

PRÉFECTURE D'EURE ET LOIR

-:-:-

**CONVENTION D'UTILISATION
APPLICABLE AUX IMMEUBLES MULTI-OCCUPANTS**

N°028 - 2023- 0014

-:-:-

Le 8 Novembre 2023

Les soussignés :

1°- L'administration chargée des domaines, représentée par M. Gradzig El Karoui, Directeur Départemental des Finances Publiques d'Eure-et-Loir, dont les bureaux sont à Chartres, 3, place de la République, stipulant en vertu de la délégation de signature du préfet qui lui a été consentie par arrêté du 21 août 2023, ci-après dénommée le propriétaire,

D'une part,

2°- La Direction des services départementaux de l'Éducation nationale, représentée par Madame la Directrice académique des services départementaux de l'Éducation Nationale d'Eure-et-Loir, dont les bureaux sont à Chartres, 15 place de la République, ci-après dénommée l'utilisateur,

D'autre part,

se sont présentés devant nous, Préfet du département de l'Eure et Loir, et sont convenus du dispositif suivant :

EXPOSE

L'utilisateur a demandé, pour l'exercice de ses missions, la mise à disposition d'une partie d'un immeuble multi-occupants situé à Nogent-le-Rotrou (28400), 45, rue Saint-Laurent.

La présente convention s'applique aux parties mises à la disposition exclusive de l'utilisateur ainsi qu'à une quote-part des équipements communs (salle de repas, salle de réunion...) et des parties communes (halls d'entrée, escaliers...) définies dans le règlement de site et ses annexes relatives à la répartition des surfaces entre les occupants, documents annexés à la présente convention.

Cette demande est mise en œuvre dans les conditions fixées par la présente convention et par les circulaires du Premier ministre relatives à la politique immobilière de l'Etat.

CONVENTION

Article 1^{er}

Objet de la convention

La présente convention, conclue dans le cadre des dispositions des articles R. 2313-1 à R. 2313-6 du code général de la propriété des personnes publiques, a pour objet de mettre à la disposition de l'utilisateur pour les besoins de l'Education Nationale (DASEN) l'immeuble désigné à l'article 2 selon les modalités fixées par les articles suivants.

A BEL EN

Article 2

Désignation de l'immeuble

Immeuble appartenant à l'État sis à Nogent-le-Rotrou, 45 rue Saint-Laurent d'une superficie totale de 1 582 m², cadastré BO n°23, tel qu'il figure en annexe n° 1, délimité par un liseré sur le plan annexé.

Les parties exclusivement mises à la disposition du titulaire de la présente convention sont identifiées sous Chorus RE-Fx par les numéros : 125357 / 212622 / 13

Les parties communes sont identifiées sous Chorus RE-Fx par les numéros : 125357/212622/22.

L'immeuble susmentionné étant utilisé par plusieurs services utilisateurs, un règlement de site ayant vocation à préciser les conditions d'utilisation de l'immeuble ainsi que les modalités de financement de l'entretien courant, de l'entretien lourd et des travaux structurants est joint à la présente convention.

Les locaux objets de la présente convention sont ceux figurant sur les plans annexés au règlement de site.

L'utilisateur s'engage à tenir à jour en lien avec le service local du Domaine les données de Chorus RE-Fx ainsi qu'à servir et actualiser les 16 données prioritaires du Référentiel Technique (RT).

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, toute dégradation ou usure inhabituelle.

Article 3

Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commence le 14/04/2023, date à laquelle les locaux sont mis à la disposition de l'utilisateur.

La 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

Les surfaces de l'immeuble désigné à l'article 2, parties mises à disposition exclusive de l'utilisateur et quote-part des parties communes, sont les suivantes :

- Surface de plancher (SDP) ⁽²⁾ : 142,03 m² ;
- Surface utile brute (SUB) ⁽³⁾ : 136,81 m².

Au 14 avril 2023, 6 résidents sont recensés dans l'immeuble.


HEN EN

Ces éléments permettent de déterminer le ratio d'optimisation immobilière, nouveau ratio d'occupation de référence de la politique immobilière de l'État, exprimé en m² SUB par résident.

Le ratio d'optimisation immobilière de l'immeuble désigné à l'article 2 s'établit à 22,8 mètres carrés par résidents.

