

aefe

Agence pour
l'enseignement français
à l'étranger

Service immobilier

Sophie Barrault

Sophie.barrault@diplomatie.gouv.fr

01.53.69.31.65

Paris, le 25 Février 2019

Le Directeur

A

Mesdames et Messieurs les chefs
d'établissement

Circulaire N° EAEE1909295C

Objet : Concessions et conventions d'occupation précaire des logements de fonction situés sur les sites des établissements en gestion directe (EGD). Régime d'attribution et de délivrance des concessions et conventions d'occupation précaire des logements de fonction - conditions financières de l'occupation.

Vu les articles R 216-4 et suivants du Code de l'éducation,
Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,
Vu le décret n° 2002-22 du 4 janvier 2002 relatif à la situation administrative et financière des personnels des établissements d'enseignement français à l'étranger notamment son article 6,
Vu la circulaire interministérielle du 2 juillet 2013 relative au transfert des biens de l'Etat situés à l'étranger et gérés par l'Agence pour l'enseignement français à l'étranger,
Vu l'avis favorable de la Commission Interministérielle du 25 juin 2018,
Vu l'avis favorable du Comité Technique de l'AEFE du 2 juillet 2018,
Vu la délibération du Conseil d'administration de l'AEFE du 26 novembre 2018,

PREAMBULE

Les logements de fonction situés à l'intérieur de l'enceinte des établissements en gestion directe (EGD) peuvent être mis à disposition des personnels de l'AEFE relevant du décret 2002-22 du 4 janvier 2002 ou du droit local, dans le cadre de concessions et conventions d'occupation précaire de logement.

Il y a lieu de distinguer :

- le logement concédé par nécessité absolue de service,
- le logement concédé par utilité de service,
- le logement faisant l'objet d'une convention d'occupation précaire.

I- LES PRINCIPES DU RÉGIME DE LA CONCESSION ET DE LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

Quel qu'en soit le motif, les personnels des EGD ne peuvent occuper un logement dans un immeuble appartenant à l'AEFE ou détenu par celle-ci à un titre quelconque, que s'ils sont titulaires d'un titre d'occupation - concession ou convention d'occupation précaire de logement - délivré par celle-ci.

Les concessions et les conventions d'occupation précaire de logement sont précaires et révocables à tout moment. Leur durée est strictement limitée à celle pendant laquelle l'agent bénéficiaire occupe effectivement l'emploi qui la justifie.

Elles prennent fin, en cas d'aliénation, de nouvelle affectation ou de désaffectation du logement. L'occupant du logement en est informé au moins trois mois à l'avance et doit quitter les lieux à cette échéance et sans délai. Elles peuvent également prendre fin si le bénéficiaire ne respecte pas ses obligations contractuelles ou si celui-ci ne jouit pas des locaux en bon père de famille.

Lorsque les titres d'occupation viennent à expiration pour quelque motif que ce soit, l'agent est tenu de libérer les lieux dans le délai qui lui est imparti, sous peine d'être susceptible de faire l'objet d'une mesure d'expulsion. En outre, pour toute la période pendant laquelle il continuera à occuper les locaux après expiration de la concession ou de la convention d'occupation, il sera astreint à verser à l'AEFE, une redevance égale à la valeur locative réelle des locaux occupés. Cette redevance est majorée de 50% pour les six premiers mois et de 100% au-delà.

La concession de logement par nécessité absolue de service et la concession de logement par utilité de service sont assorties d'astreintes de service.

Il appartient au chef d'établissement de définir pour l'ensemble des personnels logés l'organisation permettant de répondre au besoin de service notamment en matière de sécurité des personnes et des biens. Dans le cas particulier des internats, le service du CPE, responsable de l'internat, devra être organisé jusqu'à 22h en semaine.

Le chef d'établissement devra organiser pour l'ensemble des personnels logés par nécessité absolue de service et par utilité de service un service d'astreinte et le communiquer au poste diplomatique. Ces astreintes devront également figurer dans le plan particulier de mise en sureté (PPMS) de l'établissement.

