

Service instructeur
DIRECTION DE L'ARCHITECTURE

N° 5^e/26-07

Service consulté
DIRECTION COMMANDE PUBLIQUE

**CONSTRUCTION DE LA GENDARMERIE DE WITTELSHEIM -
APPROBATION DE L'AVANT-PROJET DÉFINITIF (A.P.D.)**

Résumé : L'objet de ce rapport est de faire approuver par votre Assemblée l'Avant-Projet Définitif (A.P.D.) établi par l'équipe de maîtrise d'œuvre Emergence Architecture, Icat Ingénierie & Serat, concernant l'opération de construction de la Gendarmerie de WITTELSHEIM, pour un montant estimatif de travaux de 3 055 000 €/HT (valeur mars 2007), afin de leur permettre de poursuivre leur mission en phase Projet.

Dans sa séance du 28 mai 2004, votre Commission a approuvé le programme de construction de la gendarmerie de WITTELSHEIM, pour un montant de travaux s'élevant à 2 527 000 €/HT (correspondant en valeur mars 2007 à un coût actualisé de 2 792 000 €/HT).

Cette nouvelle gendarmerie sera implantée sur un terrain d'environ 10 000 m² situé à proximité du lycée et s'étendant le long de la rue Jean Mermoz et de la rue Charles Sauter. L'opération consiste à construire les bâtiments de logements et le bâtiment des locaux techniques et de service destinés à accueillir une brigade de 14 sous-officiers et de 3 gendarmes adjoints.

Globalement, depuis la phase d'approbation du programme, le projet a subi des évolutions significatives, liées essentiellement à des modifications de programme émanant de la Gendarmerie Nationale, résumées comme suit.

En tout premier lieu, comme il en avait été fait état dans le précédent rapport présenté à votre examen, le programme intégrait initialement une 2^{ème} phase de travaux, correspondant à l'accroissement prévisionnel des effectifs de la brigade à 21 sous-officiers et 4 gendarmes adjoints à l'horizon 2008. Aussi, une réserve foncière avait été ménagée afin de permettre la construction de logements complémentaires et l'extension du bâtiment de service. Afin de minimiser le coût d'une éventuelle extension, le parti avait également été pris de dimensionner d'emblée en 1^{ère} phase les locaux du bâtiment de service en fonction de ces effectifs 2008, en concertation avec les représentants locaux de la Gendarmerie, du fait d'une livraison d'opération prévue initialement en 2008.

Depuis la réception en décembre 2006 de la « décision de première phase », émanant de la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale et portant examen du dossier d'Avant-Projet Sommaire daté du 7 février 2006, la réalisation de cette 2^{ème} phase n'est plus d'actualité.

En second lieu, il est également à relever que le Conseil Général a été destinataire le 1^{er} août 2006 de la « décision de phase préalable », qui statue sur l'opportunité du projet et en définit son contenu physique, accompagnée d'un nouveau dossier d'expression des besoins intégrant des modifications significatives par rapport au programme initial approuvé par votre Commission (changement de configuration des locaux de garde à vue et du local transmissions en particulier)

Il en résulte ainsi les modifications fonctionnelles principales suivantes :

- abandon de l'extension du bâtiment de service initialement intégrée au projet (suppression de 3 bureaux gendarmes et de 2 emplacements de garage)
- réduction de la surface des bureaux et de l'accueil à 12 m²
- suppression des locaux de garde à vue et leur remplacement par un local audition, afin de répondre à la nouvelle organisation dont la parution est postérieure au projet
- suppression d'un des bureaux gradés, augmentation de la surface du bureau gendarme n° 7 à 21 m² pour accueillir plusieurs postes de travail, et reconfiguration de la zone accueil
- reconfiguration du local radio suivant les nouvelles normes apparues dans la nouvelle expression de besoins (18 m² au lieu des 9 m² initiaux).

L'agence Emergence Architecture, mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre, qui avait remis son Avant Projet Définitif fin avril 2006, a ainsi dû reprendre en début d'année 2007 ses études pour intégrer ces modifications substantielles.

Un dossier APD modificatif a ainsi été remis courant mars 2007 par le Maître d'œuvre.

Les nouvelles surfaces du projet s'établissent comme suit :

- bâtiment des locaux techniques et de service : 361 m² de surface utile (correspondant à 455 m² de surface dans l'oeuvre)
- 3 bâtiments de logements, totalisant 1612 m² de surface utile.

Par ailleurs, compte tenu de la reprise des études découlant de la nouvelle expression des besoins, le dépôt du Permis de Construire n'a pu intervenir en 2006 (il interviendra fin mars 2007). L'application de la nouvelle réglementation thermique RT2005 est entre temps devenue obligatoire par décret du 24 mai 2006 pour les projets dont le dépôt de la demande de PC est postérieur au 1^{er} septembre 2006.

