Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 6quater

BULLETIN D'INFORMATION ET RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS DE LA PREFECTURE DE LA MARNE

du 28 juin 2013

AVIS ET PUBLICATIONS :

- DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA MARNE :
  - conventions d'utilisation concernant le CREPS, la Cité Tirlet et Reims

Ce recueil est consultable à la préfecture de la Marne, 1, rue de Jessaint 51000 Châlons en Champagne et dans les quatre sous-préfectures (Reims, Epernay, Vitry-le-François et Sainte-Menehould), ainsi que sur le site internet de la préfecture ***www.marne.gouv.fr*** *(rubrique – Publications).*

051-2010-0066

REPUBLIQUE FRANCAISE

-:- :- :-

PREFECTURE DE LA MARNE

-:- :- :-

CONVENTION D'UTILISATION

-:- :- :-

Chalons en champagne, le 14 mars 2013

Les soussignés :

1°- L'administration chargée des domaines, représentée par Monsieur Jean-Marc FERRALI, Directeur général des finances publiques de Champagne Ardenne et du département de la Marne, dont les bureaux sont à CHALONS EN CHAMPAGNE , 12 rue Ste Marguerite, stipulant en vertu de la délégation de signature du préfet qui lui a été consentie par arrêté du 16 mai 2011, ci-après dénommé le propriétaire,

D'une part,

2°- le CREPS de Reims, représenté par Monsieur Jean-Marc LAPIERRE, Directeur, dont les bureaux sont situés route de Bezannes à REIMS, ci-après dénommé l'utilisateur,

D'autre part,

se sont présentés devant nous, préfet du département de la Marne, et sont convenus du dispositif suivant :

EXPOSE

L'utilisateur a demandé, pour l'exercice de ses missions, la mise à disposition d'un immeuble situé à REIMS, route de Bezannes.

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.

CONVENTION

Article 1er

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 de sa mission 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'Etat sis à REIMS, Route de Bezannes dans un immeuble en propriété d'une superficie totale de 23 927, 54m² (SHON) , cadastré section IS n°52 tel qu'il figure, délimité par un liseré.
L'identifiant CHORUS est n°171446.

Comprenant : un bâtiment principal, des logements annexes, des halles de tennis et d'athlétisme, un complexe dojo-escrime et des terrains de sport.(cf détail joint en annexe).

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 et le ministère de tutelle sont informés de la réalisation de toute nouvelle construction.

Article 3

Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commence le 1er janvier 2011, 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 de manière déclarative 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'ensemble de l'immeuble désigné à l'article 2 sont les suivantes :

SHON : 23 928 m²

SUB : 23 164 m²

SUN : 1 434 m²

Au 1er janvier 2011, les effectifs présents dans l'immeuble pour cette direction sont les suivants : 268 personnes physiques, 69,05 ETP et 95 postes de travail.

En conséquence, le ratio d'occupation de l'immeuble désigné à l'article 2 s'établit à **15,09** mètres carrés par agent (SUN/ poste de travail).

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 1er 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 et le ministère de tutelle.

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).

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 ;

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'Etat-propriétaire.

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

(sans objet)

Article 11

Loyer

(sans objet)

Article 12

Révision du loyer

(sans objet)

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 1er. Dans ce cas, la présente convention fait l'objet d'un avenant.
Si à l'expiration d'un délai d'une année , 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 2019.
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 (actuellement sans objet) 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.
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 (actuellement sans objet).

051-2010-0066

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 de la valeur locative de l'ensemble immobilier.

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,
Directeur du CREPS de Reims

Jean- Marc LAPIERRE

Le représentant de l'administration
chargée des domaines,

Le préfet,
Le Préfet de région Champagne Ardenne
Préfet de la Marne

Pierre DARTOUT

6

ANNEXE POUR LES CONVENTIONS GLOBALES
Convention 051-2010-0066

Annexe

NOM DU SITE **CREPS CHAMPAGNE-ARDENNES**

Date prise d'effet de la convention **01/01/11**

SHON GLOBALE	23927,54	**m²**
SUB GLOBALE	23164,11	**m²**
SUN GLOBALE	1434,17	**m²**
(SUN/SUB) x 100	6,19	**(≤51%)**

(Remplir la colonne SUN)
(Calcul automatique)

