

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR,
DE L'OUTRE-MER,
DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES
ET DE L'IMMIGRATION

Secrétariat général

Direction de l'évaluation
de la performance, des affaires
financières et immobilières

Sous-direction
des affaires immobilières

Direction générale
de la gendarmerie nationale

Direction des soutiens
et des finances

Sous-direction de l'immobilier
et du logement

Circulaire n° 80000 GEND/SF du 1^{er} juillet 2011 relative à la mise en place des conventions d'utilisation des immeubles domaniaux par les services de l'État et de ses établissements publics

NOR : IOCF1119124C

Références :

- Articles R. 128-12 à R. 128-17 du code du domaine de l'État ;
- Décret n° 2008-1248 du 1^{er} décembre 2008 relatif à l'utilisation des immeubles domaniaux par les services de l'État et de ses établissements publics ;
- Arrêté du 21 avril 2009 relatif au modèle de convention mentionné à l'article R. 128-12 du code du domaine de l'État ;
- Circulaires du Premier ministre n° 5362/SG et n° 5363/SG du 16 janvier 2009 ;
- Note express n° 118581 GEND/SF/IL/BR du 20 octobre 2009 et ses annexes.

Pièces jointes :

- Modèle de convention ;
- Fiche explicative pour remplir l'annexe à la convention d'utilisation.

Mesdames et Messieurs les préfets de département (métropole et outre-mer) ; gendarmerie nationale (métropole et outre-mer), jusqu'à l'échelon groupement, à l'exclusion de la gendarmerie de l'air, de la gendarmerie maritime, de la gendarmerie des transports aériens, de la gendarmerie de l'armement et de la sécurité des armements nucléaires.

PRÉAMBULE

Le décret du 1^{er} décembre 2008 a abrogé le régime juridique de l'affectation des immeubles pour le remplacer par un régime de convention d'utilisation établie entre l'État propriétaire représenté par le service France Domaine et l'administration occupante, sur le modèle diffusé dans l'arrêté du 21 avril 2009.

Par ces conventions, prévues aux articles R. 128-12 à R. 128-17 du code du domaine de l'État (CDE), l'État met à la disposition des administrations des immeubles domaniaux pour l'accomplissement des missions de service public qui lui sont confiées.

Ces conventions serviront à la mise en œuvre de la nouvelle politique interministérielle d'entretien des bâtiments de l'État et, le cas échéant, de support aux loyers budgétaires. Elles complètent également les schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI)(1) et la base de données financières de l'État Chorus et son volet immobilier RE-FX(2).

(1) Le schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) est élaboré par le préfet de département et validé par le préfet de région. Ce document fournit des indications importantes sur la localisation et le regroupement des services de l'État. Les contrôles de cohérence sur la performance immobilière pourront être établis à partir des éléments fournis dans la phase diagnostic des SPSI.

(2) Chorus a été déployé en 2011 pour la gendarmerie. Le module immobilier de Chorus « Real Estate Flexible » (RE-FX) a été mis en œuvre en 2009.

La présente circulaire a pour objet de préciser les modalités de mise en œuvre du régime des conventions d'utilisation au sein de la gendarmerie nationale.

Les informations techniques relatives aux surfaces et aux ratios en matière de politique immobilière sont explicitées dans la note express n° 118581 GEND/SF/IL/BR du 20 octobre 2009 et ses annexes (1).

1. Champ d'application des conventions d'utilisation

1.1. Immeubles auxquels s'appliquent les conventions d'utilisation

Le présent dispositif s'applique à tous les immeubles dont l'État est propriétaire, quelle que soit leur nature (immeubles de bureaux, immeubles de logement, immeubles mixtes, bâtis ou non bâtis) et qui relèvent indifféremment de son domaine public ou de son domaine privé.

Le champ d'application des conventions d'utilisation est donc beaucoup plus large que celui des loyers budgétaires qui ne concernent que les immeubles constitués majoritairement de bureaux.

1.2. Immeubles exclus du champ d'application des conventions d'utilisation

Il s'agit des immeubles pris à bail par l'État lorsqu'un représentant de la gendarmerie comparaît à l'acte aux côtés du service du domaine, ce qui est le cas des baux conclus par la gendarmerie. Il n'est pas nécessaire de conclure une convention d'utilisation qui se superposerait au contrat de bail.

1.3. Champ d'application géographique des conventions d'utilisation

Le régime des conventions d'utilisation des immeubles domaniaux s'applique en France métropolitaine, dans les départements d'outre-mer, dans l'ensemble des collectivités d'outre-mer, en Nouvelle-Calédonie, ainsi qu'à l'étranger.

1.4. Typologie des immeubles concernés par les conventions d'utilisation

Les immeubles sont classés en trois catégories :

Catégorie 1 : les immeubles constitués majoritairement de bureaux.

Il s'agit de tout immeuble dont la surface utile nette (SUN) est supérieure ou égale à 51 % de la surface utile bâtie totale. Il s'agit du même périmètre que celui retenu dans le cadre de l'exercice des loyers budgétaires 2010.

Catégorie 2 : les immeubles « mixtes » dans lesquels la SUN ne constitue qu'une part minoritaire des surfaces (inférieure à 51 %) et dont l'objet principal est affecté à une autre finalité. Ces immeubles ne sont pas soumis à loyers budgétaires (bâtiment comprenant des logements et des bureaux...).

Catégorie 3 : les autres immeubles, n'entrant pas dans les deux premières catégories, qui ne comportent aucune surface de bureau.

