

Les logements de fonction

REFERENCES JURIDIQUES :

- ☞ Loi n° 90-1067 du 28 novembre 1990 relative à la fonction publique territoriale et portant modification de certains articles du code des communes
- ☞ Décret n° 2012-752 du 9 mai 2012 portant réforme du régime de concessions de logement
- ☞ Décret n° 2013-651 du 19 juillet 2013 modifiant le décret n° 2012-752
- ☞ Code général de la propriété des personnes publiques (articles R. 2124-64 à D. 2124-75-1)
- ☞ Arrêté du 22 janvier 2013 relatif aux concessions de logement accordées par nécessité absolue de service et aux conventions d'occupation précaire avec astreinte

Le décret n° 2012-752 du 9 mai 2012 portant réforme des concessions de logements, entrée en vigueur le 11 mai 2012, a modifié les conditions d'attribution des logements de fonction. Ce décret a remanié en profondeur les conditions de mise à disposition de logement pour nécessité absolue de service, et a instauré la possibilité d'attribuer des logements par le biais de conventions d'occupation précaire avec astreinte, en lieu et place des attributions de logement pour utilité de service qui disparaissent avec cette réforme.

En application du principe de parité les collectivités territoriales et leur établissements publics peuvent ainsi décider de mettre en place des logements de fonctions dans le respect des conditions définies pour l'Etat aux articles R. 2124-65 et R. 2124-68 du code général de la propriété des personnes publiques.

L'organe délibérant peut décider, après du comité technique, de définir les listes des emplois pouvant bénéficier d'un logement de fonction, et plus précisément pouvant bénéficier soit d'une concession de logement par nécessité absolue de service gratuite, soit d'une convention d'occupation précaire avec astreinte, distinction posée par les articles R. 2124-65 et R. 2124-68 du code général de la propriété des personnes publiques . Les décisions individuelles d'attribution sont ensuite prises par l'autorité territoriale ayant pouvoir de nomination.

Les concessions par nécessité absolue de service ou les conventions d'occupation précaire avec astreinte peuvent être accordées dans les immeubles relevant du domaine public (R.2124-64 du code général de la propriété des personnes publiques) ou du domaine privé (R.2222-18 du code général de la propriété des personnes publiques) des collectivités.

I - La concession de logement pour nécessité absolue de service

« Une concession de logement peut être accordée par nécessité absolue de service lorsque l'agent ne peut accomplir normalement son service, notamment pour des raisons de sûreté, de sécurité ou de responsabilité, sans être logé sur son lieu de travail ou à proximité immédiate » (cf. article R. 2124-65 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques).

L'attribution d'un logement pour nécessité absolue de service peut également être justifiée lorsque les contraintes liées à l'emploi rendent nécessaire une présence constante de l'agent sur son lieu d'affectation (cf. arrêt du Conseil d'Etat, n° 147962, du 2 décembre 1994).

Cette condition était appréciée au cas par cas, compte tenu des attributions et des conditions d'exercice propres à l'emploi ; à titre indicatif, la nécessité absolue de service avait ainsi été reconnue :

- pour des concierges (CE 30 /10/ 1996 n°152468)
- pour le gardien d'un centre de loisirs (CE 15 /12/ 1995 n°138986 et 139079)...

La nécessité absolue de service n'avait en revanche pas été établie dans les cas suivants :

- emploi de directrice du foyer résidence pour personnes âgées (CE 13/03/ 1996 n°140282, -)
- emploi de chef de la police municipale (CAA Versailles 13 /10/ 2005 n°03VE01525), ainsi que les emplois d'agent de police municipale même lorsqu'ils exercent des missions de gardiennage et de surveillance d'immeubles (CAA Lyon 20 /02/ 2018 n°16LY04256).

A noter : l'agent auquel est attribué un logement de fonction par nécessité absolue de service est tenu de l'occuper, quand bien même sa non occupation ne porterait pas préjudice à la façon de servir (CAA Paris 8/07/1999 n°97PA01784 et 97PA01785).

En outre, la loi prévoit expressément qu'un logement de fonction peut être attribué par nécessité absolue de service :

- aux agents occupant l'un des emplois fonctionnels d'un département ou d'une région ou de directeur général des services d'une commune de plus de 5 000 habitants ou de directeur général d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants, ainsi que de directeur général adjoint des services d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 80 000 habitants.
- à un seul emploi de collaborateur de cabinet du président de conseil général ou régional, d'un maire ou d'un président d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 80 000 habitants.



