



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT
ET DE L'AMÉNAGEMENT DURABLES

Secrétariat général

Paris, le 05 février 2008

Nos réf. : **SG00228**

Vos réf. :

Affaire suivie par :

GBF1

Chantal Guelot et Christian Berastégui-Vidalle

Tél : 01 40 81 65 22 – Fax : 0140 81 65 96

Courriel : GBF1.EB.DGPA@equipement.gouv.fr

Le ministre d'Etat,

à

(liste des destinataires in fine)

Objet : Circulaire relative aux conditions d'occupation des logements de fonction

Comme il est de bonne pratique administrative et ainsi que le ministère s'y était engagé vis à vis de la Cour des Comptes, la présente circulaire a pour objet de rappeler aux chefs de services les règles qui régissent l'occupation des logements de fonction de l'Etat.

La première partie est consacrée au rappel des règles fondamentales d'attribution des concessions et de conditions financières et fiscales d'occupation des logements de fonction accordés aux agents participant à l'exercice des missions du ministère.

La deuxième partie concerne la mise en place d'une commission d'attribution et de gestion des logements, le rappel de la procédure à suivre pour l'attribution des logements et le rappel sur les principaux droits et obligations des agents bénéficiaires d'une concession de logement de service.

Il vous appartiendra donc de vérifier que les situations actuelles sont bien conformes aux principes rappelés ci-après et, le cas échéant, de procéder aux actions correctives en tenant compte des situations personnelles des agents concernés.

S'il apparaissait des difficultés d'application pour une population significative de personnel, ces situations doivent être indiquées à la DGPA et à la direction métier afin que ces cas soient traités en concertation avec les représentants du personnel concernés.

A. RAPPELS DES REGLES D'ATTRIBUTION ET DES CONDITIONS FINANCIERES ET FISCALES D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Les règles d'attribution des concessions de logements de service sont prévues par les articles R. 92 à 104-1 du code du domaine de l'Etat.

Cette première partie de la circulaire a pour objet de rappeler, dans ce cadre réglementaire, les dispositions fixant les règles d'attribution et d'occupation de logement de service dont les personnels du MEDAD peuvent être bénéficiaires.

Le logement de fonction est accordé au vu de la fonction exercée par le titulaire. L'avantage du bénéfice d'un logement de fonction est donc attaché à l'exercice d'une fonction déterminée dans un poste et non à l'appartenance à un grade, à un corps ou à une catégorie entière d'agents. Il ne saurait donc exister de droit lié à une position statutaire. La concession n'est attribuée qu'au vu des fonctions exercées effectivement par l'agent occupant le logement, sa durée est strictement limitée à celle pendant laquelle l'intéressé occupe effectivement les fonctions qui la justifie.

Les concessions de logement par nécessité ou par utilité de service sont précaires et révocables à tout moment, elles prennent fin, en toute hypothèse, en cas d'aliénation ou de désaffectation de l'immeuble.

1. Concession de logements par nécessité absolue de service (NAS)

1.1. Critères

Aux termes de l'article R94 – alinéa 1er du code du domaine de l'Etat « il y a nécessité absolue de service, lorsque l'agent ne peut accomplir normalement son service sans être logé dans les bâtiments où il doit exercer ses fonctions. »

Il convient d'interpréter strictement la notion de « nécessité absolue de service ». Ceci suppose la réunion de trois critères d'application.

Pour l'accomplissement normal de sa mission, l'agent est tenu :

- à une présence constante,
- à un service de jour comme de nuit,
- d'exercer des responsabilités majeures dans la marche du service.

Il convient de préciser que la présence constante est celle de l'agent qui est tenu de loger sur place toute l'année, sauf pendant ses périodes de congés.

Le logement sur place s'entend comme un logement situé sur le domaine (privé ou public) du lieu où s'exercent les compétences de l'agent.

Le service de jour comme de nuit est une notion qui, d'une part impose à l'agent astreint de demeurer en un lieu déterminé et d'autre part, exclut que l'agent se fasse relayer de jour et de nuit par d'autres agents.

