

Charte de gestion pour 2007 du Compte d'Affectation Spéciale (CAS) « Gestion du patrimoine immobilier de l'Etat »

Dans le cadre de la mise en œuvre de la modernisation de la gestion immobilière de l'Etat engagée par le Gouvernement, la loi de finances initiale (LFI) pour 2006 a créé un compte d'affectation spéciale (CAS) "Gestion du patrimoine immobilier de l'Etat".

Ce compte d'affectation spéciale, alimenté par les recettes provenant de toutes les cessions immobilières de l'Etat, ainsi que plus largement des produits de la vente de droits immobiliers, a pour objet :

➔ de participer au désendettement de l'Etat ;

➔ de permettre aux ministères précédemment affectataires des immeubles cédés de financer :

- les dépenses de toute nature (hors dépenses de personnel) en fonctionnement comme en investissement induites par leurs opérations de relogement (constructions, acquisitions, déménagement, aménagement de bureaux, etc.) ;
- des versements au titre des dépenses d'investissement et de fonctionnement liées à des opérations de cession, d'acquisition ou de construction d'immeubles du domaine de l'Etat réalisées par des établissements publics ;
- et plus généralement leurs dépenses immobilières.

Le chef du service France Domaine est responsable des programmes 721 « Contribution au désendettement de l'Etat » et 722 « Dépenses immobilières », dont le CAS constitue le support budgétaire. Il est chargé de la répartition entre les programmes 721 et 722 des recettes issues des cessions immobilières et procède à la dotation des BOP ministériels mis en place sur le programme 722. Les dépenses immobilières sont réalisées par chaque administration sur son BOP et sous sa responsabilité.

L'objectif de 500 M€ de recettes fixé par le Parlement pour 2007 se traduit par l'inscription en LFI 2007, en autorisations d'engagement et en crédits de paiement, de 75 M€ sur le programme 721 et de 425 M€ sur le programme 722.

La présente charte décrit les modalités de fonctionnement en 2007 de ce compte d'affectation spéciale.

Les règles budgétaires et comptables de fonctionnement du CAS sont en outre précisément décrites dans l'instruction n° 07-013-D622-P-R du 1^{er} février 2007, publiée au bulletin officiel de la Comptabilité Publique et diffusée en février 2007 à tous les ministères et aux services de contrôle budgétaire et comptable ministériels.

1. Économie générale du dispositif

Le CAS a été créé par l'article 47 de la LFI 2006.

Il retrace :

- en **recettes**, le produit de toutes les opérations de cession de biens immobiliers de l'Etat (et plus largement de vente de droits immobiliers), les versements du budget général et, depuis la LFI 2007, les fonds de concours.
- en **dépenses**, la part des produits de cessions destinée au désendettement de l'Etat, et la part revenant aux ministères et aux établissements publics précédemment affectataires pour le financement de dépenses d'investissement et de fonctionnement liées à des opérations de cession, d'acquisition ou de construction d'immeubles du domaine de l'Etat, et plus généralement des dépenses à caractère immobilier des ministères.

Un fonds de concours a d'ores et déjà été créé : il s'agit du fonds de concours n° 07 1 6 746 permettant la contribution d'organismes extérieurs à l'Etat à des travaux réalisés dans les cités administratives.

En 2006, ce CAS était structuré en deux actions au sein d'un unique programme 721 intitulé « Gestion du patrimoine immobilier de l'Etat »

- action n° 1 : « Contribution au désendettement de l'Etat » ;
- action n° 2 : « Dépenses immobilières ».

En 2007, les dépenses du compte sont retracées dans les deux programmes de la mission « Gestion du patrimoine immobilier de l'état » :

- le programme 721 « Contribution au désendettement de l'Etat »
- le programme 722 « Dépenses immobilières »

Le chef du service France Domaine, responsable des deux programmes, procède à la répartition des recettes de cessions immobilières entre les deux programmes au fur et à mesure de leur encaissement (cf § 4).

Remarques :

Les opérations de changements d'affectation d'un ministère à un autre d'immeubles domaniaux étant assimilables à des opérations de « cessions », elles sont traitées de la même manière. Les crédits correspondants sont mouvementés d'un BOP ministériel vers un autre BOP ministériel (cf § 4 page 5).

2. Un traitement différencié selon le montant de la cession

Chaque produit de cession donne lieu à un traitement différencié selon que le montant de la cession est inférieur ou supérieur (ou égal) à 2 M€.

☐ Cessions inférieures à 2 M€ (droit commun) :

Pour les cessions d'un montant inférieur à 2 M€, la règle est la même, que l'immeuble cédé soit inutilisé ou occupé.

Les dépenses et conditions de emploi seront appréciées par chaque administration sous sa responsabilité dans les règles de droit commun¹ sans être portées à l'appréciation du ministère de l'économie, des finances et de l'industrie.

