

Paris, le 28 février 2007

Le Premier Ministre

N° 5200/SG

à

Monsieur le ministre d'Etat,
Mesdames et Messieurs les ministres

Objet : Modernisation de la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat.

A la suite des observations du Parlement, en particulier les recommandations exprimées par la mission d'évaluation et de contrôle de la commission des finances de l'Assemblée nationale sur la base du rapport présenté le 6 juillet 2005 par M. Georges Tron, député de l'Essonne, le gouvernement a décidé d'accélérer la modernisation de la gestion des immeubles de l'Etat engagée en 2003.

Il a mis en oeuvre un plan d'action passant par la modernisation et l'optimisation du parc et la dynamisation du service des domaines. Le cadre juridique de la gestion de l'immobilier public a été rénové avec l'entrée en vigueur au 1er juillet 2006 du code général de la propriété des personnes publiques.

Ces mesures ont permis de porter le produit des cessions d'immeubles de 100 millions d'euros jusqu'en 2003 à près de 800 millions d'euros en 2006, conformément aux engagements pris à l'égard du Parlement. Sur la période de 2005 à 2007, les recettes encaissées à travers ces opérations atteindront près de 2 milliards d'euros.

Au delà d'une politique active d'arbitrage de ses actifs immobiliers, le gouvernement a souhaité, en s'appuyant sur les recommandations du conseil de l'immobilier de l'Etat, faire évoluer l'organisation et le mode de fonctionnement de son administration vers une gestion professionnelle veillant à l'efficacité du service public, à la rationalisation des implantations et des occupations et à la maîtrise des coûts globaux

Le Président de la République a décidé, le 6 janvier 2006, de confier le patrimoine immobilier de l'Etat à France Domaine. La mise en oeuvre de cette décision doit permettre à ce service et aux ministères occupants de mieux assurer leurs responsabilités respectives, clarifiées et assorties de moyens adaptés.

A travers ces actions le gouvernement poursuit un triple objectif : rendre un meilleur service public aux usagers ; faire des économies au bénéfice des contribuables ; mieux soutenir l'action des agents publics.

I. La stratégie immobilière de l'Etat

1. Le gouvernement a fixé lors du conseil des ministres du 22 février 2006 la stratégie immobilière de l'Etat. Elle vise plusieurs objectifs : un parc moins onéreux et mieux adapté au service public ; l'optimisation des implantations et de l'occupation des sites ; la cession de ceux qui sont sans usage ; l'aménagement plus rationnel des espaces et l'amélioration de l'entretien ; la mobilisation du foncier disponible pour contribuer à la production de logements.

2. Le ministère chargé du budget et de la réforme de l'Etat conçoit le cadre dans lequel cette stratégie est mise en oeuvre:

- les critères de performance, y compris en matière d'entretien, traduisant les objectifs d'adaptation aux missions de l'Etat, d'efficacité et de soutien aux agents vers lesquels doivent évoluer les administrations. Ils sont homogènes avec ceux qui sont constatés dans les activités privées comparables ;
- les indicateurs financiers, sachant que le bilan budgétaire et financier de chaque opération doit contribuer au désendettement de l'Etat, renforcer les marges de manoeuvre budgétaires et optimiser sur la durée la dépense immobilière (nombre de sites, surface et coût par agent) ;
- les orientations sur l'implantation des administrations qui doivent évoluer vers des localisations moins onéreuses et mieux adaptées à leurs missions ;
- les outils communs constitutifs d'un système d'information de gestion immobilière permettant de connaître, de gérer et de maîtriser les coûts immobiliers.

Le ministre chargé du budget et de la réforme de l'Etat met à la disposition des ministères les instruments nécessaires à l'application de ces orientations.

3. Chaque ministère tient actualisé un schéma pluriannuel de stratégie immobilière qui est le support de sa politique immobilière. Il y détaille l'état de son parc et celui des opérateurs sous sa tutelle sur la base d'une grille permettant des comparaisons interministérielles et définit les perspectives d'évolution sur cinq années au regard de l'anticipation de ses besoins fonctionnels. Ce document est accessible au public.

Les schémas doivent faire l'objet d'un dialogue de gestion avec :

- le ministère en charge du budget et de la réforme de l'Etat qui apportera si besoin un soutien méthodologique, garantira l'articulation interministérielle et validera le contenu ;
- le ministère chargé de l'aménagement du territoire dans le cadre de la politique d'implantation territoriale des emplois publics.

