

STATUT – LE LOGEMENT DE FONCTION

6 Juillet 2012

Référence:

- Code général de la propriété des personnes publiques
- Loi n°84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale
- Loi n°90-1067 du 28 novembre 1990 du 28 novembre 1990 relative à la fonction publique territoriale et portant modification de certains articles du code des communes
- Décret n°73-979 du 22 octobre 1973
- Décret n°87-602 du 30 juillet 1987 pris pour l'application de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale et relatif à l'organisation des comités médicaux, aux conditions d'aptitude physique et au régime des congés de maladie des fonctionnaires territoriaux

Depuis la parution du décret n°2012-752 du 9 mai 2012 portant réforme du régime des concessions de logement (*entrée en vigueur le 11 mai 2012*), sont modifiées les conditions d'attribution des logements de fonction, réservant ces concessions aux agents par nécessité absolue de service et accordant une convention d'occupation précaire avec astreinte aux agents tenus d'accomplir un service d'astreinte.

A cette date, les modifications les plus importantes sont les suivantes :

- modification de la notion de « nécessité absolue de service »,
- suppression de la « concession pour utilité de service », remplacée par la « convention d'occupation à titre précaire », plus restrictive,
- modification du mode de calcul de la redevance (suppression des divers abattements au profit d'un taux forfaitaire unique),
- suppression de la possibilité de gratuité des avantages accessoires (eau, gaz, électricité, chauffage),
- limitation et détermination des surfaces en fonction du nombre de personnes à charge du bénéficiaire du logement,
- obligation de précisions supplémentaires sur les arrêtés individuels.

LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT DE FONCTION

• LES CONDITIONS TENANT A L'EMPLOI

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**.

- La concession pour nécessité absolue de service

Il y a 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 R. 2124-65 code général de la propriété des personnes publiques

Avant les modifications issues du décret n°2012-752, cette condition de nécessité absolue de service, 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, (*Conseil d'Etat n°152468 du 30 octobre 1996*)
- pour le gardien d'un centre de loisirs (*Conseil d'Etat n°138986 et 139079 du 15 décembre 1995*)

De même, l'attribution d'un logement pour nécessité absolue de service pouvait être justifiée lorsque les contraintes liées à l'emploi appelaient une présence constante de l'agent sur son lieu d'affectation.

↳ Conseil d'Etat n°147962 du 2 décembre 1994

L'agent auquel est attribué un logement de fonction par nécessité absolue de service est tenu de l'occuper, quand bien même son non occupation ne porterait pas préjudice à la façon de servir.

↳ CAA Paris n°97PA01784 et 97PA01785 du 8 juillet 1999

- **La convention d'occupation précaire avec astreinte**

Une « convention d'occupation précaire avec astreinte » peut être accordée à l'agent qui est tenu d'accomplir un service d'astreinte, mais ne remplit pas les conditions ouvrant droit à la concession d'un logement par nécessité absolue de service.

↳ Article R. 2124-68 code général de la propriété des personnes publiques

• **LES CONDITIONS DE FORME**

- **l'exigence d'une délibération :**

L'organe délibérant des collectivités territoriales et de leurs établissements publics a compétence 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.

↳ Article 21 de la loi n°90-1067 du 28 novembre 1990

Les employeurs territoriaux doivent, dans l'exercice de cette compétence, se conformer au principe de "parité" entre les agents relevant des différentes fonctions publiques posé à l'article 88 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 : ils ne peuvent attribuer à leurs agents des prestations en nature qui excéderaient celles auxquelles peuvent prétendre les agents de l'Etat occupant des emplois soumis aux mêmes contraintes.

↳ Conseil d'Etat n°147962 du 2 décembre 1994

Il convient par conséquent, pour apprécier les contraintes liées à un emploi et déterminer ainsi le caractère gratuit ou onéreux de la concession de logement, de se référer notamment à la distinction entre « concession de logement par nécessité absolue de service » et « convention d'occupation précaire avec astreinte » posée par les articles R. 2124-65 et R. 2124-68 du code général de la propriété des personnes publiques.

A noter : un arrêté ministériel doit venir préciser les modalités selon lesquelles le nombre de pièces du logement auquel peut prétendre l'agent est déterminé en fonction de sa situation familiale.

↳ Article R. 2124-72 code général de la propriété des personnes publiques

- **l'exigence d'un arrêté de l'autorité territoriale comme acte complémentaire:**

Les décisions individuelles d'attribution sont ensuite prises par l'autorité territoriale ayant pouvoir de nomination.

↳ Article 21 de la loi n°90-1067 du 28 novembre 1990

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 charge occupant le logement, ainsi que les conditions financières, les prestations accessoires et les charges de la concession.

↳ Article R. 2124-66 code général de la propriété des personnes publiques

• CAS PARTICULIERS

- **Agents occupant un emploi fonctionnel et collaborateurs de cabinet**

↳ Article 21 de la loi n°90-1067 du 28 novembre 1990

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 suivants : emploi fonctionnel d'un département ou d'une région, directeur général des services d'une commune de plus de 5000 habitants, directeur général d'un EPCI à fiscalité propre de plus de 20000 habitants, directeur général adjoint d'une commune ou d'un EPCI à fiscalité propre de plus de 80000 habitants
- à un seul emploi de collaborateur de cabinet du président de conseil régional ou général, d'un maire ou d'un EPCI à fiscalité propre de plus de 80000 habitants

- **Instituteurs**

Les communes sont tenues de loger les instituteurs des écoles élémentaires publiques ou, à défaut, de leur verser une indemnité représentative de logement.

