

Rapport du Président

Commission Permanente du
vendredi 25 avril 2008

Service instructeur
Service du Patrimoine
et du Droit des Sols

N° 2008-4-1-6

Service consulté

MISES A DISPOSITION DES LOCAUX DES PÔLES GERONTOLOGIQUES

Résumé : Le présent rapport a pour objet de terminer 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 les sites de THANN et de ROUFFACH, et vous sont proposées moyennant une redevance totale annuelle de 14 812,32 €, charges locatives non comprises.

Par délibération du 7 décembre 2007, notre assemblée a entériné la reprise, à effet du 1^{er} 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 terminer la formalisation du transfert des locaux correspondants, d'une part pour un local appartenant à la SNCF, mis à disposition de la Ville de THANN et d'autre part pour les locaux appartenant à la Communauté de Communes du Pays de ROUFFACH.

Les locaux du pôle gérontologique de THANN

Afin de dynamiser le secteur de la gare de THANN et d'y développer un pôle de services, la SNCF a accepté de mettre à la disposition de la Ville de THANN les locaux vacants de la gare, situés au n° 63 de la rue du Général de Gaulle. La Ville de THANN a aménagé, à sa charge technique et financière, ces locaux qui demeurent la propriété de la SNCF, et les a sous-concédés à l'APA 68 et au Pays Thur Doller.

Les locaux du pôle gérontologique sont constitués de 3 bureaux ainsi que de 75 % de locaux communs comprenant une salle de réunion, une salle d'attente, un coin cuisine, des sanitaires. Ils représentent une surface totale de 71 m². La redevance mensuelle est de 610,66 €, soit un loyer annuel total de 7 327,92 €.

La convention entre la Ville de THANN et le Département du Haut-Rhin sera contresignée par le propriétaire du bâtiment, la SNCF, qui reconnaîtra ainsi avoir connaissance des termes et conditions de cette mise à disposition.

Les locaux du pôle gérontologique de ROUFFACH

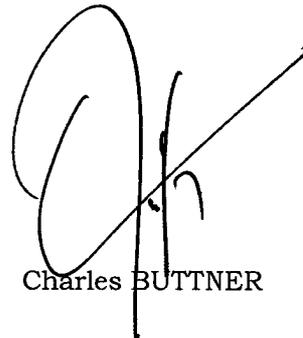
Les locaux du pôle gérontologique de ROUFFACH sont situés au sein de la Maison des Services, propriété de la Communauté de Communes, qui accueille déjà le Centre Médico-Social de ROUFFACH. Le transfert au Département des surfaces dédiées au pôle gérontologique donnera lieu à un avenant à la convention de mise à disposition des locaux du Centre Médico-Social.

Il s'agit de trois bureaux d'une superficie totale de 61,10 m², au 2^{ème} étage du bâtiment. La redevance mensuelle est calculée sur la base de l'indemniti  locative au m² utilisée pour les locaux des centres médico-sociaux, et représente un montant total annuel supplémentaire de 2 375,57 à, portant ainsi la redevance annuelle totale à 7 484,40 à pour l'ensemble des services départementaux de l'immeuble (192,50 m²).

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'approuver la convention à conclure entre le Département du Haut-Rhin et la Ville de THANN pour les locaux du service gérontologique, moyennant le versement d'une redevance annuelle de 7 327,92 à, charges locatives en sus ;
- d'approuver l'avenant à conclure entre la Communauté de Communes du Pays de ROUFFACH et le Département du Haut-Rhin pour les locaux situés à la Maison des Services, moyennant le versement d'une redevance annuelle supplémentaire de 2 375,57 à, portant ainsi la redevance annuelle totale à 7 484,40 à charges locatives en sus ;
- d'autoriser la signature de ces conventions, dont les projets sont annexés au présent rapport ;
- de préciser que les redevances correspondantes, d'un montant total annuel de 14 812,32 à, 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
de mise à disposition de locaux

Entre les soussignés :

- 1) La Ville de THANN, représentée par Monsieur Jean-Pierre BAEUMLER en sa qualité de Maire, agissant au nom et pour le compte de cette collectivité en vertu d'une délibération de son Conseil Municipal du

ci-après désignée "la VILLE", 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 DEPARTEMENT", d'autre part,

lesquels ont exposé ce qui suit :

ARTICLE 1. AVANT PROPOS

Afin de dynamiser le secteur de la gare de Thann et d'y développer un pôle de services, la SNCF a accepté de mettre à disposition de la Ville de Thann, sous forme de convention d'occupation, des locaux vacants.

