

Accord interprofessionnel
LOGEMENT DES SAISONNIERS

ACCORD DU 12 DÉCEMBRE 2007
RELATIF AU LOGEMENT DES SAISONNIERS
(ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE)

NOR : ASET0850796M

PRÉAMBULE

Depuis plusieurs années, le contexte des marchés du travail et du logement des salariés saisonniers s'est transformé, ce qui implique une modernisation des réponses à apporter dans le domaine du logement.

En effet, le logement des salariés saisonniers dans les zones touristiques constitue un enjeu fort, social, économique et touristique.

Social : car la pénurie de logements pour les salariés saisonniers génère des difficultés importantes pour ces salariés et les entreprises : loyers excessifs, qualité insuffisante, cohabitation forcée, entassement.

Economique : car cette même pénurie constitue un obstacle au recrutement de la main-d'œuvre indispensable au fonctionnement des entreprises et des services mis en œuvre par les villes ou les stations ; ces difficultés de fonctionnement sont préjudiciables 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 ce contexte, les partenaires sociaux, s'accordant à souligner l'importance des enjeux, s'engagent à promouvoir, par cet accord, le développement d'une offre de logements dédiés aux salariés saisonniers employés notamment dans les entreprises liées aux activités du tourisme dans le département des Alpes-de-Haute-Provence.

Cet accord vise à relever 5 défis importants pour l'avenir :

- contribuer à produire une offre de logements dédiés de qualité respectant l'intimité et l'autonomie des salariés saisonniers ;
- garantir la priorité d'accès au financement du 1 % logement des actions de réalisation d'une offre de logements dédiés ;

- permettre l'exercice adapté du droit au logement pour les salariés saisonniers liés à l'activité du tourisme ;
- contribuer au maintien du niveau d'activité et de l'emploi dans le bâtiment, notamment par cet appui réaffirmé à la construction et à la réhabilitation de logements destinés aux salariés saisonniers ;
- utiliser l'offre existante pour réserver, par convention, des logements dédiés de qualité respectant l'intimité et l'autonomie des salariés saisonniers.

Cet accord s'applique aux opérations de construction de logements neufs bénéficiant du financement du 1 % logement et plus particulièrement du cadre de financement défini par l'article 2 de la convention du 20 décembre 2006. Il sert également de base pour la mobilisation des mêmes financements du 1 % logement afin de réaliser des opérations de rénovation et de réhabilitation de logements anciens non affectés antérieurement aux saisonniers.

Sont concernés à ce titre les financements du 1 % logement consacrés par les associés collecteurs au sein de l'UESL, et visés par l'article 2 de la convention du 20 décembre 2006.

Cet accord intègre également des locations de logements récents, existants, ne nécessitant pas de réhabilitation.

Article 1^{er}

Définir la qualité des logements

Un logement neuf ou existant, qu'il soit isolé ou compris dans un bâtiment abritant plusieurs logements, y compris les foyers, destiné à être loué nu ou meublé à titre de résidence principale aux salariés saisonniers doit être un logement décent qui satisfait aux caractéristiques précisées par les articles R. 111-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et qui répond aux conditions reprises en annexe au regard de la sécurité physique et de la santé des occupants et du respect de leur nécessaire autonomie.

Article 2

Garantir l'exercice du droit au logement

La mise à disposition de ces logements dédiés aux salariés saisonniers se fera dans le cadre des règles propres aux logements bénéficiant du financement du 1 % logement.

En compatibilité avec l'application de ces règles, ces logements devront être attribués dans le cadre de réservations effectuées par les entreprises concernées du secteur assujetti au versement de la participation des employeurs à l'effort de construction dans les conditions définies en application de la convention du 20 décembre 2006 reprises en annexe.

Dans le cas d'utilisation du parc récent existant ne nécessitant pas d'apport de 1 % construction-réhabilitation, une convention définira les conditions de location et de réservation des logements avec le bailleur.

Dans le cas où des logements réservés ne pourraient être attribués à des saisonniers du tourisme par manque de demande, d'autres salariés en mutation professionnelle pourraient bénéficier des droits de réservation après accord des parties.

