

Point de l'ordre du jour n°7 :

Convention de transfert de gestion d'emprise du domaine public du CHU d'Orléans au profit de l'Université d'Orléans.

VU la convention hospitalo-universitaire du 12 octobre 2023 ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques et plus particulièrement les articles L.2123-3 à L.2123-6 et R.2123-9 à R.2123-14 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

VU le code de la santé publique ;

VU les statuts de l'université d'Orléans ;

L'université d'Orléans a créé en accord avec le CHU d'Orléans un centre de simulation situé au sein des anciens locaux de l'hôpital (surface de 636m²). En effet, les enseignements de simulation tiennent une part importante de la formation dès le premier cycle.

Les espaces mis à disposition de l'établissement permettront de préparer les étudiants à leur pratique future, et plus particulièrement aux Examens Cliniques Objectifs et Structurés (ECOS) nationaux.

La convention de transfert de gestion d'emprise du domaine public du CHU d'Orléans au profit de l'Université d'Orléans, en annexe, détermine le cadre, précise les conditions de mise en œuvre, et estime les coûts de charges dues au CHU.

La convention de transfert de gestion d'emprise du domaine public du CHU d'Orléans au profit de l'Université d'Orléans est jointe en annexe.

Le Conseil d'administration approuve la convention de transfert de gestion d'emprise du domaine public du CHU d'Orléans au profit de l'Université d'Orléans.

Effectif statutaire :	36
Membres en exercice :	35

Quorum :	Atteint
Membres présents :	23
Membres représentés :	3
Total :	26

Décompte des votes :

Abstentions :	0
Votants :	26
Blancs ou nuls :	0

Suffrages exprimés :	26
Pour :	26
Contre :	0

La délibération est adoptée.

Fait à Orléans, le 26 septembre 2025

Le Président de l'Université



Éric BLOND

DELAI DE RECOURS : En application des articles R.421-1 et suivants du code de justice administrative, la présente délibération pourra faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de sa publication, d'un recours gracieux auprès du Président de l'Université d'Orléans (Château de la Source – 45000 Orléans) et/ou d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif d'Orléans.

**CONVENTION DE TRANSFERT DE GESTION D'EMPRISE DU DOMAINE PUBLIC DU CHU D'ORLEANS AU
PROFIT DE L'UNIVERSITE D'ORLEANS**

ENTRE :

Le Centre Hospitalier Universitaire d'Orléans

Etablissement public de Santé

N° SIRET 264 500 091 000 30

Représenté par son Directeur général par intérim, Monsieur Thierry Arrii,

Ci-après dénommé « le CHU d'Orléans » ou « le propriétaire »

ET :

L'Université d'Orléans

Etablissement public à caractère scientifique et culturel

n° SIRET 194 508 552 000 16

Château de la Source BP 6749, 45067 Orléans Cedex 2

Représenté par son Président, Monsieur le Professeur Eric Blond

Ci-après dénommée « l'Université d'Orléans » ou « le bénéficiaire »

Ci-après dénommées collectivement « les Parties ».

Vu la convention hospitalo-universitaire en date du 12 octobre 2023

Vu l'avis du conseil de surveillance du CHU Orléans en date du ##

Vu le code général de la propriété des personnes publiques

Vu le code de la santé publique

Vu la Délibération du Conseil d'Administration de l'Université d'Orléans en date du 26 septembre 2025

Il est convenu ce qui suit

Article 1 - Objet de la convention

La présente convention a pour objet le transfert de gestion de dépendances domaniales publiques du CHU d'Orléans au profit de l'Université d'Orléans, conformément aux dispositions des articles L. 2123-3 à L. 2123-6 et R. 2123-9 à R. 2123-14 du Code général de la propriété des personnes publique et aux conditions précisées par la présente convention.

Ce transfert n'est ni translatif de propriété, ni constitutif de droit réel au profit de l'Université d'Orléans.

Article 2 - Désignation des dépendances transférées

2.1 Désignation du bien

La dépendance faisant objet du transfert de gestion est située sur la commune d'Orléans (section ER – plan 18). Elle est constituée d'une surface de 636m² située au rez-de-chaussée haut du bâtiment dit « VHO », zone PN1.

Le plan et l'inventaire des locaux dont la gestion est transférée sont joints en annexe 1. Ces locaux sont désignés sous le terme « ORSIM » (ORléans SIMulation en Médecine) dans la convention.