La responsabilité majeure est appréciée différemment selon qu'il s'agit de personnel de direction, d'exécution ou de service :

- concernant les personnels de direction, l'agent doit justifier d'un commandement effectif et continu et d'une responsabilité de nuit comme de jour,
- concernant les personnels d'exécution, l'agent doit exercer des responsabilités particulières de surveillance, ou effectuer des travaux très fréquents la nuit en plus des tâches du jour.
- concernant les personnels de service, l'agent doit assurer sur place un service effectif de jour comme de nuit d'une manière continue et indispensable pour le service.

1.2. Régime financier et fiscal

Les concessions par nécessité absolue de service comportent la gratuité de la prestation de logement nu. Les arrêtés de concession pour nécessité absolue de service doivent en outre préciser si cette gratuité s'étend à la fourniture de l'eau, du gaz, de l'électricité et du chauffage. Cependant, cette gratuité ne peut s'étendre qu'à titre exceptionnel et pour les personnels dont l'indice de rémunération nouveau majoré n'excède pas 292. La gratuité du logement et éventuellement de certaines fournitures (eau, gaz, électricité ou autres) est assimilée à un avantage en nature, pris en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu, qui doit faire l'objet d'une notification annuelle adressée à l'agent par le service gestionnaire (cf. B 3 Droits et obligations de l'agent bénéficiaire d'une concession de logement).

Le décret du 15 avril 2003 et la circulaire du 22 mai 2005 précisent qu'un agent qui bénéficie d'un logement en N.A.S ne peut pas bénéficier d'une rémunération s'astreinte.

2. Concession de logement par utilité de service (US)

2.1. Critères

Aux termes de l'article R. 94 - 2nd alinéa du code du domaine de l'Etat « il y a utilité de service lorsque, sans être absolument nécessaire à l'exercice de la fonction, le logement présente un intérêt certain pour la bonne marche du service. »

La notion d'utilité de service englobe donc indistinctement tous les cas où il n'y a ni nécessité absolue de service, ni absence totale de considération de service.

Plus précisément, pour prétendre à l'obtention d'une concession de logement par utilité de service, il convient de répondre aux critères suivants :

- l'objectif est de pouvoir satisfaire un besoin du service (il y a un intérêt pour le service)
- ce service doit être satisfait dans les délais très brefs, en dehors des heures ouvrables (la rapidité d'exécution exigée induit une astreinte ou une sujétion pour l'agent, une disponibilité)
- ce service ne peut être rendu à distance (il nécessite une intervention sur un site)
- l'agent doit être capable d'intervenir (il a la capacité décisionnelle ou technique en fonction du besoin à satisfaire)

2.2. Régime financier et fiscal

La concession accordée par utilité de service ne comprend jamais la fourniture gratuite de l'eau, du gaz, de l'électricité et du chauffage.

Le bénéficiaire d'une concession de logement par utilité de service est considéré comme un avantage en nature lorsque la redevance ou le loyer est modique et inférieur à la valeur locative servant à l'établissement de la taxe d'habitation. Cet avantage est évalué par la différence entre la valeur locative servant à la base de la taxe d'habitation et le montant de la redevance ou du loyer.

En vertu des articles R. 100 et A. 92 du code du domaine de l'Etat, l'agent bénéficiaire verse une redevance calculée par le directeur des services fiscaux conformément à la législation relative aux loyers des locaux à usage d'habitation. Cette redevance est diminuée, en fonction de chaque situation particulière, d'abattements qui peuvent se cumuler :

- 5% en raison de l'obligation pour le bénéficiaire de résider dans les locaux concédés. Ce taux est porté à 10% lorsque l'agent est tenu d'assurer en dehors des heures normales de service, des fonctions ne comportant aucune rémunération supplémentaire,
- 3% de plus lorsque l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux concédés est particulièrement éloigné du centre de la localité,
- 15% en raison du caractère précaire de l'occupation,
- jusqu'à 18% lorsque l'on impose à l'agent un logement d'au moins quatre pièces principales, trop grand pour ses besoins et ceux de sa famille. Ce pourcentage est toujours nul lorsque le nombre de pièces principales du logement est inférieur à quatre.

