

MISSION AMIEL SUR LE LOGEMENT DES AGENTS PUBLICS (AVRIL 2024)

LISTES DES RECOMMANDATIONS DU RAPPORT « LOGER LES TRAVAILLEURS DES SERVICES PUBLICS »

Recommandation 1. Sur la base des travaux entamés par la DGAFP, actualiser régulièrement, en commençant par les territoires les plus tendus, les diagnostics territoriaux quantitatifs et qualitatifs des besoins pour l'accès au logement des agents publics.

⇒ **Commentaire CFDT : bonne mesure**

Recommandation 2. Généraliser à toute la France la location choisie. Pour cette application, privilégier une solution technique performante pouvant être déployée aussi rapidement que possible.

⇒ **Commentaire CFDT : bonne idée qui répond à une de nos revendications qui est de généraliser BALAÉ.**

Recommandation 3. Identifier les secteurs géographiques et les types de logements qui doivent faire l'objet d'une priorité dans le cadre de la gestion en flux du contingent préfectoral de 5 % et décliner ces priorités dans les conventions à signer avec les bailleurs sociaux.

⇒ **Commentaire CFDT : état des lieux qui répond à notre revendication « Mutualiser l'offre de logements disponibles » en intégrant des priorités.**

Recommandation 4. Pour le 5 % préfectoral, demander aux services de l'État d'élaborer, dans chaque département, une grille de cotation des demandes des agents de l'État intégrant des critères sociaux tenant à la situation personnelle du ménage, ceux liés aux conditions de travail de l'agent et des critères d'intérêt général pour des agents dont les difficultés à se loger menacent gravement le bon fonctionnement des services publics. Communiquer systématiquement à la CALEOL l'ordre de priorité entre les trois candidats proposés qui résulte de ces critères.

⇒ **Commentaire CFDT : optimisation du 5 % qui est sous utilisé dans certains territoires pour les agents publics de la Fonction publique de l'État (FPE). Ça va dans le bon sens, d'autant plus que, s'il y a des logements vacants, ces derniers pourraient être proposés à des agents des autres versants de la fonction publique. Vigilance sur les critères liés aux conditions de travail et aux critères d'intérêt général : qui les élaborera, comment ? Le risque étant que les agents qui rentrent dans les critères sociaux mais pas dans ces critères-là soient écartés du logement social,**

Recommandation 5. Pour encourager la poursuite de l'achat de droits de réservation dans le parc social par les administrations et les établissements de santé, établir des conventions de réservation

types pour aider ces employeurs à appliquer au mieux les nouvelles règles issues de la gestion en flux.

⇒ **Commentaire CFDT** : très technique mais à iso-financement qui ne peut fonctionner. En lien avec la recommandation 23 « Création d'un action logement pour les agents publics ».

Recommandation 6. Faire un bilan de la première année de l'application de la gestion en flux. Élargir les exceptions permettant de demeurer en gestion « en stock » pour des métiers liés à la sécurité.

⇒ **Commentaire CFDT** : bonne mesure, nous avons très peu d'évaluation de politique publique.

Recommandation 7. Adresser une circulaire aux préfets les invitant à utiliser pleinement leurs prérogatives pour s'assurer de la prise en compte complète et effective, au sein de la catégorie dite des travailleurs « essentiels » au sens de la loi 3DS, de ceux exerçant dans le secteur public, sous ses différentes formes, dans les objectifs prioritaires d'accès au logement social déterminés au niveau intercommunal.

⇒ **Commentaire CFDT** : même commentaire que pour la recommandation 4 : quid des agents publics jugés non essentiels ?

Recommandation 8. Multiplier les partenariats entre employeurs publics et bailleurs pour flécher un certain nombre de logements intermédiaires vers les agents publics. Multiplier les partenariats pour flécher également des logements en bail réel et solidaire vers des agents publics par une information précoce.

⇒ **Commentaire CFDT** : répond à notre revendication « Développer des partenariats ».

Recommandation 9. Envisager une révision du cadre social et fiscal des prêts bonifiés par les employeurs pour les rendre plus attractifs.

