

LES LOGEMENTS DE FONCTION

Références

- Loi n° 90-1067 du 28 novembre 1990 relative à la FPT et portant modification de certains articles du Code des Communes, notamment son article 21.
- Décret n° 2012-752 du 9 mai 2012 portant réforme du régime de concessions de logement
- Décret n° 2013-651 du 19/07/2013 modifiant le décret n° 2012-752 du 9 mai 2012 portant réforme du régime des concessions de logement – période transitoire de mise en conformité portée au 01/09/2015
- Articles R2124-64 à D2124-75-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP)
- Arrêté du 22 janvier 2013 relatif aux concessions de logement accordées par nécessité absolue de service et aux conventions d'occupation précaire avec astreinte pris pour l'application des articles R2124-72 et R4121-3-1 du CGPP
- Courrier du ministère de la décentralisation et de la fonction publique du 27 juillet 2015

A retenir

- Application à compter du 11 mai 2012 pour les nouvelles concessions,
 - Abrogation de la période transitoire au **1^{er} septembre 2015**,
 - Définition plus précise de la notion de « nécessité absolue de service »,
 - Suppression de la notion de « concession pour utilité de service » remplacée par « convention d'occupation à titre précaire avec astreinte »,
 - Fonctions ouvrant droit à l'attribution d'une convention d'occupation précaire avec astreinte plus restrictives,
 - Redevance : suppression des abattements au profit d'un taux forfaitaire unique,
 - Suppression de la possibilité de la gratuité des avantages accessoires (eau, gaz, électricité, chauffage,...),
 - Détermination des surfaces par la collectivité en fonction du nombre de personnes à la charge de l'agent bénéficiaire,
 - Précisions supplémentaires sur les arrêtés individuels.
-



Introduction

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

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

L'attribution d'un logement de fonction peut intervenir lorsque l'emploi occupé remplit les conditions tenant à la nécessité absolue de service ou à la convention d'occupation précaire avec astreinte.

Il est nécessaire de fixer par délibération, après avis du CT, la liste des emplois susceptibles de bénéficier d'un tel dispositif. Elle précise également les avantages accessoires liés à l'usage du logement.

La concession pour nécessité absolue de service

Conditions d'attribution

Une concession de logement est 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 » (article R2124-65 du CGPPP).

Pour accorder une concession de logement par nécessité absolue de service, l'autorité territoriale, ayant le pouvoir de nomination, doit prendre un arrêté nominatif mentionnant la localisation, la consistance, la superficie des locaux, le nombre et la qualité des personnes à charge de l'agent occupant le logement, les conditions financières, les prestations accessoires et les charges de la concession.

Par ailleurs, le logement par nécessité absolue de service aux agents occupant certains emplois fonctionnels de direction énumérés dans l'article 21 de la loi n° 90-1067 du 28 novembre 1990, ainsi qu'à certains collaborateurs de cabinet et aux gardiens d'immeubles HLM, n'est pas remis en question par la nouvelle réglementation. Ils continuent à bénéficier d'un logement par nécessité absolue de service, gratuit, tant en ce qui concerne les loyers que les charges afférentes.

Sont concernés :

- Gardiens d'immeubles / d'équipements sportifs
- Emplois fonctionnels :
 - D'un département ou d'une région,
 - Directeur général des services d'une commune de plus de 5 000 habitants,
 - Directeur général d'un E.P.C.I. à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants,
 - Directeur général adjoint des services d'une commune ou d'un E.P.C.I. de plus de 80 000 habitants.
- Collaborateur de cabinet (un seul par collectivité) d'un Maire (commune de plus de 80 000 habitants) ou du Président du Conseil Général ou Régional ou d'un E.P.C.I. à fiscalité propre de plus de 80 000 habitants.

Le courrier ministériel du 27 juillet 2015 précise que les gardiens d'immeuble HLM continuent de bénéficier d'un logement pour nécessité absolue de service puisqu'ils doivent se tenir à l'entière disposition des autorités ou des locataires en cas de problèmes affectant le bâtiment dont ils ont la surveillance, même en dehors des heures d'ouverture de leur loge.