3. Les conventions d'occupations précaires (COP)

Des logements peuvent être attribués, en dehors de toute considération de service, sous le régime d'une convention d'occupation précaire dans les conditions suivantes :

- pour une durée d'un an renouvelable deux fois au maximum par période de 6 mois,
- le terme de la convention doit être rappelé au bénéficiaire 6 mois avant la fin de sa date d'échéance.

4. Les logements inoccupés et inutiles aux services

Les logements qui sont inoccupés et inutiles aux services doivent faire l'objet d'une valorisation sous forme de cession, dans le respect des réglementations en vigueur.

B. ATTRIBUTION ET GESTION DES LOGEMENTS

1. Commission d'attribution et de gestion des logements

Dans chaque service gestionnaire d'un nombre significatif de logements, il est demandé de créer une commission d'attribution et de gestion des logements placée auprès du chef de service. Elle a pour mission de donner son avis sur les attributions de logements et sur la programmation des travaux.

1.1 Composition de la commission d'attribution et de gestion des logements

La composition de cette commission est laissée à l'appréciation des directeurs des services concernés, elle sera présidée par le chef de service ou son représentant.

Le chef de service nommera par décision les membres titulaires et leurs suppléants.

1.2 Compétence

La commission d'attribution et de gestion des logements se prononce sur tous les dossiers intéressant le parc de logements géré par le service.

La commission est réputée avoir rendu son avis si au moins la moitié de ses membres est présente. Elle rend ses avis à la majorité des membres présents. Si le vote est partagé, la voix du président est réputée prépondérante.

L'avis de la commission d'attribution et de gestion des logements est un avis conforme qui lie la décision de principe prise par le chef de Service.

2. Procédure

Il y a lieu de souligner que la décision du chef de service, en matière d'attribution de logement, n'est qu'une simple proposition, seul l'arrêté de concession a une valeur juridique contraignante.

Cette décision est transmise aux services locaux des domaines, trésorier payeur général, pour préparation de l'arrêté de concession qui est signé conjointement par le chef de service, par délégation du préfet et par le trésorier payeur général si ce dernier agrée les termes de la proposition.

Les éléments constituant le dossier soumis à l'appréciation du directeur des services fiscaux sont :

- l'identité de l'agent, son grade et sa fonction,
- la décision de principe d'attribution du logement signée par le chef de service, motivée de manière détaillée quant à la proposition concernant soit la nécessité absolue de service soit l'utilité de service ou la convention d'occupation précaire,
- le cas échéant, le détail des propositions accompagné des justifications concernant soit la nature des prestations accessoires pouvant être fournies gratuitement au bénéficiaire d'une concession par la nécessité absolue de service en fonction de son indice de rémunération, soit les divers abattements en cas de concession pour utilité de service.

La forme de l'arrêté doit comporter en visa :

- la référence aux articles R. 92 à 104-1 du code du domaine de l'Etat,
- la décision de principe du chef de service prise après avis de la commission d'attribution des logements quand elle est constituée,
- l'avis du directeur des services fiscaux.

Une fois signé, l'arrêté est notifié à l'agent bénéficiaire du logement de service.

Une ampliation est remise au chef de service dont relève l'agent.

Une ampliation est remise au trésorier payeur général accompagnée des renseignements sur la situation administrative de l'occupant du logement.

Toute modification de la situation de l'intéressé intervenant ultérieurement est portée sans délai à la connaissance du directeur des services fiscaux.

3. Droits et obligations de l'agent bénéficiaire d'une concession de logement de service

Le détail des droits et obligations de l'agent bénéficiaire d'une concession de logement de service peut être précisé dans un règlement annexé à la décision d'attribution. Ce règlement, établi par le service, sera soumis à l'avis de la commission d'attribution et de gestion des logements, si elle est constituée.

L'agent bénéficiaire du logement doit alors signer le règlement portant sur les droits et obligations de l'occupant et du propriétaire, adapté aux caractéristiques du logement, après y avoir apposé la mention « lu et approuvé ».

Il convient de préciser que les dépenses accessoires au logement sont à la charge de l'occupant quelle que soit la nature de la concession.

