

Action Sociale

GT Logement du 22 octobre 2024

Un état des lieux précis mais bien peu de perspectives !

Un groupe de travail « logement » s'est tenu le 22 octobre 2024 sous la présidence de Jean-Christophe MAUBOUSSIN, sous-directeur des politiques sociales et conditions de travail (SRH3) du Secrétariat Général (SG) accompagné des représentants d'ALPAF (Association pour le Logement du Personnel des Administrations Financières).

Cette réunion avait pour objectif de dresser un état des lieux complet du logement, d'évoquer le passage de la gestion en stock à la gestion en flux pour une partie du parc immobilier, et de faire un point sur les différentes prestations.

En propos liminaires, **FO Finances** a rappelé que le logement constitue un facteur d'attractivité important, a fortiori dans une période de forte tension sur le pouvoir d'achat.

Pourtant, l'offre de logements proposés s'avère insuffisante pour faire face aux différentes situations : accueil des stagiaires pour leur formation initiale dans les écoles, premières affectations, mutations, situations d'urgence...

C'est pourquoi **FO Finances** revendique :

- une augmentation significative du parc immobilier domanial (*non assujetti à la gestion en flux*) en Île-de-France mais également dans les zones provinciales en difficulté ;

- une politique ministérielle rénovée qui évolue vers une offre plus large et meilleur marché pour les agents : colocation, réservation de foyers ou de logements meublés en province.

État des lieux

- **Situation géographique**

Les logements proposés, au total 10 243, sont soit des logements vides, soit des foyers meublés, répartis sur le territoire :

- 8890 logements dans les départements d'Île-de-France (*un tiers sont des T1 et 30 % des T2*) ;
- 1353 logements en province et en outre-mer (*en majorité des T3 et T4, et seulement 10% en T1*).

- **Parc domanial**

Environ 12% du parc ALPAF appartient au ministère (logements domaniaux) :

- 1188 en en Île-de-France ;
- 83 dans les Alpes-Maritimes, à Nice.

- **Les foyers meublés**

Les **foyers meublés** (715 dont 684 studios et 31 T2) se situent à **Paris** (10^e, 11^e, 13^e, 15^e, 18^e, 19^e, 20^e), dans les **Yvelines** (Versailles), les **Hauts-de-seine** (Issy-les-Moulineaux, Colombes), et la **Seine-Saint-**

Denis (Pantin). Parmi la Fonction Publique, l'ALPAF est le seul à disposer d'un parc de foyers meublés.

Ils sont destinés aux agents en sortie d'école, aux « nouveaux arrivants », aux cas d'urgence et situations de dépannage. Leur **durée d'occupation** est limitée à **un an**.

Le turn-over des locataires génère le paiement de loyers d'inoccupation (630 000€ en 2023). Ce surcoût difficile à estimer, explique l'absence de foyers en province.

- **Les logements vides**

Les logements vides sont présents dans les **8 départements d'Île-de-France**, dans **22 départements de province** (Nord, Oise, Calvados, Eure, Ille-et-Vilaine, Loire-Atlantique, Gironde, Pyrénées-Atlantiques, Haute-Garonne, Hérault, Gard, Vaucluse, Bouches-du-Rhône, Var, Alpes-Maritimes, Corse-du-Sud, Haute-Corse, Ain, Savoie, Haute-Savoie, Isère, Rhône), et **4 départements d'outre-mer** (Guadeloupe, Martinique, Guyane, Mayotte).

ALPAF propose un panel de logements vides, soumis à des plafonds de ressources variables dans le respect de la réglementation applicable au logement social (barèmes PLAI, PLUS, PLS, PLI ou équivalents).

Ces logements sont soumis à un contrôle annuel des plafonds de ressources. En cas de dépassement, un surloyer est appliqué, sauf pour les logements domaniaux ou relevant du PLI.

Les stagiaires en école

Les stagiaires affectés dans les écoles n'ont pas accès aux logements ALPAF. Ce sont les Directions qui gèrent cette problématique, avec souvent une offre locative sur place.

Face aux recrutements importants de personnels, dont **FO Finances** se félicite, la politique ministérielle doit évoluer pour assurer le meilleur accueil des stagiaires en particulier à la DGFIP. Certains agents renoncent au bénéfice d'un concours parce qu'ils ne trouvent pas de solution de logement. En matière d'attractivité, l'administration peut mieux faire !

