

Guide du logement aidé pour les salariés saisonniers du tourisme à l'usage des élus locaux



Décembre 2005



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Ministère de l'emploi,
de la cohésion sociale
et du logement**

Préambule

Permettre à tous d'accéder à un logement décent, développer les emplois dans des secteurs porteurs... Il s'agit là de deux priorités majeures pour notre pays.

Or, dans le domaine du travail saisonnier, un constat s'impose depuis des années : l'offre d'habitat dédiée à ces salariés n'est globalement en adéquation, ni avec leur demande, ni avec celle des employeurs. Et l'impossibilité d'accéder à un logement décent n'est pas sans conséquence sur l'attractivité des emplois et contribue largement aux difficultés de recrutement dans ce secteur.

Il devenait donc urgent que l'Etat et les partenaires du 1% logement mettent en place les mesures destinées à accroître l'offre de logements décents pour cette catégorie de salariés.

La convention Etat-UESL, signée le 15 juillet 2004, est l'aboutissement concret de cette démarche. Son objectif est d'offrir 1 000 places supplémentaires par an aux salariés saisonniers.

Son principe est le suivant :

- favoriser l'investissement immobilier en assouplissant et élargissant les conditions d'intervention de l'Etat et du 1% logement,
- garantir l'affectation des logements aux employeurs des salariés saisonniers, au travers de droits de réservation,
- garantir aux salariés saisonniers des normes minimales en matière de confort et des conditions d'occupation privilégiant leur autonomie et leur intimité.

Ces dispositions font l'objet d'une expérimentation de 3 ans jusqu'au 31 décembre 2007. A l'issue de ces 3 ans, un bilan sera dressé en vue de l'adaptation et de la poursuite de ces actions.

Ce " Guide du logement aidé pour les salariés saisonniers du tourisme " a pour ambition de présenter concrètement ce nouveau dispositif ainsi qu'un certain nombre d'opérations déjà menées par des collectivités locales, des opérateurs du logement social, des entreprises ou des investisseurs privés, et qui sont susceptibles d'être reproduites sur d'autres territoires connaissant des besoins analogues.

Ce guide doit permettre à l'ensemble des acteurs concernés de s'approprier pleinement le dispositif et d'apporter un élan - nécessaire et urgent - pour une meilleure prise en charge du logement des salariés saisonniers.

Au-delà de ce guide, le ministère chargé du logement, le ministère chargé du tourisme ainsi que l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL) souhaitent accompagner tous les acteurs locaux pour favoriser l'émergence de projets.

Sommaire

Pourquoi produire du logement pour les saisonniers ?	5
▶ Comment identifier les besoins en logements dans une station touristique ?	5
▶ Comment mobiliser les entreprises ?	5
Comment préparer le montage d'une opération ?	7
▶ Pourquoi faire une étude de faisabilité ?	7
▶ Que doit contenir une étude de faisabilité ?	7
▶ Comment, avec l'insuffisance de durée d'occupation, équilibrer financièrement une opération ?	7
▶ Qui peut être maître d'ouvrage ?	8
▶ Quels types d'opérations peuvent être financés ?	8
Comment optimiser le financement d'une opération ?	9
▶ Quels sont les financements et aides adaptés mobilisables ?	9
▶ Quels sont les avantages de ces financements ?	11
▶ Comment la mobilisation conjointe de ces financements adaptés permet-elle de limiter les coûts d'exploitation ?	11
Produire des logements de qualité pour développer une offre attractive	13
▶ Quelles sont les conditions de confort et d'occupation des logements à respecter ?	13
▶ Quelles sont les conditions d'affectation des logements à respecter ?	13
▶ Quelles sont les règles de location à respecter ?	14
Prendre un gestionnaire pour louer les logements	17
▶ Pourquoi faut-il avoir recours à un gestionnaire ?	17
▶ Comment les droits de réservation permettent-ils de garantir l'équilibre financier de l'opération et l'adhésion de l'entreprise ?	17
▶ Quel est le lien entre le logement et le contrat de travail ?	18
▶ Qui attribue ces logements ?	18
▶ Quelle est la définition des salariés saisonniers ?	18
Conclusion	19

Annexes	21
Fiches de cas sur 7 opérations réalisées (par type de maître d'ouvrage)	21
Liste des opérations figurant au bilan de l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL)	37
Lexique	41

Pourquoi produire du logement pour les saisonniers ?

► Comment identifier les besoins en logements dans une station touristique ?

Tout commence par une réflexion sur les besoins en logements dédiés aux saisonniers sur le territoire spécifique qu'est une station touristique, sachant que la réponse utilisée à ce jour par les entreprises de main d'œuvre saisonnière est une réponse insatisfaisante, tant sur le plan qualitatif qu'économique. Cette réponse n'est pas sans incidence sur le recrutement des salariés saisonniers.

Une enquête directe auprès des entreprises de la station touristique doit permettre de recenser :

- le nombre de saisonniers extérieurs au bassin d'habitat,
- le nombre de saisonniers logés et ceux à loger,
- les solutions utilisées par les entreprises et leurs coûts,
- les attentes des entreprises,
- leurs niveaux d'adhésion à un éventuel projet.

Cette enquête, par questionnaire simplifié, peut être menée directement par la collectivité concernée. Elle permet de faire émerger les besoins, de planifier les opérations, de sensibiliser les entreprises sur les projets envisagés et de les intégrer dans un processus de décision.

► Comment mobiliser les entreprises ?

Il s'agit de mieux répartir les différents types d'habitat, dans le cadre de la politique locale de l'habitat, en tenant compte de l'identité de la station, des besoins des entreprises (proximité du lieu de travail, type et taille des logements...) pour à la fois :

- éviter la création de ce qui pourrait être considéré comme un «ghetto»,
- prendre en compte la spécificité de la réponse (logement pour saisonnier dont la durée d'occupation est incertaine et le mode de fonctionnement particulier),
- mobiliser les entreprises.

Ce dernier point est essentiel à la réussite de l'opération, tant sur le plan économique que social.

Sur le plan économique, les projets doivent associer financièrement les entreprises à la prise en charge de tout ou partie des coûts d'exploitation de ce type de logements (notamment du coût d'occupation inhérent à ce type de logements). Sur le plan social, l'aspect qualitatif d'un logement doit permettre de garantir le respect de l'intimité et de l'autonomie des saisonniers logés.

Comment préparer le montage d'une opération ?

► Pourquoi faire une étude de faisabilité ?

Quel que soit le type d'opération envisagée, il est nécessaire de se faire aider en préalable. Cette aide à la décision peut être confiée à un opérateur qui sera chargé de l'étude de faisabilité des logements locatifs destinés aux saisonniers. C'est le partenaire incontournable de tout projet. Il devra mettre en cohérence tous les paramètres de l'opération à partir des besoins exprimés par la collectivité en lien avec les entreprises. Le choix sera donc déterminé en fonction de sa capacité à comprendre et réaliser au mieux les objectifs de la collectivité.

► Que doit contenir une étude de faisabilité ?

Réalisée par cet opérateur, l'étude de faisabilité présente le projet à la collectivité en précisant notamment :

- l'esprit général du projet (objectifs d'aménagement, aspects résidentiels, contraintes d'entretien, qualité de construction, charges...),
- les caractéristiques techniques (nombre de logements, taille, surfaces, stationnements, loyers, modalités de réservation...),
- les études de coûts,
- les financements (État, 1% Logement, collectivités, entreprises...),
- l'équilibre financier de l'opération, qui déterminera la décision définitive.

► Comment, avec l'insuffisance de durée d'occupation, équilibrer financièrement une opération ?