ORSIM est implanté à proximité immédiate du CESIMO, le centre de simulation en formation continue.

Les locaux d'ORSIM se trouvent dans l'enceinte d'un bâtiment (VHO) affecté à l'activité hospitalière. Le bâtiment dans l'enceinte duquel se trouve le bien désigné héberge, principalement, la pharmacie à usage intérieur, la stérilisation, le service de radiothérapie, le service d'hémodialyse, des locaux de recherche et d'enseignement. Le bâtiment VHO est en liaison directe avec les autres bâtiments du site (hôpital, bâtiment administratif, zone logistique) par l'intermédiaire de galeries de liaison.

2.2 Travaux d'aménagement des locaux

La gestion du bien sera transférée à l'université d'Orléans à l'issue des travaux d'aménagement nécessaires pour permettre la nouvelle affectation du bien. Le CHU d'Orléans assurera la maîtrise d'ouvrage selon le projet technique et financier joint (annexe 2). Dans le cadre de son rôle de maître d'ouvrage le CHU d'Orléans fera son affaire des démarches administratives. A cet effet le CHU d'Orléans transmettra le procès-verbal dressé par la commission de sécurité incendie.

Article 3 - Affectation et conservation de la dépendance transférée

Le transfert de gestion est convenu exclusivement pour permettre à l'Université d'Orléans d'exploiter un centre de simulation pour la formation initiale accueillant des étudiants de l'ensemble des cycles des études de médecine.

Un état des lieux est établi contradictoirement entre les parties à la date d'entrée en vigueur de la présente convention.

L'Université d'Orléans s'interdit de conférer à un tiers des droits réels ou personnels de nature à porter atteinte à la domanialité publique de la dépendance ou empêcher le nouvel usage que le CHU d'Orléans lui donnerait à l'issue de la présente convention quelles qu'en soient la cause et la date de survenance.

La présente convention est strictement personnelle. A ce titre l'Université d'Orléans ne pourra procéder à aucune cession partielle ou totale de ses droits.

Article 4 – Obligation d'entretien et travaux

Le Bénéficiaire s'engage à assurer à ses frais l'entretien courant et la maintenance de l'emprise transférée, ainsi que des ouvrages, équipements ou aménagements qu'il y installe, pendant toute la durée de la présente convention.

À ce titre, le Bénéficiaire doit notamment :

- Veiller à la propreté et à la salubrité de l'emprise ;
- Maintenir en bon état de fonctionnement et de sécurité les installations mises en place ;
- Effectuer les réparations et les travaux d'entretien courant nécessaires pour prévenir tout dommage aux personnes ou aux biens ;
- Garantir le respect des normes techniques, de sécurité et environnementales applicables.

Travaux d'aménagement :

Tout projet de travaux d'aménagement, de transformation ou d'installation permanente sur l'emprise devra faire l'objet :

- D'une autorisation écrite préalable du CHU d'Orléans ;
- Du respect des réglementations en vigueur (urbanisme, environnement, accessibilité, sécurité, etc.) ;

Gros travaux à la charge du CHU d'Orléans :

Le CHU d'Orléans demeure responsable, pendant la durée de la convention, de la réalisation des gros travaux affectant :

- Le clos (murs extérieurs, clôtures, menuiseries extérieures, etc.),
- Le couvert (toiture, étanchéité, charpente),
- La structure du bien (fondations, murs porteurs, planchers porteurs, etc.).

Ces interventions seront réalisées dans des délais raisonnables, après information du CHU d'Orléans par le Bénéficiaire.

Le CHU d'Orléans ne saurait toutefois être tenu responsable des dommages causés par la négligence ou le défaut d'entretien imputable au Bénéficiaire.

Article 5 - Droit d'accès aux locaux mis à disposition

Le propriétaire s'engage à garantir au bénéficiaire un accès permanent aux locaux mis à disposition dans le cadre de la présente convention. Cette garantie d'accès s'applique aussi bien aux agents du bénéficiaire qu'aux prestataires et intervenants extérieurs, dont l'intervention est rendue nécessaire par l'exercice des missions du bénéficiaire.

Le propriétaire s'assure que l'ensemble des dispositifs nécessaires à l'accès aux locaux (badges, clés, codes d'entrée, etc.) sera fourni aux personnes autorisées par le bénéficiaire. En cas de travaux, de maintenance ou de toute autre situation susceptible d'impacter l'accès aux locaux, une information préalable sera communiquée au bénéficiaire.