Les ministères ont établi en 2006 les schémas pluriannuels de stratégie immobilière de leur administration centrale. Cet instrument est désormais étendu aux services déconcentrés.

Dans une première phase, il s'appliquera aux bureaux situés à Paris et en région parisienne, dans les dix autres principales agglomérations et dans les six départements de province qui expérimentent la fusion des directions départementales de l'équipement et de celles de l'agriculture et de la forêt.

Le ministère chargé du budget et de la réforme de l'Etat mettra en place un dispositif permettant à l'ensemble des administrations de mener à bien ce chantier, en s'appuyant en tant que de besoin sur une assistance externe.

4. Les préfets développent les mutualisations et les regroupements géographiques des services, dans le cadre de la réforme de l'administration territoriale de l'Etat. Ils s'efforcent par exemple de tirer le meilleur parti des fusions entre les directions départementales de l'équipement et de l'agriculture et de la forêt. Ils assurent la cohérence des projets des différentes administrations.

II. L'exercice des fonctions de propriétaire de l'Etat

La distinction nouvelle décidée par le Président de la République entre les droits et obligations du propriétaire et ceux des administrations occupantes permettra de clarifier les responsabilités dans le pilotage du parc immobilier de l'Etat et de moderniser les instruments de sa gestion.

1. A travers des conventions d'occupation négociées à compter du 1^{er} janvier 2007 avec le ministère chargé du budget et de la réforme de l'Etat, les ministères bénéficieront d'une visibilité à moyen terme sur le principe et les conditions de l'usage de leurs locaux domaniaux et seront responsabilisés. Ces documents, conçus sur le modèle des baux privés, mais prenant en compte les contraintes résultant des missions de service public, formaliseront les engagements pris de part et d'autre, en particulier sur l'entretien de l'immeuble, le montant du loyer, les échéances de réexamen.

Les conventions porteront dans un premier temps sur les immeubles abritant majoritairement des bureaux. Elles seront conclues à l'occasion des nouvelles occupations de biens domaniaux et à travers une révision progressive des autorisations réglementaires actuelles sur trois ans à partir de 2007. Le dispositif est mis en œuvre à titre expérimental à compter du 1^{er} janvier 2007. Un modèle est annexé à la présente circulaire.

2. Le dispositif incitatif des loyers, qui se traduit par des facturations et des paiements effectifs, sera progressivement étendu. Leurs niveaux seront rapprochés de ceux pratiqués par le marché immobilier local.

Sur la base des retours de l'expérimentation conduite par les Affaires étrangères, la Justice et les Finances en 2006, le ministère chargé du budget et de la réforme de l'Etat établira une charte de gestion des loyers en lien avec les autres ministères.

Les loyers s'appliqueront ainsi, dans le cadre de la loi de finances pour 2007, aux administrations centrales. Ils seront étendus, dès 2008, à l'ensemble des immeubles de bureaux de l'Etat occupés par les services déconcentrés à Paris et en région parisienne, dans les dix autres principales agglomérations, et dans les six départements de province expérimentant la fusion des directions départementales de l'équipement et de celles de l'agriculture et de la forêt.

Une simulation de loyers de marché réels sera conduite en 2007 sur le parc de bureaux des administrations centrales afin d'en tirer les conséquences dès l'élaboration du budget pour 2008.

3. Afin d'optimiser l'entretien des immeubles de l'Etat, y compris les cités administratives, en veillant à associer les ministères à leur programmation, des expérimentations seront engagées sur la base d'un protocole détaillé au cours de l'année 2007.

En matière de financement, en cohérence avec l'extension des loyers, les expérimentations viseront **à mieux identifier, au niveau interministériel et ministériel, les coûts des travaux d'entretien du propriétaire et à en organiser le pilotage.**

En outre, deux modalités d'organisation seront expérimentées :

- la délégation de la fonction d'entretien d'immeubles à plusieurs prestataires publics ou privés ;
- la création, en région Rhône-Alpes, d'un pôle de compétence interministériel régional pour les immeubles des administrations implantées au niveau territorial, associant sous l'autorité du préfet l'ensemble des services territoriaux disposant d'une expertise technique en la matière, en particulier ceux des ministères de l'équipement ainsi que de l'économie, des finances et de l'industrie.

