré d'être remboursé des loyers et charges, sans limitation de durée et ce, sans avoir à prendre en charge une procédure.

Le dispositif : depuis juin 2011, la Région Basse Normandie passe à une nouvelle étape dans son accompagnement des jeunes dans l'accès au logement en prenant en charge la Garantie des Risques Locatifs (GRL) pour les propriétaires privés bas-normands qui louent à des jeunes de moins de 30 ans. Le **remboursement** par la Région du coût de l'assurance doit permettre **d'inciter les bailleurs** privés à **louer** leur logement à des **jeunes de moins de 30 ans** n'offrant pas les garanties financières habituellement attendues (en situation ou recherche d'emploi, demandeurs d'emploi indemnisés, bénéficiaires des minima sociaux, étudiants boursiers ou non).

Les bénéficiaires :

Le locataire doit avoir moins de 30 ans :

- La GRL est un vrai **plus** pour faciliter **l'accès au parc locatif privé**

- La GRL **dispense** de fournir une **caution solidaire**
- En cas de difficultés un **accompagnement** est possible afin de mettre en place un traitement amiable.

Etre un bailleur privé :

- Le montant de **la prime** d'assurance est **intégralement remboursé** durant 3 ans
- La GRL assure la prise en charge des éventuels **loyers impayés**
- En cas de dégradations, la GRL couvre les **réparations**
- En cas de contentieux, la GRL couvre l'ensemble des **frais de procédure**.

Les conditions de recevabilité :

La part du loyer dans les ressources doit être comprise entre :

- 28% et 50% pour les ménages en emploi stable (CDI)
- 0% et 50% pour les ménages concernés par la précarité au regard de l'emploi (CDD, en intérim, en insertion professionnelle, étudiants...)

Le logement à usage d'habitation principale doit être situé sur le territoire de la Région Basse-Normandie loué nu ou meublé (hors logement public social)

Procédure :

- Constituer le dossier de location : comme dans toute démarche de recherche de logement, il faut fournir la copie de l'ensemble des justificatifs de ressources (bulletins de salaire, avis d'imposition, avis de non imposition...) et les documents complémentaires demandés par le propriétaire.
- Le propriétaire adresse ensuite le dossier de location à Logiliance ouest pour validation. Dès validation de Logiliance ouest, le bail peut être signé.
- Le propriétaire, une fois le bail signé et le contrat d'assurance GRL souscrit, transmet une copie du bail, et du contrat d'assurance GRL à Logiliance ouest, afin que son dossier soit enregistré et que la Convention Conseil Régional - Bailleur lui soit adressée. Il sera ensuite remboursé chaque année, à terme échu, pendant trois ans, sur présentation du justificatif de paiement de la prime auprès de Logiliance ouest.

Contacts :

- Région Basse-Normandie - Service Solidarité et Aménagement - Anne HOULETTE
Tél : 02 31 06 89 09 Courriel : a.houlette@crbn.fr
- Logiliance Ouest : <http://www.logiliance-ouest.fr/>

Pour en savoir plus : consultez le site internet de la région – rubrique « aides régionales »



Région Bretagne

Appel à projets Logement des jeunes et des travailleurs mobiles 2012/2013

Les projets éligibles : Les travaux de construction de structures d'hébergement collectives (de type FJT ou résidences sociales) ou éclatées (foyers soleil), de réhabilitation, de transformation d'usage et les opérations d'acquisition-amélioration de logements individuels et collectifs.

Les bénéficiaires : les maîtres d'ouvrage publics ou privés: collectivités locales, organismes HLM, SEM de construction, structures associatives.

Les conditions de recevabilité :

La Région examinera avec attention la prise en compte d'un certain nombre de critères:

- réponse à des besoins identifiés sur le territoire,
- implication dans le projet des collectivités locales et des entreprises,
- mobilisation de fonds propres par le maître d'ouvrage (bailleur HLM),
- qualité architecturale et environnementale du projet (performances énergétiques, isolation thermique...),
- niveau des loyers ou des redevances pratiqués,
- mode de gestion proposée,
- projet de règlement intérieur (pour FJT et résidences sociales),
- mixité du public accueilli,
- accès aux nouvelles technologies de l'information et de la communication...

L'enveloppe budgétaire 2012 : 1,2 M€ - subventions plafonnées à 8000 € par logement dans la limite de 60 logements par projet.

Procédure : un comité de sélection se réunit en septembre pour procéder à l'audition des porteurs de projets accompagnés des gestionnaires des centres d'hébergement.

Contact : Christian du Boislouveau - Chef du service foncier, urbanisme et habitat
Mail: christian.duboislouveau@region-bretagne.fr

Pour en savoir plus : Consultez le cahier des charges sur [le site internet](#).



Aide régionale au fonctionnement des associations pratiquant la sous location de logements meublés à destination des jeunes et des travailleurs mobiles - 2012

Objectifs

Promouvoir la constitution d'un parc spécifique meublé en sous location à destination des jeunes et des travailleurs mobiles en proposant à des associations ou organismes à but non lucratif, des conventions annuelles visant à compenser les dépenses liées au risque de vacance et aux frais de gestion de ce type de logement. Cette aide a été élargie à la sous location dans le parc social. Cette possibilité ayant été ouverte récemment au secteur social par le décret du 15 décembre 2010 en application de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Type et domaine d'intervention

Cette aide concerne les logements dont les sous-locataires – jeunes ou travailleurs mobiles – sont liés par un titre d'occupation précaire.

Bénéficiaires

Les associations ou organismes à but non lucratif qui louent un nouveau logement dans le but de le sous louer en logement meublé à destination des jeunes et des travailleurs mobiles.

Modalités d'intervention de la Région

Une subvention forfaitaire annuelle de 1 000 € par logement à destination des jeunes, travailleurs mobiles et travailleurs saisonniers.

Le financement ne pourra excéder 3 ans pour un même logement. Le plafond de subvention est fixé à 40 000 € par an et par organisme. Cette aide pourra être déplafonnée pour les logements sociaux. Une seule demande par logements et par an sera prise en compte. La demande d'aide devra nous être adressée au terme d'une année de location ou à la fin de l'exercice suivant.

Le versement de la subvention aura lieu après la signature d'une convention financière par l'association ou l'organisme à but non lucratif.

