

FICHE 9 LOGEMENTS DE FONCTION

I. CADRE GENERAL ET PRINCIPAUX OBJECTIFS

L'encadrement juridique des logements de fonction résulte des articles R. 216-4 à R. 216-19 du Code de l'éducation, ainsi que des articles R. 2124-64 à R.2124-78 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP).

L'article R. 2124-65 du CGPPP, « Une concession de logement peut être accordée par nécessité absolue de service lorsque l'agent ne peut accomplir normalement son service, notamment pour des raisons de sûreté, de sécurité ou de responsabilité, sans être logé sur son lieu de travail ou à proximité immédiate ». Les conditions dans lesquelles les personnels de l'Etat au sein des EPLE peuvent également en bénéficier, en raison de leurs fonctions, sont rappelées dans l'article R. 216-5 du Code de l'éducation.

Sont logés par nécessité absolue de service les personnels appartenant aux catégories suivantes :

- Les personnels de direction, d'administration, de gestion et d'éducation, dans les limites énoncées à l'article R. 216-6 qui fixe le nombre de personnels logés par NAS, selon un classement pondéré des établissements ;
- Les personnels de santé, dans les conditions définies à l'article R. 216-7 sur la présence ou non d'un internat.

Le Conseil d'administration de l'EPLE, sur rapport du chef d'établissement, propose les emplois dont les titulaires bénéficient d'une NAS (art. R. 216-16). Il résulte de cet article qu'il appartient à la collectivité de rattachement de délibérer sur les propositions et d'accorder par arrêté, les concessions de logement.

La jouissance d'un logement de fonction est un élément important pour les personnels de direction et les personnels techniques des collèges dans l'exercice de leurs fonctions. C'est pourquoi le Département a toujours eu à cœur de rendre leur utilisation la plus pratique et facile possible.

D'après le code général de la fonction publique (art. L721-2), « l'attribution des logements de fonction aux agents publics techniciens, ouvriers et de service exerçant dans un établissement public local d'enseignement ou aux personnels exerçant dans un établissement public local de formation dans les domaines du sport, de la jeunesse et de l'éducation populaire fait l'objet d'une proposition préalable du conseil d'administration de l'établissement précisant :

- 1° Les emplois pour lesquels un logement peut être attribué gratuitement ou moyennant une redevance
- 2° La situation et les caractéristiques des locaux concernés. »

II. L'ECOSYSTEME DES LOGEMENTS DE FONCTION

A. NOMBRE DE LOGEMENTS

En 2023, les 130 collèges gérés par le Département comptent 688 logements de fonction mis à disposition des personnels de direction de l'Éducation nationale, des agents départementaux qui travaillent dans les collèges mais également aux agents départementaux en difficultés sociale et locative. Ils sont essentiellement occupés par nécessité absolue de service (NAS), c'est-à-dire qu'ils

Domaine sur la valeur locative de moins de 18 mois doivent accompagner la demande de COP auprès du Service des relations avec les collègues qui prend la décision d'accorder le logement en COP.

L'occupation par COP sans astreinte est soumise à une redevance fixée par la Direction Départementale des Finances Publiques (DDFIP). Celle-ci est égale à la valeur locative du logement déduction faite de 15 % pour tenir compte de la précarité de l'occupation.

Le Département souhaite favoriser le recours à la colocation des grands logements vacants dont la redevance est élevée, notamment pour les professeurs nouvellement nommés.

- La mise à disposition provisoire des logements d'EPL aux agents départementaux en situation de difficulté sociale et locative au titre de l'action sociale

Par délibération du 21 septembre 2017, la commission permanente du Conseil départemental a voté la mise à disposition des logements de fonction dans les collèges pour les agents départementaux en difficulté sociale et locative au titre de l'action sociale. Des logements vacants pourront être mis à disposition par COP pour une durée de 3 mois renouvelable une fois. Il s'agit de répondre rapidement et temporairement aux situations les plus urgentes. Les établissements potentiellement concernés par ce dispositif seront contactés par la Direction de l'éducation et de la jeunesse. La redevance demandée pour l'occupation sera égale à la valeur locative réelle, minorée de 50 %. Le montant de cette redevance sera perçu par les collègues conformément à la délibération du 4 juillet 2019.

Comme pour toute occupation de logement, il appartient au Conseil d'administration de l'établissement de prendre une délibération de principe non nominative.

C. LES ETATS DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Les états des lieux d'entrée et de sortie sont obligatoires et sont réalisés par les services du département ou par un prestataire désigné par le Département. Tout occupant doit détenir une assurance pour son logement avant d'entrer dans les lieux et verser un dépôt de garantie d'un montant progressif selon la taille du logement.

Tout logement occupé en NAS doit être libéré à la date de départ en retraite ou de fin de fonction dans l'établissement.

Toutes les COP prendront fin au 15 juillet de l'année scolaire en cours. L'état des lieux de sortie devra être réalisé avant cette date. Les demandes de renouvellement seront à formuler avant le 15 mai de l'année scolaire auprès de la direction de l'établissement qui transmettra cette demande immédiatement au Département pour prise de décision.

D. LES OBLIGATIONS PENDANT L'OCCUPATION DES LOGEMENTS DE FONCTION

Les occupants ont des obligations d'entretien liées à l'occupation du logement. Le guide de l'entretien précise la répartition des travaux d'entretien à la charge de l'occupant et du département. Il est disponible sur l'environnement numérique du travail.

La gestion des parties communes et des ordures ménagères est à la charge des occupants.

Les occupants ont également pour obligation le paiement des redevances liées aux COP fixées par la DDFIP et des charges (hors prestations accessoires) calculées par l'adjoint gestionnaire.

