

CLASS.

NOR :IOCF 1119124 C

CIRCULAIRE n° 80.000/GEND/SF

du 1^{er} juillet 2011

relative à la mise en place des conventions d'utilisation

REFERENCES

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

PIÈCES JOINTES

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

DIFFUSION LIMITÉE

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

PREAMBULE

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

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

Ces conventions serviront à la mise en œuvre de la nouvelle politique interministérielle d'entretien des bâtiments de l'État et le cas échéant de support aux loyers budgétaires. Elles complètent également les schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI)¹ et la base de données financières de l'État CHORUS et son volet immobilier RE-FX².

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

Les informations techniques relatives aux surfaces et aux ratios en matière de politique immobilière sont explicitées dans la note-express n° 118581 GEND/SF/IL/BR du 20 octobre 2009 et ses annexes³.

I - Champ d'application des conventions d'utilisation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

³ Note-express n°118581 GESD/SF/UJUR du 20 octobre 2009 -portail de l'immobilier Base documentaire - Etudes générales - Spsi (schémas pluriannuels de stratégie immobilière)

I4 - Typologie des immeubles concernés par les conventions d'utilisation

Les immeubles sont classés en trois catégories ;

- Catégorie 1 : les immeubles constitués majoritairement de bureaux.

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

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

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

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

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

II - Contenu des conventions d'utilisation

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

II.1 - Objet (article 1)

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

11.2 - Désignation de l'ensemble immobilier (article 2)

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

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

11.3 - Durée (article 3)

Les conventions sont conclues pour une durée de neuf ans.

H.4 - Etat des lieux (article 4)

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

- pour les immeubles de catégorie 1 (constitués majoritairement de bureaux), l'état des lieux est obligatoire et dressé contradictoirement entre le service local du domaine et la gendarmerie.

- pour les autres immeubles (catégories 2 et 3), l'état des lieux pourra être établi de façon déclarative par la gendarmerie.

Il est à noter que l'état des lieux n'est pas systématique, en particulier pour les immeubles constituant le stock⁴. Si les parties s'accordent à considérer que l'état des lieux ne paraît pas nécessaire, compte tenu de la nature et de la spécificité de l'immeuble, ce qui constitue l'exception, la procédure pourra ne pas être appliquée et le texte de la convention sera adapté en conséquence,

II.5 - Ratios d'occupation (article 5)

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

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

Le ratio d'occupation est établi en retenant au numérateur la surface utile nette (SUN) de l'immeuble et au dénominateur les postes de travail existants dans cet ensemble immobilier⁵.

- Etendue des pouvoirs du service utilisateur (article 6)

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

11.7 - Impôts et taxes (article 7)

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

11.8 - Responsabilité (article 8)

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

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

⁴ Voir chapitre III-1 : le stock est défini par France Domaine comme étant les immeubles qui font l'objet d'une affectation ou d'une remise en dotation à une administration antérieurement au décret n° 2008-1248 du 1er décembre 2008. A distinguer du flux, qui est constitué des immeubles mis à disposition d'un nouvel utilisateur postérieurement à la mise en application de ce décret.

⁵ note-e.press n° IIS5SI GESD SF IL BR du 20 octobre 2009 -portail de l'immobilier

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

11.9 - Entretien et réparations (article 9)