III. Entrées et sorties du patrimoine de l'Etat, prises à bail

Afin d'assurer l'adaptation des locaux domaniaux occupés par les administrations à leurs besoins fonctionnels, l'Etat conclut des cessions, des acquisitions, des prises à bail, et recourt le cas échéant à des formules de financement innovantes comme les partenariats public-privé.

Le ministère chargé du budget et de la réforme de l'Etat, placé dans la situation du propriétaire et responsable de la modernisation du parc, s'assure que ces opérations, demandées par les administrations, s'inscrivent dans une démarche de gestion dynamique.

Ces opérations sont retracées par le compte d'affectation spéciale de la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat. Celui-ci permet de donner aux administrations des garanties quant au rattachement des produits, au emploi des fonds et au report des crédits inemployés en fin d'exercice.

1. Les cessions permettent de procurer aux ministères les fonds nécessaires à leurs projets de modernisation. Le montant des produits annuels correspondants fait l'objet d'une prévision en loi de finances.

En cohérence avec leurs schémas pluriannuels de stratégie, les administrations font des propositions au ministère chargé du budget et de la réforme de l'Etat. Ce dernier participe à l'identification des cessions nécessaires à la bonne gestion du patrimoine immobilier de l'Etat.

Après avoir proposé aux collectivités d'acquérir les biens à leur valeur vénale dans le cadre du droit de priorité, en particulier à des fins de production de logements sociaux, le ministère du budget et de la réforme de l'Etat conduit les cessions. Une commission de transparence et de qualité, créée par arrêté du 20 octobre 2005, est chargée de veiller à la régularité des procédures et à la préservation des intérêts patrimoniaux de l'Etat.

Cette procédure de cession est applicable aux biens immobiliers de l'Etat occupés par ses établissements publics administratifs.

2. Les ministères disposent, dans le cadre du compte d'affectation spéciale, d'un retour sur les produits des cessions pour pouvoir assurer le relogement des services et bénéficier des marges de manœuvre budgétaires permises par leurs projets de modernisation :

- ils reçoivent 85 % des produits de cession sur les immeubles qu'ils occupent, le reste étant affecté au désendettement. Les terrains et sites inoccupés donnent lieu à retour de 50 % puisqu'il n'y a pas de relogement.

- certains ministères peuvent bénéficier d'un taux supérieur en contrepartie des engagements d'un contrat de modernisation ou de performance. L'actuelle loi de programmation militaire permet au ministère de la défense de recevoir 100 % des produits des cessions qui le concernent.

Lorsque le produit de la cession est inférieur à deux millions d'euros, la fraction revenant à l'administration qui occupait le bien est automatiquement inscrite à son bénéfice, dans le mois suivant l'encaissement des fonds par l'Etat.

Lorsqu'il est supérieur à ce seuil, le emploi des fonds est soumis à une décision du ministre chargé du budget et de la réforme de l'Etat, sur la base des propositions de l'administration concernée. Il vérifie à cette occasion les conditions et les limites du emploi des produits de cession. Il s'assure que le projet correspond aux orientations de la gestion immobilière de l'Etat fixées par le gouvernement et au schéma pluriannuel de stratégie immobilière du ministère correspondant.

Le compte d'affectation spéciale financera dès 2007 les dépenses d'investissement des cités administratives à travers une contribution des ministères.

3. Afin de garantir que les modalités, en particulier financières, d'acquisition et de prise à bail des locaux par les ministères et leurs établissements publics sont favorables par rapport aux conditions du marché, et de vérifier que les implantations choisies satisfont aux critères d'amélioration de la performance immobilière de l'Etat, ces opérations sont soumises à l'avis conforme du ministre chargé du budget et de la réforme de l'Etat, aux termes du décret n° 86-455 du 14 mars 1986 relatif à la suppression des commissions des opérations immobilières et de l'architecture et aux modalités de consultation du service des domaines. En l'absence de prise de position sous un mois, il est réputé avoir donné son accord.

Au regard de la politique d'implantation territoriale des emplois publics, l'accord de la délégation interministérielle à l'aménagement et à la compétitivité des territoires sera requis pour les opérations susceptibles d'exercer localement un fort impact ; les seuils seront définis par décret. L'accord de la délégation interministérielle à l'aménagement et à la compétitivité des territoires sera délivré dans le même délai d'un mois.

