

PROGRAMME D'INTÉRÊT GENERAL

« Hébergement des saisonniers agricoles »

PROTOCOLE D'ACCORD

**Pour une opération expérimentale
pour l'hébergement des saisonniers agricoles
dans le nord du département des Deux-Sèvres**

Etat

Agence nationale de l'habitat

**Syndicat mixte d'action pour l'expansion de la Gâtine
(maître d'ouvrage)**

Mutualité sociale agricole des Deux-Sèvres

Entre les soussignés :

- le Syndicat Mixte d'Action pour l'Expansion de la Gâtine, dit Pays de Gâtine, maître d'ouvrage, dont le siège est 46 bld Edgar Quinet, 79208 PARTHENAY CEDEX, représenté par son Président, Monsieur Gilbert FAVREAU,

Et

- la Mutualité Sociale Agricole des Deux-Sèvres, dont le siège est 12, Avenue Bujault, 79042 NIORT CEDEX, représenté par sa Présidente, Madame Josseline PAILLAT,

D'une part,

Et

- l'État, représenté par Madame la Préfète du Département des Deux-Sèvres, Christiane BARRET,

Et

- l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, 8, Avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par sa Directrice Générale, Mme BAIETTO-BEYSSON, agissant dans le cadre des articles R 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et dénommée ci-après « Anah »,

D'autre part,

- Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.301-1 et suivants, L. 321-1 et suivants, R.321-1 et suivants,

- Vu la circulaire MELT/DGUHC 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 Novembre 2002 relative aux opérations programmées de l'habitat et aux programmes d'intérêt général,

- Vu l'accord cadre signé le 3 mars 2006 entre le Ministère de l'agriculture et de la pêche, le Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, et l'Agence nationale de l'habitat,

- Vu le relevé des décisions du Conseil d'Administration de l'Anah du 3 juillet 2008,

- Vu les délibérations du Conseil d'Administration du Syndicat Mixte du Pays de Gâtine en date du 7 juillet 2008 et du 11 mai 2009,

- Vu l'avis de la Commission d'Amélioration de l'Habitat en date du 25 juin 2009,

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule :

1. Contexte et enjeux

Les exploitants arboricoles et de melons emploient un nombre important de saisonniers, dont une partie provient de régions éloignées, voire de l'étranger. Ces personnels doivent être logés, ou hébergés dans la région proche. Les chefs d'exploitation saisissent l'État et les collectivités afin de rechercher en concertation les solutions permettant de loger dans des conditions dignes et de sécurité cette catégorie spécifique de travailleurs.

Cette population est essentiellement composée :

- d'étudiants,
- de personnes en difficultés,
- de demandeurs d'emploi.

Ces publics éprouvent de grandes difficultés à se loger : coût et localisation des locations, inadaptation de l'hébergement touristique, aucun moyen de locomotion,...

Il est donc important de leur proposer des logements décents chez les exploitants agricoles et de mobiliser toutes les autres solutions d'hébergement.

Il s'agit, en proposant des logements de qualité, de lever les freins à l'embauche, de fidéliser les saisonniers d'une année sur l'autre et donc de valoriser l'image des métiers agricoles.

L'enjeu patrimonial est également d'importance puisque le PIG permettra de valoriser l'architecture rurale.

C'est dans ce cadre qu'une étude sur le logement des saisonniers agricoles dans le nord des Deux-Sèvres a été initiée.

Elle a été prise en charge par le Pays de Gâtine, accompagné par la Sous-préfecture de Parthenay et l'Agence nationale de l'habitat, et conduite en partenariat avec les représentants arboriculteurs et producteurs de melons, la Chambre d'Agriculture, la MSA, l'ADIL 79, le Pays Thouarsais, le Pays du Bocage Bressuirais, le Pôle Territorial de l'Équipement de Parthenay, l'association Un Toit en Gâtine et le Conseil Général des Deux-Sèvres.

Cette étude a confirmé les points suivants :

- un déficit en logement lié aux nouvelles conditions de recrutement et à une exigence accrue de confort. Les filières de recrutement classiques (travailleurs de la zone d'emploi) diminuent et les exploitants se retournent de plus en plus vers une main-d'œuvre extérieure (hors région, voire hors métropole et en contrat OMI) qui induit des besoins en hébergement décent et aux normes de confort ;
- des réponses aux déficits en logement peuvent être apportées par la réhabilitation de bâti existant.