II- DEFINITION, RÈGLES D'ATTRIBUTION ET CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA CONCESSION ET DE LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

A. Le logement concédé par nécessité absolue de service (NAS)

A1. Définition de la nécessité absolue de service

Il y a nécessité absolue de service lorsqu'un personnel ne peut accomplir normalement son service, notamment pour des raisons de sureté, de sécurité ou de responsabilité, sans être logé dans les bâtiments où il doit exercer ses fonctions.

A2. Bénéficiaire

Peuvent bénéficier d'une concession de logement par nécessité absolue de service les personnels appartenant aux catégories suivantes :

- Les personnels de direction, d'administration, de gestion et d'éducation, selon l'importance de l'établissement et dans les limites fixées par les règles de priorité d'attribution des logements,
- Les personnels de santé pour les établissements disposant d'un internat,

- Certains personnels de droit local définis selon les règles de priorité d'attribution des logements.

A3. Classement pondéré des établissements

Le nombre des personnels logés par nécessité absolue de service est fixé selon un classement pondéré des établissements scolaires.

Classement pondéré des établissements	Nombre de personnels logés par NAS
Moins de 400 points	2
de 401 points à 800 points	3
de 801 à 1200 points	4
de 1201 à 1700 points	5
de 1701 à 2200 points	6
de 2201 à 2700 points	7
et au-delà, à raison d'un personnel supplémentaire logé par nécessité absolue de service par tranche de 500 points	7+

Le classement pondéré s'apprécie site par site.

Les établissements implantés sur un même site font l'objet d'un seul classement pondéré pour la détermination des concessions de logements autorisées.

Pour ce calcul, chaque élève est compté pour un point, qu'il appartienne au primaire ou au secondaire.

Toutefois, sont comptés pour :

- un point supplémentaire, les élèves d'une classe préparatoire aux grandes écoles et les élèves d'un enseignement spécialisé,
- un point supplémentaire, chaque demi-pensionnaire.
- trois points supplémentaires, chaque interne pour les établissements disposant d'un internat.

Ce classement est appliqué pour chaque établissement dans la limite des logements existants.

A4. Règles de priorité d'attribution des logements

En principe, l'attribution des concessions de logement par nécessité absolue service est effectuée selon les rangs de priorité suivants, dans la limite des logements existant :

- Rang 1 : Chef d'établissement (proviseur ou directeur d'école)
- Rang 2 : Directeur des affaires financières (ou secrétaire général)
- Rang 3 : Proviseur adjoint
- Rang 4 : Agent d'accueil ou gardien
- Rang 5 : Proviseur adjoint ou personnel administratif
- Rang 6 : Proviseur adjoint ou personnel technique ou personnel administratif (si le rang 5 est un proviseur adjoint le rang 6 ne peut pas être un proviseur adjoint)
- Rang 7 : Proviseur adjoint ou personnel technique ou personnel administratif

- Rang 8 : Personnel technique ou personnel administratif
- Rang 9 : Agent comptable secondaire

Toutefois, dans le cas particulier des établissements disposant d'un internat, l'attribution des concessions de logement par nécessité absolue de service est effectuée selon les rangs de priorité suivants, dans la limite des logements existants :

- Rang 1 : Chef d'établissement (proviseur ou directeur d'école)
- Rang 2 : Directeur des affaires financières (ou secrétaire général)
- Rang 3 : Proviseur adjoint
- Rang 4 : Conseiller principal d'éducation (CPE) - Responsable de l'internat
- Rang 5 : Chef cuisinier
- Rang 6 : Personnel soignant
- Rang 7 : Agent d'accueil ou gardien
- Rang 8 : Proviseur adjoint
- Rang 9 : Personnel technique ou personnel administratif
- Rang 10 : Agent comptable secondaire

A5. Les conditions financières

La concession de logement par nécessité absolue de service comporte la gratuité de la prestation du logement nu.

