

Service instructeur
Direction du Patrimoine
et du Droit des Sols

N° 5^e/94-07

Service consulté

**TRANSFERT DES GENDARMERIES
PAR BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

Résumé : *le présent rapport a pour objet d'attribuer le bail emphytéotique administratif (BEA) portant sur 19 gendarmeries départementales à l'office public de l'habitat (OPH) - Habitats de Haute Alsace, pour une durée de 50 ans, moyennant une redevance unique capitalisée de 5 300 000 €, dans le mois suivant la signature du bail, la redevance prévisionnelle supplémentaire étant fixée à 4 900 000 € pour les 4 casernes en cours de construction.*

Par délibération du 15 décembre 2006, le Conseil Général a approuvé le principe :

- soit d'un transfert des gendarmeries départementales par bail emphytéotique administratif (BEA),
- soit de leur vente si celle-ci s'avère juridiquement possible.

Une étude juridique externe a démontré que ce patrimoine est inclus dans le domaine public, et à ce titre, inaliénable. Le cabinet a précisé également que pour se mettre en conformité avec la réglementation communautaire, le Département devait engager une procédure de mise en concurrence pour le choix d'un emphytéote.

Aussi, après montage du dossier de consultation, la publication d'un appel d'offre est intervenue le 3 mai 2007 afin de choisir le bénéficiaire du bail emphytéotique. L'ouverture des plis, le 29 juin 2007 en présence de M. Notter, membre de la CAO, a permis de prendre connaissance de trois offres, complétées début août à la demande du Département. Les trois candidats sont :

- l'OPH Habitats de Haute Alsace (HHA),
- la Société Nationale Immobilière (SNI),
- le groupement de la société VINCI Constructions France.

Les critères qui ont servi à l'évaluation et à la notation des offres sont, en résumé, les suivants :

- la maîtrise des différents aspects techniques du projet,
- le montant du loyer versé sous forme capitalisée à la signature du bail (dit « canon emphytéotique ») et le montant prévisionnel proposé pour les 4 sites en construction,
- l'existence d'une démarche de développement durable.

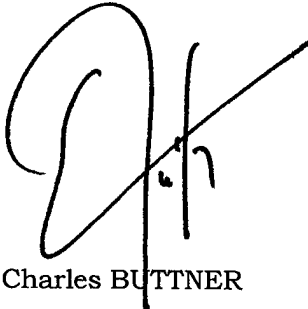
Il ressort de l'analyse des offres finales, jointe en annexe, déposées par les trois candidats au transfert des gendarmeries, que HHA aboutit à la note finale la plus élevée, de 17/20. L'office propose un loyer capitalisé de 5 300 000 €, versé en une seule fois dans le mois suivant la signature du bail emphytéotique, concernant les 19 casernes de gendarmeries existantes, et une redevance prévisionnelle supplémentaire fixée à 4 900 000 € pour les 4 casernes de gendarmerie en cours de construction. De plus, cet organisme s'engage sur un montant minimal de travaux de maintenance et d'amélioration à hauteur de 17 500 000 €.

Le bail emphytéotique administratif sera conclu avec HHA aux conditions financières proposées. Le projet de bail établi par le candidat est joint en annexe au présent rapport. Il sera complété avant signature dès réception des éléments manquants et fera l'objet d'une adaptation formelle en acte administratif pour permettre son inscription au Livre Foncier.

En conclusion je vous propose :

- de prendre acte de l'attribution du bail emphytéotique administratif portant sur 19 casernes départementales de gendarmeries à HABITATS DE HAUTE ALSACE pour une durée de 50 ans,
- de fixer le loyer capitalisé sur ladite période de 50 ans à 5 300 000 € payable en une seule fois dans le mois suivant la date d'effet du bail,
- de fixer des loyers prévisionnels des casernes en cours de construction à Dannemarie, Wittelsheim, Rouffach et Munster à un montant total de 4 900 000 €,
- de fixer le montant minimal de travaux de maintenance et d'amélioration sur les bâtiments faisant l'objet du bail emphytéotique à 17 500 000 € sur les 50 ans,
- d'autoriser la signature de l'acte administratif correspondant,
- de préciser que la recette correspondante sera imputée chapitre 75, nature 752, fonction 11 du Budget Départemental.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles BUTTNER

RAPPORT D'ANALYSE DES OFFRES *Bail emphytéotique administratif portant sur les gendarmeries départementales*

Dossier suivi par Marie Rose HIRTZ
☎ 03 89 30 63 50

5 novembre 2007

I. Préambule

Le présent rapport a pour objet l'analyse des offres reçues en réponse à la consultation passée selon la procédure définie à l'article L. 1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, qui ne concerne pas une délégation de maîtrise d'ouvrage publique au sens de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985 modifiée, relative au bail emphytéotique administratif portant sur les gendarmeries départementales.

Cette consultation a fait l'objet d'une publication nationale, européenne et sur le site du Conseil Général du Haut-Rhin, envoyée le 3 mai 2007 et fixant une date limite de remise des offres au mercredi 27 Juin 2007 à 17 heures 00.

La consultation ouverte aux variantes, a les caractéristiques principales suivantes :
Bail emphytéotique administratif régi par les articles L1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, pour une durée en solution de base de 50 ans. Des variantes peuvent être proposées notamment sur la durée (de 51 à 99 ans).

Le futur bail concerne 19 sites affectés à la gendarmerie, propriété du Département, auxquelles devraient s'ajouter, une fois construites, 4 nouvelles gendarmeries (des avenants seront conclus avec le preneur pour intégrer ces nouvelles constructions).

Le preneur du bail sera maître d'ouvrage des gendarmeries et sera chargé de la gestion patrimoniale, de la conception des travaux de mise en sécurité, de grosses réparations, de gros entretien et des travaux d'extension ou de réhabilitation ou reconstruction éventuels, de leur financement et de leur réalisation.

Le preneur sera propriétaire pendant la durée du bail des équipements qu'il aura réalisés et qu'il exploitera à son profit. Le preneur versera un loyer au Département en une seule fois dans le mois suivant la signature du bail (et le mois suivant chaque signature d'avenant).

Trois plis, parvenus dans les délais ont été reçus. Les trois candidatures ont été ouvertes et admises par une Commission d'appel d'offres ad hoc présidée par Monsieur Bernard NOTTER, Conseiller Général. Cette commission s'est tenue le 29 juin 2007.

Les offres des entreprises ont été ouvertes le même jour et il est apparu que toutes les offres étaient conformes, et furent confiées, pour analyse, au service gestionnaire à savoir : la Direction des Opérations Foncières et Immobilières.

A l'issue de la première analyse, et par lettres recommandées avec avis de réception, les candidats ont été tous invités à revoir leur offre :

- par lettre du 20 juillet 2007 : demande de révision des offres concernant les loyers, le coût prévisionnel des travaux pendant la durée du bail et demande de précision au sujet de l'organisation envisagée pour la gestion des gendarmeries
- par lettre du 14 septembre 2007 : demande de révision des offres financières concernant les loyers.
- par lettre du 28 septembre, suite au dépôt par la Gendarmerie Nationale du préavis de résiliation du bail de la caserne de gendarmerie de CERNAY : information des candidats du retrait de cette caserne du périmètre du bail emphytéotique administratif et demande de présenter une offre tenant compte de cette modification.

