

Rapport du Président

Commission Permanente du
vendredi 4 avril 2008

Service instructeur
Service du Patrimoine
et du Droit des Sols

N° CP-2008-4-1-5

Service consulté
Direction de la Solidarité

MISES A DISPOSITION DES LOCAUX DES PÔLES GERONTOLOGIQUES

Résumé : Le présent rapport a pour objet de poursuivre la formalisation des mises à disposition de locaux nécessaires au fonctionnement des pôles gérontologiques repris par le Département du Haut-Rhin à compter du 1er janvier 2008. Les conventions portant sur ces services concernent 7 sites et vous sont proposées moyennant une redevance totale annuelle de 114 092,80 €, charges locatives non comprises.

Par délibération du 7 décembre 2007, notre assemblée a entériné la reprise à effet du 1er janvier 2008 des pôles gérontologiques délégués jusque là à l'Association Haut-Rhinoise d'Aide aux Personnes Agées (APA68) et à l'Association d'Aide aux Personnes Agées ou Handicapées du Bassin Potassique (APABP).

Je vous propose de poursuivre la formalisation du transfert des locaux correspondants, entamée lors de nos deux dernières séances, d'une part pour les locaux appartenant à l'APA68 et d'autre part un local appartenant à Mulhouse Habitat (8 rue de Ribeauvillé).

Tableau des locaux appartenant à l'APA68 :

Adresse	Occupation	Surface	Redevance annuelle	Provisions sur charges
COLMAR 197 Avenue d'Alsace	occupation à temps plein	237,00 m ²	60 756,80 €	charges locatives en plus
COLMAR 28 rue des Vosges,	permanence hebdomadaire	94,00 m ²	- €	- €
COLMAR 14 rue Berthe Molly	permanence hebdomadaire	12,00 m ²	- €	- €
MULHOUSE 16 rue Engel Dollfus	permanence hebdomadaire	10,00 m ²	- €	- €
MULHOUSE 6 rue du Dr Penot	permanence hebdomadaire	8,00 m ²	- €	- €
RIBEAUVILLE 90 Grand'Rue	occupation à temps plein	180,00 m ²	31 857,00 €	charges locatives en plus
SAINTE-MARIE-AUX-MINES Résidence les Genêts n°3	permanence hebdomadaire	78,00 m ²	- €	- €
SAINT-LOUIS 80 rue de Mulhouse	permanence périodique	97,18 m ²	17 522,00 €	charges locatives en plus
TOTAL		716,18 m²	110 135,80 €	

La première convention à examiner aujourd'hui porte sur les locaux meublés mis à disposition par l'APA68, répartis sur 6 sites comme suit :

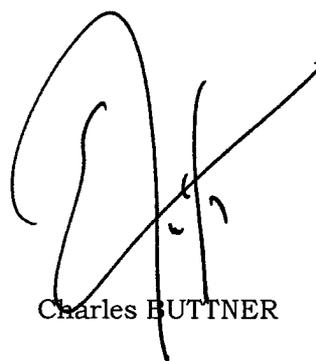
S'agissant de locaux meublés, les redevances demandées par l'APA68 pour les locaux de Ribeauvillé et de Saint-Louis ont été approuvées par France Domaine. En revanche, en ce qui concerne les locaux de COLMAR, la redevance est supérieure de 15,45 % à l'avis du domaine du 12 octobre 2007, fixant leur valeur locative annuelle à 44 000 € HT, soit 52 624 € TTC au lieu de 60 756,80 € TTC. Cependant, l'APA68 offre en compensation de mettre à la disposition du Département les locaux affectés aux permanences hebdomadaires des pôles sans contrepartie financière : ni loyer, ni charges. Dans ces conditions, je vous propose de passer outre l'avis du domaine, et d'accepter ces dispositions financières.

La seconde convention qui vous est soumise porte sur des locaux appartenant à MULHOUSE HABITAT, situés à MULHOUSE 8 rue de Ribeauvillé, utilisés par le service gérontologique pour des permanences hebdomadaires, le mardi matin. Ces locaux sont composés de deux bureaux, une pièce photocopieur, cuisine, salle de bain et sanitaires. Le montant du loyer est fixé à 329,75 € par mois, soit un montant annuel de 3 957 €.

Au vu de ce qui précède, je vous propose de :

- approuver la convention à conclure entre le Département du Haut-Rhin, l'Association Haut-Rhinoise d'Aide aux Personnes Agées et la SCI POLE 2005 pour les locaux du service gérontologique, moyennant le versement d'une redevance annuelle de 110 135,80 €, charges locatives en sus ;
- approuver la convention à conclure entre le Département du Haut-Rhin et l'office Public de l'Habitat "MULHOUSE HABITAT", pour les permanences hebdomadaires du service gérontologique à MULHOUSE 8 rue de Ribeauvillé, moyennant le versement d'une redevance annuelle de 3 957 €, charges locatives en sus ;
- autoriser la signature de ces conventions, dont les projets sont annexés au présent rapport ;
- préciser que les redevances correspondantes, d'un montant total annuel de 114 092,80 € seront imputées sur l'enveloppe 668, chapitre 11, nature 6132, fonction 50 du budget départemental.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles BUTTNER

PROJET
CONVENTION
portant mise à disposition
de locaux

Entre les soussignés :