Au même titre, la loi sur l'égalité des droits et des chances promulguée le 11 février 2005, complétée par le décret du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des ERP (Etablissements recevant du Public) et des bâtiments d'habitation, a rendu obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2007 l'application de nouvelles règles constructives visant à une véritable accessibilité du cadre bâti.

L'application de ces nouvelles réglementations plus contraignantes a ainsi eu pour conséquence des adaptations de projet et des modifications de solutions techniques constructives, engendrant un surcoût significatif.

Parmi les autres modifications techniques intervenues sur demande de la Direction de l'Architecture, et intégrées au nouvel A.P.D, il faut citer :

- le choix d'une solution de chaufferie centralisée pour l'ensemble des 3 bâtiments de logements et du bâtiment de service, avec sous-stations et mise en place de compteurs individuels de calories

- le choix d'une solution de chauffage par le sol pour le bâtiment de service de la gendarmerie, et également en option de cette solution pour les 3 bâtiments de logements
- l'intégration en solution de base d'une toiture végétalisée pour le bâtiment de service, en lieu et place d'une étanchéité bi-couche traditionnelle sous protection gravillonnée, afin d'améliorer la qualité environnementale de la construction (rétention des eaux pluviales, amélioration du confort d'été, agrément visuel)

Aussi, l'A.P.D. fait ressortir un coût travaux en valeur mars 2007 de **3 055 000 €/HT** (pour mémoire : coût programme - valeur mars 2004 - 2 527 000 €/HT) ramené en valeur mars 2007 à 2 792 000 €/HT, soit + 10.48 %) décomposé comme suit, à ce stade des études :

- Coût projet de base : 2 792 000 €/HT
- Surcoût modifications de programme demandées par la Gendarmerie : 25 000 €/HT
- Surcoût incidence d'application de la RT 2005 (performances accrues de l'isolation du dallage sur terre-plein du bâtiment de service, de l'isolation de l'ensemble des toitures terrasses et menuiseries extérieures du projet) : 46 000 €/HT
- Surcoût incidence d'application de la nouvelle réglementation relative à l'accessibilité aux personnes handicapées (augmentation des surfaces de logements de 75 m² de surface habitable au total) : 64 000 €/HT
- Plus-value liée aux options techniques souhaitées par le Maître d'ouvrage :
 - chaufferie centralisée pour l'ensemble des bâtiments : 53 000 €/HT
 - chauffage par le sol pour le bâtiment de service : 16 000 €/HT
 - toiture végétalisée pour le bâtiment de service : 59 000 €/HT

Je vous propose, compte tenu de l'intérêt sans conteste des options présentées ci-avant, d'intégrer au projet la totalité des surcoûts et plus-values présentées, pour un total de 263 000 €/HT.

Par conséquent, le **coût prévisionnel des travaux retenus au stade A.P.D. s'élève à 3 055 000 €/HT.**

Par ailleurs, les options techniques suivantes ont été étudiées par la maîtrise d'œuvre et auraient pu faire l'objet d'options intégrées aux marchés de travaux :

- option 1 : extension du chauffage au sol (surcoût chape comprise) aux 3 bâtiments de logements : 77 000 €/HT
- option 2 : production d'eau chaude par panneaux solaires : 65 000 €/HT

Compte tenu du loyer indexé sur les coûts plafonds déterminés par la Gendarmerie, il est proposé à la Commission de ne pas retenir ces options, la Collectivité n'en ayant aucun retour sur investissement, ni en subvention, ni en loyer.

D'autre part, le Conseil Général assurant la maîtrise d'ouvrage de cette construction pour le compte de l'Etat peut prétendre à une subvention d'investissement (suivant décret 93-130 du 28/01/1993 modifié).

Pour y être éligible, la collectivité doit prendre une délibération reproduisant les conditions juridiques et financières fixées par la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale, qui doivent être approuvées sans réserve.

Pour information, la subvention à percevoir serait déterminée de la façon suivante, à savoir (valeur 12/01/2007) :

159 300 € (coût plafond) x 14.5 (nombre logements, y compris GAV) x 18 % = 415 773 €

En ce qui concerne la prise en bail des 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 des immeubles à la Gendarmerie, soit sur les dépenses réelles TTC si celles-ci sont inférieures au montant des coûts plafonds ci-dessus. 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 de bail par l'Etat des locaux destinées aux unités de gendarmerie.

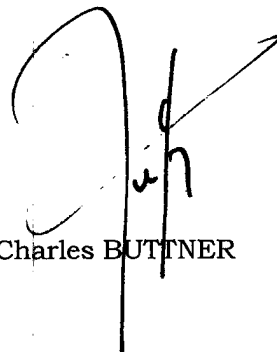
En application de ces dispositions, le loyer annuel (selon coût plafond en vigueur au 12/01/2007) s'élèverait à 138 591 € pour les 14 logements et studios GAV de la Gendarmerie de Wittelsheim.