Cet équilibre financier entre dépenses et recettes est dépendant de la durée d'occupation. Par essence, le logement des saisonniers n'est pas une résidence principale au sens de la durée effective d'occupation. Elle sera occupée par le saisonnier en fonction de la durée de la ou des saisons touristiques. Cette durée d'occupation déterminera le niveau de recette que sont les loyers. Les loyers, étant plafonnés, sont parfaitement connus, comme le sont les dépenses (frais d'entretien, coûts de gestion, et amortissement des emprunts). Cet équilibre financier détermine par conséquent le maximum d'emprunt à contracter. La somme des emprunts et aides mobilisables doit donc couvrir le coût prévisionnel de l'opération.

La difficulté, pour le logement des saisonniers, relève de l'insuffisance des durées d'occupation (on ne peut garantir une durée d'occupation de 12 mois pour le logement des saisonniers), durée qui ne peut permettre d'équilibrer la gestion de ces logements. Il est donc nécessaire de régler au

préalable la question des déficits d'exploitation.

L'expérimentation mise en place par l'État et le 1% Logement depuis juillet 2004 permet de régler cette question par le biais de droits de réservation et par la possibilité de plurifonctionnalités d'occupation (cf. p.13)

► Qui peut être maître d'ouvrage ?

Ces porteurs de projet peuvent être multiples.

- **Communes ou EPCI** : il est possible aujourd'hui pour une collectivité locale de produire directement du logement en faveur des saisonniers.
- **Organisme HLM** : un organisme HLM peut également produire du logement pour saisonniers.
- **Société d'économie mixte (SEM) de construction** : une SEM peut bénéficier de financements aidés pour réaliser du logement pour saisonniers. Il est intéressant d'associer les entreprises employeuses de saisonniers au capital de la SEM. Ces entreprises participeront par ce biais à l'investissement et à la résorption des déficits d'exploitation.
- **Société civile immobilière (SCI)** : des entreprises peuvent, pour loger leurs saisonniers, bénéficier indirectement de financements aidés. Il suffit à cet effet de créer une SCI dédiée au logement des saisonniers. Plusieurs entreprises peuvent se regrouper pour créer une SCI inter-entreprises.
- **Promoteur ou investisseur privé** : un investisseur privé peut obtenir un financement aidé pour améliorer ou acquérir un ou des logements pour travailleurs saisonniers. Sur les secteurs touristiques, la rentabilité de l'opération nécessite une aide conséquente de la ou des collectivités concernées.

► Quels types d'opérations peuvent être financées ?

Les opérations peuvent porter sur :

- la construction ou l'achat de logements locatifs neufs,
- l'acquisition et éventuellement l'amélioration de logements existants,
- l'acquisition et/ou la transformation de locaux divers avec ou sans acquisition en logements locatifs.

Comment optimiser le financement d'une opération ?

► Quels sont les financements et aides mobilisables ?

Deux types de prêts sont mobilisables conjointement : le Prêt Locatif Social (PLS) et le Prêt 1% Logement, ainsi que deux aides à l'accès au logement pour les saisonniers (sécurisation).

► Le Prêt Locatif Social en pratique

Caractéristiques financières :

- le Prêt est au taux de 3,55 % à 3,85 % sur 30 ans maximum,
- la quotité minimum du prêt peut être inférieure, sous conditions de cumul avec le 1% Logement, à 50% du prix de revient de l'opération (le cumul des deux prêts et des éventuelles subventions des collectivités doit représenter au minimum 50% du coût de l'opération).

Il est attribué par la Caisse des Dépôts et Consignations (pour les organismes HLM ou les SEM) et par tous les établissements de crédits conventionnés (CFF, Dexia, Crédit Agricole, Crédit Mutuel, Crédit Coopératif).

Un agrément de la DDE est nécessaire pour l'octroi du prêt.

Cet agrément permet :

- un taux réduit de TVA à 5,5% au lieu de 19,6%,
- une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans,
- l'ouverture du droit à l'APL pour le locataire.

L'octroi du PLS est subordonné à une convention déterminant les obligations et les droits respectifs du propriétaire et des locataires, notamment les conditions de loyer (6.63 € à 8.14 € du m² de surface utile selon les zones géographiques) et de ressources (cf. annexe).

Les logements ainsi financés en Prêt Locatif Social et conventionnés sont pris en compte dans le quota des 20% prévu par la loi "Solidarité et Renouvellement Urbains", sous réserve d'une occupation sociale des logements.

▶ Le prêt 1% Logement en pratique

Caractéristiques financières :

- prêt au taux de 1% dont le montant et la durée sont déterminés en fonction de l'opération dans la limite de 70% du coût de l'opération, l'intervention du 1% ne pouvant être supérieure à 18 000 € par place créée,
- le financement est accessible quelles que soient la nature du financement principal mis en œuvre, la nature de l'opérateur (organismes HLM, privé, collectivités locales, SEM, SCI) et la nature des opérations financées (logements sociaux, parc privé),
- les logements sont destinés aux ménages dont les ressources ne dépassent pas des plafonds réglementaires (1,3 fois le plafond PLUS), soit environ 2 305 €/mois pour une personne isolée.

Les prêts 1% Logement sont attribués par les CIL ou certaines CCI.

Pour obtenir les coordonnées des CIL/CCI dans votre secteur, consulter le site internet de l'UESL : www.uesl.fr (espace "professionnels"). Cette action du 1% Logement s'inscrit dans une logique d'aide accessible aux secteurs des entreprises quelles que soient les tailles de celles-ci.

▶ Les aides Loca-Pass du 1% Logement

Dans le cadre de son action de droit commun, le 1% Logement propose un système de facilitation de l'accès au logement locatif sous forme de financement du dépôt de garantie et sous forme de garantie de loyer. Ce système a été adapté au bénéfice des salariés saisonniers. Dans la pratique, c'est d'ailleurs souvent l'entreprise qui est appelée à verser le dépôt de garantie et à garantir le paiement des loyers.

Financement du dépôt de garantie : l'avance Loca-Pass

Cette aide consiste en une avance gratuite, finançant le dépôt de garantie, versée directement par les organismes du 1% Logement au propriétaire ou au gestionnaire.

Ses caractéristiques sont les suivantes :

- bénéficiaires : salariés saisonniers du secteur privé non-agricole,
- montant : au maximum 2 mois de loyer,
- le locataire ne doit pas bénéficier d'une aide de même nature accordée par le Fonds de Solidarité Logement (FSL),
- remboursement, au départ du locataire, par le propriétaire ou le gestionnaire,
- l'aide doit être demandée avant la signature du contrat locatif.

Paiement du loyer : la Garantie Loca-Pass

Cette aide consiste en une garantie de paiement du loyer et des charges locatives quittancées, quelle que soit la cause de l'impayé.

Ses caractéristiques sont les suivantes :

- bénéficiaires : salariés saisonniers du secteur privé non-agricole, quelles que soient la nature et la durée du contrat de travail,
- engagement, par le bénéficiaire, de rembourser l'avance, en cas de mise en œuvre de la garantie, sur une durée de 3 ans,
- le locataire ne doit pas bénéficier d'une aide de même nature accordée par le FSL,
- l'aide doit être demandée avant la signature du contrat locatif.

Ces deux aides de droit sont attribuées par les Comités Interprofessionnels du Logement (CIL) ou des Chambres de commerce et d'industrie (CCI).