Dans un site comprenant plusieurs bâtiments, comme c'est le cas pour la majorité des casernes de gendarmerie, certains immeubles peuvent entrer dans la catégorie 1, d'autres dans la catégorie 2 ou 3.

Les catégories de chaque bâtiment composant une caserne peuvent être identifiées à l'aide de la requête infocentre « périmètre des loyers budgétaires d'un département » qui recense les surfaces des bâtiments domaniaux.

2. Contenu des conventions d'utilisation

Les conventions d'utilisation seront rédigées en trois exemplaires originaux destinés à la gendarmerie, à la préfecture et au service local du domaine, chaque partie étant signataire de la convention.

2.1. Objet (art. 1^{er})

La clause « objet de la convention » identifie obligatoirement le service occupant « gendarmerie nationale » et l'utilisation qui sera faite de l'immeuble.

2.2. Désignation de l'ensemble immobilier (art. 2)

Compte tenu de la spécificité des casernes de gendarmerie, il a été décidé qu'au sein d'une même caserne une convention unique de site sera rédigée intégrant une annexe descriptive des bâtiments listant tous les bâtiments de catégorie 1 et, le cas échéant, une annexe relative aux immeubles de catégorie 2 et 3.

(1) Note express n° 118581 GEND/SF/IL/BR du 20 octobre 2009 – portail de l'immobilier – base documentaire - études générales - SPSI (schémas pluriannuels de stratégie immobilière).

La convention de site comportera en annexe la désignation précise et complète des bâtiments concernés (localisation, superficie, références cadastrales...) et les clauses de la convention seront adaptées aux catégories d'immeubles concernés. Un extrait cadastral sera également annexé à la convention d'utilisation par France Domaine.

2.3. *Durée (art. 3)*

Les conventions sont conclues pour une durée de neuf ans.

2.4. *État des lieux (art. 4)*

Le modèle de convention arrête le principe de l'établissement d'un état des lieux à l'entrée dans les locaux et lors de leur libération. Il vise à décrire l'état général d'entretien de l'immeuble mis à disposition de la gendarmerie :

- pour les immeubles de catégorie 1 (constitués majoritairement de bureaux), l'état des lieux est obligatoire et dressé contradictoirement entre le service local du domaine et la gendarmerie ;
- pour les autres immeubles (catégories 2 et 3), l'état des lieux pourra être établi de façon déclarative par la gendarmerie.

Il est à noter que l'état des lieux n'est pas systématique, en particulier pour les immeubles constituant le stock (1). Si les parties s'accordent à considérer que l'état des lieux ne paraît pas nécessaire, compte tenu de la nature et de la spécificité de l'immeuble, ce qui constitue l'exception, la procédure pourra ne pas être appliquée et le texte de la convention sera adapté en conséquence.

2.5. *Ratios d'occupation (art. 5)*

Cet article n'a vocation à s'appliquer qu'aux immeubles de catégorie 1 et, de façon exceptionnelle sur décision du service local du domaine après entente avec le service occupant, aux immeubles de catégorie 2, utilisés par les services de la gendarmerie.

L'objectif consiste à effectuer une photographie de la situation, en début de convention, des ratios d'occupation. Cette photographie ne prendra pas en compte les situations inhabituelles et transitoires.

Le ratio d'occupation est établi en retenant au numérateur la surface utile nette (SUN) de l'immeuble et au dénominateur les postes de travail existants dans cet ensemble immobilier(2).

2.6. *Étendue des pouvoirs du service utilisateur (art. 6)*

Les immeubles désignés par la convention d'utilisation sont réservés au seul service de la gendarmerie et à l'utilisation initialement identifiée dans l'objet de la convention. Une modification de l'une de ces données doit donner lieu à un avenant.

2.7. *Impôts et taxes (art. 7)*

L'ensemble des impôts et taxes est pris en charge par la gendarmerie, utilisateur du bien.

2.8. *Responsabilité (art. 8)*

Les responsabilités afférentes à l'immeuble sont prises en charge par la gendarmerie. Cette responsabilité doit être entendue de manière large, elle couvre les responsabilités usuelles du locataire mais aussi celles qui relèvent du propriétaire.

À l'issue de la convention et dès lors que l'immeuble a été libéré par ses occupants, il est placé sous la responsabilité du service du domaine.

La répartition du contentieux entre le service local du domaine et l'utilisateur est inchangée.

2.9. *Entretien et réparations (art. 9)*

Dans tous les cas, la gendarmerie supporte l'ensemble des dépenses d'entretien courant et de petites réparations relatives à l'immeuble prises normalement en charge par le locataire.

La réalisation des dépenses d'entretien lourd à la charge de l'État propriétaire est également du ressort de la gendarmerie. Ces dépenses d'entretien lourd sont réalisées par la gendarmerie sous sa responsabilité pour le compte du propriétaire avec les dotations inscrites sur son budget et avec les dotations du programme 309 « Entretien des bâtiments de l'État ».

(1) Voir chapitre 3-1 : le stock est défini par France Domaine comme étant les immeubles qui font l'objet d'une affectation ou d'une remise en dotation à une administration antérieurement au décret n° 2008-1248 du 1^{er} décembre 2008. À distinguer du flux, qui est constitué des immeubles mis à disposition d'un nouvel utilisateur postérieurement à la mise en application de ce décret.