Contact :

Service Urbanisme, Foncier, Habitat
283, avenue du Général Patton - CS 21101
35711 RENNES CEDEX 7
Contact : christian.duboislouveau@region-bretagne.fr

Région Pays de la Loire

Pack 15-30 – Pass logement

Le dispositif : Le Pass logement est une garantie de paiement des loyers et des charges dus au propriétaire en cas d'impayés. L'accès à un logement par une personne de moins de 30 ans est ainsi facilité car la Région, grâce au pass logement, peut se porter caution auprès du futur propriétaire (du secteur public ou privé) et répondre d'éventuelles dettes.

Les bénéficiaires :

Tous les jeunes de moins de 30 ans, seuls, en couple ou en colocation :

- souhaitant louer un logement sur le territoire des Pays de la Loire
- contraints à la nécessité de présenter une caution solidaire
- ne pouvant bénéficier de tout autre dispositif comme le Loca-Pass, la GRL ou le Fonds de solidarité logement.

Les conditions de recevabilité :

Le locataire s'engage à :

- payer tous les mois son loyer et ses charges
- faire verser directement à son propriétaire les aides au logement auxquelles il a droit, sauf avis contraire de ce dernier.

Le propriétaire s'engage à :

- proposer un logement digne et de qualité, conforme à la réglementation,
- respecter une phase de négociation amiable avant de mettre en jeu la garantie en cas d'incident de paiement.

Procédure :

Le dossier est instruit par l'URHAJ. Ensuite la région intervient en caution couvrant jusqu'à 18 mois de loyers, charges comprises.

Loyer mensuel maximum (charges comprises) : 1 personne : 500 € - 2 personnes et plus 650 €

Caution régionale (montant global maximum) : 1 personne : 9000 € - 2 personnes et plus 11700 €

Contacts :

Conseil Régional des Pays de la Loire - Anais MALICET

Direction des Solidarités - Tél : 02 28 20 52 05 / Fax : 02.28.20.50.12 / Mail :

anais.malicet@paysdelaloire.fr



URHAJ Pays de la Loire - 1, rue Vasco de Gama - 44800 SAINT HERBLAIN

Tél : 02 51 70 12 63 – Fax : 02 51 70 02 57

Mail : pays_loire@unhaj.org

Pour en savoir plus : consultez le site internet de la région :

<http://jeunesse.paysdelaloire.fr/pack15-30/>



Région Rhône Alpes

Production de logements en faveur des salariés saisonniers du tourisme

Le public des saisonniers est ciblé par la Région pour la première fois dans la délibération n°99.09.357 de l'Assemblée Plénière du 23 & 27 avril 1999. La Région aidait jusqu'alors les structures d'hébergement pour les jeunes en formation. Par cette délibération, elle étend son champ d'intervention aux jeunes en emplois précaires et saisonniers ou en insertion sociale et professionnelle.

Les projets éligibles :

Travaux de construction neuve ou d'acquisition-amélioration (création de nouvelles places) – Pas de réhabilitation.
Parc public et privé

Objectifs :

L'objectif, inscrit dans la convention Etat/ UESL / RRA, en terme de nombre de places à produire est de 1 000 places sur 3 ans entre 2007 et 2010 + avenants de reconduction d'un an pour 2011 et 2012, soit environ 300 places de plus sans qu'un plafond n'ait été indiqué dans le dernier avenant).

Les bénéficiaires : commune, bailleur social, entreprises. Les particuliers sont exclus.

Les conditions de recevabilité :

La demande de subvention doit être déposée par la structure « maître d'ouvrage ». Elle est conditionnée par l'obtention du financement Etat (PLS) et/ou du financement d'un collecteur du 1% (CIL ou CCI) pour la réalisation de l'opération.

L'aide fait l'objet d'une convention Etat- UESL- RRA. Cette aide ne vise que les salariés saisonniers du tourisme (non les saisonniers agricoles). Le mode de calcul de l'aide : 40% maximum du coût des travaux, plafonné à 3 000 € par place et 50 places par opération

Contacts :

Valérie MUNIER

Mail : vmunier@rhonealpes.fr

Région Rhône-Alpes

Direction des Politiques Territoriales

Service des contrats territoriaux des politiques de la Ville, de l'Habitat et Solidarités

1, esplanade François Mitterrand - CS 20033 / 69269 Lyon Cedex 02

Pour en savoir plus : <http://www.rhonealpes.fr/>

Attention : reconduction de ce dispositif en 2013 sous réserve

Chapitre 4 - Présentation de quelques expérimentations nationales

Type d'action	Mobilisation d'un lycée
Structure gestionnaire	Association spécialisée
Département	85
Intitulé	Utilisation du Lycée Eric Tabarly - 85340 Olonne sur mer

Escalesouest (85)

Contexte et origine du projet

Spécialiste de l'hébergement temporaire l'association ESCALESOUEST souhaite développer l'accès au logement pour les travailleurs saisonniers. Fort de notre proposition de créer une structure d'accueil sur le littoral vendéen, nous sommes entré en contact avec la communauté de commune des Olonnes et la région des Pays de la Loire afin de créer une convention tri-partite de location du lycée ERIC TABARLY à Olonne sur mer.

Descriptif sommaire du projet

Le lycée ERIC TABARLY d'Olonne sur mer est disponible sur les mois de juillet et Aout, donc nous organisons la sous-location des chambres et des parties communes aux travailleurs saisonniers.

Nous louons du samedi 31 juin 2012 au samedi 1er septembre 2012 des chambres individuelles à 14€ et des chambres collectives (2 à 4 lits) à 10€ la nuit par personne ce qui représente environ 120 places. Les résidents bénéficient d'un jardin aménagé, d'une salle commune avec TV/jeux/wifi, d'une laverie, d'une cuisine collective. Nous proposons tous les matins un petit déjeuner complet à 3€, des frigos à disposition des résidents et une petite mercerie de dépannage. Le site est sécurisé 24/24 par la présence en journée de l'équipe gestionnaire et la nuit d'un rondier. L'équipe est aussi présente pour accompagner les résidents dans leur prise d'autonomie dans cette ville qu'ils ne connaissent peut-être pas.

La structure d'accueil est idéalement située sur le boulevard du VENDEE GLOBE donnant accès rapidement à l'ensemble du territoire touristique.