Une enquête a été faite auprès des employeurs de main-d'œuvre du nord des Deux-Sèvres et a permis :

- de mieux connaître les logements existants,
- d'évaluer les besoins en logement (réhabilitation ou création).

En outre, une enquête réalisée par le PACT des Deux-Sèvres sur les bâtiments proposés a permis d'évaluer le montant global des travaux nécessaires pour mobiliser des partenaires et des subventions et la réalisation de scénarios d'aménagement pour chaque bâtiment.

2. Définition générale et objectifs du Programme d'Intérêt Général (PIG)

C'est un programme d'actions, approuvé par le Préfet du Département, visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements.

L'objet d'un PIG peut aller de l'adaptation de logements pour des personnes handicapées à la production de logements à loyers maîtrisés ou encore à la résorption de l'habitat insalubre (liste non exhaustive).

Il permet de conventionner des logements locatifs et les subventions de l'Anah peuvent être, dans ce contexte, majorées.

Des financements complémentaires peuvent également être mobilisés.

L'objectif affiché est de développer, pour les travailleurs saisonniers, une offre de logements respectant les normes de sécurité et de confort. Il s'agit de lutter contre les situations de « mal logement » et contre l'habitat insalubre.

Plus précisément, les logements produits devront répondre aux critères « logements des saisonniers agricoles » énoncés en annexe du cahier des charges. Les logements seront soit existants et donc réhabilités soit créés dans le cadre d'une transformation d'usage et dans le respect des règles d'urbanisme.

Ce PIG a été retenu dans le cadre d'un programme national expérimental visant à pourvoir des logements sociaux destinés aux travailleurs saisonniers agricoles suite à une signature par le Ministère de l'agriculture et de la pêche, le Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement et l'Agence nationale de l'habitat d'un accord cadre en date du 3 mars 2006.

Le groupe de travail s'est fixé plusieurs missions :

- déterminer les différents degrés de contractualisation,
- aider les agriculteurs à finaliser leur projet de logement en recherchant la solution la plus adaptée pour l'exploitant et en comparant les différentes solutions pour un meilleur coût,
- valider les besoins en main-d'œuvre et en logement,
- trouver les subventions qui seront attribuées aux logements des saisonniers,
- déterminer les modalités de la médiation locative.

L'Anah est le partenaire financier de cette action. A ce titre, elle réserve des aides pour la réhabilitation des logements existants et/ou la transformation de locaux à l'usage de logements pour cette catégorie de travailleurs.

ARTICLE 1 : DÉNOMINATION DE L'OPÉRATION

Le Pays de Gâtine, la MSA, l'État et l'Anah décident de réaliser un Programme d'Intérêt Général « hébergement des travailleurs saisonniers agricoles dans le nord des Deux-Sèvres ».

ARTICLE 2 : PÉRIMÈTRE

Le périmètre opérationnel du PIG est le nord du département des Deux-Sèvres :

- le Pays de Gâtine,
- le Pays Thouarsais,
- le Pays du Bocage Bressuirais.

ARTICLE 3 : CHAMPS D'APPLICATION ET OBJECTIFS

3.1 – Champs d'application

Les bénéficiaires des mesures mises en place dans le présent protocole sont : les personnes physiques et morales des Deux-Sèvres dont l'activité est exclusivement à vocation agricole.

Les logements concernés devront répondre aux critères énoncés dans le cahier des charges « hébergement des saisonniers agricoles ».

3.2 – Objectifs

Objectifs qualitatifs :

Les objectifs qualitatifs sont les suivants :

- produire des logements de qualité et adaptés aux besoins des travailleurs saisonniers agricoles, notamment en privilégiant les chambres individuelles ou à 2 places maximum,
- constituer un parc de places de logements qui seront soit rénovées dans le cas où les propriétaires possèdent un bâtiment d'habitation, soit créées dans un bâtiment ayant un autre usage,
- à mobiliser le parc vacant afin de le remettre sur le marché locatif.

Objectifs quantitatifs :

Il est envisagé 120 places à créer dans le cadre du programme, ce qui correspond à une douzaine d'immeubles. Le coût des travaux est estimé à 1.575.000 euros (13.125 euros par place). L'action est prévue pour 3 ans.

