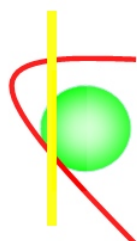


LOGEMENT DES SAISONNIERS



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

DÉCEMBRE 2017



COMMISSION PARITAIRE INTERPROFESSIONNELLE
DEPARTEMENTALE DES HAUTES-ALPES
CPID 05

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



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



SOMMAIRE

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

1 - POURQUOI CE GUIDE ?

1. INTRODUCTION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour la CPID 05,

Le secrétaire adjoint,

Christian SCHULLER

Collège Salariés – CGT

Le secrétaire,

Yves GIMBERT

Collège Employeurs – UDES

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

2. UN ENJEU PARTAGÉ

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

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

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

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

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

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

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

Une offre de logement adaptée aux travailleurs saisonniers permettrait donc :

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

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

² Sources : données INSEE

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

3. CE QUE PRÉVOIT LA LOI

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

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

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

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

4. OBJECTIFS DE CE GUIDE

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

Objectifs du guide :

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

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

2 - DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE PROPOSÉE

1. EN INTERNE, AVEC UN APPUI EXTÉRIEUR

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

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

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

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

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

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

3. CHRONOLOGIE

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

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



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

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

1. LES ÉTAPES

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

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

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

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

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

Avant le 28 décembre 2018

LES INSTANCES

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

DÉFINITION DES ÉLÉMENTS DE MÉTHODOLOGIE

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

Groupes de travail

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

2. LES POINTS CLÉS TRANSVERSAUX DU DIAGNOSTIC

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

RECUEILLIR ET ANALYSER DES DONNÉES QUANTITATIVES ET FACTUELLES

État des lieux des besoins sur le territoire :

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

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

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

RECUEILLIR ET ANALYSER LES DONNÉES SUBJECTIVES QUALITATIVES

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

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

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

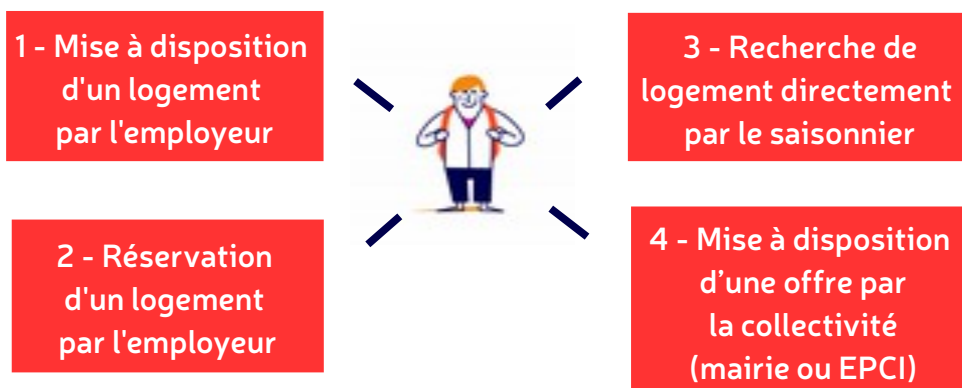
ANALYSER LES DYNAMIQUES À L'ŒUVRE

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

4 - LES SOLUTIONS EXISTANTES POUR LOGER LES SAISONNIERS

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

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



RAPPEL DES OBLIGATIONS DE QUALITÉ MINIMUM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le propriétaire est tenu :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. LA RÉSERVATION D'UN LOGEMENT PAR LE SAISONNIER

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

→ La colocation :

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

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

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

→ La chambre meublée chez l'habitant :

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

→ Le logement nomade :

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

Plusieurs possibilités de stationnement sont envisageables pour les véhicules aménagés :

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

⁵ [http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F2059.xhtml?&n=Vacances,loisirs&l=N19&n=Camping et caravanning&l=N545#OuSA](http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F2059.xhtml?&n=Vacances,loisirs&l=N19&n=Camping%20et%20caravanning&l=N545#OuSA)d

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

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

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

A - MOBILISER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE DU LOGEMENT SUR LE TERRITOIRE

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

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

REPÉRER OU CRÉER DES BOURSES AUX LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE

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

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

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

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

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

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

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

MOBILISATION DES LOGEMENTS PUBLICS ET SOCIAUX EXISTANTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SOUS –LOCATION DES LOGEMENTS VACANTS AU PROFIT DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

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

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

PROPOSER UNE OFFRE TEMPORAIRE « D'URGENCE »

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

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

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

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

Celles-ci peuvent consister par exemple à :

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

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

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

CONSTRUCTION DE NOUVEAUX BÂTIMENTS SUR LA COMMUNE

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

→ Être accompagné pour créer des logements

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

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

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

INCITER À LA RÉHABILITATION LOCATIVE DANS LE PARC PRIVÉ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. INFORMER ET ACCOMPAGNER LE SAISONNIER ET LE LOUEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Ressources : Site web d'Actions Logement)

2. RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA VIE QUOTIDIENNE DES SAISONNIERS

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

ZOOM SUR LES SOLUTIONS DE TRANSPORT ET DE MOBILITÉ

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

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

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

⁸ Cf annexe 1

⁹ Cf Annexe 2

¹⁰ Cf annexe 2

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

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

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

3. INTÉGRATION DE CLAUSES DANS LES POLITIQUES PUBLIQUES LOCALES

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



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

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

Tel 04 79 71 09 70

adrets@adrets-asso.fr

www.adrets-asso.fr



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