Décret n° 2026-1013 du 28 octobre 2026 relatif au cadre locatif applicable aux casernes de gendarmerie nationale

Source : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000055037137

Décret n° 2026-1013 du 28 octobre 2026 relatif au cadre locatif applicable aux casernes de gendarmerie nationale

Le Premier ministre,Sur le rapport du ministre de l'intérieur,Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 312-3-1, L. 421-3, L. 422-2, L. 422-3 et L. 481-1 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L. 1111-1, L. 1212-1, L. 1212-2 et L. 2111-1 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 1212-2, L. 1311-19, L. 2252-2, L. 3231-4-1 et L. 4253-2 ;

Vu le code monétaire et financier, notamment ses dispositions relatives au livret A et à la Caisse des dépôts et consignations ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, notamment son article 99 ;

Vu le décret n° 93-130 du 28 janvier 1993 relatif aux modalités d'attribution de subventions aux collectivités territoriales pour la construction de casernements de gendarmerie ;

Vu le décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016 relatif aux conditions de réalisation et de financement d'opérations immobilières par les offices publics de l'habitat et les sociétés d'habitations à loyer modéré financées par des prêts garantis par les collectivités territoriales et leurs groupements, destinées aux unités de gendarmerie nationale, aux forces de police nationale, aux services départementaux d'incendie et de secours et aux services pénitentiaires ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 10 septembre 2026,Décrète :

Article 1: Le présent décret s'applique aux contrats par lesquels l'Etat prend à bail des bâtiments destinés, en tout ou partie, à l'usage de caserne de gendarmerie nationale auprès :1° Des collectivités territoriales et de leurs groupements ;2° Des organismes d'habitations à loyer modéré ;3° Des sociétés d'économie mixte légalement habilitées à réaliser, acquérir, financer, gérer ou donner à bail les immeubles concernés.Les paramètres économiques et financiers prévus par le présent décret sont applicables dans les mêmes conditions à l'ensemble des propriétaires mentionnés au présent article.Les bâtiments pris à bail peuvent être occupés conjointement par la gendarmerie nationale et par d'autres services de l'Etat. Après la prise à bail initiale, un ou plusieurs autres services de l'Etat peuvent se substituer, en tout ou partie, à la gendarmerie nationale dans l'occupation des bâtiments, l'Etat demeurant titulaire du bail.Cette évolution n'emporte, par elle-même, ni changement du régime applicable au bail, ni modification de ses conditions financières, ni extinction des droits de l'Etat au titre de l'option d'achat lorsqu'elle est stipulée.Elle intervient dans le respect de la destination contractuelle du bien, des habilitations du propriétaire et des obligations attachées aux subventions, garanties, concours et financements mobilisés pour l'opération, après accomplissement des formalités et obtention des accords nécessaires.

Article 2: L'opération immobilière est conçue, portée, financée et réalisée à l'initiative et sous la responsabilité du propriétaire.L'Etat exprime un besoin immobilier général. Il ne choisit ni le maître d'œuvre, ni les entreprises, ni les procédés de construction et n'exerce pas d'influence déterminante sur la conception ou la réalisation de l'ouvrage.La validation par l'Etat du dossier économique et financier de l'opération ne vaut ni commande de travaux, ni promesse de bail, ni engagement définitif de prise à bail, ni approbation des conditions dans lesquelles le propriétaire réalise ou fait réaliser l'opération.La

convention prévue au deuxième alinéa de l'article L. 312-3-1 du code de la construction et de l'habitation, pour les opérations visées au premier alinéa du même article, identifie l'opération et ses parties, retrace son plan de financement et précise les garanties consenties ainsi que les conditions générales de sa réalisation et de son financement.Elle ne vaut ni commande de travaux, ni promesse de bail et ne comporte aucune prescription conférant à l'Etat une influence déterminante sur la conception de l'ouvrage.Le modèle de cette convention est fixé par arrêté conjoint du ministre de l'intérieur et du ministre chargé du budget et du domaine. Elle cesse de produire effet à la date de prise d'effet du contrat de location.

Article 3: Le loyer annuel initial est déterminé selon une méthode objective, traçable et contrôlable à partir du prix de revient admissible de l'opération et des composantes normées prévues au présent article.Il comprend exclusivement :1° Une composante correspondant à l'amortissement normatif de la part du besoin de financement admissible non couverte par les fonds propres mentionnés au 2° et à une charge financière calculée par application d'un taux normatif déterminé à partir du taux prospectif du livret A applicable à la date de signature du bail, selon des modalités fixées par arrêté conjoint du ministre de l'intérieur et du ministre chargé du budget et du domaine ;2° Le cas échéant, la rémunération et la reconstitution progressive des fonds propres effectivement mobilisés par le propriétaire pour le financement de l'opération ;3° Des frais généraux forfaitaires, calculés selon un taux et des modalités fixés par l'arrêté conjoint mentionné au 1° ;4° Les impôts, taxes, contributions obligatoires et assurances non récupérables directement rattachables au bien loué et effectivement supportés par le propriétaire ;5° Une participation pour couverture du renouvellement des composants, dite « PCRC », destinée à contribuer au financement des travaux de gros entretien et de renouvellement des composants relevant de la responsabilité du propriétaire.Le taux normatif retenu lors de la signature du bail demeure applicable pendant toute la durée de l'échéancier normatif. Il est déterminé à partir du taux prospectif du livret A applicable à cette date, selon les modalités fixées par arrêté conjoint du ministre de l'intérieur et du ministre chargé du budget et du domaine. Le loyer n'est pas ajusté en fonction du taux, des échéances ou des conditions des emprunts effectivement souscrits par le propriétaire.Les subventions publiques, participations financières, indemnités d'assurance et autres concours financiers effectivement attribués à l'opération et affectés au financement de dépenses admissibles sont retracés dans son plan de financement. Ils sont pris en compte, selon leur objet et leurs conditions d'attribution, pour déterminer le besoin de financement admissible de l'opération.Les apports en nature, notamment la mise à disposition ou la cession gratuite d'un terrain, sont retracés séparément dans le dossier économique et financier. Leur valeur estimative n'est pas incluse dans le prix de revient admissible lorsqu'elle n'a donné lieu à aucune dépense effectivement supportée par le propriétaire.Lorsque le prix de revient définitif n'est pas connu à la date de prise d'effet du bail, le loyer annuel initial est fixé à titre provisoire. Le loyer annuel initial définitif est arrêté après consolidation du prix de revient admissible, dans les conditions fixées par arrêté conjoint du ministre de l'intérieur et du ministre chargé du budget et du domaine.La différence entre les montants versés sur la base du loyer annuel initial provisoire et ceux résultant du loyer annuel initial définitif fait l'objet d'une régularisation à compter de la date de prise d'effet du bail.Les modalités de détermination du prix de revient admissible, du loyer annuel initial provisoire et du loyer annuel initial définitif ainsi que les pièces justificatives exigibles sont précisées par arrêté conjoint du ministre de l'intérieur et du ministre chargé du budget et du domaine.