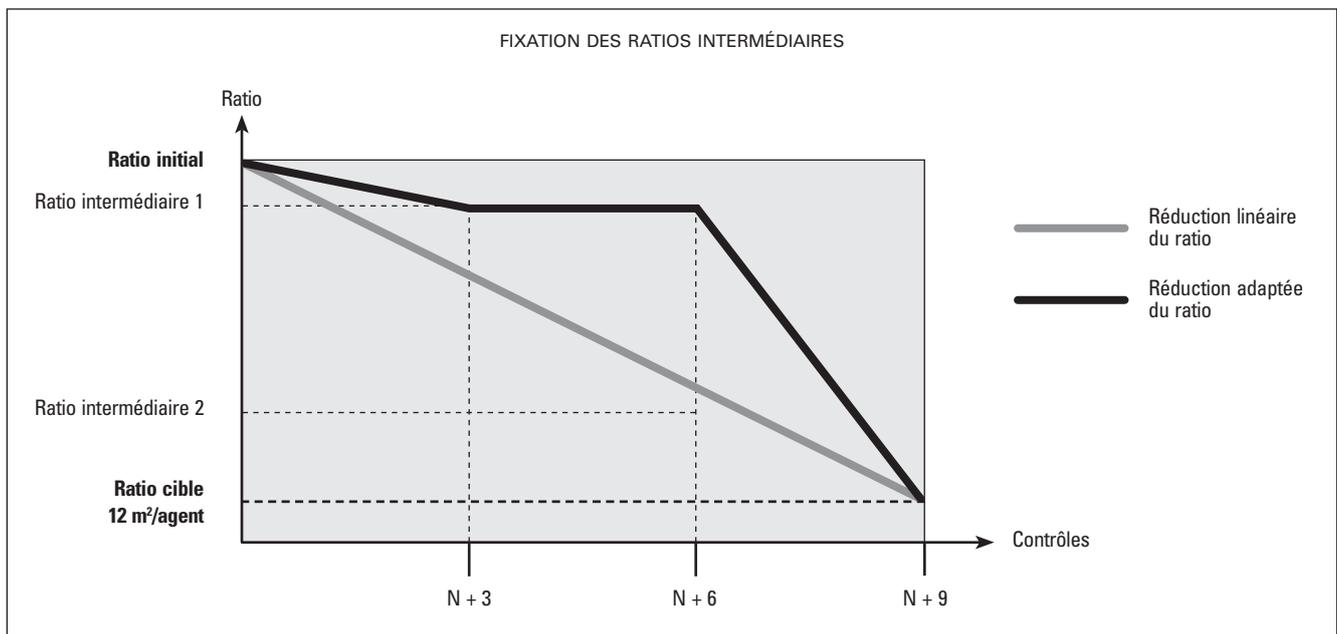
(2) Note express n° 118581 GEND/SF/IL/BR du 20 octobre 2009 – portail de l'immobilier.

Afin de permettre le respect des objectifs fixés par l'État dans la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement pour les bâtiments publics, une annexe pourra être adjointe à la convention, visant à déterminer les droits et obligations respectifs des bailleurs et preneurs en la matière et les conséquences qui en résulteraient.

2.10. Engagements d'amélioration de la performance immobilière (art. 10)

Cette obligation spécifique ne s'applique qu'aux seuls immeubles de catégorie 1. Le ratio cible final est fixé à 12 m² SUN par poste de travail. À cet égard, pour chaque bâtiment listé dans l'annexe à la convention, il convient de prévoir trois rubriques relatives au ratio actuel, au ratio intermédiaire ainsi qu'au ratio cible de 12 m²/poste de travail.

Ces ratios intermédiaires seront fixés dans le cadre d'un dialogue local prenant en compte les perspectives d'évolution réelles de la performance immobilière des occupants. Ils devront être inférieurs au ratio initial, comme l'indique le schéma ci-après.



Les services locaux du domaine peuvent, lorsque cela leur paraît pertinent, demander son extension à la partie constituée de bureaux des immeubles de catégorie 2.

Le service local du domaine est tenu de fixer, au regard de la situation de départ établie à l'article 5, des objectifs d'amélioration de la performance pour la durée de la convention et de contrôler les conditions d'utilisation de l'immeuble, selon une périodicité triennale, et le respect de ces objectifs de performance.

En conséquence, l'attention des échelons locaux est appelée sur la détermination des objectifs, leur capacité à les atteindre dans les délais impartis et leur réalisation effective.

2.11. Loyer (art. 11)

Seuls les bâtiments de catégorie 1 entrent dans le périmètre des loyers budgétaires. Les loyers sont payables trimestriellement d'avance. Ces données sont enregistrées dans la base de données de la gendarmerie, GEAUDE 2G AI, dans le module adapté des crédits-loyers. Les autres bâtiments ne sont pas soumis au versement d'un loyer.

2.12. Révision du loyer (art. 12)

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet de la convention en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction (ICC) ou d'un autre indice (indiquer date et valeur de l'indice)(1).

(1) Les signataires peuvent retenir un autre indice (ex. : indice des loyers commerciaux ILC, indice applicable aux loyers de bureaux ILB), dans les cas prévus par l'instruction relative à l'application des conventions d'utilisation.

2.13. *Contrôle des conditions d'occupation (art. 13)*

Pour toutes les catégories d'immeubles, les conditions dans lesquelles les immeubles sont entretenus et utilisés par la gendarmerie pourront être contrôlées suivant une périodicité triennale.

2.14. *Fin de la convention (art. 14)*

La mise à disposition de l'immeuble prend fin au terme prévu dans la convention d'utilisation. Elle peut également prendre fin de façon anticipée en fonction de circonstances locales. La résiliation est prononcée par le préfet, sur la proposition du service local du domaine.