Description technique

30 chambres individuelles - 40 chambres collectives

Environ 120 places - Toutes les chambres sont équipées WIFI + salle de bain

Montage budgétaire

ESCALESOUEST loue le lycée à la région Pays de la Loire sur la période

Maitre d'ouvrage :

Structure gestionnaire : ESCALESOUEST

128 rue de saint andré d'ornay - 85000 La Roche Sur Yon

Tel : 02 51 05 19 09 - info@escalesouest.com

Informations sur les modalités de gestion

Les réservations ouvrent le 1er Avril

Contacts : 06 73 93 16 78 ou par mail info@escalesouest.com



Type d'action	Mobilisation du parc privé
Structure gestionnaire	Communauté de communes
Département	38
Intitulé	Service « Logements pour travailleurs saisonniers »

Communauté de communes de l'Oisans (38)

Contexte et origine du projet

La mise en place du service logement émane d'une mobilisation collective autour de la question du logement des travailleurs saisonniers. Un long travail de diagnostic social partagé par différents acteurs locaux (accueil saisonnier bénévole, employeurs, ANPE, assistante sociale, élus) a posé la problématique des emplois qui ne trouvaient pas de candidats qualifiés, faute de logements.

D'autres jeunes, bien qu'ayant trouvé un emploi, quittaient la station, faute de pouvoir se loger.

Cette situation d'impasse totale conduit le collectif à trouver une solution rapide en étudiant les possibilités locales. Et c'est au regard de la situation de l'immobilier aux Deux Alpes, avec le constat d'appartements fermés toute l'année que l'idée de mobiliser ce parc privé existant est retenue.

Très vite, l'action collective rencontre un franc succès, la Communauté de Communes décide de professionnaliser l'opération. Une personne à temps plein est alors embauchée en 2002.

Descriptif sommaire du projet

Mobiliser le parc privé afin de dégager des appartements à la location saisonnière, dans l'objectif de loger les travailleurs saisonniers.

Description technique

Ces logements sont loués aux employeurs qui sont signataires du contrat de location, versent la caution et règlent les loyers. Selon les secteurs d'activités, le salarié peut être amené à payer ou à participer au paiement du loyer. Dans ce cas, il peut bénéficier d'une aide au logement via un contrat de sous location.

La médiation locative est assurée par le service logement (visites des appartements, contrats de location, états des lieux d'entrée et de sortie, relevés de compteurs et suivi de la location toute la durée du bail).

La pratique locative par l'intermédiaire des employeurs fonctionnent également l'été mais dans une proportion moindre.

La mobilisation des logements vacants (courrier annuel à tous les propriétaires des Deux Alpes et de ses environs) a également permis de dégager des logements à l'année.

Montage budgétaire

Approximativement 100 000€ annuel salaires compris. Coût supporté par la collectivité territoriale. Le « Service logement » est un service gratuit pour les propriétaires, locataires et employeurs

Structure gestionnaire

Communauté de communes de l'Oisans

Informations sur les modalités de gestion

Moyens : 1 poste permanent, à temps plein, 1 poste permanent à 80%, huit postes aux intersaisons pour les états des lieux et une aide soutenue de l'accueil saisonnier.

Ouverture au public : Toute l'année, du lundi au vendredi.

Partenaires : Le SIRES (service immobilier à vocation sociale) à Grenoble pour la légitimité du service; les employeurs, Pôle emploi, Alliance (locapass), l'Adil, Les agences immobilières, la CAF, la DIRECCTE pour la réglementation entre contrat de travail et logement, et tous les services de la station (office du tourisme, mairies ...).

Contacts :

Service Logement des Deux -Alpes
Mairie annexe de Mont de Lans
38860 LES DEUX ALPES
Tél : 04.76.79.08.65
Email : servicelogement.2alpes@wanadoo.fr

Commentaires

Accroissement du nombre d'appartements d'années en années.

Le parc locatif a enregistré une hausse spectaculaire depuis sa création, en termes d'offres locatives et de demandes de la part des employeurs, pour atteindre en 2012, 371 logements (toutes locations confondues).

Pertinence de l'action par rapport au contexte local :

- Présence d'un potentiel de logements mobilisables
- La collectivité locale jouit d'une bonne légitimité et d'un facteur de confiance. Un travail important de sensibilisation, d'animation, de mise en réseau a été mené.
- Une volonté de trouver une solution rapide et moins coûteuse que la construction
- Un souhait de privilégier l'habitat diffus par rapport à un habitat concentré
- Un service entièrement gratuit pour les employeurs en recherche de logement pour leur personnel et pour les propriétaires qui trouvent dans cette opération une solution souple et sécurisée à la location de leur bien.



Type d'action	Mobilisation du parc privé
Structure gestionnaire	Communauté de communes
Département	44
Intitulé	Une alternative nouvelle et solidaire pour le logement des saisonniers ou stagiaires

Communauté de communes de Pornic (44)

Contexte et origine du projet

La communauté de communes de Pornic rassemble 8 communes (Arthon / Chauvé / La Bernerie en Retz / La Plaine sur Mer / Les Moutiers en Retz/ Pornic / Préfailles / St Michel Chef Chef) .au sein de son établissement. Avant la saison d'été, de nombreux travailleurs saisonniers ou stagiaires en recherche de logements contactent la communauté de communes.

A son origine, la mise en relation entre les futurs locataires et les propriétaires s'est faite de „manière artisanale“. Puis les élus, conscients de la nécessité d'agir, ont donc décidé en 2004 de mettre en place un „service logement“ au sein de l'Établissement public de coopération intercommunale.

Descriptif sommaire du projet

L'objectif de cette action est de sensibiliser les propriétaires bailleurs à louer leur bien (appartements individuels) ou une partie de leur habitation (chambre) à des travailleurs en mobilité professionnelle ou en formation.

Communication : un communiqué de presse est inséré dans les bulletins municipaux et dans les journaux locaux. Des flyers sont également distribués dans les lieux publics.

Description technique

Types de logements : appartements individuels ou encore chambres chez l'habitant

Nombre : le service „logement“ est en contact avec 71 propriétaires répartis sur les 8 Communes

Loyers : Selon les conditions d'hébergement, les loyers restent très raisonnables, (entre 250 € et 400 €) par mois et toutes charges comprises.

Outils

Une charte de bonne conduite est signée entre le saisonnier et le propriétaire en trois exemplaires. La communauté de communes conserve un exemplaire. Cette charte renseigne les coordonnées des signataires et liste des engagements à respecter ainsi que le montant du loyer.

Un chèque de caution (d'un montant d'un mois de loyer) non débité est donné au propriétaire.