1. L'Association Haut-Rhinoise d'Aide aux Personnes Agées - APA, association inscrite au Tribunal d'Instance de Mulhouse, reconnue de mission d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 960825 du 29 mai 1996, ayant son siège à MULHOUSE, 75 allée Gluck. L'association est représentée par Monsieur Jean-Marie MEYER en sa qualité de Président, agissant conformément à une décision du Conseil d'Administration du _____,

ci-après désignée "l'APA",

2. La SCI POLE 2005, société civile immobilière constituée entre l'Association Haut-Rhinoise d'Aide aux Personnes Agées et l'association FAMI Emploi 68. La SCI est inscrite au registre du commerce et des sociétés de MULHOUSE sous n° D 488 279449, a son siège social 75 allée Gluck à MULHOUSE et est représentée par Monsieur André BURG en sa qualité de gérant,

ci-après désignée "la SCI",

propriétaires, d'une part,

et

3. Le Département du Haut-Rhin, représenté par le Président du Conseil Général du Haut-Rhin, agissant en vertu d'une délibération de la Commission Permanente du Conseil Général en date du _____

ci-après désigné "le PRENEUR", d'autre part,

lesquels ont exposé ce qui suit :

ARTICLE 1. EXPOSE

La gestion des pôles gérontologiques avait été confiée par délégation du Département du Haut-Rhin à l'Association Haut-Rhinoise d'Aide aux Personnes Agées. A compter du 1^{er} janvier 2008, il est mis fin à cette délégation et les pôles gérontologiques sont désormais intégrés au sein du Conseil Général, dont ils constitueront un service à part entière.

En conséquence, la présente convention a pour objet de convenir des conditions d'occupation par le Département des locaux affectés aux différents pôles gérontologiques.

ARTICLE 2. DESIGNATION DES LIEUX

2.1. Locaux affectés à titre exclusif

2.1.1. Locaux du Pôle Gérontologique de RIBEAUVILLE,

Les locaux, d'une superficie totale de 180 m², appartiennent à l'APA. Une superficie de 83,35 m² désignée ci-dessous, est mise à disposition du PRENEUR, qui en aura seul l'usage, à temps plein.

Commune de RIBEAUVILLE,
dans l'immeuble cadastré sous section AC parcelle 28, sis n° 90 Grand'rue,
au rez-de-chaussée, des locaux meublés comprenant :

- trois bureaux aménagés autour d'un escalier en colimaçon (n° 1,2 et 3)
- une pièce surmontée d'une verrière (n° 5)

2.1.2. Locaux du Pôle Gérontologique de SAINT LOUIS,

Les locaux, d'une superficie totale de 97,18 m², appartiennent à l'APA. Une superficie de 53,73 m² désignée ci-dessous, est mise à disposition du PRENEUR, qui en aura seul l'usage, à temps plein.

Commune de SAINT-LOUIS,
dans l'immeuble cadastré sous section AN parcelle 13, sis n° 80 rue de
Mulhouse, au rez-de-chaussée, des locaux meublés comprenant :

- cinq bureaux, dont un bureau relais ouvert à tous publics (MK)
- sanitaires et kitchenette

2.1.3. Locaux du Pôle Gérontologique de COLMAR :

Les locaux du pôle gérontologique de COLMAR, d'une superficie de 237 m², sont la propriété de la SCI. Ils sont mis à la disposition du PRENEUR, qui en aura seul l'usage, à temps plein.

Commune de COLMAR,
dans l'immeuble cadastré sous section PS n° 168/24, sis 197 avenue d'Alsace,
les lots 12 et 13 au 1^{er} étage de l'immeuble, meublés, comprenant :

- un hall d'accueil,
- 10 bureaux vitrés
- une salle de réunion,
- sanitaires carrelés,
- kitchenette,

- local informatique,
 - dégagement,
- ainsi que 5 parkings privatifs en surface.

Il est précisé que l'APA pourra utiliser la salle de réunion sur autorisation du preneur.

2.2. Locaux communs

2.2.1. Locaux du Pôle Gérontologique de RIBEAUVILLE,

Les locaux, d'une superficie totale de 180 m², appartiennent à l'APA. Une superficie de 96,65 m² désignée ci-dessous, est mise à disposition du PRENEUR, qui en partagera l'usage avec les autres occupants de l'immeuble.

Commune de RIBEAUVILLE,
dans l'immeuble cadastré sous section AC parcelle 28, sis n° 90 Grand'rue,
au rez-de-chaussée, des locaux meublés comprenant -

- un sas accessible par un porche vitré,
- un hall avec guichets,
- sanitaires, local technique et chaufferie

Précisions :

- le PRENEUR s'engage à garantir à favoriser le libre accès aux étages supérieurs à toutes personnes souhaitant y accéder ;
- l'APA conserve l'usage du sas et des vitrines du RDC pour son affichage ;
- la salle de réunion pourra être utilisée par le PRENEUR sur demande programmée.

Il est précisé que le bureau occupé par le référent handicap (n°4) reste à l'usage de l'APA, car l'étage n'est pas accessible aux personnes en situation de handicap. De même, l'entrée spécifique pour personnes à mobilité réduite permettant l'accès à ce bureau doit être libre.

2.2.2. Locaux du Pôle Gérontologique de SAINT LOUIS,

Les locaux, d'une superficie totale de 97,18 m², appartiennent à l'APA. Une superficie de 43,45 m² désignée ci-dessous, est mise à disposition du PRENEUR, qui en partagera l'usage avec les autres occupants de l'immeuble.