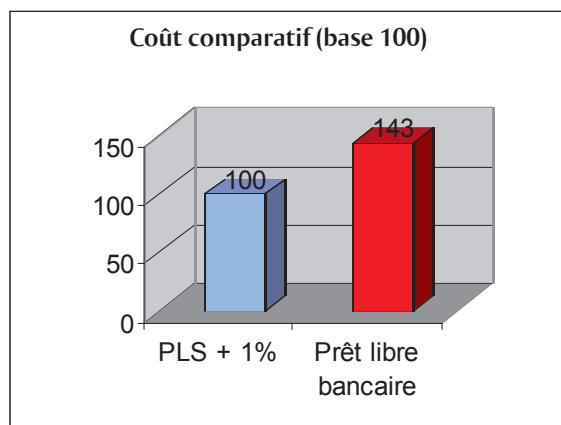
► Quels sont les avantages de ces financements ?

La mobilisation conjointe des deux types de financement permet, du fait des taux d'intérêts des prêts du 1% Logement et des avantages du PLS (TVA à 5,5%, exonération temporaire de la TFPB) de peser considérablement sur le coût de production et d'exploitation de ces logements dont une des caractéristique est la difficulté à équilibrer le compte d'exploitation du fait de la faiblesse de la durée d'occupation.

► Comment la mobilisation conjointe de ces financements adaptés permet-elle de limiter les coûts d'exploitation ?

A titre d'exemple, la mobilisation conjointe du PLS et du 1% Logement sur une opération privée en Savoie (SCI inter-entreprises) a autorisé la mise à disposition du foncier sous forme de bail à construction par la collectivité locale concernée, ce qui n'aurait pu être possible au bénéfice d'une opération de même type ne bénéficiant pas de financements aidés. Une non-mobilisation du PLS et du 1% Logement aurait eu comme incidence pour les entreprises logeant leurs saisonniers de voir leurs coûts annuels d'exploitation augmenter de 43 %.

Comparatifs de coût annuel d'exploitation de logements pour saisonniers



NB : le coût comprend l'amortissement des emprunts et les charges de gestion : provisions pour grosses réparations, assurance, gestion des prêts, gardiennage

Le coût élevé du financement libre compense-t-il la liberté de gestion ? La comparaison des coûts démontre qu'économiquement l'entreprise a tout intérêt à mobiliser des financements réglementés pour produire du logement pour travailleurs saisonniers.

Produire des logements de qualité pour développer une offre attractive

► Quelles sont les conditions de confort et d'occupation des logements à respecter ?

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.

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.

► Quelles sont les conditions d'affectation des logements à respecter ?

Afin de garantir l'objet social de ces logements, ceux-ci sont affectés à des salariés saisonniers du tourisme avec des périodes d'occupation qui ne sauraient être inférieures à un mois et qui pourront être à durée déterminée, les logements étant soumis à un régime social de sous-location meublée.

Néanmoins, en dehors des périodes touristiques, pour permettre de résorber le déficit d'exploitation et d'occuper ces logements, il est possible de prévoir une multifonctionnalité d'occupation. Lorsque les logements seront occupés, hors saison touristique, par d'autres populations (étudiants, saisonniers de l'agriculture, salariés en mobilité professionnelle, stagiaires, bénéficiaires du tourisme social...), le total annuel des loyers perçus (saisonniers et autres occupants) ne saurait être supérieur à celui mentionné dans la convention. Ces occupations ne devront pas faire obstacle à l'attribution de logements au bénéfice de travailleurs saisonniers.

Cette plurifonctionnalité d'occupation doit se faire dans le respect des règles de sécurité, fiscales et de concurrence. Il est souhaitable qu'elle se définisse en lien avec les politiques locales de l'habitat et en cohérence s'il existe avec le programme local de l'habitat (PLH).

► Quelles sont les règles de location à respecter ?

Le dispositif repose sur deux types de prêts pour financer du logement pour saisonniers : le Prêt Locatif Social (PLS) et le Prêt 1% Logement.

Ces prêts obligent au respect de plafonds de ressources et de loyers (cf. caractéristiques des financements) et d'un droit au logement adapté à la problématique des saisonniers (régime de la sous-location meublée dans le logement social).

Prêt locatif social : plafonds de ressources applicables au 1er janvier 2006 aux candidats à l'attribution de logements pour saisonniers

Le territoire est divisé en trois zones :

- Paris et communes limitrophes,
- Ile-de-France hors Paris,
- autres régions.

Plafonds de ressources hors Ile-de-France (autres régions)

Catégorie de ménage*	Revenus imposables 2004	Salaires mensuels 2006 (à titre indicatif)**
1	20 262 €	2 345 €
2	27 057 €	3 132 €
3	32 539 €	3 766 €
4	39 281 €	4 546 €
5	46 209 €	5 348 €
6	52 075 €	6 027 €
Par personne supplémentaire	5 808 €	672 €

*Guide du logement aidé pour les
salariés saisonniers du tourisme à
l'usage des élus locaux*

** à titre indicatif, inflation prise en compte : 1,6%, en 2005

NB* :

- une personne seule est en catégorie 1, deux personnes en catégorie 2, un couple avec un enfant en catégorie 3, etc.,
- les jeunes ménages mariés (couple dont la somme des âges est, au plus, égale à 55 ans), sans personne à charge, sont classés en catégorie 3,
- les familles monoparentales sont assimilées à des couples (une personne seule avec un enfant à charge sera en catégorie 3),
- l'enfant de parents séparés est considéré comme à charge au foyer de chacun des parents.

Prendre un gestionnaire pour louer les logements

► Pourquoi faut-il avoir recours à un gestionnaire ?

Il apparaît peu concevable de louer nu des logements pour saisonniers. La durée d'occupation et la mobilité des saisonniers obligent à proposer du logement meublé ce qui impose par obligation législative (L.353-19-2) la présence d'un gestionnaire, locataire en titre de l'immeuble (ou du ou des logements).

Les logements devront ainsi faire l'objet d'une sous-location meublée. Le gestionnaire (quelle que soit sa qualité : CCAS, association, professionnel de l'immobilier, comité d'entreprise...) sous-louera les logements aux salariés saisonniers.

Le saisonnier se verra proposer un loyer se décomposant de la manière suivante : un loyer plafonné, un loyer des meubles (ce prix doit tenir compte du prix des meubles et de la durée de leur amortissement et ne peut dépasser le montant du loyer plafonné), des charges locatives. Ce loyer doit rester attractif et tenir compte des capacités financières des saisonniers.

Guide du logement aidé pour les salariés saisonniers du tourisme à l'usage des élus locaux

► Comment les droits de réservation permettent-ils de garantir l'équilibre financier de l'opération et l'adhésion de l'entreprise ?

Le droit de réservation pour les entreprises du tourisme est prévu par la convention État/UESL (Union d'Economie Sociale pour le logement) du 15 juillet 2004.

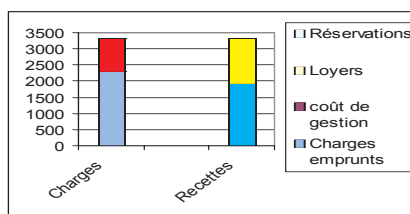
C'est un outil qui garantit l'équilibre de l'opération et l'adhésion de l'entreprise. Il répond à une double exigence :

- garantir, pour le gestionnaire, l'équilibre économique des opérations qui ne saurait reposer sur les seules collectivités au vu du caractère économique du problème. La réponse logement étant une des composantes majeures de l'attractivité du travail saisonnier, il est logique que l'entreprise soit appelée à participer à la résorption des déficits d'exploitations,
- garantir à l'entreprise la libre disposition du logement en début et en cours de saison.

En contrepartie du versement d'un droit de réservation, couvrant tout ou partie du déficit d'exploitation occasionné par les durées d'occupation, le réservataire (l'entreprise) désigne l'occupant du logement (un saisonnier). Il a ainsi la garantie de disposer du logement en début de saison. Le droit de réservation annuel ou pluriannuel doit concourir à faciliter l'équilibre d'exploitation.

