



Rapport du Président

Commission permanente du
vendredi 11 décembre 2020

5^{ème} Commission

N° CP-2020-12-5-3

Service instructeur

DILO - Service des opérations foncières et
immobilières

Service consulté

CONVENTIONS DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX POUR LES SERVICES DEPARTEMENTAUX

Résumé : Différents sites occupés par les services départementaux connaissent des évolutions qui nécessitent d'être formalisées.

Ainsi, pour les besoins du Service des Archives départementales, il est proposé de proroger pour 3 ans la convention d'occupation de 695,60 m² au bâtiment I de la cité administrative de COLMAR, moyennant un loyer annuel de 18 300 € par an et une participation aux frais de fonctionnement.

Par ailleurs, à KINGERSHEIM, des locaux de 250 m² proposés par DOMIAL permettraient de reloger à la fois les agents du CMS de LUTTERBACH dont le bail a été résilié, et ceux du CMS de KINGERSHEIM qui pourraient reprendre les consultations de nourrissons. Le loyer demandé serait de 30 000 € par an, complété par des provisions sur charges de 600 € par an.

Enfin, l'immeuble dans lequel les services sociaux départementaux interviennent à SIERENTZ a changé de propriétaire. La commune a accepté de poursuivre cette occupation et propose la signature d'une nouvelle convention à des conditions inchangées.

1. COLMAR – Prorogation de l'occupation du bâtiment I de la cité administrative

La capacité de stockage des magasins de conservation des archives appartenant au Département et situés à la cité administrative de COLMAR est arrivée à saturation depuis quelques temps déjà. La convention d'occupation précaire du 5 novembre 2013 a autorisé le stockage d'environ 3,6 km de linéaire d'archives départementales dans la partie Est du bâtiment I de la cité administrative de COLMAR, propriété de l'Etat, correspondant à 9 salles d'archives, sur trois niveaux, d'une surface totale de 695,60 m², moyennant un loyer actualisé de 15 248 € pour l'année 2020.

Cette convention arrivant à échéance le 31 décembre 2020, l'Etat a accepté que le Service des Archives puisse continuer à bénéficier de ces locaux pendant les 3 années à venir, et propose de formaliser cet accord par une nouvelle convention d'occupation précaire.

A l'issue des négociations, les conditions proposées par l'Etat pour la poursuite de cette occupation sont les suivantes :

- Redevance : 18 300 € par an, soit 2,19 € par m² et par mois (+ 20%). Malgré l'augmentation importante, cette valeur est très inférieure aux loyers constatés dans le secteur pour ce type de biens.
- Charges : dépenses locatives à verser en plus du loyer, calculées au prorata des superficies occupées.
- Durée : la convention est proposée par l'Etat à titre précaire, pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2021, soit jusqu'au 31 décembre 2023.
- Travaux : le bâtiment I bénéficiera de travaux de conformité thermique et de sécurité incendie dans le cadre d'un marché global de performance passé par l'Etat en vue de la rénovation de la cité administrative de COLMAR. En fonction des contraintes de ce chantier, tout ou partie des archives stockées par le Département devraient être retirées le temps des travaux.

Concernant les autres travaux, le Département ne serait contraint qu'aux dépenses locatives. Toutefois, l'Etat ne souhaitant pas être tenu d'effectuer les travaux d'entretien et de grosses réparations qui incombent normalement au propriétaire, le Département pourrait être amené, s'il le souhaite et avec l'accord du Préfet, à prendre en charge ces travaux.

2. KINGERSHEIM – Regroupement de services

Par convention du 3 janvier 1982, la commune de LUTTERBACH a mis à la disposition du Département des locaux communaux de 85 m² situés 8 rue du Maréchal Foch à LUTTERBACH, affectés au centre médico-social. Ces locaux sont désormais obsolètes et inadaptés à l'activité. Leur remise aux normes nécessiterait des travaux d'un coût et d'une ampleur disproportionnés. Aussi, la commune de LUTTERBACH, propriétaire, a-t-elle préféré envisager la démolition de l'immeuble et a dénoncé le bail par courrier du 12 juin 2020, à effet du 1^{er} janvier 2021.

Il existe un projet de regroupement des services du secteur, dont le principe est validé et priorisé dans le cadre de la stratégie immobilière de la collectivité. Dans l'attente de son aboutissement, une solution locative pour le relogement des agents de ce centre a été recherchée.

La prospection immobilière a révélé qu'aucun local adapté n'est disponible à la location à LUTTERBACH même. Dans les communes voisines, les CMS actuels de PFASTATT et de KINGERSHEIM ne sont pas dimensionnés pour pouvoir accueillir les agents du CMS de LUTTERBACH.