Lorsque la convention d'utilisation porte sur plusieurs immeubles, il conviendra d'adapter l'article 14.2 du modèle de convention afin de prévoir la signature d'un avenant à la convention en actualisant la liste annexée des immeubles.

2.15. *Pénalités financières (art. 15)*

En cas de retard dans le paiement des loyers, les sommes dues portent intérêt au taux légal sans nécessité de mise en demeure.

3. **Mise en œuvre des conventions d'utilisation**

3.1. *Modalités pratiques*

Les dispositions du décret n° 2008-1248 du 1^{er} décembre 2008 sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2009. Toute nouvelle demande de mise à disposition d'un immeuble domanial donne désormais lieu à la conclusion d'une convention d'utilisation. Ces immeubles sont considérés comme constituant le flux.

Pour les immeubles domaniaux qui ont fait l'objet d'une procédure d'affectation antérieure à la date du 1^{er} janvier 2009, une convention d'utilisation sera conclue dans un délai de cinq ans. Ces bâtiments sont définis comme le stock.

3.2. *Le flux*

Pour le flux, le point de départ de la passation de la convention est à l'initiative de la gendarmerie.

Il s'agit des demandes présentées par la gendarmerie afin de bénéficier de la mise à disposition d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier précédemment utilisé par un autre service de l'État ou nouvellement acquis ou construit par l'État.

Le commandant de groupement qui souhaite obtenir la mise à disposition d'un immeuble domanial adresse un rapport à la DGGN/DSF/SDIL/BPI par la voie hiérarchique (VH).

Ce rapport devra exposer les motifs de la demande en précisant notamment l'opportunité de l'opération et les besoins du service auquel est destiné l'immeuble ainsi que l'utilisation projetée.

Après accord de la DGGN ou lors de la livraison de la nouvelle caserne domaniale, le commandant de groupement se rapprochera du service local du domaine pour l'établissement des conventions d'utilisation, en exposant les motifs de la demande, l'opportunité de l'opération, les besoins du service auquel est destiné l'immeuble ainsi que l'opération projetée.

Un dossier type sera alors adressé au groupement par le service local du domaine.

3.3. *Le stock*

Il s'agit de tous les immeubles qui font actuellement l'objet d'une affectation.

Le point de départ du dossier est effectué à l'initiative du service local du domaine. Ce dernier adressera aux échelons locaux de la gendarmerie une demande de renseignements, sans demande préalable de la part des services des affaires immobilières.

3.4. *Procédure d'établissement de la convention*

Un projet de convention est alors élaboré par le service local du domaine et soumis aux échelons locaux de la gendarmerie.

Après accord des parties sur les termes de la convention, cette dernière est signée par le représentant local du service du domaine et le représentant de la gendarmerie (commandant de groupement), puis transmise au préfet, pour signature et publication au recueil des actes administratifs.

Une copie de la convention signée sera adressée à la DGGN/DSF/SDIL/BPI pour archivage.

3.5. *Particularités*

Lorsque la demande concerne une administration centrale pour des immeubles situés à Paris *intra muros* la demande est adressée au ministre chargé du domaine. Pour les immeubles d'administration centrale situés en dehors de ce périmètre, ils sont traités par le service local du domaine du lieu de situation de l'immeuble.

3.6. *Consignes rédactionnelles*

La trame de la convention d'utilisation telle qu'elle apparaît à l'annexe de l'arrêté du 21 avril 2009 (publié au *Journal officiel* du 12 mai 2009) ne peut être modifiée. Aux articles non pertinents pour chaque cas particulier, doit être inscrite la mention « sans objet ». En conséquence, la numérotation des articles reste inchangée.

*La directrice de l'évaluation
de la performance, des affaires financières
et immobilières,*
S. THIBAUT

*Le général de division,
directeur des soutiens et des finances,*
P. RENAULT

ANNEXE I

DESCRIPTION DES IMMEUBLES DE CATÉGORIE 1 DE LA CASERNE

INFORMATIONS GÉNÉRALES DE LA CASERNE	
Nom de baptême de la caserne	
Adresse	
Code postal et commune	
Références cadastrales (section, numéro)	
Superficie de la parcelle d'assise figurant au cadastre	
SHON globale en m ²	
SUB globale en m ²	
SUN globale en m ²	
Ratio d'occupation (SUN/SUB) x 100 (≥ 51 %)	
Catégorie des bâtiments concernés par la présente annexe	Catégorie 1
Durée de la convention	9 ans
Date de signature	
Date de prise d'effet (1)	
Intervalle contrôle	36 mois
Valeur vénale de l'ensemble immobilier	
Numéro Chorus	
Numéro GEAUDE	
(1) Ex. : au 1 ^{er} janvier 2010 pour convention signée en 2010.	

Description de chaque bâtiment

(ajouter autant de cadres qu'il existe de bâtiments soumis à loyer budgétaire au sein de la caserne)

Bâtiment n° 1	Adresse (si différente de celle de l'entrée de la caserne)	
	Références cadastrales (section, numéro)	
	Superficie d'assise figurant au cadastre	
	SUN du bâtiment en m ²	
	Valeur vénale du bâtiment	
	Ratio d'occupation (pour les seules surfaces de bureaux) SUN/poste	
	Montant du loyer budgétaire annuel	
	Indice de révision	ICC
	Périodicité de révision	annuelle
	1 ^{er} ratio SUN/poste (2)	
	2 ^e ratio SUN/poste (3)	
	3 ^e contrôle : ratio cible (4)	
	Numéro Chorus	
	Numéro GEAUDE	
(2) Ex. : au 1 ^{er} janvier 2013 pour convention signée en 2010. (3) Ex. : au 1 ^{er} janvier 2016 pour convention signée en 2010. (4) Ex. : au 1 ^{er} janvier 2019 pour convention signée en 2010.		

