

Rapport du Président

Séance publique
du lundi 19 juin 2023
N° CD-2023-3-5-4
N° applicatif 6197

5^{ème} Commission

Commission Jeunesse, sport, réussite éducative et bilinguisme

Service instructeur

Service collèges

HARMONISATION DES MODÈLES DE CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE DES LOGEMENTS DANS LES COLLÈGES PUBLICS

Résumé : Les logements affectés aux établissements publics locaux d'enseignement (EPL) relèvent, en ce qui concerne les collèges, des départements. Lorsqu'ils ne sont pas occupés en nécessité absolue de service par les personnels de l'État et les agents techniques des collèges, ils peuvent être loués en convention d'occupation précaire (COP).

Historiquement, sur le territoire du Bas-Rhin, chaque projet de convention est soumis à l'assemblée délibérante avant mise en signature par les parties. Sur le territoire du Haut-Rhin, la mise en place des COP s'appuie sur un modèle type de convention approuvé en commission permanente du 12 Octobre 2012 qui a par ailleurs donné délégation au Président pour signer directement les conventions conformes à ce modèle.

Le présent rapport propose d'adopter un modèle type de convention visant à uniformiser les modalités d'attribution des COP à l'échelle du territoire alsacien.

1. La gestion des logements de fonction : une compétence de la CeA

La Collectivité européenne d'Alsace a la charge des collèges publics. A ce titre, elle en assure le fonctionnement (article L.213-2 du Code de l'éducation) au moyen notamment de dotations financières attribuées aux Etablissements Publics Locaux d'Enseignement.

La collectivité assure la gestion d'un parc de 648 logements de fonctions sis au sein des 147 collèges alsaciens et fixe les modalités d'attribution des logements de fonction prioritairement aux personnels de l'Etat exerçant certaines fonctions pour répondre à une nécessité absolue de service (NAS). En effet, la collectivité de rattachement reste compétente et l'autorité en matière d'attribution des logements indépendamment de l'indice pondéré (qui fixe le nombre de NAS pour les agents Etat et de l'ordre d'attribution des logements). L'ordre d'attribution est en principe fixé par le Chef d'établissement et non par le texte de référence (le Code de l'Education propose une liste à titre « indicatif »). C'est donc le chef d'établissement qui soumet au conseil d'administration du collège, un ordre d'attribution des logements de fonction en veillant à la parité de droits entre les agents Etat et ceux de la collectivité (article L. 721-2 du CGFP).

La collectivité délibère sur la liste des fonctions susceptibles d'obtenir un logement et établit les arrêtés individuels de concessions de logements afin de valoriser les avantages en nature ainsi obtenus sur les fiches de paie des agents (article L 721-1 du CGFP : « les organes délibérant des collectivités territoriales, fixent la liste des fonctions qui bénéficient d'un logement de fonction pour NAS, fixent les contraintes particulières pour chaque emploi, indiquent pour chaque logement si l'occupation est à titre gratuit ou non, précisent les prestations accessoires liées à chaque logement... »).

A ce titre, la délibération n° CD-2023-1-5-3 du 6 février 2023, a permis d'établir précisément les modalités de calcul des prestations accessoires (calcul des charges concernant l'eau, le gaz et l'électricité), pour l'ensemble des occupants des logements de fonction, compte tenu de la hausse du coût de l'énergie, dans un but de garantir un bouclier tarifaire pour tous les occupants. Cette délibération a fixé les montants forfaitaires à prendre en compte pour la facturation des fluides, et ainsi permettre aux occupants pour Nécessité Absolue de Service de rester dans la franchise de charge déterminée pour les agents relevant de la fonction publique de l'Etat et les agents de la Collectivité européenne d'Alsace, et pour ceux occupants les logements par convention d'occupation précaire, de bénéficier d'un bouclier tarifaire limité en maintenant les valeurs de calcul à celles de l'année antérieure.

