



# LE NOUVEAU REGIME DES LOGEMENTS DE FONCTION

Décret n° 2012-752 du 9 Mai 2012

Arrêté du 22 janvier 2013

## Références

- Loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires
- 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 relative à la fonction publique territoriale, et notamment son article 21
- Décret n° 2012-752 du 9 mai 2012 modifiant le Code général de la propriété des personnes publiques (articles R.2124-64 et suivants)
- 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 R. 2124-72 et R. 4121-3-1 du code général de la propriété des personnes publiques
- Décret n° 2005-542 du 19 mai 2005 relatif aux modalités de la rémunération ou de la compensation des astreintes et des permanences dans la fonction publique territoriale

L'encadrement juridique des attributions de logement de fonction résulte de l'article 21 de la loi n° 90-1067 du 28 novembre 1990.

Jusqu'alors, cet article était complété par des dispositions du Code du domaine de l'Etat (articles R.92 et suivants), rendues applicables aux collectivités par la jurisprudence en vertu du principe de parité ([CE, 30/10/1996, Commune de Muret, req n° 153679](#)).

Le décret du 9 mai 2012, en modifiant la partie réglementaire du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), a réformé le régime applicable aux logements de fonction. Celui-ci a été récemment complété par un arrêté du 22 janvier 2013.

Il est important de noter que les articles du Code du domaine de l'Etat n'ont toujours pas été abrogés, mais qu'il convient bien dorénavant d'appliquer les articles du CG3P en lieu et place.

Bien que discrète, cette réforme n'en demeure pas moins importante, c'est pourquoi vous trouverez ci-après une synthèse des nouvelles dispositions applicables.

## Rappel de l'ancien cadre juridique applicable

Jusqu'alors, deux types d'attributions existaient :

- Les logements par nécessité absolue de service (NAS), qui étaient limités aux seuls cas pour lesquels l'agent ne pouvait accomplir normalement son service sans être logé dans les bâtiments où il devait exercer ses fonctions.  
Les logements par NAS emportaient la gratuité des locaux mis à disposition et éventuellement la gratuité des charges afférentes (eau, gaz, électricité et chauffage).  
De plus, l'attribution d'un logement par NAS était incompatible avec le versement d'indemnité d'astreintes ou de permanence, avec le versement d'IFTS et réduisait le plafond de la part fonctions de la PFR.
- Les logements pour utilité de service (US) permettaient de loger des agents dans les cas où leur attribution, sans être indispensable à l'exercice des fonctions, représentait un intérêt certain pour la bonne marche du service.

Les agents ainsi logés devaient s'acquitter d'une redevance au moins égale à 54% de la valeur locative de son logement, ainsi que de la totalité des charges afférentes au logement.  
En revanche, cette attribution n'avait aucune incidence sur le régime indemnitaire de l'agent.

### Le nouveau régime

Il existe toujours deux types d'attributions « principales » de logement.

Les mises à disposition de logement par nécessité absolue de service sont maintenues mais modifiées, au contraire des attributions de logement pour utilité de service qui disparaissent au profit des conventions d'occupation précaire avec astreinte.

#### ➤ **La concession de logement par nécessité absolue de service**

Celle-ci dispose à présent d'une définition plus précise. Ainsi, conformément à l'article R.2124-65 du CG3P, « *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*** ».

Cette concession comporte la **gratuité du logement nu** (R.2124-67 du CG3P).

L'attribution d'un logement par nécessité absolue de service **est compatible avec les IHTS, l'IAT et la PFR**, le coefficient maximum de la part fonctions de cette dernière étant toutefois réduit de moitié (coefficient 3 à la place de 6).

En revanche, l'attribution de ce logement n'est cumulable ni avec les IFTS, ni avec une indemnité d'astreinte ou de permanence.

#### ➤ **La convention d'occupation précaire avec astreinte**

Elle se substitue donc à la concession pour utilité de service et est notamment prévue par l'article R.2124-68 du CG3P.

Elle 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**.

Liées à un service d'astreinte, les conditions sont donc plus restrictives qu'auparavant.

Cette convention **donne obligatoirement lieu au paiement d'une redevance**, à la charge de son bénéficiaire, **égale à 50% de la valeur locative réelle** des locaux occupés (c'est-à-dire la valeur locative du logement en fonction du prix du marché, et non pas celle prise pour le calcul de la taxe d'habitation par exemple).

Cette redevance commence à courir à compter de la date de l'occupation des locaux (R.2124-69).

De plus, il est prévu qu'elle fasse l'objet d'un précompte mensuel sur la rémunération de l'agent bénéficiaire (ainsi que les éventuels remboursements à la charge de l'occupant).