Il est essentiel que les ministères puissent avoir accès à l'ensemble des offres du marché, dans des conditions optimales. A cet égard, France Domaine leur fournit le soutien nécessaire dans la recherche des implantations et dans les discussions avec le vendeur ou le bailleur.

4. Les ministères et leurs établissements publics peuvent recourir, lorsque cette solution est avantageuse, à des **contrats de partenariat** permettant de confier à un tiers une mission globale de financement, de construction, d'entretien, de maintenance, d'exploitation, et de gestion d'ouvrages et d'équipements nécessaires au service public.

IV. Le patrimoine immobilier des opérateurs

Le gouvernement a décidé de poser les bases d'une **stratégie de gestion du patrimoine immobilier des organismes contrôlés par l'État et exerçant une mission de service public**.

1. Elle passe en premier lieu par le recensement et l'évaluation du patrimoine mis à la disposition des établissements publics. Ce recensement, qui porte en 2006 sur les 50 établissements identifiés comme disposant des actifs les plus importants, sera étendu à 223 nouveaux en 2007 et généralisé d'ici 2009. Il est essentiel que chacun des organismes concernés coopère à ce travail.

2. **A titre expérimental, le gouvernement a constitué en 2006 une société foncière, la SOVAFIM**, pour accélérer la mise sur le marché et la mobilisation pour le logement des actifs de Réseau ferré de France inutiles à ses missions de service public.

Sur la base de cette expérience, le recours à ce type de dispositif pourra être élargi.

V. Les acteurs de la politique immobilière de l'Etat

1. Le **conseil de l'immobilier de l'Etat**, composé de parlementaires et de professionnels, évalue pour le compte du ministre chargé du budget et de la réforme de l'Etat la démarche de modernisation et l'évolution du parc, au regard des schémas pluriannuels de stratégie immobilière des ministères, et lui adresse des avis.

Il dispose, au sein du ministère de l'économie, des finances et de l'industrie, d'un secrétariat général chargé de préparer ses travaux, et d'y associer les responsables des ministères dans des réunions du comité d'orientation de la politique immobilière de l'Etat. Ce comité favorise la mutualisation des expériences et organise les échanges d'analyse entre les ministères.

2. Le **secrétariat général du gouvernement** instruit les dossiers d'implantation des cabinets ministériels et ceux relatifs aux logements de fonction des membres du gouvernement.

Il coordonne le groupe d'experts chargés d'examiner les propositions de réorganisation immobilière des administrations déconcentrées présentées par les préfets.

La commission interministérielle de la politique immobilière de l'Etat, dont le secrétariat général est placé sous son autorité, assure la mise en oeuvre du programme annuel d'investissement des cités administratives.

3. Sous l'autorité du ministre chargé du budget et de la réforme de l'Etat, **France Domaine**, service de la direction générale de la comptabilité publique, décline la stratégie patrimoniale de l'Etat et assume la fonction de propriétaire. Compte tenu des expérimentations engagées, il fournira aux administrations un cadre de pilotage et de financement et des instruments de gestion en matière d'entretien.

Le préfet représente le ministre du budget et de la réforme de l'Etat au plan territorial. Responsable stratégique du parc des administrations dans chaque département, il met en oeuvre les orientations gouvernementales, en lien avec le collège des chefs des services de l'Etat. Il dispose, sous la responsabilité du trésorier-payeur général, du service local de France Domaine.

4. Sous l'autorité du ministre, le **directeur immobilier** de chaque ministère met en oeuvre la politique de gestion des immeubles de ses administrations. Il élabore le schéma pluriannuel de stratégie et gère le budget opérationnel de programme sur le compte d'affectation spéciale.

La présente circulaire abroge la circulaire du 21 février 1992 relative à la gestion du patrimoine immobilier de l'État.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D de Villepin'.

Dominique de VILLEPIN

REPUBLIQUE FRANCAISE

-:- :-

CONVENTION D'UTILISATION (1)

-:- :-

(Date)

Les soussignés :

1°- France Domaine, représenté par M. *(nom, prénom et qualité)* dont les bureaux sont à *(adresse)*,

d'une part,

2°- Le ministère de ... *(indiquer le ministère, direction, service concerné)* représenté par M. *(nom, prénom et qualité du représentant du service bénéficiaire)* dont les bureaux sont à *(adresse du représentant du service bénéficiaire)* ci-après dénommé l'utilisateur

d'autre part,

sont convenus du dispositif suivant :

EXPOSE

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

Cette demande est mise en œuvre dans les conditions fixées par la présente convention [*ajouter le cas échéant* et par le contrat de performance pour les années ... à ... signé le ... entre ... et ...].