En dehors des saisons touristiques, les logements pourront être loués aux conditions du marché dans le respect des règles de concurrence, de sécurité et fiscales aux fins de faciliter l'équilibre de gestion particulier à ce type d'opération. Toutefois, le total annuel des loyers perçus ne saurait être supérieur à 12 fois le loyer fixé à l'article 3.

Article 3

Garantir la priorité d'accès aux financements du 1 % logement

Les opérations locatives réalisées sur le parc public ou privé et destinées principalement aux salariés dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L. 122-1-1 du code du travail pourront être financées en priorité par le 1 % logement.

Ce financement pourra être imputé conformément à la convention du 20 décembre 2006, si les logements font l'objet d'une convention fixant des plafonds de loyer et de ressources au niveau de ceux du PLS et d'une durée équivalente à celle du prêt 1 % logement.

L'intervention du 1 % se traduit par des prêts à conditions privilégiées, notamment en dépassant les quotités réglementaires.

Article 4

Mise en œuvre et suivi de l'accord interprofessionnel

Le présent accord sera mis en œuvre à compter du 1^{er} janvier 2008 jusqu'au 31 décembre 2010.

Un comité de suivi paritaire, dont le secrétariat est assuré par la direction départementale de l'équipement, comprenant les représentants des parties signataires sera mis en place afin de veiller aux conditions de mise en œuvre et aux modalités d'application opérationnelle de l'accord interprofessionnel.

Dans le prolongement des conclusions adoptées par le groupe de travail à l'initiative de cet accord interprofessionnel, ce comité de suivi paritaire est chargé de veiller au respect des dispositions précisées par l'accord, de suivre l'évaluation de ses modalités d'exécution et de faire toutes propositions complémentaires adéquates pour en favoriser les conditions d'application opérationnelles, notamment quant à la mobilisation des différents financements disponibles pour les opérations éligibles à ce dispositif et aux dispositions retenues par les conventions particulières de réalisation quant aux modalités d'exercice des règles d'attribution et des droits de réservation.

Ce suivi fera l'objet d'au moins une évaluation annuelle. Il pourra se faire au-delà à la demande d'au moins un des signataires de l'accord. Les résultats de la démarche formalisée par cet accord interprofessionnel doivent contribuer à l'approfondissement et à l'amélioration des dispositions convenues et pourront amener à une reconduction conventionnelle de cet accord entre les parties signataires et à son éventuelle extension à d'autres partenaires.

Fait à Digne-les-Bains, le 12 décembre 2007.

Suivent les signatures des organisations ci-après :

Organisations patronales :

Union des entreprises des Alpes-de-Haute-Provence ;

Union professionnelle artisanale des Alpes-de-Haute-Provence.

Syndicats de salariés :

Union départementale CFDT des Alpes-de-Haute-Provence ;

Union départementale CFE-CGC des Alpes-de-Haute-Provence ;

Union départementale CGT des Alpes-de-Haute-Provence ;

Union départementale CFTC des Alpes-de-Haute-Provence ;

Union départementale FO des Alpes-de-Haute-Provence.

ANNEXE I

Qualité des logements meublés destinés aux salariés saisonniers du tourisme

	NEUF	ANCIEN
Principes généraux	<p>Un logement, qu'il soit isolé ou compris dans un bâtiment abritant plusieurs logements, y compris les foyers, destiné à être loué meublé aux saisonniers doit être un logement décent qui satisfait aux caractéristiques précisées par les articles R. 111-1 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. A cet effet, le logement répond aux conditions suivantes en vue d'assurer la sécurité physique, la santé ainsi que le respect de l'autonomie et de l'intimité des salariés :</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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'aisances ; 	<p>Un logement, qu'il soit isolé ou compris dans un bâtiment abritant plusieurs logements, y compris les foyers, destiné à être loué meublé aux saisonniers doit être un logement décent qui satisfait aux caractéristiques précisées par les articles R. 111-1 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. A cet effet, le logement répond aux conditions suivantes en vue d'assurer la sécurité physique, la santé ainsi que le respect de l'autonomie et de l'intimité des salariés :</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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'aisances ;
Normes de surface et de volume	<p>– disposer d'une surface et d'un volume habitables de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes. 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 jusqu'à 4 ; au-delà, la surface par salarié supplémentaire est portée à au moins 10 mètres carrés et le volume à au moins 23 mètres cubes.</p> <p>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 lesquels chaque chambre individuelle ne peut avoir une surface habitable de moins de 9 mètres carrés.</p>	<p>Des dérogations aux normes de surface et de volume dans le neuf pourront être accordées par le comité « 10 % » en fonction de l'intérêt des opérations et au regard de leur finalité, étant entendu que le logement doit disposer d'au moins une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. En cas de logement devant être partagé par plusieurs salariés isolés, ces normes s'appliquent à chaque salarié.</p>