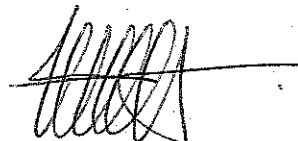
Ces dépenses sont :

- les assurances contre le recours des voisins et les risques locatifs. L'agent bénéficiaire de la concession est tenu de souscrire une police d'assurance destinée à couvrir sa responsabilité civile et les risques locatifs,
- les dépenses locatives : la liste de ces dépenses est « établie par référence à celle annexée au décret n°87-712 du 28 août 1987 »,
- Les impôts et les taxes : l'agent bénéficiaire d'une concession de logement est redevable des taxes liées à l'occupation d'un local : taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxes de balayage, taxe d'habitation.

Lorsqu'un agent bénéficie d'une concession de logement par nécessité de service, puisque cette concession constitue un avantage en nature, il convient d'en faire la déclaration. Son évaluation est réalisée sous forme de fiche par le service et peut-être basée sur la valeur locative servant à l'établissement de la taxe d'habitation et la valeur réelle des prestations accessoires. Cette fiche de déclaration d'avantage en nature est transmise à l'agent. Le montant retenu est intégré au montant imposable annuel et assujéti à différentes cotisations (CSG, RDS, retraite additionnelle)

Vous voudrez bien indiquer toutes difficultés que vous rencontreriez dans l'application de la présente circulaire au bureau EB/GBF1 de la DGPA (Chantal GUELOT et Christian BERASTEGUI Tél : 01 40 81 65 22 – Fax : 0140 81 65 96 Courriel : GBF1.EB.DGPA@equipement.gouv.fr), qui pourrait vous apporter l'assistance nécessaire.

Pour le ministre d'Etat et par délégation,
Le Préfet, Secrétaire général

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal line extending to the right.

Didier LALLEMENT

LISTE DES DESTINATAIRES

Mesdames et Messieurs les Directeurs généraux, directeurs et chefs de service d'administration centrale du Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables

Madame et Messieurs les Préfets de régions,

Directions régionales de l'équipement,

Directions régionales des affaires maritimes,

Centres d'études techniques de l'équipement de Méditerranée, du Sud-Ouest, de Nord Picardie, de Lyon, de l'Est, de l'Ouest, et de Normandie Centre,

Services de la navigation du Nord - Est, du Nord Pas-de-Calais, de Rhône-Saône, de la Seine, de Strasbourg et de Toulouse,

Directions régionales de l'environnement

Directions régionales de l'industrie, de la recherche et de l'environnement

Mesdames et Messieurs les Préfets de départements,

Directions départementales de l'équipement,

Directions de l'équipement de Mayotte et de St Pierre et Miquelon,

Directions départementales et interdépartementales des affaires maritimes,

Directions départementales de l'équipement et de l'agriculture,

Direction de l'urbanisme, du logement et de l'équipement,

Mesdames et Messieurs les Préfets coordonnateurs des itinéraires routiers

Directions interdépartementales des routes

Mesdames et Messieurs les directeurs :

Centres interrégionaux de formation professionnelle d'Aix en Provence, Arras, Clermont-Ferrand, Mâcon, Nancy, Nantes, Paris, Rouen, Toulouse, Tours et centre de formation polyvalent de Brest

Ecole nationale des travaux publics de l'Etat,

Ecole nationale des techniciens de l'équipement – établissements d'Aix-en-Provence et de Valenciennes,

Direction de l'aviation civile

Centre d'évaluation, de documentation et d'innovation pédagogiques ,

Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques

Centre d'études des tunnels,

Centre national des ponts de secours,

Bureau enquête accidents aérien

Centre d'exploitation, de développement et d'études du réseau d'informatique de gestion,

Direction du Contrôle de la Sécurité,

Direction des Services de la navigation aérienne,

Service d'études techniques des routes et autoroutes,

Service technique des remontées mécaniques et des transports guidés,

Service technique de l'aviation civile,

Service technique de l'énergie électrique et des grands barrages

Centre d'études techniques maritimes et fluviales ,

Centre de formation Polyvalent de Brest

Institut de formation de l'Environnement,