Coût total du projet

Une personne employée par la communauté de communes sur un ½ ETP

Montage budgétaire

Coût du traitement supporté par l'EPCI

Informations sur les modalités de gestion

La personne en charge du service s'occupe de faire un état des lieux, fixe le montant du loyer en accord avec le propriétaire et l'ajoute dans sa base de données. Lorsqu'un saisonnier la contacte pour chercher un logement à la saison, elle étudie la proposition des propriétaires la plus adaptée à ses besoins (critères d'âge, de sexe, de la situation géographique par rapport au lieu du travail...) et met en relation les parties.

Contacts :

Communauté de Communes de Pornic
Mme Sylvette Jeanneau
Tél : 02 51 74 28 76
Mail : sjeanneau@ccpornic.fr

Commentaires :

Le locataire peut prétendre aux APL sur la base de la charte.

La communauté de communes se dégage de toutes responsabilités juridiques en cas d'impayés, de dégradations, de non-respect de la charte.

Parmi les logements, 38 propriétaires peuvent héberger de 2 à 3 saisonniers ou stagiaires, et aucun problème de cohabitation, n'a été constaté à ce jour.

Les demandes de logement se répartissent sur l'année, et pas uniquement pendant la saison estivale, la période la plus sollicitée débute au plus tôt le 1er mai et se termine au plus tard le 30 septembre.



Type d'action	Réhabilitation d'une résidence
Structure gestionnaire	Association spécialisée
Département	64

Pact du Pays Basque (64)

Contexte et origine du projet

Une étude réalisée par le CIL de Bayonne et la Région rapporte que 300 saisonniers sur les 900 recensés rencontrent encore de sérieux problèmes pour se loger. Comment solutionner l'hébergement des 900 saisonniers recensés chaque année dans un contexte de tension du logement sur le littoral du Pays Basque ?

Cette prise de conscience est partagée par l'Etat, le Conseil Général, la commune de Bidart, le Comité Interprofessionnel du Logement de Bayonne, la Région et l'Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie.

Descriptif sommaire du projet

Un groupe de travail s'est constitué autour du projet de réhabilitation de la résidence « Ximinaxar » à Bidart qui a vu la création de 14 logements meublés réservés aux saisonniers. Dans le cadre de la mise en application de la convention signée entre les différents partenaires du projet, une mission de gestion a été confiée au Pact du Pays Basque, via sa structure de gestion locative.

Par cette opération pilote pour le Département des Pyrénées Atlantiques, il s'agit d'impulser une dynamique afin de produire d'autres opérations du même type et de prouver concrètement que des équilibres budgétaires existent pour peu que l'ensemble des acteurs se mobilisent.

Description technique

14 Logements sous APL (T1 et T2)

Loyers (+ charges) : T1 : 272 € / T2 : 460 €

Gestion informatique des accès logements (badges) et des caméras de contrôle par le Pact HD

Coût total du projet

Un investissement de 562 000 € TTC en rénovation.

Montage budgétaire

Financement en PLUS - Fonds propres Ville: 137 700 € - Subvention Etat: 22 500 €

Subvention Conseil Général : 35 000€ - Prêt C.I.L.: 252 000 €

Prêt C.D.C.: 114 800 €



Maitre d'ouvrage : PACT-HD PAYS BASQUE

Structure gestionnaire :

Opérateur

Le Pact-HD Pays Basque et son service Immobilier rural et social

Contacts :

Pact du Pays Basque

Tél : 05.59.46.31.53

Mail : gestionlocative@pacthd-pb.fr

Commentaires :

En termes d'occupation, l'opération est un succès avec un taux d'occupation très élevé, maintenu durant toute la saison touristique. Il s'agit maintenant de trouver un public pour la période d'hiver. La convention signée prévoit pour cela la possibilité d'ouvrir la location à un public de jeunes travailleurs ou de salariés en formation

Durée moyenne d'occupation par locataire : 3 mois

Durée minimale de location : 2 mois

Durée maximale de location : 6 mois

Type d'action	Rénovation- amélioration de l'habitat
Structure gestionnaire	Association spécialisée
Département	38

Communauté de Communes du massif du Vercors (38)

Contexte et origine du projet

En 1992, un programme local de l'habitat révélait que la carence de logements pour les saisonniers était un frein à l'emploi. Quatre années plus tard, une étude spécifique, confiée à H&D Conseils de l'Isère, révèle que le canton accueille plus de 1.100 travailleurs saisonniers l'hiver, et près de 900 l'été, dont 40% sont extérieurs au plateau et parmi eux, 140 sont très mal logés. Au sein du comité local de l'habitat de la CCMV, une commission spéciale travaille à un projet qui bénéficiera en 1999 d'une étude pré-opérationnelle (dans le cadre du contrat station moyenne avec la région, le département et l'Etat). Celle-ci permet de tester les points de blocage des dispositifs existants et de proposer un dispositif adapté aux partenaires institutionnels et financiers. L'Opah est ainsi actée, et débute en 2001.

Descriptif sommaire du projet

Cette Opah "thématique expérimentale" a permis de transformer des bâtiments vacants en petits logements. Ces logements sont ensuite mis à dispositions des travailleurs saisonniers. Aujourd'hui plus de 50 logements sont sur le marché locatif.

Description technique

Des subventions exceptionnelles ont été proposées aux propriétaires pour la réhabilitation de logements mais également leur aménagement. En contrepartie, les bénéficiaires se sont engagés à louer leur meublé pendant neuf ans, dont six années à des saisonniers.

Montage budgétaire

Le dispositif de financements complémentaires et croisés spécifique :

35 % ANAH + 10 % Région (Contrat Global de Développement), soit au total 45 % de subvention + TVA à 5,5 % du montant des travaux subventionnables.

EMPRUNT COCITRA (collecteur Alliance) : Prêts à taux 1%, de 60% du montant des travaux TTC engagés.

MOBILIER aidé par la Région Rhône Alpes : 50 % du coût TTC plafonné à 2 439 € TTC soit 1 220 € maximum par meublé) apportés par la région pour inciter au bon équipement du logement.

Structure gestionnaire

Habitat et Développement Conseils Isère assure la gestion du parc et son animation à travers le « guichet logement ». Cette structure a été mandatée par la Communauté de communes.

Informations sur les modalités de gestion

Le "guichet unique du logement des travailleurs saisonniers" assure l'accueil des saisonniers ou de leurs employeurs et la mise en relation avec les propriétaires bailleurs. Les appartements sont disséminés sur les sept communes de la communauté du massif du Vercors (CCMV).