(1) La présente convention ne doit pas être servie lorsque l'immeuble est utilisé dans le cadre de conventions de longue durée relevant d'un régime spécifique, par exemple lorsqu'il fait l'objet d'un contrat de partenariat public-privé.

CONVENTION

Art. 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de mettre à la disposition du bénéficiaire 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.

Art. 2 – Désignation de l'immeuble remis

Ensemble immobilier appartenant à l'Etat
sis à (*localisation précise de l'immeuble*)
d'une superficie totale de (*superficie*)
cadastré (*références cadastrales : sections et numéros*)
immatriculé au tableau général des propriétés de l'Etat sous le numéro (*numéro d'identification de l'immeuble au TGPE*) et recensé sous la rubrique (*numéro du service détenteur selon le code B du TGPE*) tel qu'il figure, délimité par un liseré rouge, sur le plan annexé à la présente convention.

La nouvelle immatriculation à ce tableau est établie au profit de (*ministère bénéficiaire*) à la rubrique (*numéro du service bénéficiaire selon le code B du TGPE*).

Sauf prescription contraire, les stipulations de la présente convention s'appliquent automatiquement aux constructions nouvelles qui viendraient à être édifiées sur la dépendance domaniale désignée ci-dessus.

Art. 3 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de (*durée de la convention : 9 ans maximum*) 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 lorsque l'ensemble immobilier désigné à l'article 2 cesse d'être utile au fonctionnement du service public dont l'utilisateur a la charge.

Art. 4 – Etat des lieux

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

Art. 5 – Etendue des pouvoirs du service utilisateur

5.1. 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.

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

Le service utilisateur peut consentir l'occupation par un tiers de cet immeuble.

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

Art. 6 – Impôts et taxes

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

Art. 7 – Entretien et réparations des immeubles domaniaux

1. Régime transitoire applicable jusqu'à la date d'application du régime général

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

De même, les travaux relatifs aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les éventuels travaux de restauration de l'immeuble incombent à l'utilisateur.

2. Régime général

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

France Domaine¹, qui exerce les responsabilités du propriétaire, a la charge des travaux relatifs aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil réalisés à compter du *[date]*. Le service utilisateur est associé à leur réalisation par une convention spécifique qui en précise les modalités opérationnelles, techniques et financières.

Les travaux relatifs aux grosses réparations réalisées avant le *[date]* et leurs conséquences de toute nature, notamment en matière de responsabilité, sont à la charge de l'utilisateur.

Art. 8 – Loyer

1. Régime transitoire applicable jusqu'à la date d'application du régime général

La présente convention est conclue moyennant un loyer trimestriel de ... euros 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 précédant 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.

Le loyer n'intègre pas le financement des travaux de grosses réparations.

¹ Sauf disposition contraire convenue entre les parties,

2. Régime général

La présente convention est conclue moyennant un loyer trimestriel de ... euros 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 précédant 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.

Une quote-part du loyer assure le financement des travaux de grosses réparations telles que mentionnées l'article 606 du code civil incombant à France Domaine.

En cas de carence de France Domaine, le loyer peut être ajusté en fonction du coût des opérations de grosses réparations que l'utilisateur aura été amené à acquitter, dans la limite de la quote-part correspondant normalement au financement de ce type de travaux.

Art. 9 – Révision du loyer

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 (*date*).

La première révision interviendra en 2008, les loyers dus le cas échéant en 2007 étant ceux déterminés en 2006, prévus dans le projet de loi de finances pour 2007, sans faire l'objet d'une révision.

Art. 10 – Contrôle des conditions d'occupation

France Domaine contrôle régulièrement les conditions dans lesquelles est entretenu et utilisé l'immeuble remis à l'utilisateur.

Lorsque la mise en œuvre de ce contrôle permet de constater que l'immeuble est devenu inutile ou inadapté aux besoins de l'utilisateur, France Domaine adresse une mise en demeure au service utilisateur de restituer les surfaces devenues inutiles à l'accomplissement du service public mentionné à l'article premier. 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 de plein droit.