Tous les candidats ayant répondu dans les délais impartis, il peut être procédé à l'analyse des offres.

II. Critères d'analyse des offres, pondération :

L'analyse des offres s'effectue selon des critères suivants énoncés avec leur pondération dans le règlement de la consultation, et qui sont appliqués à chaque offre reçue et admise.

Critères	Pondération
1. Adéquation des solutions proposées, et moyens humains et autres mis en œuvre par le candidat pour assurer la gestion opérationnelle sur le plan social	50 %
2. Montant du loyer versé sous forme capitalisée à la signature du bail	40 %
3. Prise en compte par le candidat de la démarche de développement durable	10 %

Ainsi, une note sur 20 est attribuée à chacun des dossiers déposés par les candidats, (solution de base et chaque variante éventuelle) décomposée comme suit :

- **Pour le 1^{er} critère**, une note sur 10 points est attribuée au candidat au vu du projet de bail emphytéotique et du dossier technique, répartis comme suit :
 - 1.1. 2 points au vu des propositions énoncées au projet de bail emphytéotique en réponse à l'article 3 du cahier des charges traitant de la reconversion éventuelle des casernes désaffectées dans une nouvelle opération d'intérêt général, le candidat devant également compléter son dossier par tous éléments permettant de juger de l'expérience et/ou des capacités en la matière qu'il entend mettre au service du présent contrat,
 - 1.2. 1 point au vu des propositions énoncées au projet de bail emphytéotique et commentées dans le dossier technique quant à l'information annuelle au Département visée à l'article 6 du cahier des charges,
 - 1.3. 6 points au vu du dossier technique détaillé prévu à l'article 6 du cahier des charges ; ces points seront attribués en fonction du nombre de personnes affectées par le candidat à la gestion locative des gendarmeries, à leur niveau de compétence et à leur présence sur le territoire haut-rhinois,
 - 1.4. 1 point au vu des propositions énoncées au projet de bail emphytéotique, commentées dans le dossier technique, quant aux modalités de résiliation anticipée du bail emphytéotique sans faute du preneur, visés à l'article 12 du cahier des charges.
- **Pour le 2^{ème} critère**, 8 points sont attribués au candidat au vu des propositions financières du projet de bail emphytéotique et du dossier technique dont :

- 2.1 5 points pour le montant du loyer versé sous forme capitalisée à la signature du bail, rapporté à la durée totale du bail emphytéotique, attribués au vu du projet de bail emphytéotique et du dossier technique,

la note maximale de 5 a été attribuée au candidat présentant l'offre la plus avantageuse.

- 2.2 3 points pour les propositions financières relatives à l'ajout des 4 sites en construction à l'issue des travaux, visés à l'article 2 du cahier des charges, attribués au vu du projet de bail emphytéotique et du dossier technique.

la note maximale de 3 a été attribuée au candidat présentant l'offre la plus avantageuse.

Les deux notes ont ensuite été additionnées pour aboutir à la note finale sur 8.

- **Enfin, pour le 3^{ème} critère**, 2 points sont attribués au candidat qui justifie :

- 3.1 Soit avoir obtenu la certification de type ISO 14001 et qui s'engage à en appliquer les dispositions pour la gestion des gendarmeries départementales

Soit pour le candidat sans certification, pour avoir engagé une démarche de développement durable et s'engager à la mettre en application pour la gestion des gendarmeries départementales.

Une fois les critères analysés et notés individuellement, la somme des notes donne un total permettant d'affirmer que la proposition la mieux notée est économiquement la plus avantageuse.

Le tableau joint en annexe 1 détaille la note/20 obtenue par chaque candidat. La note la plus élevée est révélatrice de l'offre économiquement la plus avantageuse.

III - Analyse des offres reçues

III - 1. Offres de base

III - 1.1. Candidat : SNI

Note obtenue : 15,14/20

Analyse et commentaire :

1^{er} Critère : une note totale de 6/10 a été accordée, répartie comme suit :

Critère :

- 1.1 une note de 2/2 a été accordée : En cas de désaffectation d'une caserne, le candidat propose une reconversion conforme à l'intérêt général, soit pour du logement social, soit pour des bureaux à usage des services des collectivités. Il présente les références suffisantes attestant de sa capacité et de son expérience dans le domaine étudié.

- 1.2 la note accordée est de 1/1 : L'information annuelle au Département visée à l'article 6 du cahier des charges serait suffisante, puisque seraient fournis annuellement un bilan d'information relative aux travaux, un programme des travaux de l'année suivante, et un programme de travaux à 5 ans.

- 1.3 la note accordée au vu de l'aspect technique est de 2/6 :

Le candidat, tout en s'engageant à réaliser sur le parc immobilier des gendarmeries des travaux pour un montant minimum de 16 188 952 €, envisage l'hypothèse de ne pas investir la totalité de ce montant et propose dans ce cas un dédommagement au Département.

S'agissant du nombre de personnes affectées par le candidat à la gestion locative des gendarmeries, à leur niveau de compétence et à leur répartition géographique sur le territoire haut-rhinois, le candidat propose une gestion à distance avec une seule personne (le chargé de clientèle) affectée sur le territoire haut-rhinois, la direction technique et administrative étant basée à Dijon. Pour la connaissance de son parc immobilier, La SNI s'engage à effectuer des diagnostics techniques et de sécurité dès les premiers mois suivant la conclusion du bail, puis des diagnostics réguliers des bâtiments qui lui sont confiés, sans toutefois en préciser la périodicité. Le candidat dispose d'outils techniques performants de gestion à distance et utilise par exemple des marchés à bons de commande ou des registres de sécurité électroniques. Il a développé un outil informatique spécifique d'échange avec les services des affaires immobilières des groupements départementaux de gendarmerie, via un portail Internet. Ce système élimine toute possibilité d'intervention directe des gendarmes, qui devront ainsi faire transiter leurs demandes par le service des affaires immobilières du groupement du Haut-Rhin de la Gendarmerie Nationale, situé à COLMAR rue de la Cavalerie.

Si cette organisation comporte des avantages, notamment en terme de rentabilité, elle comporte également ses inconvénients.