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

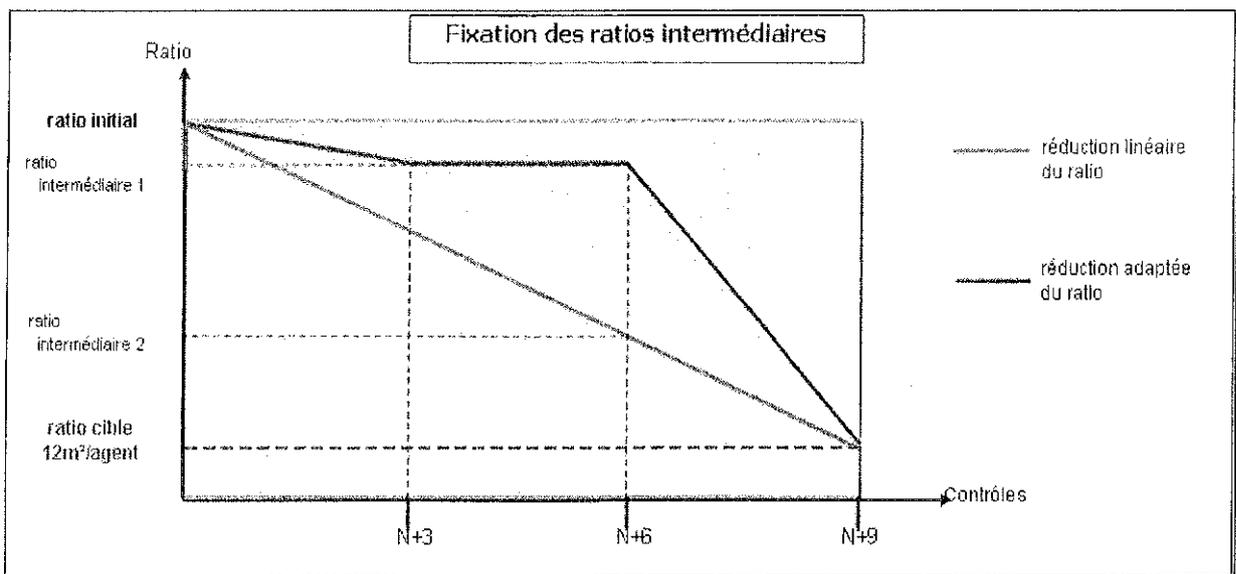
La réalisation des dépenses d'entretien lourd à la charge de l'Etat-proprétaire est également du ressort de la gendarmerie. Ces dépenses d'entretien lourd sont réalisées par la gendarmerie sous sa responsabilité pour le compte du propriétaire avec les dotations inscrites sur son budget et avec les dotations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

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

IL 10 - Engagements d'amélioration de la performance immobilière (article 10)

Cette obligation spécifique ne s'applique qu'aux seuls immeubles de catégorie 1. Le ratio-cible final est fixé à 12 m² SUN par poste de travail. A cet égard, pour chaque bâtiment listé dans l'annexe à la convention, il convient de prévoir 3 rubriques relatives au ratio actuel, au ratio intermédiaire ainsi qu'au ratio-cible de 12 m²/poste de travail.

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



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

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

de performance.

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

11.11 - Loyer (article 11)

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

11.12 - Révision du loyer (article 12)

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet de la convention en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction (ICC) ou d'un autre indice (indiquer date et valeur de l'indice)⁶

IL 13 - Contrôle des conditions d'occupation (article 13)

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

II. 14 - Fin de la convention (article 14)

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

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

II. 15 - Pénalités financières (article 15)

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

III - **Mise en œuvre des conventions d'utilisation**

III. 1 - Modalités pratiques

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

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

⁶ Les signataires peuvent retenir un autre indice (ex : indice des loyers commerciaux ILC, indice applicable aux loyers de bureaux ILE), dans les cas prévus par l'instruction relative à l'application des conventions d'utilisation.

bâtiments sont définis comme le stock.

1112 - Le flux

Pour le flux, le point de départ de la passation de la convention est à l'initiative de la gendarmerie.
Il s'agit des demandes présentées par la gendarmerie afin de bénéficier de la mise à disposition d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier précédemment utilisé par un autre service de l'État ou nouvellement acquis ou construit par l'État.

Le commandant de groupement qui souhaite obtenir la mise à disposition d'un immeuble domanial adresse un rapport à la DGGN/DSF/SDIL/BPI par la voie hiérarchique (VH).
Ce rapport devra exposer les motifs de la demande en précisant notamment l'opportunité de l'opération et les besoins du service auquel est destiné l'immeuble ainsi que l'utilisation projetée.

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

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

1113 - Le stock

Il s'agit de tous les immeubles qui font actuellement l'objet d'une affectation.
Le point de départ du dossier est effectué à l'initiative du service local du domaine. Ce dernier adressera aux échelons locaux de la gendarmerie une demande de renseignements, sans demande préalable de la part des services des affaires immobilières.