Conditions liées à l'octroi des aides complémentaires de l'Anah :

Le bénéfice des subventions de l'Anah est soumis aux conditions générales applicables aux propriétaires bailleurs prévues par les textes en vigueur au moment du dépôt des dossiers auprès de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat. Les propriétaires bailleurs doivent s'engager par convention à respecter un niveau de loyer similaire à celui du conventionnement très social. L'utilisation des logements sera étudiée en fonction des potentialités locales en s'appuyant pour les ressortissants agricoles sur la médiation locative de la Mutualité Sociale Agricole des Deux-Sèvres, signataire du protocole, et d'autres partenaires au regard de leurs compétences respectives.

ARTICLE 4 : FINANCEMENT DES ACTIONS

4.1 – L'Anah s'engage, dans la limite des autorisations budgétaires, à accorder prioritairement ses aides selon les conditions déclinées dans le Programme d'Action Territorial (PAT) de la délégation locale 79, réparties de la façon suivante :

1. Suivi animation

L'Anah s'engage à subventionner le Pays de Gâtine à hauteur de 35% du coût HT du suivi animation, soit une participation de 6.965 euros pour un total TTC de 23.800,40 euros.

2. Aide aux propriétaires bailleurs

L'Anah s'engage à réserver 450.000 euros pour les 3 années du protocole correspondant à l'amélioration de 120 logements mis en location pour les saisonniers agricoles.

Année 1 – 2009-2010	48 places	180.000 euros
Année 2 – 2010-2011	24 places	90.000 euros
Année 3 – 2011-2012	48 places	180.000 euros

Répartition en années civiles :

	2009	2010	2011	2012
nombre de logts	40	30	30	20
financements	150 000 €	112 500 €	112 500 €	75 000 €

L'Anah appliquera aux dossiers déposés dans le cadre de l'opération, pendant la durée d'effet du protocole, les règles arrêtées par le Conseil d'Administration, complétées par les règles particulières ci après :

- l'ensemble de ces dispositions s'applique aux logements individuels et collectifs des salariés de l'agriculture,
- la subvention ne sera accordée qu'aux seuls propriétaires confiant la gestion de leur logement après travaux au médiateur, signataire de ce protocole,
- le montant du loyer du logement après travaux sera équivalent au montant du loyer des logements très sociaux,
- en contrepartie le taux maximum de subvention des travaux est fixé à 50 % avec un engagement de location à des saisonniers agricoles pour 9 ans minimum. Ce taux pourra être majoré d'un montant correspondant à la participation d'une collectivité locale, ce montant ne pouvant dépasser 5%,
- la division des logements ou locaux en petits logements (14 m² minimum) sera possible.

4.2 – Engagement de l'Etat : loyers applicables aux logements conventionnés

L'État s'engage à accorder l'aide personnalisée au logement dans les conditions fixées par le Code de la Construction et de l'Habitation et à retenir comme plafonds de loyers

conventionnés après travaux le maximum légal autorisé après dérogation, soit le loyer maximum PLUS.

4.3 – Le Maître d’ouvrage de l’opération, s’engage :

A rémunérer le bureau d’étude, dont le coût est estimé à 19.900 euros HT, soit 23.800,40 euros TTC.

La rémunération comprend :

- des prestations forfaitaires pour la durée de la mission, soit une réunion de lancement, un forfait secrétariat (Comités techniques, tableau de bord, bilans annuels et final), pour 5.500 euros HT, soit 6.578 euros TTC.
- Des rémunérations unitaires, soit la définition d’un projet pour 600 euros HT, et un dossier déposé auprès de l’Anah pour 600 euros HT également, soit pour 12 projets estimés, une enveloppe globale de 14.400 euros HT, soit 17.222,40 euros TTC.

4.4 – La Mutualité sociale Agricole des Deux-Sèvres, en charge de la médiation locative s’engage :

- en soutien aux employeurs, la MSA pourra accueillir les saisonniers ressortissants du régime agricole en demande de logement, les informer et les conseiller,
- à vérifier la compatibilité des contrats de travail saisonniers avec les contrats d’hébergement,
- à tenir à jour une base de données des places occupées et vacantes avec l’aide des bailleurs et des producteurs agricoles engagés dans ce programme,
- à produire régulièrement un bilan renouvelé de cette opération, comprenant notamment le taux de remplissage des places créées.

Elle pourra solliciter tout financement pour la réalisation de ces missions.

