

REPUBLIQUE FRANCAISE

-:- :- :-

PREFECTURE DES YVELINES

-:- :- :-

**CONVENTION D'UTILISATION RELATIVE AU RECTORAT DE L'ACADEMIE
DE VERSAILLES**

-:- :- :-

Le 14 FEV. 2011

Les soussignés :

1°- L'administration chargée des domaines, représentée par Monsieur le Trésorier-Payeur Général des Yvelines, dont les bureaux sont à Versailles (78), 16, avenue de Saint Cloud, stipulant en vertu de la délégation de signature de Madame la Préfète des Yvelines qui lui a été consentie par arrêté n° D3Mi 2010.019 du 23 février 2010, ci-après dénommée le propriétaire,

D'une part,

2°- Le Ministère de l'Education Nationale, représenté par Monsieur Alain BOISSINOT, Recteur de l'Académie de Versailles, agissant en vertu du décret du 14 mai 2004 portant nomination d'un recteur d'académie, dont les bureaux sont à Versailles (78), 3, boulevard Ferdinand de Lesseps, ci-après dénommée l'utilisateur,

D'autre part,

se sont présentés devant nous, la préfète du département des Yvelines, et sont convenus du dispositif suivant :

EXPOSE

L'utilisateur a demandé, pour l'exercice de ses missions, la mise à disposition d'un bien immobilier situé à Versailles, 3 boulevard Ferdinand de Lesseps.

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'Etat.

AL K3

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'Etat, a pour objet de mettre à la disposition de l'utilisateur pour les besoins du Rectorat de l'Académie de Versailles l'ensemble immobilier désigné à l'article 2 selon les modalités fixées par les articles suivants.

Article 2

Désignation de l'immeuble

Ensemble immobilier édifié sur un terrain d'une superficie de 14.337 m² appartenant à l'Etat sis à Versailles cadastré section AX numéros 249 pour 1ha33a75ca ; 250 pour 0ha04a01ca ; 254 pour 0ha05a17ca ; 418 pour 0ha00a27ca et 419 pour 0ha00a17ca, tel qu'il figure, délimité par un liseré rouge sur le plan cadastral annexé à la présente convention.

Locaux à usage de bureaux d'une surface utile nette de 5.972 m² : plan en annexe.

Cet ensemble immobilier est inscrit dans RE/FX sous le numéro de site : 111452

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 neuf années entières et consécutives qui commence le 1^{er} janvier 2010, 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

Etat des lieux

Un état des lieux, établi en double exemplaire, est dressé par l'utilisateur au début de la présente convention ainsi qu'à son départ (état déclaratif joint en annexe).

KB AL

Article 5

Ratio d'occupation

Les surfaces de l'immeuble désigné à l'article 2 sont les suivantes :

Surface Hors Œuvre Nette (SHON) : 11.373 m² ;

Surface Utile Brute (SUB) : 9.188 m² ;

Surface Utile Nette (SUN) : 5.972 m².

Au 4 juin 2010 (*année de la conclusion de la convention*), les effectifs présents dans l'immeuble sont les suivants :

Effectifs physiques : 573 ;

Effectifs administratifs : 531 ;

Effectifs ETPT : 548 ;

Postes de travail : 537.

En conséquence, le ratio d'occupation de l'immeuble désigné à l'article 2 s'établit à 5.972/537 soit 11,12 mètres carrés par agent.

Article 6

Etendue 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.

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.

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.

KB 12

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).

La réalisation des dépenses d'entretien lourd mentionnées à l'annexe 1 à la charte de gestion du programme 309 « Entretien des bâtiments de l'Etat », 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'Etat » 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.

Afin de permettre le respect des objectifs fixés par l'Etat 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 présente convention, visant à déterminer les droits et obligations respectifs des bailleur et preneur en la matière et les conséquences qui en résulteraient.

Article 10

Engagements d'amélioration de la performance immobilière

A tout moment, le propriétaire peut effectuer une vérification du ratio d'occupation de l'immeuble qui doit être maintenu inférieur ou égal à 12 m²/agent.

En cas d'inexécution de cet engagement, 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, cet engagement doit être cohérent avec les SPSI validés.

Article 11

Loyer

La présente convention est conclue moyennant un loyer trimestriel de deux cent quatre-vingt-dix neuf mille sept cent quatre vingt onze - 299.791,00 - euros, payable d'avance à la Recette des Finances CSDOM, 3 avenue du Chemin de Presles 94417 SAINT MAURICE CEDEX sur la base d'un avis d'échéance adressé par le Service du Domaine – TG des Yvelines – Domaine, 16 avenue de Saint-Cloud 78018 VERSAILLES CEDEX – Programme budgétaire 214.

K3 11

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

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.

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.

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.

A 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 six mois, 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 31 décembre 2018.

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-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) A 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;

1/2
KB

d) Lorsque le SPSI validé par le préfet décidera d'une nouvelle implantation du service.
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.

A 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 Recteur de l'Académie

Alain BOISSINOT

Le représentant de l'administration
chargée des domaines,

Pour le Trésorier-Payeur Général,
La Directrice Départementale du Trésor Public,

Katia BERNARD

Le préfet,

Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général

Claude GIRAULT

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

Direction Régionale des Finances Publiques
Service du Contrôle Financier Régional
16 rue Notre Dame des Victoires (CS30225)
75081 PARIS CEDEX 02

Visa M^e 1233/2010