Article 4: Le contrat de location est conclu pour une durée de neuf ans.Il est conforme à un bail-type ayant reçu l'approbation conjointe de la direction générale des finances publiques et de l'administration occupante.Lors de la conclusion du premier contrat de location, les parties examinent la possibilité d'y stipuler une option d'achat au bénéfice de l'Etat. Cette option ne peut être stipulée qu'avec l'accord exprès du propriétaire. Lorsqu'elle est stipulée, le propriétaire consent, par le bail ou l'avenant qui l'introduit, à son exercice ultérieur par l'Etat dans les conditions prévues au contrat, lequel précise notamment la méthode de calcul de son prix d'exercice. A défaut d'accord lors de la conclusion du

premier bail, l'option d'achat peut être introduite ultérieurement par avenant, avec l'accord exprès des parties.Le bail peut être renouvelé par périodes successives de neuf ans, par accord exprès des parties formalisé par avenant.Le renouvellement ne donne pas lieu à une nouvelle détermination du loyer annuel initial. Le loyer annuel applicable à la date du renouvellement poursuit son évolution selon les échéanciers normatifs, les paramètres et les règles fixés par le bail et, le cas échéant, par ses avenants.Lorsqu'une opération d'extension, de restructuration ou de réhabilitation porte sur un bien pris à bail en application du présent décret, elle peut être traitée par avenant en qualité d'opération complémentaire.Cette opération fait l'objet d'un prix de revient admissible, d'un plan de financement et d'un échéancier normatif distincts. Elle ne peut comprendre les dépenses relevant des obligations du propriétaire ou déjà couvertes à un autre titre.Le supplément de loyer s'ajoute au loyer annuel applicable sans modifier rétroactivement les échéanciers antérieurement établis, la date d'expiration de la période de location en cours ou les conditions de renouvellement du bail.Les modalités d'application du présent article sont précisées par arrêté conjoint du ministre de l'intérieur et du ministre chargé du budget et du domaine.

Article 5: Le propriétaire tient, pour chaque opération, un suivi financier individualisé permettant d'assurer la traçabilité du prix de revient, des financements, des fonds propres, des concours publics et des différentes composantes du loyer.Il transmet à l'Etat, tous les trois ans, un rapport de suivi financier dit « livre ouvert », établi dans les conditions fixées par arrêté conjoint du ministre de l'intérieur et du ministre chargé du budget et du domaine.Ce rapport présente séparément les éléments relatifs à chacune des trois années couvertes et une situation consolidée à la fin de la période. Il ne donne lieu à aucune révision du loyer en fonction des conditions de financement effectivement supportées par le propriétaire.La participation pour couverture du renouvellement des composants constitue une composante du loyer. Elle ne constitue ni une provision comptable, ni une réserve, ni un fonds affecté et ne fait l'objet d'aucun cantonnement.Son suivi extracomptable n'emporte, par lui-même, la constitution d'aucune créance ou dette entre les parties et n'ouvre aucun droit au remboursement autonome des sommes correspondant à la participation pour couverture du renouvellement des composants pendant l'exécution du bail. Cette règle ne fait pas obstacle à la prise en compte de l'écart cumulé positif dans le calcul de l'indemnité de départ anticipé ou du prix d'exercice de l'option d'achat, dans les conditions prévues à l'article 6.Le propriétaire tient à jour un relevé extracomptable de la participation pour couverture du renouvellement des composants et des travaux admissibles pris en compte à ce titre. Ce relevé est actualisé au moins une fois par an. Sa synthèse est transmise à l'Etat dans le cadre du rapport triennal mentionné au présent article et ne constitue pas un rapport annuel « livre ouvert ».