	NEUF	ANCIEN
	<p>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'escalier, 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>	
Equipement et confort	<p>Tout logement (au sens d'appartement) doit comporter au moins :</p> <p>a) Une installation d'alimentation en eau potable et une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refolement des odeurs ;</p> <p>b) Une pièce pour la toilette, équipée d'une baignoire ou d'une douche et d'un lavabo alimentés en eau chaude et froide ;</p> <p>c) Un cabinet d'aisances intérieur au logement, isolé et fermé ;</p> <p>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 ;</p>	<p>Le logement doit comporter les éléments d'équipement et de confort suivants :</p> <p>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 justifient ;</p> <p>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 ;</p> <p>c) Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refolement des odeurs</p>

	NEUF	ANCIEN
	<p>e) Les équipements respectant les normes de chauffage et d'isolation thermique et acoustique en vigueur.</p>	<p>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 w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comprenant une 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 w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ; 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>
Respect de l'autonomie et de l'intimité	Les opérations destinées à créer une offre dédiée aux saisonniers doivent privilégier la production de logements ayant vocation à accueillir un salarié isolé avec ou sans famille. La production de logements pouvant être partagés par deux ou plusieurs salariés isolés doit offrir la garantie d'une chambre individuelle par salarié ou couple logé, d'un cabinet d'aisances isolé et fermé, indépendamment de la pièce destinée à la toilette corporelle.	
Stationnement	Le nombre de places de stationnement réservées aux logements des salariés en mobilité professionnelle doit être précisé.	

ANNEXE II

2.4. Convention de réservation 1 % logement bipartite

Convention pour la désignation prioritaire
du locataire avec droit de suite

Cette convention de réservation porte sur un logement ayant bénéficié d'un concours du 1 % logement dans le cadre de la convention Etat-Union d'économie sociale pour le logement (UESL) du 20 décembre 2006. Cette convention garantit la mise à disposition d'un logement respectant les normes de qualité définies par l'UESL ainsi que le respect de l'autonomie et l'intimité du ou des salariés en mobilité professionnelle occupant ce logement. Ces logements pour salariés en mobilité professionnelle ont bénéficié d'un financement 1 % logement par l'intermédiaire d..., associé collecteur à l'UESL.

Entre les soussignés,

Nom du gestionnaire (1)
dont le siège social est à (adresse)
représenté par (nom, prénom)
ci-après dénommé le gestionnaire

et

Nom de l'entreprise
dont l'adresse est à
représentée par (nom, prénom)
ci-après dénommée le réservataire.

il est convenu ce qui suit :

Article 1^{er}

Droit de réservation

Le gestionnaire s'engage, contre le versement d'une participation financière, à réserver un logement au bénéfice du réservataire afin d'y loger des salariés en mobilité professionnelle. Cette réservation, appelée droit de réservation, est garantie pour une durée annuelle ou pluriannuelle courant du... au...

Article 2

Montant de la participation financière

Le montant de la participation financière du réservataire est estimé, annuellement, à la somme de : ...€, correspondant à ... mois de loyers, dont

(1) Ou du propriétaire en cas de location directe.

la valeur est fixée au loyer appelé à la date de signature de la présente convention et pouvant être augmenté de la valeur des charges et des meubles.