Sont également à la charge de l'occupant : les taxes relatives à l'enlèvement des ordures ménagères et la taxe d'habitation.

III. LES MODALITES D'ACCOMPAGNEMENT DU DEPARTEMENT

Les différents interlocuteurs au sein du département sont :

concourent à la réalisation des missions du service public d'enseignement. Fin 2022, 94% des logements sont affectés à du personnel en NAS.

Le Département souhaite favoriser le recours à la colocation des grands logements vacants dont la redevance est élevée, notamment pour les professeurs nouvellement nommés.

B. LES MODES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

- L'attribution d'un logement par nécessité absolue de service (NAS)

Peuvent être logés par NAS, les personnels de l'Etat et les agents techniques des collèges. Pour le département de la Seine-Saint-Denis, sont logés en priorité dans les collèges : le chef d'établissement, le chef d'établissement adjoint, le secrétaire général, le directeur de SEGPA.

La liste des emplois des agents techniques des collèges pouvant être logés par NAS, si le nombre de logements de l'établissement le permet, est définie par le Règlement départemental pour l'attribution et l'usage des logements de fonction par NAS. Sont concernés par ordre de priorité :

- les agents d'accueil ;
- les agents de maintenance dont la maintenance n'est pas exercée dans le cadre d'un contrat de partenariat ;
- les responsables de site de cuisine centrale ;
- les cuisiniers de cuisine de production en horaires du soir dans un internat.

Le temps d'astreinte des personnels ATTEE est détaillé dans le règlement pour l'attribution et l'usage de logements de fonction par nécessité absolue de service aux ATTEE.

- L'attribution de logement par Convention d'Occupation Précaire avec Astreinte (COPA)

Elle peut être accordée lorsqu'un agent est tenu d'accomplir un service d'astreinte mais ne remplit pas les conditions ouvrant droit à une concession d'un logement par NAS. Une redevance égale à 50 % de la valeur locative des locaux occupés est à la charge de l'occupant.

Les emplois suivants pourront prétendre à bénéficier d'un logement par COP avec astreinte dans cet ordre de priorité :

- les agents de l'Education Nationale affectés en AFA ;
- les cuisiniers de cuisine de production ;
- les agents de maintenance des collèges gérés en contrat de partenariat ;
- les responsables d'office de réchauffage et les seconds de cuisine ;
- les autres agents techniques des collèges et agents de l'Éducation Nationale.

La délibération du CA et l'avis du Domaine sur la valeur locative de moins de 18 mois doivent accompagner la demande de COP auprès du Service des relations avec les collèges qui prend la décision d'accorder le logement en COP.

L'astreinte est obligatoire et le planning annuel d'astreinte doit être transmis au département via la boîte de structure : logcollege@seinesaintdenis.fr.

- L'attribution de logement par Convention d'Occupation Précaire (COP) sans astreinte

Une COP « simple » sans astreinte peut être proposée par le Chef d'établissement pour avis au Conseil d'Administration (CA) du collège. Ces COP peuvent être proposées aux agents de l'Education nationale exerçant dans un collège du territoire et/ou agents départementaux. La délibération du CA et l'avis du

Le bureau de la gestion immobilière de La Direction des Affaires Juridiques, Immobilier et des Assemblées (DAJIA) qui est chargée de

- réaliser les états des lieux d'entrée dans les logements
- rédiger les arrêtés attribuant les concessions et les conventions d'occupation précaires
- récupérer 50% du montant des redevances perçues par les collègues,
- récupérer et restituer le dépôt de garantie versé à l'entrée dans le logement
- gérer et suivre les procédures d'expulsion

Ce périmètre est susceptible d'être modifié du fait de la création d'un nouveau service et d'un poste dédié aux logements de fonction au sein de la Direction de l'Education (DE)

Le service des relations avec les communautés éducatives de la Direction de l'Education (DE) qui est chargée de:

- assurer les états de lieux de sortie
- gérer les demandes de travaux dans les logements
- intervenir en cas de troubles de voisinage
- donner son avis pour la mise à disposition des logements en COP

Tout échange d'informations et demandes de renseignements peuvent s'effectuer par la boîte de structure : logcollege@seinesaintdenis.fr

Plusieurs documents d'information sont disponibles sur l'ENT dans la partie dédiée aux équipes de direction tels que le guide de l'occupant, le guide d'entretien des logements de fonction, une infographie.

Plusieurs outils opérationnels de transmission d'informations et de demandes doivent être utilisés par le gestionnaire et le département :

- DEMACT pour la transmission des procès-verbaux des conseils d'administration
- OMERE pour signaler tout dysfonctionnement au sein du logement et compléter les informations relatives à l'astreinte.

IV. LE CALENDRIER DES LOGEMENTS DE FONCTION

- Mouvement/ tableau de répartition

Le premier Conseil d'administration de la rentrée scolaire fixe la répartition des logements de fonction. Ces propositions d'affectation doivent être adressées au département via DEMACT. Ils sont indispensables à l'établissement des COP et des arrêtés de concession de logement pour NAS.

- Circulaire de rentrée

Cette circulaire, mise à jour à chaque début d'année scolaire, a pour objectif d'informer sur les dispositions en vigueur et de préciser les procédures à mettre en œuvre.

- Prestations accessoires

Chaque année, le département vote le montant des prestations accessoires. Le barème des prestations accessoires est applicable à tous les personnels logés en NAS y compris les agents techniques des collègues.

V. LES INDICATEURS PARTAGES

- a) Taux de logements affectés et non affectés vacants
- b) Taux d'occupation des logements en NAS
- c) Taux d'occupation hors PERDIR à l'EN (profs/ AED/ CPE/ fonction administrative)
- d) Taux d'occupation des PERDIR par bassin géographique