Article 6: En cas de résiliation ou de non-renouvellement du bail à l'initiative de l'Etat, avant le terme de l'échéancier normatif, le propriétaire reçoit une indemnité destinée à compenser les conséquences économiques directement imputables au départ de l'Etat.Cette indemnité est déterminée à partir :1° Du capital normatif restant à amortir ;2° De la part des fonds propres restant à reconstituer ;3° Des frais directement causés par le départ ;4° Sous déduction des dépenses évitées, de la valeur de réemploi, de relocation ou de cession du bien et de l'écart positif constaté au titre du suivi de la participation pour couverture du renouvellement des composants.Le capital normatif restant à amortir est déterminé exclusivement à partir des échéanciers normatifs résultant du bail et, le cas échéant, de ses avenants. Le capital restant dû au titre des emprunts effectivement souscrits par le propriétaire ne lui est pas substitué.Lorsqu'une ou plusieurs opérations complémentaires ont été réalisées, le capital normatif restant à amortir et les fonds propres restant à reconstituer correspondent à la somme des montants figurant dans l'échéancier initial et dans chacun des échéanciers complémentaires résultant des avenants correspondants.Lorsqu'une option d'achat est stipulée dans le bail ou introduite ultérieurement par avenant, l'Etat peut l'exercer pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la date de prise d'effet du premier contrat de location, dans les conditions prévues par le contrat. La notification de la levée de l'option indique la date envisagée du transfert de propriété. Ce transfert intervient après l'expiration du délai de préavis prévu

par le bail et l'accomplissement des formalités applicables aux acquisitions immobilières de l'Etat.Le prix d'exercice prend en compte le capital normatif restant à amortir, les fonds propres restant à reconstituer, les frais de transfert et, le cas échéant, la valeur du terrain antérieurement détenu par le propriétaire et qui n'a pas été financée par le loyer. Il est diminué de l'écart positif constaté au titre du suivi de la participation pour couverture du renouvellement des composants.Lorsque le coût d'acquisition du terrain a été intégré au besoin de financement retenu pour le calcul du loyer, aucune valeur foncière complémentaire ne peut être ajoutée au prix d'exercice.Lorsque le terrain appartenait au propriétaire avant l'engagement de l'opération, sa valeur vénale est évaluée par le service du Domaine à la date de levée de l'option. Cette évaluation porte sur la valeur du terrain nu, appréciée abstraction faite des constructions, ouvrages, aménagements et équipements financés par le loyer ainsi que de la plus-value directement imputable à leur réalisation.Lorsque le terrain a fait l'objet d'un apport en nature, les conditions de sa prise en compte dans le prix d'exercice sont appréciées au regard des droits fonciers effectivement détenus par le propriétaire et transférés à l'Etat, de l'acte de mise à disposition ou de cession et des obligations qui y sont attachées. La seule exclusion de la valeur estimative de cet apport du prix de revient admissible ne constitue pas un droit à sa valorisation lors de l'exercice de l'option d'achat.Lorsque l'opération a bénéficié d'une subvention, d'une participation ou d'un autre concours public, le transfert de propriété intervient dans le respect des obligations de conservation, d'affectation, de transfert ou de reversement attachées à ce concours.Les formules de calcul, les justificatifs exigibles et les modalités de mise en œuvre du présent article sont précisés par arrêté conjoint du ministre de l'intérieur et du ministre chargé du budget et du domaine.

Article 7: I.

- Les contrats de location conclus avant l'entrée en vigueur du présent décret demeurent régis par les dispositions législatives, réglementaires et contractuelles applicables à la date de leur signature.Le présent décret ne leur est pas applicable, y compris lorsqu'ils font l'objet, après son entrée en vigueur, d'un avenant, d'une prorogation, d'une reconduction ou d'un renouvellement.Lorsqu'une opération d'extension, de restructuration ou de réhabilitation porte sur un bien faisant l'objet d'un contrat mentionné au premier alinéa du présent I, elle n'a pas pour effet de placer ce contrat ou cette opération sous le régime du présent décret.Les conséquences financières de l'opération sont fixées par avenant au contrat principal. Le supplément de loyer est déterminé d'après la variation de la valeur locative du bien imputable aux travaux, estimée par le directeur régional ou départemental des finances publiques compétent, dans les conditions prévues par le code général de la propriété des personnes publiques.Ce supplément de loyer est soumis aux mêmes règles de durée, de révision et d'indexation que le loyer du contrat principal et prend fin avec celui-ci, sauf stipulation rendue nécessaire par les dispositions législatives ou réglementaires applicables.II.

- Les opérations immobilières qui, à la date d'entrée en vigueur du présent décret, n'ont pas encore donné lieu à la conclusion d'un contrat de location et dont la mise à disposition effective des locaux à l'Etat est prévue avant le 1er janvier 2028 demeurent régies par le cadre juridique et financier dans lequel elles ont été engagées, sous réserve du IV.III.

- Sous réserve du I, les opérations dont la mise à disposition effective des locaux à l'Etat intervient à compter du 1er janvier 2028 sont régies par le présent décret.IV.

- Par dérogation au II, une opération dont la mise à disposition effective des locaux à l'Etat est prévue au plus tard le 31 décembre 2027 peut être placée sous le régime du présent décret avant la conclusion du bail.Cette bascule est subordonnée :1° A une étude préalable de ses conséquences juridiques, financières et budgétaires ;2° A l'accord exprès du futur propriétaire ;3° A l'accord des personnes ayant consenti une garantie, attribué une subvention ou pris un engagement juridique ou financier dans l'opération, lorsque cet accord est nécessaire ;4° A l'avis du directeur régional ou départemental des finances publiques compétent sur les conditions financières de l'opération, lorsque cet avis est requis ;5° A une décision du ministre de l'intérieur ou de son représentant.La décision mentionnée au 5° ne vaut

ni bail, ni promesse de bail, ni engagement définitif de prise à bail.Lorsqu'une subvention a déjà été attribuée ou versée, la bascule est subordonnée à la neutralisation de ses effets financiers ou à sa régularisation dans les conditions prévues par l'acte attributif.Les modalités d'instruction de la demande de bascule sont précisées par arrêté conjoint du ministre de l'intérieur et du ministre chargé du budget et du domaine.