Bâtiment n° 2	Adresse (si différente de celle de l'entrée de la caserne)	
	Références cadastrales (section, numéro)	
	Superficie d'assise figurant au cadastre	
	SUN du bâtiment en m ²	
	Valeur vénale du bâtiment	
	Ratio d'occupation (pour les seules surfaces de bureaux) SUN/poste	
	Montant du loyer budgétaire annuel	
	Indice de révision	ICC
	Périodicité de révision	annuelle
	1 ^{er} ratio SUN/poste	
	2 ^e ratio SUN/poste	
	3 ^e contrôle : ratio cible	
	Numéro Chorus	
	Numéro GEAUDE	
Bâtiment n° 3	Adresse (si différente de celle de l'entrée de la caserne)	
	Références cadastrales (section, numéro)	
	Superficie d'assise figurant au cadastre	
	SUN du bâtiment en m ²	
	Valeur vénale du bâtiment	
	Ratio d'occupation (pour les seules surfaces de bureaux) SUN/poste	
	Montant du loyer budgétaire annuel	
	Indice de révision	ICC
	Périodicité de révision	annuelle
	1 ^{er} ratio SUN/poste	
	2 ^e ratio SUN/poste	
	3 ^e contrôle : ratio cible	
	Numéro Chorus	
	Numéro GEAUDE	
Bâtiment n° 4	Adresse (si différente de celle de l'entrée de la caserne)	
	Références cadastrales (section, numéro)	
	Superficie d'assise figurant au cadastre	
	SUN du bâtiment en m ²	
	Valeur vénale du bâtiment	
	Ratio d'occupation (pour les seules surfaces de bureaux) SUN/poste	
	Montant du loyer budgétaire annuel	
	Indice de révision	ICC
	Périodicité de révision	annuelle
	1 ^{er} ratio SUN/poste	
	2 ^e ratio SUN/poste	
	3 ^e contrôle : ratio cible	
	Numéro Chorus	
	Numéro GEAUDE	

ANNEXE II

DESCRIPTION DES IMMEUBLES DE CATÉGORIES 2 ET 3 DE LA CASERNE

INFORMATIONS GÉNÉRALES DE LA CASERNE	
Nom de baptême de la caserne	
Adresse	
Code postal et commune	
Références cadastrales (section, numéro)	
Superficie de la parcelle d'assise figurant au cadastre	
SHON globale en m ²	
SUB globale en m ²	
SUN globale en m ²	
Ratio d'occupation (SUN/SUB) x 100 (≤ 51 %) (1)	
Catégorie des bâtiments concernés par la présente annexe	Catégories 2 et 3
Durée de la convention	9 ans
Date de signature	
Date de prise d'effet (2)	
Intervalle contrôle (3)	36 mois
Valeur vénale de l'ensemble immobilier	
Numéro Chorus	
Numéro GEAUDE	
(1) Le cas échéant, ratio applicable pour immeubles de catégorie 2 comportant une part de bureaux non majoritaire. (2) Ex. : 1 ^{er} janvier 2010 pour convention signée en 2010. (3) Pour les immeubles de catégorie 2 soumis au ratio cible.	

Description de chaque bâtiment

(Ajouter autant de cadres qu'il existe de bâtiments au sein de la caserne)

Bâtiment n° 1	Adresse (si différente de celle de l'entrée de la caserne)	
	Références cadastrales (section, numéro)	
	Catégorie du bâtiment	
	Superficie d'assise figurant au cadastre	
	SUN du bâtiment en m ²	
	Valeur vénale du bâtiment	
	Ratio d'occupation (pour les seules surfaces de bureaux) SUN/poste	
	1 ^{er} ratio SUN/poste (4)	
	2 ^e ratio SUN /poste (5)	
	3 ^e contrôle : ratio cible (6)	
	Numéro Chorus	
	Numéro GEAUDE	
(4) Ex. : au 1 ^{er} janvier 2013 pour convention signée en 2010. (5) Ex. : au 1 ^{er} janvier 2016 pour convention signée en 2010. (6) Ex. : au 1 ^{er} janvier 2019 pour convention signée en 2010.		

Bâtiment n° 2	Adresse (si différente de celle de l'entrée de la caserne)	
	Références cadastrales (section, numéro)	
	Catégorie du bâtiment	
	Superficie d'assise figurant au cadastre	
	SUN du bâtiment en m ²	
	Valeur vénale du bâtiment	
	Ratio d'occupation (pour les seules surfaces de bureaux) SUN/poste	
	1 ^{er} ratio SUN/poste	
	2 ^e ratio SUN/poste	
	3 ^e contrôle : ratio cible	
	Numéro Chorus	
	Numéro GEAUDE	
Bâtiment n° 3	Adresse (si différente de celle de l'entrée de la caserne)	
	Références cadastrales (section, numéro)	
	Catégorie du bâtiment	
	Superficie d'assise figurant au cadastre	
	SUN du bâtiment en m ²	
	Valeur vénale du bâtiment	
	Ratio d'occupation (pour les seules surfaces de bureaux) SUN/poste	
	1 ^{er} ratio SUN/poste	
	2 ^e ratio SUN/poste	
	3 ^e contrôle : ratio cible	
	Numéro Chorus	
	Numéro GEAUDE	
Bâtiment n° 4	Adresse (si différente de celle de l'entrée de la caserne)	
	Références cadastrales (section, numéro)	
	Catégorie du bâtiment	
	Superficie d'assise figurant au cadastre	
	SUN du bâtiment en m ²	
	Valeur vénale du bâtiment	
	Ratio d'occupation (pour les seules surfaces de bureaux) SUN/poste	
	1 ^{er} ratio SUN/poste	
	2 ^e ratio SUN/poste	
	3 ^e contrôle : ratio cible	
	Numéro Chorus	
	Numéro GEAUDE	

