



REGLEMENT DES LOGEMENTS DE FONCTION

DANS LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT RELEVANT DE LA COMPETENCE REGIONALE

Légende pour le CST du 16.01.2024 :

- modifications apportées à l'issue du GTOS du 21.03.2024
- modifications apportées à l'issue du GTOS du 21.05.2024

VU le Code général de la fonction publique, notamment ses articles L.721-1 à L.721-3

VU le Code de l'éducation, notamment ses articles R.216-4 et suivants

VU l'article 27 al. 3 du décret n° 87-602 du 30 juillet 1987

VU les articles R2124-64 à D2124-75-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P),

VU l'arrêté du 14 décembre 1954 relatif aux conditions d'occupation par des agents des communes et de certains établissements publics communaux, d'immeubles appartenant à la Région ou détenus par elle,

VU l'arrêté du 22 janvier 2013 relatif aux concessions de logements accordées par nécessité absolue de service et aux conventions d'occupation précaire avec astreinte pris pour l'application des articles R. 2124-72 et R. 4121-3-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU la délibération N°2017/AP-DEC/14 de l'Assemblée Plénière du 20 Décembre 2017, relative au Règlement du Temps de Travail des Agents Régionaux des Lycées.

VU la délibération n°CP/2024-07/06.08 de la Commission Permanente en date du 13 décembre 2024, approuvant le règlement portant attribution des logements de fonction dans les établissements d'enseignement relevant de la compétence régionale.

VU la délibération N°CP/2024-03/06.09 de la Commission Permanente en date du 01 mars 2024 approuvant la liste des emplois ouvrant droit, pour les agents de l'Etat et les agents régionaux des lycées, à concession de logement par nécessité absolue de service dans les lycées de la compétence de la région Occitanie, ainsi que la situation et la consistance des locaux concernés.

Préambule

La Région, propriétaire ou titulaire des droits de propriété sur les bâtiments, met à disposition des logements pour nécessité absolue de service au bénéfice de titulaires des différentes fonctions affectées à la mission de service public de l'enseignement dans les établissements publics locaux d'enseignement et les établissements régionaux d'enseignement adapté (ci-après dénommés « *l'établissement* »), par concession de logement (ci-après dénommés « *le bénéficiaire* »).

Par ailleurs, des conventions d'occupation précaires peuvent être attribuées.

L'attribution d'un logement de fonction n'est pas liée à la détention d'un grade mais à la fonction occupée par le bénéficiaire.

L'attribution des logements de fonction est toujours en rapport étroit avec les nécessités de service public. Elle répond à des règles fixées par les textes réglementaires et concerne tous les agents logés, employés par l'Etat ou par la Région.

- **Agents de l'Etat**

Pour les personnels d'Etat employés dans l'établissement, les conditions d'attribution pour la Nécessité Absolue de Service (ci-après « NAS ») sont fixées par le Code de l'éducation.

- **Agents Régionaux des Lycées** (ci-après « ARL »)

Pour les ARL, la Région doit fixer les fonctions pour lesquelles une concession par NAS est nécessaire, notamment pour des raisons de sûreté, de sécurité ou de responsabilité.

1- LES LOGEMENTS ATTRIBUÉS PAR NÉCESSITÉ ABSOLUE DE SERVICE

En application de l'article R.2124-65 du code général de la propriété des personnes publiques, une concession de logement est attribuée par nécessité absolue de service lorsque l'agent ne peut accomplir normalement son service, notamment pour des raisons de sûreté ou de responsabilité, sans être logé sur son lieu de travail ou à proximité immédiate. Disposant d'un logement en nécessité absolue de service (NAS), le bénéficiaire s'engage à y résider.

La NAS concerne les fonctions comportant l'obligation pour le bénéficiaire d'intervenir, y compris en dehors des heures habituelles de travail, pour assurer la bonne marche du service (astreintes). Ce logement doit être, pour le bénéficiaire, le seul moyen d'assurer la continuité du service public et de répondre au besoin d'urgence lié à l'exercice de ses fonctions.

1-1 Bénéficiaires

Dans les conditions fixées au premier alinéa de l'article R.94 du code du domaine de l'Etat, ne peuvent être logés par NAS que les personnels appartenant aux catégories suivantes :

- 1- Les personnels de direction, d'administration, de gestion et d'éducation dans les limites fixées à l'article R.216-6 du code de l'éducation, selon l'importance de l'établissement ;
- 2- Les personnels de santé, dans les conditions définies à l'article R216-7 du code de l'Education ;
- 3- Dans les établissements publics locaux d'enseignement et de formation professionnelle agricole, les personnels responsables d'une exploitation agricole et ceux chargés des élevages et des cultures dans les conditions définies à l'article R.216-8 du code de l'éducation.