Article 8: Les dispositions du décret susvisé du 28 janvier 1993 cessent d'être applicables aux contrats et opérations autres que ceux mentionnés aux I et II de l'article 7.Les dispositions du décret susvisé du 26 décembre 2016 ne sont pas applicables aux opérations destinées aux unités de gendarmerie nationale régies par le présent décret, mais demeurent applicables aux opérations relevant de leur champ d'application destinées aux forces de police nationale, aux services départementaux d'incendie et de secours et aux services pénitentiaires, ainsi qu'aux contrats et opérations de gendarmerie mentionnés aux I et II de l'article 7.

Article 9: Le ministre de l'intérieur, la ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, le ministre de l'action et des comptes publics et le ministre de la ville et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Signataires : Fait le 28 octobre 2026.Sébastien LECORNUPar le Premier ministre :Le ministre de l'intérieur,Laurent NUNEZLa ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation,Françoise GATELLe ministre de l'action et des comptes publics,David AMIELLe ministre de la ville et du logement,Vincent JEANBRUN

==========

==========

Arrêté du 28 octobre 2026 relatif à la mise en œuvre du cadre locatif applicable aux casernes de gendarmerie nationale

Le ministre de l'intérieur et le ministre de l'action et des comptes publics,Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code monétaire et financier, notamment ses dispositions relatives au livret A et à la Caisse des dépôts et consignations ;

Vu le décret n° 2026-1013 du 28 octobre 2026 relatif au cadre locatif applicable aux casernes de gendarmerie nationale ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 10 septembre 2026,Arrêtent :

Article 1: Préalablement à la conclusion du bail, le futur propriétaire transmet à l'Etat un dossier économique et financier comprenant :1° Son identification, son statut juridique et les actes établissant sa compétence ou son habilitation à réaliser l'opération et à donner le bien à bail ;2° Une présentation générale de l'opération indiquant sa localisation, sa capacité, la répartition prévisionnelle entre locaux de service, logements, locaux techniques, stationnements, voiries et réseaux ;3° Le prix de revient prévisionnel ventilé selon les catégories mentionnées à l'article 2 ;4° Les éléments relatifs au terrain d'assiette, à sa maîtrise foncière, à son coût éventuel et à son mode de financement ;5° Le plan de financement prévisionnel faisant apparaître les emprunts, les fonds propres, les subventions, les participations financières, les indemnités d'assurance et les autres concours financiers affectés à l'opération ;6° Les simulations, offres ou contrats permettant d'établir la réalité, le montant, la durée et l'affectation des financements envisagés ;7° Le montant des fonds propres dont la mobilisation est envisagée et, lorsque l'opération ne comporte aucun emprunt, la durée de reconstitution proposée ;8°

Une estimation des impôts, taxes, contributions et assurances non récupérables ;9° Le calcul prévisionnel des frais généraux et de la participation pour couverture du renouvellement des composants, dite « PCRC » ;10° Le tableau prévisionnel de calcul du loyer annuel initial et l'échéancier normatif correspondant.Lors de la phase prévisionnelle, le futur propriétaire n'est pas tenu de produire un titre de propriété définitif. Il produit tout document établissant la maîtrise foncière envisagée ou la possibilité raisonnable de l'obtenir, notamment une promesse, une option, une convention foncière, une délibération ou un accord de principe.Le titre de propriété ou le droit permettant la réalisation de l'opération et sa mise à bail est produit au plus tard à la date de prise d'effet du bail.Lorsque l'opération entre dans le champ du premier alinéa de l'article L. 312-3-1 du code de la construction et de l'habitation et bénéficie d'une garantie d'emprunt d'une ou de plusieurs collectivités territoriales ou de leurs groupements, le dossier comprend la convention prévue au deuxième alinéa du même article, établie dans les conditions de l'article 2 du décret. Cette convention est conforme au modèle figurant à l'annexe 3 du présent arrêté.La validation du dossier ne vaut ni commande de travaux, ni promesse de bail, ni engagement définitif de prise à bail.

Article 2: Le prix de revient admissible comprend exclusivement les dépenses directement nécessaires à la réalisation et à la mise à disposition du bien loué.Peuvent notamment être retenus :1° Le prix d'acquisition du terrain effectivement supporté par le propriétaire lorsqu'il est acquis spécialement pour l'opération, ainsi que les frais d'acte et les frais directement liés à cette acquisition ;2° Les études préalables, diagnostics, sondages et études de sol ;3° Les dépenses de maîtrise d'œuvre ;4° Le coût des travaux de construction, de réhabilitation, de démolition préalable, de dépollution, d'aménagement, de viabilisation, de voiries et de réseaux ;5° Les dépenses de contrôle technique, de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé et les autres prestations techniques obligatoires ;6° Les assurances directement liées à la réalisation de l'opération ;7° Les taxes et contributions non récupérables directement liées à la réalisation du bien ;8° Les frais financiers intercalaires effectivement supportés par le propriétaire pendant la phase de réalisation de l'opération, directement liés à son préfinancement et dûment justifiés ;9° Les honoraires directement imputables à l'opération ;10° Les dépenses internes de maîtrise d'ouvrage, de conduite d'opération et de pilotage lorsqu'elles sont individualisées, justifiées par une comptabilité analytique ou tout document équivalent et distinctes des frais généraux mentionnés à l'article 6 ;11° Les dépenses directement rendues nécessaires par les contraintes propres au terrain ou au site.Les frais financiers intercalaires mentionnés au 8° sont retenus pour leur montant définitivement supporté et justifié lors de la consolidation du prix de revient. Ils ne peuvent comprendre les pénalités, intérêts de retard ou surcoûts imputables à un manquement du propriétaire.Les montants sont retenus hors taxes lorsque la taxe sur la valeur ajoutée est récupérable et toutes taxes comprises lorsqu'elle ne l'est pas.Ne sont pas admissibles :1° La valeur estimative du terrain mis à disposition ou cédé gratuitement au propriétaire, ou acquis pour un prix symbolique, sous réserve du prix effectivement acquitté et des frais d'acte directement supportés ;2° Les dépenses étrangères à l'opération ou insuffisamment justifiées ;3° Les charges communes ou de structure non individualisées ;4° Les marges, rémunérations ou frais non documentés ;5° Les pénalités, intérêts de retard et surcoûts imputables à un manquement du propriétaire ;6° Les dépenses déjà couvertes par le forfait de frais généraux ou par une autre composante du loyer ;7° Les dépenses financées ou prises en charge au titre d'une autre opération ;8° Toute double prise en compte d'une même dépense.Les subventions, participations financières, indemnités d'assurance et autres concours financiers affectés à l'opération sont retracés dans le plan de financement.Le prix de revient admissible net des concours est égal au prix de revient admissible diminué des ressources financières qui, compte tenu de leur objet et de leurs conditions d'attribution, financent des dépenses admises et réduisent le besoin de financement du propriétaire.Les apports en nature sont retracés séparément. Leur valeur estimative n'est pas déduite du besoin de financement lorsqu'elle n'est pas comprise dans le prix de revient admissible.