Le dispositif prévu semble insuffisant en terme de présence sur le territoire, notamment en cas d'absence, régulière (congés) ou imprévue, de l'unique chargé de clientèle sur le territoire haut-rhinois, le restant de l'équipe chargée de la gestion technique et administrative étant basé à Dijon, soit à plus de 200 km de distance. Le candidat précise en outre que ce chargé de clientèle basé à Colmar gère d'ores et déjà 2389 logements. Donc, la SNI ne serait pas en mesure de multiplier les déplacements de ses collaborateurs, qui n'auront pas la possibilité de contrôler facilement et rapidement l'état des sites dont la gestion lui serait confiée. Les demandes d'intervention ou les signalements d'anomalie transitant par le service des affaires immobilières au lieu d'arriver "en direct" du site visé, une déformation de l'information peut se produire, d'autant que le premier constat est effectué par des non-professionnels de l'immobilier ; si le personnel de la SNI n'a pas la disponibilité nécessaire pour vérifier et compléter sur place les informations reçues, certaines interventions pourraient être mal évaluées ou retardées. En cas de sinistre ou de dommage nécessitant une intervention urgente, la question de la sauvegarde du patrimoine pourrait même être posée.

- 1.4 La note de 1/1 est accordée au vu des propositions quant aux modalités de résiliation anticipée du bail emphytéotique, jugées satisfaisantes.

2^{ème} Critère : canon emphytéotique

Sur la base du mode de calcul détaillé au paragraphe II "Critères d'analyse des offres", les notes obtenues par la SNI sont les suivantes :

- 2.1 casernes existantes : 6 260 000 € soit une note de 5/5

2.2 sites en construction : 5 911 803 € soit une note de 2,14/3

Soit une note totale de 7,14/8

3^{ème} critère : démarche de développement durable

3.1 la note obtenue est de 2/2 : La SNI n'a pas justifié d'une certification, mais a mis en place une charte développement durable et s'engage à la mettre en application pour la gestion des gendarmeries départementales.

III - 1.2. Candidat : HABITATS DE HAUTE ALSACE (HHA)

Note obtenue : 17/20

Analyse et commentaire :

1^{er} Critère : une note totale de 9/10 a été accordée, répartie comme suit :

Critère :

1.1 Une note de 2/2 a été accordée : En cas de désaffectation d'une caserne, le candidat propose une reconversion conforme à l'intérêt général, prioritairement en logements locatifs sociaux, sous toutes les formes juridiques, sociales et financières envisageables : logements d'insertion, logements sociaux ordinaires ou logements intermédiaires. HHA présente les références suffisantes attestant de sa capacité et de son expérience dans ce domaine.

1.2 La note accordée est de 1/1 : L'information annuelle au Département visée à l'article 6 du cahier des charges serait suffisante, puisque seraient fournis annuellement un rapport d'activité détaillé et un plan quinquennal de travaux établi en concertation avec la Gendarmerie Nationale. Une rencontre annuelle entre le Département et HHA permettra également de faire le bilan de l'exécution du bail emphytéotique administratif.

1.3 La note accordée au vu de l'aspect technique est de 5/6 :

En terme de ressources humaines, le candidat compte affecter une personne à temps plein et une personne à mi-temps à la gestion des sites départementaux qui lui seraient confiés. Ces agents seraient basés au siège de l'office à COLMAR et bénéficieraient du soutien logistique, technique et administratif des services idoines de l'office, ainsi que des 3 autres agences réparties sur le territoire haut-rhinois à GUEBWILLER, LUTTERBACH et HUNINGUE. De cette façon, la présence sur le territoire serait suffisante pour assurer une gestion patrimoniale de proximité, ainsi qu'une intervention rapide en cas d'urgence avérée. Il convient de souligner également que HHA dispose d'un dispositif de plateforme téléphonique pour les urgences ou incidents pouvant survenir en dehors des heures d'ouverture de ses bureaux.

En ce qui concerne la prise en charge des travaux de gros entretien et de grosses réparations définis aux articles 606 et 1720 du Code Civil, HHA s'engagerait sur un montant minimum de travaux de 17 500 000 € pour la durée des 50 ans. S'agissant d'un minimum, ce montant est jugé suffisant.

1.4 La note de 1/1 est accordée au vu des propositions quant aux modalités de résiliation anticipée du bail emphytéotique, jugées satisfaisantes.

2^{ème} Critère : canon emphytéotique

Sur la base du mode de calcul détaillé au paragraphe II "Critères d'analyse des offres", les notes obtenues par HHA sont les suivantes :

- 2.1 Casernes existantes : 5 300 000 € soit une note de 4,23/5
- 2.2 Sites en construction : 4 900 000 € soit une note de 1,77/3

Soit une note totale de 6,00 /8

3^{ème} critère : démarche de développement durable

- 3.1 la note obtenue est de 2/2 : HHA n'a pas justifié d'une certification, mais l'office met en place une charte développement durable qu'il s'engage à mettre en application pour la gestion des gendarmeries départementales.

III - 1.3. Candidat : VINCI

Note obtenue : 12,99/20

Analyse et commentaire :

1^{er} Critère : une note totale de 4/10 a été accordée, répartie comme suit :

Critère :

- 1.1 Une note de 1/2 a été accordée : En cas de désaffectation d'une caserne, le candidat propose une reconversion « conforme au «Code Général des Collectivités Territoriales », sans plus de précisions. L'engagement paraît trop vague pour que la note maximale puisse être accordée.
- 1.2 La note accordée est de 1/1 : L'information annuelle au Département visée à l'article 6 du cahier des charges serait suffisante, puisque seraient fournis annuellement un rapport d'activité détaillé comprenant un compte rendu général d'activité, un état détaillé des travaux, un plan à 5 ans des grosses réparations programmées et un compte rendu de l'agent multitechnique.
- 1.3 La note accordée au vu de l'aspect technique est de 2/6 :

Le candidat propose un projet de BEA sur une durée de 35 ans, comprenant des clauses de variation de la durée du BEA en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction. Cette disposition n'est pas conforme au cahier des charges.

Le candidat se propose d'effectuer une « rénovation complète » de tout le patrimoine confié sauf les casernes de Wittenheim et Mulhouse. Le candidat réalisera ces travaux initiaux pendant les trois premières années du bail. La rénovation initiale des 17 sites visés a été chiffrée à 5 936 000 €, soit en moyenne 349 176 € par site. A l'issue de ces travaux, le candidat effectuera la surveillance du propriétaire par le biais d'un agent multitechnique à mi-temps, un responsable d'opérations, et en moyenne 4 personnes chargées de la maintenance propriétaire sur la durée du bail. Il évalue le suivi des travaux de maintenance réalisés sur les 32 années restantes à 7 850 000 € TTC.

- 1.4 Aucun point n'est accordé au vu des propositions quant aux modalités de résiliation anticipée du bail emphytéotique. Il est vu dans l'article 17.3.2. « Conséquences financières de la déchéance » du projet de bail emphytéotique

que le candidat a prévu une indemnisation en sa faveur même en cas de résiliation du bail pour faute du preneur. De façon générale, les indemnités de résiliations sont plus contraignantes que celles proposées par les deux autres candidats.

2^{ème} Critère : canon emphytéotique

Sur la base du mode de calcul détaillé au paragraphe II "Critères d'analyse des offres", les notes obtenues par la VINCI sont les suivantes :

2.1 Casernes existantes : 5 000 000 € soit une note de 3,99/5

2.2 Sites en construction : 8 300 000 € soit une note de 3/3

Soit une note totale de 6,99 /8

3^{ème} critère : démarche de développement durable

3.1 la note obtenue est de 2/2 : VINCI a justifié d'une certification ISO 14001.