Commune de SAINT-LOUIS,
dans l'immeuble cadastré sous section AN parcelle 13, sis n° 80 rue de Mulhouse, au rez-de-chaussée, des locaux meublés comprenant :

- un local accueil-secretariat et dégagement

Précisions :

- le PRENEUR s'engage à garantir à favoriser le libre accès aux étages supérieurs à toutes personnes souhaitant y accéder ;
- le PRENEUR s'engage à garantir la possibilité pour l'APA d'utiliser le bureau relais du rez-de-chaussée pour l'accueil de personnes en situation de handicap ne pouvant accéder à l'étage, ou de tout autre public ;
- l'APA conserve l'usage des vitrines donnant sur la rue pour son affichage ;
- la salle de réunion pourra être utilisée par le PRENEUR sur demande programmée.

2.3. Locaux affectés aux permanences hebdomadaires des pôles

Les locaux ci-dessous désignés sont mis à disposition par l'APA au profit du Département qui y maintiendra les permanences hebdomadaires organisées par les pôles gérontologiques.

à COLMAR 28 rue des Vosges, le jeudi de 14h à 17h ;
à COLMAR 14 rue Berthe Molly, les mardis ouvrables, de 14h à 17h ;
à MULHOUSE 16 rue Engel Dollfus, les jeudis ouvrables, de 8h30 à 12h ;
à MULHOUSE 6 rue du Dr Penot, les mercredis ouvrables, de 10h à 12h ;
à SAINTE MARIE AUX MINES, Résidence les Genêts n° 3, les jeudis ouvrables de 9h à 12h ;

Les jours et heures de permanences pourront être modifiées par simple accord entre les parties.

ARTICLE 3. DURÉE ET RESILIATION

La présente mise à disposition étant réalisée pour le fonctionnement d'un service public, la convention est consentie et acceptée à compter de la signature de la présente convention et pour la durée de ce service.

Toutefois l'APA et la SCI auront la possibilité de signifier au PRENEUR la fin de l'autorisation d'occupation des locaux dont ils sont propriétaires, à tout moment, en cas de reprise de ces locaux pour leurs propres besoins, moyennant le dépôt d'un préavis de six mois, par lettre recommandée avec accusé de réception.

De même, en cas d'arrêt des activités du service par le Département du Haut-Rhin, de transfert du service ou pour toute autre raison tenant au fonctionnement du service, à l'utilité publique ou à l'intérêt général, le Département du Haut-Rhin aura la faculté de résilier l'occupation d'un ou de plusieurs sites visés par la présente convention à tout moment, moyennant le dépôt d'un préavis de six mois par lettre recommandée avec accusé de réception, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

ARTICLE 4. REDEVANCES

La présente mise à disposition est consentie et acceptée aux conditions financières suivantes :

4.1. Redevance versée à l'APA

La redevance annuelle due pour l'occupation des locaux du pôle gérontologique de RIBEAUVILLE est due à compter du 1^{er} janvier 2008 et fixée à 31 857 € par an. Cette redevance est conforme à l'estimation de France Domaine du 4 décembre 2007.

La redevance annuelle due pour l'occupation des locaux du pôle gérontologique de SAINT LOUIS est fixée à 17 522 € par an. Cette redevance est conforme à l'estimation domaniale du 30 novembre 2007.

Ces redevances seront versées sur le compte bancaire ouvert au nom de l'APA auprès de la Banque de l'Économie du Commerce et de la Monétiques sous n° 11899 00103 00060762245/72, trimestriellement et à terme échu, à savoir en quatre versements égaux les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre chaque année, comme suit :

- locaux du pôle de RIBEAUVILLE

7 964,25 €

- locaux du pôle de SAINT LOUIS	4 380,50 €
TOTAL	12 344,75 €

4.2. Redevance versée à la SCI

La redevance annuelle due pour l'occupation des locaux du pôle gérontologique de COLMAR est due à compter du 1^{er} janvier 2008 et fixée comme suit :

Redevance HT	50 800,00 €
TVA 19,6 %	<u>9 956,80 €</u>
Soit total TTC	60 756,80 €

La redevance sera versée sur le compte bancaire ouvert au nom de la SCI PÔLE 2005 auprès de la Banque de l'Économie du Commerce et de la Monétiques sous n° 11899 00103 00020010745 /40, trimestriellement et à terme échu, en quatre versements égaux les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre chaque année, à raison de 12 700 € HT, soit 15 189,20 € TTC.

Cette redevance étant supérieure à l'avis du domaine du 12 octobre 2007 (pour mémoire, de 44 000 € par an). En compensation, les locaux affectés aux permanences hebdomadaires des pôles, décrits à l'article 2.2 de la présente convention, sont mis à disposition du PRENEUR sans contrepartie financière.

4.3. Révision des redevances

Les redevances fixées aux articles 6.1 et 6.2 des présentes seront indexées annuellement au 1^{er} janvier en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de référence étant le dernier indice publié à la signature des présentes, soit celui du 2^{ème} trimestre 2007, de 1435.

Sur cette base, la révision interviendra le 1^{er} janvier 2009, en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction du 2^e trimestre 2008.