Intervalle contrôle : **36** **mois**

TABLEAU RECAPITULATIF

	N° CHORUS du bâtiment	Adresse	Nature de l'activité exercée	Catégorie de l'immeuble	SHON (en m²)	SUB (en m²)	SUN (en m²)	Nombre de postes de travail	Ratio d'occupation SUN/poste	Loyer annuel (euro)	1er ratio SUN/poste	2e ratio SUN/poste	Ratio cible 3e contrôle
											01/01/14	01/01/17	01/01/20
01	171446/336903	Bat ppal-route de bezann	Tertiaire	ctg 2 sans perf	12 692	11 992	1 220	88	13,86	actuellement sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
02	171446/363954	Dojo-Escrime-route de be	Technique	ctg 2 sans perf	2 483,22	2 430,74	61	2	30,50	actuellement sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
03	171446/364606	Halle Athlétisme -route de	Technique	ctg 2 sans perf	5 027,00	5 016,05	106,02	2	53,01	actuellement sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
04	171446/364608	Halle Tennis-route de bez	Technique	ctg 2 sans perf	2 766,67	2 766,67	47,15	2	23,58	actuellement sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
05	171446/364610	Vestiaires foot-route de b	Technique	ctg 3	141,38	141,38		1	sans objet	actuellement sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
06	171446/364612	LF-route de bezannes-Rei	Autre	ctg 3	203	203			sans objet	actuellement sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
07	171446/364614	LF-route de bezannes-Rei	Autre	ctg 3	218,85	218,85			sans objet	actuellement sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
08	171446/364618	LF-route de bezannes-Rei	Autre	ctg 3	271,77	271,77			sans objet	actuellement sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
09	171446/364621	LF-route de bezannes-Rei	Autre	ctg 3	123,65	123,65			sans objet	actuellement sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
10													

051-2011-0092

REPUBLIQUE FRANCAISE

-:- :- :-

PREFECTURE DE LA MARNE

-:- :- :-

CONVENTION D'UTILISATION APPLICABLE AUX CITES ADMINISTRATIVES

-:- :- :-

Chalons en Champagne , le 04 06 13

Les soussignés :

1°- L'administration chargée du Domaine, représentée par M. Jean Marc FERRALI, Directeur général des finances publiques de Champagne Ardenne et du département de la Marne, dont les bureaux sont à CHALONS EN CHAMPAGNE , 12 rue Ste Marguerite, stipulant en vertu de la délégation de signature du préfet qui lui a été consentie par arrêté du 16 mai 2011, ci-après dénommé le propriétaire,

D'une part,

2°- La Direction départementale des territoires, représentée par M. Patrick CAZIN-BOURGUIGNON, Directeur, dont les bureaux sont à CHALONS EN CHAMPAGNE, 40 boulevard Anatole France, ci-après dénommée l'utilisateur,

D'autre part,

se sont présentés devant nous, préfet du département de la Marne, et sont convenus du dispositif suivant :

EXPOSE

L'utilisateur a demandé, pour l'exercice de ses missions, la mise à disposition d'une partie de la cité administrative située à CHALONS EN CHAMPAGNE , 5 rue de la charrière, dans les conditions fixées par la présente convention, 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 et par les dispositions propres aux cités administratives, fixées notamment par la circulaire du secrétaire général du Gouvernement du 14 mai 2003 et par l'instruction DGCP n° 07-035-D8 du 19 juillet 2007, dans la mesure où elles sont compatibles avec les dispositions du décret du 1er décembre 2008.

La présente convention s'applique aux parties privatives de l'utilisateur ainsi qu'à une quote-part des équipements communs (salles de réunion, archives...) et aux parties communes (halls

d'entrée, escaliers...), tels que définis dans le règlement d'utilisation collective annexé à la présente convention. L'ensemble immobilier sus mentionné étant en effet utilisé par plusieurs services, ce règlement est établi en vue de définir les conditions d'utilisation de cet immeuble, la liste des services de l'Etat ou autres que ceux de l'Etat qui occupent la cité administrative, le périmètre des parties communes et des parties privatives ainsi que les modalités de financement de l'entretien courant, de l'entretien lourd et des travaux structurants de la cité.