Art. 11 – Fin de la convention

11.1. Fin normale de la convention.

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

Elle peut également prendre fin par la cession de l'immeuble selon les règles prévues par le code général de la propriété des personnes publiques. L'emploi du produit de la cession est réglé par le contrat de performance, lorsqu'il existe, ou, à défaut, par le ministre chargé du budget et de la réforme de l'Etat dans les conditions fixées par la loi de finances.

11.2. Résiliation anticipée de la convention.

La convention peut être résiliée avant le terme prévu :

- a) en cas de non-paiement à l'échéance du loyer budgétaire 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 un préavis de six mois, sauf en cas d'urgence.

La résiliation est prononcée par France Domaine.

Dans les conditions prévues par l'article 10, lorsque France Domaine a constaté que l'immeuble n'est plus utilisé par le service bénéficiaire de la mise à disposition ou est inadapté au regard de la mission de service public exercée, de la sécurité ou des conditions d'accueil des usagers, la convention est résiliée de plein droit.

Art. 12 – Pénalités financières

En cas de retard dans le paiement des loyers, calculés en tenant compte de la réfaction éventuelle des travaux de grosses réparations dans les conditions prévues à l'article 8, 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.

A défaut de paiement dans le délai d'un mois à compter de l'envoi de l'avis de la somme à payer, le comptable compétent adresse au service débiteur une mise en demeure.

Si aucun versement n'est intervenu dans un délai de trois mois, il adresse un dossier au comptable centralisateur qui intervient directement auprès du service central du ministère débiteur aux fins de réservation de la somme à payer.

Le présent acte est établi en deux exemplaires dont l'un est conservé par chaque service signataire de la présente convention.

Le représentant du service
bénéficiaire,

Le représentant de France Domaine,

REPUBLIQUE FRANCAISE

-- :- :-

PREFECTURE DE *(désignation du département)*

-- :- :-

CONVENTION D'UTILISATION (1)

-- :- :-

(Date)

Les soussignés :

1°- France Domaine, représenté par M. *(nom, prénom et qualité du représentant de France Domaine)* dont les bureaux sont à *(adresse)*, stipulant en vertu de la délégation de signature qui lui a été consentie par arrêté du *(date de l'arrêté préfectoral de délégation de signature)*

d'une part,

2°- La direction de ..., représentée par M. *(nom, prénom et qualité du représentant du service ou de l'établissement bénéficiaire)* dont les bureaux sont à *(adresse du représentant du service bénéficiaire)* ci-après dénommé l'utilisateur

d'autre part,

se sont présentés devant nous, Préfet du département de *(désignation du département)* [ou son *représentant*], et sont convenus du dispositif suivant :

EXPOSE

Le service ou l'établissement a demandé, pour l'exercice de ses missions, la mise à disposition d'un immeuble situé à *(commune)*.

Cette demande est mise en œuvre dans les conditions fixées par la présente convention [ajouter le cas échéant et par le contrat de performance pour les années ... à ... signé le ... entre ... et ...].

(1) La présente convention ne doit pas être servie lorsque l'immeuble est utilisé dans le cadre de conventions de longue durée relevant d'un régime spécifique, par exemple lorsqu'il fait l'objet d'un contrat de partenariat public-privé.

CONVENTION

Art. 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de mettre à la disposition du bénéficiaire 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.

Art. 2 – Désignation de l'immeuble remis

Ensemble immobilier appartenant à l'Etat
sis à (*localisation précise de l'immeuble*)
d'une superficie totale de (*superficie*)
cadastré (*références cadastrales : sections et numéros*)
immatriculé au tableau général des propriétés de l'Etat sous le numéro (*numéro d'identification de l'immeuble au TGPE*) et recensé sous la rubrique (*numéro du service détenteur selon le code B du TGPE*) tel qu'il figure, délimité par un liseré rouge, sur le plan annexé à la présente convention.

La nouvelle immatriculation à ce tableau est établie au profit de (*ministère ou établissement bénéficiaire*) à la rubrique (*numéro du service bénéficiaire selon le code B du TGPE*).

Sauf prescription contraire, les stipulations de la présente convention s'appliquent automatiquement aux constructions nouvelles qui viendraient à être édifiées sur la dépendance domaniale désignée ci-dessus.

Art. 3 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de (*durée de la convention : 9 ans maximum*) 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 lorsque l'ensemble immobilier désigné à l'article 2 cesse d'être utile au fonctionnement du service public dont l'utilisateur a la charge.

Art. 4 – Etat des lieux

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

Art. 5 – Etendue des pouvoirs du service utilisateur

5.1. 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.