III - 2. Étude des variantes

III - 2.1 Variantes présentées par la SNI :

1^{ère} variante :

Note obtenue : 13,95/20

Analyse et commentaire : le candidat propose de verser le canon emphytéotique en deux fois, dont une moitié à la signature et l'autre moitié un an plus tard. Or le versement du canon emphytéotique sous forme capitalisée en une seule fois était une condition déterminante du cahier des charges. Cette variante ne présente pas d'intérêt pour le Département.

2^{ème} variante :

Note obtenue : 14,14/20

Analyse et commentaire : le candidat propose de verser le canon emphytéotique en deux fois, dont une moitié à la signature et l'autre moitié deux ans plus tard. Or le versement du canon emphytéotique sous forme capitalisée en une seule fois était une condition déterminante du cahier des charges. Cette variante ne présente pas d'intérêt pour le Département.

3^{ème} variante :

Note obtenue : 14,02/20

Analyse et commentaire : le candidat propose de supprimer la caserne de MULHOUSE du périmètre du bail emphytéotique administratif afin d'en augmenter la rentabilité et de pouvoir proposer une meilleure offre. Pour une question d'égalité de traitement entre tous les sites, il paraît inopportun de réserver une suite favorable à cette variante, qui a toutefois été notée afin d'en évaluer la portée.

III - 2.2 Variante présentée par HHA :

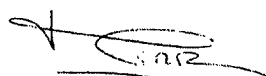
Dans sa première offre, HHA avait présenté une variante proposant la mise en place d'un contrat multiservice. Dans le cadre des négociations, HHA n'a plus fait état de cette variante, qui ne figure pas dans son offre finale.

IV Proposition à la Commission Permanente :

Il est proposé à la Commission Permanente d'attribuer le bail emphytéotique administratif portant sur les gendarmeries départementales au candidat suivant :

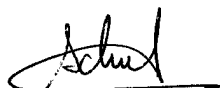
- HHA, pour la solution de base , qui a proposé l'offre économiquement la plus avantageuse avec un loyer capitalisé de 5 300 000 €, versé en une seule fois dans le mois suivant la signature du bail emphytéotique, concernant les 19 casernes de gendarmerie existantes, et une redevance prévisionnelle supplémentaire fixée à 4 900 000 € pour les 4 casernes de gendarmerie en cours de construction.

Etabli par Madame Marie Rose HIRTZ
Chef de l'Unité Locations



Vérifié et présenté par
le supérieur hiérarchique

Signature
le Chef du Service du Patrimoine et du Droit des Sols



Florence SCHUHMACHER

I) Analyse des offres de base

critère	Note maximum	SNI	HHA	VINCI
1er critère :				
1.1 reconversion des casernes désaffectées	2	2	2	1
1.2 information au Département	1	1	1	1
1.3 Moyens techniques : montant travaux pour la durée du bail délai réalisation des 1 ^{ers} travaux urgents	6	16 188 952	17 500 000	13 786 000
		mise en œuvre sous 4 mois	réalisation sous 2 ans	réalisation sous 3 ans
personnel affecté à la gestion locative et technique courante		1 chargé de clientèle à Colmar utilisant un portail internet + service patrimoine et travaux de l'agence de DIJON + service développement à METZ	1,5 agents à Colmar + réseau des 4 agences du Ht-Rhin + contrat de gestion des urgences 24h/24	1 responsable d'opérations, 0,5 agent multi-technique + 1 équipe de maintenance propriétaire d'environ 4 personnes
note	2	2	5	2
1.4 modalités de résiliation	1	1	1	0
NOTE pour le 1er critère	10	6	9	4
2e critère propositions financières :				
2.1 Loyer des casernes existantes	5	6 260 000,00 €	5 300 000,00 €	5 000 000,00 €
note		5,00	4,23	3,99
2.2 loyers sites en construction	3	5 911 803,00 €	4 900 000,00 €	8 300 000,00 €
note		2,14	1,77	3,00
TOTAUX		12 171 803,00 €	10 200 000,00 €	13 300 000,00 €
NOTE pour le 2ème critère	8	7,14	6,00	6,99
3e critère : démarche de développement durable				
NOTE pour le 3ème critère	2	2	2	2
SOIT UNE NOTE FINALE TOTALE DE	20	15,14	17,00	12,99

II) Analyse des variantes

critère	Note maximum	SNI VARIANTE 1	SNI VARIANTE 2	SNI VARIANTE 3
Nature de la variante		loyer capitalisé versé pour 50 % à la signature, et 50 % 1 an plus tard	loyer capitalisé versé pour 50 % à la signature, et 50 % 2 ans plus tard	suppression de la caserne Mulhouse du périmètre du BEA
1er critère :				
1.1 reconversion des casernes désaffectées	2	2	2	2
1.2 information au Département	1	1	1	1
1.3 Moyens techniques :				
montant travaux pour la durée du bail		16 188 952	16 188 952	12 293 000
délai réalisation des 1 ^{ers} travaux	6	idem offre de base	idem offre de base	idem offre de base
personnel affecté à la gestion locative et technique courante		idem offre de base	idem offre de base	idem offre de base
note		2	2	2
1.4 modalités de résiliation	1	1	1	1
NOTE pour le 1er critère	10	6	6	6
2e critère propositions financières :				
2.1 Loyer des casernes existantes	5	6 360 000,00 €	6 610 000,00 €	6 460 000,00 €
note		4,81	5,00	4,89
2.2 loyers sites en construction	3	5 911 803,00 €	5 911 803,00 €	5 911 803,00 €
note		2,14	2,14	2,14
TOTAUX		12 271 803,00 €	12 521 803,00 €	12 371 803,00 €
NOTE pour le 2ème critère	8	6,95	7,14	7,02
3e critère : démarche de développement durable				
NOTE pour le 3ème critère	2	2	2	2
SOIT UNE NOTE FINALE TOTALE DE	20	14,95	15,14	15,02

BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

ENTRE,

Le Conseil Général du Haut-Rhin représenté par Monsieur Charles BUTTNER en sa qualité de Président et dûment habilité à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Général en date du (annexe 1)

Ci après dénommée le « Bailleur »

ET

Habitats de Haute-Alsace, Office Public de l'Habitat du Haut-Rhin, ayant son siège social 73 rue de Morat à Colmar, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Colmar sous le numéro B 483 755 518, représenté par Monsieur Bernard OTTER, Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du 28 juin 2005 dont une copie certifiée conforme du procès verbal est demeurée annexée aux présentes (annexe 2)

Ci après dénommée « le Preneur »,

ARTICLE 1 : OBJET DU BAIL

Le présent bail emphytéotique est consenti en vertu des dispositions des articles L 1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence du Département liée aux besoins de la Gendarmerie Nationale.

