

Services instructeurs

Direction des Opérations
Foncières et Immobilières

5ème Commission - N° 2007/II - 5^e/M

Service consulté

Direction de la Solidarité

**MODIFICATION DE L'INDEMNITE LOCATIVE
DES CENTRES MEDICO-SOCIAUX**

Résumé : *Le présent rapport a pour objet de modifier le principe établi concernant l'indemnité locative au m² versée aux collectivités locales pour les locaux affectés aux centres médico-sociaux, afin de permettre le versement de charges locatives en sus de cette redevance.*

L'indemnité locative versée aux collectivités locales pour les locaux des centres médico-sociaux a été instaurée par une délibération du Conseil Général du 9 janvier 1979 visant à harmoniser les conditions de mise à disposition de ces locaux dans un souci d'équité. Cette délibération dispose que les redevances des locaux mis à disposition du Département par les collectivités locales pour les centres médico-sociaux ne doivent pas dépasser un montant mensuel de 6 F le m² par mois, charges locatives comprises (eau, chauffage, électricité, etc.). Ce montant, réactualisé chaque année sur la base de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction, a été fixé par la Commission Permanente du 13 janvier 2006 à 2,88 € le m² par mois. Les redevances des 29 centres médico-sociaux concernés ont représenté un montant total de 125 306 € au titre de l'exercice 2006, pour une superficie de 3 640 m².

Cette indemnité couvrait à l'origine les frais de fonctionnement de ces locaux. Tel est encore le cas aujourd'hui pour les centres médico-sociaux situés dans des bâtiments anciens. Cependant, dans le cadre de la territorialisation, le Département est amené à rechercher de nouveaux locaux destinés au redéploiement des services ; les normes actuelles de confort et de sécurité comprennent l'installation d'équipements consommateurs d'énergie (notamment climatisations) et nécessitent la mise en place de contrats de maintenance coûteux (ascenseurs). De plus, l'évolution réglementaire en faveur de la mise en place d'une accessibilité aux handicapés dans les bâtiments publics nécessite des investissements, parfois lourds, de la part des propriétaires.

Pour ces raisons, il devient difficile au Département de trouver des propriétaires disposés à accepter l'indemnité locative au m² en contrepartie de locaux fonctionnels, aux normes actuelles de confort, de sécurité, et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, à un moment où la collectivité mène des projets en matière de territorialisation de ses services et cherche à améliorer l'accueil de son public.

C'est pourquoi je vous propose d'ouvrir la possibilité au Département d'accepter la prise en compte des charges locatives pour les contrats à venir, ainsi que pour les conventions existantes avec des collectivités propriétaires qui en feraient la demande, étant entendu que dans ce dernier cas, le Département devrait signer un avenant aux conventions en cours.

Une étude réalisée en interne montre que le coût annuel des charges au m² s'établit dans une fourchette allant de 7 à 52 € le m² selon les équipements en place et les prestations fournies, avec une valeur moyenne calculée de 21 € le m²/an.

Sur cette base, la mise en œuvre de cette solution représenterait un surcoût approximatif de 76 440 € pour 29 centres médico-sociaux concernés.

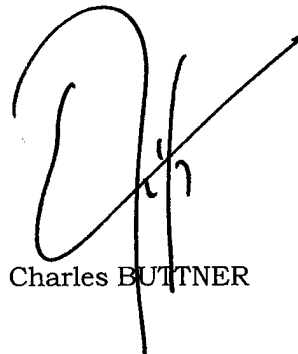
Les tableaux ci-joint récapitulent les loyers et charges versés par le Département pour les locaux affectés à la Solidarité, et comprennent une simulation du coût de la mise en œuvre de la solution proposée. En cas d'accord de votre part, le financement de cette mesure sera opéré dans un premier temps par des virements de crédits entre enveloppes de fonctionnement régularisés en DM2, en fonction de l'avancée de la conclusion des baux et avenants qui s'en suivront.

Enfin, je vous propose de relever le taux de la redevance à 3,08 € le m² par mois à compter du 1^{er} janvier 2007, soit une augmentation calculée en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction du deuxième trimestre (7,05 %). Les crédits votés au BP 2007 pour subvenir à ces dépenses tiennent compte de cette évolution.