Les arrêtés fixant la liste des fonctions pouvant ouvrir droit à l'attribution d'une concession de logement par nécessité absolue de service ne sont pas encore parus à ce jour. Il appartient donc à la collectivité d'étudier au cas par cas en fonction des missions et contraintes de l'emploi de définir si l'emploi relève davantage d'une concession pour nécessité absolue ou bien d'une simple convention d'occupation précaire avec astreintes.

Dans le cadre de la concession par nécessité absolue de service , **l'attribution du logement nu est accordée à titre gratuit** (cf. article R. 2124-67 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques), la collectivité prendra en charge le loyer. **Toutefois, la fourniture gratuite d'avantages accessoires, tels que l'eau, le gaz ou encore l'électricité, et les autres charges, n'est plus possible** depuis le 11 mai 2012.

L'attribution d'un logement pour nécessité absolue de service est compatible avec le RIFSEEP ou les anciennes primes IHTS, l'IAT , IEMP.....

En revanche, l'attribution de ce logement n'est pas cumulable avec

- **les IFTS (indemnité forfaitaire pour travaux supplémentaires)** (art. 4 décret n°2002-62 du 14 /01/2002)
- **les indemnités d'astreinte ou repos compensateur** (art. 3 décret n°2005-542 du 19 /05/2005, et art. 2 décret n°2002-147 du 7 /02/ 2002)
- **les indemnités de permanence**, ni du repos compensateur correspondant(art. 3 décret n°2005-542 du 19 mai 2005)
- **l'indemnité de sujétions** que peuvent percevoir les conseillers des activités physiques et sportives (art. 5 décret n°2004-1055 du 1er /10/ 2004)

II - La convention d'occupation précaire avec astreinte

La convention d'occupation précaire avec astreinte peut être accordée à l'agent tenu d'accomplir un service d'astreinte mais qui ne remplit pas les conditions ouvrant droit à la concession d'un logement par nécessité absolue de service (cf. article R. 2124-68 du Code général de la propriété des personnes publiques). Etant liée à un service d'astreinte, les conditions à remplir pour l'obtenir sont plus restrictive qu'elles ne l'étaient pour les attributions de logement pour utilité de service.

Cette convention donne obligatoirement lieu au paiement d'une redevance par le bénéficiaire. En raison du principe de parité, **la redevance ne peut pas être inférieure à 50% de la valeur locative réelle des locaux occupés** (cf. article R. 2124-68 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques).

Elle fait l'objet d'un précompte mensuel, sur la rémunération de l'agent logé, et commence à courir à la date de l'occupation des lieux (cf. article R. 2124-70 code général de la propriété des personnes publiques)

Le montant de la redevance est fixé en tenant compte (CE 1er /10/2015 n°372030) :

- des caractéristiques du bien
- des valeurs locatives constatées pour des logements comparables situés dans le même secteur géographique
- des conditions particulières de l'occupation du logement, et notamment des éventuelles sujétions.

Les avantages accessoires (eau, gaz, électricité et autres charges) sont supportés par l'agent logé.

L'attribution de cette convention est compatible avec le versement du RIFSEEP, des ancienne primes IHTS, d'IAT, ou de la PFR et des IFTS sans limitation.

III - Dispositions communes aux concessions de logement de fonctions par nécessité absolue de service et aux conventions d'occupation précaire avec astreinte

A - L'attribution d'un logement de fonction

L'organe délibérant des collectivités territoriales et de leurs établissements publics a compétence **après avis du Comité technique**, pour établir la liste des emplois pour lesquels un logement de fonction peut être attribué, gratuitement ou moyennant redevance, en raison notamment des contraintes liées à leur exercice (art. 21 loi n°90-1067 du 28 /11/ 1990).

Les décisions individuelles d'attribution sont ensuite prises par l'autorité territoriale.

Celle-ci n'est néanmoins pas tenue d'attribuer un logement à tout agent qui occupe l'un des emplois figurant sur cette liste (CE 16 /07/2014 n°365664)



L'arrêté doit être nominatif et doit indiquer la localisation, la consistance et la superficie des locaux mis à disposition, le nombre et la qualité des personnes à charges occupant le logement, ainsi que les conditions financières, les prestations accessoires et les charges de la concession (cf. article R. 2124-66 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques).