Dans l'exemple ci-après, les charges (de remboursement d'emprunt, des charges d'exploitation) et les recettes (loyers perçus et droits de réservation versés) sont équilibrées.

Répartition des charges et des recettes d'un logement saisonnier (Courchevel)



Exemple d'un logement de 22 m² loué à Courchevel (73). Les droits de réservations correspondent à 7 mois d'inoccupation. La somme perçue auprès du saisonnier se décomposant en loyer nu, loyer des meubles et charges locatives. La réglementation prévoit qu'en sous-location meublée le loyer des meubles ne saurait être supérieur au loyer du logement nu. Un arrêté devrait être publié courant 2006, plafonnant le loyer des meubles.

► Quel est le lien entre le logement et le contrat de travail ?

La convention du 15 juillet 2004 rappelle que ces logements ne sauraient être une annexe au contrat de travail. En revanche, sans remettre en cause ce principe, les logements sont attribués dans le cadre d'un droit de réservation aux saisonniers désignés par les entreprises.

Ce droit de réservation, en contrepartie de la prise en charge financière de tout ou partie du déficit d'exploitation, permet à l'entreprise de désigner le saisonnier qui occupera le logement faisant l'objet de la réservation.

Les modalités de mise en œuvre de la convention État /UESL, modalités définies le 15 février 2005 par les partenaires sociaux gestionnaires du 1% Logement, répondent à la préoccupation des entreprises. Elles instaurent une relation triangulaire, propriétaire ou gestionnaire - entreprises - saisonniers, relation sous forme de droit de réservation qui garantit à l'entreprise la disponibilité d'un logement et le droit de désignation du saisonnier logé. Ce droit de réservation est la contrepartie de la prise en charge financière par l'entreprise de tout ou partie du déficit d'exploitation lié à la durée d'occupation. L'attractivité de ce droit doit reposer sur la disponibilité du logement en cas de nécessité. Étant dans le régime de sous-location meublée dans le logement social, il est donc possible de prévoir des durées d'occupation adaptées aux besoins des entreprises tout en garantissant une durée de sous-location qui ne saurait être inférieure à un mois, sans toutefois être supérieure à 6 mois.

► Qui attribue ces logements ?

C'est le gestionnaire qui attribue les logements à des saisonniers mobiles sur présentation du réservataire (entreprise). Il est le garant du respect des règles définies avec la collectivité, l'État, le 1% Logement et les entreprises, règles figurant dans un règlement intérieur concernant l'immeuble ou les logements bénéficiant des financements PLS/1% Logement (statut de saisonnier, plafonds de ressources et de loyers, conditions normatives d'occupation...). Le gestionnaire doit établir chaque année un bilan social d'occupation des logements.

► Quelle est la définition des salariés saisonniers ?

Ces logements sont réservés à des salariés dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3^{ème} alinéa de l'article 122-1-1 du Code du travail. Ce saisonnier doit être salarié d'une entreprise du secteur assujetti au versement du 1% Logement ce qui exclue les saisonniers du secteur agricole. Il reste qu'en complément d'occupation, hors saison touristique (cf. conditions d'occupation, p.13), les logements peuvent être proposés à des saisonniers de l'agriculture.

Conclusion

La convention État - UESL du 15 juillet 2004 assouplit considérablement les règles de financement pour le logement des saisonniers et permet une plus grande intervention du 1 % Logement, y compris lors d'opérations dont le maître d'ouvrage est privé.

Elle permet de financer un plus grand nombre de types d'opérateurs publics ou privés et de type d'opérations en sous-locations «meublées». Elle instaure une véritable structure de financement, associant PLS et fonds du 1 % Logement.

Par ailleurs, la durée d'inoccupation, caractéristique des logements pour les saisonniers et principale pierre d'achoppement pour équilibrer les opérations, ne devrait plus être un obstacle au développement de ce type de logement car le déficit annuel d'exploitation est facilement pris en charge par les entreprises ayant des droits de réservation lorsque le coût de ces derniers est inférieur au coût des logements disponibles sur le marché.

En effet, les entreprises adhèrent au dispositif des droits de réservation lorsque celui-ci garantit :

- la libre disposition du logement en début de saison,
- la mise à disposition d'une solution substitutive en cas de rupture du contrat de travail,
- un coût maîtrisé pour un logement de qualité.

De plus, les règles d'occupation, hors périodes d'occupation réservées aux travailleurs saisonniers, ont été aménagées pour permettre une plurifonctionnalité d'occupation facilitant l'équilibre financier d'exploitation.

Les avantages de ce nouveau dispositif, plus souple et plus adapté, doivent permettre ainsi de dynamiser la production de logements en faveur des salariés saisonniers.

ANNEXES

FICHES DE CAS SUR 7 OPÉRATIONS RÉALISÉES (PAR TYPE DE MAÎTRE D'OUVRAGE)

- ✓ EPCI
 - 1- PUY SAINT VINCENT (05)
Construction d'un immeuble de 20 logements
 - 2- PAYS ROYANNAIS (17)
Construction de 25 châlets - 96 logements

- ✓ BAILLEUR SOCIAL
 - 3- CANNES (06)
Construction d'un immeuble de 40 logements
 - 4- LA TESTE DE BUCH (33)
Réhabilitation de 5 châlets pour 15 lits

- ✓ SEML
 - 5- CHAMONIX MONT-BLANC (74)
Réhabilitation d'un ancien centre de vacances de 56 appartements

- ✓ SCI
 - 6- PLAGNE CENTRE (73)
Construction d'un immeuble de 89 logements

- ✓ PARC PRIVE
 - 7- VILLARD DE LANS (38)
Réhabilitation du parc existant et création de 50 logements

Opération menée par un EPCI : construction de logements pour saisonniers à Puy-Saint-Vincent (05) par la Communauté de communes du Pays des Ecrins

En 2003, la Communauté de communes du Pays des Ecrins a diligenté une étude afin d'évaluer les besoins en matière de logements pour les saisonniers sur son territoire.

Les résultats de l'étude ont conclu à un besoin minima de 10 logements pour 15 places. Devant la faible mobilisation, voire le scepticisme des acteurs, notamment des entreprises, une démarche de sensibilisation auprès des employeurs a alors été entreprise. Cette démarche a permis d'intégrer les employeurs dans la définition des réponses tant quantitatives que qualitatives. Elle a été facilitée par la signature d'un accord départemental interprofessionnel sur le logement des saisonniers signé dans les Hautes-Alpes en septembre 2004.

Objectifs : construction d'un immeuble de 20 logements pour 28 places

Maître d'ouvrage : Communauté de communes du Pays des Ecrins

Le terrain est apporté par la commune du Puy-Saint-Vincent.

Calendrier

2003 : étude ARDEM

Janvier 2004 : première réunion de sensibilisation des acteurs locaux

Août 2005 : dépôt des dossiers de demande de financement PLS et 1% Logement

Avril 2006 : début des travaux

Budget

Financement : coût des travaux de construction 1 043 500 euros (hors foncier amené par la commune)

Collecteur 1% Logement : Alliance 1 % Logement

✓ Répartition du financement

Type de Financement	Origine du financement	%
Subventions	Région + Département	18,16
	PLS	36,05
Prêts	1% Logement	45,79

✓ Caractéristiques techniques

Type de logement	Nombre	S.H.	Nombre de lits
Studio	12	18 m ²	1 lit/logement
Appartement	8	30 m ²	2 lits/logement

Gestion

- Non déterminée
- Conventionnement APL locative (plafonds de ressources et de loyers)
- Occupation : 5 à 6 mois par an
- Engagement de droits de réservation par 10 entreprises correspondants à 6 mois de loyers d'inoccupation
- Déficit annuel d'exploitation pris en charge par les entreprises par le biais des droits de réservation
- Le foncier mis à disposition par la commune permet d'envisager une deuxième tranche d'opération en fonction des besoins complémentaires
- Réflexion en cours concernant les transports des saisonniers à l'échelle du pays

Contacts

Aliance 1% Logement : Brigitte Maserati (Tél. : 04 76 51 28 41)

ARDEM : Julie Willem

Commune de Puy-Saint-Vincent : M. Chaud

Communauté de communes du Pays des Ecrins : Pierre Chamagne (Tél. : 04 92 23 11 17)

Des opérations similaires sont en cours de réalisation à Plouharmel (56) et Orcières-Merlette (05).