Contacts :

Guichet Unique "Logement des Saisonniers"- Téléspace Vercors-118, Chemin des Breux - 38250 Villard-de-Lans

Tel : 04 76 95 62 15 - Fax : 04 76 95 62 20

Email : logementsaisonnier@vercors.org ou virginie.coing-maillet@vercors.org

Commentaires

En 2001, plusieurs dérogations ont été obtenues, clé du succès auprès de propriétaires bailleurs :

Sur les mois d'occupation : on a considéré une occupation de 6 à 9 mois minimum en considérant la double saison hiver-été et le remplissage par les personnes en formation (Greta et AFRAT).

Sur le taux de conventionnement Besson (loyer au m²) : Un mode de plafonnement des loyers limités à 2 fois le loyer Besson dans l'ancien (soit en base 2001 11 €/m²), suffisamment incitatif aux loyers du marché.

Sur la règle de division des logements (> 100 m²) : Possibilité de division des logements en petits logements (dérogation à la règle de re-division par tranche de 50 m²)

Sur les transformations d'usage : prise en compte dans l'opération, de transformation de locaux annexes et non à usage d'habitation.

Prise en compte des travaux de finition sous réserve que le logement soit aux normes (dérogation à la non recevabilité des travaux de peintures, papiers peints, revêtements de sols).



Type d'action	Construction
Structure gestionnaire	Bailleur social – société ERILIA
Département	05

Logement saisonnier à Montgenèvre (05)

Contexte et origine du projet

La demande récurrente de logements pour les saisonniers a incité la commune à s'investir pour un projet de construction d'un immeuble à destination des saisonniers avec la société ERILIA.

Descriptif sommaire du projet

La commune de Montgenèvre a donné de la SHON à l'euro symbolique à la société ERILIA afin qu'elle réalise un immeuble à destination des saisonniers sur un programme de 22 logements et à destination des permanents sur un programme de 9 logements.

Description technique

Types de logements	Nombre	Surface moyenne
T1	12	22 m ²
T2	10	33 m ²
Garage	24	

Coût total du projet : cession du terrain par la commune à l'euro symbolique

Prix de revient de l'opération : 2 878 106 € TTC

Montage budgétaire

Subvention de l'Etat pour les logements PLUS/PLAI	33 732 €
Prêt CDC pour les logements PLUS/PLAI	926 246 €
Prêt CFF pour les logements PLS	712 728 €
Prêt UESL pour les logements PLS	700 000 €
Subvention du Conseil Général	48 000 €
Subvention 1 % relance pour les logements PLUS/PLAI	10 000 €
Fonds propres	447 400 €



Calendrier / échéancier : Logements livrés le 1er décembre 2011

Maitre d'ouvrage : Société ERILIA

Structure gestionnaire : Société ERILIA

Informations sur les modalités de gestion

Signature d'une convention avec le bailleur et l'employeur de personnel saisonnier.

Contacts :

Mairie de Montgenève

Route d'Italie

05100 MONTGENEVRE

Catherine SAUREL : csaurel@montgenevre.com

Commentaires : En ce qui concerne les logements : l'employeur loue les logements à Erilia. Il les sous-loue ensuite au salarié saisonnier.



Type d'action	Accords interprofessionnels sur le logement saisonnier
Structure gestionnaire	-
Départements	73. 05. 04

Accords interprofessionnels – Logements saisonniers

Contexte et origine des accords

Afin de garantir la qualité des logements saisonniers, l'exercice du droit au logement, ainsi que la priorité d'accès au 1 % logement certains partenaires sociaux se sont mobilisés et ont signé des accords départementaux interprofessionnels sur le logement des saisonniers.

Présentation des dispositifs

Le premier accord a vu le jour en Savoie **en 2002. Cet accord interprofessionnel** sur le logement des saisonniers a été signé entre les partenaires sociaux suivants : MEDEF, CGPME, CFDT, CGT, FO, CFTC, CGC. Cet accord a favorisé la création de plus de 2 800 lits à un niveau de qualité supérieur aux exigences réglementaires minimales.

A l'automne 2012, ces mêmes organisations interprofessionnelles, tout en soulignant la nécessité de poursuivre les efforts engagés en matière de production de logements neufs, ont signé un nouvel accord expérimental qui affirme la réhabilitation du logement offert aux travailleurs saisonniers comme une priorité partagée et promeut la réhabilitation de ces logements.

D'autres organisations interprofessionnelles ont pris le pas comme dans les Hautes Alpes (2007) ou encore dans les Alpes de Haute-Provence (2008).

Pour en savoir plus :

Pour la Savoie

CBE arrondissement d'Albertville
45 avenue Jean Jaurès, 73200 Albertville
Tél 04 79 32 89 25

Centre de ressources sur la Saisonnalité et la Pluriactivité – ALATRAS
www.alatras.fr Rubrique Logements/outils

Gestion des résidences pour saisonniers – L'exemple de Courchevel (73)

Droit de réservation

La gestion sur Courchevel des logements pour saisonniers est assurée par le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la Maire de Saint-Bon Courchevel.

La gestion se fait ici en direct. La CCAS signe une convention de réservation annuelle avec les employeurs et un contrat d'occupation avec les saisonniers pour chacun des logements.

Grace à ce **droit de réservation**, la résidence saisonnière n'accuse aucun déficit de gestion : les loyers et les charges de fonctionnement sont couverts par le montant du droit de réservation appelé aux employeurs.

Ce montant peut être réduit lorsque la redevance est prise en charge par l'occupant pendant les mois d'occupation (situation assez rare) ou lorsque le logement est mis à disposition hors saison d'hiver. En effet, l'employeur réservataire **remet les logements à disposition du CCAS, qui peut les mettre à disposition d'autres employeurs hors saison d'hiver.**

Sur la commune de Courchevel, le système de réservation fonctionne pour plusieurs raisons :

- Les employeurs ont l'assurance de pouvoir proposer des postes logés à leurs employés
- Le montant du droit de réservation annuelle est inférieur au montant des locations pratiquées pour la saison dans le privé (le rapport qualité / prix est intéressant)
- Les saisonniers apprécient les logements (14 m² par personne pour les derniers construits, avec une pièce par personne),
- Les employeurs apprécient le suivi avec les gardiens et le CCAS, et ont la garantie de tarifs encadrés d'une année sur l'autre
- Le CCAS peut suivre les saisonniers, rend service aux socioprofessionnels et équilibre sa gestion.