ARTICLE 5. CHARGES LOCATIVES

Le PRENEUR participera aux charges communes (eau, chauffage, électricité, taxes d'enlèvement des ordures ménagères figurant sur la taxe foncière,...) au prorata des surfaces utilisées.

Le PRENEUR remboursera par ailleurs l'ensemble des charges dites « locatives » telles qu'elles sont définies par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

L'ensemble de ces charges sera payable annuellement, à réception du décompte établi par le propriétaire, qui justifiera des dépenses dont il demande le remboursement par la production des copies de factures correspondantes.

ARTICLE 6. CONDITIONS

La présente mise à disposition ne constitue pas un bail.

6.1. Destination des lieux

Les lieux mis à disposition sont destinés au fonctionnement du service social gérontologique. Aucune modification ou extension de cette destination ne pourra

intervenir sans l'accord préalable écrit ou exprès du propriétaire des lieux. La demande de modification ou l'extension prendra la forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La date de l'avis de réception fera courir un délai de trente jours durant lequel le propriétaire signifiera son accord ou son refus au PRENEUR dans les mêmes formes. La décision du propriétaire n'aura pas à être motivée.

6.2. Incessibilité des droits

Le présent contrat étant conclu "intuitu personae", le PRENEUR ne pourra en céder les droits en résultant à qui que ce soit ; il ne pourra notamment pas sous louer tout ou partie des locaux mis à sa disposition, sans le consentement préalable et par écrit du propriétaire des lieux.

Toutefois, dans le cadre de ses activités, le PRENEUR pourra autoriser ses partenaires à organiser des permanences ponctuelles dans les locaux mis à sa disposition.

6.3. États des lieux et inventaires

Les lieux désignés à l'article 2 ci-dessus, sont mis à la disposition du Département meublés.

Pour chacun des sites visés par la présente convention, un état des lieux et un inventaire du mobilier seront établis contradictoirement ; ces documents figureront en annexe 1 au présent contrat, et feront l'objet d'un pointage à l'issue de l'occupation.

6.4. Réparations et travaux à charge du propriétaire

L'APA et la SCI s'engagent à effectuer dans les locaux dont ils sont propriétaires toutes réparations, autres que celles dites « locatives », nécessaires pour maintenir les lieux en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été mis à disposition du PRENEUR.

6.5. Entretien, réparations et travaux à charge du Département

Le PRENEUR sera chargé de l'entretien, des réparations et des travaux dits « locatifs » tels que définis par le décret n° 87-712 du 26 août 1987.

Il devra aviser le propriétaire, dans les plus brefs délais, de toutes dégradations constatées dans les lieux et pouvant être à la charge du propriétaire.

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, et plus généralement, aucun travail et aménagement intérieur ou extérieur sans l'accord exprès du propriétaire des lieux.

6.6. Assurance

Chaque propriétaire garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir.

Le PRENEUR s'engage à souscrire une assurance responsabilité civile et à en justifier à chaque demande.

Le PRENEUR s'engage à s'assurer contre l'incendie, les dégâts des eaux, les explosions, la foudre et en général tous les risques locatifs dont il doit répondre, justifier à chaque demande de cette assurance.

6.7. Signalétique

Le Département du Haut-Rhin est autorisé à apposer la signalétique nécessaire sur la propriété, en concertation avec le propriétaire des lieux.

6.8. Règlement intérieur

Un règlement intérieur propre à chaque bâtiment est applicable à l'ensemble des occupants. Le Département du Haut-Rhin sera consulté pour l'élaboration de ce document.

ARTICLE 7. INFORMATION DU PRENEUR

7.1. Plan de prévention des risques naturels et technologiques

La présente convention ne constituant pas un bail, l'APA et la SCI déclarent que les immeubles objet de la présente convention ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement. Toutefois, à titre d'information, l'APA et la SCI déclarent :

- avoir établi les états des risques naturels et technologiques, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, dont les originaux demeurent ci-annexés (annexe 2), et dont il résulte que :

- La commune de RIBEAUVILLE est concernée par plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles, à savoir par le PPRI prescrit le 22/12/2000 relatif aux aléas d'inondation, et par le PPRN de la Région de Ribeauvillé approuvé le 05/12/2007 relatif aux aléas de mouvement de terrain ; il résulte de la consultation de ces plans que la propriété sise 90 Grand'rue à RIBEAUVILLE est incluse dans les périmètres du PPRI et du PPRN. Ces plans avec l'indication de la situation de l'immeuble demeurent annexés aux présentes.

La propriété sise 90 Grand'rue à RIBEAUVILLE est située dans une commune de sismicité classée en zone Ia, correspondant à une sismicité très faible mais non négligeable.

- La commune de SAINT LOUIS n'est pas concernée par la procédure d'information (pas de PPRI prescrit ni approuvé). Toutefois, les services de l'Etat ont cartographié, à titre d'information les zones inondables connues. Il résulte de la consultation de ce plan que l'immeuble sis 80 rue de Mulhouse n'est pas inclus dans ce périmètre. Ce plan avec l'indication de la situation de l'immeuble demeure annexé aux présentes.

La propriété sise 80 rue de Mulhouse à SAINT LOUIS est située dans une commune de sismicité classée en zone II, correspondant à une sismicité moyenne.