Les charges de viabilisation (fourniture de l'eau, du gaz, de l'électricité et du chauffage) sont prises en charge sur le budget de l'établissement à concurrence d'une franchise fixée selon un pourcentage de la consommation réelle :

Priorités d'attribution des logements	Franchise (pourcentage de la consommation réelle)
Rangs 1 et 2	100 %
Rangs 3 et 4	95 %
Rangs 5 et 6	90 %
Rangs 7 et 8	85 %
Rangs 9 et 10	80 %

Au-delà du montant de cette franchise, le paiement des charges de viabilisation est assuré par le bénéficiaire du logement qui s'en acquitte auprès de l'agent comptable secondaire de l'établissement.

Le bénéficiaire supporte également les impôts ou taxes qui sont liés à l'occupation des locaux. Le logement de fonction est soumis pour la valeur représentative de l'avantage en nature à l'impôt sur le revenu.

Il souscrit une police d'assurance garantissant tous les risques pouvant résulter de l'occupation dont il fournira le justificatif chaque année au chef d'établissement.

A6. Dérogation

Les personnels pouvant bénéficier d'une concession de logement par nécessité absolue de service mais ne souhaitant pas occuper le logement qui leur est attribué, doivent faire une demande de dérogation dûment motivée et ne pénalisant pas le bon fonctionnement

de l'établissement au directeur de l'Agence après avis du chef d'établissement. L'accord du Directeur de l'AEFE ne dispense pas les personnels concernés des obligations d'astreintes de service.

B. Le logement concédé par utilité de service (US)

B1. Définition

Il y a utilité de service, lorsque sans être absolument nécessaire à l'exercice des fonctions, le logement d'un personnel d'un EGD présente un intérêt certain pour la bonne marche du service.

B2. Bénéficiaire

Peuvent bénéficier d'une concession de logement par utilité de service, dans la limite des logements disponibles, après attribution des concessions par nécessité absolue de service, les personnels occupant des emplois dont la liste est définie par le chef d'établissement après avis consultatif du Conseil d'établissement. Cette liste doit être soumise au directeur de l'Agence pour approbation.

B3. Conditions financières

La redevance domaniale mise à la charge du concessionnaire d'un logement par utilité de service est égale à 50% de la valeur locative des locaux occupés.

Le chef d'établissement propose au directeur de l'AEFE le montant de la redevance domaniale après avoir obtenu l'avis du service économique de l'Ambassade sur les valeurs locatives des logements au titre de l'année concernée.

La redevance domaniale est payable auprès de l'agent comptable secondaire de l'établissement.

Le bénéficiaire d'une concession de logement par utilité de service supporte les charges de viabilisation : fourniture de l'eau, du gaz, de l'électricité et du chauffage.

Ces dernières sont acquittées auprès de l'agent comptable secondaire de l'établissement.

Le bénéficiaire supporte également les impôts ou taxes qui sont liés à l'occupation des locaux.

Le logement de fonction est soumis pour la valeur représentative de l'avantage en nature, soit 50% de la valeur locative des locaux occupés, à l'impôt sur le revenu.

Il souscrit une police d'assurance garantissant tous les risques pouvant résulter de l'occupation dont il fournira le justificatif chaque année au chef d'établissement.

C. La convention d'occupation précaire (COP)

C1. Définition

Lorsque tous les besoins résultant d'une astreinte de service (NAS et US) ont été satisfaits, des logements vacants peuvent être mis à disposition des personnels dans le cadre d'une convention d'occupation précaire.

C2. Bénéficiaire

Peuvent bénéficier d'une convention d'occupation précaire (COP), dans la limite des logements disponibles, après attribution des concessions par nécessité absolue de service et des concessions par utilité de service, les personnels sur proposition du chef d'établissement après avis consultatif du Conseil d'établissement. Ces conventions d'occupation doivent être soumises au directeur de l'Agence pour approbation.