Attention : le droit de réservation ne fonctionne pas partout. Sur certains territoires, les employeurs refusent de payer une « redevance » sur douze mois pour seulement 4 mois d'occupation effective. Certaines résidences ont donc fait le choix de louer en direct aussi aux saisonniers.

Taxe d'habitation

A Courchevel, les employeurs réservataires ne sont pas redevables de la taxe d'habitation car ils n'en ont pas la jouissance toute l'année (remise à disposition hors saison d'hiver).

Au titre de l'article 1414 II 1er du Code général des Impôts, le C.C.A.S bénéficie du dégrèvement du « aux gestionnaires de foyers de jeunes travailleurs, de foyers de travailleurs migrants et des logements foyers dénommés résidences sociales à raison des logements situés dans ces foyers ». **Ce dégrèvement est à demander chaque année.**

Conformément également au code général des impôts et à l'article 102 de la loi n° 2009-1674 du 30 décembre 2009, le C.C.A.S accueille dans ses foyers de travailleurs migrants et résidences sociales, des salariés saisonniers pouvant solliciter l'APL en vertu des conventions passées avec l'Etat.

Assurance locative

Les occupants doivent souscrire une assurance habitation à leur nom. Toutefois, les conventions de réservation permettent aux employeurs de se substituer à eux si les deux parties le souhaitent. Dans ce cas, il est essentiel pour le saisonnier d'avoir une Responsabilité Civile à son nom.

Les aides au logement

Les occupants qui règlent la redevance au CCAS peuvent demander l'APL, qui est perçue directement par le CCAS. Très peu la demandent, car en réalité, très peu paient un loyer en direct, le choix des employeurs étant souvent de payer la totalité du droit de réservation et de leur permettre d'être logés gratuitement.

Une résidence agréable à vivre....

La conception des logements est primordiale pour que la résidence soit attractive pour les saisonniers. Les « prestations » annexes sont aussi à penser pour que la vie en résidence soit conviviale pour les occupants.

- Prévoir une laverie dans la résidence,
- Prévoir des rangements dans les appartements,
- Prévoir des accès à Internet,
- Prévoir un système de chauffage qui permet en intersaison de chauffer quelques appartements et pas obligatoirement toute la résidence (un complément en chauffage d'appoint électrique par exemple).

Chapitre 5 – Annexes

Les principaux acteurs du logement

Action Logement -UESL- : www.actionlogement.fr

Le 1% Logement (participation des employeurs à l'effort de construction) a été institué en 1953 pour les entreprises du secteur privé non agricole. Versé par environ 200 000 entreprises, le 1 % Logement est géré pour l'essentiel par les CIL regroupés au sein de l'UESL.

Le 1% Logement intervient notamment dans ces domaines :

- l'investissement pour la réservation de logements locatifs,
- l'accompagnement et le financement de prêts aux salariés,
- la contribution aux côtés des collectivités locales à la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.

Les organismes collecteurs du 1% logement : <http://www.actionlogement.fr/annuaire-cil>

Les Comités Interprofessionnels du Logement (CIL) sont des associations régies par la loi 1901, dont l'objet est la collecte et l'utilisation de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction. Leurs conseils d'administration comprennent des représentants des organisations de salariés et d'employeurs représentatives au niveau national.

En lien avec les territoires et les besoins des entreprises et des salariés, les CIL contribuent à la mise en œuvre des politiques des emplois des fonds d'Action Logement, dans le cadre d'une action coordonnée par l'UESL.

Association Foncière Logement : www.foncierelogement.com

Foncière Logement est une association gérée paritairement par les partenaires sociaux. Foncière Logement réalise des programmes de logements dont elle mandate la construction et la gestion. Cette association perçoit des subventions du 1 % Logement, versées par l'UESL. Elle peut également recourir à des emprunts bancaires qui permettent de démultiplier la capacité d'intervention.

Agence Nationale de l'Habitat : www.anah.fr

L'Anah est un établissement public d'État créé en 1971. Elle a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants.



Agence Nationale pour l'Information sur le Logement : www.anil.org

L'ANIL est chargée de l'animation et du développement du réseau des Agences Départementales d'Information sur le Logement. L'ANIL est une association qui regroupe le ministère chargé du Logement, les collectivités locales, l'Union Sociale pour l'Habitat, Action Logement (1 % logement), la Caisse Nationale des Allocations Familiales (CNAF), les représentants des professionnels du logement, les associations familiales et d'usagers.

Les ADIL assurent gratuitement au plan local le conseil aux particuliers. Elles sont présentes dans la plupart des départements.

Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL) : www.apagl.fr/

L'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL) est chargée d'organiser le dispositif GRL. Elle doit notamment garantir sa finalité sociale et évaluer ses conditions d'évolution. L'APAGL est gérée paritairement par les représentants des confédérations syndicales de salariés et patronales d'Action Logement.

Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (ANPEEC) : <http://www.anpeec.fr/>

L'Agence Nationale a été créée en 1987, afin de garantir le bon emploi des fonds du 1% Logement en associant à sa gestion les partenaires sociaux.

Habitat & Développement : un réseau au service de l'amélioration de l'habitat et des conditions de vie partout en France : www.habitat-developpement.tm

Le socle de l'engagement du projet de ces 117 structures depuis 60 ans, est d'améliorer les conditions d'habitat des populations les plus fragiles. Il s'agit de permettre à chacun de vivre dans un logement décent et de qualité, en milieu urbain comme en milieu rural, en métropole comme en outre-mer.

Les associations H&D accompagnent les collectivités locales dans leurs projets habitat en apportant leurs compétences expertes, leurs connaissances du terrain et des partenaires.

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement : www.developpement-durable.gouv.fr

Mouvement PACT pour l'Amélioration de l'Habitat : www.pact-arim.org

Le projet de ce Mouvement présent sur l'ensemble du territoire national est d'améliorer et de réhabiliter l'habitat existant pour assurer des conditions de vie décentes pour tous, permettre la mise en œuvre effective du droit au logement et favoriser la cohésion et la mixité sociale. 1^{er} réseau associatif national de l'amélioration du parc privé à vocation

sociale, les 145 organismes PACT sont reconnus et agréés Service Social d'Intérêt Général (SSIG).

Les associations PACT accompagnent les personnes sur le terrain dans la réalisation de leurs projets Habitat et peuvent conseiller les collectivités sur les programmes d'actions pouvant être mis en place dans ces domaines.