Article 3: Lorsque le prix de revient définitif n'est pas connu à la date de prise d'effet du bail ou, pour une opération complémentaire, à la date de mise à disposition des surfaces ou ouvrages concernés, le loyer annuel initial ou le supplément de loyer annuel initial est provisoirement déterminé à partir du prix de revient prévisionnel validé par l'Etat.Le bail ou, pour une opération complémentaire, l'avenant correspondant mentionne le caractère provisoire du loyer annuel initial ou du supplément de loyer annuel initial et comporte le tableau de calcul ainsi que l'échéancier normatif établis sur cette base.Sauf circonstances dûment justifiées et acceptées par l'Etat, le propriétaire transmet, dans les six mois suivant l'arrêté définitif des comptes de l'opération et, en tout état de cause, au plus tard dans les dix-huit mois suivant la mise à disposition du bien ou, pour une opération complémentaire, des surfaces ou ouvrages concernés :1° Le décompte définitif des dépenses ;2° Les pièces justificatives correspondantes ;3° Le plan de financement actualisé ;4° Le montant définitif des subventions, participations financières, indemnités d'assurance et autres concours financiers affectés à l'opération ;5° Le montant des fonds propres effectivement mobilisés ;6° La situation foncière définitive ;7° Les éléments définitifs ou actualisés relatifs aux impôts, taxes, contributions et assurances.Le prix de revient définitif admissible est arrêté contradictoirement par les parties au moyen d'un état de consolidation.Le loyer annuel initial définitif ou, pour une opération complémentaire, le supplément de loyer annuel initial définitif est recalculé à partir de ce prix de revient, sans modification du taux normatif fixé à la date de signature du bail ou, pour une opération complémentaire, à la date de signature de l'avenant correspondant.La fixation du loyer annuel initial définitif ou, pour une opération complémentaire, du supplément de loyer annuel initial définitif est constatée par avenant au bail. L'état de consolidation, le tableau de régularisation et l'échéancier normatif définitif correspondant sont annexés à cet avenant.Cet avenant constate l'application des modalités de consolidation prévues lors de la conclusion du bail ou de l'avenant relatif à l'opération complémentaire. Il ne modifie ni le taux normatif, ni la méthode de calcul, ni la durée de l'échéancier initialement retenue pour l'opération concernée, ni la date d'expiration de la période de location en cours.Le loyer annuel initial définitif se substitue au loyer annuel initial provisoire à compter de la date de prise d'effet du bail. Pour une opération complémentaire, le supplément de loyer annuel initial définitif se substitue au supplément provisoire à compter de la date de mise à disposition des surfaces ou ouvrages concernés. Cette substitution donne lieu à la régularisation des sommes versées.En cas de désaccord sur une dépense ou sur son admissibilité, les parties peuvent recourir à la procédure de contre-expertise prévue par le bail.

Article 4: I.

- Préalablement à la conclusion de l'avenant mentionné à l'article 4 du décret, le propriétaire transmet un dossier économique et financier complémentaire comprenant :1° L'identification du bail initial et des échéanciers normatifs en cours ;2° Une présentation de l'opération complémentaire, de son calendrier et de ses effets sur la capacité, les surfaces, l'usage ou la durée d'utilisation du bien ;3° Le prix de revient prévisionnel de l'opération, ventilé selon les catégories mentionnées à l'article 2 ;4° Une ventilation distinguant :a) Les dépenses relevant des obligations d'entretien, de réparation, de gros entretien ou de renouvellement du propriétaire ;b) La valeur des travaux déjà prise en compte dans le suivi extracomptable de la PCRC ;c) Les dépenses couvertes par la mise en jeu d'une garantie, une indemnité d'assurance, une subvention, une participation financière ou un autre concours financier ;d) Les dépenses susceptibles d'être admises au titre de l'opération complémentaire ;5° Le plan de financement prévisionnel de l'opération complémentaire ;6° Le montant des fonds propres dont la mobilisation est envisagée ;7° Les éléments permettant d'établir la durée du financement retenu pour l'opération complémentaire ;8° Le calcul prévisionnel du supplément de loyer ;9° Le cas échéant, les éléments relatifs à l'acquisition d'un terrain ou de droits fonciers supplémentaires strictement nécessaires à l'extension.II.