C3. Conditions financières

La redevance domaniale mise à la charge du bénéficiaire de la COP sans astreinte est égale à la valeur locative réelle des locaux occupés déduction faite d'un abattement de 15% destiné à tenir compte de la précarité de l'occupation.

Le chef d'établissement propose au directeur de l'AEFE le montant de la redevance domaniale après avoir obtenu l'avis du service économique de l'Ambassade sur les valeurs locatives des logements au titre de l'année concernée.

La redevance domaniale est payable auprès de l'agent comptable secondaire de l'établissement.

Le bénéficiaire d'une COP sans astreinte supporte les charges de viabilisation : fourniture de l'eau, du gaz, de l'électricité et du chauffage. Ces dernières sont acquittées forfaitairement auprès de l'agent comptable secondaire de l'établissement.

Le bénéficiaire supporte également les impôts ou taxes qui sont liés à l'occupation des locaux.

Il souscrit une police d'assurance garantissant tous les risques pouvant résulter de l'occupation dont il fournira le justificatif chaque année au chef d'établissement.

III- PROCEDURE DE DELIVRANCE DES CONCESSIONS DE LOGEMENT PAR NAS ET US ET DES CONVENTIONS D'OCCUPATION PRECAIRE

Le Directeur de l'AEFE établit et délivre les concessions de logement par nécessité absolue de service, les concessions de logement par utilité de service et les conventions d'occupation précaire sur la base de la proposition du chef d'établissement et après avis consultatif du Conseil d'établissement.

Tous les titres d'occupation, établis conformément aux modèles types en annexe sont signés par le directeur de l'AEFE après délibération de son Conseil d'Administration.

Les décisions portant concessions de logement par NAS et US sont des titres d'occupation unilatéraux. Les conventions d'occupation précaire devront en revanche être transmises aux chefs d'établissement pour signature par les bénéficiaires.

Les services centraux de l'AEFE seront destinataires de l'ensemble des concessions de logement et des conventions d'occupation accordées.

IV- DISPOSITIONS FINALES

L'agent disposant d'un titre d'occupation antérieur à la date de la présente circulaire en conserve le bénéfice en l'absence de changement dans la situation ayant justifié l'attribution du logement.

La présente circulaire abroge la circulaire n°5256 du 13 novembre 1997 relative aux concessions de logement et conventions d'occupation précaire dans les établissements placés en gestion directe auprès de l'AEFE.

Le directeur par intérim

Jean-Paul NEGREL

Annexe

-

Modèles types de titres d'occupation

**DECISION N° ...- 20... DUPORTANT
CONCESSION DE LOGEMENT PAR NECESSITE ABSOLUE DE SERVICE**

* * *

LE DIRECTEUR DE L'AGENCE POUR L'ENSEIGNEMENT FRANCAIS A L'ETRANGER,

Vu la délibération n° 22/2018 du Conseil d'administration de l'AEFE du 26 novembre 2018,

Vu la circulaire n° EAEE1904310C du 25 février 2019 fixant le régime d'attribution et de délivrance des concessions de logement et de convention d'occupation précaire des logements de fonction sur les sites des établissements en gestion directe,

Vu le contrat de recrutement de en qualité dedu lycée
.....deà compter du

DECIDE:

Article 1 : Sont concédés par nécessité absolue de service à :

M. Fonction :

Les locaux ci-après désignés :

Adresse : Appartement n°..... – Bâtiment – étage –(code postal) –(ville)
-(Pays)

Nombre de pièces : Appartement avec chambre(s)

Type de logement : T... de m²

Sis dans un immeuble enregistré dans chorus au nom de l'AEFE sous le n°

Article 2 : Cette concession prend effet à compter du :

Elle est révoquée de plein droit à tout moment et prendra fin, en tout état de cause à la date où le bénéficiaire cessera d'occuper les fonctions ouvrant bénéfice de cette concession.

Article 3 : Cette concession comporte la gratuité du logement nu.