Article 6

Étendue des pouvoirs de l'utilisateur

6.1. L'usage de la partie de l'immeuble 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. L'utilisateur peut délivrer un titre d'occupation à des tiers pendant la durée de la présente convention, dans le respect des règles du Code général de la propriété des personnes publiques. L'objet du titre d'occupation devra être conforme à l'utilisation de l'immeuble désigné à l'article 2 de la présente convention. Préalablement à sa délivrance, l'utilisateur en informe le propriétaire.

6.3. L'ensemble des titres d'occupation en cours relatifs à l'immeuble désigné à l'article 2, délivrés antérieurement à la conclusion de la convention, est porté à la connaissance du propriétaire. Ces titres d'occupation sont établis conformément au règlement de site et ses annexes listant l'ensemble des occupants.

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, au prorata de la surface utile brute qu'il occupe (surfaces à usage exclusif et quote-part des surfaces communes), conformément au règlement de site.

Article 8

Responsabilité

L'utilisateur assume, sous le contrôle du propriétaire, l'ensemble des responsabilités, notamment les contrôles réglementaires, afférentes aux parties exclusivement mises à sa disposition ainsi qu'aux parties communes (dans la limite de sa quote-part) de l'immeuble désigné à l'article 2 pour la durée de la présente convention, conformément au règlement de site.

Article 9

Entretien

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

Ces travaux s'inscrivent dans une programmation pluriannuelle prévue par l'utilisateur. Le propriétaire est susceptible d'en demander communication à tout moment.

La réalisation des dépenses d'entretien mentionnées à la charte de gestion (1) du Compte d'affectation spéciale «*Gestion du patrimoine immobilier de l'État*» régi par l'article 47 de la loi de finances pour 2006 modifié, à la charge du propriétaire, est confiée à l'utilisateur qui les effectue, sous sa responsabilité, pour le compte du propriétaire :

(1) La charte de gestion du Compte d'affectation spéciale «*Gestion du patrimoine immobilier de l'État*» est disponible sur le portail de l'immobilier de l'État.

HEH EN

- avec les dotations du Compte d'affectation spéciale «*Gestion du patrimoine immobilier de l'État*» dans le cadre de la programmation annuelle établie par le responsable du budget opérationnel de programme ministériel ou régional compétent ;
- avec les dotations inscrites sur son budget.

Le financement des dépenses d'entretien (courant et lourd) pour les surfaces communes est précisé dans le règlement de site annexé à la présente convention.

Lorsque l'immeuble désigné à l'article 2 est libéré, les dépenses de gardiennage, d'entretien et de mise en sécurité sont assurées par l'utilisateur pendant une durée d'un an qui débute à compter de la date de réception de la décision d'inutilité par le service local du Domaine. Dans le cas où la décision d'inutilité serait prononcée avant la libération de l'immeuble, le délai d'un an commencera à courir à compter de la date effective de libération totale de celui-ci obligatoirement portée sans délai à la connaissance du service local du Domaine par l'utilisateur.

Afin de permettre le respect des objectifs fixés dans le cadre de la transition écologique pour les bâtiments publics, une annexe pourra être jointe à la présente convention, visant à déterminer les droits et obligations respectifs du propriétaire et de l'utilisateur en la matière et les conséquences qui en résulteraient.

Article 10

Objectifs d'amélioration de la performance immobilière

Dans le cadre des objectifs poursuivis au titre de la Politique immobilière de l'État et tels qu'exposés au sein des schémas directeurs immobiliers régionaux (SDIR) et des schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI), l'utilisateur s'engage à améliorer la performance immobilière de l'immeuble désigné à l'article 2 de la présente convention.

L'utilisateur devra notamment veiller à assurer une diminution du ratio d'occupation tel que constaté à l'article 5 de la présente convention. Le propriétaire est susceptible de demander communication à tout moment des éléments permettant de déterminer le ratio d'occupation.

Article 11

Coût d'occupation domaniale hors charges

Le coût d'occupation domaniale hors charges de l'immeuble désigné à l'article 2 est de 54,43 € / m² SUB. Il constitue une valeur de référence pour l'utilisateur. Ce coût sera actualisé annuellement et ne donne pas lieu à facturation.