Conditions financières de l'occupation

Possibilité d'accorder gratuitement un logement de fonction, mais l'occupant du logement supporte l'ensemble des réparations et des charges locatives afférentes au logement (article 21 loi du 28 novembre 1990).

Désormais, la gratuité des avantages accessoires (eau, gaz, électricité, chauffage,...) n'est plus permise, à l'exception des emplois de direction (article 10 du décret 2012-752).

Les collectivités qui prévoyaient, par délibération, la gratuité de ces accessoires, doivent se conformer aux nouvelles règles dans les délais indiqués.

La convention d'occupation précaire avec astreinte

Conditions d'attribution

La notion « d'utilité de service » disparaît au profit d'une convention « d'occupation précaire avec astreinte» qui conditionne donc l'attribution de ce logement.

Auparavant, sans être absolument nécessaire à l'exercice de la fonction, le logement présentait un intérêt certain pour la bonne marche du service. Cette concession était assortie du versement d'une redevance après déduction d'abattements prévus par le code du Domaine de l'Etat. La redevance ne pouvait en principe être inférieure à 54 % de la valeur locative du logement.

Une convention d'occupation précaire avec astreinte est accordée à l'agent tenu d'accomplir un service d'astreinte et qui ne remplit pas les conditions ouvrant droit à une concession de logement par nécessité absolue de service.

Les agents susceptibles de bénéficier d'une convention d'occupation précaire d'un logement de fonction doivent occuper un emploi listé dans la délibération.

Sont concernés des emplois comportant l'obligation pour l'agent d'intervenir à tout moment, y compris en dehors des heures habituelles de travail, pour assurer la bonne marche du service. Cet avantage doit être pour l'agent le seul moyen d'assurer la continuité du service public et de répondre aux besoins d'urgence liés à l'exercice de ses fonctions.

Conditions financières de l'occupation

La redevance (le loyer) ne peut être inférieure à 50 % de la valeur locative réelle des locaux occupés, par respect du principe de parité avec l'Etat.

La redevance est due à compter de la date d'occupation du logement et son paiement fait l'objet d'un précompte mensuel sur la rémunération de l'agent/occupant (article R2124-70 du CGPPP).

Perte de la concession

L'agent doit quitter son logement de fonction :

- lorsqu'il quitte son emploi,
- s'il est temporairement exclu de ses fonctions pour une durée de 2 ans,
- lorsque l'emploi occupé est retiré de la liste établie par l'organe délibérant.

La concession prend fin en cas de changement d'utilisation ou d'aliénation de l'immeuble.

Lorsque les titres d'occupation viennent à expiration, l'agent est tenu de libérer les lieux sans délai.

L'autorité territoriale doit, par arrêté, mettre fin à l'occupation du logement de fonction.

Les congés

Les congés de maladie n'entraînent pas la résiliation de l'occupation de logement, le fonctionnaire étant en activité et le congé assimilé à du service effectif.

Le bénéficiaire d'un congé de longue maladie ou de longue durée, doit « quitter les lieux » si sa présence est incompatible avec la bonne marche du service ou présente un danger pour le public ou pour d'autres agents

- ▶ *article 27 du décret n° 87-602 du 30 juillet 1987*

Les dispositions communes

Les agents supportent l'ensemble des réparations et des charges locatives afférentes aux logements.

Les charges accessoires (eau, gaz, électricité et chauffage) sont à la charge de l'agent.

Les agents sont redevables des impôts et taxes liés à l'occupation des locaux et doivent souscrire une assurance (Attestation à transmettre annuellement).

Les concessions de logement et les conventions d'occupation précaires avec astreintes sont accordées à titre précaire et révocable. Leur durée est limitée à celle pendant laquelle les intéressés occupent les emplois qui les justifient.

- ▶ *article R 2124-73 du C.G.P.P.P*

Un arrêté ministériel du 22 janvier 2013 précise le nombre de pièces auquel peut prétendre l'agent-occupant en fonction de sa situation familiale.