Opération menée par un EPCI : construction de logements pour saisonniers en Pays Royannais par la Communauté d'agglomération du Pays royannais (17)

Une première réflexion sur le thème de l'emploi saisonnier avait abouti au lancement d'une expérience originale en 2002 : les " échanges mer / montagne ".

57 communes balnéaires et de montagne (dont Royan et Courchevel) avaient décidé de collaborer afin de permettre à des saisonniers du tourisme d'alterner les saisons d'été et d'hiver (5 mois / 5 mois) tout en se formant et se qualifiant pendant les deux mois restants.

S'inspirant de l'exemple de la construction de foyers logements à Courchevel, les élus de la Communauté d'agglomération (CDA) ont choisi la construction de logements labellisés " logement social ", réservés aux saisonniers en haute saison et susceptibles d'accueillir des opérations de " tourisme social " ou d'autres types de publics le reste de l'année. Les élus ont souhaité engager une démarche qualitative, respectueuse de l'environnement et du paysage.

Une consultation des communes a eu lieu en juin 2004 pour sélectionner les sites potentiels ou seraient créés ces " villages de saisonniers ".

Les sites font l'objet de conventions avec les communes concernées, à l'exception de l'un d'eux qui fait l'objet d'un bail emphytéotique avec un propriétaire privé. En fin de convention, la propriété des sites sera transférée aux communes et au propriétaire privé, à charge pour ces derniers de continuer à loger les saisonniers du tourisme pendant 5 mois de l'année.

Guide du logement aidé pour les salariés saisonniers du tourisme à l'usage des élus locaux

Les besoins sont estimés sur le bassin d'emploi à 600 logements.

Objectifs : construction de 25 chalets (96 logements) pour 96 places sur trois sites : la Tremblade, Semussac, Cozes

Maître d'ouvrage : Communauté d'agglomération du Pays Royannais

Calendrier

2002 : création du Club des élus Mer-Montagne

Mars 2004 : protocole Club Mer-Montagne / UMIH (Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie) proposant un dispositif d'accompagnement des saisonniers

Avril 2005 : convention CDA/UMIH pour le logement des saisonniers en Pays royannais

Juillet 2005 : inauguration des premiers logements

Budget

Financement : coût des travaux de construction 2 887 000 €uros (hors foncier)

Collecteur 1% Logement : CIL Centre Atlantique.

✓ Répartition du financement

Type de Financement	Origine du financement	%
Subventions	Etat CPER Tourisme	4,8
	Région	4,8
	CDC Innovation	1,2
	CDA Pays royannais	25,2
Prêts	1 % logement	45,0
	PLS	10,4
	PEX CDC	8,6

✓ Caractéristiques techniques

Type de logement	Nombre	S.H.	Nombre de lits
Studio	96	25 m ²	1 lit/logement

Les sites proposent également des services de " para-hôtellerie " (laverie, cafétéria)

Gestion

- Le fonctionnement sera assuré par une régie interne à la CDA, qui dispose déjà d'une régie chargée de gérer les produits touristiques
- Mise en place d'un conventionnement APL locative (plafonds de ressources et de loyers)
- Le syndicat de l'Hôtellerie Restauration (UMIH) se porte garant de l'occupation des logements pendant 5 mois (entre mai et septembre)
- Occupation par les saisonniers du tourisme : 5 mois par an
- Complémentarité d'occupation par les saisonniers de l'ostréculture et par le tourisme social (retraités)
- Une partie du déficit annuel d'exploitation est pris en charge par les entreprises par le biais des droits de réservation (les entreprises prennent en charge une partie du loyer mensuel).
- Le nombre de logements créés est bien en dessous des besoins exprimés (600 logements environ). Le CDA envisage donc de généraliser l'opération à d'autres communes du territoire, lorsqu'un premier retour d'expérience aura pu être effectué.

Compte d'exploitation pour un studio

1. Coût annuel		3 650 €
2. Recettes annuelles		3 650 €
1. location aux saisonniers (5 mois)	Location aux saisonniers	1 500 €
	Participation entreprises	750 €
	<i>Sous total</i>	2 250 €
2. autres locations (tourisme social, saisonniers ostréculture...)	Location	1 450 €
	<i>Sous total</i>	1 400 €

Contacts

CDA : Patrick Fournier (Tél. : 05 46 22 19 20)

CIL Centre Atlantique : M. Tronet (Tél. : 05 49 77 36 36)

Construction de logements pour saisonniers par un organisme HLM : la résidence «le Prado» à Cannes (06)

Une étude réalisée en 2002 par API Provence auprès de 88 professionnels de l'hôtellerie et de la restauration employant 1 521 saisonniers sur le département des Alpes-Maritimes faisait apparaître que plus de 600 candidatures au poste de travail n'ont pas pu se concrétiser en raison de l'absence de logement. Sur le seul secteur de Cannes, ce sont plus de 200 candidatures concernées.

Objectifs : construction d'un immeuble de 40 logements pour 40 places

Maître d'ouvrage : Office Public de l'Habitat Cannes et Rive droite

Budget

Financement : coût de construction 2 457 400 €uros (hors foncier amené par la commune)

Collecteur 1% Logement : Logiam

✓ Répartition du financement

Type de Financement		%
Subventions		25,20
Prêts	Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)	49,80
	1 % Logement	25,00

Guide du logement aidé pour les salariés saisonniers du tourisme à l'usage des élus locaux

27

Gestion

- API Provence
- Conventionnement APL locative (plafonds de ressources et de loyers)
- Occupation : 5 à 6 mois/an
- Engagement de droits de réservation par 28 entreprises correspondants aux mois d'inoccupation.

Contacts

Logiam : Julien Riera (Tél. : 04 93 18 23 23)

API Provence (Tél. : 04 93 58 98 74)

Des opérations similaires sont en cours de réalisation en Savoie, Haute-Savoie, Alpes-Maritimes, Hautes-Pyrénées.

Réhabilitation de 5 chalets pour saisonniers par un organisme HLM à La Teste de Buch (33)

Cette opération sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon-Sud (COBAS) intègre dès l'origine une plurifonctionnalité d'occupation permettant d'accueillir hors saison touristique des jeunes apprentis en formation et des jeunes en situation d'urgence pour lesquels le gestionnaire assure un accompagnement social.

Objectifs : réhabilitation de 5 chalets pour 15 lits

Maître d'ouvrage : S.A. d'HLM le Foyer de la Gironde

Les chalets sont mis à disposition par la ville de La Teste de Buch par bail emphytéotique de 22 ans.