Les modalités spécifiques d'accès, notamment en termes d'horaires, de sécurité et de gestion des flux de personnes, seront précisées en annexe 3 de la présente convention.

Article 6 – Charges d'exploitation

La répartition des charges est fixée selon le tableau ci-dessous :

Périmètre	Nature	Clef de répartition	Pris en charge et valorisé par le CHU d'Orléans	Estimation (€ TTC/mois)
Logistique	Entretien ménager (entreprise)	Au réel	contrat	856 €
	Evacuation déchets	Prix marché DAOM GHT	équipe interne + contrat	176 €
	Logistique générale (réception colis, acheminement, stockage...)	Forfait	équipes internes	35 €
	Sécurité	Ratio de 1.415 €/m ²	équipe interne	900 €
Technique	Contrats de maintenance (multi-technique, portes, SSI, centrale secours...)	0.38 %	contrat	1500 €
	Eau	0.38 %	contrat	167 €
	Chaleur	0.38%		667 €
TOTAL				4301 €

Perimetre	Nature	Clef de répartition	Pris en charge et valorisé par le CHU d'Orléans	Estimation (€ TTC/mois)
RH	Formations obligatoires (sécurité incendie)	Forfait / personne	interne	Forfait 695 €/jour pour 30 PAX
	Electricité	index	contrat	
	Petites réparations courantes	Selon demandes formalisées par UO en fonction des besoins sur devis présenté par CHU d'Orléans pour chaque intervention, comprenant intervention + pièces	équipe interne + pièces + contrats	Sur devis + MOE
Assurances	DAB	0,38%	contrat	

Le CHU d'Orléans souscrit les contrats nécessaires à la fourniture des fluides, eau, chauffage, électricité et à l'entretien ménager et assure le paiement de la globalité de ces dépenses.

Le bénéficiaire rembourse au CHU d'Orléans une quote-part de ces charges en fonction de la clef de répartition indiquée dans le tableau ci-dessus. Le CHU établit un état annuel des charges à payer. Cet état est établi sur la base des dépenses réelles supportées par le CHU d'Orléans dans l'exercice concerné. Il est accompagné de tout justificatif demandé par l'université d'Orléans.

L'université d'Orléans souscrit en son nom les contrats et abonnements nécessaires à l'exercice de ses activités propres.

Le CHU d'Orléans émettra une facture (avec dépôt sous ChorusPro).

Article 7 – Assurances

7.1 L'assurance responsabilité civile (« RC »)

L'université d'Orléans déclare être assurée. A ce titre, elle assumera les conséquences pécuniaires de tout dommage causé aux tiers (et ce compris le CHU d'Orléans en sa qualité de cooccupant du bâtiment et voisin) du fait ou à l'occasion de la présente convention tant du fait de la réalisation de travaux de quelque nature que ce soit dans le bien que du fait de son exploitation et des activités exercées. Cela inclut les responsabilités encourues du fait des risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux prenant naissance sur le bien.

7.2 - Assurance dommages aux biens (« DAB »)

Le CHU d'Orléans est titulaire d'une assurance destinée à garantir les bâtiments et leurs dépendances, contre tous les risques que peut couvrir une compagnie d'assurances et notamment contre les événements suivants : l'incendie – l'explosion – le dégât des eaux – les inondations - les tempêtes - la grêle - le poids de la neige – les événements naturels – les catastrophes naturelles.

Article 8 - Conditions financières du transfert

L'université d'Orléans s'engage à financer les travaux d'aménagement réalisé par le CHU d'Orléans à hauteur de 1 000 000 €. Cette participation sera versée en une seule fois à la signature de la convention. Le CHU d'Orléans émettra une facture qui sera déposée sous ChorusPro.

Article 9 – Durée

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter de la date du transfert de gestion.

Elle est renouvelable par tacite reconduction pour une durée équivalente sans limitation du nombre de renouvellement.

Article 10 – Date du transfert

Le transfert prend effet à réception des travaux d'aménagement réalisés par le propriétaire et constatés par signature d'un PV de réception, ou en cas de réserves qui impacteraient la jouissance normale de la dépendance, du PV de levée de ces réserves (EXE 6) Le calendrier prévisionnel des travaux est détaillé en annexe 2.