4.5 – Les bénéficiaires des subventions devront :

Réaliser les travaux de mise aux normes des logements réservés aux saisonniers :

- fournir un bilan thermique et énergétique satisfaisant, montrant le coût attendu des charges locatives de chauffage et de production d’eau chaude sanitaire,
- s’inscrire dans le cadre du dispositif du présent protocole en signant un engagement complémentaire concernant la modération du loyer et la durée de réservation du logement,
- Utiliser les services de l’équipe d’animation dont les missions sont définies à l’article 3.1.

Le propriétaire s’engage :

- à réserver exclusivement ses logements pour les salariés saisonniers agricoles,
- à respecter le cahier des charges lors de la rénovation d’un bâtiment.

ARTICLE 5 : SUIVI DE L'OPÉRATION

5.1 – Équipe opérationnelle

Le Comité de pilotage mettra en place une équipe de suivi animation chargée d'assurer le suivi des porteurs de projet et l'animation de l'opération.

Il est précisé que les porteurs de projets, maîtres d'ouvrage des travaux, gardent la faculté d'en confier la maîtrise d'œuvre à tout artisan ou organisme de leur choix.

Le suivi animation est confié au PACT des Deux-Sèvres, sis 239 rue de Ribray à Niort.

La méthodologie proposée prend en compte et optimise l'expérience acquise lors de la réalisation de l'étude préalable :

- Les exploitants seront contactés sur la base des propositions élaborées lors de l'étude préalable afin qu'ils puissent mettre en œuvre leurs projets le plus rapidement possible. En ce sens, l'étude préalable peut être considérée comme une mission de programmiste facilitant la concrétisation du projet et le travail des différents professionnels sollicités par les producteurs et exploitants (architectes, maîtres d'œuvres, entreprises et artisans).
- Il leur sera expliqué lors de ce premier contact les modalités de mise en œuvre du projet : réglementation pour la recevabilité des dossiers auprès de l'Anah, obligation de recourir à un professionnel (maître d'œuvre ou architecte) pour les projets supérieurs à 100 000 € de travaux hors taxes, sollicitation des entreprises, financements possibles, fiscalité afférente, justificatifs et pièces à produire, délais prévisibles de mise en œuvre.

Le travail de suivi-animation peut être considéré comme une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de chaque exploitant ou producteur, complété par une mission de secrétariat et de suivi auprès du maître d'ouvrage du PIG et de son instance décisionnelle, le Comité de Pilotage.

1) L'assistance à maîtrise d'ouvrage

- Contact sur la base des conclusions de l'étude.
- Explication des modalités concrètes de mise en œuvre des projets et planning prévisionnel.
- Réalisation d'esquisses complémentaires si nécessaire en tant qu'aide à la décision auprès des maîtres d'ouvrages et recadrage si nécessaire de l'estimatif des travaux.
- Orientation vers les professionnels du bâtiment (architectes, maîtres d'œuvres, entreprises et artisans selon la nature des projets).
- Relances régulières directes des maîtres d'ouvrages sur l'avancement de leurs projets selon modalités décrites au § 2) suivi et secrétariat du PIG.
- Analyse des projets présentés : vérification du respect de la réglementation relative à l'hébergement des travailleurs saisonniers (cf. annexe 2 du cahier des charges) donc de leur recevabilité auprès de l'Anah dans une logique d'optimisation de la qualité des hébergements proposés (chambres individuelles, chambres pour couples seront privilégiées aux dortoirs, équipements communs spacieux et suffisants, mode de chauffage adapté...), vérification du respect de la réglementation en matière d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable) et d'assainissement.

- Réalisation de simulations financières sur la base des devis présentés dans une logique d'optimisation des financements existants, réalisation d'un plan de financement prévisionnel.
- Instruction des dossiers de demandes de financement (Anah, Pays, autres...).
- Assistance non technique à la réalisation des travaux lorsque les maîtres d'ouvrages n'ont pas recours à un professionnel architecte ou maître d'œuvre.
- Vérification de la conformité des travaux réalisés par rapport aux devis.
- Assistance à l'élaboration de la demande de paiement des financements obtenus, conformément à la réglementation de chaque organisme financeur sollicité.

Les missions énoncées précédemment constituent de fait une étude de faisabilité. Il ne s'agit pas de systématiser une étude de faisabilité complète pour chaque projet mais bien d'adapter notre intervention en fonction de chaque situation en insistant sur les points de « blocage » soulevés.