Budget

Financement : coût des travaux de réhabilitation : 311 805 €uros

Collecteur 1% Logement : CILG

✓ Répartition du financement

Type de Financement		%
Subventions	Collectivités	40,34
	Autres	8,01
Prêts	Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)	25,65
	1 % Logement	26,00

Gestion

- CLLAJ du Bassin d'Arcachon-Sud
- Conventionnement APL locative (plafonds de ressources et de loyers)
- Plurifonctionnalité d'occupation à caractère social

Contacts

CILG : Alain Brousse (Tél. : 05 56 43 75 00)

Une opération d'acquisition-amélioration menée par une SEM : les Cimes à Chamonix Mont-Blanc (74)

Il s'agissait de monter une opération avec la commune, opération pour laquelle les entreprises devaient garantir la prise en charge du déficit d'exploitation. Le choix d'un opérateur SEM (regroupant la commune, les entreprises et le 1% Logement) permet de garantir sur le long terme la prise en charge du déficit d'exploitation par les entreprises membres de la SEM.

Maître d'ouvrage : SEML Chamonix- Logement (création *ex-nihilo*)

Partenariat entre la ville (50 % des actions), un collecteur du 1% Logement (CILSE) et 8 employeurs (remontées mécaniques, transports publics, hôtels, magasins de sport, gîtes).

Contexte

Touristique

- 25 000 lits touristiques hôteliers et résidences de vacances
- 43 000 résidences secondaires
- 2 600 saisonniers dont 1 300 non locaux
- Saison hivernale de décembre à avril (5 mois)
- Saison estivale de juin à septembre (4 mois)

Social

- Déficit en logements pour saisonniers estimé à 600 places
- Apparition de modes de logements précaires (camping-cars, lits sur loués...)
- Venue de saisonniers mal informés des difficultés de logements

Contexte immobilier et urbain

- Marché locatif hors touristique faible
- 1 foyer de jeunes travailleurs de 60 lits, quelques offres privées
- Déficit de logements permanent

Objectifs : réhabilitation d'un ancien centre de vacances de 56 chambres, acquis par préemption.

Calendrier

- 2002 : étude dans le cadre de la révision du POS mettant en évidence l'insuffisance de logements saisonniers
- Août 2004 : création de la SEML
- Janvier 2005 : début des travaux
- Juillet 2005 : livraison des 56 appartements

Budget

Financement : 3 185 740 euros

Collecteur 1% Logement : CILSE

✓ Répartition du financement

Type de Financement	Origine du financement	%
Subventions		11,7
Fonds propres	SEML	18,9
Prêts	Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)	32,2
	CILSE (1% Logement)	36,0

✓ Caractéristiques techniques

Type de logement	Nombre	S.H.
T1'	17	18 m ²
T1	39	13,5 m ²

Gestion

- Résidence gérée par la SEML
- Conventionnement APL locative (plafonds de ressources et de loyers)
- Occupation : 8 à 9 mois par an
- Attribution aux entreprises actionnaires à concurrence du nombre de parts, priorité d'attribution pour les autres logements
- Droits de réservation pour les entreprises non actionnaires, sans garantie d'attribution d'une année sur l'autre
- Déficit annuel éventuel d'exploitation pris en charge par les entreprises par le biais des droits de réservation ou des paiements des périodes d'inoccupation (garantie de paiement du loyer de 12 mois pour les entreprises actionnaires, sans frais de dossier, garantie de paiement à la saison pour les autres employeurs, avec frais de dossier de 10%)
- Projet social adapté à la problématique saisonniers (résidence affectée exclusivement aux saisonniers, point d'accueil saisonniers, absence de réservation réglementaire (contingents préfecture, fonctionnaires...))
- Accès au Loca-Pass
- Paiement du loyer par le locataire ou son employeur

Premier bilan

- 23 appartements réservés par les employeurs
- 33 appartements à disposition des autres entreprises

Contacts

Mairie de Chamonix : M. Bouteiller (Tél. : 04 50 53 11 13)

Construction de logements à Plagne-centre (73) par une SCI inter-entreprises

La commune de Macot-la-Plagne souhaitait aider à la réalisation de logements pour saisonniers. Néanmoins, assumant déjà le déficit d'exploitation d'un foyer existant, elle était peu encline à subventionner sur le long terme les déficits d'exploitation d'une nouvelle structure. Elle proposait la mise à disposition de foncier pour permettre la réalisation de logements pour saisonniers par les entreprises. Seule une opération sous forme de mise à disposition du terrain par le biais d'un bail à construction s'avérait possible. Mais cela nécessitait au préalable que cette opération privée bénéficie de financements publics. A défaut, l'aide de la collectivité n'était pas réglementairement envisageable. Bien que le projet date de janvier 2002, il a fait l'objet d'une expérimentation dont le cadre est identique aux grandes lignes de la procédure mise en place aujourd'hui (PLS+1%).

Objectifs : construction d'un immeuble de 89 logements (150 lits)

Contexte

- Nombre de saisonniers employés en saison à Macot-la-Plagne : plus de 4 000 dont environ 3 000 non-locaux
- L'offre de logements pour saisonniers est de 50 logements conventionnés pour 100 places
- Les besoins non-couverts sont estimés à 400 lits

Guide du logement aidé pour les salariés saisonniers du tourisme à l'usage des élus locaux

Maître d'ouvrage : SCI Plagne-centre
SCI interentreprises (19 entreprises)

Le terrain est apporté par la commune et fait l'objet d'un bail à construction qui garantit la pérennisation de la destination

Calendrier :

- Janvier 2002 : montage juridique
- Janvier 2004 : montage financier
- Mai 2004 : début des travaux
- 15 décembre 2004 : livraison

Budget

Financement : coût des travaux 3 341 500 euros (hors foncier amené par la commune et hors aide du conseil général)

Collecteur 1% Logement : Alliance 1% Logement

✓ Répartition du financement

Type de Financement	Origine du financement	%
Subventions	Région	2,7
Prêts	PLS	44,9
	1 % logement	52,4

✓ Caractéristiques techniques

Type de logement	Nombre	S.H.	Nombre de lits
T2	89	28 m ²	61 à 2 lits et 28 à 1 lit

Gestion

- ImmoPlagne (agent immobilier)
- Conventonnement APL locative (plafonds de ressources et de loyers)
- Occupation : 5 à 6 mois/an
- Droits de réservation pour les entreprises
- Déficit annuel d'exploitation pris en charge par les entreprises par le biais des droits de réservation

Premier bilan

- Le coût d'exploitation annuel s'élève à 1 700 €/par lit
- Le roulement a été très faible et a été réglé à l'amiable
- Fort niveau de satisfaction des saisonniers et des entreprises
- Une deuxième opération de cette nature est en cours de montage sur une autre partie de la station

Contacts

Aliance 1% Logement : Brigitte Maserati (Tél. : 04 76 51 28 41)

SCI Plagne Centre : Eric Ledoux (Tél. : 04 79 09 09 79)

Mairie de Macot : Sylvie Maître (Tél. : 04 79 09 71 52)

Des opérations similaires (construction par une SCI inter-entreprises sur du foncier mis à disposition par une commune par bail à construction) sont en cours de montage à : Bourg-Saint-Maurice (73), Flaine (74), Vallon-Pont-d'Arc (07) et à nouveau à Macot-la-Plagne.

Mobilisation du parc privé : opération programmée d'amélioration de l'habitat thématique expérimentale de Villard-de-Lans (38)

Objectifs : création de logements locatifs privés dédiés aux saisonniers par mobilisation et réhabilitation du parc existant.

