

LOGEMENT DE FONCTION

NOTE D'INFO

L'avantage en nature logement

1. Fondements juridiques

Le logement de fonction dans la FPT est principalement encadré par :

- le Code général de la fonction publique ;
- le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) ;
- le décret n° 2012-752 du 9 mai 2012 ;
- le décret n° 2005-542 du 19 mai 2005 relatif aux astreintes et permanences ;
- la jurisprudence administrative.

Deux régimes juridiques permettent d'attribuer un logement de fonction :

- la concession de logement par nécessité absolue de service (NAS) ;
- la convention d'occupation précaire avec astreinte (COPA).

2. Attribution par nécessité absolue de service (NAS)

L'attribution d'un logement pour nécessité absolue de service implique que l'agent ne puisse « 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 »

La notion de proximité immédiate ne fait l'objet d'aucune précision

En tout état de cause, une distance de 10 kilomètres entre le lieu de travail et le logement de fonction méconnaît ce principe. (TA d'Orléans 2102548 du 05.12.2023)

Il appartient à la collectivité territoriale de prouver que l'attribution du logement est justifiée par des raisons de sûreté, de sécurité ou de responsabilité. Il convient donc de préciser qu'elles sont les contraintes de l'emploi occupé par l'agent.

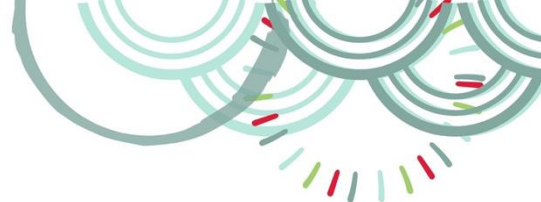
Sont concernés les emplois comportant l'obligation pour l'agent d'intervenir à tout moment, y compris en dehors des heures habituelles de travail, pour assurer la bonne marche du service. Cet avantage doit être pour l'agent le seul moyen d'assurer la continuité du service public et de répondre aux besoins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

Exemples fréquents dans la FPT :

- gardiens d'équipements publics ;
- concierges ;
- certains agents techniques ;

Pôle Ressources
Humaines

Mise à jour : mai 2026



- directeurs ou responsables d'établissements ;
- personnels d'astreinte permanente ;
- agents affectés à des internats ou équipements sportifs/culturels sensibles.
-

Si le logement est concédé par nécessité de service, il est attribué à titre gratuit et l'organe délibérant doit préciser, en outre, la liste des éléments à la charge de l'agent (eau, gaz, électricité, chauffage, garage, charges et réparations locatives, impôts et taxes liés à l'occupation du logement et assurance habitation) ;

Procédure d'attribution

- L'organe délibérant (conseil municipal, départemental, etc.) fixe la liste des emplois ouvrant droit à un logement après avis du comité social territorial (CST)
- L'autorité territoriale (maire, président, etc.) décide ensuite individuellement de l'attribution.

3. Convention d'occupation précaire avec astreinte (COPA)

La COPA s'applique lorsque :

- l'occupation du logement facilite l'exercice des missions ;
- sans qu'il existe une nécessité absolue de service.
-

Le logement est alors accordé en contrepartie d'astreintes ou de contraintes particulières. L'organe délibérant doit préciser le mode de calcul de la redevance et son montant.

Contrairement à la NAS :

- le logement n'est pas gratuit ;
- une redevance est due, généralement réduite.

Exemples :

- agent d'entretien d'un complexe sportif ;
- responsable technique d'un site ;
- personnel de maintenance devant intervenir rapidement.

4. Procédure d'attribution

A. Délibération obligatoire après avis du comité social territorial

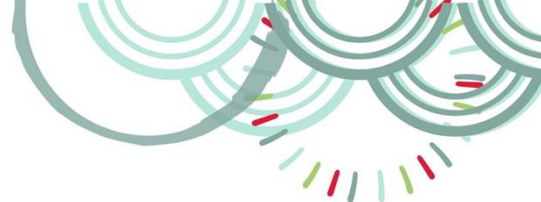
La collectivité doit adopter une délibération précisant notamment :

- les emplois concernés ;
- le régime juridique (NAS ou COPA) ;
- les sujétions associées ;
- les modalités financières ;
- les charges prises en charge.

L'absence de délibération régulière peut entraîner :

- L'irrégularité de l'attribution ;
- Voire un risque de gestion de fait.

B. Convention ou arrêté individuel



L'agent reçoit :

- soit un arrêté de concession ;
- soit une convention d'occupation.
-

Le document doit préciser :

- la superficie du logement ;
- les dépendances ;
- les obligations de service ;
- les modalités d'occupation ;
- les conditions de restitution.

L'arrêté du 22.01.2013 relatif aux concessions de logement prévoit que le nombre de pièces du logement soit déterminé en fonction de la situation familiale de l'agent.

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

Ce nombre de pièce constitue un maximum.

C. Fin de l'occupation

Le logement est lié aux fonctions.

Il doit être quitté :

- en cas de mutation ;
- de retraite ;
- de changement de poste ;
- de cessation des fonctions ouvrant droit au logement.

Le maintien dans les lieux après cessation des fonctions est irrégulier sauf autorisation temporaire.

5. Régime financier et fiscal

A. NAS : gratuité partielle

En NAS :

- le logement est en principe gratuit ;
- mais certaines charges restent dues :
 - eau ;



- électricité ;
- chauffage ;
- taxe d'habitation si applicable ;
- assurance habitation.
-

La gratuité constitue un avantage en nature.

B. COPA : redevance obligatoire

En COPA :

- l'agent paie une redevance d'occupation ;
- généralement inférieure à la valeur locative réelle.
-

Le montant tient compte :

- des contraintes de service ;
- des astreintes ;
- de la surface occupée.