↳ Article L. 212-5 Code de l'éducation

Ce droit n'est pas applicable aux membres du corps des professeurs des écoles.

LA GESTION DU LOGEMENT

• CARACTÈRE ONEREUX OU GRATUIT DU LOGEMENT

Le caractère gratuit ou onéreux de la concession du logement dépend de sa nature, à savoir si elle basée sur la nécessité absolue de service ou l'occupation précaire avec astreinte.

- **La concession d'un logement attribué par nécessité absolue de service**

La prestation du logement nu est accordée à titre gratuit.

↳ Article R. 2124-67 code général de la propriété des personnes publiques).

Depuis le 11 mai 2012, la fourniture gratuite d'avantages accessoires (eau, gaz, électricité, chauffage) n'est plus possible, pour les nouvelles concessions.

- **La convention d'occupation précaire avec astreinte d'un logement**

Le logement est attribué moyennant redevance. Cette dernière est égale à 50% de la valeur locative réelle des locaux occupés.

↳ Article R. 2124-68 code général de la propriété des personnes publiques

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

La redevance 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.

↳ Article R. 2124-70 code général de la propriété des personnes publiques

Eu égard au principe de parité, la redevance mise à la charge d'un agent territorial ne peut être réduite à un montant inférieur à celui résultant de l'application de ces dispositions.

↳ CE 30 octobre 1996 n°153679

• AUTRES CHARGES

↳ Article R. 2124-71 du code général de la propriété des personnes publique

L'agent bénéficiant d'une concession de logement de fonction par nécessité absolue de service ou d'une convention d'occupation précaire avec astreinte supporte :

- l'ensemble des réparations locatives et des charges locatives,
- les impôts ou taxes qui sont liés à l'occupation des locaux.

Il doit par ailleurs souscrire une assurance.

• INVOLABILITE DU DOMICILE ET VISITE DU LOGEMENT

Si les fonctionnaires qui bénéficient d'un logement de fonction sont protégés, comme tout autre citoyen, par le principe de l'inviolabilité du domicile, ce principe ne s'oppose pas à la visite, en tant que de besoin, par l'autorité responsable, sous réserve des règles de convenance.

↳ *Question écrite Assemblée nationale n° 12970 du 10 août 1974*

LE RETRAIT DU LOGEMENT

L'absence de droit acquis au maintien du logement, le caractère précaire et révocable de l'acte de concession, permettent à l'administration de procéder unilatéralement à son retrait.

Les concessions de logement et les conventions d'occupation précaire avec astreinte sont, dans tous les cas, accordées à titre précaire et révocable. Leur durée est limitée à celle pendant laquelle les intéressés occupent effectivement les emplois qui les justifient.

Elles prennent fin, en toute hypothèse, en cas de changement d'utilisation ou d'aliénation de l'immeuble. Enfin, elles ne peuvent être renouvelées que dans les mêmes formes et conditions.

↳ *Article R. 2124-73 du code général de la propriété des personnes publique*

Seule la bonne gestion du domaine communal ou l'intérêt du service peut justifier l'éviction des bénéficiaires, ou la perte des attributions ayant justifié cet avantage. Ainsi une mutation régulièrement prononcée peut justifier une éviction du logement.

↳ *Conseil d'Etat n°110670 du 5 février 1996*

La décision prendra la forme d'une décision de retrait ou d'abrogation de l'autorité territoriale ou plus simplement d'une mise en demeure de quitter les lieux. La décision de suppression du bénéfice du logement pour des motifs naturellement d'intérêt général, oblige l'agent à quitter les lieux sans délai. Un refus de sa part pourrait justifier le cas échéant une mesure d'expulsion si l'urgence le justifie.

Concernant les congés de maladie, leur octroi n'entraîne pas résiliation de la concession de logement puisque le fonctionnaire est en position d'activité et que le congé est assimilé à du service effectif.

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

↳ *Article 27 du décret n°87-602 du 30 juillet 1987*

Quant à l'agent suspendu, il ne perd pas son droit à jouissance du logement de fonction.

↳ *Conseil d'Etat n°279787 du 8 mars 2006*

Lorsque le titre d'occupation parvient à expiration, pour quelque motif que ce soit, l'agent est tenu de libérer les lieux sans délai.

↳ *Article R. 2124-73 du code général de la propriété des personnes publique*

L'occupant sans titre d'un logement peut faire l'objet d'une mesure d'expulsion. En outre, pour toute la période d'occupation sans titre, l'occupant doit payer une redevance, égale à la valeur locative réelle des locaux occupés, et majorée:

- de 50% pour les 6 premiers mois,
- de 100% au-delà.

↳ *Article R. 2124-74 du code général de la propriété des personnes publique*