Dans un souci de simplification, la répartition s'établira forfaitairement, sauf règle particulière ou dérogation énumérées en annexe 1, de la manière suivante :

- 15 % du produit de la cession au profit du budget général (au titre du désendettement de l'Etat) en transitant par le programme 721 ;
- 85 % au profit du ministère précédemment affectataire (sur son BOP sur le programme 722).

☐ Cessions supérieures ou égales à 2 M€ (droit commun) :

Pour les cessions d'un montant supérieur ou égal à 2 M€, la règle diffère selon que l'immeuble cédé est inutilisé ou occupé.

* Cession d'un immeuble occupé

Les conditions de relogement font l'objet d'une décision du ministre du Budget et de la Réforme de l'Etat sur la base des propositions de chaque administration, après une instruction qui associe, outre le ministère concerné, le service France Domaine et la direction du Budget. Une copie des propositions des administrations sera adressée par le service France Domaine au secrétariat général du conseil de l'immobilier de l'Etat. Ces propositions sont effectuées à l'initiative de chaque administration et peuvent intervenir avant ou après la cession proprement dite. Les dossiers de emploi sont accompagnés d'un tableau synthétique présentant le bilan économique et financier de l'opération. Un modèle de ce tableau ainsi que la note méthodologique permettant son remplissage, figurent en annexe 2 à la présente charte.

Cette décision est destinée à s'assurer que les conditions de relogement sont, au-delà des aspects fonctionnels, budgétairement conformes aux objectifs de performance immobilière de l'Etat, c'est à dire qu'elles participent à la réduction du coût des dépenses immobilières.

Les économies résultant de la différence entre la part revenant aux administrations et le coût réel de l'opération bénéficient au ministère concerné. Le ministère peut les utiliser dans les mêmes conditions pour le financement d'une autre opération de relogement ou encore pour la réalisation de travaux de rénovation ou d'entretien lourd d'immeubles dont il est affectataire.

Les taux de répartition de la recette entre les programmes 721 (contribution du produit de la vente au désendettement de l'Etat) et 722 (pour la part rétrocédée au ministère

¹ cf notamment compétence des Préfets en matière de politique immobilière

anciennement affectataire de l'immeuble vendu) sont de 15 % / 85 % dans le cas général.

* Cession d'un immeuble inutilisé

La cession d'un immeuble ou d'un terrain inutilisé ne se traduit pas par la nécessité de reloger des personnels. En revanche, les crédits résultant de l'attribution des produits de cession pourront être utilisés dans le cadre d'autres opérations de relogement, auquel cas des dossiers de remploi devront être constitués comme indiqué supra.

Le ministère pourra également utiliser les crédits disponibles, après constitution d'un dossier de remploi, pour la réalisation de travaux de rénovation ou d'entretien lourd d'immeubles dont il est affectataire.

Les taux de répartition de la recette entre les programmes 721 (désendettement de l'Etat) et 722 (dépenses immobilières) sont de 50 % / 50 % dans le cas général.

□ Tableau récapitulatif (cas général)

Type de cession		Taux de retour vers les programmes 721 et 722 (<i>droit commun</i>)	Condition d'utilisation des crédits mis à disposition sur le BOP ministériel du programme 722
Montant de la cession	Situation de l'immeuble cédé		
≥ 2 M€	Occupé	15 % vers le P. 721 85 % vers le P. 722	Constitution d'un dossier de remploi établissant la performance immobilière des opérations de relogement ou des travaux d'entretien lourd ou de rénovation envisagés.
	Inutilisé	50 % vers le P. 721 50 % vers le P. 722	
< 2 M€	Occupé ou inutilisé	15 % vers le P. 721 85 % vers le P. 722	A la discrétion des ministères.

3. Le circuit des recettes

Avec le transfert depuis le 1^{er} janvier 2007 des services du Domaine de la Direction Générale des Impôts (DGI) à la Direction Générale de la Comptabilité Publique (DGCP), la responsabilité du recouvrement des produits de cessions immobilières relatifs aux actes de vente signés après le 1^{er} janvier 2007 incombe désormais au « comptable spécialisé du domaine » (CSDOM), poste comptable principal rattaché à la DGCP, situé à Saint-Maurice (94).

Les moyens de paiement correspondants (chèques²) sont toutefois encaissés localement dans chaque département, depuis le 1^{er} janvier 2007, par les Trésoreries Générales, qui transfèrent comptablement la recette correspondante au CSDOM.

Le réseau comptable de la DGI reste chargé du recouvrement des recettes relatives aux actes de vente signés avant cette date.

Les produits continuent à être individualisés par ministère et ventilés en fonction du montant de la cession (inférieur ou supérieur à 2M€).

Les frais liés aux ventes (frais d'expertise, frais de logistique et d'organisation matérielle des ventes, frais de publicité relatifs aux formalités et démarches préalables aux ventes) sont réglés par les Trésoreries Générales chargées de leur organisation (et financées sur un BOP spécifique du programme 722). Le service central de France Domaine procède aux prélèvements correspondants sur les BOP des ministères concernés.