Article 12

Contrôle des conditions d'occupation

Le propriétaire s'assure périodiquement des conditions dans lesquelles est entretenu et utilisé l'immeuble remis à l'utilisateur. Dans le cadre des objectifs poursuivis au titre de la Politique immobilière de l'État, il vérifie notamment :

- L'état d'entretien général de l'immeuble ;
- L'évolution du ratio d'occupation ;
- Les conditions d'occupation et notamment si l'ensemble des surfaces est toujours utile à l'utilisateur pour la réalisation de ses missions.

WEN EN

Le contrôle aboutira à la délivrance par le propriétaire :

- D'un procès-verbal de conformité si le contrôle valide les termes de la présente convention ;
- D'un avis réservé lorsque les engagements de la convention ne sont pas respectés.

L'avis réservé engage l'utilisateur de l'immeuble à rechercher et entreprendre les améliorations attendues en concertation avec le propriétaire. Dans un délai de 12 mois à compter de la date de notification de l'avis réservé, le propriétaire convient d'une nouvelle visite avec l'utilisateur. Lors de cette visite, le propriétaire s'assure que l'utilisateur a bien mis en œuvre les diligences attendues.

A l'issue de ce délai, si l'utilisateur ne s'est pas conformé aux objectifs fixés au préalable avec le propriétaire, le préfet pourra prendre des sanctions pouvant aboutir à la résiliation de la présente convention.

En cas d'évolutions ou incohérences constatées entre les termes de la présente convention et le résultat émanant d'un contrôle de l'immeuble, une régularisation est systématiquement opérée par voie d'avenant.

Article 13

Inventaire

L'utilisateur de l'immeuble désigné à l'article 2 communique sans délai au gestionnaire du référentiel immobilier ministériel compétent, tout événement pouvant affecter durablement la valeur du bien dans les comptes de l'État, conformément à l'inventaire prévu à l'article 162 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

Article 14

Terme de la convention

14.1. Terme de la convention :

La présente convention prend fin de plein droit le 13/04/2032.

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 :

La convention peut être résiliée avant le terme prévu :

- a). En cas de non-respect par l'utilisateur de l'une de ses obligations ou de l'un de ses engagements ;
- b). Lorsque l'intérêt public, tel qu'il est déclaré par le préfet dans une lettre adressée aux signataires de la présente convention, l'exige ;
- c). Lors de la mise en œuvre par le préfet de la stratégie immobilière élaborée au niveau régional dans le SDIR ;
- d). Lorsque le maintien dans les lieux est incompatible avec le SPSI d'administration centrale ou d'opérateur validé par le ministre ou en l'absence prolongée d'élaboration d'un SPSI ;
- e). A l'initiative de l'utilisateur, après acceptation par le propriétaire, moyennant le respect d'un préavis de six mois sauf en cas d'urgence, adressé aux signataires de la présente convention ;

HEK EN

La résiliation est dans tous les cas prononcée par le préfet.

*** ***** ***

Un exemplaire du présent acte est conservé par chacun des signataires de la convention.

Le représentant du service utilisateur,

**La Directrice Académique
des services de l'Education Nationale,**
*Directrice des services départementaux
de l'Education Nationale d'Eure-et-Loir*

Evelyne MÉGE

Le représentant de l'administration
chargée du domaine,

Le préfet,

Hervé JONATHAN

Annexe C : Répartition des surfaces

Surfaces				
Utilisateur	Parties privatives (hors sous-sol)		Parties communes (quote part), au prorata des surfaces privatives (hors sous sol)	
	Surfaces m ²	%	Surfaces m ²	%
SOUS-PREFECTURE	223,15	23,91 %	116,26	23,91 %
DDFIP	489,05	52,40 %	254,80	52,40 %
DSDEN	89,95	9,64 %	46,86	9,64 %
CAF	46,5	4,98 %	24,24	4,98 %
CPAM	46,9	5,02 %	24,42	5,02 %
MSA	18,85	2,02 %	9,82	2,02 %
CARSAT	18,90	2,03 %	9,85	2,03 %
TOTAL	933,30	100,00 %	486,25	100 %

PARTIES PRIVATIVES

Sous-Préfecture (étage)	m ²	SUB	SDP	SBA
bureaux 8 à 11 (18,95'4)	75,40	X	X	X
bureau 12	18,80	X	X	X
bureau Sous-préfet	37,45	X	X	X
salle de réunion	45,55	X	X	X
accueil	16,00	X	X	X
repro	10,10	X	X	X
Sous-total	203,30	X	X	X
dégagement 3	19,85	X	X	X
Total	223,15	X	X	X