Bâtiment n° 5	Adresse (si différente de celle de l'entrée de la caserne)	
	Références cadastrales (section, numéro)	
	Catégorie du bâtiment	
	Superficie d'assise figurant au cadastre	
	SUN du bâtiment en m ²	
	Valeur vénale du bâtiment	
	Ratio d'occupation (pour les seules surfaces de bureaux) SUN/poste	
	1 ^{er} ratio SUN/poste	
	2 ^e ratio SUN/poste	
	3 ^e contrôle : ratio cible	
	Numéro Chorus	
	Numéro GEAUDE	

ANNEXE DE LA CONVENTION GLOBALE N°
(Immeubles regroupés sur un même site)

Date prise d'effet de la convention : 1^{er} janvier 2011
 Durée (par défaut) : 9 ans
 Intervalle contrôle (par défaut) : 3 ans
 Ratio cible maximum (par défaut) : 12 m²/PdT
 Date de fin de la convention : #NOM?

NOM DU SITE	
UTILISATEUR	
ADRESSE	
LOCALITÉ	
CODE POSTAL	
DÉPARTEMENT	
RÉF. CADASTRALES	
EMPRISE (M ²)	
SHON GLOBALE	0 m ²
SUB GLOBALE	0 m ²
SUN GLOBALE	0 m ²

TABLEAU RÉCAPITULATIF																						
	N° Chorus de l'Unité économique	N° Chorus du terrain ou du bâtiment	N° Chorus de la surface louée	Désignation générale (bâtiment, terrain)	Désign. surface louée	Adresse (si différente du site)	Références cadastrales (si différentes du site)	Catégorie de l'immeuble	SHON (en m ²)	SUB (en m ²)	SUN (en m ²)	Nombre de postes de travail	Ratio d'occupation SUN/poste	Loyer annuel (euro)	1 ^{er} ratio SUN/poste		2 ^e ratio SUN/poste		Ratio cible 3 ^e contrôle		Date de sortie anticipée du bâtiment	
															#NOM?	#NOM?	#NOM?	#NOM?	#NOM?	#NOM?		
01																						
02																						
03																						
04																						
05																						
06																						
07																						
08																						
09																						
10																						
11																						
12																						
13																						
14																						
15																						
16																						
17																						
18																						
19																						
20																						

TABLEAU RÉCAPITULATIF

	N° Chorus de l'Unité économique	N° Chorus du terrain ou du bâtiment	N° Chorus de la surface louée	Désignation générale (bâtiment, terrain)	Design. surface louée	Adresse (si différente du site)	Références cadastrales (si différentes du site)	Catégorie de l'immeuble	SHON (en m ²)	SUB (en m ²)	SUN (en m ²)	Nombre de postes de travail	Ratio d'occupation SUN/poste	Loyer annuel (euro)	1 ^{er} ratio SUN/poste		2 ^e ratio SUN/poste		Ratio cible 3 ^e contrôle		Date de sortie anticipée du bâtiment		
															#NOM?	#NOM?	#NOM?	#NOM?	#NOM?	#NOM?			
21																							
22																							
23																							
24																							
25																							
26																							
27																							
28																							
29																							
30																							
31																							
32																							
33																							
34																							
35																							

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE
(désignation du département)

CONVENTION D'UTILISATION

(Date)

Les soussignés :

1° L'administration chargée des domaines, représentée par M. (*nom, prénom et qualité du représentant de l'administration chargée des domaines*), dont les bureaux sont à (*adresse*), stipulant en vertu de la délégation de signature du préfet qui lui a été consentie par arrêté du (*date de l'arrêté de délégation de signature*), ci-après dénommée le propriétaire,

D'une part,

2° La direction (*mention de la direction, du service, de l'établissement, etc.*) de ..., représenté(e) par M. (*nom, prénom et qualité du représentant du service bénéficiaire*), dont les bureaux (le siège) sont à (*adresse du représentant du service bénéficiaire*), ci-après dénommé(e) l'utilisateur,

D'autre part,

Se sont présentés devant nous, préfet (*ou son représentant*) du département de (*désignation du département*), et sont convenus du dispositif suivant :

EXPOSÉ

L'utilisateur a demandé, pour l'exercice de ses missions, la mise à disposition d'un immeuble situé à (*commune, voie*).

Cette demande est mise en œuvre dans les conditions fixées par la présente convention et par les circulaires du Premier ministre n° 5362/SG et n° 5363/SG du 16 janvier 2009 relatives à la politique immobilière de l'État.

CONVENTION

Article 1^{er}

Objet de la convention

La présente convention, conclue dans le cadre des dispositions des articles R. 128-12 à R. 128-17 du code du domaine de l'État, a pour objet de mettre à la disposition de l'utilisateur pour les besoins de (*indiquer le service occupant et l'utilisation qui sera faite de l'immeuble*) l'ensemble immobilier désigné à l'article 2 selon les modalités fixées par les articles suivants.