2. L'attribution des logements de fonction par convention d'occupation précaire : une harmonisation à l'échelle alsacienne

Aux termes des articles L.213-2, L.213-4 et L.213-7 du code de l'éducation, la Collectivité européenne d'Alsace assume l'ensemble des obligations du propriétaire en ce qui concerne les collèges publics et décide de l'affectation des logements de service. Les modes d'attribution desdits logements diffèrent selon la fonction des occupants et des modalités s'appliquant sur des délibérations en vigueur dans chaque département. Conformément aux dispositions relevant des compétences des conseils d'administration des EPLE, lorsque tous les besoins résultants de la nécessité absolue de service et de l'utilité de service sont satisfaits, le Conseil d'Administration, sur proposition du Chef d'établissement, peut formuler des propositions pour l'attribution des logements restés vacants par Convention d'Occupation Précaire (COP). Dans ce cas l'occupant s'acquitte d'un loyer dont le montant est défini selon l'avis consultatif du service des domaines (un abattement de 15% étant proposé en raison du caractère précaire de l'occupation).

La mise en place des COP dans le département du Haut-Rhin s'appuie actuellement sur une délibération n° CG-2012-4-8-1 du 12 octobre 2012 lors de laquelle un modèle de convention d'occupation précaire de logement a été validée et délégation a été donnée au Président pour signer directement les conventions conformes à ce modèle. Dans le département du Bas-Rhin, chaque demande est soumise à l'assemblée délibérante, en présentant les éléments relatifs à chaque bénéficiaire occupant et l'établissement public local d'enseignement.

Il est proposé d'harmoniser les pratiques afin d'aboutir à un modèle de COP présenté à l'assemblée délibérante, incluant une durée d'occupation calée sur l'année scolaire en cours.

La mise en place d'un modèle unique de COP à l'échelle de la Collectivité européenne d'Alsace, facilitera le traitement administratif et la réactivité face aux demandes d'occupation précaires tout en veillant aux objectifs calendaires tels que précisés dans la convention notamment concernant la durée d'occupation.

Il est précisé qu'au titre de la délégation de compétences accordées pour la durée de son mandat sur le fondement de l'article L.3211-2 du Code général des collectivités territoriales

notamment pour le louage de choses immobilières¹, le Président pourra signer les COP attribuées individuellement aux agents publics remplissant les conditions pour en bénéficier.

Il vous est proposé au Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace :

- d'approuver le modèle type de convention d'occupation précaire afférent à l'attribution des logements de fonction restés vacants au sein des établissements publics locaux d'enseignement des collèges alsaciens, joint en annexe au présent rapport, à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace, l'établissement public local d'enseignement du Collège concerné et le bénéficiaire.
Les éléments essentiels de cette convention type sont les suivants :
 - le régime juridique de la domanialité publique s'applique
 - elle a un caractère précaire et révocable
 - elle est à conclure pour une durée d'occupation calée sur l'année scolaire en cours
 - le montant de la redevance sera établi sur la base de l'avis du service des Domaines sollicité avant chaque mise en location du logement. Il sera fait application d'un abattement de 15 % en raison de la précarité de l'occupation conformément à l'article R.2124-79 du code général de la propriété des personnes publiques
 - l'occupant sera tenu au paiement des charges locatives (électricité, eau, chauffage, gaz) au regard des consommations réelles ou de leur évaluation ;
- de prendre acte qu'en application de la délibération n°2023-CD-1-8-6 du 06 février 2023 portant de la délégation de compétences accordées pour la durée de son mandat sur le fondement de l'article L.3211-2 du Code général des collectivités territoriales afférente en particulier au louage de choses immobilières, le Président pourra signer, au nom et pour le compte de la Collectivité européenne d'Alsace, les convention d'occupation précaire sur la base du modèle type précité
- d'abroger la délibération n°CG-2012-4-8-1 du Conseil Départemental du Haut-Rhin du 12 octobre 2012 susvisée.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

¹ Délibération n°CD-2023-1-8-6 du 06 février 2023 actuellement en vigueur