Article 11 – Résiliation

11.1.- Survenance du terme :

A la survenance de son terme la convention prendra fin.

11.2.- Résiliation à défaut de l'affectation convenue

Si, pour quelque cause que ce soit, le bien :

- N'avait pas reçu sa nouvelle affectation par le Bénéficiaire dans le délai prévu à l'article 11 ;
- Ou si, au cours de la présente convention, cette affectation n'était pas maintenue pendant une durée de six mois
- Ou encore si le bien était totalement ou partiellement affecté à un autre usage ;

La convention serait résiliée dans les trente jours calendaires de la mise en demeure restée infructueuse notifiée par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception de s'y conformer adressée par le CHU d'Orléans au bénéficiaire.

Cette résiliation n'ouvre aucun droit à indemnité au profit du bénéficiaire. Elle ouvre droit à indemnité du propriétaire pour la part des travaux non amortis selon la formule prévue à l'article 10.4

11.3.- Résiliation à raison d'un défaut d'entretien ou de conservation

La convention serait également résiliée, dans les quatre-vingt-dix (90) jours calendaires de la mise en demeure restée infructueuse adressée par le CHU d'Orléans, si le bénéficiaire manquait à ses obligations d'entretien ou de conservation prévues à la convention.

Cette résiliation n'ouvre aucun droit à indemnité au profit du bénéficiaire. Elle ouvre droit à indemnité du propriétaire si celui-ci a pris à sa charge une part des travaux de réhabilitation du ORSIM.

11.4.- Résiliation unilatérale par le bénéficiaire

Le bénéficiaire pourra mettre un terme à la présente convention s'il entendait renoncer à l'utilisation du bien transféré selon l'affectation convenue.

La résiliation prendra effet un an après la notification par le bénéficiaire de sa décision au CHU d'Orléans. Au cours de cette année, le Bénéficiaire permettra au CHU d'Orléans de réaliser les études nécessaires au nouvel usage du bien.

11.5.- Résiliation unilatérale par le CHU d'Orléans

Le CHU d'Orléans pourra décider de modifier l'affectation du bien transféré et mettre fin au transfert de gestion.

La résiliation prendra effet un an après la notification par le CHU d'Orléans de sa décision au bénéficiaire. Au cours de cette année, le bénéficiaire permettra au CHU d'Orléans de réaliser les études nécessaires au nouvel usage du bien.

Article 12 : Remise en état du bien et sort des ouvrages réalisés par le bénéficiaire

A l'issue de la Convention, à la survenance de son terme ou à la date d'effet de sa résiliation pour quelque cause que ce soit, le bénéficiaire restituera au CHU d'Orléans, le bien dans son état initial après travaux (état des lieux réalisé à l'issue des travaux), en bon état d'entretien, exempt de toute pollution et déchets en lien avec l'activité exercée, et le restituera entièrement libéré de tous objets mobiliers. Un état des lieux contradictoire sera établi un mois au moins avant la date d'arrivée du terme ou la date d'effet de la résiliation de la convention.

À l'expiration de la présente convention, ou en cas de résiliation anticipée, le bénéficiaire devra :

- **Restituer l'emprise dans un bon état d'entretien et de propreté**, sauf accord contraire entre les parties ;
- Informer le CHU d'Orléans, au moins quatre (4) mois avant l'échéance, de son intention concernant les ouvrages ou aménagements réalisés sur l'emprise afin que le CHU puisse arbitrer la conservation de certains d'entre eux. Le CHU informe l'université de son choix au plus tard sous un mois.
- **Procéder, à ses frais, à la remise en état des lieux**, notamment par l'enlèvement des installations ou ouvrages ne présentant pas un intérêt pour le CHU d'Orléans ;

Les parties conviennent que :