Conformément à l'article R216-6 du code de l'éducation, le nombre de personnels logés par Nécessité Absolue de Service est fixé selon un classement pondéré des établissements eu égard à l'effectif du lycée.

Lorsque le lycée dispose de logements en sus, peuvent être logés par NAS les ARL suivants :

- Agents d'accueil
- Responsables d'encadrement
- Responsables de restauration
- Agents techniques (maintenance)

La mise en œuvre de cette disposition n'est pas rétroactive. Dès lors, les agents occupant d'autres fonctions et déjà logés avant l'application du présent règlement peuvent demeurer dans leur logement.

Par ailleurs, il convient de préciser qu'un agent Etat ou Région ne peut bénéficier que d'un seul logement en NAS ou en COP.

1-2 Procédure d'attribution

Conformément à l'article R.216-16 du code de l'éducation, sur rapport du chef de l'établissement, le Conseil d'Administration propose, au plus tard le 30 juin de l'année de commencement de la concession, et dans la limite du parc de logements de fonction disponibles dans l'établissement :

- les fonctions dont les titulaires bénéficient d'une concession de logement par nécessité absolue de service ;
- la situation et la consistance des locaux concédés ;
- les conditions financières de chaque concession.

L'établissement est seul responsable de la conformité de cette proposition à la procédure prescrite par les articles R.216-16 et R.216-17 du code de l'éducation.

Ensuite, la Région délibère sur ces propositions, conformément à l'article R.216-7 du code de l'éducation afin de fixer la liste des fonctions pouvant donner droit à une convention pour NAS.

Les concessions sont alors accordées par la Région, puis des conventions individuelles sont signées entre les agents logés et la Région.

Par ailleurs, les lycées devront transmettre au service compétent de la Région, chaque année avant le 30 septembre, les informations strictement nécessaires à la complétude des informations sur les occupations en NAS des logements, dont : la civilité, la date et le lieu de naissance du bénéficiaire ainsi que les fonctions occupées. Toute modification en cours d'année scolaire doit faire l'objet d'une transmission, sans délai et par tous moyens, à la direction compétente de la Région.

• ASTREINTES

Pour les Agents Régionaux des Lycées, les astreintes doivent être fixées en conformité avec le Règlement Régional du Temps de Travail adopté par la Région.

Il est de la responsabilité du chef d'établissement d'organiser les astreintes de l'ensemble des agents logés en NAS (ARL et personnels d'Etat) afin d'une part d'assurer la sécurité des personnes, des installations, des biens mobiliers et immobiliers et d'autre part d'assurer la continuité du fonctionnement des services techniques.

L'astreinte est une période pendant laquelle l'agent, sans être à la disposition permanente et immédiate de l'autorité fonctionnelle, a l'obligation de demeurer à son domicile ou à proximité afin d'être en mesure d'intervenir dans l'établissement.

Dans tous les cas, il appartient au chef d'établissement de définir l'organisation permettant de répondre aux besoins du service.

Le calendrier des astreintes doit être indiqué au plus tard le 30 septembre aux agents concernés pour l'année scolaire en cours.

L'établissement doit obligatoirement fournir aux services de la Région compétents, à leur demande, **le numéro du téléphone professionnel d'astreinte** à joindre en cas d'urgence ainsi que le calendrier des astreintes correspondantes pour l'année scolaire.

• DUREE DE LA CONCESSION

La durée des concessions du logement en nécessité absolue de service est strictement limitée à celle durant laquelle les bénéficiaires occupent effectivement les fonctions qui les justifient.

Dès lors, les concessions de logement pour NAS prennent automatiquement fin lorsque l'agent titulaire change de fonction. Le terme de la concession est celui du changement effectif d'affectation. C'est le cas notamment en cas de mutation, de détachement ou de départ à la retraite de l'agent logé.

Par ailleurs, en cas de volonté de modification de la fonction logée, le lycée doit solliciter par écrit pour avis les services compétents de la Région avant le vote en conseil d'administration (CA). A l'issue du vote, l'acte de CA sera transmis à la Région.

Les concessions de logement en NAS peuvent également prendre fin dans les situations suivantes :

- En cas de changement d'utilisation ou d'aliénation du logement occupé. L'occupant du logement en est alors informé par la Région par courrier recommandé avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance.
- Lorsque le bénéficiaire ne jouit pas du logement raisonnablement.
- Lorsque le bénéficiaire ne s'acquitte pas de ses obligations financières.