Les charges de viabilisation sont supportées par le bénéficiaire au-delà de la franchise (x% de la consommation réelle) prise en charge par l'établissement, et s'élèvent mensuellement à la somme de : (révisable chaque année). Elles seront versées annuellement auprès du service financier de l'établissement.

Les impôts ou taxes liés à l'occupation des locaux sont également supportés par le bénéficiaire.

Article 4 : Le bénéficiaire doit souscrire une police d'assurance garantissant tous les risques pouvant résulter de l'occupation et en fournir le justificatif au chef d'établissement chaque année.

**DECISION N° ...- 20... DUPORTANT
CONCESSION DE LOGEMENT PAR UTILITE DE SERVICE**

* * *

LE DIRECTEUR DE L'AGENCE POUR L'ENSEIGNEMENT FRANCAIS A L'ETRANGER,

Vu la délibération n°23/2018 du Conseil d'administration de l'AEFE du 26 novembre 2018,

Vu la circulaire n°EAEE1904310C du 25 février 2019 fixant le régime d'attribution et de délivrance des concessions de logement et de convention d'occupation précaire des logements de fonction sur les sites des établissements en gestion directe,

Vu le contrat de recrutement de en qualité dedu lycée
.....deà compter du,

DECIDE:

Article 1 : Sont concédés par utilité de service à :

M. Fonction :

Les locaux ci-après désignés :

Adresse : Appartement n°..... – Bâtiment – étage –(code postal) –(ville)
-(Pays)

Nombre de pièces : Appartement avec Chambre(s)

Type de logement : T... de m²

Sis dans un immeuble enregistré dans chorus au nom de l'AEFE sous le n°

Article 2 : Cette concession prend effet à compter du

Elle est révoquée de plein droit à tout moment et prendra fin, en tout état de cause à la date où le bénéficiaire cessera d'occuper les fonctions ouvrant bénéfice de cette concession.

Article 3 : Cette concession ne comporte aucune prestation gratuite. Elle est consentie moyennant la redevance égale à 50% de la valeur locative du logement, soit la somme mensuelle de

Les charges de viabilisation sont supportées par le bénéficiaire, et s'élèvent mensuellement à la somme de : (révisable chaque année). Elles seront versées annuellement auprès du service financier de l'établissement.

Les impôts ou taxes liés à l'occupation des locaux sont également supportés par le bénéficiaire.

Article 4 : La redevance et les charges de viabilisation sont versées chaque début de mois auprès du service financier de l'établissement.

Article 5 : Le bénéficiaire doit souscrire une police d'assurance garantissant tous les risques pouvant résulter de l'occupation et en fournir le justificatif au chef d'établissement chaque année.

Le Directeur de l'AEFE

- CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE -

L'an deux mille,
Le

ENTRE

L'Agence pour l'enseignement français à l'étranger (AEFE), située 23 place de Catalogne à Paris (75014), représentée par son Directeur,

d'une part,

ET

M....., (fonction) à (adresse) ci-après dénommé le bénéficiaire,

d'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

EXPOSE

Le bénéficiaire a demandé l'autorisation d'occuper un logement situé àdans l'enceinte du lycée

Toutefois, en raison de la vacance temporaire du logement, le bénéficiaire a été informé qu'il ne saurait se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux.

Ceci exposé, les parties sont convenues de ce qui suit :

CONVENTION

Article 1er – Description des lieux

L'AEFE autorise le bénéficiaire à occuper à titre précaire et révocable le logement dont la désignation suit :

Adresse : Appartement n°..... – Bâtiment – étage –(code postal)
–(ville) -(Pays)
Nombre de pièces : Appartement avec chambre(s)
Type de logement : T... de m²

Tel, au surplus, que ce logement figure entouré d'un liseré rouge sur le plan annexé à la présente convention sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample description, le bénéficiaire déclarant le bien connaître.

Un état des lieux contradictoire sera réalisé à l'entrée dans les lieux et à la sortie du bénéficiaire.