- La commune de COLMAR est concernée par plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles, à savoir par le PPRI de

l'Ill approuvé le 27/12/2006 relatif aux aléas d'inondation, par le PPRI de la Lauch approuvé le 23/06/2006 relatif aux aléas d'inondation, et le PPRI de la Fecht prescrit le 11/04/1997 relatif aux aléas d'inondation ; il résulte de la consultation de ces plans que la propriété sise 197 avenue d'Alsace à COLMAR est incluse dans les périmètres de ces PPRI. Ces plans avec l'indication de la situation de l'immeuble demeurent annexés aux présentes.

La propriété sise 197 avenue d'Alsace à COLMAR est située dans une commune de sismicité classée en zone Ib, correspondant à une sismicité faible.

- avoir fourni au PRENEUR les copies, qui demeurent ci-annexées, de :
 - l'arrêté préfectoral n° 2007-085-81 du 23 mars 2007 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la Commune de RIBEAUVILLE,
 - l'arrêté préfectoral n° 2006-241-303 du 29 août 2006 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la Commune de SAINT LOUIS,
 - l'arrêté préfectoral n° 2007-085-31 du 23 mars 2007 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la Commune de COLMAR.

7.2. Information sur les sinistres

L'APA et la SCI déclarent que les immeubles visés par la présente convention n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L. 125-2 du Code des Assurances.

ARTICLE 8. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

En cas de cession ou de vente des locaux visés par la présente convention, les cessionnaires ou acquéreurs seront tenus de maintenir les clauses et conditions stipulées par la présente convention.

L'APA :
A Mulhouse, le
Le Président

LA SCI POLE 2005 :
A Mulhouse, le
Le gérant

Le PRENEUR :
À Colmar, le
Pour le Département du Haut-Rhin
Le Président du Conseil Général

PROJET
CONVENTION
de mise à disposition de locaux

Entre les soussignés :

- 1) L'Office Public de l'Habitat « Mulhouse Habitat » situé 20 Boulevard de la Marseillaise à Mulhouse, représenté par Monsieur Eric PETER en sa qualité de Directeur par intérim, agissant au nom et pour le compte de cet organisme,

ci-après désignée "le PROPRIETAIRE", d'une part,

et

- 2) Le Département du Haut-Rhin, représenté par le Président du Conseil Général du Haut-Rhin, agissant en vertu d'une délibération de la Commission Permanente du Conseil Général en date du

ci-après désigné "le PRENEUR", d'autre part,

lesquels ont exposé ce qui suit :

ARTICLE 1. EXPOSE

La gestion des pôles gérontologiques avait été confiée par délégation du Département du Haut-Rhin à l'Association Haut-Rhinoise d'Aide aux Personnes Agées. A compter du 1^{er} janvier 2008 il est mis fin à cette délégation, et le pôle gérontologique est intégré au Conseil Général dont il constituera un service à part entière.

En conséquence, le PROPRIETAIRE met à disposition du Département du Haut-Rhin, qui accepte, les lieux ci-après désignés, affectés au pôle gérontologique, la présente convention ayant pour objet de définir les conditions de cette mise à disposition.

ARTICLE 2. DESIGNATION DES LIEUX

Les lieux mis à disposition sont situés à Mulhouse, 8 rue de Ribeauvillé, au rez-de-chaussée de l'immeuble et comprennent :

- 1 bureau secrétariat,
- 1 bureau assistante sociale
- 1 pièce photocopieur
- 1 cuisine
- 1 salle de bain et un WC

ARTICLE 3. DURÉE ET RESILIATION

La présente mise à disposition étant réalisée pour le fonctionnement d'un service public, la convention est consentie et acceptée à compter de la signature de la présente convention et pour la durée de ce service.

Toutefois le PROPRIETAIRE aura la possibilité de résilier la présente convention à tout moment en cas de reprise des locaux pour ses propres besoins, moyennant le dépôt d'un préavis de six mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

De même, en cas d'arrêt des activités du service par le Département du Haut-Rhin, de transfert du service ou pour toute autre raison tenant au fonctionnement du service, à l'utilité publique ou à l'intérêt général, le Département du Haut-Rhin aura la faculté de résilier la présente convention à tout moment, moyennant le dépôt d'un préavis de trois mois par lettre recommandée avec accusé de réception, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

ARTICLE 4. CONDITIONS FINANCIERES

4.1. Redevance

La présente mise à disposition est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle de 3 957 €, due à compter du 1^{er} janvier 2008.

La redevance sera versée sur le compte bancaire ouvert au nom de l'OPA Mulhouse Habitat auprès de la CAISSE DE DEPOTS ET CONSIGNATIONS sous n° 40031 00001 0000174056R /33, trimestriellement et à terme échu, en quatre versements égaux les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre chaque année, à raison de 989,25 €.

4.2. Révision de la redevance

Cette redevance pourra varier chaque année au 1^{er} janvier, automatiquement, de plein droit et sans avenant, sans que l'augmentation puisse dépasser la variation annuelle de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de référence étant le dernier indice publié à la signature des présentes, soit celui du 2^{ème} trimestre 2007, de 1435. L'augmentation sera appliquée à l'initiative du propriétaire, qui notifiera le montant de la nouvelle redevance au PRENEUR par simple lettre.

Sur cette base, la première révision pourra intervenir le 1er janvier 2009, et sera limitée en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction du 2e trimestre 2008.

