

**Rapport du Président**

Commission permanente du
vendredi 11 décembre 2020

5^{ème} Commission

N° CP-2020-12-5-1

Service instructeur

DILO - Service des opérations foncières et
immobilières

Service consulté

| |

**PROJET DE VENTE DE LA GENDARMERIE D'OTTMARSHEIM À LA COMMUNE
D'OTTMARSHEIM**

Résumé : Le présent rapport a pour objet d'approuver le principe de la vente à l'amiable de l'immeuble situé 60 rue du Général de Gaulle à OTTMARSHEIM, au profit de la Commune d'OTTMARSHEIM, moyennant le remboursement de l'indemnité de résiliation du bail emphytéotique administratif due à Habitats de Haute-Alsace et estimée à ce jour à 245 000 €.

Le Département du Haut-Rhin est propriétaire d'un certain nombre d'immeubles affectés à l'usage de casernements de gendarmerie dont la gestion patrimoniale a été confiée à Habitats de Haute-Alsace (HHA) dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif signé le 14 décembre 2007 pour une période de 50 ans à compter du 1^{er} janvier 2008, suivi de 7 avenants.

Actuellement, 23 sites sont concernés par ce bail dont la gendarmerie d'OTTMARSHEIM qui fait l'objet d'une location au profit de l'Etat. Lors de la signature du bail emphytéotique, Habitats de Haute-Alsace a versé d'avance au Département une somme de 144 462 € pour la gendarmerie d'OTTMARSHEIM, correspondant aux loyers capitalisés sur ladite période de 50 ans.

Les caractéristiques de l'actuelle gendarmerie d'OTTMARSHEIM, située 60 rue du Général de Gaulle, sont les suivantes :

Commune d'OTTMARSHEIM,
Section 3 n° 1, rue du Général de Gaulle, d'une contenance de 41,96 ares.

Sur cette unité foncière sont édifiés les bâtiments énumérés ci-après, d'une surface totale d'environ 850 m² :

- Un bâtiment construit en 1929 comprenant :
 - . au rez-de-chaussée : les locaux de service de 170 m² et un logement de type F3 d'une surface de 72 m² ;
 - . au 1^{er} étage : un logement de type F4 de 98 m² et deux logements de type F3 de 72 et 79 m² ;
 - . au 2^{ème} étage : un logement de type F3 de 61 m², un local pour les armes, et un grenier ;
 - . au sous-sol : caves privées, trois pièces pour le stockage de munitions, local pour groupe électrogène, archives, chaufferie, une grande salle de réunion aménagée par les occupants.
- Un bâtiment construit en 1964 comprenant :
 - . au rez-de-chaussée : un logement de type F4 de 99 m² ;
 - . au 1^{er} étage : un logement de type F4 de 99 m² ;
 - . au 2^{ème} étage : un logement de type F4 de 99 m² ;
 - . au sous-sol : caves et greniers.
- Dépendances anciennes et deux garages pour des véhicules de service.
- Cour et jardin clôturés.

Une nouvelle gendarmerie est en cours de construction sur le territoire communal et devrait être livrée d'ici la fin de l'année 2022. La Commune d'OTTMARSHEIM se montre soucieuse de requalifier le site de manière qualitative et d'en maîtriser la future destination à court terme.

En effet, par courrier du 21 août 2020, la Commune a fait part au Département de son souhait d'acquisition à hauteur du montant du canon, soit environ 245 000 €, correspondant au montant estimé de l'indemnité de résiliation que devrait acquitter le Département en cas de libération des lieux pour fin 2022. A noter que le montant exact de cette indemnité n'a pas encore été calculé par HHA et que la somme visée ci-dessus est susceptible de fluctuer, notamment en fonction de la date à laquelle les services de gendarmerie quitteront les locaux actuels. Habitats de Haute-Alsace communiquera ainsi au Département le calcul définitif de l'indemnité en fonction de la date de restitution des biens par l'Etat.

En tout état de cause, la vente du bien au profit de la Commune implique la résiliation préalable ou concomitante du bail emphytéotique conclu entre le Département et HHA. A cet égard, l'article 4 du bail emphytéotique administratif prévoit que si le casernement est libéré par les services de gendarmerie, le site concerné est de plein droit retiré du périmètre du bail emphytéotique administratif si HHA ne peut l'affecter à une nouvelle opération d'intérêt général ou si cette nouvelle affectation ne peut être rentabilisée.

Dans ce cas, la résiliation partielle du bail ouvre droit au versement d'une indemnité au profit de HHA conformément à l'article 14.2 de la convention.

Le montant de cette indemnité, et donc le coût que la Collectivité aurait à supporter en cas de résiliation se décomposerait de la manière suivante :

- part du canon perçu d'avance, prorata temporis, au regard de la période de bail restant à courir ;
- part non amortie des travaux ;
- frais et pénalités de remboursement anticipé des emprunts ;
- indemnité forfaitaire égale à 5% des loyers dont aurait bénéficié Habitats de Haute-Alsace au titre de la location à l'Etat pour la période restant à courir à la date de la résiliation.

Ainsi, l'opération de vente serait liée à la résiliation du bail emphytéotique, de sorte à ce que le prix d'achat versé par la Commune corresponde à l'indemnité de résiliation qui serait due par le Département à HHA, actuellement estimée à 245 000 €.

La Commission Patrimoine Immobilier Actions et Territoires du 27 novembre 2020 a émis un avis favorable.

Au vu de ce qui précède, je vous propose d'approuver le principe de la vente par le Département à la Commune d'OTTMARSHEIM, de la gendarmerie située à OTTMARSHEIM, 60 rue du Général de Gaulle, cadastrée sous la section 3 n°1, d'une surface de 41,96 ares, moyennant un prix de vente provisoirement estimé à 245 000 €, qui couvrirait le montant de l'indemnité de résiliation partielle du bail emphytéotique conclu avec Habitats de Haut-Alsace.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer. |

LE PRESIDENT
Remy WITH