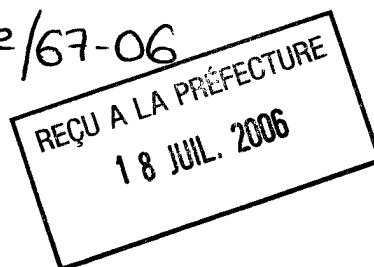


Service instructeur
DIRECTION DE L'ARCHITECTURE
DIRECTION DES OPERATIONS FONCIERES
DIRECTION DE LA COMMANDE PUBLIQUE
Service consulté

N° 5^e/67-06



**CONSTRUCTION GENDARMERIE DE ROUFFACH
CHOIX DU MAITRE D'ŒUVRE & FORFAIT REMUNERATION
- CONDITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES**

Résumé : *Dans le cadre de la maîtrise d'ouvrage assurée par le Département concernant la construction de la Gendarmerie de Rouffach, votre assemblée doit se prononcer quant au choix du maître d'oeuvre & son forfait de rémunération, et sur les conditions juridiques et financières de l'opération permettant d'obtenir la subvention d'investissement correspondante.*

Par délibération du 15 juin 2001, le Conseil Général a accepté d'assurer la maîtrise d'ouvrage pour la construction de la nouvelle gendarmerie de ROUFFACH.

Le programme intègre la construction de 13 logements pour sous-officiers. Cette nouvelle gendarmerie sera implantée dans le nouveau lotissement Schindlach II en bordure de la RN 83, sur un terrain d'une superficie globale d'environ 41 ares, terrain d'assiette divisé en 2 pôles : les locaux de services et techniques de la brigade, d'une part, et les logements d'autre part.

Ce terrain a fait l'objet d'un procès-verbal de convenance de la Commission Génie Santé de la Gendarmerie Nationale en date du 8 mars 2001.

Le programme de l'opération a, quant à lui, été approuvé le 3 avril 2006 par les Services Centraux de la Gendarmerie Nationale.

1) CHOIX DU MAÎTRE D'ŒUVRE & FORFAIT DE REMUNERATION :

Dans sa séance du 4 novembre 2005, votre Commission a adopté le programme de l'opération de construction, et a à l'instar des cas précédents de construction de gendarmeries, autorisé la consultation pour le recrutement d'un maître d'oeuvre extérieur, sous la forme d'un concours restreint.

L'avis d'appel public à la concurrence a été envoyé à la publication le 6 décembre 2005. La date limite de dépôt des candidatures était fixée au 19 janvier 2006 à 17 heures.

31 candidatures ont été reçues.

Le jury de concours, constitué conformément aux dispositions des articles 25 & 74 du Code des Marchés Publics, s'est réuni le 14 février 2006 pour examiner les candidatures et formuler son avis au vu duquel j'ai arrêté la liste des équipes admises à concourir, soit :

- Equipe RICHTER ARCHITECTURE ;
- Equipe KAUFFMANN ET WASSMER
- Equipe K'NL ;
- Equipe DELEMAZURE Guillaume ;
- Equipe PERSPECTIVES.

Le jury de concours, réuni le 6 juin 2006, a procédé à l'examen anonyme des prestations remises par les cinq équipes susvisées.

Cette analyse, effectuée conformément aux stipulations du règlement de concours, a conduit à exclure le candidat B, ses prestations n'étant pas conformes.

Le jury a ensuite procédé au classement des 4 équipes restantes par vote à bulletin secret et a proposé de retenir comme lauréat le projet E, prestation choisie en tenant compte des critères de sélection des offres prévus dans le règlement du concours.

Le classement des autres équipes a donné le résultat suivant :

- 2^{ème} projet : projet A
- 3^{ème} projet : projet C
- 4^{ème} projet : projet D

L'ouverture des enveloppes contenant le nom des équipes de maîtrise d'œuvre et leur proposition d'honoraires respective a donné les résultats suivants :

- **Equipe E lauréate : LAPERRELLE & KOSCIELSKI**, (mandataire du groupement K'NL – C.T.E (Cabinet Technique de l'Est) – SERAT) ;
- **Equipe A** : RICHTER ARCHITECTURE (mandataire du groupement RICHTER – SIB Etudes – BET Gilbert JOST – Economie 2) ;
- **Equipe C** : DELEMAZURE Guillaume (mandataire du groupement DELEMAZURE – Sacha MARCHAL Architecte – Structure Concept – SERAT) ;
- **Equipe D** : PERSPECTIVES (mandataire du groupement PERSPECTIVES – OTH Est)