- Le prix de revient admissible de l'opération complémentaire comprend exclusivement les dépenses nouvelles directement nécessaires à sa réalisation.En sont déduites ou exclues :1° Les dépenses relevant des obligations contractuelles ou légales du propriétaire ;2° La valeur des travaux prise en

compte au titre du suivi de la PCRC ;3° Les sommes versées au titre de la mise en jeu d'une garantie ou d'une assurance ainsi que les subventions, participations financières et autres concours financiers qui, compte tenu de leur objet, financent des dépenses admises et réduisent le besoin de financement de l'opération complémentaire ;4° Les dépenses déjà intégrées au prix de revient de l'opération initiale ou d'une précédente opération complémentaire ;5° La valeur du terrain déjà comprise dans l'économie du bail, sauf acquisition spécialement réalisée pour les besoins de l'extension ;6° Toute dépense faisant l'objet d'une double prise en charge.III.

- Le supplément de loyer annuel initial comprend, dans les conditions prévues par le présent arrêté :1° Une composante de financement calculée à partir du montant du financement normatif de l'opération complémentaire, correspondant à la part de son besoin de financement admissible non couverte par les fonds propres pris en compte, de la durée du financement retenu pour cette opération et du taux normatif déterminé conformément à l'article 5 à la date de signature de l'avenant ;2° Le cas échéant, une composante de rémunération et de reconstitution des fonds propres effectivement mobilisés ;3° Des frais généraux calculés par application du taux prévu à l'article 6 au prix de revient admissible de l'opération complémentaire, avant déduction des concours financiers ;4° Les impôts, taxes, contributions et assurances non récupérables directement imputables à l'opération complémentaire ;5° Une PCRC complémentaire calculée sur le prix de revient admissible de l'opération complémentaire, hors coût d'acquisition du terrain ou de droits fonciers supplémentaires et frais directement liés à cette acquisition, avant déduction des concours financiers.IV.

- La PCRC complémentaire est calculée selon le barème prévu à l'article 7. La première année de ce barème commence à la date de mise à disposition des surfaces ou ouvrages issus de l'opération complémentaire.La PCRC applicable à l'opération initiale et celles applicables aux opérations complémentaires antérieures poursuivent leur évolution sans modification.V.

- Lorsque le prix de revient définitif de l'opération complémentaire n'est pas connu à la date de signature de l'avenant, le supplément de loyer annuel initial est fixé provisoirement puis consolidé dans les conditions prévues à l'article 3.VI.

- Le supplément de loyer annuel initial, fixé à titre provisoire ou définitif, est dû à compter de la mise à disposition des surfaces ou ouvrages concernés. Il s'ajoute au loyer annuel applicable, sans modification rétroactive des échéanciers normatifs antérieurs.A compter de sa fixation définitive, les suppléments de loyer annuels applicables évoluent dans les conditions prévues à l'article 8.L'avenant comporte le tableau de calcul et l'échéancier normatif complémentaire.

Article 5: La composante relative au financement est calculée à partir :1° Du montant du financement normatif, correspondant à la part du besoin de financement admissible non couverte par les fonds propres pris en compte ;2° De la durée du financement retenu pour l'opération à la date de conclusion du bail ou, pour une opération complémentaire, à la date de signature de l'avenant correspondant ;3° Du taux normatif applicable à l'opération, déterminé à partir du taux prospectif du livret A applicable à la date de signature du bail ou, pour une opération complémentaire, à la date de signature de l'avenant correspondant.Pour l'application du présent arrêté, le taux prospectif du livret A correspond au taux du livret A de long terme retenu dans la dernière note technique publiée par l'administration chargée du logement relative aux hypothèses macroéconomiques applicables à l'analyse de l'équilibre des opérations locatives sociales. La valeur applicable est celle figurant dans la dernière note publiée à la date de signature du bail ou, pour une opération complémentaire, de l'avenant correspondant.Le taux prospectif du livret A ainsi déterminé constitue le sous-jacent du taux normatif applicable à l'opération. Le taux normatif est égal à ce taux prospectif majoré de 0,5 point de pourcentage. Le taux normatif retenu à la date de signature du bail ou, pour une opération complémentaire, de l'avenant correspondant demeure inchangé pendant toute la durée de l'échéancier normatif correspondant.Il n'est pas modifié en fonction :1° De l'évolution ultérieure du taux du livret A ;2° Du taux effectivement obtenu ou supporté par le propriétaire ;3° D'une renégociation, d'un refinancement ou d'une restructuration de ses emprunts ;4°

Des écarts entre l'échéancier normatif et les échéances effectivement supportées.La durée de l'échéancier normatif correspond à la durée du financement retenu pour l'opération à la date de conclusion du bail ou, pour une opération complémentaire, à la date de signature de l'avenant correspondant. Elle demeure inchangée pendant toute la durée de cet échéancier, y compris en cas de renégociation, de refinancement ou de restructuration ultérieure des emprunts du propriétaire.Lorsque plusieurs emprunts concourent au financement de l'opération, la durée retenue est celle du financement principal, entendu comme celui représentant la part la plus importante du besoin de financement couvert par emprunt.Lorsque l'opération ne comporte aucun emprunt, la durée de l'échéancier normatif est la durée de reconstitution des fonds propres retenue dans le dossier économique et financier et arrêtée par les parties à la date de conclusion du bail ou, pour une opération complémentaire, à la date de signature de l'avenant correspondant. Cette durée demeure inchangée pendant toute la durée de l'échéancier.Les principales caractéristiques des financements effectivement souscrits peuvent être communiquées à titre d'information et de contrôle. Elles ne se substituent pas aux échéanciers normatifs et ne donnent lieu à aucune régularisation du loyer.Les fonds propres sont pris en compte dans la limite des montants effectivement mobilisés et justifiés pour l'opération. Ils font l'objet d'une reconstitution progressive et d'une rémunération calculée par application du même taux normatif que celui retenu pour la composante relative au financement.La durée de reconstitution des fonds propres est identique à la durée de l'échéancier normatif de financement retenue pour l'opération.Une même somme ne peut être prise en compte simultanément au titre des fonds propres et du financement normatif. Le montant de fonds propres faisant l'objet d'une reconstitution ne peut excéder le montant effectivement mobilisé et justifié pour l'opération. Leur rémunération est exclusivement déterminée selon les modalités prévues au présent article.La méthode de calcul du financement normatif et de la composante relative aux fonds propres est précisée à l'annexe 1.