Le site des Allocations familiales - www.caf.fr

Cet organisme étudie les droits des personnes ou familles demandant une aide au logement. Cette aide au logement est calculée en fonction de la situation familiale de l'allocataire, de ses ressources, du nombre de personnes à charge, du montant de son loyer... C'est aussi cette caisse qui verse les aides au logement au locataire ou en cas de tiers payant au bailleur ;

La CAF peut faire vérifier, si besoin, que le logement répond aux conditions de décence.

Les principaux documents, études et rapports

Les guides

- Le Guide du financement du logement meublé – Mai 2007
- Le logement des saisonniers dans les stations touristiques de montagne et les stations thermales savoyardes - 2006
- Le Guide méthodologique de l'ANEM - 2006
- Le Guide du logement aidé pour les saisonniers du tourisme à l'usage des élus locaux - Décembre 2005

Vous retrouverez l'ensemble de ces documents et plus encore sur le site du **Centre National de Ressources sur la Saisonnalité et la Pluriactivité** : www.alatras.fr
Rubrique Logement

Informations législatives : <http://legifrance.gouv.fr/>



Recommandation – Action Logement – 20 Septembre 2012



**PRETS ET SUBVENTION POUR LA PRODUCTION OU L'AMELIORATION DE
 LOGEMENTS MEUBLES POUR SALARIES EN MOBILITE PROFESSIONNELLE OU
 SAISONNIERS DU TOURISME**

ARTICLES R. 313-19-3 I C) – R. 313-20-3 I

Conditions de mise en œuvre

Bénéficiaires	- Toute personne morale ou physique.
Opérations finançables	<p>- Opérations de construction, d'acquisition suivies ou non de travaux d'amélioration de logements meublés.</p> <p>- En amélioration, les travaux finançables sont ceux prévus aux annexes I, II et III de l'arrêté du 30 décembre 1987 « PALULOS ».</p>
Caractéristiques	<p>- Montant maximum en prêt :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour la création de logements : 60% du prix de revient prévisionnel de l'opération dans la limite de 30 000 € par logement créé en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1, 50 000 € en zone A et 70 000 € en zone A bis. • Pour les opérations d'amélioration de logements : 50% du prix de revient prévisionnel des travaux dans la limite de 15 000 € par logement réhabilité lorsque les conditions de loyers et de ressources n'excèdent pas les plafonds applicables au prêt locatif aidé d'intégration (PLAI ou LLTS dans les DOM) ou le conventionnement Anah très social ; 50% du prix de revient prévisionnel des travaux dans la limite de 10 000 € dans les autres cas.



	<p>Des subventions complémentaires en zones tendues (A+B1) peuvent être mobilisées si les logements produits sont destinés à des jeunes répondant à la définition indiquée dans le cadrage financier. Dans ce cas, le cumul prêt Action Logement / subvention ne doit pas dépasser un montant de</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour la création de logements : 60% du prix de revient prévisionnel de l'opération dans la limite de 45 000 € par place créée en zone C, 70 000 € en zone B, 75 000 € en zone A et 105 000 € en zone A bis. • Pour les opérations d'amélioration de logements : 50% du prix de revient prévisionnel des travaux dans la limite de 23 000 € par logement réhabilité lorsque les conditions de loyers et de ressources n'excèdent pas les plafonds applicables au prêt locatif aidé d'intégration (PLAI ou LLTS dans les DOM) ou le conventionnement Anah très social ; 50% du prix de revient prévisionnel des travaux dans la limite de 15 000 € dans les autres cas. <ul style="list-style-type: none"> - Durée libre dans la limite de 40 ans pour les opérations de création de logements et de 15 ans pour les opérations d'amélioration. - Possibilité de différé d'amortissement et d'intérêt dans la limite de 5 ans. - Possibilité de préfinancement, dans les mêmes conditions de taux que les prêts à long terme, dans la limite du coût de l'opération et d'une durée de 3 ans. - Taux : le taux d'intérêt annuel est fixe. Il est égal au taux du livret A en vigueur au 31 décembre de l'année précédant la signature de la convention de prêt minoré deux points, sans pouvoir être inférieur au taux de 0,5%. <p>Les conditions financières des prêts et aides sont rappelées chaque année dans la note de cadrage financier validée par le Conseil de Surveillance de l'UESL.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Sauf dérogation de l'UESL, Le cumul des aides issus de la PEEC, y compris les fonds propres, ne doit pas excéder 60% du prix de revient de l'opération immobilière. - Logements destinés à des salariés ou des stagiaires d'entreprises du secteur assujetti tenus, pour des raisons professionnelles liées à l'exercice d'une activité à caractère saisonnier ou d'une activité temporaire d'une durée comprise entre trois mois et un an ou pour des raisons de formation, de se loger hors de leur résidence principale. - Conditions de loyers et de ressources des occupants qui n'excèdent pas les plafonds PLS - Engagements de prêt sont soumis à l'accord préalable de l'UESL. - Qualification de logement meublé : logement garni d'un certain nombre d'éléments (cf. ci-dessous) en nombre suffisant pour permettre la vie courante du locataire et équipements essentiels en état de marche ; sa mise à



Conditions	<p>disposition doit faire l'objet d'un contrat établi par écrit.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respect des règles minimales de confort et d'occupation : <ul style="list-style-type: none"> • production privilégiée de logements ayant vocation à accueillir un salarié isolé, le cas échéant avec sa famille ; un logement partagé par plusieurs salariés isolés, qu'il soit neuf ou ancien, doit offrir la garantie d'une chambre individuelle par salarié, d'un cabinet d'aisance isolé et fermé indépendant de la pièce destinée à la toilette corporelle ; le nombre de salariés isolés hébergés dans un même logement partagé ne peut excéder quatre ; • un logement, qu'il soit isolé ou compris dans un bâtiment abritant plusieurs logements, y compris les foyers, destiné à être loué meublé aux salariés en mobilité professionnelle doit être un logement décent qui satisfait aux caractéristiques précisées par l'article R111-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 et au décret n°2005-69 du 31 janvier 2005 ; à cet effet, le logement doit, en vue d'assurer la sécurité physique, la santé et le respect de l'autonomie et de l'intimité des salariés, comprendre d'une part, une ou plusieurs pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées, et d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance ; • normes de surface et de volume³ : <ul style="list-style-type: none"> o logements neufs : <ul style="list-style-type: none"> a. tout logement neuf (au sens d'appartement) doit présenter au moins une surface et un volume habitables de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes ; b. lors de l'établissement du programme de construction, pour les logements destinés à être partagés par plusieurs salariés isolés, ces normes s'appliquent à chaque salarié, sans que leur nombre ne puisse excéder quatre ; la moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 mètres carrés au moins ; aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 mètres carrés, sauf dans le cas des logements partagés dans lesquelles chaque chambre individuelle ne peut avoir une surface habitable de moins de 9 mètres carrés ; o logements anciens : <ul style="list-style-type: none"> a. le logement doit tendre vers les mêmes caractéristiques que celles du neuf ; à défaut, il doit disposer d'au moins une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9
-------------------	---

³ La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafonds. Il n'est pas tenu compte de la superficie des annexes dépendances (combles non aménagés, caves, garages, balcons...), ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.



