

Logement des agents territoriaux

Quelles possibilités concrètes pour le Conseil départemental ?

Mise à jour : 17 août 2026 | Base : article ID.CiTé du 30 juin 2026 et textes officiels en vigueur

La loi n° 2026-553 du 29 juin 2026 ne crée pas un droit automatique au logement pour les agents territoriaux. Elle donne cependant aux employeurs publics et aux collectivités plusieurs leviers qui peuvent être mobilisés dans une politique locale du logement des agents.

01

RESERVATIONS HLM

Utiliser ou développer les droits de réservation de logements sociaux.

02

FONCIER PUBLIC

Etudier des opérations de logement sur des terrains ou bâtiments publics.

03

ACTION SOCIALE

Faire du logement un axe de la politique sociale et d'attractivité.

POSITION SNT

La bonne question n'est plus seulement : « Le Département peut-il agir ? » mais : « Quels leviers existants ou nouveaux décide-t-il réellement de mobiliser pour ses agents ? »

CADRE

Références de départ

Texte principal : loi n° 2026-553 du 29 juin 2026 visant à améliorer l'accès au logement des travailleurs des services publics. JORF n° 0151 du 30 juin 2026 - NOR VLOC2515640L.

Point de départ : article ID.CiTé du 30 juin 2026, « Amélioration de l'accès des agents aux logements proches de leur emploi ».

Correction de vocabulaire : le dispositif central analysé ici résulte d'une loi, et non d'un décret. Un décret est prévu seulement pour préciser certaines protections liées à la clause de fonction.

1. Ce que la loi permet - et ce qu'elle ne garantit pas

A RETENIR

La loi ne contraint pas le Conseil départemental à créer un parc de logements pour ses agents. Elle ouvre ou renforce des outils qu'un employeur territorial volontaire peut intégrer à sa politique RH, sociale et patrimoniale.

CE QUI EST POSSIBLE

- Etre titulaire de droits de réservation de logements sociaux.
- Obtenir des réservations supplémentaires en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement.
- Etudier la mobilisation de foncier public pour des logements dont au moins 50 % sont réservés aux agents visés.
- Inscrire le logement dans la politique d'action sociale.

CE QUI N'EST PAS AUTOMATIQUE

- Aucun droit individuel d'un agent à obtenir un logement proche de son emploi.
- Aucune obligation générale faite au Département de réserver des logements à ses agents.
- Le Département n'attribue pas lui-même les logements sociaux : les règles d'attribution continuent de s'appliquer.
- Toutes les dispositions de la loi ne sont pas ouvertes aux collectivités territoriales.

2. Premier levier : les droits de réservation de logements sociaux

L'article R.441-5 du Code de la construction et de l'habitation cite expressément les collectivités territoriales parmi les bénéficiaires possibles de réservations de logements locatifs sociaux. Une convention de réservation fixe les modalités avec le bailleur.

CONSÉQUENCE POUR LE DÉPARTEMENT

Le Conseil départemental peut juridiquement être réservataire. La première demande SNT doit donc être un état des lieux précis : combien de droits existent, auprès de quels bailleurs, et combien ont effectivement bénéficié à des agents départementaux ?

Des réservations supplémentaires sont possibles

L'article R.441-5-4 du CCH prévoit que des réservations supplémentaires peuvent être consenties aux collectivités territoriales par les organismes HLM en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement.

- Lorsque le Département finance une opération HLM, vérifier si des droits de réservation sont négociés en contrepartie.
- Lorsque le Département apporte un terrain, vérifier si cette contribution se traduit par des droits de réservation.
- Demander un bilan annuel, bailleur par bailleur, des logements proposés et attribués au titre des réservations.

3. Ce que change la clause de fonction depuis le 1er juillet 2026

L'article L.442-7 du CCH, modifié par la loi du 29 juin 2026, permet qu'un logement social attribué à un agent public sur proposition de son employeur, dans le cadre de droits de réservation détenus directement ou indirectement, comporte une clause de fonction.

- La clause identifie l'emploi ayant justifié l'attribution du logement.
- Lorsque l'agent cesse d'occuper cet emploi, l'employeur peut demander au bailleur la résiliation dans le délai prévu par la loi.

- Le texte prévoit un préavis et des protections particulières dans certaines situations médicales, familiales, professionnelles ou de handicap.