Vous trouverez sur notre site www.cdg28.fr, dans notre extranet, deux modèles d'arrêté indique d'attribution d'un logement de fonction.

RAPPEL :

L'attribution d'un logement de fonction n'est pas liée au grade de l'agent **mais à ses conditions de travail**. Il peut être fait référence au contenu du poste de travail ou aux caractéristiques de la collectivité.

L'attribution d'un logement de fonction devra toujours être en relation avec l'intérêt du service et l'exercice des fonctions. Cette attribution ne peut pas être justifiée par des critères sociaux (difficulté de logement), ni par la volonté d'améliorer la rémunération d'un agent (Le logement de fonction ne peut pas se substituer au régime indemnitaire ou le compléter).

B - Les frais supplémentaires à la charge du bénéficiaire



L'agent bénéficiant d'un logement de fonction doit supporter l'ensemble des réparations et des charges locatives de ce logement, ainsi que les charges accessoires.

De plus, **les agents sont redevables des impôts et taxes liés à l'occupation des locaux.**

En effet, le logement de fonction est un **avantage en nature** évalué qui constituera l'assiette des cotisations et contributions et qui sera inclus dans **le revenu imposable**.

Les modalités d'évaluation des avantages en nature, les règles applicables en matière fiscale et sociale ainsi que les obligations déclaratives incombant à l'employeur sont détaillées dans une circulaire du 1er juin 2007. Aussi, il y est indiqué que la fourniture d'un logement de fonction constitue un avantage en nature si elle permet à l'agent de faire l'économie de frais qu'il aurait dû normalement supporter. Elle indique que la fourniture du logement n'est pas considérée comme un avantage en nature lorsque l'agent verse une redevance supérieure ou égale, selon l'option choisie par l'employeur, au montant forfaitaire ou à la valeur locative ; l'agent ne verse alors ni cotisations ou contributions, ni impôt sur le revenu. En revanche, lorsque le logement est accordé à titre gratuit ou lorsque la redevance est inférieure au forfait ou à la valeur locative, la fourniture du logement constitue un avantage en nature soumis à cotisations et contributions ainsi qu'à imposition sur le revenu. Ces prélèvements obligatoires sont effectués sur la différence entre la redevance et, selon l'option choisie par l'employeur, le montant forfaitaire ou la valeur locative du logement.

Enfin, **les agents doivent souscrire une assurance contre les risques locatifs et les risques incendie** (attestation à transmettre annuellement) (art. R. 2124-71 code général de la propriété des personnes publiques).

C - La taille du logement

L'arrêté du 22 janvier 2013 précise le nombre de pièces auquel peut prétendre le bénéficiaire de la concession de logement par nécessité absolue de service, ou de la convention d'occupation précaire avec astreinte, selon sa situation familiale.

Il indique le nombre de pièces prévu à l'article R. 2124-72 du code général de la propriété des personnes publiques s'établit comme suit, hors locaux affectés à des fonctions de représentation :

NOMBRE DE PERSONNES OCCUPANTES	NOMBRE DE PIÈCES
1 ou 2	3
3	4
4-5	5
6-7	6
Au-delà de 7	Une pièce supplémentaire par personne à charge

Toutefois, lorsque la consistance et la localisation des immeubles disponibles ne permet pas de respecter ces règles, il sera possible d'y déroger, sous certaines conditions :

- dans le cas d'une concession de logement par nécessité absolue de service, la gratuité du logement ne vaudra alors quel que soit le nombre de pièces du logement et le nombre de personnes occupantes.

- en revanche, dans le cas d'une convention précaire d'occupation avec astreinte, la redevance à la charge du bénéficiaire sera calculée en retenant le nombre de pièces auquel a droit l'agent conformément au tableau ci-dessus.

Enfin, cet arrêté fixe la limite de superficie du logement à 80m²/bénéficiaire, cette surface étant augmentée de 20m² par personne à charge du bénéficiaire au sens des articles 196, 196 A bis et 196 B du Code général des impôts (CGI).

D - Le terme de la concession de logement par nécessité absolue de service et de la convention d'occupation précaire avec astreinte

Ces concessions de logement sont accordées à titre précaire et révocable.