Article 6: Les frais généraux sont calculés par application d'un taux forfaitaire unique de 0,5 % au prix de revient admissible mentionné à l'article 2, avant déduction des concours financiers affectés à l'opération.Ce taux est applicable à tous les propriétaires, indépendamment de leur nature juridique, de leur taille ou des caractéristiques de l'opération.Il couvre forfaitairement les frais de gestion, d'administration, de comptabilité et de suivi patrimonial qui ne sont pas directement intégrés au prix de revient admissible.En raison de leur caractère forfaitaire, les frais généraux ne font l'objet d'aucune régularisation en fonction des dépenses réellement supportées.Leur montant est révisé tous les trois ans selon l'évolution de l'indice des loyers des activités tertiaires, sans modification du taux fixé au premier alinéa ni de l'assiette initiale.L'indice de référence est le dernier indice des loyers des activités tertiaires publié à la date de prise d'effet du bail ou, pour une opération complémentaire, à la date de mise à disposition des surfaces ou ouvrages concernés. A chaque échéance triennale, la révision est calculée par rapport au dernier indice publié à cette date.Les impôts, taxes, contributions obligatoires et assurances non récupérables directement rattachables au bien loué sont évalués à titre prévisionnel lorsqu'ils ne sont pas connus à la date de prise d'effet du bail. Ils sont ensuite ajustés au montant effectivement supporté par le propriétaire, sur présentation des justificatifs correspondants.Ne sont pas pris en compte les pénalités, majorations et intérêts de retard, les impositions assises sur les bénéfices ou les revenus du propriétaire ainsi que les prélèvements qui ne sont pas directement rattachables au bien loué.Toute modification du régime fiscal applicable est prise en compte dans le respect du principe de neutralité économique pour les parties.

Article 7: Le loyer comprend une participation pour couverture du renouvellement des composants, dite « PCRC », calculée sur le prix de revient définitif admissible de l'opération, hors coût d'acquisition du terrain et frais directement liés à cette acquisition, avant déduction des concours financiers, selon le barème suivant :1° De la première à la troisième année du bail : 0,4 % ;2° De la quatrième à la sixième année : 0,7 % ;3° De la septième à la neuvième année : 0,9 % ;4° De la dixième à la douzième année : 1 %.A compter de la treizième année, le montant atteint au titre de la période comprise entre la dixième et

la douzième année est revalorisé tous les trois ans selon l'évolution de l'indice du coût de la construction.L'indice de référence est le dernier indice du coût de la construction, publié à la date de début de la période comprise entre la dixième et la douzième année. A chaque échéance triennale de revalorisation, le montant est actualisé par rapport au dernier indice publié à cette date.La PCRC est une composante forfaitaire du loyer. Elle ne constitue ni une provision comptable, ni une réserve, ni un fonds affecté. Elle ne fait l'objet d'aucun cantonnement et ne constitue, par elle-même, ni une créance du propriétaire sur l'Etat, ni une dette de l'Etat envers le propriétaire.Le propriétaire tient à jour un relevé extracomptable, actualisé au moins une fois par an, présentant séparément, pour l'opération initiale et, le cas échéant, pour chaque opération complémentaire :1° Le montant de la PCRC compris dans les loyers versés depuis l'origine de l'opération concernée ;2° La valeur brute des travaux admissibles de gros entretien et de renouvellement des composants réalisés depuis l'origine de l'opération concernée ;3° L'écart annuel et l'écart cumulé entre ces montants.Une synthèse de ce relevé est transmise à l'Etat dans le cadre du rapport triennal prévu à l'article 9.Ce relevé ne constitue pas un rapport annuel « livre ouvert » et n'emporte aucune obligation de constitution d'un passif ou d'un compte dédié.Seul l'écart cumulé positif est déduit, le cas échéant, de l'indemnité de départ anticipé ou du prix d'exercice de l'option d'achat.Les modalités de calcul et de suivi de la PCRC sont précisées à l'annexe 1.

Article 8: A compter de la fixation du loyer annuel initial définitif, les loyers annuels applicables résultent de l'évolution des différentes composantes selon les règles suivantes :1° La composante relative au financement et celle relative aux fonds propres évoluent conformément aux échéanciers normatifs annexés au bail et, le cas échéant, à ses avenants ;2° Le montant des frais généraux est révisé tous les trois ans selon l'indice des loyers des activités tertiaires ;3° Les impôts, taxes, contributions et assurances non récupérables sont ajustés au montant effectivement supporté ;4° La PCRC évolue par périodes successives de trois ans selon le barème prévu à l'article 7. A compter de la treizième année, son montant est revalorisé tous les trois ans selon l'évolution de l'indice du coût de la construction.L'évolution résultant de l'application de ces règles ne fait l'objet d'aucun plafonnement global.Les paramètres et méthodes de calcul fixés lors de la signature du bail ou, pour une opération complémentaire, lors de la signature de l'avenant correspondant, ne peuvent être modifiés unilatéralement.Toute modification substantielle acceptée par les parties est formalisée par avenant.Le renouvellement du bail ne donne pas lieu à une nouvelle détermination du loyer annuel initial. Le loyer annuel applicable à la date du renouvellement poursuit son évolution selon les paramètres et échéanciers en cours.

