ACCORD INTERPROFESSIONNEL SUR LE LOGEMENT DES SAISONNIERS DANS LE DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

DEFINITION, ASPECTS QUALITATIFS, FINANCEMENT

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 logement 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 des 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 qui prolonge celui signé en 2004 et renouvelé en 2007, 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 Hautes-Alpes.

Cet accord vise à relever 4 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 aux financements d'Action Logement 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.

Cet accord s'applique aux opérations de construction des logements neufs bénéficiant du financement d'Action logement tel que régi par les recommandations du Conseil de Surveillance de l'UESL du 25/06/2013. Il sert également de base pour la mobilisation des

mêmes financements d'Action Logement afin de réaliser des opérations de rénovation et de réhabilitation de logements anciens.

ARTICLE 1 - DEFINIR LA QUALITE DES LOGEMENTS

Un logement neuf, 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 l'article R111-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et le décret n°2005-69 du 31 janvier 2005, et qui répond aux conditions suivantes au regard de la sécurité physique et de la santé des occupants et du respect de leur nécessaire autonomie.

- un logement ou habitation comprend, lorsqu'il ne s'agit pas d'un logement isolé disposant d'au moins une pièce principale, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées, et d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance.

- La surface et le volume habitables d'un logement réalisé dans le cadre d'une construction neuve doivent être au moins de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes par saisonnier prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers saisonniers et de 10 mètres carrés et de 23 mètres cubes par saisonnier supplémentaire au-delà du quatrième.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafonds.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des annexes (caves, garages, balcons...), ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1.80 mètre.

- **Tout logement (logement au sens d'appartement) doit :**

a) être pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;

b) comporter au moins une pièce pour la toilette, avec une douche et un lavabo alimentés en eau chaude et froide ;

c) être pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement, isolé et fermé ;

d) comporter un évier alimenté en eau chaude et froide, muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

e) respecter les normes de chauffage et d'isolation thermique et acoustique en vigueur.

Les opérations de réalisation d'une offre de logements dédiés aux salariés saisonniers doivent privilégier la production de logements destinés à accueillir un salarié avec ou sans famille. La production de logements de grande superficie doit offrir la garantie d'une chambre individuelle par salarié ou couple logé.

Les opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration ou de ré-affectation de logements existants contribuant à développer l'offre de logements dédiés aux salariés saisonniers doivent respecter les caractéristiques d'un logement décent telles que définies par le décret du 30 janvier 2002, les normes de surface et de volume habitables offertes étant celles définies plus haut dans le présent article. Des dérogations à ces normes de surface et de volume pourront être accordées en fonction de l'intérêt des opérations au regard de leur finalité, dans les limites fixées par le même décret du 30 janvier 2002.

Dans le cadre des opérations de constructions nouvelles, le nombre de places de stationnement réservées aux logements des salariés saisonniers doit être précisé.

ARTICLE 2 - GARANTIR L'EXERCICE DE L'ACCES AU LOGEMENT DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

La mise à disposition de ces logements dédiés aux salariés saisonniers se fera dans le cadre des règles propres aux logements bénéficiant du financement d'Action Logement.

En compatibilité avec l'application de ces règles, ces logements pourront être attribués dans le cadre de réservations effectuées par les entreprises concernées du secteur assujetti (entreprises privées hors secteur agricole de plus de 10 salariés).

Une convention d'application fixe le cadre de mise en œuvre de ces réservations et précise les modalités selon lesquelles l'entreprise réservataire se voit proposer, à sa demande et en cas de départ de l'entreprise réservataire du salarié désigné en qualité de locataire une nouvelle désignation dans un logement ou lit libre d'attribution.

A défaut, la convention d'application reconnaît un droit de désignation prioritaire de l'entreprise réservataire à la première vacance intervenant et une prorogation au prorata temporis, courant de la date de la notification de sa demande, de la durée de son droit de désignation prioritaire. L'entreprise réservataire peut également opter pour un crédit au prorata de sa participation financière à l'exploitation correspondant au non-exercice effectif de son droit à désignation.

Les réservations, et toutes prorogations de durée du droit à désignation ou attribution du crédit de participation débutent au plus tard le premier jour de la saison touristique concernée pour le site considéré, sauf accord contraire convenu entre les parties.

ARTICLE 3 - GARANTIR LA PRIORITE D'ACCES AUX FINANCEMENTS D'ACTION LOGEMENT

Le financement des 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 L.1251-6 du code du travail pourront être financées en priorité par Action Logement.

ARTICLE 4 – REALISATION D'UNE ETUDE

Afin de pouvoir décliner au mieux cet accord, les partenaires sociaux s'engagent à mobiliser des financeurs potentiels pour la réalisation d'une enquête sur le logement des saisonniers dans les Hautes Alpes. L'objectif principal de cette étude vise à mieux connaître les conditions et les besoins de vie et de logement des travailleurs saisonniers du tourisme afin d'en déterminer les leviers et les freins au développement touristique.

ARTICLE 5 - LA MISE EN ŒUVRE ET LE SUIVI DE L'ACCORD INTERPROFESSIONNEL

Le présent accord sera mis en œuvre à compter du 4 novembre 2013 jusqu'au 31 décembre 2016. Un comité de suivi paritaire comprenant les représentants des parties signataires sera mis en place afin de veiller aux conditions de mise en œuvre et aux modalités d'application opérationnelles 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 conduire à une reconduction conventionnelle de cet accord entre les parties signataires et à son éventuelle extension à d'autres partenaires.

Gap, le 4 novembre 2013

Les signataires :

Pour l'**UPE05**
Union Pour L'Entreprise des Hautes Alpes
(Représentant du **M.E.D.E.F** et de la **C.G.P.M.E)**

Pour l'**UPA05**
Union Professionnelle
Artisanale des Hautes Alpes

Pour l'**Union Des Employeurs de l'Economie Sociale et Solidaire (UDES)**

Pour **l'UMIH 05**
Union des métiers et des Industries de l'Hôtellerie

Pour L'Union Départementale des Syndicats **C.F.D.T.** des Hautes-Alpes

Pour L'Union Départementale des Syndicats **C.G.T.** des Hautes-Alpes

Pour L'Union Départementale des Syndicats **F.O.** des Hautes-Alpes

Pour L'Union Départementale des Syndicats **C.F.T.C.** des Hautes-Alpes

Pour L'Union Départementale des Syndicats **C.F.E. – C.G.C.** des Hautes-Alpes