

☛ **Un logement m'a été attribué par le ministère des Armées. De quel type de parc s'agit-il ?**

La gestion locative au sein du ministère des Armées connaît avec le plan ambition logement quelques changements. Afin de vous aider à comprendre les changements qui vous concernent, vous trouverez ci-dessous des informations sur le parc immobilier de logement du ministère.

Le parc immobilier du Ministère des Armées est constitué d'environ 30 000 logements. Tous n'ont pas le même statut. Cela a des incidences sur la gestion locative qui obéit à des règles différentes selon le type de parc.

- Le parc **domanial** (28% du parc total). Ce sont des logements dont l'Etat est propriétaire. Le ministère des Armées, qui est le service utilisateur, a confié leur gestion au groupe NOVÉ depuis le 1^{er} janvier 2023. Votre logement est de ce type si vous avez reçu pour signature une convention d'occupation précaire (COP) de la part de NOVE, votre nouvel interlocuteur pour la gestion locative.
- Le parc **conventionné** (70% du parc total), c'est-à-dire les logements réservés par convention auprès de bailleurs et opérateurs sociaux ou non (comme CDC Habitat, BATIGÈRE, SA HLM Logis Familial Varois, ...). L'Etat n'est pas propriétaire de ces logements. Le ministère des Armées a versé à ces opérateurs une participation financière afin que ses ressortissants puissent se les voir attribuer. Votre logement est de ce type si vous avez signé un contrat de bail « classique » lors de votre entrée dans les lieux. Vous n'êtes pas concerné par les mesures spécifiques au parc domanial.
- Le parc des **pris à bail** (2% du parc total), c'est-à-dire les logements pris à bail auprès de propriétaires privés. Un logement de ce type vous a été attribué à raison des fonctions particulières que vous occupez (NAS ou COP/A). Vous n'êtes pas concerné par les mesures spécifiques au parc domanial.

☛ **Pourquoi mon loyer et mes charges ont augmenté au 1^{er} janvier 2023 ?**

Les informations contenues dans le présent message concernent l'ensemble des occupants d'un logement attribué par le ministère des Armées, quel que soit type de parc (domanial, conventionné, ou pris à bail). Par ailleurs, de façon plus globale les hausses qui sont expliquées ci-dessous touchent également l'ensemble du logement en France, quelle que soit la situation locative.

Comme vous le savez, le loyer d'un logement comprend une part fixe (le loyer mensuel ou loyer nu) et des charges locatives intégrant les dépenses de fluides (eau, électricité, gaz, chauffage), celles relatives à l'entretien des parties communes (réparations courantes des équipements collectifs) et les taxes locatives répercutées par le propriétaire des logements sur l'occupant (l'enlèvement des ordures ménagères par exemple). Concernant les charges, ces dernières sont appelées mensuellement sur la base d'une provision mensuelle, régularisée annuellement sur la base de la facturation réelle.

S'agissant de la part fixe, le loyer. Les redevances d'occupation du parc domanial et les loyers du parc réservataire ont été concernés au 1er janvier par la réévaluation légale de la part fixe des loyers. Cette revalorisation est une mesure légale, générale, qui concerne l'ensemble des parcs locatifs privé et public en France. Il s'agit de l'application de l'indice de révision des loyers (IRL). Il est de 3,6% pour la revalorisation annuelle 2023. Cette variation est beaucoup plus conséquente que celles opérées ces dernières années, car l'IRL répercute les effets de l'inflation sur les loyers.

S'agissant des provisions pour charges qui s'ajoutent aux loyers nus (redevances d'occupation ou loyer du parc conventionné) ; elles subissent également l'inflation. Les hausses du coût de l'énergie, des petits travaux ou bien celles des hausses salariales répercutées sur les services d'entretien provoquent obligatoirement une augmentation des charges locatives.

Certaines hausses de charges constatées en janvier sont significatives. Les leviers d'action du ministère restent limités car les provisions pour charge sont encadrées par la relation bailleur-occupant. Lorsque des situations présentant un taux d'effort anormal sont identifiées, elles peuvent donner lieu à une intervention de la chaîne logement de la DTIE auprès des bailleurs afin de s'assurer de leur prise de conscience des situations constatées, de la bonne adéquation du niveau de provision appelé afin qu'il ne soit pas surévalué, des mesures de gestion qu'ils ont mises en œuvre auprès de leur fournisseur ou prestataires de services. Le ministère ne dispose cependant d'aucun moyen contractuel pour influencer le bailleur.

☛ **Attributaire d'un logement domanial, pourquoi dois-je signer une nouvelle COP ?**

Les informations contenues dans le présent message concernent uniquement les occupants d'un logement du parc domanial (*voir information 1 pour l'explication sur le détail des parcs*).

Conformément aux règles du code général de la propriété des personnes publiques, l'occupant d'un logement domanial doit disposer d'un titre qui matérialise et officialise son droit à être dans le logement. Ce document s'intitule convention d'occupation précaire (COP). Il détaille le contenu des droits et obligations.

Le plan ambition logement s'est traduit par le changement de gestionnaire locatif du parc domanial. Par conséquent, depuis le 1er janvier 2023, les conventions précédemment signées avec CDC H sont devenues obsolètes. Cela implique que tous les ressortissants doivent signer une nouvelle convention d'occupation précaire avec Nové.

A fin février, moins de 70% des conventions ont été signées. Or, il est indispensable que les ressortissants signent leur COP avec Nové car c'est ce qui garantit leur droit d'occupation du logement. A défaut de signature, ils sont occupants sans titre, ce qui les expose juridiquement à une hausse de leur redevance.

☛ **Attributaire d'un logement domanial, quel est mon délai de préavis ?**

Les informations contenues dans le présent message concernent uniquement les occupants d'un logement du parc domanial (*voir information 1 pour l'explication sur le détail des parcs*).

L'occupation d'un logement du parc domanial est régie par des règles différentes du droit commun (c'est-à-dire celle de la loi du 6 juillet 1989). C'est une raison supplémentaire pour signer la convention d'occupation précaire, car c'est dans cette dernière que sont fixées les règles à appliquer en matière de préavis de départ (article 5.1).

En application de ces dispositions, l'occupant peut résilier à tout moment son titre d'occupation sous réserve d'observer un délai de préavis de trois mois. Il a toutefois été prévu une exception pour les occupants qui recevraient de façon tardive leur ordre de mutation. Par dérogation, pour les occupants dont la date de prise d'effet de l'ordre de mutation intervient dans un laps de temps inférieur à trois mois, le délai de préavis est réduit à la durée du délai de l'ordre de mutation, dans la limite d'un mois incompressible.

Ces règles de préavis sont valables même s'il s'agit de convention d'occupation précaire avec astreinte (COP/A), ou de concessions de logement par nécessité absolue de service (CLNAS).

Par conséquent, les autres motifs de réduction de la durée de préavis tirés du droit commun du type logement situés en zone tendue ne peuvent être invoqués.