A noter que l'équipe B dont l'offre a été exclue était le Cabinet KAUFFMANN ET WASSMER (mandataire du groupement KAUFFMANN ET WASSMER – HAGENMULLER – OTE Ingénierie 68)

Après délibération du jury, les indemnités proposées aux différentes équipes sont les suivantes : Equipes A-C-D : 8 400 €/HT – Equipe B : indemnité réduite à 8 000 €/HT au motif de la non-conformité au règlement de concours des prestations remises.

Il est cependant précisé que la rémunération du marché de maîtrise d'œuvre tiendra compte de l'indemnité reçue au titre du concours par l'équipe E lauréate.

La proposition initiale remise par le lauréat comportait un taux de rémunération de :

- 9,81 % pour la mission de base ;
- 4 % pour les missions complémentaires, soit un taux global de rémunération de 13,81 % (dont 2,50 % pour la mission EXE et 1,50 % pour la mission OPC), pour un montant d'honoraires de 248 580 €/HT, soit 297 301,68 €/TTC.

La négociation avec le Cabinet K'NL a permis d'aboutir à un taux de rémunération (sur montant prévisionnel des travaux de 1 800 000 €/HT) de :

- 9,80 % pour la mission de base ;
- 3,70 % pour les missions complémentaires, soit un taux global de rémunération de 13,50 % (dont 2,20 % pour la mission EXE et 1,50 % pour la mission OPC), pour un montant d'honoraires de 243 000 €/HT, soit 290 628 €/TTC.

2) CONDITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES :

Dans le cadre des constructions édifiées par les collectivités territoriales pour le compte de l'Etat, le Ministre de la Défense accorde au Maître d'Ouvrage une subvention d'investissement (décret 93-130 du 28/1/1993 modifié).

C'est la raison pour laquelle il importe de prendre une délibération reproduisant les conditions juridiques et financières fixées par la Direction Générale de la Gendarmerie nationale et approuvées sans réserves par la collectivité.

Le coût global du projet, en phase programme, est estimé à 3 050 000 €/TTC – valeur novembre 2005.

Pour information, la subvention à percevoir serait déterminée de la façon suivante, à savoir (valeur avril 2006) :

153 600 € (coût plafond) X 13 (nombre de logements) X 18 %, soit 359 424 €.

En ce qui concerne les conditions juridiques et financières relatives à la prise en bail de ces locaux, le loyer sera calculé avec un taux de 6 % appliqué, soit sur le montant des coûts plafonds en vigueur à la date de mise à disposition de l'immeuble à la Gendarmerie, soit sur les dépenses réelles TTC, si elles sont inférieures au montant des coûts plafonds. Ce loyer sera stipulé invariable pendant 9 ans, conformément aux dispositions de la circulaire du 10 janvier 1995 modifiant la circulaire du 28 janvier 1993, relative aux conditions de prise à bail par l'Etat des locaux destinés aux unités de gendarmerie.

En application de ces dispositions, le loyer annuel (selon coût plafond en vigueur au 14/4/2006) s'élèverait à 119 808 € pour les 13 logements de la Gendarmerie de ROUFFACH.

Au vu de ce qui précède, il vous est demandé de :

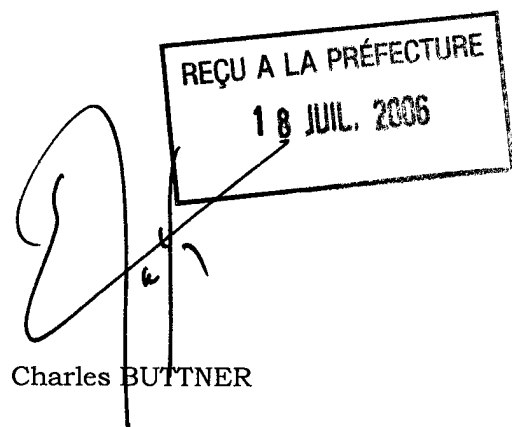
- Prendre acte des décisions prises par le Président du Conseil Général suite aux avis du jury de concours réuni les 14 février et 6 juin 2006, qui ont conduit à désigner comme lauréat le groupement solidaire **LAPERRELLE & KOSCIELSKI**, (mandataire du groupement K'NL – C.E.T (Cabinet Technique de l'Est) – SERAT), et avec lequel les négociations ont été engagées ;