4.3. Charges

Le PRENEUR participera aux charges communes (eau, chauffage, électricité, taxes d'enlèvement des ordures ménagères figurant sur la taxe foncière,...) au prorata des surfaces utilisées. Il remboursera l'ensemble des charges dites « locatives » telles qu'elles sont définies par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

L'ensemble de ces charges sera payable annuellement, à réception du décompte établi par le PROPRIETAIRE, qui justifiera des dépenses dont il demande le remboursement par la production des copies de factures correspondantes.

ARTICLE 5. CONDITIONS GENERALES

La présente mise à disposition ne constitue pas un bail.

5.1. Destination des lieux

Les lieux mis à disposition sont destinés au fonctionnement du service social gérontologique. Aucune modification ou extension de cette destination ne pourra intervenir sans l'accord préalable écrit ou exprès du PROPRIETAIRE. La demande de modification ou l'extension prendra la forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La date de l'avis de réception fera courir un délai de trente jours durant lequel le PROPRIETAIRE signifiera son accord ou son refus au PRENEUR dans les mêmes formes. La décision du PROPRIETAIRE n'aura pas à être motivée.

5.2. Incessibilité des droits

Toutefois, le PRENEUR, pourra, après demande écrite préalable auprès du bailleur et accord écrit de celui-ci, autoriser ses partenaires à organiser des permanences ponctuelles dans les locaux mis à sa disposition.

5.3. Signalétique

Le Département du Haut-Rhin ne pourra apposer la signalétique nécessaire sur la propriété qu'après demande écrite préalable effectuée auprès du bailleur et approbation écrite du projet de signalétique par ce dernier.

5.4. Obligations du PROPRIETAIRE

Le PROPRIETAIRE garantit la jouissance paisible des lieux pendant la durée du présent contrat.

Le PROPRIETAIRE s'engage à effectuer toutes réparations, autres que locatives, nécessaires pour maintenir les lieux en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été mis à disposition du PRENEUR.

5.5. Obligations du PRENEUR

Réparations et entretien

Le PRENEUR devra entretenir le local loué et ses équipements et y effectuer toutes les réparations pendant toute la durée de la location.

Il devra ainsi entretenir en bon état d'utilisation, de marche et de fonctionnement tous les matériels, aménagements faisant partie du local loué, notamment les canalisations

intérieures, les robinets d'eau, les systèmes de chasse d'eau et celui d'évacuation des eaux usées, ainsi que les canalisations et appareillages électriques ou de gaz. Il sera tenu de remplacer à l'identique tout élément détérioré.

Il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations. En cas d'inobservation, il aura à sa charge les réparations et tous les autres frais pouvant en découler.

Il devra faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, tous les appareillages et installations divers pouvant exister dans le local loué et faire ramoner, à ses frais, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs, les conduits ou systèmes d'évacuation de fumée et ceux de ventilation.

En fin de location, le preneur devra rendre le local en bon état de réparations et d'entretien.

Mise en conformité

Le PRENEUR prendra à sa charge tous les travaux nécessaires pour mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation existante ou à venir, notamment celle concernant l'hygiène, la salubrité et la sécurité.

Travaux

Le PRENEUR pourra réaliser des travaux d'aménagements ne constituant pas une transformation du local loué et n'étant pas susceptibles d'entraîner des dégradations irréversibles.

Il ne pourra faire aucuns travaux affectant la structure de l'immeuble loué, comme des percements aux murs ou des changements de distribution, sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

Les travaux autorisés auront lieu sous la surveillance du bailleur ou de tout homme de l'art choisi par lui. Dans le cas où le preneur effectuerait dans le local loué des travaux mettant en péril le bon fonctionnement des équipements le garnissant ou la sécurité, le bailleur pourra exiger, aux frais du preneur, la remise en l'état immédiate de le local loué.

Dégradations

Le PRENEUR répondra des dégradations survenues dans le local loué de son fait ou du fait des personnes à son service.

Embellissements

Le PRENEUR devra laisser à la fin de la location, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir demander aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura pu faire.

Cependant le bailleur se réserve la faculté de demander le rétablissement du local loué dans son état primitif aux frais du preneur.

Garnissement

Le PRENEUR devra garnir le local loué de meubles et objets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer, de ses charges et accessoires et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent bail.

5.6. Visites

Le PRENEUR s'engage à laisser le PROPRIETAIRE ou son représentant visiter les lieux mis à disposition chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble.

5.7. Assurances et responsabilité

Le PROPRIETAIRE garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de PROPRIETAIRE.

Le PRENEUR s'engage à souscrire une assurance responsabilité civile et à en justifier à chaque demande du PROPRIETAIRE.

Le PRENEUR s'engage à s'assurer contre l'incendie, les dégâts des eaux, les explosions, la foudre et en général tous les risques locatifs dont il doit répondre, ainsi que de s'assurer contre les recours des voisins, justifier de cette assurance avant la prise de possession des locaux et du paiement des primes chaque année, à la demande du PROPRIETAIRE.