En conclusion, je vous propose d'adopter les principes suivants :

- Le montant de l'indemnité locative versée à des collectivités locales pour des locaux mis à disposition de la Direction de la Solidarité et affectés à des centres médico-sociaux est fixé à 3,08 € par mois et par m² de surface habitable utile pour une occupation à plein temps.
- Cette indemnité pourra être revalorisée chaque année au 1^{er} janvier sur la base de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction.
- En sus de cette indemnité, le Département prendra en compte les charges locatives qui lui incombent en sa qualité d'occupant.
- Les locaux occupés dans les immeubles locatifs H.L.M. seront pris en charge selon les normes de loyer applicables aux appartements à usage exclusif d'habitation.
- Délégation est donnée à la Commission Permanente pour l'approbation des conventions de mise à disposition et la revalorisation annuelle de l'indemnité locative au m².
- Hormis les locaux appartenant à des collectivités locales ou à des sociétés H.L.M., la Commission Permanente est habilitée, dans des cas exceptionnels et à défaut d'autres solutions, à approuver des prix de location dépassant les plafonds susvisés.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles BUTNER

Locaux loués moyennant l'indemnité locative au m²:

COMMUNE	Dénomination	Adresse	Propriétaire	Surf totale	SITUATION ACTUELLE		SIMULATION		
					REDEVANCE ANNUELLE	Charges locatives	TOTAL	charges 21 € / m ² / an	simulation coût total annuel
BUHL	C.M.S. DE BUHL	48 rue du Florival	Commune de BUHL	36	1 244	-	1 244	756	2 000
CERNAY	C.M.S. de Cernay	5 rue des Fabriques	Commune de Cernay	101	3 491	-	3 491	2 121	5 612
CERNAY	Centre Médico-Social	34 avenue Poincaré	Commune de Cernay	103	3 565	-	3 565	2 163	5 728
ENSISHEIM	C.M.S. d'ENSISHEIM	40 rue de la 1ère Armée	Commune d'Ensisheim	181	6 255	-	6 255	3 801	10 056
HUNINGUE	Consultations PMI	43 rue du Mal Joffre	Ville de Huningue	45	1 557	-	1 557	945	2 502
ILLZACH	C.M.S. d'ILLZACH	Résidence Le Hêtre Rue de	Ville d'Ilzach	103	3 560	-	3 560	2 163	5 723
ILLZACH	C.M.S. d'ILLZACH-MODENHEIM	3 rue Pierre Curie	Commune d'Ilzach	85	2 938	-	2 938	1 785	4 723
ISSENHEIM	CMS d'Issenheim	Place de la Liberté	Commune d'ISSENHEIM	53	1 832	-	1 832	1 113	2 945
KAYERSBERG	C.M.S. de KAYERSBERG	6a, Allée Stoecklin	Commune de Kayersberg	129	4 465	-	4 465	2 709	7 174
KINGERSHEIM	CENTRE MEDICO-SOCIAL	97 Faubourg de Mulhouse	Ville de KINGERSHEIM	80	2 765	-	2 765	1 680	4 445
LUTTERBACH	C.M.S. de LUTTERBACH	8 rue du Mal Foch	Commune de LUTTERBACH	85	2 938	-	2 938	1 785	4 723
MASEVAUX	CENTRE MEDICO-SOCIAL DE M	1 rue de l'Hôpital	Commune de Masevaux	74	2 540	-	2 540	1 544	4 084
MULHOUSE	Centre Médico Social	15 rue St Nazaire	Ville de MULHOUSE	296	10 230	-	10 230	6 216	16 446
MUNSTER	C.M.S. de MUNSTER	16 rue des Clefs	Commune de Munster	125	4 305	-	4 305	2 615	6 919
PFASTATT	C.M.S. de Pfastatt	15, rue de KINGERSHEIM	Commune de Pfastatt	100	3 456	-	3 456	2 100	5 556
RIBEAUVILLE	CMS de RIBEAUVILLE	70, rue du 3 décembre	Commune de Ribeauvillé	220	7 603	-	7 603	4 620	12 223
RIEDISHEIM	C.M.S. de RIEDISHEIM	1 rue de l'Ecole	Ville de RIEDISHEIM	325	11 232	-	11 232	6 825	18 057
RIXHEIM	C.M.S. de Rixheim	5 rue Guly	Commune de Rixheim	124	4 285	-	4 285	2 604	6 889
ROUFFACH	C.M.S. de ROUFFACH	11 rue du 4e R.S.M.	Commune de Rouffach	92	3 180	-	3 180	1 932	5 112
SAINT LOUIS	Centre Médico-Social	11 rue de Huningue	Commune de St Louis	311	10 377	-	10 377	6 531	16 908
SOULTZ	C.M.S. de Soultz	13 rue des Charrons	Commune de Soultz	110	3 802	-	3 802	2 310	6 112
ST AMARIN	C.M.S. de ST-AMARIN	97 rue Charles de Gaulle	Commune de St Amarin	32	1 106	-	1 106	672	1 778
THANN	C.M.S. de Thann	15 rue Robert Schumann	commune de THANN	122	4 097	-	4 097	2 562	6 659
THANN	Dispensaire Antituberculeux	Centre Hospitalier	Centre Hospitalier de THANN	55	1 901	-	1 901	1 155	3 056
VOLGELSHEIM	C.M.S. de Volgelsheim	40 Rue des Vosges	LOGI S.A. HLM	117	4 044	-	4 044	2 457	6 501
WALDIGHOFFEN	C.M.S. de Waldighoffen	6 rue de la République	Commune de Waldighoffen	120	4 147	-	4 147	2 520	6 667
WINTZENHEIM	C.M.S. de Wintzenheim	19 rue Clémenceau	Commune de Wintzenheim	83	2 851	-	2 851	1 733	4 584
WITTELSHEIM	C.M.S. de Wittelsheim	6 rue de Cernay	Commune de Wittelsheim	194	6 705	-	6 705	4 074	10 779
WITTENHEIM	C.M.S. de Wittenheim	4 rue du Bourg	Commune de Wittenheim	140	4 838	-	4 838	2 940	7 778
TOTAUX				3 640	125 306	-	125 306	76 430	201 736