Elles prennent fin notamment:

- en cas de changement d'utilisation ou d'aliénation de l'immeuble (art. R. 2124-73 code général de la propriété des personnes publiques) ;
- si la bonne gestion du domaine communal ou l'intérêt du service justifie l'éviction des bénéficiaires ;
- en cas de perte de l'agent des attributions ayant justifié cet avantage (mise à la retraite, détachement, révocation, mutation, affectation sur un autre emploi de la même collectivité qui n'ouvre pas droit à attribution) ; Leur durée est en effet limitée à celle pendant laquelle les intéressés occupent effectivement les emplois qui les justifient.
- lorsque l'emploi qu'il occupe est retiré de la liste établie par l'organe délibérant même en l'absence de modification des fonctions, du moment qu'il ne commet pas d'erreur manifeste d'appréciation (CAA Paris 17/11/2009 n°08PA04901).

Le juge exerce, au cas par cas, un contrôle sur le motif de l'éviction du logement de fonction. A ainsi été jugée illégale la décision enjoignant à un agent de quitter son logement "pour raisons de service", le juge ayant établi "que ni la bonne gestion du domaine communal ni aucun élément tiré de l'intérêt du service ne justifiaient en l'espèce l'éviction" (CE 21/10/1994 n°97504).

NOTA : L'organe délibérant peut aussi modifier, sous le contrôle du juge, le régime de la concession de logement et classer un emploi dans la catégorie permettant l'octroi d'un logement sur un régime de convention d'occupation à titre précaire alors qu'antérieurement ce même emploi ouvrait droit à une

Lorsque l'agent ne justifie plus de l'emploi lui ouvrant droit, l'autorité territoriale est alors tenue d'en tirer les conséquences en abrogeant l'arrêté ayant concédé le logement de fonction à l'agent occupant cet emploi (CAA Nancy 26/09/ 2002 n°99NC02152).

Dans tous les cas, il est souhaitable d'établir un acte d'abrogation d'octroi du logement de fonction, dans le respect des termes définies par la convention d'occupation qui aurait pu être établie.

L'octroi de congés de maladie n'entraîne pas la résiliation de la concession de logement puisque l'agent est en position d'activité. Cependant, en cas d'octroi d'un congé de longue maladie ou de longue durée, si la présence de l'agent est incompatible avec la bonne marche du service ou présente un danger pour le public ou pour d'autres agents, il est possible de lui retirer le bénéfice du logement de fonction.

En effet, l'article 27 du décret n°87-602 du 30 juillet 1987 prévoit que le fonctionnaire en congé de longue maladie ou de longue durée logé dans un immeuble de l'administration doit, selon les termes du décret, « quitter les lieux » si sa présence fait courir des dangers au public ou à d'autres agents, ou est incompatible avec la bonne marche du service (ex : l'impossibilité de loger un autre agent chargé d'accomplir les tâches de gardes dans un établissement de santé : Conseil d'État, 14 octobre 2009, n°319839).

Quant à l'agent suspendu, il a été jugé que l'agent ne perdait pas son droit à jouissance du logement de fonction (CE 8/03/2006 n°279787).

Le juge a également établi qu'un agent temporairement exclu de fonctions pour une durée de deux ans était privé de tout titre à occuper le logement de fonction qui lui avait été attribué pour nécessité absolue de service (CAA Paris 20/02/2001 n°00PA02638)

Lorsque le titre d'occupation parvient à expiration, l'agent est tenu de libérer les lieux sans délai. En cas de refus il deviendrait un occupant sans titre et il pourrait faire l'objet de mesure d'expulsion. Il devrait, de plus, payer une redevance égale à la valeur locative réelle des locaux occupés majorée de 50 % pour les 6 premiers mois, et de 100 % au-delà (sanctions prévues à l'article R.2124-74 du code général de la propriété des personnes publiques).

Les agents déjà bénéficiaires d'une concession de logement avant le 11 mai 2012 en conservent le bénéfice conformément aux anciennes dispositions et ce **jusqu'au 1^{er} septembre 2015**, date à laquelle seul le nouveau régime pourra subsister.

Toute modification du régime mis en place au sein de la collectivité avant le 1^{er} septembre 2015 implique le passage au nouveau régime des logements de fonction.