Ce logement est enregistré dans chorus au nom de l'AEFE sous le n°

Le bénéficiaire reconnaît expressément le caractère provisoire, précaire et révocable de l'occupation sollicitée et s'engage à libérer les lieux sans indemnité à la première requête de l'AEFE.

Article 2 – Durée

La présente convention d'occupation prend effet le Elle est consentie à titre précaire et de simple tolérance pour une durée de trois ans maximum (soit jusqu'au) et ne peut, en aucun cas, se poursuivre par tacite reconduction.

L'AEFE se réserve le droit de la suspendre ou de la révoquer à tout moment unilatéralement soit pour non-respect par le bénéficiaire de l'une quelconque de ses obligations, soit pour un motif d'intérêt général et, en tout état de cause, en cas de changement de destination des locaux ou de réalisation de travaux.

Le retrait de l'autorisation sera prononcé par simple notification adressée au domicile du bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis d'un mois. Le bénéficiaire devra prendre des dispositions pour libérer les lieux dans le délai fixé par l'AEFE. En aucun cas et pour quelque cause que ce soit, il ne pourra réclamer une indemnité.

Le bénéficiaire peut demander la résiliation à tout moment de la présente convention, par simple notification adressée à l'AEFE par lettre recommandée avec accusé de réception, sous réserve d'un préavis d'un mois.

Article 3 – Conditions d'occupation

La présente autorisation d'occupation ne confère au bénéficiaire, qui le reconnaît expressément, aucun droit au maintien dans les lieux et aucun des droits ou avantages reconnus au locataire du logement à usage commercial, industriel ou artisanal ou à usage agricole. Elle revêt un caractère strictement personnel et ne pourra faire l'objet ni de cession, ni de sous-location ou de prêt sous quelque forme que ce soit.

Article 4 – Assurances

Le bénéficiaire devra, dans les 10 jours de la signature des présentes, souscrire une police d'assurance garantissant tous les risques pouvant résulter de l'occupation. Il devra produire chaque année cette police d'assurance auprès du chef d'établissement.

Article 5 – Etat des locaux

Le bénéficiaire ne pourra modifier en aucun cas l'Etat des lieux sans l'accord préalable et formel de l'AEFE.

Il s'engage à laisser une fois par an l'accès au logement en vue de constater l'état et vérifier que sa destination est bien respectée.

Article 6 – Conditions particulières

Le bénéficiaire devra en outre respecter les conditions particulières suivantes :

.....(voir particularités locales)

Article 7 – Conditions financières

Cette convention est consentie moyennant une redevance domaniale. Celle-ci est susceptible d'être révisée chaque année.

La redevance domaniale est fixée àeuros par mois, payable d'avance le 1er de chaque mois, auprès du service financier de l'établissement.

Article 8 – Charges et entretien des locaux

En sus de la redevance, le bénéficiaire acquittera les charges de viabilisation afférentes au bien occupé.

En raison de la nature de la convention et ce qui est dit dans l'exposé des motifs, l'AEFE ne sera pas tenue d'effectuer les travaux d'entretien et de grosses réparations qui incombent normalement au propriétaire.

Le bénéficiaire pourra effectuer ces travaux à ses frais après en avoir demandé formellement l'autorisation au propriétaire, sans pour autant que l'AEFE puisse, en aucune façon être recherchée à ce sujet.

Article 9 – Fin de la convention

A la fin de la convention, par arrivée de son terme, l'AEFE reprendra la libre disposition des biens sans que le bénéficiaire puisse prétendre à une quelconque indemnité pour quelque cause que ce soit.

Article 10 – Litiges et différends

En cas de différend, et si des solutions amiables ne peuvent être trouvées, les tribunaux français sont compétents.

Article 11 – Enregistrement – Timbre

La présente convention est dispensée de la formalité de l'enregistrement et du timbre.

Article 12 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- Le représentant de l'AEFE au lycée
- Le bénéficiaire au lycée

La présente convention est établie en deux exemplaires, dont un exemplaire pour chacune des parties.

Le bénéficiaire

.....

Pour l'AEFE

Le Directeur