4. La mise à disposition des crédits

Les crédits sont mis à disposition du ministère précédemment affectataire par le responsable du programme 722 (chef du service France Domaine).

Ce programme comprend notamment 1 BOP (central) par ministère, ainsi qu'un BOP CIPI (Commission Interministérielle de la Politique Immobilière). Le responsable de BOP, en pratique le « Directeur immobilier », est désigné par chaque ministère.

De manière systématique (cessions inférieures à 2 M€) ou après la décision précitée du ministre chargé du Budget (cessions supérieures à 2 M€), les crédits relatifs aux produits des cessions réalisées par les ministères seront répartis dans l'outil ACCORD entre le programme 721 « Contribution au désendettement de l'Etat » et le programme 722 « Dépenses immobilières » selon les règles précisées supra. Dans un souci de simplification, cette répartition est effectuée une seule fois par mois pour les produits de cessions inférieurs à 2 M€ et au fil de l'eau pour les autres (après accord du ministre du Budget) en AE (autorisations d'engagement) = CP (crédits de paiement).

Le CAS ne pouvant être à découvert, celles-ci ne peuvent intervenir qu'à la stricte condition que les recettes aient été effectivement encaissées par les réseaux de la DGI et de la DGCP.

Chaque responsable de BOP répartit, sous sa propre responsabilité et selon les modalités de gestion du grand livre arrêtées pour le MINEFI, les autorisations d'engagement et les crédits de paiement dont il dispose entre les Unités Opérationnelles (UO) qui ont été créées à sa demande au moyen de :

- Dotations d'UO-RPS (répartition par services) ou d'enveloppes SU (services utilisateurs) s'il s'agit d'UO centrales ;
- Notifications d'Autorisations de Programme Affectées (NAPA) s'il s'agit d'UO déconcentrées.

Il procède de même à tous les actes de gestion liés à sa qualité de responsable de BOP.

² Seules les collectivités territoriales, lorsqu'elles achètent un immeuble appartenant à l'Etat, peuvent régler l'acquisition par virement. Celui-ci est alors directement effectué par la collectivité territoriale auprès du CSDOM.

Il signe, pour ce faire, une convention de délégation de gestion (dont un modèle figure en annexe 3 à la présente charte) avec le responsable du service France Domaine lui permettant d'ordonnancer des dépenses et d'exercer pleinement son rôle de responsable de BOP (au travers en particulier de la répartition des crédits entre les responsables d'UO).

Le responsable de programme peut procéder à des mouvements entre BOP (notamment en cas de changement d'affectation d'un ministère à un autre d'un immeuble domanial ou pour le financement du BOP CIPI), après avis des responsables de BOP concernés.

En cas de changement d'affectation d'un immeuble entre deux ministères, le chef du service France Domaine prélève en effet le montant de la valeur vénale de l'immeuble sur le BOP du ministère « cessionnaire », sur la base d'une note de ce ministère le demandant, et crédite le BOP du ministère « cédant » de 85 % de ce montant (sauf règles dérogatoires énoncées en annexe 1), les 15 % restants étant affectés au désendettement.

Le financement du BOP « CIPI » (géré par la Commission Interministérielle de la Politique Immobilière s'agissant des crédits d'investissement relatifs aux travaux dans les parties communes des cités administratives) est également assuré par prélèvement des BOP des ministères occupant des surfaces dans ces cités ou, dans le cas où ces derniers ne disposent pas de crédits disponibles de montant suffisant sur leur BOP, par versement de leur programme du budget général sur le programme 722.

5. Les dépenses

Les responsables d'UO exécutent, sous réserve de la signature, au plan central d'une convention de délégation de gestion et au plan déconcentré d'un règlement de comptabilité (cf § 6), les dépenses imputées budgétairement sur le CAS. Ils engagent juridiquement les dépenses, les liquident et les ordonnancent .

Les dépenses immobilières de fonctionnement (hors dépenses de personnel) et d'investissement, de même que les versements aux établissements publics au titre de leurs dépenses d'investissement et de fonctionnement lorsqu'elles sont liées à des opérations de cession, d'acquisition ou de construction d'immeubles du domaine de l'Etat, peuvent être imputées sur le CAS.

Par dépenses immobilières de fonctionnement (hors dépenses de personnel) et d'investissement effectuées par les ministères, on entend :

- les dépenses induites par des opérations de relogement (constructions, acquisitions, prises à bail, déménagement, aménagement de bureaux, etc.) ;
- d'autres dépenses **immobilières** dès lors que les dépenses de relogement sont inférieures aux crédits qui auront été alloués aux ministères anciennement affectataires.

Toutefois, les dépenses à caractère pérenne, telle que les loyers (excepté les loyers intercalaires), ainsi que les dépenses d'achats non stockés imputés aux comptes 60XXXX (tels que celles de mobilier, fournitures informatiques ou de bureau, ...) qui ne sont pas engagées dans le cadre d'une opération de relogement ne peuvent être prises en charge sur le CAS.