Cette opération d'intérêt général consiste en la gestion patrimoniale, la conception et la réalisation de travaux de sécurité, de mise en conformité, de grosses réparations, de gros entretien et le cas échéant d'extension, de réhabilitation ou de reconstruction dans les conditions précisées à l'article 7 et portant sur des casernements de gendarmerie propriétés du Bailleur qui sont décrites à l'article 2 ci-après ;

**ARTICLE 2 : DESIGNATION ET ORIGINE DES PROPRIETES DU BAILLEUR
REMISES A BAIL**

Le Bailleur est propriétaire d'immeubles affectés à l'usage de casernements de Gendarmerie ci-après désignés :

(désignation de chaque immeuble avec renseignements d'origine de propriété des bâtiments, des sols et des terrains)

• **« Ensemble immobilier 1 »**

Un ensemble immobilier à usage _____ sis à _____

Cadastré section, numéro lieudit pour une contenance de __ ares centiares.
Sur cette unité foncière sont édifiés :

- un immeuble élevé de __ étages sur __ niveaux de sous-sol comprenant __ logements, __ places de stationnement et __ caves

• **« Ensemble immobilier 2 »**

Un ensemble immobilier à usage _____ sis à _____

Cadastré section, numéro lieudit pour une contenance de __ ares centiares.
Sur cette unité foncière sont édifiés :

- un immeuble élevé de __ étages sur __ niveaux de sous-sol comprenant __ logements, __ places de stationnement et __ caves

.../...

• **« Ensemble immobilier 19 »**

Un ensemble immobilier à usage _____ sis à _____

Cadastré section, numéro lieudit pour une contenance de __ ares centiares.
Sur cette unité foncière sont édifiés :

- un immeuble élevé de __ étages sur __ niveaux de sous-sol comprenant __ logements, __ places de stationnement et __ caves

• **« Ensemble immobilier 20 »**

Un ensemble immobilier à usage _____ sis à _____

Cadastré section, numéro lieudit pour une contenance de __ ares centiares.
Sur cette unité foncière sont édifiés :

- un immeuble élevé de __ étages sur __ niveaux de sous-sol comprenant __ logements, __ places de stationnement et __ caves

ARTICLE 3 : SERVITUDES DE DROIT PRIVE – EXISTENCE DE SURETES ET DE DROIT REEL

Le Bailleur déclare que les immeubles ne font l'objet d'aucune autre servitude que celles relatées ci-après :

(indication des servitudes éventuelles)

- Ensemble immobilier 1 : _____
- Ensemble immobilier 2 : _____
- .../...
- Ensemble immobilier 19 : _____
- ~~Ensemble immobilier 20 : _____~~

Le Bailleur déclare que les immeubles présentement donnés à bail sont libres de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent bail.

ARTICLE 4 : PRISE D'EFFET ET CONDITIONS DU BAIL

Le présent bail prend effet le 1^{er} janvier 2008.

Les immeubles objet du présent bail seront remis par le Bailleur à la garde du Preneur, à compter de la prise d'effet du bail.

Le Bailleur s'engage à communiquer au Preneur l'ensemble des documents se rapportant à des travaux de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 et suivants du Code Civil.

Les immeubles objet du présent bail sont actuellement loués à l'Etat (Gendarmerie) en vertu de conventions de location ci-annexées.(annexe 3)

A titre de condition déterminante, le Preneur s'engage à continuer la location desdits casernements au profit de l'Etat (Gendarmerie) et ce pendant toute la durée du bail sauf résiliation de la convention de location du fait de l'Etat (Gendarmerie).

A cet effet, le Bailleur transfère ce jour au Preneur, venant à ses droits et obligations, les conventions de location qui le lie à l'Etat (Gendarmerie) visées ci-dessus.

Le Bailleur déclare qu'il n'y a aucun contrat d'entretien attaché aux immeubles donné à bail. Le Bailleur remet également au Preneur tous les documents et tous les diagnostics (amiante, plomb, termites, diagnostic performance énergétique, ...) en sa possession relatifs aux immeubles donnés à bail.

Le Bailleur déclare qu'à ce jour, il n'existe aucune action ou recours contentieux concernant l'exécution de ses obligations sur les immeubles objets des présentes.

A compter de la prise d'effet du présent bail et pendant toute sa durée, l'intégralité des loyers, des charges et des taxes versés par la gendarmerie ou tout autre locataire au titre des conventions de location seront la propriété du Preneur.

Etant précisé que les conventions de location ainsi transférées pourront être remplacées, en tant que de besoin, par de nouvelles conventions à conclure entre le Preneur et l'Etat (Gendarmerie).

Dans l'hypothèse où la convention de location conclue avec l'Etat (Gendarmerie) viendrait à être résiliée ou non renouvelée, le Preneur pourra, après en avoir préalablement informé le Bailleur, disposer librement de l'immeuble libéré par l'Etat (Gendarmerie) aux fins de rentabiliser les investissements réalisés sous réserve que cette nouvelle affectation soit conforme à une mission d'intérêt général.

En cas de résiliation ou de non renouvellement de la convention de location par l'Etat (Gendarmerie), les parties conviennent d'ores et déjà de se rapprocher, en concertation avec les collectivités locales des lieux d'implantation, pour trouver une nouvelle utilisation des biens conforme à l'intérêt général.

Si toutefois, l'immeuble ne peut être affecté à une nouvelle opération d'intérêt général ou si cette nouvelle affectation ne permet pas au Preneur de rentabiliser les investissements réalisés ou à réaliser sur la durée restante du bail, l'immeuble concerné serait de plein droit retiré du périmètre du présent bail.

La résiliation partielle au titre d'une impossibilité d'affectation de l'immeuble considéré à une opération d'intérêt général ou de rentabiliser par le Preneur les investissements réalisés ou à réaliser sur la durée restante du bail ouvre droit pour celui-ci aux indemnités prévues aux articles 14.2 ci-après.

Toutefois, en cas de défaut de rentabilité d'une nouvelle affectation sur la durée restante du bail, le Bailleur pourra s'exonérer du versement de toute indemnité par la signature d'un nouveau bail avec le Preneur constaté par acte authentique permettant dans ses termes et sa durée de rentabiliser les investissements réalisés ou à réaliser par celui-ci sur l'immeuble dans le cadre de sa nouvelle affectation.

Nonobstant la possibilité de reconversion de l'immeuble abandonné, le Bailleur aura la possibilité de reprendre, dans tous les cas, l'immeuble concerné. La résiliation unilatérale du Bailleur qui sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au Preneur et constatée par avenant au présent bail, ouvre droit pour le Preneur aux indemnités prévues à l'article 14.2 ci-après.

ARTICLE 5 : DUREE

Le présent bail emphytéotique administratif est consenti et accepté pour une durée de 50 ans à compter du 1er janvier 2008 pour se terminer le 31 décembre 2058.