- Attribuer le marché de maîtrise d'œuvre (sur montant prévisionnel de travaux de 1 800 000 €/HT) pour un montant de 243 000 €/HT, soit 290 628 €/TTC, représentant un taux de 9,80 % pour la mission de base et de 3,70 % pour les missions complémentaires, soit un taux global de rémunération de 13,50 % (dont 2,20 % pour la mission EXE et 1,50 % pour la mission OPC).
- Autoriser le Président à signer le marché avec l'équipe de maîtrise d'œuvre, aux conditions ci-dessus ainsi que tout document y afférent ;
- Prendre acte de la décision du Président du Conseil Général de verser les indemnités telles que prévues dans le règlement de concours, soit 8 400 €/HT aux équipes suivantes :
 - **Equipe E lauréate : LAPERRELLE & KOSCIELSKI**, (mandataire du groupement K'NL – C.E.T (Cabinet Technique de l'Est) – SERAT) ;
 - **Equipe A** : RICHTER ARCHITECTURE (mandataire du groupement RICHTER – SIB Etudes – BET Gilbert JOST – Economie 2) ;
 - **Equipe C** : DELEMAZURE Guillaume (mandataire du groupement DELEMAZURE – Sacha MARCHAL Architecte – Structure Concept – SERAT) ;
 - **Equipe D** : PERSPECTIVES (mandataire du groupement PERSPECTIVES – OTH Est)
- **Equipe B** : Cabinet KAUFFMANN ET WASSMER (mandataire du groupement KAUFFMANN ET WASSMER – HAGENMULLER – OTE Ingénierie 68) : indemnité réduite à 8 000 €/HT au motif de la non-conformité au règlement de concours des prestations remises.

En sachant que les crédits correspondants figurent au programme B031/2000 (constructions de gendarmeries) – opération 00017003.

- Donner votre accord ferme et sans réserves concernant les conditions juridiques et financières relatives à la prise en bail de ces locaux, telles qu'indiquées ci-dessus, et selon les modalités en vigueur ;
- D'autoriser le Président à signer le projet de bail annexé au présent rapport, et à demander la subvention d'investissement relative à cette opération ;

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles BUTTNER

BAIL
D'UN IMMEUBLE AU PROFIT DE L'ETAT

PROJET

Bail de location de la caserne de GENDARMERIE DE ROUFFACH (Haut-Rhin)	
Code unité immobilière : 680 0 066	
Adresse : Lotissement Schindlach II à ROUFFACH (Haut-Rhin)	
Unité bénéficiaire : Brigade territoriale de ROUFFACH	
Terrain : superficie = 41 ares	
Références cadastrales : section 63 - parcelle n° 308/135	
Propriétaire : Conseil Général du HAUT-RHIN.	
Composition de l'immeuble : locaux de service et techniques, 13 logements familles, garages de service avec locaux de stockage, parkings et espaces verts.	
Durée du bail : 9 (neuf) ans	Départ de la location : Dès mise à disposition à la gendarmerie
Montant du loyer annuel : 119 308 00 Euros (estimation selon coût-plafond en vigueur).	

ENTRE LES SOUSSIGNES:

1°) Monsieur le Président du Conseil Général du Haut-Rhin, agissant au nom et pour le compte du Département du Haut-Rhin, en vertu d'une délibération

Partie ci-après dénommée « le bailleur »
d'une part,

2°) Monsieur le Directeur des Services Fiscaux du Haut-Rhin pour qui domicile est élu en ses bureaux à COLMAR, Cité Administrative, agissant au nom et pour le compte de l'Etat, en exécution de l'article R18 du code du domaine de l'Etat et conformément à la délégation de signature qui lui a été consentie par arrêté préfectoral en date du 20 juin 1996, et assisté de Monsieur le Lt-Colonel, Commandant le groupement de Gendarmerie du Haut-Rhin, représentant la direction de la gendarmerie nationale,

Partie ci-après dénommée « le preneur »
d'autre part,

• CONVENTION

Monsieur le Président du Conseil Général du Haut-Rhin agissant ès qualité, donne à bail à l'Etat représenté par Monsieur le Directeur des services fiscaux assisté du commandant de groupement de gendarmerie du Haut-Rhin, l'immeuble dont la désignation suit.