ARTICLE 6. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

La présente convention ne constituant pas un bail, le PROPRIETAIRE déclare que les locaux objet de la présente convention ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement. Toutefois, à titre d'information, le PROPRIETAIRE déclare :

I) Risques technologiques et naturels

Le PRENEUR est informé des risques de sismicité faible encourus par les locaux. Demeureront annexés aux présentes après mention :

- l'arrêté préfectoral n° 2007-085-54 du 23 mars 2007
- la fiche communale de Mulhouse
- la note de présentation et la carte relatives

II) Information sur les sinistres

le PRENEUR reconnaît être informé qu'il y a lieu à l'établissement de différents arrêtés interministériels catastrophes naturelles connues sur le territoire de la commune de MULHOUSE, dont la liste demeurera annexée après mention.

Le PROPRIETAIRE déclare que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L. 125-2 du Code des Assurances.

ARTICLE 7. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

En cas de cession ou de vente de l'immeuble, les cessionnaires ou acquéreurs seront tenus de maintenir les clauses et conditions stipulées par la présente convention.

Le PROPRIETAIRE :

A MULHOUSE, le

Pour le propriétaire

Le Directeur de l'OPA Mulhouse Habitats

Le PRENEUR :

À Colmar, le

Pour le Département du Haut-Rhin

Le Président du Conseil Général



TRESOR PUBLIC
TRESORERIE GENERALE DU HAUT-RHIN



Cité administrative Bât J - 3, rue Fleischhauer
68026 COLMAR CEDEX

Réception sur rendez-vous

DOMAINE

7309

Mod. L

AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE

Décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié (1)
Article R. 3 du Code du domaine de l'État (1)
Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001

Pour nous joindre :

Enquêteur : Danielle DRYJE, Contrôleuse principale
Téléphone : 03.89.24.86.07
Télécopie : 03.89.24.81.48
Courriel : tgdomaine068@cp.finances.gouv.fr

Réf. : 2007-066L/1114

LOCATION

- Service consultant :** Conseil Général du Haut-Rhin
Direction des Opérations Foncières et Immobilières
Hôtel du département – 100 av. d'Alsace
BP 20351 – 68006 Colmar Cedex
- Date de la consultation :** le 14/9/2007 – Réf. M.R. Hirtz
- Opération soumise au contrôle (objet et but) :** Prise à bail de locaux
- Propriétaire présumé :** SCI Pôle 2005 à Mulhouse
- Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**

COMMUNE de COLMAR

197 avenue d'Alsace

Section PS n° 168/24 – lots 12-13 : 237 m²

Les locaux sont situés au 1^{er} étage d'un bel immeuble construit en 2006 à côté du nouvel hôpital. D'une superficie de 237 m², accessibles par ascenseur, les bureaux bénéficient de belles finitions et sont meublés selon les besoins de l'APA. Ils sont composés d'un hall d'accueil, de 10 bureaux vitrés, d'une salle de réunion, de sanitaires entièrement carrelés, d'un kitchenette, d'un local informatique et dégagement. La location porte également sur 5 places de parking extérieur.

5a. Éléments particuliers de plus-value et de moins-value :

Immeuble de standing, bien situé, disposant d'un vaste parking extérieur et de 5 places privatives. Locaux neufs en très bon état, avec moquette au sol, fibres peintes aux murs, faux-plafonds avec éclairage intégré, chauffage/climatisation réversible, fenêtres à double vitrage et stores extérieurs, etc...

Moins-value : 4 bureaux « aveugles ».

L'ensemble est meublé (valeur du mobilier = 33 280 € HT soit un supplément de 14 € HT/m²/an)

7. **Situation locative** : Prise à bail prévue au 1/1/2008 – loyer demandé = 50 800 € HT/an

9. **Valeur locative retenue** : 44 000 € HT/an pour les locaux meublés.

12. Réalisation d'un accord amiable :

Le loyer demandé (50 800 € HT/an) est élevé par rapport à l'estimation qui précède.

De nouvelles négociations devront, en conséquence, être engagées pour tenter de parvenir à un accord dans la limite de cette évaluation.

13. Observations particulières :

Il conviendra d'informer le Service des affaires foncières et domaniales de la suite donnée à l'affaire.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur locative actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de 2 ans

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des trésoreries générales territorialement compétentes de la Direction Générale de la Comptabilité Publique.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

A Colmar, le 12/10/2007

*P/Le Trésorier Payeur Général,
et par délégation,*



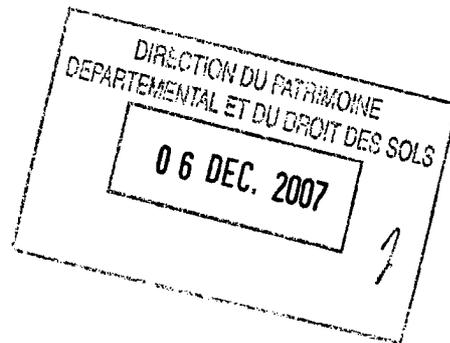
*André GASCHE,
Inspecteur Principal.*

**AVIS SUR LA VALEUR
LOCATIVE**

Décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié (1)
Article R. 3 du Code du domaine de l'État (1)
Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001

Pour nous joindre :

Enquêteur : Danielle DRYJE, Contrôleuse principale
Téléphone : 03.89.24.86.07
Télécopie : 03.89.24.81.48
Courriel : tgdomaine068@cp.finances.gouv.fr



Réf. : 2007-269L/1276

LOCATION

1. **Service consultant** : Conseil Général du Haut-Rhin
Direction du Patrimoine Départemental et du Droit des Sols
Hôtel du département – 100 av. d'Alsace
BP 20351 – 68006 Colmar Cedex
2. **Date de la consultation** : le 10/10/2007 – Réf. M.R. Hirtz –
3. **Opération soumise au contrôle (objet et but)** : Prise à bail de locaux à/c du 1/1/2008
4. **Propriétaire présumé** : APA Mulhouse
5. **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération** :

COMMUNE de RIBEAUVILLE

90 Grand-Rue

Section AC n° 28 : 2,32 ares

Les locaux sont situés au rez-de-chaussée d'un bel immeuble ancien cossu situé à l'angle de la Grand'Rue et de la rue de l'Eglise, dans la « Ville Haute ».