En aucun cas, la durée du présent bail ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

ARTICLE 6 : CONDITIONS GENERALES

Le Preneur prend les immeubles objet des présentes dans l'état où ils se trouvent ce jour, sans garantie de la part du Bailleur pour quelque cause que ce soit et notamment à raison :

- Soit de l'état des constructions et ouvrages en infrastructure et en superstructure, vices de toute nature apparents ou cachés, destination et affectation de l'immeuble au sens de la réglementation en vigueur, présence d'amiante, de plomb, de légionelles, d'installation fonctionnant au gaz, état du sol et du sous-sol, présence de vestiges archéologiques, de réseaux, de fuites, collecteur d'égout, excavation, présence de nappes, voisinage des ouvrages de l'EDF, ou autres ;
- Soit de l'exploitation de l'immeuble notamment au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Soit de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède, d'héberges, de saillies en faux aplombs, de jours de souffrance, de vues ou autre ;
- Soit de la situation fiscale (au regard notamment de toutes redevances et taxes) ;
- Soit de la situation locative, des charges d'exploitation, des travaux réalisés, des litiges et sinistres avec un preneur ou toute autre personne énumérés précédemment et ci-après, de tout problème en matière d'hygiène, de sécurité, d'environnement, d'urbanisme commercial ;
- Soit du respect ou non des règles de voisinage par tous propriétaires d'immeubles riverains ;
- Soit au titre des performances ou contre performances de l'isolation acoustique ou phonique ;
- Soit même de la surface (bâtie ou non bâtie, quelque soit la définition retenue pour quantifier cette surface) des immeubles objet des présentes, la différence en plus ou en moins s'il en existe entre la contenance indiquée et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du preneur, sans aucun recours contre le bailleur à ce sujet.

En outre, le Preneur :

- Souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever lesdits immeubles, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans aucun recours contre le bailleur, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par le bailleur et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi ;
- Sera subrogé dans tous les droits du bailleur relativement aux immeubles ;
- Fera son affaire personnelle, à compter de l'entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous traités et abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés par le Bailleur relativement aux immeubles et tels qu'énumérés ci-après. Il est toutefois précisé que les contrats d'assurance ne seront pas transférés et que le Bailleur fera son affaire personnelle de leur résiliation.
- Devra régler l'ensemble des sommes exigibles au titre desdits contrats pour toutes les prestations dont l'exécution est postérieure à la prise d'effet du présent bail.
- Réglera les taxes et droits liés à la propriété ou à l'usage des Immeubles (taxes foncières notamment) à leur date d'exigibilité à compter de la prise d'effet du bail.

ARTICLE 7 : TRAVAUX DE MAINTENANCE ET D'AMELIORATION

7.1 Nature des travaux

En vue de la réalisation de l'opération d'intérêt général détaillé à l'article 1 des présentes, le Preneur, s'engage à réaliser sur les immeubles, objets du présent bail, un diagnostic technique dans l'année suivant la prise d'effet de celui-ci.

Ce diagnostic mené en accord avec l'Etat (Gendarmerie) permettra de déterminer les besoins et améliorations nécessaires ainsi que leur programmation concertée à travers l'établissement d'un Plan Pluriannuel d'Entretien. (10 ans)

Les travaux de sécurité et de mise en conformité des locaux d'habitation et des locaux de service constatés lors du diagnostic technique des immeubles objet des présentes et qui s'imposent au propriétaire du fait d'une disposition légale ou réglementaire seront réalisés par le Preneur, sauf urgence ou cas de force majeure, dans un délais de 2 ans à compter de la réalisation du diagnostic.

Le Preneur assumera également sur la durée du bail l'ensemble des travaux de grosses réparations et de gros entretien tels que définis par les articles 606 et 1720 du Code Civil et dont une nomenclature indicative est détaillée dans la note annexée aux présentes (annexe 4).

Le Preneur en accord avec l'Etat (Gendarmerie) pourra également réaliser sur les immeubles tous les travaux d'amélioration librement négociés entre eux.

En tout état de cause, le Bailleur ne pourra jamais être recherché au titre de travaux à réaliser sur ces immeubles, quel que soit leur nature.

7.2 Modalités d'exécution des travaux et conditions financières

Pour l'exécution de l'ensemble de ces travaux, le Preneur aura seul, la qualité de maître de l'ouvrage et pourra exercer sans aucune restriction l'ensemble des prérogatives que lui confère cette qualité, le tout sans que le Bailleur ne puisse s'immiscer dans la préparation, le déroulement et la surveillance des travaux nécessaires à l'exécution de ses obligations contractuelles par le Preneur.

Le Preneur fera son affaire personnelle de la demande et de l'obtention de toutes les autorisations, qu'elle qu'en soit la nature, qui seront nécessaires à la réalisation et à l'aménagement de l'immeuble et des équipements contractuels au titre de quelque réglementation que ce soit.

Il est convenu entre les parties sur la base d'un patrimoine immobilier constant :

- que le montant des travaux à réaliser y compris frais et honoraires (Maîtrise d'Oeuvre, assurances, etc....) au titre des travaux de mise en sécurité, de mise en conformité, de grosses réparations et de gros entretien, sur la durée du présent bail ne saurait être inférieur à la somme totale de ~~17 500 000~~ 17 500 000 € TTC en valeur 2007 indexée annuellement sur la variation de l'indice INSEE du Coût de la Construction, l'indice de base étant le dernier connu à la date de prise d'effet du bail. La revalorisation du montant des travaux sera effectuée le 1^{er} janvier de chaque année.

Le Preneur s'engage à restituer, au terme du bail, l'ensemble des immeubles objet des présentes en bon état d'entretien et d'usage.

Dans l'hypothèse d'inexécution partielle à l'issue du bail des travaux programmés dans le Plan Pluriannuel d'Entretien, le montant des travaux non réalisés sera versé au Bailleur sans délai.

Pour l'application de cette clause, les parties conviennent qu'il sera déduit du montant des travaux programmés et non réalisés, le montant des travaux réalisés par le Preneur et rendus obligatoires par l'effet d'une loi ou d'un règlement qui viendraient en sus des travaux identifiés dans le Plan Pluriannuel d'Entretien.

En cas de retrait d'un ensemble immobilier de l'assiette du présent bail, les parties se rapprocheront pour fixer un nouveau montant de travaux à réaliser.

ARTICLE 8 : ASSURANCES

8.1 Multirisques du Propriétaire

Le Preneur sera tenu de souscrire une assurance multirisques immeuble couvrant au minimum les risques incendie, tempête, explosion, dégâts des eaux, chutes d'aéronefs et de la maintenir pendant le temps du présent bail.

Il devra également assurer sa responsabilité civile comme s'il était propriétaire des constructions.

Il justifiera de ces assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande du Bailleur.

En cas de sinistre l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble, ou à sa remise en état, ou à la reconstruction des parties détruites, ou à la réparation des dommages.

Il est expressément convenu que les montants garantis seront déterminés entre l'assureur et le Preneur, sous la seule responsabilité de ce dernier, sans pouvoir être inférieur au montant de reconstruction valeur à neuf, frais et honoraires compris.