VIGILANCE SNT

Ce mécanisme peut faciliter la rotation d'un logement vers un nouvel agent, mais il lie aussi davantage logement et emploi. Le SNT doit défendre l'accès au logement tout en veillant aux garanties accordées à l'agent en cas de changement de situation.

4. Deuxième levier : mobiliser le foncier et le patrimoine publics

L'article 4 de la loi a créé l'article L.152-6-11 du Code de l'urbanisme. Dans les zones urbaines ou à urbaniser, l'autorité compétente peut, par décision motivée, déroger aux règles relatives aux destinations prévues par le PLU pour permettre la construction ou la transformation d'un bâtiment principalement destiné à l'habitation, lorsque les conditions légales sont réunies.

1 Le terrain est détenu par une personne publique ou une entreprise publique, ou cédé par elle à un tiers pour loger les agents concernés.

2 Au moins 50 % des locaux d'habitation créés sont réservés aux agents publics et salariés visés par le dispositif.

APPLICATION DÉPARTEMENTALE

Le Département peut demander un inventaire de son patrimoine potentiellement mobilisable. Sans audit patrimonial, il serait imprudent d'affirmer qu'un bâtiment précis est transformable ; en revanche, la loi permet désormais d'étudier cette piste de manière structurée.

Biens pouvant faire l'objet d'une étude de potentiel

- terrains non utilisés ou sous-utilisés ;
- bâtiments administratifs vacants ou devenus sans usage ;
- anciens logements de fonction ;
- bâtiments techniques désaffectés ;
- emprises foncières devenues inutiles.

Ces exemples ne signifient pas que chaque bien peut être transformé. Toute opération reste soumise aux règles d'urbanisme, aux contraintes techniques et à l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation.

Schéma d'une opération à étudier

- 1 Terrain ou bâtiment départemental
- 2 Etude de faisabilité avec commune/EPCI et opérateur
- 3 Mobilisation éventuelle de l'article L.152-6-11
- 4 Au moins 50 % des logements réservés aux agents visés
- 5 Offre de logement plus proche de l'emploi

5. Troisième levier : faire du logement un axe de l'action sociale

L'article L.731-1 du Code général de la fonction publique inclut explicitement le logement parmi les domaines de l'action sociale destinée à améliorer les conditions de vie des agents publics et de leurs familles.

L'article L.731-4 prévoit que l'organe délibérant de la collectivité détermine le type d'actions sociales, le montant des dépenses engagées et leurs modalités de mise en œuvre.

PORTÉE PRATIQUE

Le Conseil départemental peut donc décider politiquement d'intégrer le logement dans sa politique d'action sociale : information, accompagnement, partenariats, réservations, aides ou prestations dans le respect des règles applicables.

6. Le sujet peut être porté au Comité social territorial

Le logement relève de l'action sociale. Les orientations stratégiques de l'action sociale et de la politique de ressources humaines relèvent du champ du Comité social territorial au titre du Code général de la fonction publique.

L'article R.254-43 précise en outre que les questions entrant dans la compétence du CST dont l'examen a été demandé par la moitié au moins des représentants titulaires du personnel sont inscrites à l'ordre du jour.

LEVIER SYNDICAL

Le SNT peut demander un point formel « logement des agents » au CST, fondé sur un état des lieux chiffré et sur les outils juridiques désormais disponibles.

7. Questions à poser au Conseil départemental des Vosges

- 1 De quels droits de réservation de logements sociaux le Département dispose-t-il aujourd'hui, bailleur par bailleur ?
- 2 Quel est le flux annuel correspondant et combien de logements ont effectivement été proposés au Département ?
- 3 Combien d'agents départementaux ont bénéficié de ces réservations ces dernières années ?
- 4 Lorsqu'il finance une opération HLM ou apporte du foncier, le Département négocie-t-il des droits de réservation ?
- 5 Quels terrains ou bâtiments du patrimoine départemental pourraient faire l'objet d'une étude au regard de l'article L.152-6-11 du Code de l'urbanisme ?
- 6 Quels partenariats existent avec les bailleurs sociaux vosgiens pour accompagner les agents ?

7

Le Département envisage-t-il d'intégrer le logement à sa politique d'action sociale et d'attractivité ?