Article 2

Désignation de l'immeuble

Ensemble immobilier appartenant à l'État sis à (*localisation précise de l'immeuble*) d'une superficie totale de (*superficie*), cadastré (*références cadastrales : sections et numéros*), tel qu'il figure, délimité par un liseré (*annexer un plan*).

Sauf prescription contraire, les dispositions de la présente convention s'appliquent automatiquement aux constructions nouvelles qui viendraient à être édifiées sur la dépendance domaniale désignée ci-dessus. Le propriétaire est informé de la réalisation de toute nouvelle construction.

Article 3

Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de ... (1) années entières et consécutives qui commence le (*indiquer date*), date à laquelle les locaux sont mis à la disposition de l'utilisateur.

La présente convention prend fin dans les conditions prévues à l'article 14.

Article 4

État des lieux

Un état des lieux, établi en double exemplaire, est dressé contradictoirement entre le propriétaire et l'utilisateur au début de la présente convention ainsi qu'au départ de l'utilisateur.

Article 5

Ratio d'occupation (2)

Les surfaces de l'immeuble désigné à l'article 2 sont les suivantes : (*préciser les différentes catégories de surfaces dont disposent les services et les sources des indications fournies*).

SHON =

SUN =

SUB =

Au 1^{er} janvier 20XX (*année de la conclusion de la convention*), les effectifs présents dans l'immeuble sont les suivants : (*préciser les différentes notions d'emplois effectifs ETPT, effectifs réels, postes de travail*).

En conséquence, le ratio d'occupation de l'immeuble désigné à l'article 2 s'établit à ... m² par agent (*prendre au numérateur, la SUN de l'immeuble et, au dénominateur, les postes de travail ou la notion s'en rapprochant*).

Article 6

Étendue des pouvoirs de l'utilisateur

6.1. L'usage de l'ensemble immobilier objet de la présente convention est strictement réservé au service désigné à l'article 1^{er} et pour l'objet mentionné au même article.

6.2. Locations, autorisations d'occupation, et autres droits qui pourraient être consentis sur l'ensemble immobilier qui fait l'objet de la convention d'utilisation.

(1) Neuf ans maximum pour les immeubles à usage de bureaux qui ne sont pas affectés aux besoins du service public pénitentiaire, de la défense nationale et de la sécurité civile et autres cas mentionnés dans la circulaire.

(2) Immeubles à usage de bureaux.

L'occupation par un tiers de cet immeuble pendant la durée de la convention donne lieu à la délivrance d'un titre d'occupation, dans les conditions de droit commun. Préalablement à sa délivrance, l'utilisateur en informe le propriétaire.

(Préciser le cas échéant les autorisations consenties ainsi que les règles s'appliquant au régime financier.)

Article 7

Impôts et taxes

L'utilisateur acquitte l'ensemble des taxes et contributions afférentes à l'immeuble qui fait l'objet de la présente convention.

Article 8

Responsabilité

L'utilisateur assume, sous le contrôle du propriétaire, l'ensemble des responsabilités afférentes à l'immeuble désigné à l'article 2 pour la durée de la présente convention.

Article 9

Entretien et réparations

L'utilisateur supporte l'ensemble des dépenses d'entretien courant et de petites réparations relatives à l'immeuble désigné à l'article 2.

L'utilisateur convient, avec le propriétaire, d'une programmation pluriannuelle des travaux qui s'appuie sur son contrat d'objectifs (ou sa lettre de mission ou tout document en tenant lieu).

(Mention à faire figurer dans les conventions d'utilisation conclues avec des services de l'État) :

La réalisation des dépenses d'entretien lourd mentionnées à l'annexe I à la charte de gestion du programme 309 « Entretien des bâtiments de l'État », à la charge du propriétaire, est confiée à l'utilisateur qui les effectue, sous sa responsabilité, pour le compte du propriétaire :

- avec les dotations inscrites sur son budget ;
- avec les dotations du programme 309 « Entretien des bâtiments de l'État » qui ont vocation à prendre le relais des premières.

L'utilisateur qui ne dispose pas des services ou compétences nécessaires peut, après information du propriétaire, déléguer à un tiers l'exécution des travaux sous sa responsabilité.

(ou)

La réalisation des dépenses de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, à la charge du propriétaire, est confiée à l'utilisateur qui les effectue, sous sa responsabilité, pour le compte du propriétaire :

- avec les dotations inscrites sur son budget ;
- avec les dotations du programme 309 « Entretien des bâtiments de l'État » qui ont vocation à prendre le relais des premières.

L'utilisateur qui ne dispose pas des services ou compétences nécessaires peut, après information du propriétaire, déléguer à un tiers l'exécution des travaux sous sa responsabilité.

Néanmoins, et à terme, dans le cadre d'un avenant à la présente convention, l'exécution des travaux pourra revenir au propriétaire, dès lors que les crédits nécessaires auront été ouverts sur le budget de l'État-propriétaire.

(Mention à faire figurer dans les conventions d'utilisation conclues avec les établissements publics nationaux) :

La réalisation des dépenses de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, à la charge du propriétaire, est confiée à l'utilisateur qui les effectue avec les dotations inscrites sur son budget.

Article 10

Engagements d'amélioration de la performance immobilière (1)

Aux dates suivantes, les ratios d'occupation de l'immeuble seront les suivants (en m²/agent) :

- (...)
- (...)

(1) Immeubles à usage de bureaux.