Sous-préfecture (sous-sol)	m ²	SUB	SDP	SBA
Archives 5	22,25	X	X	
Archives 6	21,55	X	X	
Total	43,80			

DDFIP	m ²	SUB	SDP	SBA
SGC (rdc)				
accueil	8,00	X	X	X
bureau adjoind	12,10	X	X	X
bureau CDL	10,45	X	X	X
bureau collectif 2	169,50	X	X	X
bureau chef de poste	12,35	X	X	X
local	8,40	X	X	X
local info	5,85	X	X	
SIP (rdc)				
Accueil	15,00	X	X	X
bureau 1	12,45	X	X	X
bureau 2	12,30	X	X	X
bureau collectif 1	135,10	X	X	X
bureau chef de poste	14,95	X	X	X
dégagement 2	12,35	X	X	X
géomètre (étage)				
bureau 1	14,05	X	X	X
bureau 2	14,05	X	X	X
autres DDFIP (étage)				
rangement 1	6,35	X	X	X
rangement 2	6,80	X	X	X
bureau 5	19,00	X	X	X
Total	489,05	X	X	X
DSDEN (étage)	m²	SUB	SDP	SBA
bureau 3	19,85	X	X	X

DDFIP (sous-sol)	m ²	SUB	SDP	SBA	Hors SDP
coffre	6,35	X	X		
Archives 1	144,05	X	X		
Archives 2	31,10	X	X		
Archives 3	21,40	X	X		
Archives 4	33,60	X	X		
Archives 7	34,00	X	X		
chaufferie	33,50				X
local ventilation	11,15				X
Total	270,50				

Annexe A : Occupation du site

bureau 4	12,65	X	X	X	X
bureau collectif 3	57,45	X	X	X	X
Total	89,95	X	X	X	X

CAF	m²	SUB	SDP	SBA
bureau 4 (rdc)	12,00	X	X	X
espace partagé avec CPAM (1er étage)				
bureau collectif 4)	34,525	X	X	X
Total	46,53	X	X	X

CPAM	m²	SUB	SDP	SBA
bureau 3 (rdc)	12,35	X	X	X
espace partagé avec CAF(1er étage burea	34,525	X	X	X
Total	46,875	X	X	X

MSA	m²	SUB	SDP	SBA
bureau 6, 1 ^{er} étage	18,85	X	X	X
CARSAT	m²	SUB	SDP	SBA
bureau 7, 1 ^{er} étage	18,90	X	X	X

Total parties privatives	933,30			
Total parties privatives avec sous-sol	1247,60			

PARTIES COMMUNES				
		SUB	SDP	SBA
SOUS-SOL				
Dégagement 1	22,90	X	X	
Dégagement 2	4,90	X	X	
Dégagement 3	9,30	X	X	
Dégagement 4	11,40	X	X	X
Local 3	3,55	X	X	
local info 1	5,90	X	X	
local technique	8,45	X	X	
Pallier 1	7,45	X	X	
salle de repas	42,90	X	X	X
salle de réunion	39,90	X	X	X
SAS	6,65	X	X	
SAS	4,35	X	X	
SAS 2	4,75	X	X	X
SDE	6,20	X	X	
WC 2	2,00	X	X	
WC PMR	4,70	X	X	
Total	185,30			
RDC				
accueil	7,35	X	X	SBA
dégagement	29,25	X	X	X
espace numérique	9,20	X	X	
Hall accueil	63,90	X	X	
Pallier 1	4,50	X	X	
Pallier 2	7,45	X	X	
postes libre service	20,55	X	X	
sas	8,85	X	X	
Sas 2	6,30	X	X	
WC	9,05	X	X	
WC PMR	6,45	X	X	
Total	172,85			
1^{er} ETAGE				
Dégagement 1	41,50	X	X	SBA
Dégagement 2	6,80	X	X	X

Annexe A : Occupation du site

dégarrement étage	38,30	X	X	X	
local info	14,05	X	X	X	X
Pallier 2	7,45	X	X	X	
Pallier 3	4,50	X	X	X	
W/C 1	9,05	X	X	X	
W/C 2	6,45	X	X	X	
Total	128,10				

Total parties communes 486,25