8. Ce que la loi ne permet pas au Département

- Attribuer lui-même un logement social : la candidature reste soumise aux règles d'éligibilité et à la procédure d'attribution du logement social.
- Bénéficier de toutes les dérogations de l'article 3 : certaines réservations sur des logements précisément identifiés sont réservées à des catégories d'employeurs publics ou services déterminées par la loi.
- Utiliser les mécanismes propres aux établissements publics de santé prévus par l'article 6 comme s'ils s'appliquaient au Département.
- Transformer automatiquement n'importe quel terrain ou bâtiment : l'article L.152-6-11 ouvre une faculté encadrée, pas une autorisation générale.

9. Proposition SNT : un Plan logement des agents départementaux

Objectif : passer d'une possibilité juridique à une politique locale mesurable, négociée et suivie.

1

Etat des lieux des réservations - Présenter les conventions, droits existants, flux annuels et attributions réalisées.

2

Nouvelles réservations - Examiner systématiquement les contreparties en réservation lors des financements ou apports fonciers.

3

Audit patrimonial - Identifier les biens pouvant faire l'objet d'une étude de potentiel logement.

4

Besoins des agents - Mesurer les difficultés de logement, les distances domicile-travail et les besoins des nouveaux recrutés.

5

Partenariats - Ouvrir une concertation avec les bailleurs, communes, EPCI et acteurs du logement.

6

Action sociale - Définir les mesures d'accompagnement et les moyens budgétaires mobilisables.

7

Dialogue social - Présenter au CST les possibilités identifiées, les arbitrages et un calendrier de mise en œuvre.

10. Formulation juridique recommandée

A UTILISER DANS LES COURRIERS ET AU CST

La loi du 29 juin 2026, combinée aux dispositifs de réservation de logements sociaux et aux compétences du Département en matière d'action sociale, offre plusieurs leviers permettant au Conseil départemental d'étudier et de mettre en œuvre une politique facilitant l'accès au logement de ses agents. Le SNT demande que ces possibilités soient recensées, évaluées et soumises au dialogue social.

Formulation à éviter

« La loi oblige le Département à loger ses agents. » Cette affirmation serait juridiquement inexacte.

SOURCES

Références juridiques vérifiées

1. Loi n° 2026-553 du 29 juin 2026

JORF n° 0151 du 30 juin 2026, NOR VLOC2515640L. Dernière mise à jour des données du texte indiquée par Légifrance : 30 juin 2026.

[Accéder à la source officielle](#)

2. CCH - article R.441-5

Collectivités territoriales parmi les bénéficiaires possibles de réservations. Version en vigueur depuis le 22 février 2020 ; page Légifrance indiquant une dernière modification au 31 août 2021.

[Accéder à la source officielle](#)

3. CCH - article R.441-5-4

Réservations supplémentaires en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement. Version en vigueur depuis le 22 février 2020.

[Accéder à la source officielle](#)

4. CCH - article L.442-7

Clause de fonction applicable notamment aux agents publics. Version en vigueur depuis le 1er juillet 2026, issue de la loi n° 2026-553.

[Accéder à la source officielle](#)

5. Code de l'urbanisme - article L.152-6-11

Dérégulation de destination sur certains terrains publics et réservation d'au moins 50 % des logements aux agents visés. Version en vigueur depuis le 1er juillet 2026.

[Accéder à la source officielle](#)

6. CGFP - articles L.731-1 et L.731-4

Le logement relève de l'action sociale ; l'organe délibérant territorial détermine les actions et dépenses. L.731-1 : version en vigueur depuis le 1er mars 2022, page indiquant une dernière modification au 13 mai 2026.

[Accéder à la source officielle](#)

7. CGFP - article R.254-43

Inscription à l'ordre du jour des questions demandées par au moins la moitié des représentants titulaires du personnel. Version en vigueur depuis le 1er février 2025 ; dernière modification de la page indiquée au 13 mai 2026.

[Accéder à la source officielle](#)

8. Sénat - rapport n° 378 (2025-2026), Amel Gacquerre

Rapport déposé le 11 février 2026 sur l'amélioration de l'accès au logement des travailleurs des services publics.

[Accéder à la source officielle](#)

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Cette fiche distingue les possibilités juridiques des choix politiques. Elle ne préjuge ni du patrimoine réellement mobilisable par le Conseil départemental des Vosges, ni de l'existence actuelle de conventions de réservation : ces informations doivent être demandées à l'employeur.