Locaux Direction de la Solidarité loués - autres types de contrats :

COMMUNE	Dénomination	Adresse	Co contractant	Surf totale	LOYER ANNUEL	Charges locatives	TOTAL	loyer m ²	charges m ²
COLMAR	MAISON DU HANDICAP COLMA	140 rue du Logelbach	SCI TRI-COT	175	13 487	1 692	15 179	77	10
COLMAR	Solidarité - Colmar	Rue Fleishhauer	Etat - Cité administrative	1 635	-	46 736	46 736		29
COLMAR	Solidarité - Colmar	17 rue des Brasseries	Colmarienne du Logement	154	6 384	3 088	9 472	41	20
DANNEMARIE	C.M.S. de Dannemarie	7 rue Perce-neige	ESPACE HABITAT 68	76	3 287	2 172	5 459	43	29
FERREITE	Consultations PMI	14 rue du Rossberg	Communauté de communes du Ju:	50	-	-	-		
GUEBWILLER	Centre Médico-Social	Rue Schlumberger	Hôpital Civil de GUEBWILLER	960	-	8 050	8 050	70	8
HORBOURG	Pole gérontologique	mairie	Commune de Horbourg Wihr	50	3 500	-	3 500	6	22
NEUF BRISACH	Centre Médico-Social de Neuf-Br	12 rue Tisserands	Commune de Neuf-Brisach	80	457	1 756	2 213	54	
NEUF BRISACH	Pole gérontologique	Centre Hospitalier	Hôpital Local de NEUF BRISACH	10	540	-	540	3	
ORBÉY	C.M.S. d'Orbéy	50 Grand'rue	Commune d'Orbéy	50	152	-	152	43	23
SAINTE MARIE A	Centre Médico-Social	7 av. Robert Zeller	O.P.H.L.M. de Ste-Marie-aux-Mines	182	7 871	4 120	4 120	82	52
SAUSHEIM	SAUSHEIM Pôle Gérontologique	37, rue de l'Île Napoléon	As. gestion des résidences logemen	48	3 919	2 512	6 431	77	31
THANN	C.M.S. DE THANN	24 rue Jacquot	O.P.H.L.M. de la Ville de Thann	208	15 973	6 449	22 422	57	16
WITTENHEIM	CMS de Wittenheim	1 rue de Gascogne	Ass. d'Aide aux Personnes Agées di	133	7 598	2 114	9 712	50 *	24 *
TOTAUX				3 811	63 168	78 689	141 857		

Locaux Direction de la Solidarité propriété du Département :

COMMUNE	Dénomination	Adresse	Surf totale	Charges locatives	charges €/m ²
ALTKIRCH	CENTRE MEDICO-SOCIAL	Rue du Château	558	8 466	15
COLMAR	CENTRE MEDICO-SOCIAL	Avenue de Paris	1 622	20 000 ⁽¹⁾	12
COLMAR	DSOL	11 AV DE LA REPUBLIQUE	7 336	54 049	7
COLMAR	DSOL	1 RUE MESSIMY	1 746	16 640	10
MULHOUSE	CENTRE MEDICO-SOCIAL	4 rue des Bonnes Gens	770	12 265	16
MULHOUSE	DSOL	Rue Schlumberger, 3e étage	127	3 120	25
MULHOUSE	DSOL	61 RUE DE PFASTATT	2 561	73 301	29
SAINT LOUIS	CENTRE MEDICO-SOCIAL	61 rue de Mulhouse	330	6 094	18
TOTAL			14 492	185 470	17 *

Soit montant de charges locatives moyen :

21 *

⁽¹⁾ Extrapolation à partir des données du 2e semestre 2006

* moyenne