	<p>m2 et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m3.</p> <ul style="list-style-type: none">b. toute dérogation aux normes de surface et de volume des logements neufs est soumise à l'accord préalable de l'UESL en fonction de l'intérêt des opérations et au regard de leur finalité ; en cas de logement devant être partagé par plusieurs salariés isolés, ces normes s'appliquent à chaque salarié, sans que leur nombre puisse excéder quatre ; <ul style="list-style-type: none">• éléments d'équipement et de confort :<ul style="list-style-type: none">o tout logement neuf (au sens d'appartement) doit comporter au moins :<ul style="list-style-type: none">a. une installation d'alimentation en eau potable et une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;b. une pièce pour la toilette, équipée d'une baignoire ou d'une douche et d'un lavabo alimentés en eau chaude et froide ;c. un cabinet d'aisances intérieur au logement, isolé et fermé ;d. un coin cuisine équipé d'un évier alimenté en eau chaude et froide, muni d'un écoulement d'eau, et disposant d'un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson ;e. les équipements respectant les normes de chauffage et d'isolation thermique et acoustique en vigueur ;f. éléments tels que meubles, literie/matelas, ustensiles, vaisselles en nombre suffisant pour permettre la vie courante ;g. le nombre de places de stationnement réservées aux logements des salariés en mobilité professionnelle doit être précisé ;o pour les logements anciens :<ul style="list-style-type: none">a. une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement ; dans les départements d'outre-mer cette condition n'est pas obligatoire lorsque les conditions climatiques le justifie ;b. une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses occupants ;c. des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;d. une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;e. une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comprenant une
--	--



	<p>baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées ; l'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;</p> <p>f. un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne ; Dans les départements d'outre-mer l'alimentation en eau chaude n'est pas obligatoire sur l'évier et sur la douche ou la baignoire ;</p> <p>g. éléments tels que meubles, literie/matelas, ustensiles, vaisselles en nombre suffisant pour permettre la vie courante.</p> <p>- Conditions d'affectation des logements garanties par deux conventions dont la durée est calée sur celle du prêt accordé par le CIL :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La première convention, que le CIL conclut avec le propriétaire et, le cas échéant, le gestionnaire, organise les conditions d'occupation des logements réservés. Le règlement intérieur de l'immeuble et un contrat type d'occupation ou d'hébergement sont obligatoirement annexés à la convention. Dans cette première convention, le propriétaire, ou le gestionnaire, s'engage à loger les publics concernés en mobilité professionnelle nécessitant un hébergement temporaire. La convention stipule également les conditions dans lesquelles, et sans que cela puisse faire obstacle à leur attribution au bénéfice des publics précités, les logements peuvent être loués à des personnes physiques ou morales explicitement identifiées pendant les périodes où ils sont inoccupés. Dans ce cas, les plafonds de loyers et de ressources ne sont pas opposables. En revanche, l'occupation des logements ne peut être contraire à toutes les autres règles en vigueur, qu'il s'agisse de celles relatives à la sécurité des personnes et des biens, à la fiscalité ou à la concurrence. Le total des loyers annuellement perçus ne peut être supérieur à douze fois la valeur du loyer PLS de référence. • La deuxième convention, que le CIL conclut avec l'employeur et, le cas échéant, le gestionnaire, est une convention dite de réservation des logements qui fixe notamment les conditions de présentation des candidats et les modalités de prise en charge du déficit éventuel d'exploitation par l'employeur. <p>- Contreparties sous forme de réservations locatives en droit de suite, sur la durée du prêt, sur l'ensemble des logements de l'opération.</p>
	<p>Toute dérogation à la recommandation et notamment sur :</p>



Dérogation	<ul style="list-style-type: none">○ La durée du prêt,○ La durée du différé,○ Le nombre de contreparties,○ la quotité maximum de fonds issus de la PEEC. <p>est soumise à l'UESL dans le cadre de la recommandation des avis préalables et devra s'inscrire dans le respect de la réglementation applicable.</p>
Mutualisation	Financement mutualisé à 100% dans des conditions précisées par note de procédure.

Remerciements particuliers

RESO France remercie pour leur relecture, leurs apports et leur précieuse collaboration :

Laurent BATTIER – Directeur du CBE d'Albertville

Jacques BLANCHET – Directeur Habitat et Développement Isère Savoie

Fabien CAYLA – Chargé de mission - Direction Urbanisme, Habitat et Paysages – Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement

Virginie COING-MAILLET – Chargée de mission Habitat et Développement Isère Savoie

Christine GUERIN - CCIT des Hautes-Alpes

Christine HUBERT – Directrice - Agence FranceLoc

Valérie LEGER - Directrice du service population / CCAS de Courchevel (73)

Jean Marie LE GOASTER – Chargé de Mission – Action Logement

Robert LOMBARDO – CAF des Hautes-Alpes

Caroline MACE - Directeur de la Prospective, des Emplois et Services aux CIL – Action Logement

Chantal PACHOUD - Directeur Territorial - Entreprises-Habitat Alpes

Mathieu PEYRET –Responsable Département Locations - Amallia - Direction des Savoie

Joëlle PONS - Technicien supérieur, responsable du centre instructeur de Briançon - Direction Départementale des Territoires.

Françoise RIVOIRA – Responsable Service Logement des 2 Apes – Communauté de Communes de l'Oisans

Alain SIMON – auteur du Guide du logement aidé pour les saisonniers du tourisme

Pierre VINCENT – Service documentation – ANPEEC

Ainsi que l'ensemble des gérants, responsables, animateurs des Résidences pour travailleurs saisonniers.