Les économies résultant de la différence entre la part revenant aux administrations et le coût réel de l'opération bénéficient donc au ministère concerné, qui les utilise **librement**, sous sa responsabilité, dans le respect des règles précitées.

Aucun mouvement de crédits ne pourra, conformément aux termes de la LOLF, être opéré du CAS vers les programmes du budget général (excepté le versement de la contribution de la politique immobilière de l'Etat au désendettement).

6. Les intervenants dans la chaîne budgétaire et comptable

6.1. Les ordonnateurs

L'ordonnateur principal du CAS est le ministre chargé du Budget.

Au niveau central :

Les ordonnateurs principaux des ministères doivent donc, pour pouvoir ordonnancer une dépense sur les crédits du programme 722 rattaché au ministère de l'économie, des finances et de l'industrie (07), signer préalablement une convention de délégation de gestion avec le chef du service France Domaine, représentant le ministre chargé du Budget.

Au niveau déconcentré :

Le règlement de comptabilité du ministère des finances prévoit l'habilitation des préfets sur l'ensemble des crédits du ministère. En revanche, les autres ordonnateurs secondaires de droit (défense, justice, ordonnateurs secondaires à vocation nationale) doivent, préalablement à leur intervention sur le CAS, être habilités par un arrêté de comptabilité conjoint du ministère de l'économie, des finances et de l'industrie et du ministère intéressé.

Les ordonnateurs secondaires délégués (hors finances) doivent de la même manière être préalablement habilités à intervenir sur le CAS par un arrêté conjoint du ministère des finances et de leur ministère de tutelle.

6.2. Les comptables

Au niveau central :

Les contrôleurs budgétaires et comptables ministériels deviennent, à compter du 1er janvier 2007, comptables assignataires des ordres de dépenses émis au plan central par l'ordonnateur (ou les ordonnateurs) principal (aux) des ministères auprès desquels ils sont placés. Ils restent par ailleurs compétents pour le contrôle financier de ces dépenses selon leurs propres modalités et règles de fonctionnement (application en particulier des seuils figurant dans les arrêtés de chaque ministère pour l'examen des dépenses immobilières).

Au niveau déconcentré :

Les trésoriers-payeurs généraux sont comptables assignataires des dépenses exécutées localement sur le programme 722 par les ordonnateurs secondaires et leurs délégués. Ces dépenses sont exécutées comme les autres dépenses de l'Etat.

7. Les règles budgétaires de fonctionnement du CAS

Si en cours d'année, les recettes effectives sont supérieures aux évaluations de la loi de finances, des crédits supplémentaires peuvent être ouverts, par arrêté du ministre chargé des finances, dans la limite de cet excédent. Au préalable, le ministre chargé des finances informera les commissions de l'Assemblée nationale et du Sénat chargées des finances du montant de cet excédent, de l'emploi prévu pour les crédits ainsi ouverts (dont une partie sera consacrée au désendettement de l'Etat (sur le programme 721) et l'autre aux dépenses immobilières des ministères (sur le programme 722) et des perspectives du compte jusqu'à la fin de l'année (art 21 de la LOLF).

Les crédits du CAS non consommés au 31 décembre de l'année N sont intégralement reportés en gestion N+1.

8. Les restitutions d'informations des RBOP au RPROG

Les RBOP rendent compte à la fin de chaque semestre (soit pour le 15 juillet 2007 s'agissant du 1^{er} semestre 2007 et pour le 15 janvier 2008 s'agissant de l'année 2007) de l'utilisation des crédits qui auront été mis à leur disposition par le RPROG, afin de s'assurer de la conformité de leur emploi aux dispositions de la présente charte et des décisions prises en matière immobilière.

Ils doivent notamment communiquer au RPROG les éléments suivants :

- la part des dépenses consacrées au relogement des services suite à une opération de cession d'immeuble et celle qui a pu être utilisée à d'autres types de dépenses immobilières ;
- le nombre d'opérations de relogement pour lesquelles l'enveloppe budgétaire constituée du produit net de la cession (diminué de la part consacrée au désendettement de l'état) n'a pas permis de financer l'intégralité des dépenses de relogement des services ainsi que le montant du dépassement ;
- la ventilation des produits de cessions par grandes directions de leur ministère, notamment pour les principales opérations de remploi.

9. Les restitutions d'informations du RPROG aux RBOP

Le chef du service France Domaine informe les directeurs immobiliers des ministères (souvent également RBOP sur le CAS), dans le cadre de la réunion mensuelle du comité d'orientation de la politique immobilière de l'Etat à laquelle ils participent, du montant total des produits de cessions encaissés au 31 du mois précédent.

Il leur communique également tous les mois le montant de la dotation mensuelle de leur BOP (« retour » sur les encaissements du mois précédent de produits de cessions inférieurs à 2 M€), le montant des encaissements de produits de cessions supérieurs à 2 M€ d'immeubles préalablement affectés à leur ministère et la liste détaillée des immeubles cédés le mois précédent.