L'objectif est de faire preuve de pragmatisme et d'insister sur tel ou tel point en fonction des démarches entreprises par les maîtres d'ouvrages (appel ou non à des professionnels extérieurs, avancées ou non depuis l'étude préalable) et ce, jusqu'à l'adhésion du maître d'ouvrage à l'engagement de l'opération.

2) Le suivi et le secrétariat du PIG

- Relance régulière des exploitants et producteurs pendant toute la durée de l'opération selon le planning prévisionnel réalisé : à chaque date prévisionnelle marquant la clôture d'une étape dans la mise en œuvre du projet, l'opérateur contactera le maître d'ouvrage pour acter l'avancée réelle du projet. Il s'agit ici de maîtriser les temps nécessaires à la prise de décision, à la définition des projets par des professionnels, la réalisation des cahiers des charges aux entreprises, les temps de réponse aux appels d'offres, la durée prévisionnelle des chantiers...
- Réalisation d'un tableau de synthèse permettant de renseigner en temps réel l'avancée des opérations conformément aux termes du cahier des charges et spécifiant le planning prévisionnel ainsi que les dates d'avancée réelles des opérations.
- Préparation de fiches synthèse par opération lors de l'examen des dossiers en commission technique comprenant : nombre de logements envisagé, montant et nature des travaux, autres honoraires, modalités de financements...
- Etat et raisons des éventuels projets abandonnés.
- Réalisation d'un bilan annuel.
- Réalisation d'un bilan final qualitatif.

5.2 – La médiation locative des logements

La Mutualité Sociale Agricole des Deux-Sèvres assure la médiation locative des logements.

Ses missions consistent à

- recenser les demandes de logement et les qualifier,
- participer à l'information des employeurs,
- orienter le travailleur saisonnier dans ses démarches d'accès au logement vers les partenaires compétents,
- mettre en œuvre un dispositif adapté en terme de médiation locative,

- à tenir à jour une base de données des places occupées et vacantes avec l'aide des bailleurs et des producteurs agricoles engagés dans ce programme,
- à produire régulièrement un bilan renouvelé de cette opération, comprenant notamment le taux de remplissage des places créées.

5.3 – Le comité de pilotage

Le comité de pilotage (Copil) est constitué dès le démarrage de ce programme.

Il veille à suivre le Programme, notamment sa conformité avec le protocole engagé entre les différents partenaires et les exploitants agricoles concernés.

Le Copil comprend un représentant de l'Etat, de l'Anah, du Pays de Gâtine, de la MSA des Deux-Sèvres, de la Chambre d'Agriculture, du représentant du Syndicat des Arboriculteurs et de l'équipe de suivi animation.

Il se réunira au moins une fois par an sur la durée du présent protocole et perdurera au delà de celui-ci pour au moins la période de conventionnement des logements, soit 9 ans. Lors de cette période, l'équipe de suivi animation pourra se retirer de ce Comité.

ARTICLE 6 : INTERVENTION DES COLLECTIVITÉS LOCALES ET TERRITORIALES

Les collectivités locales et territoriales peuvent à tout moment participer à l'action expérimentale pour le logement des saisonniers agricoles du nord du département des Deux-Sèvres.

Elles pourront participer financièrement à l'opération selon des modalités à déterminer.

Les collectivités locales ou territoriales pourront également participer au suivi et l'évaluation de l'opération.

ARTICLE 7 : DURÉE

Le présent protocole portera ses effets à compter de la date de signature et pour une durée de 3 ans (date à date). Au-delà de cette période, les demandes de subventions déposées auprès de l'Anah ne pourront plus bénéficier des avantages du présent protocole. Elles seront instruites par l'agence selon la réglementation générale de droit commun.

ARTICLE 8 : RÉSILIATION ET RÉVISION DU PROTOCOLE

En fonction de l'analyse des rapports annuels d'avancement, chacune des parties pourra demander les mesures de révision nécessaires.

Les modifications ainsi apportées au protocole feront l'objet d'un avenant.

Le présent protocole pourra être résilié, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Le Président du Pays de Gâtine,

La Présidente de la MSA
Des Deux-Sèvres,

M. Gilbert FAVREAU

Mme Josseline PAILLAT

La Directrice Générale de l'Anah
pour la Directrice, et par délégation,
La Déléguée de l'Agence
dans le département,

La Préfète du département des
Deux-Sèvres,

Mme Christiane BARRET

Mme Christiane BARRET

Fait à Niort, le