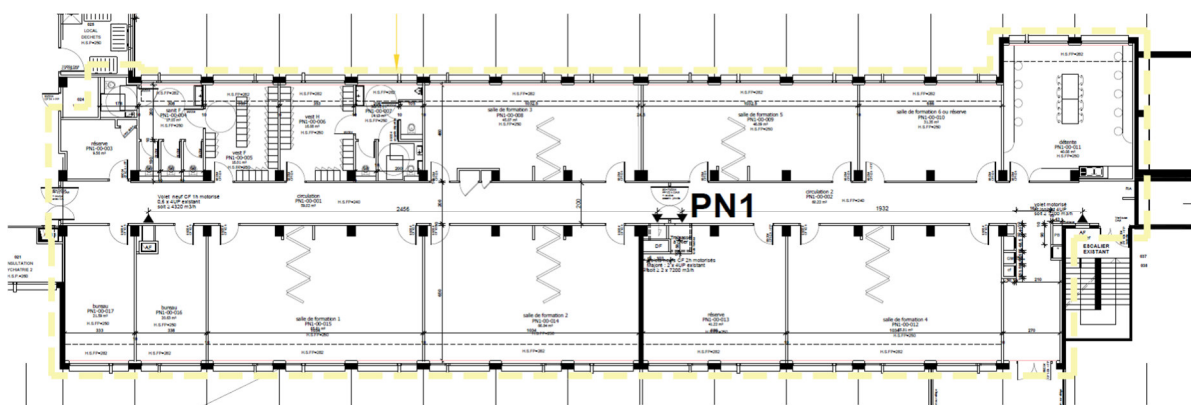
- Les ouvrages **dissociables et démontables** pourront être enlevés par le Bénéficiaire, sauf si le CHU d'Orléans souhaite en conserver la jouissance, sans indemnité, auquel cas les ouvrages deviendront sa propriété ;
- Les ouvrages **indissociables ou incorporés au sol**, ou ceux ne pouvant être retirés sans détériorer l'emprise, deviendront **de plein droit la propriété du CHU d'Orléans** sans indemnisation du Bénéficiaire, sauf stipulation contraire.

Un état des lieux contradictoire sera établi entre les parties à la date de fin de la convention.

LISTE DES ANNEXES :

1. Plan et inventaire des locaux Projet technique et financier des travaux
2. Calendrier prévisionnel des travaux
3. Modalités d'accès aux locaux

Annexe 1



N°pièce	désignation	Surface (m²)
PN1-00-001	circulation 1	59,02
PN1-00-002	circulation 2	60,22
PN1-00-003	réserve	9,56
PN1-00-004	Sanit. F	17,10
PN1-00-005	Vest. F	16,01
PN1-00-006	Vest. H.	15,20
PN1-00-007	Sanit. H.	14,86
PN1-00-008	salle de formation 3	45,07
PN1-00-009	salle de formation 5	46,09
PN1-00-010	salle de formation 6 ou réserve	31,35
PN1-00-011	détente	40,08
PN1-00-017	bureau	21,59
PN1-00-016	bureau	20,63
PN1-00-015	salle de formation 1	65,81
PN1-00-014	salle de formation 2	66,84
PN1-00-013	réserve	41,22
PN1-00-012	salle de formation 4	65,81
TOTAL		636,46

Annexe 2

N°	Lot / Travaux	Début estimé	Fin estimée	Durée (semaines)	Remarques
1	Installation de chantier	S42 - 14/10/2024	S43 - 25/10/2024		2 Bases vie, clôtures, accès
2	Démolition / curage	S43 - 21/10/2024	S45 - 08/11/2024		3 Avant gros œuvre
3	Menuiseries extérieures	S01 - 06/01/2025	S04 - 24/01/2025		4 Pose après étanchéité
4	Cloisons / Plâtrerie	S03 - 13/01/2025	S08 - 21/02/2025		6 Pose technique possible en parallèle
5	Electricité – courants forts/faibles	S03 - 13/01/2025	S10 - 07/03/2025		8 Incorporations + appareillages
6	Plomberie / CVC	S03 - 13/01/2025	S10 - 07/03/2025		8 Coordination avec autres lots
7	Sols / Carrelage / Revêtements	S09 - 24/02/2025	S12 - 21/03/2025		4 Après cloisons et plomberie
8	Peinture / Finitions	S10 - 03/03/2025	S13 - 28/03/2025		4 Derniers travaux intérieurs
9	Pose équipements (sanitaires, etc.)	S13 - 24/03/2025	S14 - 04/04/2025		2 Préparation OPR
10	OPR (Opérations Préalables Réception)	S15 - 07/04/2025	S16 - 18/04/2025		2 À planifier avec le CHUO
11	Nettoyage complet final	S17 - 21/04/2025	S17 - 25/04/2025		1 Juste avant livraison
12	Fin des travaux – Livraison	25/04/2025			Tous les lots terminés

Annexe 3