6. Fiscalité et cotisations sociales

A. Avantage en nature

Le logement de fonction constitue un avantage en nature soumis :

- à l'impôt sur le revenu ;
- aux cotisations sociales ;
- à la CSG/CRDS.

L'évaluation peut être :

- forfaitaire ;
- ou selon la valeur locative réelle.

B. Cas de la NAS

Lorsque le logement est strictement indispensable au service, l'évaluation peut être minorée.

Toutefois :

- l'administration fiscale considère généralement qu'il existe un avantage imposable ;
- sauf rares exceptions très encadrées.

C. Charges et exonérations

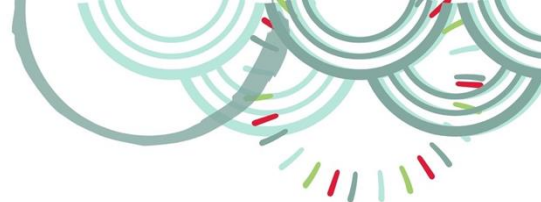
Certaines prises en charge (eau, chauffage, électricité) peuvent également être réintégrées comme avantage en nature.

7. Logement de fonction et astreinte/permanence

A. Définition de l'astreinte

L'astreinte correspond à une période pendant laquelle l'agent :

- n'est pas sur son lieu de travail ;



- mais doit rester joignable et pouvoir intervenir rapidement.

Le temps d'astreinte :

- n'est pas du travail effectif ;
- sauf pendant les interventions réalisées.

B. Compensation des astreintes

Les astreintes donnent lieu :

- soit à indemnisation ;
- soit à repos compensateur.

C. Effet du logement de fonction

Le logement pour nécessité absolue de service est :

- ✓ Non cumulable avec l'indemnité d'astreinte ou de permanence ni du repos compensateur correspondant ; Décret 2005-542 du 19.05.2005 – art. 3, CAA Bordeaux 18BX03866 du 30.11.2020
- ✓ Non cumulable avec l'indemnité d'astreinte ou d'intervention ni du repos compensateur correspondant ; Décret 2002-147 du 07.02.2002 – art. 2
- ✓ Non cumulable avec les indemnités forfaitaires pour travaux supplémentaires (IFTS) ; Décret 2002-63 du 14.01.2002 – art. 4
- ✓ Non cumulable avec l'indemnité de panier ; Décret 73-979 du 22.10.1973 – art. 1
- ✓ Cumulable avec toutes les autres primes, notamment avec les indemnités horaires pour travaux supplémentaires (IHTS) à la double condition que ces heures correspondent à des interventions effectives, à la demande de l'autorité hiérarchique, réalisées pendant le temps d'astreinte, et qu'elles aient pour effet de faire dépasser à cet agent les bornes horaires définies par le cycle de travail. Décret 2002-60 du 14.01.2002

Un logement concédé par convention d'occupation précaire avec astreinte est cumulable avec toutes les primes

8. Différence entre astreinte et permanence

A. Astreinte

L'agent :

- reste chez lui ou à proximité ;
- peut vaquer à ses occupations ;
- doit pouvoir intervenir rapidement.
-

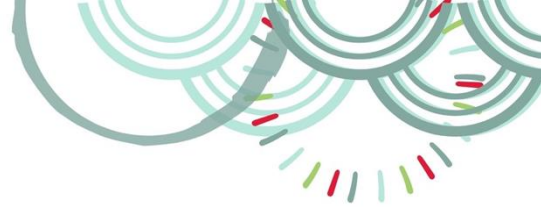
Ce n'est pas du temps de travail effectif.

B. Permanence

Pôle Ressources
Humaines

Mise à jour : mai 2026

5/7



La permanence impose :

- une présence physique sur le lieu de travail ;
- hors horaires normaux.

Elle constitue du temps de travail effectif.

Exemple :

- gardiennage de nuit ;
- présence obligatoire dans un équipement public.

9. Respect du temps de travail

Même logé :

- l'agent reste soumis aux règles relatives :
 - au temps de repos ;
 - à la durée maximale du travail ;
 - aux repos quotidiens et hebdomadaires.

Une collectivité ne peut imposer :

- une disponibilité permanente illimitée ;
- ni un "quasi-service continue".

10. Points de vigilance contentieux

Les principaux contentieux portent sur :

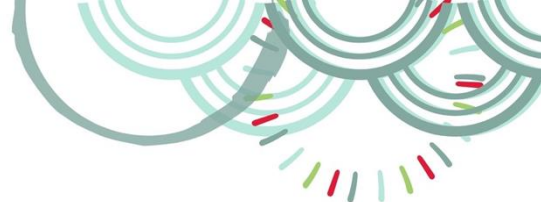
- l'absence de délibération ;
- la qualification abusive de NAS ;
- les astreintes non indemnisées ;
- les permanences déguisées ;
- l'absence de respect des temps de repos ;
- la récupération du logement après changement de fonctions.

Les juridictions administratives contrôlent :

- la réalité des contraintes ;
- la proportionnalité des obligations ;
- et l'existence d'une véritable nécessité de service.

Synthèse pratique

ELEMENT	NAS	COPA
Fondement	Nécessité absolue de service	Utilité de service avec astreinte
Gratuité	Oui uniquement pour le loyer	Non
Redevance	Non	Oui
Astreintes	incluses dans les obligations	Oui
Fiscalité	Avantage en nature	Avantage en nature réduit
Maintien dans les lieux	Lié strictement aux fonctions	Précaire



Indemnisation astreinte/permanence	exclue	possible