Maître d'ouvrage : Communauté de communes du massif du Vercors (Isère)

Contexte

Touristique

- 50 000 lits touristiques
- 10 000 résidents permanents
- 2 saisons : hivernale (4 mois) et estivale (2 mois)
- 1150 saisonniers l'hiver, 900 l'été

Social

- 140 saisonniers très mal logés (étude H&D conseils 38,1996)
- Coût du logement élevé
- Déficit de main d'œuvre qualifiée lié à la question du logement

Contexte immobilier et urbain

- Existence de structures collectives désaffectées (maisons de l'enfance)
- Immobilier de loisir dégradé (Villard 2000)
- Attractivité de Grenoble (coût du foncier)

Calendrier

État d'avancement : en cours

Lancement : août 2001

Localisation : Plateau du Vercors (communauté de communes du massif du Vercors)

Historique

1990 : PLH

1995 : projet d'OPAH non abouti

1999 :

- la communauté de communes lance une étude pré-opérationnelle auprès de 195 entreprises,
- négociation d'un dispositif dérogatoire (plafonds de ressources, plafonds de loyers, quotité de subventions).

Description

Projet : OPAH (mobilisation du parc privé locatif)

Objectif : 50 logements sur 3 ans (2001-2003)

Budget

823 225 euros de travaux à générer sur 3 ans

Financement travaux

ANAH 226 768 euros

Région 64 790 euros

1% Logement (COCITRA) 589 978 euros

Financement guichet unique

État 27%

Département 46%

Communauté de communes 27%

Financement mobilier

Région 50% (45 735 euros)

Montant des aides :

ANAH : subvention 35%

Région : subvention 10%

1% Logement : prêt au taux de 1%

Dérogation

Loyers plafonds : 11 euros/ m² (2 fois le " loyer Besson ")

Possibilité de division en petits logements

Prise en compte des travaux de finition

Accompagnement social

Création d'un guichet unique pour :

- assurer un service de mise en relation employeurs/saisonniers/bailleurs,
- accompagner le saisonnier dans sa recherche de logement adapté,
- informer et conseiller les bailleurs dans le montage des dossiers.

Gestion locative adaptée confiée à une structure type AIVS dont le rôle est de :

- garantir l'affectation sociale de la location,
- mettre éventuellement en action la garantie LOCA-PASS,
- s'occuper de la gestion locative en cas de mandat.

Bilan

- 35 logements améliorés
- Durée moyenne de location supérieure à 8 mois
- Les loyers pratiqués (11 €/m² de S.H.) sont suffisamment attractifs pour attirer les propriétaires. Le cumul subventions/loyers atteint ainsi son objectif, mais les loyers des logements de type supérieur aux studios sont équivalents à ceux du marché libre. L'attractivité est renforcée par la durée inhabituelle des locations

L'opération a été prolongée d'une année (2004)

Contacts

Aliance 1% Logement : Brigitte Maserati (Tél. : 04 76 51 28 41)

SIRES (guichet unique) : Virginie Coing-Maillet (Tél. : 04 76 95 62 15)

Liste des opérations figurant au bilan de l'UESL (commune, opération, nombre de places)

CIL/CCI	région	Dépt de l'opération	Type d'opération	Maître d'ouvrage	Capacité d'accueil
CILG	AQ	33	Réhabilitation de 5 chalets à La Teste de Buch	SA HLM le Foyer Girondin	15
CIL Bayonne et Région	AQ	64	Réhabilitation d'un immeuble à Bidart	Mairie de Bidart	14
COCIL	BN	14	Construction d'une résidence sociale à Villers-sur-Mer	OPAC du Calvados	21
CIL Habitat Ouest	BR	56	Construction d'une résidence de 23 logements dans le cadre de la reconversion d'un centre de vacances	GIP du Pays d'Auray	25
CCI AJACCIO	CORSE	20	Acquisition d'un logement à Propriano	SCI GIRASCHI-LAURENT	1
CIL PYRENEEN	MP	65	Acquisition réhabilitation d'une maison à Luz Saint Sauveur (5 logements)	OPAC 65	10
CIL PYRENEEN	MP	65	Réhabilitation d'un immeuble à Saint-Lary Pla d'Adet (27 logements)	OPAC 65	27
CIL PYRENEEN	MP	65	Réhabilitation d'un ancien couvent à Argeles-Gazost (5 logements)	OPAC 65	10
CIL PYRENEEN	MP	65	Réhabilitation d'un ancien FJT à Saint Lary Village (24 logements)	OPAC 65	27
COCITRA 38	PACA	5	Acquisition/réhabilitation de logements dans le parc privé à Orcières Merlette 2ème tranche portant sur 8 logements	Commune d' Orcières Merlette	8
GIC	PACA	5	Acquisition d'un foyer logement "les Peyrouses" à Orcières Merlette	Villages Clubs Du Soleil	31
ALIANCE 1% Logement	PACA	5	Construction de 20 logements à Puy St Vincent	Communauté de Communes du Pays des Ecrins	28
ALIANCE 1% Logement	PACA	5	Construction d'une résidence comprenant 21 studios et 6 apparts de 2 pièces soit une capacité de 27 places à Orcières Merlette	Commune d' Orcières Merlette	27
LOGIAM	PACA	6	Acquisition / aménagement d'une résidence à Nice comprenant 16 studios (résidence Stella)	SONACOTRA	16
LOGIAM	PACA	6	Acquisition/amélioration d'un immeuble pour créer une résidence sociale 3 rue Beaumont à Nice	Nouveau Logis Azur API Provence	9

CIL/CCI	région	Dépt de l'opération	Type d'opération	Maître d'ouvrage	Capacité d'accueil
LOGIAM	PACA	6	Aménagement d'un immeuble en résidence pour saisonniers à Nice comprenant 60 logements (les Orangettes) consultation écrite du 14 mai 2004	Nouveau Logis Azur API Provence	60
ALIANCE 1% Logement	PACA	6	Transformation d'un hôtel en 45 logements rue de Fréjus à Mandelieu	SA HLM ERILIA	45
LOGIAM	PACA	6	Construction d'une résidence sociale à Cannes " Le Prado" 37 logements	OPHLM de Cannes API Provence	45
CILVAR	PACA	83	Construction d'une résidence sociale de 51 studios à Sainte Maxime	SONACOTRA	51
CIL Centre Atlantique	PC	16	Construction de 25 châlets comprenant 100 studios à Cozes, Semussac, La Tremblade	Communauté Agglo Pays Royannais	96
COCITRA 38	RA	38	OPAH expérimentale à Villard de Lans Objectif: créer une offre de 50 logements en 3 ans dans le parc privé	Propriétaires bailleurs	50
Aliance 1% Logement	RA	38	Construction de 83 logements à l'Alpe-d'Huez lieu dit "Les Outaris"	SAEM Les OUTARIES	83
Aliance 1% Logement	RA	38	Acquisition de 2 maisons au Hameau des Alberges Bourg d'Oisans	SAS Pierre et Neige	16
CICL	RA	73	Amélioration d'un foyer de 42 chambres et 12 studios	SCI La Turra (filiale du CIL)	54
CICL	RA	73	Amélioration d'un foyer de 110 studios + 1 lgt type III	OPAC de la Savoie	111
COCITRA 38	RA	73	Acquisition/amélioration de 3 logements aux Arcs -1600	SCI Le Cairn	3
COCITRA 38	RA	73	Acquisition / amélioration d'un bâtiment "Le Roc Noir" à St François Longchamp pour créer 17 logements	OPAC de la Savoie	19
COCITRA 38	RA	73	Création de 6 logements saisonniers dans un ensemble immobilier appartenant à la commune de Bonneval sur Arc/ La Ciaramella	OPAC de la Savoie	6
COCITRA 38	RA	73	Construction d'un foyer-logements de 87 studios à Macot La Plagne	SCI La Plagne Centre	150
COCITRA 38	RA	73	Construction d'une résidence sociale de 21 studios à Valmeinier, "les Islettes"	OPAC 73	34