À chacune de ces dates, le propriétaire effectuera une vérification des conditions d'application de cet article.

En cas d'inexécution des engagements pris, le préfet informera le ministre chargé du domaine afin de l'inviter à réviser la dotation de loyers budgétaires et effectuera une proposition pour que celle-ci corresponde aux mètres carrés nécessaires compte tenu des engagements souscrits au présent article.

Lorsque l'application du présent article aboutit à une libération partielle d'une partie de l'immeuble, la dotation budgétaire allouée à l'origine sera maintenue pendant les deux années suivantes, alors même que les surfaces libérées ne seront plus employées par l'utilisateur.

Bien entendu, ces engagements doivent être cohérents avec les SPSI validés.

Article 11

Loyer (1)

La présente convention est conclue moyennant un loyer annuel de ... euros en 2011, payable d'avance à ... sur la base d'un avis d'échéance adressé par ...

La première échéance devra être réglée dès réception de l'avis de paiement correspondant. Les échéances suivantes devront être payées au plus tard le dernier jour du trimestre précédent le terme.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le loyer exigible, le cas échéant, au titre du premier trimestre est payable avant la fin du mois de janvier de l'année considérée.

Article 12

Révision du loyer (2)

Le loyer sera révisé chaque année en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction (ICC) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, le niveau de départ étant le dernier publié au jour de la prise d'effet de la présente convention, soit celui du (*indiquer date et valeur de l'indice, l'indice servant de référence à l'actualisation est le dernier publié au premier jour du mois précédant l'échéance du loyer*) (3).

Article 13

Contrôle des conditions d'occupation

Le propriétaire s'assure périodiquement des conditions dans lesquelles est entretenu et utilisé l'immeuble remis à l'utilisateur. Il vérifie notamment l'évolution du ratio d'occupation par agent (4).

Lorsque la mise en œuvre de ce contrôle permet de constater que l'immeuble est devenu inutile ou inadapté aux besoins de l'utilisateur, le propriétaire en informe l'utilisateur. Celui-ci dispose d'un délai d'un mois pour apporter des éléments de réponse. Le propriétaire dispose ensuite d'un nouveau délai d'un mois pour répondre à ces observations.

À l'issue de ce délai, le préfet peut mettre en demeure le service utilisateur de restituer les surfaces devenues inutiles à l'accomplissement du service public mentionné à l'article 1^{er}. Dans ce cas, la présente convention fait l'objet d'un avenant.

Si à l'expiration d'un délai de ... (*un an maximum*), le service utilisateur n'a pas donné suite à l'objet de la mise en demeure, la présente convention est résiliée par le préfet qui détermine la nouvelle localisation du service.

Article 14

Terme de la convention

14.1. Terme de la convention :

La présente convention prend fin de plein droit le (*indiquer date*).

Elle prend également fin lorsque la cession de l'immeuble a été décidée, selon les règles prévues par le code général de la propriété des personnes publiques.

14.2. Résiliation anticipée de la convention :

(1) Les loyers des immeubles à usage de bureaux utilisés par les services de l'État sont fixés par référence aux valeurs de marché, dans les conditions précisées par la circulaire du Premier ministre n° 5362 SG du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État. Pour les autres biens, le loyer est égal à zéro.

(2) Cette clause concerne les immeubles à usage de bureaux dont l'utilisation par les services de l'État donne lieu à la fixation d'un loyer en valeur de marché.

(3) Les signataires peuvent retenir un autre indice (ex. : indice des loyers commerciaux ILC, indice applicable aux loyers de bureaux ILB), dans les cas prévus par l'instruction relative à l'application des conventions d'utilisation.

(4) Phrase à mentionner pour les immeubles à usage de bureaux.

La convention peut être résiliée avant le terme prévu :

- a) En cas de non-paiement à l'échéance du loyer ou de non-respect par l'utilisateur d'une autre obligation, dans un délai de six mois après mise en demeure ;
- b) À l'initiative de l'utilisateur moyennant le respect d'un préavis de six mois, sauf en cas d'urgence ;
- c) Lorsque l'intérêt public, tel qu'il est déclaré par le préfet dans une lettre adressée aux signataires de la présente convention, l'exige ;
- d) Lorsque le SPSI validé décidera d'une nouvelle implantation.

La résiliation est prononcée par le préfet.

Article 15

Pénalités financières

En cas de retard dans le paiement des loyers, les sommes dues portent intérêt au taux légal sans nécessité de mise en demeure.

Le maintien sans titre du service occupant dans l'immeuble à l'issue de la présente convention ou après la prise d'effet de la résiliation anticipée de la convention donne lieu au paiement d'une pénalité mensuelle correspondant à trois fois le montant du loyer au maximum (*ou la valeur locative de l'immeuble à défaut de loyer*).

À défaut de paiement dans le délai d'un mois à compter de la date limite de paiement du loyer, le comptable spécialisé du domaine adresse à l'utilisateur une lettre de rappel valant mise en demeure.

L'intégralité des sommes dues et non payées (capital et intérêts) est traitée dans les mêmes conditions que les restes à payer liés à des baux commerciaux par le comptable spécialisé du domaine, les contrôleurs budgétaires et comptables ministériels et la direction du budget jusqu'à règlement des sommes dues, à chaque étape de fin et de début de gestion.

Un exemplaire du présent acte est conservé à la préfecture.

Le représentant du service utilisateur,

Le représentant de l'administration
chargée des domaines,

Le préfet,

*Visa du contrôleur budgétaire comptable ministériel
ou du contrôleur financier régional,*