



Gestion locative

Flash de la DJEF

3 novembre 2020

Foire aux questions – Covid 19 – confinement – activités de gestion locative

Suite à la parution du [décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020](#) prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire, publié au JO du 30 octobre 2020, vous trouverez ci-dessous les réponses aux premières interrogations des bailleurs sociaux. Ces questions-réponses seront mises à jour en fonction de l'évolution des textes et des échanges avec les services de l'Etat. Les positions de la Ministre reprises ci-dessous ont été exprimées au cours de conférences téléphoniques qui se sont tenues ces derniers jours.

Une foire aux questions a été mise en ligne sur le site du Ministère de la transition écologique ([lien](#)) qui confirme une partie des points évoqués ci-dessous :

1. Les bailleurs sociaux peuvent-ils recevoir les locataires en agence ?

Oui. La Ministre, E. Wargon, a indiqué que les organismes d'Hlm sont considérés comme des services publics et à ce titre, ils peuvent recevoir leurs locataires pour signer un bail, effectuer une remise de clef, assurer un rendez-vous de gestion locative, etc... (article 4 - 7° du décret du 29 octobre 2020 susvisé : sont autorisés les déplacements « pour se rendre dans un service public »). Ces derniers doivent se munir de la convocation écrite adressée par le bailleur.

FAQ du Ministère

Les bailleurs sociaux pourront-ils continuer à exercer leur activité ?

L'action des bailleurs sociaux répond d'une mission de service public. A ce titre, leur activité pourra continuer. Le Ministère du Logement est en contact permanent avec les fédérations de bailleurs sociaux afin de permettre à cette continuité de s'exercer au mieux.

2. Les visites des logements par des candidats à l'attribution sont-elles autorisées ?

Concernant le parc privé, les visites de logement ne sont pas autorisées. Toutefois, les bailleurs sociaux étant considérés comme exerçant une mission de service public, les pré-visites sont autorisées. Le candidat devra se munir de la convocation écrite pour la visite qui devra s'effectuer dans le respect des gestes barrières. Ainsi, on peut limiter l'accès au logement à un ou deux membres de la famille.

[FAQ du site du Ministère](#)

Dans le secteur du logement social, les demandeurs et locataires pourront-ils effectuer leurs états des lieux, pré-visites, rendez-vous de signature de baux; etc... ?

Les missions locatives des bailleurs sont des missions de service public. Les demandeurs et locataires pourront donc se rendre à ces rendez-vous avec une convocation écrite du bailleur.

3. Les déménagements sont-ils autorisés ?

Oui, la possibilité de déménager est clairement autorisée dans le décret du 29 octobre 2020 (article 4-4°). Il est à noter que ce motif n'apparaît pas expressément dans l'attestation de sortie dérogatoire mise en place par le Gouvernement. Il est conseillé à la personne qui déménage de cocher la case « motif familial impérieux » et de se munir de son bail ou de tout autre document justifiant de l'attribution du logement.

Toutefois, comme lors du premier confinement au printemps, il sera toujours possible pour les locataires qui ont donné congé mais qui ne peuvent pas quitter leur logement de signer des conventions d'occupation temporaire. Vous pouvez consulter la question-réponse publiée le 30 mars 2020 : [Question réponse juridique -coronavirus - clauses des conventions d'occupation temporaire suite à un congé.](#)

Les états des lieux d'entrée et de sortie devront bien sûr s'effectuer dans le respect des gestes barrières.

[FAQ du site du Ministère :](#)

Dois-je annuler mon déménagement ?

Non, il est encore possible de déménager, de signer votre bail, de remettre les clés et faire l'état des lieux ! Et cela sera possible pour toute la durée du confinement.

Le décret autorisant la conclusion de conventions d'occupation temporaire (COT) pour les locataires qui ne peuvent plus/veulent plus partir à la date prévue va-t-il être reconduit ?

La conclusion de conventions d'occupation temporaire (COT) reste possible, lorsque propriétaire et locataire sont d'accord. Un modèle est disponible sur le site de l'ANIL

4. Les CALEOL dématérialisées sont-elles de nouveau autorisées ?

En l'état des textes à ce jour, la question-réponse [Les bailleurs sociaux pourront-ils maintenir les CALEOL dématérialisées mises en place lors de l'état d'urgence sanitaire ?](#) reste d'actualité. La dérogation prévue dans l'ordonnance du 27 mars 2020 n'est plus applicable.

L'USH a demandé à ce que ce système dérogatoire de mise en place de CALEOL dématérialisées sans accord du préfet, ni modification du règlement intérieur lors du premier confinement puisse être rétabli le temps de la période d'urgence sanitaire dans les ordonnances à venir.

[FAQ du site du Ministère](#)

Les commissions d'attribution dématérialisées de logement pourront-elles bien se tenir sur tout le territoire ?

La tenue de commissions d'attribution dématérialisée avait été autorisée, de manière générale et par dérogation aux règlements intérieurs de ces commissions, par une ordonnance du 27 mars 2020. Ces mesures ne sont plus applicables depuis le 10 août 2020, sauf si le règlement intérieur de la commission prévoit sa réunion de manière dématérialisée.

Des mesures nouvelles permettant de généraliser ce mode de réunion seront prochainement prises.

5. Les CALEOL en présentiel sont-elles maintenues ?

Il reste possible de tenir les CALEOL en présentiel, les membres non-salariés du bailleur devront se munir de la convocation, s'agissant d'une instance administrative (article 4-7° du décret du 29 octobre : sont autorisés les déplacements pour répondre à une convocation judiciaire ou administrative ou pour se rendre dans un service public ... »).