CONVENTION

Article 1er

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 de la Direction départementale des territoires (DDT) une partie de l'ensemble immobilier désigné à l'article 2 selon les modalités fixées par les articles suivants.

Article 2

Désignation de l'immeuble remis

Ensemble immobilier appartenant à l'Etat sis à CHALONS EN CHAMPAGNE, 5 rue de la charrière d'une superficie totale de 12 761 m²(SHON), cadastré AY n° 226 et AY 366 tel qu'il figure, délimité par un liseré.

Les locaux, objet de la présente convention sont ceux figurant sur le plan ci-joint délimités par des liserés de couleur différente, et comprennent :
- des parties privatives (liseré couleur X) ;
- des parties communes (liseré couleur Y).

Article 3

Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de **9** années entières et consécutives qui commence le 1er janvier 2012, 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 des parties privatives de l'utilisateur, établi en double exemplaire, est dressé contradictoirement entre le propriétaire et l'utilisateur lors des mouvements futurs (arrivée ou départ).

Article 5

Ratio d'occupation

Les surfaces des parties privatives et la quote-part des surfaces communes de l'utilisateur de l'immeuble désigné à l'article 2 sont les suivantes :

SUB : 1 883m²

SUN 1 447m²

Au 1er janvier 2012, les effectifs présents relevant de l'utilisateur sont les suivants :

118 personnes physiques et 118 postes de travail.

En conséquence, le ratio d'occupation de l'utilisateur de l'immeuble désigné à l'article 2 s'établit à **12,26 m²** (SUN/poste de travail)

Article 6

Etendue des pouvoirs de l'utilisateur

6.1. L'utilisation des parties privatives de l'ensemble immobilier objet de la présente convention est strictement réservée au service désigné à l'article 1er 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 des parties à la disposition de l'utilisateur pendant la durée de la convention donne lieu à la délivrance d'un titre d'occupation, dans les conditions de droit commun,.

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 (surface privative et quote-part des surfaces communes – cf. 6.3 du Règlement d'Utilisation Collective).

Article 8

Responsabilité

L'utilisateur assume, sous le contrôle du propriétaire , l'ensemble des responsabilités afférentes aux parties qu'il utilise de 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 relatives aux parties privatives qu'il occupe de l'immeuble désigné à l'article 2.
Le financement de ces dépenses est assuré par l'utilisateur avec les dotations inscrites sur son budget.

La programmation des dépenses de travaux structurants est proposée, sur demande émanant du préfet compétent, par une commission interministérielle spécifique, à laquelle participe le propriétaire.
Le financement des dépenses d'entretien lourd est assuré par l'utilisateur avec :

- Soit avec les dotations inscrites sur son budget.
- Soit avec les dotations du programme 309

Le préfet représente le maître d'ouvrage qui délègue la mission de la conduite d'opération ou la maitrise d'ouvrage, en tant que de besoin.

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

Il pourra être fait appel à un marché multiservice et multitechnique pour assurer l'entretien et la maintenance des parties privatives et/ou communes.

Article 10

Engagements d'amélioration de la performance immobilière

Aux dates suivantes, les ratios d'occupation établis conformément aux dispositions de l'article 5 ci-dessus, seront les suivants : *(en m² SUN/poste de travail)*

- Au 1er janvier 2015 : 12 m²

- Au 1er janvier 2018: 12 m²

- Au 1er janvier 2021 : 12 m²

A 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 m^2 nécessaires, compte tenu des engagements souscrits au présent article.

Article 11

Loyer

La présente convention est conclue moyennant un loyer trimestriel de 60 056 euros, payable d'avance au comptable spécialisé du Domaine sur la base d'un avis d'échéance. Ce loyer est établi conformément aux dispositions en matière de loyers budgétaires.

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.

Pour ce qui concerne les services autres que ceux de l'Etat et des établissements publics administratifs, le propriétaire établit un acte spécifique permettant la perception d'une redevance.

Article 12

Révision du loyer

Le loyer sera révisé chaque année (le 1er janvier, s'agissant d'un loyer budgétaire) en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) 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 sont entretenus et utilisés les locaux 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 les locaux sont devenus inutiles ou inadaptés 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 1er. Dans ce cas, la présente convention fait l'objet d'un avenant.