Au début de l'année 2008, il rendra compte aux responsables de BOP du montant total encaissé sur le CAS en 2007, de la part affectée au désendettement de l'Etat et de celle affectée aux dépenses immobilières des ministères (déclinée par BOP), de la nature des dépenses effectuées sur le CAS, etc.

Contacts :

Marc GAZAVE, responsable de la mission chargée de la politique immobilière de l'Etat
tél : 01 53 18 10 17 - Courriel : marc.gazave@cp.finances.gouv.fr

Véronique JUILLARD, inspectrice principale du Trésor public- tél : 01 53 18 64 47
Courriel : veronique.juillard@cp.finances.gouv.fr

ANNEXE 1 :
LES REGLES PARTICULIERES OU DEROGATION
AU TAUX 85 – 15 DE DROIT COMMUN

1. Cessions des ministères ayant conclu un contrat comprenant un volet immobilier : celles-ci peuvent donner lieu à un intéressement fixé dans ce cadre ; c'est le cas :
 - du ministère des Affaires étrangères et de la Direction Générale du Trésor et de la Politique économique (direction du MINEFI) qui bénéficient d'un retour de 100 % du produit des ventes d'immeubles à l'étranger qui leur étaient précédemment affectés ;
 - du ministère des Transports, de l'équipement, du Tourisme et de la Mer qui a obtenu la rétrocession, à compter du 1^{er} janvier 2007 et sur la durée du contrat (soit 3 ans) de 95 % de ses ventes immobilières dans la limite de 100 M€ de cessions ;

2. Cessions d'immeubles militaires : elles donnent lieu à un intéressement de 100 % au bénéfice du ministère de la défense.

ANNEXE 2 :

**TABLEAU DE SYNTHESE : BILAN ECONOMIQUE ET FINANCIER DE L'OPERATION DE RELOGEMENT
(COMPARAISON SITUATION ANCIENNE / SITUATION NOUVELLE)**

1) BILAN D'EXPLOITATION COMPARE

Immeuble(s) quitté(s)	
Loyers et charges	
Impôts et taxes	
Entretien/maintenance	
Énergie (eau, électricité, etc.)	
Nettoyage des locaux	
Gardiennage	
Total exploitation annuelle	
Surface hors œuvre nette (SHON)	
Surface utile nette (SUN)	
Effectifs logés (en ETPT)	
Coût exploitation/agent	
Rendement du bâtiment (SUN/SHON)	
Rendement d'occupation (SUN/ETPT)	
Grosses réparations-Titre V 1 à 5 ans	
(Utilisation des ratios Apogée) 6 à 10 ans	
11 à 15 ans	
Total grosses réparations	

Immeuble(s) nouveau(x)	
Loyers et charges	
Impôts et taxes	
Entretien/maintenance	
Energie (eau, électricité, etc.)	
Nettoyage des locaux	
Gardiennage	
Total exploitation annuelle	
Surface hors œuvre nette (SHON)	
Surface utile nette (SUN)	
Effectifs logés (en ETPT)	
Coût exploitation/agent	
Rendement du bâtiment (SUN/SHON)	
Rendement d'occupation (SUN/ETPT)	
Grosses réparations-Titre V 1 à 5 ans	
(Utilisation des ratios Apogée) 6 à 10 ans	
11 à 15 ans	
Total grosses réparations	

2) FINANCEMENT

	Prix	Taux 50% 85%-100%	Crédits au CAS
Cessions déjà réalisées			
Immeuble1			
Immeuble2			
...			
Cessions prévisionnelles			
Immeuble1			
Immeuble2			
...			
TOTAL			

1) Acquisition	
Prix (yc TVA ou droits d'enregistrement)	
Coût des aménagements intérieurs	
Coût des installations spécifiques	
Coût du déménagement	
Loyers intercalaires	
Coût total d'acquisition	

2) Prise à bail	
Droits d'enregistrement	
Coût des aménagements intérieurs	
Coût des installations spécifiques	
Coût du déménagement	
Total frais d'installation	

Opération immobilière de relogement des services
Comparaison entre la situation ancienne et la situation nouvelle
Proposition de financement

Fiche méthodologique

Tout projet de relogement des services de l'Etat (issu de produit(s) de cession d'un montant supérieur à 2 M€) doit faire l'objet, conformément au dispositif adopté par le Cabinet du Premier Ministre le 17 mars 2005, confirmé dans la LFI 2006 et explicité dans la communication de M. COPE au Conseil des Ministres du 22 février 2006, d'une comparaison en terme de coûts entre la situation immobilière ancienne et la situation immobilière nouvellement envisagée.

Il doit également donner lieu à des propositions de financement, conformes aux moyens alloués aux budgets opérationnels de programme (BOP) ministériels du programme 722 du compte d'affectation spécial immobilier (CAS) et résultant de cessions d'immeubles déjà réalisées ou prévisibles.