Des échanges sont en cours entre le secrétariat général, ALPAF et les directions pour trouver des solutions. Il reste difficile d'évaluer le volume de demandes de logements, indépendamment de la volumétrie du recrutement en école.

Gestion en stock / en flux

La loi ELAN (*Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique*) du 23 novembre 2018 a rendu obligatoire le passage de la gestion en stock (*logement identifié : adresse, typologie...*) à la **gestion en flux** (*logements non fléchés proposés par le bailleur*) avec une mise en œuvre en novembre 2023.

Cette évolution concerne **uniquement les logements sociaux conventionnés** (*financement PLAI, PLUS, PLS et équivalents*). Les logements intermédiaires (PLI) ou à loyer libre, les logements domaniaux et les logements meublés ne sont pas impactés.

En contrepartie d'une contribution financière, ALPAF réserve un certain nombre de logements au bailleur.

Cette évolution concerne :

- 45 % des logements ALPAF en Île-de-France (*un peu moins de 4000 logements*) ;
- 70 % en province (*un peu moins de 900 logements*).

Selon ALPAF, cette gestion en flux semble plus adaptée à la province, du fait d'un nombre restreint de demandes de logements permettant d'adapter au mieux l'offre à la demande.

A contrario, en Île-de-France, ce nouveau mode de gestion présente peu d'intérêt puisque les logements en gestion stock ou flux trouveront toujours preneur du fait d'un nombre conséquent de demandes.

Par contre la gestion en flux fait disparaître les coûteux loyers d'inoccupation.

Même si cette mesure nous est imposée, **FO Finances** a demandé un bilan de la mise en œuvre



chacun pour tous avec

afin de savoir si cette gestion est favorable ou non aux agents.

Le réseau

Aides et prêts

Notre ministère, au travers d'ALPAF, offre une palette d'aides et de prêts, dans quatre domaines :

- Installation
- Aménagement et travaux du logement
- Accès à la propriété
- Logement étudiant

Les prêts sont soumis à un taux d'endettement maximum de 33,33 %, sans intérêt, avec 1 % de frais de dossier (aides et prêts : à retrouver sur www.alpaf.finances.gouv.fr).

En 2023, les aides représentaient 8,50 M€ et les prêts 11,4 M€ pour un total de 6641 bénéficiaires.

FO Finances est intervenue sur la nécessité de communiquer en cas de retard dans le traitement des dossiers. Il serait pertinent d'adresser un message aux délégués du réseau en pareil cas.

D'ores et déjà, ALPAF alerte les agents sur son site internet en cas de pics de charge et par mail en réponse aux interrogations des agents ayant déposé un dossier.

FO Finances a rappelé que le réseau, au travers des référents « logements », des délégations d'action sociale, des CDAS, doit analyser et identifier les besoins en logement social sur tout le territoire.

Chaque CDAS devrait établir un état des lieux local des demandes et difficultés de logement. Avant toute demande de logement social, l'agent doit obtenir un numéro unique auprès des préfectures. Ce document n'est pas toujours communiqué aux délégations, principalement en Province, ce qui rend difficile le recensement exhaustif des demandes.

Les besoins doivent être ensuite remontés par les référents logement sous forme de demande argumentée :

- objectivation du besoin (recensement)
- réservation en flux de préférence
- situation en zone tendue ou pas
- existence d'une commission préfectorale
- nombre raisonnable de réservations etc.

C'est une étape nécessaire à l'ALPAF pour faire évoluer l'offre ministérielle de logements.

À l'issue de ce bilan et de cet état des lieux, le constat est relativement partagé entre les fédérations syndicales, ALPAF et le Secrétariat Général.

Les évolutions sont positives et favorables aux agents, sur les aides et prêts : création de l'aide au logement étudiant, évolution des barèmes et de la définition des zones géographiques.

En revanche, concernant le logement, FO Finances déplore le manque de perspectives, de pistes d'amélioration et d'adaptation et revendique une politique volontariste d'adaptation du parc ALPAF.

La conjoncture s'y prête tout particulièrement avec la mise en œuvre de la gestion en flux et la fin de nombreux contrats, ce qui génère des remboursements de prêts, source de financement pour des projets immobiliers.

Il faudrait élargir et moderniser la palette de solutions, notamment pour répondre aux besoins de nos nombreux « célibataires géographiques » et des agents en situation difficile, stagiaires, mutés. Tous attendent des réponses concrètes.



chacun pour tous avec

Pour **FO Finances**, le logement demeure une priorité et un facteur d'attractivité.



chacun pour tous avec