Article 9: Le propriétaire transmet à l'Etat, tous les trois ans, un rapport de suivi financier dit « livre ouvert ».Ce rapport présente séparément les données relatives à chacune des trois années couvertes ainsi qu'une situation consolidée à la fin de la période.Il comprend :1° L'identification de l'opération et du bail ;2° Le prix de revient définitif admissible et son plan de financement ;3° Le montant des subventions, participations financières, indemnités d'assurance et autres concours financiers affectés à l'opération ;4° Les échéanciers normatifs et le capital normatif restant à amortir ;5° L'état de reconstitution des fonds propres ;6° La ventilation du loyer entre ses différentes composantes ;7° L'assiette, le taux et l'évolution des frais généraux ;8° Le montant des impôts, taxes, contributions et assurances non récupérables ;9° La synthèse du suivi extracomptable de la participation pour couverture du renouvellement des composants ;10° L'état des travaux d'entretien, de réparation, de gros entretien, de renouvellement et de mise en conformité relevant des obligations légales ou contractuelles du propriétaire, en distinguant les travaux réalisés, programmés, demandés par l'Etat ou demeurant en attente ainsi que les suites données aux demandes adressées au propriétaire ;11° Les événements susceptibles d'affecter l'économie de l'opération ou, lorsqu'une option d'achat est stipulée dans le bail, les conditions de son exercice.Les principales caractéristiques des financements effectivement souscrits peuvent être communiquées à l'Etat à titre d'information. Elles ne se substituent pas aux paramètres et échéanciers normatifs et ne donnent lieu à aucune régularisation du loyer.Lorsque les informations ainsi communiquées font apparaître un écart significatif et durable entre

les conditions de financement effectivement supportées par le propriétaire et les paramètres normatifs de l'opération, les parties peuvent en examiner les conséquences sur l'équilibre économique de l'opération à l'occasion du rapport triennal. Cet examen n'emporte aucun droit à révision ou à régularisation du loyer.La transmission du rapport ne vaut ni approbation des conditions de financement effectivement supportées par le propriétaire, ni modification du loyer, ni renonciation de l'Etat à demander l'exécution des obligations légales ou contractuelles incombant au propriétaire.Lorsqu'une ou plusieurs opérations complémentaires ont été réalisées, le rapport présente séparément les données relatives à l'opération initiale et à chacune des opérations complémentaires. Il comporte également une situation consolidée de l'ensemble des échéanciers, des fonds propres et des composantes du loyer.

Article 10: L'indemnité de départ anticipé et, lorsqu'une option d'achat est stipulée dans le bail ou introduite ultérieurement par avenant, son prix d'exercice sont calculés conformément aux principes fixés par l'article 6 du décret et selon les méthodes définies à l'annexe 2 du présent arrêté.Le capital restant dû au titre des financements effectivement souscrits par le propriétaire n'est pas pris en compte.Le propriétaire transmet à l'Etat le calcul et les pièces justificatives correspondantes dans un délai de trente jours à compter de la demande.L'Etat dispose d'un délai de soixante jours à compter de la réception d'un dossier complet pour faire connaître sa décision ou ses observations.

Article 11: La demande de bascule prévue au IV de l'article 7 du décret est instruite sur la base d'un dossier comprenant :1° La demande ou la proposition de bascule ;2° La décision ou délibération du futur propriétaire acceptant la poursuite de l'opération sous le nouveau régime ;3° L'identification de l'opération, son calendrier et la date prévisionnelle de mise à disposition ;4° Le régime juridique et financier initialement retenu ;5° L'état d'avancement de l'opération et la liste des actes déjà conclus ou adoptés ;6° Le plan de financement initial et son actualisation éventuelle ;7° Le montant du loyer prévu dans le régime initial et le montant estimé selon le nouveau régime ;8° L'état des subventions, participations, garanties et autres engagements juridiques ou financiers ;9° L'avis du directeur régional ou départemental des finances publiques compétent, lorsque cet avis est requis ;10° L'avis de l'échelon territorial compétent de la gendarmerie nationale confirmant le maintien du besoin immobilier général et le calendrier de mise à disposition ;11° Tout document permettant d'apprécier les conséquences juridiques, financières et budgétaires de la bascule.L'étude d'impact compare les deux régimes et vérifie notamment :1° L'absence de remise en cause substantielle des engagements déjà pris ;2° L'absence de déséquilibre économique pour les parties ;3° La soutenabilité budgétaire du loyer pour l'Etat ;4° La compatibilité de la bascule avec les financements, garanties, subventions et contrats déjà établis ;5° Les conditions de neutralisation ou de régularisation des concours antérieurement accordés.La décision autorisant la bascule est notifiée au futur propriétaire et aux personnes ayant pris un engagement juridique ou financier dans l'opération. Elle ne vaut ni bail, ni promesse de bail, ni engagement définitif de prise à bail.

Article 12: Le présent arrêté sera publié au Journal officiel de la République française.

Signataires : Fait le 28 octobre 2026.Le ministre de l'intérieur,Laurent NUNEZLe ministre de l'action et des comptes publics,David AMIEL