Le Preneur assumera vis à vis du Bailleur, toutes les conséquences pouvant résulter de l'absence ou de l'insuffisance de la couverture d'assurance, ainsi que d'une erreur, d'une omission ou d'une réticence dans les déclarations faites aux assureurs.

En conséquence, dans le cas où le montant des Indemnités allouées par les compagnies d'assurances, à la suite d'un sinistre quelconque, est insuffisant pour assurer la réparation pécuniaire intégrale des dommages causés par ce sinistre, notamment :

- parce que le risque dont la survenance a causé le dommage n'est pas assuré,
 - parce que le montant des capitaux garantis ne permet pas une réparation intégrale,
 - parce que les capitaux versés ne permettent pas cette réparation intégrale quoique les capitaux garantis eussent été suffisants,
 - parce que des franchises sont laissées à la charge du bénéficiaire de l'assurance,
- Le Preneur sera redevable envers le Bailleur des sommes permettant cette réparation intégrale.

8.2 Assurances liées aux travaux

Le Preneur s'oblige à souscrire avant tout commencement d'exécution de travaux qui entre dans le champ d'application des articles 1792-1 et suivants du Code Civil, les polices d'assurances suivantes :

Police dommages-ouvrage garantissant sans franchise, les travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code Civil, y compris les travaux de génie civil, ainsi que :

- le préfinancement des travaux de réparation des dommages matériels, entraînant la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement visée à l'article 1792-3 du Code Civil, lorsqu'ils rendent les éléments d'équipement inaptes à remplir les fonctions qui leur sont dévolues,
- les dommages immatériels consécutifs à un dommage matériel garanti subis par le propriétaire et/ou l'occupant,
- les dommages matériels causés aux existants lorsque les travaux portent sur un ouvrage préexistant.

Police responsabilité civile garantissant la responsabilité civile du Preneur en cas de dommages causés aux tiers (y compris le Bailleur).

Le Preneur s'engage expressément à régler la totalité des primes et surprimes afférentes aux contrats susvisés, à ne les souscrire qu'auprès des compagnies d'assurances notoirement solvables et agréées par la Direction des Assurances du Ministère des Finances, et à ne rien faire qui puisse être susceptible de mettre en cause l'existence ou l'étendue des garanties y prévues.

Si le Preneur cessait d'assurer les risques en question, ou si les polices susvisées n'étaient pas maintenues en vigueur ou n'assuraient plus les risques dont il s'agit, le Bailleur pourrait, dans ce cas, lui-même contracter de telles polices d'assurances, toute prime y afférente étant à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur s'oblige à justifier au Bailleur, à première demande de sa part, de la souscription de ces assurances et du paiement des primes y afférentes.

ARTICLE 9 : INFORMATION PERIODIQUE DU BAILLEUR

Pendant toute la durée du présent bail emphytéotique, le Preneur s'oblige à tenir informé le Bailleur afin de lui permettre de s'assurer de l'accomplissement de la mission d'intérêt général poursuivie selon les termes du présent bail.

Pour ce faire, il fournira :

- o avant le 31 mars de chaque année civile, un rapport d'activité comprenant notamment un état détaillé des travaux réalisés dans chaque gendarmerie au cours de l'exercice précédent tel qu'il figure dans les comptes arrêtés du Preneur,
- o un plan quinquennal des travaux à réaliser, ce plan étant actualisé tous les 2 ans.

Les parties se rencontreront à l'invitation du Preneur au moins une fois par an pour faire le point sur l'exécution des obligations du Preneur.

Le Bailleur pourra à tout moment organiser une réunion ou solliciter des visites de terrain afin de s'assurer de l'exécution des obligations du Preneur.

ARTICLE 10 : CESSION

Le Preneur ne pourra céder ou apporter en société les droits qu'il tient du présent acte qu'avec l'agrément du Bailleur et qu'à une personne subrogée au Preneur dans ses droits et obligations découlant du présent bail et des conventions non détachables conclues pour l'exécution de la mission d'intérêt général confiée au Preneur.

ARTICLE 11 : DESTINATION DES IMMEUBLES

Compte tenu des caractéristiques du présent bail et de la cause de sa conclusion telle que visée à l'article L 1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, les immeubles donnés à bail et ceux que le Preneur pourrait éventuellement édifier sur les terrains objet du présent bail, après accord express du Département, devront être affectés par ce dernier à usage :

- soit de casernement de gendarmerie,
- soit à usage de logements locatifs au sens du 3° de l'article L 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- ou à tout autre opération d'intérêt général.

ARTICLE 12 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer fixé à la somme de 5 300 000 € (Cinq millions trois cent mille euros) correspondant aux loyers capitalisés sur ladite période de 50 ans et payable en une seule fois dans le mois suivant la date d'effet du présent bail.

La décomposition du loyer par caserne est joint en annexe.(annexe 5)

La somme de 5 300 000,- € sera versée au Payeur Départemental du Haut-Rhin, à ce présent et intervenant en sa dite qualité, lequel donne au Preneur bonne et valable quittance de la somme ainsi payée.

ARTICLE 13 : PROPRIETE DES OUVRAGES EN FIN DE BAIL

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le Preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail emphytéotique.

A l'expiration du bail, les immeubles stipulés à l'article 2 et toutes les constructions édifiées par le Preneur ou ses ayants cause sur les terrains loués ainsi que toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, seront transférées en bon état d'entretien au Bailleur et deviendront de plein droit sa propriété, sans indemnité et sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

A la fin du présent bail, et pour quelque raison que ce soit, le Bailleur sera subrogé dans les droits et obligations du Preneur et notamment dans les contrats passés avec les tiers pour la seule exécution normale du bail emphytéotique. A cet effet, le Preneur lui transmettra l'ensemble des contrats relatifs aux immeubles et notamment les contrats d'assurance dommages ouvrages en cours de validité.

ARTICLE 14 : RESILIATION.

Il est précisé qu'en cas de résiliation totale ou partielle (retrait d'un immeuble de l'assiette du présent bail), les dispositions du présent article auraient vocation à s'appliquer.

14.1 RESILIATION POUR FAUTE DU PRENEUR

Le Bailleur aura la faculté de dénoncer le présent bail pour défaut d'exécution de l'une quelconque des charges et conditions de celui-ci, qu'elle soit conventionnelle ou légale, après écoulement d'un délai de trois mois consécutif à une mise en demeure d'exécuter visant la présente clause et restée en tout ou partie infructueuse.

Le Bailleur notifiera la résiliation du présent bail par lettre recommandée avec accusé de réception.

La résiliation pour faute du Preneur ne donne droit à paiement d'aucune indemnité et les loyers payés d'avance en rapport de l'année de résiliation resteront définitivement acquis au Bailleur, sans préjudice du droit pour le Preneur de poursuivre le recouvrement de toute somme pouvant lui être due par ailleurs.