Si à l'expiration d'un délai d'une année, 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 2020.

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) 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 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.

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

051-2011-0092

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 et une copie en est adressée au secrétariat général de la commission interministérielle susmentionnée.

Le représentant du service utilisateur,

Patrick Cazin-Bourguignon

Le représentant de l'administration chargée du Domaine,

Le préfet,
Le Préfet de région Champagne Ardenne
Préfet de la Marne

Pierre DARTOUT

051-2010-030

REPUBLIQUE FRANCAISE

-:- :- :-

PREFECTURE DE LA MARNE

-:- :- :-

CONVENTION D'UTILISATION

-:- :- :-

Chalons en Champagne , le 04 JUIN 2013

Les soussignés :

1°- L'administration chargée du Domaine, représentée par M. Jean Marc FERRALI, Directeur général des finances publiques de Champagne Ardenne et du département de la Marne, dont les bureaux sont à CHALONS EN CHAMPAGNE , 12 rue Ste Marguerite, stipulant en vertu de la délégation de signature du préfet qui lui a été consentie par arrêté du 16 mai 2011, ci-après dénommé le propriétaire,

D'une part,

2°- La Direction départementale des territoires, représentée par M. Patrick CAZIN-BOURGUIGNON, Directeur, dont les bureaux sont à CHALONS EN CHAMPAGNE, 40 boulevard Anatole France, ci-après dénommée l'utilisateur,

D'autre part,

se sont présentés devant nous, préfet du département de la Marne, et sont convenus du dispositif suivant :

EXPOSE

L'utilisateur a demandé, pour l'exercice de ses missions, la mise à disposition d'un immeuble situé à REIMS, 26, boulevard Lundy. 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.

CONVENTION

Article 1er

Objet de la convention

La présente convention, conclue dans le cadre des dispositions des articles R. 2313-1 à R.2313-5 et R. 4121-2 du code général de la propriété des personnes publiques, a pour objet de mettre à la disposition de l'utilisateur pour les besoins de sa mission l'ensemble immobilier désigné à l'article 2 selon les modalités fixées par les articles suivants.

Article 2

Désignation de l'immeuble remis

Ensemble immobilier appartenant à l'Etat sis à REIMS, 26 boulevard Lundy d'une superficie de 960 m²(SHON), cadastré section BH 1 numéro 389 tel qu'il figure, délimité par un liseré.

L'identifiant CHORUS est 142199.

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 **9** années entières et consécutives qui commence le 1er janvier 2012, 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 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'ensemble de l'immeuble désigné à l'article 2 sont les suivantes :

SHON : 960 m²

SUB : 656 m²

SUN : 621 m²

Au 1er janvier 2012, les effectifs présents relevant de l'utilisateur sont les suivants :

37 personnes physiques et 40 postes de travail.

En conséquence, le ratio d'occupation de l'utilisateur de l'immeuble désigné à l'article 2 s'établit à **15,53 m²** (SUN/poste de travail)

Article 6

Etendue des pouvoirs de l'utilisateur

6.1. L'usage de l'ensemble immobilier objet de la présente convention est strictement réservée au service désigné à l'article 1er 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.

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.

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'Etat-propriétaire.

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

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

- Au 1er janvier 2015 : 14 m²
- Au 1er janvier 2018: 13 m²
- Au 1er janvier 2021 : 12 m²

A 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 m² nécessaires, compte tenu des engagements souscrits au présent article.
Lorsque l'application du présent décret aboutit à une libération partielle d'une partie de l'immeuble, la dotation budgétaire allouée à l'origine sera maintenue pendant la durée du bail 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

La présente convention est conclue moyennant un loyer trimestriel de 18 392 euros, payable d'avance au comptable spécialisé du Domaine sur la base d'un avis d'échéance.
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 au 1er janvier en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié à cette date par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). Le niveau de départ de l'indice est le dernier publié par l'INSEE au 1er janvier de l'année de prise d'effet (article 3) de la 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 pour les immeubles à usage de bureaux.

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 1er. Dans ce cas, la présente convention fait l'objet d'un avenant.

Si à l'expiration d'un délai d'une année, 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 2020.