⇒ **Commentaire CFDT** : en soi l'idée est bonne mais se pose la question de la révision du cadre social (aujourd'hui soumis à impôt pour les agents et cotisation sociale pour l'employeur).

Recommandation 10. S'assurer dans chaque territoire que l'on dispose des moyens suffisants pour faire face aux urgences sociales des agents. Établir un cadre permettant de flécher des logements au sein des résidences sociales ou des foyers jeunes travailleurs vers les agents publics.

⇒ **Commentaire CFDT** : pourquoi pas - « s'assurer » ne sert à rien si on ne met pas les moyens en face. Un point d'attention concernant les agents en fonction qui doivent suivre, pour valider la réussite d'un concours, une formation de plusieurs mois dans une ville différente de leur résidence principale.

Recommandation 11. Négocier avec les bailleurs sociaux le développement de logements de courte durée, comme cela a été rendu possible par la loi ELAN, ou pour la colocation.

⇒ **Commentaire CFDT** : cette recommandation pourrait répondre aux problématiques que rencontre les agents qui doivent suivre, pour valider la réussite d'un concours, une formation de plusieurs mois dans une ville différente de leur résidence principale.

Recommandation 12. Lancer un programme de construction de résidences, permettant notamment d'accueillir temporairement des agents publics nouvellement mutés dans des zones tendues.

⇒ **Commentaire CFDT** : bien, il manque des logements mais il faut des partenariats avec d'autres acteurs pour mutualiser l'offre auprès de différents publics (saisonnier, étudiant, stagiaire, apprentis...) pour la mixité sociale.

Recommandation 13. Ouvrir la garantie Visale aux agents publics de plus de 30 ans dans les mêmes conditions que celles appliquées aux salariés du secteur privé. Préserver la possibilité pour les employeurs publics de proposer, en plus de ce socle, des dispositifs complémentaires de garantie (par exemple, pour des revenus supérieurs), s'ils le jugent nécessaire. Concerter avec les collectivités les modalités de l'extension à la fonction publique territoriale.

⇒ **Commentaire CFDT :** répond en partie à notre revendication « Mettre en place un fond dédié au sein des ministères permettre la prise en charge du risque locatif » mais sans financement évoqué.

Recommandation 14. Compléter les inventaires de foncier public disponibles en intégrant les objectifs de réduction de la surface de bureaux fixés par le gouvernement ainsi que la densification des sites existants avec un usage mixte services publics / logements (cohérente avec les objectifs environnementaux). Orienter ces nouvelles opportunités prioritairement vers le logement des agents publics.

⇒ **Commentaire CFDT :** point de vigilance, (réduction des bureaux, très onéreux, être logé en grande proximité de son lieu de travail) - la nouvelle doctrine de l'immobilier de l'État (réduction des surfaces, position de travail au lieu de poste de travail etc.) est un vrai sujet d'organisation et de conditions de travail.

Recommandation 15. Afin de préserver l'intérêt patrimonial de l'État tout en assurant l'équilibre économique des opérations de construction, soutenir l'usage du « bail emphytéotique », plutôt que des cessions sèches, pour le développement de logement sur du foncier public.

⇒ **Commentaire CFDT :** très bonne idée, l'État reste propriétaire.

Recommandation 16. Modifier la rédaction de l'article L. 3211-7 du CG3P pour faciliter l'obtention de réservations dans le cas de la cession d'un foncier de l'État avec application de la décote Duflot.

⇒ **Commentaire CFDT :** *cette recommandation n'appelle pas de commentaire de la part de la CFDT.*

Recommandation 17. Modifier la partie législative du code de l'urbanisme pour permettre à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire d'autoriser sur une parcelle dédiée aux équipements publics la construction de logements ou la transformation de bâtiments existants et le changement de destination permettant la création de tels logements.