14.2 RESILIATION PAR LE BAILLEUR POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

Le Bailleur pourra résilier unilatéralement le présent bail pour motif d'intérêt général. Le Bailleur en avertira le Preneur au moins 6 mois avant la date d'effet de la résiliation, par lettre recommandée avec accusé de réception contenant le motif détaillé invoqué à l'appui de ladite résiliation.

Cette résiliation sera constatée par avenant au présent bail et ouvrira droit, pour le Preneur, à une indemnité destinée à compenser le préjudice subi du fait de la résiliation.

L'indemnité prendra en compte la part non amortie des travaux de sécurité, de mise en conformité, de grosses réparations, de gros entretien, de réhabilitation et d'amélioration réalisés par le Preneur telle qu'elle sera évaluée au jour du retrait anticipé ou de la résiliation et tous frais non amortis relatifs à cette résiliation. L'indemnité ainsi évaluée ne saurait être inférieure à la valeur résiduelle comptable desdits travaux dans les comptes du Preneur à la date de résiliation.

En aucun cas, les durées d'amortissement à prendre effectivement en compte pour le calcul de l'indemnité ne dépasseront le terme du présent bail emphytéotique.

L'indemnité sera majorée des frais et pénalités de remboursement anticipé des emprunts sauf bien entendu, si lesdits emprunts sont repris par le Bailleur.

De plus, au titre du manque à gagner et pour couvrir l'ensemble des autres frais consacrés par le Preneur à la réalisation de cette opération, ce dernier percevra une indemnité forfaitaire égale à 5% des loyers dont il aurait bénéficié au titre de la location à l'Etat (Gendarmerie) pour la période de location restant à courir à la date de la résiliation en rapport avec la date d'échéance du présent bail. Cette dernière indemnité est dans tous les cas, plafonnée à une année de loyer tel qu'il est prévu dans les baux de location avec l'Etat (Gendarmerie)..

Par ailleurs, le Bailleur remboursera au Preneur la part des loyers du présent bail perçu d'avance en application de l'article 12 ci-avant, prorata temporis au regard de la période du bail restant à courir.

Toutefois, les parties conviennent dès à présent que le retrait prévu à courte et moyenne échéance des ensembles immobiliers situés à Cernay, Munster, Mulhouse et Rouffach tels que visés à l'article 2 des présentes ne donnera lieu au versement d'aucune indemnité hormis le remboursement par le Bailleur de la part des loyers perçu d'avance en application de l'article 12 ci-avant, prorata temporis au regard de la période du bail restant à courir.

ARTICLE 15 : PROMESSES DE BAIL

Le Bailleur a programmé la construction de 4 nouvelles gendarmeries sur la période 2008-2011 à Dannemarie, Wittelsheim, Rouffach et Munster et souhaite, le moment venu, transférer les charges du propriétaire au Preneur.

Aussi, dès achèvement des constructions sus-visées qui aura été constaté contradictoirement entre le Bailleur et le Preneur, il sera constaté par avenant au présent bail la réalisation des promesses de baux objet du présent article.

Au vu des éléments administratifs, techniques et financiers prévisionnels fournis ce jour par le Bailleur concernant les constructions envisagées (annexe 6), les loyers capitalisés versés au Bailleur seront à la date de signature des présentes, valeur 2007, de :

Gendarmerie de Dannemarie :	1 080 827 €
Gendarmerie de Wittelsheim :	1 550 394 €
Gendarmerie de Rouffach :	1 340 272 €
Gendarmerie de Munster :	928 507 €

Ces loyers prévisionnels feront l'objet d'un réajustement entre les parties si les éléments administratifs, techniques et financiers ayant concourus à la réalisation des ensembles immobiliers sus-visés sont différents que ceux envisagés dans l'annexe 6.

Les travaux de maintenance et d'amélioration détaillés à l'article 7 sont évalués à € par an comme suit :

Gendarmerie de Dannemarie :
Gendarmerie de Wittelsheim :
Gendarmerie de Rouffach :
Gendarmerie de Munster :

Les autres charges et conditions des baux seront celles énoncées aux présentes.

ARTICLE 16 : PUBLICITE FONCIERE

Une expédition ou un extrait des présentes sera publié auprès du Livre Foncier aux frais du Preneur.

ARTICLE 17 : FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, s'il y avait lieu, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige expressément, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au Bailleur.

De même l'ensemble des frais, droits et honoraires des avenants et actes de résiliation partielle ou totale du présent bail seront à la charge du Preneur, sauf s'il s'agit d'une résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général prononcée par le Bailleur.

ARTICLE 18 : DECLARATIONS FISCALES

Conformément aux dispositions des articles 1049 du Code Général des Impôts et L. 421-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent bail est exonéré des droits d'enregistrement ainsi que de la taxe de publicité foncière.

ARTICLE 19 : TITRES -COPIES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au Preneur qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin et sera subrogé, à cet égard, dans tous les droits du Bailleur.

Il sera délivré au Bailleur par les soins du Notaire soussigné, une copie exécutoire nominative, des présentes.

ARTICLE 20 : ELECTION DU DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le Bailleur à l'hôtel du département,
- le Preneur en son siège.

Fait à Colmar , en deux exemplaires, le

Habitats de Haute-Alsace

M. Bernard OTTER
Directeur Général



Le Conseil Général du Haut-Rhin

M. Charles BUTTNER
Président



Habitats
de Haute-Alsace

Détail du loyer des gendarmeries actuelles

Gendarmerie	Année de construction	Nombre de logements	Surface Habitable Totale en m ²	Loyer capitalisé en euros
Bollwiller	1970	7	782	190 072,00
Durmenach	1932	6	1 204	162 822,00
Ensisheim	1973	10	1 470	231 428,00
Fellering	1927/1998	9	1 183	375 992,00
Ferrette	2005	8	1 102	401 379,00
Ingersheim	1998	7	1 326	348 991,00
Jepsheim	1990	6	1 110	289 065,00
Lapoutroie	1930/1984	7	1 627	220 993,00
Morschwiller	1994	7	832	260 769,00
Mulhouse	1933	29	5 372	745 991,00
Munster 1	1920	5	882	255 071,00
Munster 2		1	220	53 399,00
Ottmarsheim	1931/1962	8	1 725	144 462,00
Rouffach	1919	6	2 050	111 780,00
Saint Louis	1946	11	2 010	276 732,00
Soultz	1981	14	1 470	549 244,00
Wintzenheim	1926/1976	9	1 786	219 340,00
Wittenheim	1974	7	1 164	206 740,00
Huningue	1946	8	1 627	255 730,00
TOTAL		177	30 667	5 300 000,00



Détail du loyer des nouvelles gendarmeries

Gendarmerie	Année de construction	Nombre de logements	Surface Habitable Totale prévisionnelle en m ²	Loyer capitalisé prévisionnel en euros
Dannemarie	Neuf	10	2 131	1 080 827,00
Wittelsheim	Neuf	14	2 400	1 550 394,00
Rouffach	Neuf	13	1 694	1 340 272,00
Munster	Neuf	7	1 500	928 507,00
TOTAL		44	7 725	4 900 000,00