Le tableau ci-joint vise à vous permettre d'établir un tableau de synthèse simple qui constituera le cœur du dialogue que chaque administration concernée aura avec le ministère du budget et de la réforme de l'Etat. Il doit être accompagné d'une fiche de présentation de l'opération décrivant de façon synthétique mais aussi complète que possible l'économie générale du projet, en mettant l'accent sur les immeubles dont le ministère entend se défaire (cessions ou abandons de baux) et celui ou ceux destinés à accueillir ses services (adresses, superficie hors œuvre nette, superficie utile de bureau, parkings,...).

Pour pouvoir être financée sur un produit de cession d'un montant supérieur à 2 M€ encaissé sur le CAS, une opération de relogement doit impérativement se traduire par une réduction des surfaces totales des immeubles concernés par l'opération ainsi que des surfaces utiles de bureau. Le ratio de 12 m² de surface utile nette par agent (en ETPT) peut constituer une valeur cible, certaines opérations publiques ou privées se situant largement en deçà de ce seuil. Ce ratio de surfaces doit aussi être analysé au regard des modalités d'aménagement des espaces de bureaux qui doivent faire place à une part aussi significative que possible aux espaces ouverts (« open space »). Cette part est largement majoritaire dans le secteur privé exerçant des fonctions comparables.

-I- Le bilan d'exploitation comparé

Le tableau comprend une première partie consacrée à la démonstration de l'efficacité économique du scénario envisagé par rapport à l'implantation actuelle et à la réduction de coût attendue.

Il s'agit de dresser un bilan d'exploitation annuelle comparé entre la situation actuelle et la situation prévisionnelle.

Les dépenses recensées totalisent celles supportées par l'ensemble des dépenses d'exploitation des immeubles utilisés pour loger le ou les services réinstallés dans les deux situations ainsi comparées.

Pour la situation ancienne, ces coûts sont la moyenne annuelle de ceux constatés lors des trois derniers exercices civils.

Pour la situation nouvelle, sera prise en compte une estimation des coûts annuels.

a) Le poste « loyers et charges »

- Dans la situation ancienne : pour les immeubles domaniaux, il s'agit des loyers de marché dont une estimation vous sera donnée par les services locaux de France Domaine. Pour les immeubles dont l'Etat est locataire en vertu d'un bail ou d'une convention de mise à disposition, il s'agit des loyers et charges locatives réelles TTC.

- Dans la situation nouvelle : de la même façon, il s'agit, selon que l'Etat deviendra propriétaire ou locataire et sur la base d'éléments prévisionnels, des loyers de marché (tels qu'évalués par les services locaux de France Domaine) ou des loyers et charges locatives TTC.

b) Le poste « impôts et taxes »

Ce poste comprend principalement, et s'il y a lieu, la taxe foncière et la taxe sur les bureaux.

c) Les autres postes (entretien/maintenance ; énergie ; nettoyage des locaux ; gardiennage)

Ces charges sont appréhendées en coût complet, que les services soient réalisés en régie ou par des prestataires de service. En particulier, dans le cas de travaux ou prestation effectués en régie, la quote-part du coût des agents publics effectuant ces tâches doit être comptabilisée.

d) Le poste « total d'exploitation annuelle »

Ce poste sera un premier élément de comparaison des deux situations, l'ancienne et la nouvelle.

e) Le poste Surface hors œuvre nette (SHON)

La surface hors-œuvre nette correspond à la surface hors œuvre-brute, déduction faite des superficies de plancher hors-œuvre dont la hauteur est inférieure à 1.80 m, non closes au rez-de-chaussée ou aménagées pour le stationnement des véhicules, des locaux techniques, des combles non accessibles du fait de la fragilité du plancher ou de l'encombrement de la charpente, des caves individuelles en sous-sol sans ouverture sur l'extérieur, des toitures-terrasses, balcons et loggias, des bâtiments affectés aux récoltes, animaux ou matériel agricole ainsi que des serres de production.

f) Le poste Surface Utile Nette (SUN)

La surface utile nette est la somme des locaux nécessaires aux activités principales, des locaux annexes ou d'assistance et des locaux techniques, y compris les circulations internes de ces locaux et les emplacements des placards et des équipements fixes. Elle est calculée à partir de la S.U.B. à partir de laquelle sont déduits, les circulations horizontales (sauf les halls d'accueil, d'attente ou d'orientation), les paliers d'étage et les sanitaires non privatifs. Cette surface est également appelée surface de travail.