Destiné à usage de caserne de gendarmerie, cet immeuble comprend :

- Les locaux de service :

- Salle accueil public, salle du planton, salle d'audition, bureau commandant de communauté de brigades, bureau commandant de brigade, bureau gradés, bureau gendarmes, local transmission, local archives, chambres de sûreté, sanitaires hommes/femmes et dégagement.

- Les locaux techniques :

- Local ingrédients, magasin, local groupe électrogène et garage.

- Les logements :

- 3 logements de type F3
- 7 logements de type F4
- 3 logements de type F5

- Divers :

- 1 cour de service, voies de circulation, parkings et espaces verts

Tel que le tout se poursuit et comporte, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation.

Cet immeuble sera inscrit au Tableau Général des Propriétés de l'Etat sous la rubrique "GENDARMERIE NATIONALE" au titre des immeubles détenus en jouissance.

Les droits et obligations des deux parties contractantes sont réglés conformément aux dispositions du code civil et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail .

• **DUREE**

La présente sous-location est consentie pour une durée de NEUF (9) ans à compter de la mise à disposition de l'immeuble à la gendarmerie, soit le ... [DATE], pour se terminer le ... [DATE].

• **BAILLEUR**

Le bailleur s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans les conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité;

Il assurera au preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail ;

Il s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du code civil.

• **PRENEUR**

Le preneur s'engage à effectuer dans les lieux loués tous les travaux de menu entretien et les réparations locatives tels qu'ils sont définis par les usages locaux. La liste de ces dépenses est fixée de manière analogue à celle annexée aux décrets n° 87-712 et 87-713 du 26 août 1987.

Il souffrira que le bailleur fasse effectuer les réparations urgentes et qui ne peuvent pas être différée jusqu'à la fin de la location quelque incommodité qu'elle lui causent.

• **ETAT DES LIEUX**

A la prise en possession et au plus tard dans les huit jours qui suivront la date du présent bail, il sera dressé contradictoirement par le bailleur (ou son représentant dûment accrédité) et par le représentant accrédité de la gendarmerie, un état des lieux et s'il y a lieu un inventaire en deux exemplaires des objets qui pourraient se trouver dans les locaux.

Un exemplaire de l'état des lieux et, le cas échéant, un exemplaire de l'inventaire, sera conservé par le bailleur, et l'autre par la gendarmerie.

Les indemnités dues pour la remise en état des lieux en raison des dégradations constatées en fin d'occupation, seront à la charge de l'Etat, leur évaluation fera l'objet d'un avenant au présent bail. En aucun cas l'Etat ne sera tenu à l'exécution des travaux.

• **DISPOSITIONS DIVERSES**

L'Etat pourra faire installer sur l'immeuble loué les équipements nécessaires à ses moyens de transmission radio électriques (antennes, haubans, etc.). Il sera tenu toutefois en fin de bail de démonter ces installations spécifiques.

L'Etat pourra éventuellement procéder, sous réserve que le propriétaire ne puisse les financer et à condition d'avoir reçu son accord, à tous les aménagements jugés nécessaires qui resteront acquis en fin de bail au propriétaire. Le preneur ne pourra être contraint de remettre les lieux dans leur état d'origine.

Le nettoyage des cheminées, chaque année, avant le 1er novembre, la vidange des fosses d'aisance, le curage des puits d'alimentation, citernes, égouts, canalisations, puits perdus sont laissés à la charge de l'Etat.

- **IMPOSITIONS ET CONTRIBUTIONS**

Toutes les impositions ou contributions de quelque nature qu'elles soient, ainsi que toutes les charges ou taxes locales et autres, prévues ou imprévues, qui auraient rapport à l'immeuble loué, sont à la charge du bailleur, à l'exception de celles énumérées dans la liste des charges récupérables figurant en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987 qui seront remboursées par l'Etat.

Toutefois, l'article 1521 du Code Général des Impôts exonère de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères les maisons ou parties de maisons louées par un service public, l'Etat est donc dispensé du remboursement de cette taxe en ce qui concerne la partie de l'immeuble affecté au fonctionnement du service, le bailleur n'ayant pas à en acquitter le montant.