⇒ **Commentaire CFDT :** modifier le code de l'urbanisme en passant outre la modification du PLU revient à ignorer toutes les contraintes liées au PLU. C'est la porte ouverte ensuite, avec une telle dérogation, à mettre en danger tout ce qui relève des zones protégées tant au niveau du patrimoine que de l'écologie. La CFDT n'est pas favorable à ce dispositif qui permettrait à terme de remettre en cause les décisions prises par une collectivité sur l'aménagement de son territoire.

Recommandation 18. Moderniser la clause de fonction de l'article L. 442- 60 7 du CCH, pour la rendre applicable aux conventions de réservations conclues par les employeurs du service public avec l'ensemble des bailleurs sociaux portant sur l'attribution d'un logement à des agents dont les difficultés à se loger menacent gravement le bon fonctionnement des services publics. La nouvelle rédaction devra garantir l'information préalable des agents sur l'obligation qui leur sera faite de libérer le logement s'ils cessent d'exercer les fonctions qui ont justifié son attribution, prévoir naturellement des exceptions et donner au niveau local la capacité d'avoir les adaptations nécessaires.

⇒ **Commentaire CFDT :** vigilance, ne pas faire d'amalgame avec le logement par nécessité absolue de service qui existe déjà. Si de nouveaux recensements de nécessité se font, l'employeur doit les assumer et être clair. Sécuriser le parcours résidentiel (accompagnement lors de la cessation d'exercice de la fonction).

Recommandation 19. Continuer à mobiliser les investissements institutionnels publics ainsi que l'État pour soutenir le développement du logement intermédiaire. Dans ce cadre, améliorer le fléchage d'une partie des logements construits dans le cadre de ces programmes vers les agents publics.

⇒ **Commentaire CFDT : oui mais pas que du logement intermédiaire, qui ne résoudra pas la crise du logement.**

Recommandation 20. Permettre à l'ensemble des personnes publiques qui confient à un mandataire privé la gestion locative des logements qu'ils possèdent de faire assurer par ce mandataire l'intégralité des recettes (dépôts de garantie, loyers et charges locatives) et des charges afférentes à cette gestion.

⇒ **Commentaire CFDT : très bien.**

Recommandation 21. Expérimenter un régime légal de conventions de réservations conclues par des employeurs publics avec des personnes morales propriétaires de logements placés sous le régime du logement locatif intermédiaire en vue d'attribuer de tels logements à des agents en raison des fonctions qu'ils exercent pour ces employeurs.

⇒ **Commentaire CFDT : dommage que cette recommandation soit liée en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi - Il pourrait être proposé que cette disposition soit appliquée pour les agents publics en formation.**

Recommandation 22. Pour les grands établissements disposant d'un patrimoine qui le justifie, étudier la création d'une filiale pour gérer et développer les activités immobilières.

⇒ **Commentaire CFDT : bien.**

Recommandation 23. Viser la construction d'un « Action logement du secteur public » : une structure professionnalisée capable d'élaborer une stratégie d'ensemble pour le logement des agents publics, de porter des projets communs aux différents employeurs publics et d'apporter une aide en ingénierie sur le terrain.

⇒ **Commentaire CFDT : bien mais ne parle pas de contribution de l'employeur. Il est juste noté qu'une telle structure exigera des moyens financiers plus important.**

Recommandation 24. Accroître les efforts en faveur du logement des agents publics, en fixant notamment un premier objectif de rattrapage du taux d'aide par agent par rapport au secteur privé.

⇒ **Commentaire CFDT : OUI.**

Recommandation 25. S'appuyer sur la délégation interministérielle au logement des agents publics (DILOAP) pour mettre en œuvre des premières avancées. Lui permettre également de susciter une vague d'expérimentations pour compléter les pistes jusqu'ici identifiées et intégrer un certain nombre de spécificités locales.

⇒ **Commentaire CFDT : OUI mais avec les partenaires sociaux.**

Recommandation 26. Élaborer, en concertation avec les représentants des personnels et les employeurs publics des trois versants, une feuille de route en vue de la constitution de l'« Action logement du secteur public ».

⇒ **Commentaire CFDT : OUI.**

Paris le 23 mai 2024