En pratique, cette surface recouvre, pour 98 %, les surfaces totales de bureaux et de salles de réunion.

g) Le poste « effectifs logés »

Les effectifs logés dans les immeubles considérés sont comptabilisés en emplois équivalents temps plein travaillé (ETPT). L'opération doit évidemment être mise à profit pour regrouper les agents sur un nombre plus réduit de sites.

h) Le poste « coût d'exploitation/agent »

Ce ratio constitue le deuxième élément de comparaison des deux situations. Il doit connaître une évolution à la baisse d'au moins 10 %.

i) Le poste « rendement du bâtiment » (SUN/SHON)

Le rapport de la surface utile nette (SUN) sur la surface hors-œuvre nette (SHON) permet d'apprécier « l'habitabilité » globale du bâtiment.

j) Le poste « rendement d'occupation » (SUN/ETPT)

Le rapport de la surface utile nette (SUN) sur l'effectif total (ETPT) permet d'apprécier le taux d'occupation global du bâtiment.

k) Le poste « grosses réparations »

Ce poste constitue un indicateur retraçant à moyen terme l'efficacité immobilière des deux situations. Dans un souci de simplification, les grosses réparations sont évaluées sur le cycle des quinze années à venir en appliquant les ratios APOGEE. Les dépenses annuelles à prévoir correspondent à l'application à la valeur de l'immeuble des coefficients suivants :

1-5 ans : 0,16%

6-10ans : 0,32%

11-15 ans : 0,64%

Les totaux prévisionnels des grosses réparations constituent le troisième élément de comparaison des deux situations.

-II- La mise en place du financement de l'opération

Dans sa deuxième partie, le tableau ci-joint décrit les crédits budgétaires inscrits ou dont la comptabilisation est prévue sur le CAS « gestion du patrimoine immobilier de l'Etat » dans les conditions prévues par la présente charte.

A) La ressource : les cessions

Il s'agit de retracer les cessions déjà réalisées et les cessions projetées dont les produits, après déduction de la contribution au désendettement de l'Etat dans les conditions prévues par la présente charte, serviront à financer le coût de réinstallation des services.

Le total des sommes ainsi déterminées constitue le moyen de financement mis à disposition du ministère précédemment affectataire par le responsable du programme (chef du service France Domaine) pour les besoins de l'opération.

B) La dépense : l'acquisition ou la prise à bail

-1- Pour une ou des acquisitions proposées, le coût total d'acquisition supporté par le BOP ministériel s'entend du ou des prix TTC (y compris la TVA ou les droits d'enregistrement), des aménagements intérieurs, des installations spécifiques, du déménagement et des loyers intercalaires lorsque l'Etat a prévu contractuellement avec les acquéreurs des immeubles domaniaux cédés une occupation onéreuse des locaux jusqu'à la livraison des immeubles acquis (cette occupation ne saurait excéder un délai de 36 mois).

-2- Dans le cas d'une prise à bail proposée, les dépenses de loyer sont prises en charge par le budget de chaque ministère, les seuls coûts supportés par le BOP ministériel étant directement liés à l'opération de réinstallation c'est à dire, dans cette hypothèse, les droits d'enregistrement éventuels, le coût des aménagements intérieurs, le coût des installations spécifiques et le coût du déménagement.

X X

Cette fiche méthodologique ne prétend pas couvrir la variété des situations auxquelles sont confrontées les administrations dans leurs opérations de relogement. Elle vise à fournir les bases d'un dialogue permettant de mettre en œuvre les nouvelles orientations de la politique immobilière de l'Etat. Des adaptations au cas par cas pourront donc s'avérer nécessaires.

ANNEXE 3 : MODELE DE CONVENTION DE DELEGATION DE GESTION

DELEGATION DE GESTION

entre administrations centrales de l'Etat comportant une fonction d'ordonnateur en vue de la gestion du Compte d'Affectation Spéciale « Gestion du Patrimoine Immobilier de l'Etat »

N° D'IDENTIFICATION :

Entre le ministre délégué au budget et à la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, représenté par le chef du service « France Domaine », désigné sous le terme de « délégrant », d'une part,

et

le ministre de xxxxxxxxxxxxxxxx, représenté par xx de ce ministère, désigné sous le terme de « déléataire », d'autre part,

Vu l'article 47 de la loi de finances initiale pour 2006 créant un compte d'affectation spéciale « gestion du patrimoine immobilier de l'Etat » ;

Vu le projet annuel de performance du programme 722 « gestion du patrimoine immobilier de l'Etat » annexé au projet de loi de finances pour 2007 ;

Considérant les décisions prises pour la mise en œuvre de la nouvelle politique immobilière et la mise en place du compte d'affectation spéciale dans la nouvelle architecture issue de la loi organique relative aux lois de finances, et notamment la création de budgets opérationnels de programme ministériels au sein du compte d'affectation spéciale inscrit sur la section du ministère de l'économie, des finances et de l'industrie ;

Considérant les règles de répartition des compétences entre France Domaine et les différents départements ministériels, et notamment les règles d'emploi par les administrations des crédits lorsque ceux-ci leur ont été attribués ;

Considérant que les dépenses immobilières sont effectuées par les seuls départements ministériels dès lors que les crédits leur ont été alloués par le responsable de programme ;