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

- d'approuver l'Avant-Projet Définitif tel que déposé sur le bureau de votre Assemblée, validé par la Direction de l'Architecture ainsi que par le Service des Affaires Immobilières de la Gendarmerie;
- d'arrêter l'étendue des besoins à satisfaire comme suit : **estimation globale prévisionnelle de l'opération** : 4 171 000 €/HT (4 988 516 €/TTC), répartie comme suit à ce stade de l'opération : travaux : 3 055 000 €/HT; prestations intellectuelles : 500 000 €/HT ; assurances, branchements et imprévus : 266 000 €/HT ; actualisations et révisions de prix : 350 000 €/HT, en sachant qu'une AP de 4 764 450 € est déjà inscrite sur l'opération 02017003 - programme B031, millésime 2002 - constructions de gendarmeries, le complément de 235 550 € (pour atteindre 5 M€) devant être voté lors de la DM1-2007 ;
- de fixer le coût prévisionnel des travaux à **3 055 000 €/HT** (valeur mars 2007) ;
- d'autoriser le Président du Conseil Général à souscrire le(s) marché(s) nécessaire(s) ainsi que tout document s'y rapportant après mise en œuvre de la (des) consultation(s) y afférent ;
- d'autoriser le Président du Conseil Général à prendre toute décision, concernant l'exécution (notamment sous-traitance, avenant sans incidence financière positive, prolongation des délais, décision de poursuivre, ...) et le règlement du (des) marché(s) nécessaire(s) conformément aux dispositions régissant les marchés publics lorsque les crédits correspondants sont inscrits au budget ;
- de donner votre accord ferme et sans réserve concernant les conditions juridiques et financières relatives à la prise en bail des locaux de la Gendarmerie de Wittelsheim, telles qu'indiquées ci-dessus, et selon les modalités en vigueur ;

- d'autoriser le Président du Conseil Général à signer le contrat 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.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by 'h' and 'n' with a long vertical stroke extending downwards and a diagonal stroke extending upwards and to the right.

Charles BUTTNER

BAIL
D'UN IMMEUBLE AU PROFIT DE L'ETAT

PROJET

Bail de location de la caserne de GENDARMERIE DE WITTELSHEIM (Haut-Rhin)	
Code unité immobilière : 680 0 082	
Adresse : rue Jean MERMOZ – 68 310 WITTELSHEIM	
Unité bénéficiaire : Brigade territoriale de WITTELSHEIM	
Terrain : superficie = 100 ares	
Références cadastrales : Section 29 (Parcelles N° 271/272/279/280/530/532/534/641/643/645/685)	
Propriétaire : Conseil Général du HAUT-RHIN.	
Composition de l'immeuble : 1 bâtiment administratif comprenant les locaux de service et techniques. 3 bâtiments comprenant les logements sous-officiers (8 T4 et 6 T5) et 3 hébergements G.A.V.	
Durée du bail : 9 ans	Départ de la location : dès mise à disposition à la gendarmerie
Montant du loyer annuel : 138 591 Euros (estimation selon coût-plafond en vigueur au 12/01/07).	

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 du ~~15 juin 2001~~ *13 avril 2007*.

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

2°) Monsieur le Trésorier payeur général du Haut-Rhin pour qui domicile est élu en ses bureaux à COLMAR, 6 rue Bruat, agissant au nom et pour le compte de l'Etat, conformément à la délégation de signature qui lui a été consentie par arrêté préfectoral, et assisté de Monsieur le Lieutenant-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 :

- sas d'entrée, accueil, planton, salle d'entretiens, bureau du commandant de brigade, bureau de l'adjoint, deux bureaux gradés, trois bureaux gendarmes, local radio, local archives, local magasin, pôle garde à vue : deux chambres de sûreté et un local audition, bloc sanitaire.

- Les locaux techniques :

- garage pour véhicules de service, local ingrédients, local pour groupe électrogène.

- Les logements :

- 8 logements de type F4
- 6 logements de type F5.

- Hébergements :

- 3 hébergements G.A.V.

- Divers :

- 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 location est consentie pour une durée de **9 ans** à compter de la date de mise à disposition des lieux.

- **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 différées jusqu'à la fin de la location quelque incommodité qu'elles 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 de ~~159.300~~ ^{155.300} Euros (estimation selon coût-plafond en vigueur au 12/01/07).

138.591,-

155.300 €

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° ~~1007168090~~.

30001 / 00307 / C6 830000000 / 86.

Banque de France

- **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.

- **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 TRESORIER PAYEUR GENERAL
DU HAUT-RHIN**

LE COMMANDANT DE GROUPEMENT