- Conformément à l'article 27 du décret n°87-602 du 30 juillet 1987, lorsque les ARL mis en congés de longue maladie ou de longue durée bénéficient d'un logement par NAS, ils doivent quitter les lieux si leur présence fait courir un danger au public ou à d'autres personnes, ou est incompatible avec la bonne marche du service. Dès lors une mise en demeure est adressée, par les services de la Région, au bénéficiaire du logement en indiquant à celui-ci de régler la situation dans un délai d'un mois après la réception du courrier en recommandé avec accusé de réception.

• **REDEVANCE ET PRESTATIONS ACCESSOIRES**

Les concessions de logement pour NAS ne donnent pas lieu au paiement d'une redevance d'occupation et impliquent la gratuité du logement nu.

Les charges locatives sont remboursées à l'établissement, sous réserve des prestations accessoires accordées gratuitement aux bénéficiaires logés en NAS dans les conditions fixées par le code de l'éducation. La Région fixe chaque année le taux d'actualisation de la valeur des prestations accessoires pour chacune des catégories d'agents en distinguant ceux dotés d'un chauffage collectif ou individuel. Tout dépassement de ce montant est à la charge de l'occupant, excepté les dépassements liés à des circonstances exceptionnelles indépendante de l'occupant (fuite du réseau par ex).

• **PROCEDURE DE FIN DE LA CONCESSION EN NAS**

Lorsque la concession vient à expiration pour quelque cause que ce soit, le bénéficiaire doit quitter les lieux à la date de fin d'occupation de la fonction logée dans le délai imparti ou en cas de fin anticipée de l'occupation (cf supra « durée de la concession »).

De plus, si le bénéficiaire ne quitte pas le logement comme cela est prévu dans le présent règlement, l'agent devenu occupant sans droit ni titre sera contraint de payer à l'établissement public, une indemnité visant à compenser les redevances non perçues pour la période d'occupation sans titre.

Le montant de la redevance est établi par les services de la Région sur la base de l'estimation locative de France Domaines. Cette dernière étant demandée par l'établissement.

En cas de non-paiement, l'ordonnateur (chef d'établissement) émet un titre de recette à l'occupant sans titre.

Enfin, le cas échéant une procédure d'expulsion sera diligentée par la Région.

Le chef d'établissement est tenu d'informer sans délai et par tous moyens la Région de toute occupation irrégulière.

- **DEROGATION A L'OBLIGATION DE LOGER EN NAS**

Une dérogation à l'obligation de loger peut être octroyée par l'autorité compétente. Dans ce cas, l'agent titulaire de la fonction ouvrant droit à un logement en NAS perd l'attribution et l'usage du logement en question pendant toute la durée de la dérogation acquise.

Concernant les agents de l'Etat, l'autorité académique peut accorder exceptionnellement des dérogations à l'obligation de loger. La demande doit être présentée par les intéressés, dûment motivée et revêtue de l'avis du chef d'établissement, à l'autorité académique. L'établissement transmet à la Région, pour information, une copie de la demande de dérogation signée de l'autorité académique.

Concernant les Agents Régionaux des Lycées, la Région peut accorder exceptionnellement des dérogations à l'obligation de loger pour la durée d'une année scolaire expressément renouvelable. La demande doit être présentée annuellement par les intéressés, dûment motivée et revêtue de l'avis du chef d'établissement, pour transmission à la Région.

Dans tous les cas, les motifs invoqués doivent reposer sur des arguments réellement fondés (conjoint logé par nécessité absolue de service, motif médical...).

Le fait de ne pas être logé ne dispense pas des responsabilités, astreintes et obligations de service liées à la fonction occupée ; le logement en nécessité absolue de service n'étant qu'un avantage aidant au bon accomplissement de la fonction exercée.

Par ailleurs, tout bénéficiaire d'une concession en nécessité absolue de service ayant fait une demande de dérogation à l'obligation de loger peut retrouver le logement qui lui a été attribué, dès lors qu'il renonce à sa dérogation et que l'autorité compétente fait droit à cette renonciation. Il s'engage à respecter la durée de sa dérogation (soit un an) et à faire part à la Région de son souhait d'intégrer le logement trois mois avant la date d'échéance de sa dérogation. Si dans l'intervalle, le logement a été affecté par le biais d'une convention d'occupation précaire, il conviendra d'observer un délai de préavis de trois mois pour le départ de l'occupant en COP du logement en question.