Considérant que les crédits sont alloués automatiquement aux administrations dès lors qu'ils correspondent à des cessions d'un montant inférieur à 2 000 000 € et sont alloués, sur la base d'un programme prévisionnel ayant fait l'objet d'un accord du ministre délégué chargé du budget et de la réforme de l'Etat pour les opérations d'un montant supérieur à 2 000 000 € ;

Considérant que ces règles particulières doivent être combinées avec les dispositions générales relatives aux relations entre responsables de programme et responsables de budgets opérationnels de programme résultant de la mise en œuvre de la loi organique relative aux lois de finances et qu'il est apparu entre toutes les parties concernées que cette combinaison devait donner lieu à la signature d'une convention de délégation de gestion ;

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1^{er} : Objet de la délégation

Par le présent document, établi en application de l'article 2 du décret n° 2004-1085 du 14 octobre 2004, le délégant confie au délégataire, en son nom et pour son compte, dans les conditions rappelées ci-dessus et précisées dans la présente délégation, la réalisation des dépenses relatives aux opérations immobilières, de fonctionnement et d'investissement, imputées sur le budget opérationnel de programme du ministère de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, du compte d'affectation spéciale « Gestion du Patrimoine Immobilier de l'Etat ».

Article 2 : Prestations confiées au délégataire

Le délégataire est chargé, en sa qualité de responsable du budget opérationnel de programme, de tous les actes relatifs à la gestion et la consommation des crédits qui sont ainsi mis à sa disposition par le chef du service France Domaine ainsi que ceux qui sont liés à la réalisation de ses opérations immobilières.

Article 3 : Obligations du délégataire

Le délégataire exécute la délégation dans les conditions et les limites fixées par le présent document et acceptées par lui. Au 31 décembre de chaque année, ou lorsque le délégant en fait la demande, le délégataire rend compte de sa gestion et remet au délégant les pièces justificatives en sa possession.

Le compte rendu doit comporter a minima les informations suivantes :

- la nature et le montant total des opérations réalisées pendant la période de délégation sur le compte d'affectation spéciale, en fonctionnement et investissement ; devront notamment être indiquées la part des dépenses consacrées au relogement des services suite à une opération de cession d'immeubles et celle qui aura pu être utilisée à d'autres types de dépenses immobilières ;
- la ventilation des dépenses par grandes directions du ministère.

Pour établir le présent compte-rendu, le délégant mettra à la disposition du délégataire un document normalisé.

Article 4 : Obligations du délégant

Le délégant s'engage à fournir en temps utile tous les éléments d'information dont le délégataire a besoin pour l'exercice de sa mission.

Après signature du présent document, le délégant en adresse une copie aux autorités chargées du contrôle financier et au comptable assignataire concernés.

Article 5 : Exécution financière de la délégation

Les moyens financiers alloués par le délégant pour l'exécution de la présente délégation de gestion se limitent, pour chaque exercice, aux montants des autorisations d'engagement et des crédits de paiement disponibles sur le budget opérationnel de programme du ministère de xxxxxxxxxxxxxxxx, alimenté par le délégant, responsable de programme.

Les dépenses réalisées dans le cadre de la délégation de gestion sont imputées sur le programme 722 « Dépenses Immobilières» du compte d'affectation spéciale « gestion du patrimoine immobilier de l'Etat ».

Le délégataire exerce, dans cette limite et pour les seules lignes budgétaires ci-dessus précisées, la fonction d'ordonnateur principal des dépenses.

Article 6 : Modification du document

Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution du présent document, définie d'un commun accord entre les parties, fait l'objet d'un avenant, dont un exemplaire est transmis aux destinataires du présent document mentionnés à l'article 4.

Article 7 : Durée, reconduction et résiliation du document

Le présent document prend effet à la date de sa signature par l'ensemble des parties concernées et prend fin le 31 décembre 2007. Il est reconductible tacitement par période d'un an après cette date.

Il peut être mis fin à la présente délégation de manière anticipée sur l'initiative d'une des parties sous réserve d'une notification écrite de la décision de résiliation, de l'information du comptable et des autorités chargées du contrôle financier concernés et de l'observation d'un délai de 3 mois.

Le délégant informe sans délai les autorités chargées du contrôle financier et le comptable assignataire concernés ainsi que l'Agence pour l'informatique financière de l'Etat des décisions de reconduction du présent document ainsi que de la date à laquelle celui-ci cesse de produire ses effets.

Article 8 : Publication du document

Le présent document sera publié dans les bulletins officiels des deux ministères concernés.

Fait, à Paris, le

Le délégant

Le délégataire

**Pour le ministre délégué au Budget et à la
réforme de l'Etat**

Pour le ministre de la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Daniel DUBOST

Chef du service France Domaine

Xxxxxx XXXXXXXXXXXX

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Ministère de xxxxxxxxxxxxxxxx

Copie : Autorités chargées du contrôle financier du délégant et du délégataire
Comptable assignataire (du délégant et de délégataire)
Agence pour l'informatique financière de l'Etat