



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

# Création de logements de saisonniers en Haute-Savoie

## Fiche de synthèse des financements et modalités

L'intervention des principaux acteurs du logement (État, Action Logement, collectivités territoriales) permet, grâce à un financement privilégié, d'élargir les possibilités de production de logements pour les travailleurs saisonniers.



### Le contexte en Haute-Savoie

Le département compte plus de 40 stations de sports d'hiver réparties sur 4 massifs (Aravis - Chablais - Mont-Blanc - Grand Massif). Des besoins importants en logements pour l'accueil des saisonniers existent sur le territoire bien que des efforts ont été réalisés depuis 2004 par la production d'environ 500 places dans 460 logements. Les difficultés de production de logements pour les saisonniers résident dans la complexité à mobiliser le parc privé, l'extrême cherté du foncier et le coût très élevé de la construction en secteurs de montagne et un faible taux d'occupation des logements (moins de 6 mois l'an).

### Quel est le public concerné ?

Les travailleurs saisonniers du tourisme, les salariés en mission, les intérimaires, les salariés en formation, y compris les apprentis et les stagiaires de la formation professionnelle, pour autant que leurs employeurs soient des entreprises du secteur privé ou associatif, indépendamment de leurs effectifs (les secteurs agricole et public sont exclus).

### Quelles sont les opérations finançables permettant la création de nouvelles capacités d'hébergement meublé ?

- la construction ou l'acquisition de logements locatifs neufs meublés
- l'acquisition de logements existants avec ou sans amélioration
- l'acquisition et/ou la transformation de locaux en logements meublés

### Quels sont les opérateurs potentiels ?

- publics : communes, collectivités territoriales...
- parapublics : HLM, SEM...
- privés : Sci, promoteur, investisseur privé (personne morale), association...

### Quelles sont les conditions minimales de confort d'un logement saisonnier ?

Logement meublé garantissant l'autonomie et l'intimité de chaque occupant avec un minimum de 14 m<sup>2</sup> et 33 m<sup>3</sup> par occupant, 1 salle d'eau + toilettes et 1 coin cuisine par logement et normes spécifiques si plusieurs occupants dans le même logement.



# 1 - Aides financières possibles (cumulables entre elles)

PRÊTS	
<b>Action Logement saisonniers</b>  Réfèrent : Action Logement 04 50 52 80 09 Mme Vejux et M. Carrier	<b>Pour la création ou l'acquisition avec ou sans amélioration de logements</b> : 60 % du prix de revient prévisionnel TTC de l'opération dans la limite de 30 000 € par place créée en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1 et 50 000 € en zone A. <b>Pour les opérations d'amélioration de logements</b> : 50 % du prix de revient prévisionnel du coût des travaux dans la limite de 15 000 € par logement réhabilité lorsque les conditions de loyers et de ressources n'excèdent pas les plafonds applicables au prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou le conventionnement Anah très social ; 50 % du prix de revient prévisionnel du coût des travaux dans la limite de 10 000 € dans les autres cas.  Taux variable : taux du livret A - 225 points avec un taux plancher de 0,25 % Durée maximale : 30 ans
<b>État</b>  Réfèrent : DDT de la Haute-Savoie 04 50 33 77 75 Vincent Chevalier	<b>PLs*</b> : taux du livret A + 111 points au 1 <sup>er</sup> juillet 2016 (sur 40 ans maxi) La quotité du prêt PLS doit être supérieure à 50 % du prix de revient de l'opération
	Tva réduite : 10 % - Taxe foncière sur les propriétés bâties exonérée pendant 25 ans Ouvre droit à l'APL pour le locataire
SUBVENTIONS	
<b>Conseil départemental</b>	10 % du coût des travaux et/ou de l'acquisition dans une limite de 6 000 € par logement, sous réserve d'une participation équivalente de la commune ou de l'EPCI.

## 2 - Conditions et modalités

### Glossaire

**PLs** : prêt locatif social

Il s'adresse à tout opérateur public ou privé.

**APL** : aide personnalisée au logement

\* Pour ce type de financement :

**Obligation préalable de passer une convention avec l'État permettant la perception d'APL pour les locataires + décision du préfet portant agrément et financement de l'État.**

**Tout autre type de financement bancaire est autorisé.**

AVANCE LOCA-PASS® et GARANTIE LOCA-PASS® sont des marques déposées pour le compte de Action Logement.

Toutes les modalités d'affectation, d'attribution et de gestion des logements sont définies dans des conventions de gestion signées avec Action Logement et applicables pendant la durée du prêt Action Logement. La réservation locative Action Logement porte sur la totalité de l'opération.

### Loyers et ressources

Quels que soient les financements, les plafonds de loyers et de ressources font référence à ceux du PLS. Le locataire peut éventuellement bénéficier de l'APL, l'AVANCE LOCA-PASS® pour financer le dépôt de garantie et la GARANTIE LOCA-PASS® sous conditions.

### Affectation des logements

- pendant la saison (période définie) : affectation exclusive aux saisonniers et public "cible"
- hors période, pour permettre de résorber le déficit d'exploitation, il est possible de louer ces logements à tout autre public dans le respect du plafond de loyer annuel PLS.

### Gestion des logements

La location directe des logements meublés devient possible quel que soit le statut du bénéficiaire (entreprise ou salarié). Un contrat d'occupation est remis au locataire. Le logement peut être lié au contrat de travail. En cas de rupture du contrat de travail, l'occupant doit libérer le logement dans les conditions prévues dans la convention de gestion.

### Droit de réservation

Il garantit à une entreprise le droit de disposer d'un logement pour son saisonnier. En contrepartie de ce droit de réservation payant qui couvre tout ou partie du déficit d'exploitation occasionné par les durées d'inoccupation, l'entreprise réservataire désigne l'occupant. Ce droit est annuel ou pluriannuel.

### Attribution des logements

Le propriétaire ou le gestionnaire attribue les logements à la demande de l'entreprise réservataire. En cas de location directe à l'entreprise, cette dernière affecte les logements à ses salariés eu égard aux plafonds de ressources et aux conventions de gestion.

### Bilan social annuel d'occupation

Le propriétaire ou le gestionnaire doit établir chaque année un bilan social d'occupation, à destination d'Action Logement, justifiant du statut du public logé.