2- LES LOGEMENTS ATTRIBUES PAR DES CONVENTIONS D'OCCUPATION PRECAIRES (COP)

Conformément au code de l'éducation, lorsque tous les besoins résultant de la nécessité absolue de service ont été satisfaits, la Région peut, sur proposition du conseil d'administration des établissements, accorder à des Agents Régionaux des Lycées ou, à défaut, à des personnels de l'Etat, en raison de leurs fonctions, des conventions d'occupation précaires (ci-après « *COP* ») pour les logements demeurant vacants.

2.1 Bénéficiaires

Les COP, avec ou sans astreinte, seront proposées prioritairement aux Agents Régionaux des Lycées de l'établissement.

Les logements vacants peuvent être proposés en COP prioritairement à des personnels de l'établissement et dans les cas suivants :

- le logement est vacant à la suite d'une dérogation à l'obligation de loger ;
- le logement est vacant lorsque toutes les NAS ont été attribuées.

2.2 Procédures d'attribution des conventions d'occupations précaires

La Région devra être informée par écrit pour avis et en amont des propositions qui seront soumises au vote en Conseil d'Administration.

Les conventions d'occupation précaire sont ensuite accordées par la Région sur proposition du Conseil d'Administration de l'établissement.

La COP est enfin conclue, au regard de cette proposition, entre la Région et le bénéficiaire.

• REDEVANCES ET CHARGES LOCATIVES

Les COP donnent lieu au paiement d'une redevance égale à la valeur locative des locaux, conformément à l'article R.216-13 du code de l'éducation.

Au terme de l'article R216-17 du code de l'éducation, le chef d'établissement recueille l'avis du service des Domaines sur leur nature et leurs conditions financières. La valeur locative est diminuée de 15% au titre de la précarité de l'occupation (article R4121-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques). Il soumet ensuite ces propositions, assorties de l'avis du service des Domaines, à la Région, et en informe l'autorité académique ou l'autorité en tenant lieu.

Le bénéficiaire d'un logement en COP est redevable du paiement des consommations de fluides.

La Région concède l'encaissement des loyers et charges dus aux établissements qui l'inscrivent en recette dans leurs budgets. Les charges peuvent être payées directement par le bénéficiaire de la COP au fournisseur lorsqu'elles sont individualisées. La redevance est due à compter de la date d'occupation du logement, pour toute la durée de l'occupation et son paiement fait l'objet d'une facture mensuelle adressée par l'établissement au bénéficiaire.

- **ASTREINTES**

Une COP avec astreinte peut être proposée à l'occupant du logement. Cette astreinte emporte une baisse du montant de loyer à hauteur de 50%.

Les astreintes demandées au bénéficiaire doivent être inscrites dans la convention portant occupation précaire du logement.

Elles doivent correspondre à 50% du volume des astreintes proposées aux agents logés en NAS.

Enfin, il convient de préciser que le calendrier des astreintes doit être indiqué au plus tard le 30 septembre aux agents concernés de l'année scolaire en cours.

- **DUREE DE LA CONVENTION**

Les COP sont accordées à titre précaire et révocables à tout moment.

Sauf disposition contraire dans la COP conclue entre la Région et le bénéficiaire, ces conventions sont d'une durée d'un an à partir du 13 juillet de l'année concernée. Cette durée est expressément renouvelable lors d'un vote en Conseil d'Administration. Au terme de la COP, le bénéficiaire doit quitter le logement sans autre formalité que l'état des lieux de sortie.

En cas de résiliation anticipée par l'une ou l'autre des parties (Région ou bénéficiaire), il conviendra d'observer un délai de préavis de trois mois. Le délai de préavis prendra effet à compter de la date de réception d'un courrier de résiliation envoyé en recommandé avec accusé de réception.

Par exception au délai de 3 mois, l'occupant peut, si son logement se situe en zone tendue, observer un délai de prévenance d'un mois. Le formalisme du courrier avec accusé de réception demeure inchangé.

- **PROCEDURE DE FIN DE LA CONCESSION EN COP**

Lorsque la concession vient à expiration pour quelque cause que ce soit, le bénéficiaire doit quitter les lieux à la date de fin d'occupation de la fonction logée dans le délai imparti ou en cas de fin anticipée de l'occupation.

S'il ne quitte pas le logement comme cela est prévu dans le présent règlement, l'agent devenu occupant sans droit ni titre, sera contraint de payer à l'établissement public une indemnité visant à compenser les redevances non perçues pour la période d'occupation sans titre.

Le montant de la redevance est établi par les services de la Région sur la base de l'estimation locative de France Domaines. Cette dernière étant demandée par l'établissement.

En cas de déficit de paiement, l'ordonnateur (chef d'établissement) émet un titre de recette à l'occupant sans titre.

Enfin, le cas échéant, une procédure d'expulsion sera diligentée par la Région.