5a. **Éléments particuliers de plus-value et de moins-value :**

D'une superficie de 180 m², ils comprennent un sas accessible par un porche vitré, un hall avec guichets, différents bureaux aménagés autour d'un escalier en colimaçon (permettant d'accéder aux locaux de l'APA) et d'une pièce surmontée d'une verrière, des sanitaires ainsi qu'un local technique et une chaufferie aveugles.

Ces locaux sont en bon état et bénéficient d'un chauffage collectif au gaz, d'une climatisation ainsi que de fenêtres avec double vitrage et volets battants bois.

Les locaux disposent également de nombreux placards muraux et sont meublés selon les besoins du Pôle.

Absence de parking.

7. **Situation locative :** Prise à bail à compter du 1/1/2008.

Loyer demandé pour les locaux meublés= 31 857 €/an.

9. **Bases d'estimation retenues :** Bien qu'élevé, le loyer demandé, 31 857 €/an, peut être accepté, s'agissant de locaux meublés.

13. **Observations particulières :**

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur locative actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de 2 ans.

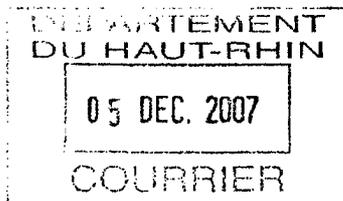
L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des trésoreries générales territorialement compétentes de la Direction Générale de la Comptabilité Publique.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

A Colmar, le 4/12/2007

*P/Le Trésorier Payeur Général,
et par délégation,*

*Danielle DRYJE,
Contrôleuse Principale.*



TRESOR PUBLIC

TRESORERIE GENERALE DU HAUT-RHIN



Cité administrative Bât J - 3, rue Fleischhauer
68026 COLMAR CEDEX

Réception sur rendez-vous

DOMAINE

7309

Mod. L

AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE

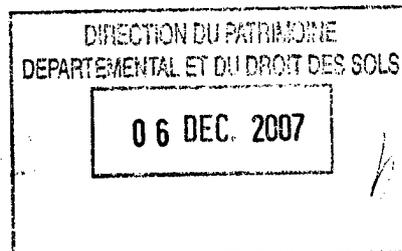
Décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié (1)
Article R. 3 du Code du domaine de l'État (1)
Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001

Pour nous joindre :

Enquêteur : Danielle DRYJE, Contrôleuse principale
Téléphone : 03.89.24.86.07
Télécopie : 03.89.24.81.48
Courriel : tgdomaine068@cp.finances.gouv.fr

Réf. : 2007-297L/1377

LOCATION



- Service consultant :** Conseil Général du Haut-Rhin
Direction des Opérations Foncières et Immobilières
Hôtel du département - 100 av. d'Alsace
BP 20351 - 68006 Colmar Cedex
- Date de la consultation :** le 29/10/2007 - Réf. M.R. Hirtz -
- Opération soumise au contrôle (objet et but) :** Prise à bail de locaux à/c du 1/1/2008
- Propriétaire présumé :** APA Mulhouse
- Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**

COMMUNE de SAINT-LOUIS

80 rue de Mulhouse

Section AN n° 13

Le Pôle Gérontologique va occuper à compter du 1/1/2008 des locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble Le Grand Chenonceaux, dans les anciens bureaux de la Trésorerie. D'une superficie de 97 m², ils comprennent un local accueil-secrétariat avec escalier interne pour accéder aux bureaux de l'APA, 3 bureaux pour les assistantes sociales, 2 bureaux plus petits, des toilettes et une kitchenette. Les locaux seront loués meublés selon les besoins du Pôle.

5a. Éléments particuliers de plus-value et de moins-value :

Immeuble bien situé, en bon état d'entretien extérieur.

Locaux en très bon état, réhabilités en juillet 2004 et meublés selon les besoins.

Chauffage central collectif et climatisation réversible.

Grandes vitrines de chaque côté avec simple vitrage et stores intérieurs.

Crépis aux murs et moquette au sol.

L'APA dispose d'une entrée distincte pour accéder aux locaux du 1^{er} étage et conserve la salle de réunion.

7. **Situation locative** : Loyer demandé à/c du 1/1/2008 = 17 522 € TTC/an.

9. **Valeur locative retenue** : S'agissant de locaux meublés, le loyer demandé à compter du

1/1/2008, 17 522 € TTC/an, peut être accepté.

13. Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur locative actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de 2 ans.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des trésoreries générales territorialement compétentes de la Direction Générale de la Comptabilité Publique.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

A Colmar, le 30/11/2007

*P/Le Trésorier Payeur Général,
et par délégation,*


*Danielle DRYJE,
Contrôleuse Principale.*