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

Le service utilisateur peut consentir l'occupation par un tiers de cet immeuble.

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

Art. 6 – Impôts et taxes

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

Art. 7 – Entretien et réparations des immeubles domaniaux

1. Régime transitoire applicable jusqu'à la date d'application du régime général

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

De même, les travaux relatifs aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les éventuels travaux de restauration de l'immeuble incombent à l'utilisateur.

2. Régime général

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

France Domaine¹, qui exerce les responsabilités du propriétaire, a la charge des travaux relatifs aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil réalisés à compter du *[date]*. Le service utilisateur est associé à leur réalisation par une convention spécifique qui en précise les modalités opérationnelles, techniques et financières.

Les travaux relatifs aux grosses réparations réalisées avant le *[date]* et leurs conséquences de toute nature, notamment en matière de responsabilité, sont à la charge de l'utilisateur.

Art. 8 – Loyer

1. Régime transitoire applicable jusqu'à la date d'application du régime général

La présente convention est conclue moyennant un loyer trimestriel de ... euros 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 précédant 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.

Le loyer n'intègre pas le financement des travaux de grosses réparations.

¹ Sauf disposition contraire convenue entre les parties,

2. Régime général

La présente convention est conclue moyennant un loyer trimestriel de ... euros 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 précédant 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.

Une quote-part du loyer assure le financement des travaux de grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du code civil incombant à France Domaine.

En cas de carence de France Domaine, le loyer peut être ajusté en fonction du coût des opérations de grosses réparations que l'utilisateur aura été amené à acquitter, dans la limite de la quote-part correspondant normalement au financement de ce type de travaux.

Art. 9 – Révision du loyer

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 (*date*).

La première révision interviendra en 2008, les loyers dus le cas échéant en 2007 étant ceux déterminés en 2006, prévus dans le projet de loi de finances pour 2007, sans faire l'objet d'une révision.

Art. 10 – Contrôle des conditions d'occupation

France Domaine contrôle régulièrement les conditions dans lesquelles est entretenu et utilisé l'immeuble remis à l'utilisateur.

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 préfet (France Domaine) adresse une mise en demeure au service utilisateur de restituer les surfaces devenues inutiles à l'accomplissement du service public mentionné à l'article premier. 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 de plein droit.

Art. 11 – Fin de la convention

11.1. Fin normale de la convention.

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

Elle peut également prendre fin par la cession de l'immeuble selon les règles prévues par le code général de la propriété des personnes publiques. L'emploi du produit de la cession est réglé par le contrat de performance, lorsqu'il existe, ou, à défaut, par le ministre chargé du budget et de la réforme de l'Etat dans les conditions fixées par la loi de finances.

11.2. Résiliation anticipée de la convention.

La convention peut être résiliée avant le terme prévu :

- a) en cas de non-paiement à l'échéance du loyer budgétaire 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 un préavis de six mois, sauf en cas d'urgence.

La résiliation est prononcée par le préfet, sur la proposition de France Domaine.

Dans les conditions prévues par l'article 10, lorsque France Domaine a constaté que l'immeuble n'est plus utilisé par le service ou l'établissement bénéficiaire de la mise à disposition ou est inadapté au regard de la mission de service public exercée, de la sécurité ou des conditions d'accueil des usagers, la convention est résiliée de plein droit.

Art. 12 – Pénalités financières

En cas de retard dans le paiement des loyers, calculés en tenant compte de la réfaction éventuelle des travaux de grosses réparations dans les conditions prévues à l'article 8, les sommes dues portent intérêt au taux légal sans nécessité de mise en demeure.

Le maintien sans titre du service ou de l'établissement 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.

A défaut de paiement dans le délai d'un mois à compter de l'envoi de l'avis de la somme à payer, le comptable local adresse à l'établissement public ou au service débiteur une mise en demeure.

Si aucun versement n'est intervenu dans un délai de trois mois, il adresse un dossier au comptable centralisateur qui intervient directement auprès du service central du ministère débiteur aux fins de réservation de la somme à payer ou auprès de l'établissement public national, aux fins d'engagement, si le statut de l'établissement public le permet, de la procédure de mandatement d'office.

Un exemplaire du présent acte est conservé à la préfecture.

Le représentant du service
ou de l'établissement bénéficiaire,

Le représentant de France Domaine,

Le Préfet,