1114 - Procédure d'établissement de la convention

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

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

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

1115 - Particularités

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

1116 - Consignes rédactionnelles

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

Le directeur des soutiens
et des finances

Général de division Pierre RENAULT

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Renault', written over the printed name.

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

Sophie THIBAUT

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Thibault', written over the printed name.

Annexe 1 : Description des immeubles de catégorie 1 de la caserne

| INFORMATIONS GENERALES DE LA CASERNE | |
|--|-------------|
| Nom de baptême de la caserne | |
| Adresse | |
| Code postal et commune | |
| Références cadastrales (section, numéro) | |
| Superficie de la parcelle d'assise figurant au cadastre | |
| SHON globale en m ² | |
| SUB globale en m ² | |
| SUN globale en m ² | |
| Ratio d'occupation (SUN/SUB) x 100 (>51 %) | |
| Catégorie des bâtiments concernés par la présente annexe | Catégorie 1 |
| Durée de la convention | 9 ans |
| Date de signature | |
| Date prise d'effet ¹ | |
| Intervalle contrôle : | 36 mois |
| Valeur vénale de l'ensemble immobilier | |
| Numéro CHORUS | |
| Numéro GEAUDE | |

DESCRIPTION DE CHAQUE BATIMENT

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

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

¹ ex : 01/01/10 pour convention signée en 2010

² ex : au 01/01/2013 pour convention signée en 2010.

³ ex : au 01 /01 /2016 pour convention signée en 2010.

⁴ ex : au 01/01/2019 pour convention signée en 2010.

Annexe 2 : Description des immeubles de catégories 2 et 3 de la caserne

| INFORMATIONS GENERALES DE LA CASERNE | |
|--|-------------------|
| Nom de baptême de la caserne | |
| Adresse | |
| Code postal et commune | |
| Références cadastrales (section, numéro) | |
| Superficie de la parcelle d'assise figurant au cadastre | |
| SHON globale en m ² | |
| SUB globale en m ² | |
| SUN globale en m ² | |
| Ratio d'occupation (SUN/SUB) x 100 (<51%) ¹ | |
| Catégorie des bâtiments concernés par la présente annexe | Catégories 2 et 3 |
| Durée de la convention | 9 ans |
| Date de signature | |
| Date prise d'effet ² | |
| Intervalle contrôle : ³ | 36 mois |
| Valeur vénale de l'ensemble immobilier | |
| Numéro CHORUS | |
| Numéro GEAUDE | |

DESCRIPTION DE CHAQUE BATIMENT

(ajouter autant de cadre qu'il existe de bâtiments au sein de la caserne)

| | |
|--|--|
| Adresse (si différente de celle de l'entrée de la caserne) | |
| Références cadastrales (section, numéro) | |
| Catégorie du bâtiment | |
| Superficie d'assise figurant au cadastre | |
| SUN du bâtiment en m ² | |
| Valeur vénale du bâtiment | |
| Ratio d'occupation (pour les seules surfaces de bureaux) SUN / poste | |
| 1 ^{er} ratio SUN/poste ⁴ | |
| 2 ^e ratio SUN /poste ⁵ | |
| 3 ^e contrôle : ratio cible ⁶ | |
| Numéro CHORUS | |
| Numéro GEAUDE | |

Bâtiment n°2

Adresse (si différente de celle de l'entrée de la caserne)

Références cadastrales (section, numéro)

Catégorie du bâtiment

Superficie d'assise figurant au cadastre

SUN du bâtiment en m²

Valeur vénale du bâtiment

Ratio d'occupation (pour les seules surfaces de bureaux) SUN / poste

T ratio SUN/poste

2^e ratio SUN /poste

3^e contrôle : ratio cible

Numéro CHORUS

Numéro GEAUDE

¹ Le cas échéant, ratio applicable pour immeubles de catégorie 2 comportant une part de bureaux non majoritaire.

² ex : 01/01/10 pour convention signée en 2010

³ Pour les immeubles de catégorie 2 soumis au ratio cible.

⁴ ex : au 01 /01 /2013 pour convention signée en 2010.

⁵ ex : au 01/01/2016 pour convention signée en 2010.

⁶ ex : au 01 /01 /2019 pour convention signée en 2010.