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) 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 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,

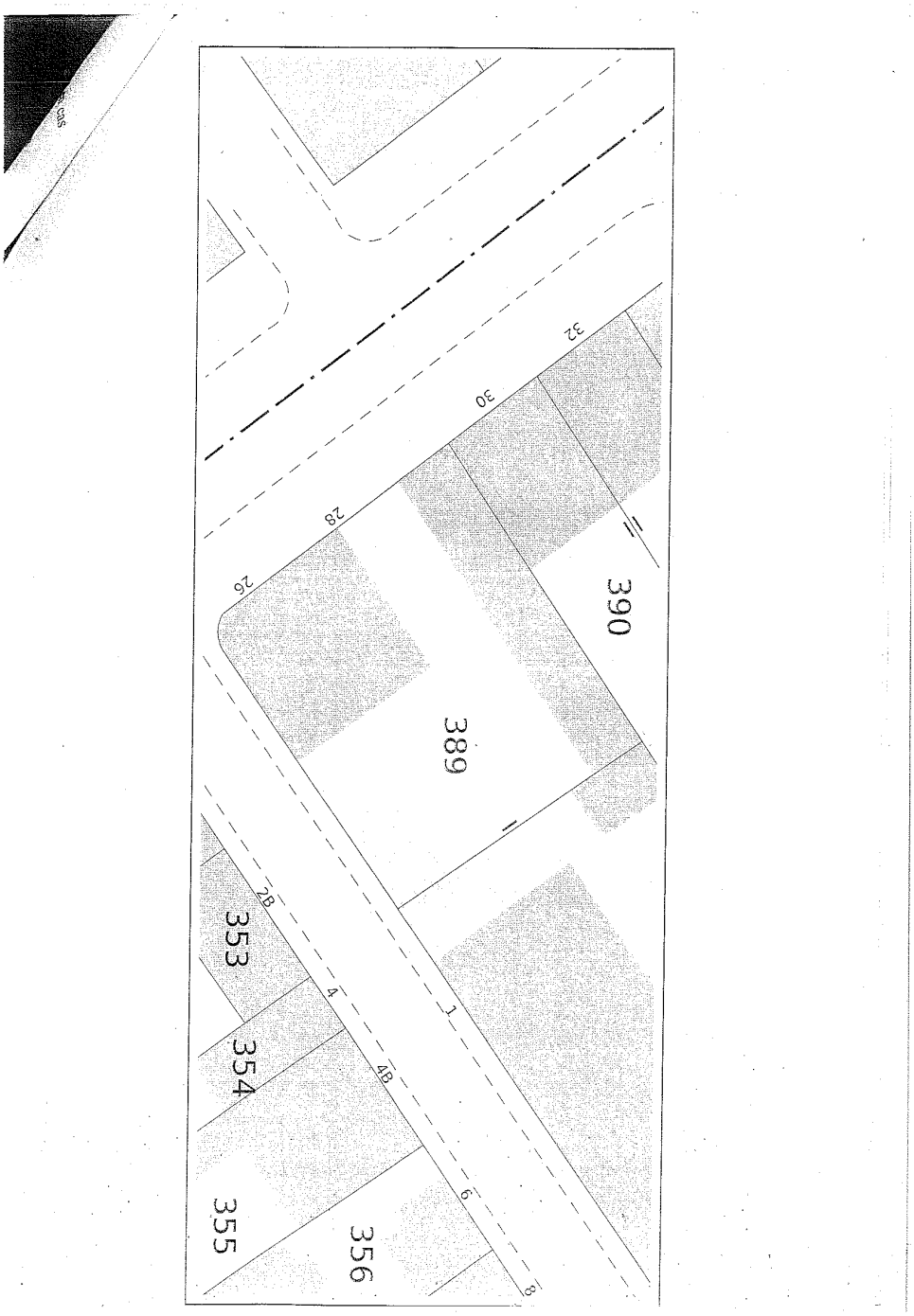
Patrick Cazin Bourguignon

Le représentant de l'administration chargée du Domaine,

Le préfet,

Pierre DARTOUT

Visa du contrôleur budgétaire comptable ministériel ou du contrôleur financier en région.


390
32
30
28
26
389
2B
353
4
354
4B
355
1
6
356
8