Nombre de personnes occupantes	Nombre de pièce
1 - 2	3
3	4
4 - 5	5
6 - 7	6
Au-delà de 7	Une pièce supplémentaire par personne à charge

- ▶ *Article R 2124-72 du C.G.P.P.P.*

L'occupation sans titre (d'un agent qui resterait après la fin officielle de la concession définie par arrêté) peut faire l'objet d'une mesure d'expulsion.

- ▶ *article R2124-73 et R2124-74 du CGPPP*

Pour toute période d'occupation sans titre, l'occupant doit payer une redevance égale à la valeur locative réelle des locaux occupés, majorée de 50 % les 6 premiers mois et 100 % au-delà.

- ▶ *article R 2124-74 du CGPPP*

Les charges sociales et l'impôt

Pour l'assujettissement aux cotisations et contributions sociales ainsi qu'à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, le logement est un avantage en nature évalué qui constituera l'assiette des cotisations et contributions et qui sera incluse dans le revenu imposable.

Pour les logements de fonction, l'évaluation peut être forfaitaire (cf. www.urssaf.fr) ou être constituée de la valeur locative réelle du logement, au choix de l'organe délibérant ; le choix est précisé dans la délibération dotant le ou les emploi(s) d'un logement de fonction.

Les logements de fonction constituent un avantage en nature si leur fourniture permet à un agent de faire l'économie de frais qu'il aurait dû normalement supporter. Il en est ainsi lorsque le logement est accordé à titre gratuit ou lorsque la redevance est inférieure au forfait ou à la valeur locative.

Les 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.

Par contre, le logement de fonction ne constitue pas un avantage en nature soumis à cotisations et imposable lorsque l'agent verse une redevance supérieure ou égale, selon l'option choisie par l'employeur, au montant forfaitaire ou à la valeur locative.

Cotisations et contributions

Si le logement de fonction constitue un avantage en nature, sa valeur représentative est assujettie aux prélèvements obligatoires selon les règles habituelles prévues pour chaque régime de protection sociale :

- **pour les fonctionnaires relevant du régime spécial de sécurité sociale** des fonctionnaires territoriaux, c'est-à-dire fonctionnaires occupant un ou plusieurs emplois pour une durée hebdomadaire d'au moins 28 heures hebdomadaires de travail : **assujettissement à la contribution sociale généralisée et à la contribution au remboursement de la dette sociale** sur 98,25% de l'évaluation de l'avantage en nature, assujettissement à la retraite additionnelle fonction publique (RAFP), à l'exception du 1% solidarité.
- **agents relevant du régime général de sécurité sociale**, c'est-à-dire fonctionnaires occupant un ou plusieurs emplois pour une durée inférieure à 28 heures hebdomadaires de travail, et agents non titulaires : **assujettissement à l'ensemble des prélèvements obligatoires** applicables aux autres éléments de rémunération, à l'exception du 1% solidarité.

Impôt sur le revenu

S'il constitue un avantage en nature, le logement de fonction est soumis, pour la valeur représentative de l'avantage en nature, à l'impôt sur le revenu. L'évaluation de son montant se fait selon les règles établies pour les cotisations de sécurité sociale

- ▶ *article 82 du code général des impôts*

Cumul avec le régime indemnitaire

Le logement pour nécessité absolue de service

- Cumulable avec l'I.H.T.S., l'I.A.T. et la P.F.R.*,
- Non cumulable avec l'I.F.T.S., ni avec une indemnité d'astreinte ou de permanence.

**Le coefficient maximum de la part fonction étant toutefois réduit de moitié (3 au lieu de 6)*

La convention d'occupation précaire avec astreinte

- Cumulable avec le versement d'I.H.T.S., d'I.A.T., d'I.F.T.S. ou de la P.F.R.** (et du RIFSEEP à compter du 01/01/2016).

***Pas de limitation*

La mise en œuvre de ce nouveau régime

Cette réforme est entrée en vigueur le 11 mai 2012.

A compter du 1^{er} septembre 2015, les agents bénéficiaires d'une concession de logement antérieure au 11 mai 2012 ne peuvent plus en conserver le bénéfice.

- ▶ *article 9 du décret n° 2012-752*