L'attribution de cette convention est compatible avec le versement d'IHTS, d'IAT, des IFTS ou de la PFR (sans limitation).

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

#### ➤ **Les charges afférentes au logement (R.2124-71)**

Contrairement à l'ancien régime où une distinction était opérée selon le type de logement accordé quant à la prise en charge des avantages accessoires au logement, le nouveau régime est venu harmoniser, pour l'ensemble des cas de figure, les règles applicables.

Dorénavant, le **bénéficiaire** du logement « *supporte l'ensemble des réparations locatives et des charges locatives afférentes au logement qu'il occupe, déterminées conformément à la législation relative aux loyers des locaux à usage d'habitation, ainsi que les impôts ou taxes qui sont liés à l'occupation des locaux* ».

Il convient de préciser que dans la liste des charges locatives précisées par le décret n°87-712 du 26 août 1987 figurent l'eau, le gaz, l'électricité et le chauffage.

L'agent bénéficiaire doit également **obligatoirement souscrire une assurance** contre les risques dont il doit répondre en qualité d'occupant.

➤ **La taille du logement (R.2124-72 ; R.4121-3-1 ; arrêté du 22 janvier 2013)**

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.

Les limites sont les suivantes :

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 nu 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 80m<sup>2</sup>/bénéficiaire, cette surface étant augmentée de 20m<sup>2</sup> par personne à charge du bénéficiaire au sens des articles 196, 196 A bis et 196 B du Code général des impôts (CGI).

➤ **Durée (R.2124-73)**

Ces concessions sont accordées à titre précaire et révocable. Leur durée est limitée à celle pendant laquelle les intéressés occupent effectivement les emplois qui les justifient et elles prennent fin, en toute hypothèse, en cas de changement d'utilisation ou d'aliénation de l'immeuble. Elles ne peuvent être renouvelées que dans les mêmes formes et conditions.

Lorsque les titres d'occupation viennent à expiration, pour quelque motif que ce soit, l'agent est tenu de libérer les lieux sans délai sous peine de se voir appliquer les sanctions prévues à l'article R.2124-74 du CG3P.

➤ **L'arrêté individuel d'attribution (R.2124-66)**

L'article R.2124-66 fixe les règles applicables aux arrêtés pris pour l'ensemble des concessions de logement de fonction.

Ainsi, ils doivent **être nominatifs**.

Par ailleurs, ils doivent **obligatoirement indiquer** :

- La localisation du logement
- La consistance et la superficie des locaux mis à disposition
- Le nombre et la qualité des personnes à charge occupant le logement

- Les conditions financières, les prestations accessoires et les charges de la concession

Au regard de l'article R.2124-74, l'occupant qui ne peut justifier d'un titre pourra faire l'objet d'une mesure d'expulsion.

En outre, pour toute la période pendant laquelle il occupe les locaux sans titre, il sera astreint au paiement d'une redevance égale à la valeur locative réelle des locaux occupés majorée :

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

#### ➤ Divers

Les logements doivent être accordés par priorité dans des immeubles appartenant à l'employeur.

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) ou du domaine privé (R.2222-18) des collectivités.

#### La mise en œuvre de ce nouveau régime

Cette réforme est **entrée en vigueur le 11 mai 2012**.

Toutefois, selon les dispositions de l'article 9 du décret n° 2012-752, les agents déjà bénéficiaires d'une concession de logement avant cette date en conservent le bénéfice conformément aux anciennes dispositions, **au plus tard jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2013**, date à laquelle seul le nouveau régime pourra subsister.

Il convient de noter qu'une réponse ministérielle publiée au JO du Sénat le 27 décembre 2012 ([QE n°01863](#)) semble faire état d'une mise en œuvre « *au moment de la libération du logement par changement de fonction et au plus tard au 1<sup>er</sup> septembre 2015 au lieu du 1<sup>er</sup> septembre 2013* ». Toutefois, s'il s'agit d'une indication de la volonté du gouvernement de modifier l'entrée en vigueur de ce dispositif, celle-ci ne saurait avoir pour conséquence de modifier l'article 9 précité.

En l'absence de modifications des dispositions réglementaires, il est donc conseillé de s'en tenir à la date prévue par le décret du 9 mai 2012.

Toute modification du régime mis en place au sein de la commune avant cette date entraînera le passage au nouveau régime des logements de fonction.

*Vous pouvez retrouver notre modèle d'[arrêté portant attribution d'une convention précaire d'occupation d'un logement de fonction avec astreinte](#) sur le site internet du CDG 13.*