Le chef d'établissement est tenu d'informer la Région, sans délai et par tous moyens, de toute occupation irrégulière.

3- DISPOSITIONS DIVERSES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES OCCUPATIONS DE LOGEMENTS PRECITEES

3.1 Les taxes

Sauf dispositions particulières contraires des législations et réglementations fiscales liées à leur situation personnelle, les bénéficiaires sont redevables de la taxe d'habitation et de la taxe (ou redevance) sur les ordures ménagères auprès des administrations compétentes.

Il appartient aux établissements de faire part à la Région et aux services fiscaux, de la situation de leurs logements et de fournir l'ensemble des informations nécessaires à la détermination des taxes.

3.2 Les charges sociales et l'impôt

Pour l'assujettissement aux cotisations et contributions sociales ainsi qu'à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, le logement est un avantage en nature évalué qui constituera l'assiette des cotisations et contributions, et qui sera incluse dans le revenu imposable du bénéficiaire.

La Région déclarera les avantages en nature aux services fiscaux pour les agents régionaux et le Rectorat pour les agents de l'Etat.

3.3 Obligations des bénéficiaires

Quelles que soient la cause et la nature de l'occupation, le bénéficiaire du logement devra fournir au chef d'établissement, avant son entrée dans les lieux et à chaque échéance du contrat, les justificatifs d'assurance contre les risques locatifs, notamment risque incendie, dégâts des eaux ou explosion de toute nature, ainsi que les recours des voisins et des tiers.

La convention de logement est nominative et est attribuée à une seule personne.

Les sous-locations ou les prêts de logement sont strictement interdits sous peine de résiliation de la convention en NAS ou de COP.

Le bénéficiaire du logement est responsable de ce qu'il se passe dans son logement.

Par ailleurs, un état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie devront obligatoirement être établis en présence du bénéficiaire par un personnel encadrant de l'établissement de la fonction publique d'Etat

Le bénéficiaire doit jouir des locaux raisonnablement.

Un double des clés sera conservé par le lycée en cas de risque majeur lié à la sécurité. En dehors de cette situation, il n'est pas autorisé d'en faire usage pour entrer dans le logement sans l'accord du locataire.

Enfin, il convient pour chacun des occupants de se conformer au Guide des bonnes pratiques du logement, joint en annexe au présent règlement. La non prise en compte de ces règles pourra justifier l'engagement éventuel de poursuites à l'encontre du bénéficiaire si le lycée ou la Région devaient engager des travaux du fait du mauvais usage ou du défaut d'entretien manifeste.

En tout état de cause, si la remise en état du logement n'était pas faite à la date de départ de l'occupant, la Région se réservera la possibilité d'émettre un titre de recette à l'encontre de l'occupant, correspondant aux frais de remise en état du logement.

Cas particulier de l'usage des logements de fonction comme locaux professionnels :

Les logements de fonction sont utilisés conformément à leur affectation au service public de l'éducation.

Toutefois, après accord express du chef d'établissement, les conjoint(e)s, concubin(e)s des agents occupant un logement peuvent être autorisés à utiliser les logements en vue d'une exploitation économique.

Il appartient au chef d'établissement de solliciter auprès des occupants toutes les informations nécessaires en vue de délivrer cette autorisation.

Cette autorisation ne peut pas avoir pour effet de rendre l'occupation non-conforme à l'affectation du domaine, ou présenter un risque pour la sécurité des personnes, des biens, l'hygiène ou la salubrité de l'établissement.

La Région doit être informée au plus tard 3 mois préalablement à cette autorisation, et peut s'opposer à ce que le chef d'établissement l'accorde.

Le/la titulaire de l'autorisation est entièrement responsable des conséquences des dommages de toute nature de son exploitation économique.

L'autorisation n'emporte aucun droit à la propriété commerciale et les législations relatives aux baux commerciaux et aux baux professionnels ne sont pas applicables.

La durée de l'autorisation est strictement limitée et ne peut, en tout état de cause, jamais être d'une durée supérieure au titre consenti à l'agent logé.

4 - CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement s'appliquera au 1^{er} septembre 2025.

Par exception aux dispositions précitées, la Région peut missionner une commission ad hoc afin d'étudier toute demande particulière.

Le règlement sera amendé en Commission Permanente dès que cela s'avèrera nécessaire.

Toute modification des réglementations suivantes entraîne de facto la modification des articles concernés :

- Le Code de l'éducation ;
- Le Code général de la propriété des personnes publiques ;
- Réglementation du temps de travail approuvé par délibération de l'assemblée délibérante ;
- Le Guide des Bonnes Pratiques.