Le présent acte, qui est dispensé de la formalité de l'enregistrement (Article 10 de la loi n°69-168 du 26 décembre 1969) est exonéré du droit de timbre (article 1040-I du code général des impôts) ainsi que de la contribution annuelle représentative du droit de bail prévue par l'article 234 bis I du code général des impôts (cf. Article 234 bis II 5° du code général des impôts)

En conséquence l'Etat n'aura aucun remboursement à effectuer au titre des droits d'enregistrement.

- **ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE**

L'Etat étant son propre assureur, le bailleur le dispense de contracter une police d'assurance pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la location. En cas d'incendie, la responsabilité de l'Etat est déterminée suivant les règles du droit commun applicables aux locataires des lieux incendiés.

Le bailleur fera son affaire personnelle des polices d'assurance contre l'incendie qu'il aurait pu souscrire antérieurement à la signature du contrat de location.

Toutefois, le militaire désigné par le preneur pour occuper un logement aura l'obligation de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité d'occupant. Il devra être en mesure d'en justifier sur demande du preneur.

- **TRANSFERT DE SERVICE ET RESILIATION**

La présente location étant consentie à l'Etat, il est expressément convenu que le bénéfice du bail pourra être transféré à tout moment, à l'un de ses services à charge pour ce dernier d'assumer toutes les obligations du contrat.

En outre, et dans le cas où pour quelque cause que ce soit et notamment par suite de suppression, fusion ou transfert de service, l'Etat n'aurait plus l'utilisation des locaux loués, le présent bail serait résilié à la volonté seule du preneur, à charge pour lui de prévenir le propriétaire par simple lettre recommandée trois mois à l'avance (6 mois sur demande expresse du bailleur), sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

- **TRANSFERT DE PROPRIETE DES IMMEUBLES LOUES**

En cas de cession ou de vente de l'immeuble, les cessionnaires, acquéreurs ou héritiers seront tenus de maintenir les clauses et conditions stipulées dans le bail.

- **PRIX DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel (estimation coût-plafond au 14 avril 2006) de 119 808€ (cent dix neuf mille cent quatre-vingt treize euros).

Ce loyer sera payable trimestriellement et à terme échu sur mandat du commissaire résident en circonscription de gendarmerie de METZ auprès du trésorier payeur général de la Moselle, sur le compte du Département du Haut-Rhin (virement Trésor), PAYEUR DEPARTEMENTAL DU HAUT-RHIN A COLMAR – compte n° 10071 68090.

- **REVISION DU LOYER**

Le loyer est stipulé non révisable pendant la durée du présent bail.

- **RENOUVELLEMENT DE BAIL**

A l'issue du présent bail, et sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie, au moins six mois à l'avance, la poursuite de la location sera constatée par des baux successifs de même durée. Le nouveau loyer sera alors estimé par le service des domaines en fonction de la valeur locative réelle des locaux, sans toutefois pouvoir excéder celui qui résulterait de l'actualisation du loyer initial en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE intervenue pendant la période considérée. Ce loyer sera stipulé révisable triennalement selon la même méthode.

- **GARAGES**

La réalisation des treize garages privatifs réservés à l'usage exclusif des personnels de la gendarmerie ne pourra induire aucune majoration de loyer, aussi bien lors du bail initial que lors des renouvellements successifs.

- **PROCEDURE**

Pour tous les litiges qui pourraient provenir de l'exécution du présent bail conformément à l'article R 158 -1 (dernier alinéa) du Code du Domaine de l'Etat, le domaine est compétent pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat. L'agent judiciaire du Trésor est compétent si ladite exécution tend à faire déclarer l'Etat créancier ou débiteur de sommes d'argent. Pour les litiges qui pourraient survenir à tout autre titre notamment ceux relatifs à l'exécution pure et simple d'une clause du contrat, le service occupant est seul compétent.

Le présent acte est établi en trois exemplaires dont un pour la direction des services fiscaux et un respectivement pour le service intéressé et pour le bailleur.

DONT ACTE

Fait à COLMAR le

LE BAILLEUR

LE DIRECTEUR DES SERVICES FISCAUX

LE COMMANDANT DE GROUPEMENT