

LE LOGEMENT DES SAISONNIERS

Parce que pour les saisonniers le logement est une préoccupation primordiale, une offre d'emploi mentionnant la mise à disposition d'un logement est plus attractive qu'une offre d'emploi pour un poste équivalent sans logement. Simplifier l'organisation de la saison de son personnel participe à faciliter le recrutement et favorise sa fidélisation.

► ANNONCE D'EMPLOI SAISONNIER : AVEC OU SANS HÉBERGEMENT ?

L'employeur a la faculté de proposer un logement dans le cadre du contrat de travail, ou de réserver un hébergement pour son salarié. A défaut, le saisonnier recherche un logement par ses propres moyens.

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

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

- > **Le logement constitue un élément du contrat de travail ;**
- > **La durée de la mise à disposition du logement correspond à la durée du contrat de travail ;**

- En cas de rupture ou au terme du contrat de travail, le logement doit être restitué.
- En cas de suspension du contrat de travail, le salarié continue de disposer du logement.

Un saisonnier en arrêt maladie conserve le logement mis à sa disposition jusqu'au terme du contrat de travail.

- > **Le logement constitue un avantage en nature soumis à cotisations sociales.**

Cet avantage doit faire l'objet d'une évaluation ; deux possibilités :

- Selon la Valeur Locative Cadastrale (VLC),
- Selon un forfait.

En pratique, l'évaluation en fonction de la VLC est peu utilisée car elle ne se base pas sur les critères du marché immobilier actuel. Ainsi, l'évaluation forfaitaire est privilégiée car elle est calculée au prorata de la rémunération du salarié (barème auprès de l'URSSAF).

Par exemple, en 2012, pour un studio loué directement par l'employeur pour loger un salarié saisonnier dont la rémunération brute mensuelle est de 1700 €, la cotisation patronale supplémentaire est de 75,50 €.

Les modalités de la mise à disposition du logement doivent être clairement établies et écrites dans le contrat de travail.

LA RÉSERVATION D'UN LOGEMENT PAR L'EMPLOYEUR

Les entreprises d'au moins 20 salariés participent, par le biais d'une contribution financière égale à 0,45 % de leur masse salariale, à une politique de construction de logements dédiés aux saisonniers non agricoles, financée par l'Etat et les organismes « Action Logement » (anciennement « 1 % logement »).

Dans le cadre de cette politique, un employeur peut exercer un droit de réservation sur un logement au bénéfice d'un salarié qu'il embauche pour la saison en contrepartie d'une participation obligatoire. Celle-ci permet de pallier au déficit attaché à l'inoccupation du logement.

L'hébergement est indépendant du contrat de travail. Un contrat de bail est conclu entre le saisonnier et le propriétaire bailleur du logement réservé.

Pour en savoir plus, contactez l'organisme « Action Logement » auprès duquel vous cotisez.

LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT PAR LE SAISONNIER

A défaut de logement accessoire au contrat de travail ou de logement réservé par l'employeur, le saisonnier recherche un logement par ses propres moyens.

Le mode d'hébergement pour la saison est choisi, parfois subi, en raison de la difficulté et du coût pour se loger en zone touristique durant la saison.

Différents modes d'hébergement des saisonniers : location, colocation, camping, camping-car, etc.

LES OBLIGATIONS TENANT À LA MISE À DISPOSITION OU À LA LOCATION D'UN LOGEMENT

Le propriétaire, employeur ou non, doit pouvoir mettre à la disposition ou louer au saisonnier, un logement qui répond à des critères de décence. Le logement doit respecter des normes de salubrité et d'occupation :

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

La surface de locaux affectés à l'hébergement de saisonniers est habitable si elle est d'au moins 6 m² et 15m³ par personne. Si le saisonnier loue directement son logement, la pièce principale doit présenter une surface habitable d'au moins 9m² et 20m³.

Le propriétaire est tenu :

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

▶ QUELLES AIDES ET GARANTIES POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET LE PAIEMENT DU LOYER ?

> Lorsque le logement n'est pas un élément du contrat de travail, le saisonnier locataire peut bénéficier d'aides pour le financement du dépôt de garantie de la caution et du loyer ; et la bailleur peut bénéficier de garanties.

LES AIDES ET GARANTIES AU FINANCEMENT DES CAUTIONS, DÉPÔTS DE GARANTIE, LOYERS ET CHARGES

> **Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)**

Le FSL, géré par le Conseil Général, octroie des aides financières aux personnes en difficultés pour le financement du dépôt de garantie, du loyer, ou encore de l'assurance du logement. Les conditions d'attribution sont différentes suivant le département où se situe le logement.

> **L'Avance loca-pass et la Garantie loca-pass**

- L'avance loca-pass est un prêt octroyé au locataire, qui correspond à un mois de loyer (dans la limite de 500€), pour aider à financer le dépôt de garantie.
- La garantie loca-pass est une aide octroyée au locataire d'un logement conventionné, d'une personne morale, pour garantir les loyers et charges locatives en cas d'impayés.

Ces dispositifs mis en place par des organismes « Action Logement » sont cumulables si les conditions d'attribution sont réunies, et si le locataire n'a pas de précédente avance ou garantie loca-pass en cours.

>>> **Pour en savoir plus :**

- Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL)
- Les cotisations sociales : URSSAF
- La réservation d'un logement et les aides loca-pass : Action Logement
- Le FSL : Conseil Général
- La GRL : assureurs habilités (liste sur www.apagl.fr)
- Les aides au logement : CAF et MSA

LES AIDES AU LOGEMENT

Le locataire saisonnier peut effectuer une demande d'aide sociale au logement ; il en existe trois :

- Aide Personnalisée au Logement (APL) : pour les logements conventionnés
- Allocation de Logement Sociale (ALS) : pour tous types de logements non conventionnés
- Allocation de Logement Familiale (ALF)

Ces aides financières pour le paiement du loyer sont accordées à titre personnel, et ne sont pas cumulables.

La demande d'aide au logement doit être effectuée par le saisonnier locataire dès son entrée dans les lieux auprès de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) ou de la Mutualité Sociale Agricole (MSA) selon le régime de protection sociale dont il relève. L'aide au logement est versée :

- à compter du mois suivant celui où la demande est acceptée ; la rétroactivité ne s'applique pas.
- ni le premier, ni le dernier mois de la période de location du logement par le saisonnier.

UNE GARANTIE LOCATIVE AU BÉNÉFICE DU BAILLEUR

La garantie des risques locatifs (GRL) permet à un propriétaire bailleur privé de souscrire à un contrat avec une compagnie d'assurance pour se prémunir contre les risques d'impayés de loyers, charges locatives, et les risques de dégradations du logement d'un locataire saisonnier dont la situation financière permet l'adhésion à un tel contrat.