Par ailleurs, le CMS de KINGERSHEIM n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite et n'est pas adapté aux consultations de jeunes enfants. Un partenariat avec l'association « La Souris Verte » qui permettait de délocaliser ces consultations à proximité du CMS, a pris fin début 2020. Aussi, la collectivité est également à la recherche de nouveaux locaux pouvant accueillir cette activité.

Il s'avère qu'une proposition faite par DOMIAL permettrait d'apporter une solution de relogement satisfaisante. Il s'agit de bureaux d'une surface de 250 m², situés 7 rue de Stockholm à KINGERSHEIM, au rez-de-chaussée d'un immeuble récent, localisé à proximité d'une zone commerciale, comportant en annexe 2 garages souterrains.

Les locaux sont accessibles aux personnes à mobilité réduite, le quartier est assez central et bien desservi par les transports publics.

La surface offerte à la location permettrait d'y intégrer à la fois les agents des CMS de LUTTERBACH et de KINGERSHEIM. Pour couvrir les besoins de tous les usagers, il est proposé de maintenir ou d'intensifier si nécessaire les permanences qui se déroulent à LUTTERBACH, dans un local associatif utilisé aujourd'hui une fois par mois pour les consultations de nourrissons.

Le loyer proposé est de 2 500 € soit 10 € par m² et par mois, il correspond aux prix constatés dans le secteur. Conformément à la réglementation, une évaluation de France Domaine a été sollicitée le 5 novembre 2020. A défaut de réponse dans le délai imparti, l'avis favorable de ce service est réputé acquis. Ce loyer s'entend charges locatives en sus. Au moment de la signature du bail, il conviendra de procéder au versement d'un dépôt de garantie d'un mois.

3. SIERENTZ – Prorogation de l'occupation des locaux de permanences sociales

Par convention du 7 mai 2008, le Département a été autorisé par l'Hôpital de SIERENTZ à occuper des locaux situés 43 rue Rogg-Haas, pour y organiser des permanences sociales (personnes âgées, aide sociale, protection maternelle et infantile). Ces locaux, loués moyennant une redevance annuelle actualisée de 7 284 €, charges en sus, comprennent 2 bureaux, 1 salle d'attente, 1 entrée et des sanitaires pour une surface totale de 57 m².

Or, début 2020, l'Hôpital de SIERENTZ a vendu le bâtiment concerné à la commune, en prévoyant dans un premier temps de reloger l'activité des services départementaux au sein de son bâtiment administratif, avant de devoir finalement y renoncer.


Pour assurer la continuité du service public, la commune a accepté le maintien des permanences sociales dans le bâtiment dont elle est désormais propriétaire, et propose la signature de la convention selon projet annexé, reprenant les conditions financières appliquées au moment de la vente par l'hôpital de SIERENTZ. Cette convention serait conclue pour une durée d'un an renouvelable automatiquement par tacite reconduction sans pouvoir excéder une durée totale de 11 ans, moyennant une redevance annuelle de 7 284 € charges locatives en sus, payable trimestriellement et à terme échu.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- D'approuver et de m'autoriser à signer la convention d'occupation précaire entre l'Etat et le Département du Haut-Rhin mettant à disposition de ce dernier une surface de 695,60 m² au sein du bâtiment I de la cité administrative de COLMAR pour une durée de 3 ans, moyennant une redevance annuelle de 18 300 €, jointe en annexe au présent rapport.

- D'approuver et de m'autoriser à signer le bail entre DOMIAL et le Département du Haut-Rhin, mettant à disposition de ce dernier une surface de 250 m² dans le bâtiment situé 7 rue de Stockholm à KINGERSHEIM pour une durée de 9 ans, moyennant une redevance annuelle de 30 000 €, des provisions annuelles de 600 € et un dépôt de garantie de 2 500 €, dont le projet est joint en annexe au présent rapport.
- D'approuver et de m'autoriser à signer la convention d'occupation précaire entre la commune de SIERENTZ et le Département du Haut-Rhin mettant à disposition de ce dernier des locaux situés 13 rue Roog Haas à SIERENTZ pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction sans pouvoir excéder une durée totale de 11 ans, moyennant une redevance annuelle de 7 284 € et le remboursement des charges locatives, jointe en annexe au présent rapport.
- D'autoriser le Président ou son représentant à apporter des modifications mineures au bail et aux conventions précités.
- De préciser que les redevances correspondantes seront prélevées au programme P026, opération O004DF, chapitre 011, nature 6132, fonction 020 du budget de la Collectivité.
- De préciser que le versement du dépôt de garantie interviendra au programme P026, opération O004DF, chapitre 27, nature 275, fonction 020 du budget de la Collectivité.
- De préciser que le remboursement des charges interviendra au programme P026, opération O004DF, chapitre 011, nature 614, fonction 020 du budget de la Collectivité.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.


LE PRESIDENT

Remy WITH