Le montant définitif de la réservation sera calculé à la fin de l'exercice annuel. Il tiendra compte, d'une part, du montant total des loyers et charges perçus par le gestionnaire au cours de l'année de rattachement de la réservation et, d'autre part, de l'apurement des charges constatées au titre de l'exercice.

Article 3

Droit de désignation

En contrepartie du versement visé aux articles 1^{er} et 2, le réservataire bénéficie d'un droit de désignation prioritaire pour le logement suivant :

(désignation du type de logement)

situé à (adresse)

La durée de ce droit de désignation prioritaire est fixée à ... mois prenant effet à compter de la date de signature de la présente ou à compter du ..., date de mise à disposition du logement ou du lit.

Article 4

Vacance du logement ou du lit

En cas de départ du salarié, le réservataire disposera d'un délai de....jours à dater de la notification de la vacance du logement pour transmettre au gestionnaire le dossier du nouveau candidat. Faute de désignation d'un candidat dans le délai de ... jours ou en cas de renonciation temporaire au droit de désignation, le gestionnaire disposera librement de l'attribution du logement à un autre salarié en mobilité professionnelle.

Article 5

Départ de l'entreprise du salarié désigné

En cas de départ de l'entreprise réservataire du salarié désigné, le réservataire se verra proposer, à sa demande et en tant que de possible, un nouveau logement (ou lit) dans un délai précisé ci-après.

Durant la saison, en cas de départ du salarié désigné de l'entreprise réservataire, ce salarié se verra donner congé avec un préavis. Ce préavis sera de 1 mois en cas de licenciement, délai ramené à 8 jours en cas de démission du salarié. Le réservataire devra justifier par écrit, auprès du gestionnaire, du motif justifiant la durée de préavis. Le logement ainsi libéré sera considéré comme vacant.

Article 6

Etude des dossiers de candidature

Les candidats présentés par le réservataire devront satisfaire aux conditions imposées par la réglementation en vigueur, et notamment en matière de

plafonds de ressources (plafonds PLS joints). Le réservataire devra justifier du statut des salariés en mobilité professionnelle du ou des candidats présentés. Cette justification prendra la forme d'une attestation de l'employeur avec mention de la nature et de la durée du contrat de travail. Par ailleurs, afin de faciliter la gestion administrative du logement, une fiche devra être renseignée à l'entrée et à la sortie du logement. Cette fiche servira à l'établissement du bilan social annuel fourni par le gestionnaire auprès de l'organisme collecteur du 1 % logement ayant participé au financement de l'acquisition, de la construction ou de l'amélioration de ce logement. Le gestionnaire se réserve le droit de refuser les candidats, anciens résidents, n'ayant pas respecté antérieurement leurs obligations locatives.

Article 7

Plurifonctionnalité d'occupation

En dehors de ou des périodes durant laquelle les logements sont réservés en priorité aux salariés en mobilité professionnelle, dans le but de faciliter l'équilibre d'exploitation de ces logements, le gestionnaire est autorisé à loger d'autres occupants n'ayant pas le statut de salariés en mobilité professionnelle. Dans ce cas, les logements peuvent être loués à des personnes physiques ou morales dans le respect des plafonds de loyers prévus aux articles 2 et 7 de la convention tripartite signée entre le propriétaire, le gestionnaire et l'organisme collecteur associé de l'UESL. Les plafonds de ressources prévus à l'article 4 de la convention tripartite propriétaire-gestionnaire-collecteur ne sont pas opposables à ces compléments d'occupation.

Cette multifonctionnalité d'occupation concernera l'accueil de... ; ces occupations respecteront les règles et réglementations en vigueur dans le domaine de la sécurité. Cette autorisation à loger d'autres occupants peut être dénoncée par le réservataire, notamment en cas de dégradations.

Article 8

Résiliation de la convention de réservation

Le réservataire peut demander, à tout moment, la résiliation de la présente convention avec un préavis de 6 mois. Cette résiliation ne vaut pas indemnisation des sommes versées au titre de l'article 2.

Fait à ..., le ...

Le gestionnaire.

L'entreprise.