CIL/CCI	région	Dépt de l'opération	Type d'opération	Maître d'ouvrage	Capacité d'accueil
GIC	RA	73	Construction d'une résidence sociale à Tignes " l'Aiguebrun"	OPAC 73	46
GIC	RA	73	Construction d'une résidence sociale à St Martin de Belleville - Station des Ménuires	OPAC 73	67
ALIANCE (ex COCITRA 38)	RA	73	Construction d'un immeuble de 62 logements dont 30 réservés aux travailleurs saisonniers à Saint Bon (Courchevel), "les Grandes Combes"	SA HLM Alpades	42
ALIANCE 1% Logement	RA	73	Acquisition/réhabilitation d'une ancienne colonie de vacances à St Sorlin d'Arves lieu dit l'Eglise	SCI le Chalet Romain	36
ALIANCE 1% Logement	RA	73	Construction de 49 logements à Allues lieu dit le Mottaret secteur Méribel	OPAC 73 gestionnaire CCAS	49
ALIANCE 1% Logement	RA	73	Construction de 15 logements à Montvalezan la Rozière	OPAC 73 gestionnaire CCAS	19
ALIANCE 1% Logement	RA	73	Acquisition en VEFA de 17 logements à Valloire lieu dit les Granges	OPAC 73 gestionnaire CCAS	17
ALIANCE 1% Logement	RA	73	Acquisition en VEFA de 13 logements à Valmeinier 1800	OPAC 73 gestionnaire CCAS	18
CILSE	RA	73	Acquisition d'un studio à la Plagne	SCI LC	1
GIC	RA	73	Acquisition en VEFA d'un immeuble à Landry station de Vallendry (nouveau village du club Med) financement initial en PLS	OPAC	90
ALIANCE 1% Logement	RA	73	Construction de 20 logements à St Martin de Belleville, pour les saisonniers de Val Thorens	SCI KJP IMMO	52
SOLENDI	RA	73	Construction d'une résidence "Le Valsapieux" Le Charvet Arc 1800	SCI Le Valsapieux	110
ALIANCE 1% Logement	RA	73	Construction de 51 logements à Arcs 2000 Bourg St Maurice	OPAC 73	83
Aliance 1% Logement	RA	73	Construction d'un immeuble de 63 logements à Plagne Bellecote, commune de Macot La Plagne	SCI La Chapelle Hadry	126

Opérations Foncière Logement

	RA	73	Tignes		84
	RA	73	Macot La Plagne		144
			Nombre de capacités d'accueil		228

Lexique

A.N.A.H.	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat Elle attribue des aides aux propriétaires bailleurs pour l'amélioration des logements
Avance LOCA-PASS	Avance du dépôt de garantie pour aider à l'accès au logement locatif. Droit ouvert mis en place par le 1% Logement. Toute personne qui remplit les conditions doit se voir attribuer l'aide demandée.
A.P.L.	Aide Personnalisée au Logement (APL) Destinée aux locataires de logements conventionnés avec l'État dans le but d'alléger les charges de loyer.
C.C.A.S.	Centre Communal d'Action Sociale
C.C.I.	Chambre de Commerce et d'Industrie 21 CCI ont l'agrément pour collecter et gérer les fonds du 1% Logement et disposent d'un service logement.
C.D.C.	Caisse des Dépôts et Consignations Auxiliaire des pouvoirs publics, la CDC finance la construction, l'acquisition et la réhabilitation des logements HLM.
C.I.L.	Comité Interprofessionnel du Logement Organisme collectant et gérant les fonds du 1% Logement. 108 CIL sont répartis sur l'ensemble du territoire.
D.D.E.	Direction Départementale de l'Équipement
Entreprise du secteur assujetti	Entreprise du secteur privé non agricole.
E.P.C.I.	Établissement Public de Coopération Intercommunale
E.S.H.	Entreprise Sociale pour l'Habitat Ce sont des sociétés anonymes et fondations d'HLM.
Garantie LOCA-PASS	Garantie de paiement du loyer et des charges locatives pour aider à l'accès et au maintien dans les lieux. Droit ouvert mis en place par le 1% Logement. Toute personne qui remplit les conditions doit se voir attribuer l'aide demandée.
H.L.M.	Habitation à Loyer Modéré Ce terme désigne : <ul style="list-style-type: none">- un réseau de constructeurs bénéficiant de financements particuliers,- l'ensemble des habitations construites et gérées par ces organismes,- les financements propres au réseau HLM.
O.P.A.C.	Office Public d'Aménagement et de Construction Établissement public à caractère industriel et commercial créé par transformation d'OPHLM disposant d'une plus grande souplesse d'action, d'intervention et de gestion.

O.P.A.H.	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Programme d'actions ponctuelles de restauration du patrimoine immobilier faisant l'objet d'une convention entre la collectivité locale, l'État et l'ANAH.
O.P.H.L.M.	Office Public d'Habitat à Loyer Modéré Établissement public à caractère administratif, créé à l'initiative d'une collectivité locale, se consacrant à la construction, à la gestion de logements locatifs et à la conduite d'opérations d'urbanisme.
Plafond de ressources	Limite des ressources imposées par l'État aux personnes recherchant un logement locatif social ou conventionné. Différents régimes de plafonds existent en fonction du financement mobilisé pour produire le logement locatif.
P.L.S.	Prêt Locatif Social Les PLS sont destinés à financer des logements dits intermédiaires, c'est-à-dire dont les loyers se situent entre les logements locatifs sociaux (PLUS) et le marché libre. Les logements financés en PLS font l'objet, de la part de l'emprunteur, d'une obligation de location à des niveaux de loyers plafonnés et ne peuvent être loués qu'à des ménages dont les ressources ne dépassent pas, également, un certain plafond.
S.A. d'H.L.M.	Société Anonyme d'HLM Elles sont soumises à la législation des sociétés par actions ainsi qu'à la réglementation propre à l'institution HLM dont elles conservent le caractère non lucratif.
S.C.I.	Société Civile Immobilière
S.E.M.L.	Société d'Economie Mixte Locale
S.H.	Surface Habitable 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, ébrasement de portes et de fenêtres, il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non-aménageables, balcons, caves, dépendances, garages, loggias, remises, séchoirs extérieurs, sous-sols, terrasses, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et locaux de hauteur inférieure à 1,80 m.
S.R.U.	Solidarité et Renouvellement Urbains (loi)
S.U.	Surface Utile Elle est définie comme la somme de la surface habitable des logements et de la moitié des surfaces annexes à usage privatif qui leur sont rattachées (cave, balcon, loggia...).

T.T.C.	Toutes Taxes Comprises
T.V.A.	Taxe sur la valeur ajoutée
TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
1% Logement	Depuis le 1 ^{er} janvier 2006 les employeurs d'au moins vingt salariés sont assujettis au versement d'une participation à l'effort de construction (dit communément 1% Logement) dont le montant est une fraction (0,45%) du montant des salaires versés. Cette participation permet notamment de financer l'acquisition et la construction de logements locatifs.
U.E.S.L.	Union d'Economie Sociale pour le Logement Fédération Nationale du 1% Logement. Gérée paritairement par les partenaires sociaux, elle définit notamment les orientations d'emploi des fonds du 1% Logement. Ses décisions s'imposent aux CIL et CCI. L'UESL peut conclure avec l'État des conventions définissant des politiques nationales d'emploi du 1% Logement.

Guide réalisé par Alain Simon, chargé de mission “Logement des saisonniers” (DDE 73)
Tél. : 04 79 71 74 86 Courriel : A.Simon@equipement.gouv.fr

Avec l'appui de l'UESL (Union d'Économie Sociale pour le Logement)
www.uesl.fr (espaces “professionnels”)

Arche sud

92055 La Défense

cedex

téléphone :

33 (0) 1 40 81 21 22

télécopie :

33 (0) 1 40 81 91 40

Internet :

www.logement.gouv.fr