Dans l'objectif de créer une synergie entre services complémentaires, il a été proposé en partenariat avec les acteurs du secteur, de regrouper sur un même site, l'Association Haut-Rhinoise d'Aide aux Personnes Agées (l'APA), assurant la gestion des pôles gérontologiques et le Pays Thur Doller assurant le gestion du Centre Local d'Information et de coordination gérontologique (CLIC), en charge de l'animation de l'action gérontologique.

Par convention signée le 26 octobre 2006, la Ville de Thann a ainsi concédé à l'APA et au Pays Thur Doller des locaux, propriété de la SNCF, mis à disposition de la Ville par une convention dite « autorisation d'occupation d'un immeuble bâti ou non bâti dépendant du domaine public du chemin de fer non constitutive de droits réels » signée le 11 mai 2006.

La Ville de Thann a aménagé, à sa charge technique et financière, les locaux de la gare, qui demeurent la propriété de la SNCF, afin de les sous-concéder à l'APA et au Pays Thur Doller.

ARTICLE 2. EXPOSE

Depuis le 1^{er} janvier 2008, le Département du Haut-Rhin qui avait confié la gestion des pôles gérontologiques à l'APA, a mis fin à la délégation de service public qui les liait. Les pôles gérontologiques ont ainsi intégré le Département du Haut-Rhin dont ils constituent un service à part entière.

En conséquence, à compter du 1^{er} janvier 2008, la Ville de Thann met à disposition du Département du Haut-Rhin, qui l'accepte, les lieux ci-après désignés, affectés au pôle gérontologique des secteurs de Thann, Masevaux, Cernay et Saint-Amarin. La présente convention a pour objet de définir les conditions de cette mise à disposition.

Il est donc mis fin à la convention de sous-concession des locaux de la gare signée le 26 Octobre 2006 entre la Ville de Thann et l'APA.

La SNCF, en sa qualité de propriétaire des lieux, est informée des termes de la présente convention.

En outre, le Département déclare avoir pris connaissance de la convention dite « autorisation d'occupation d'un immeuble bâti ou non bâti dépendant du domaine public du chemin de fer non constitutive de droits réels » du 11 mai 2006 entre la SNCF et la Ville de THANN, et s'engage à s'y conformer.

ARTICLE 3. DESIGNATION DES LIEUX

Les lieux mis à disposition sont situés à THANN, dans les locaux de la gare, 63 rue du Général de Gaulle, et comprennent :

- 3 bureaux d'une surface totale de 36 m²
- 75 % des locaux communs (46 m²) comprenant une salle de réunion, une salle d'attente, un coin cuisine, des sanitaires, soit une surface de 34,5 m².

L'ensemble de l'équipement mobilier (hors placards et cuisine) sera pris en charge par le Département, sous-concessionnaire.

ARTICLE 4. DURÉE ET RESILIATION

- 4.1. La présente mise à disposition est consentie et acceptée jusqu'au 1^{er} novembre 2009, renouvelable deux fois par tacite reconduction pour une période de trois ans, puis pour une période de cinq mois jusqu'au 31 mars 2016, soit une durée totale de 9 ans et 5 mois, calquée sur la convention passée entre la Ville de THANN et la SNCF, étant entendu que le sous-concessionnaire ne pourra demander le renouvellement de la sous-concession à l'occupant que dans la mesure des droits que celui-ci tient lui-même du propriétaire.

Si l'une des deux parties voulait y mettre fin, elle devrait avertir l'autre partie par lettre recommandée six mois avant l'expiration de la période en cours, c'est à dire avant le 1^{er} mai de l'année en cours.

- 4.2. En cas de non renouvellement ou de résiliation de la convention mentionnée à l'article 1. EXPOSE, conclue le 11 mai 2006 entre la Ville de Thann et la SNCF, la présente convention se trouverait résiliée de plein droit.
- 4.3. La VILLE aura la possibilité de résilier la présente convention à tout moment en cas de reprise des locaux pour les besoins de ses propres services, moyennant le dépôt d'un préavis de six mois par lettre recommandée avec accusé de réception.
- 4.4. 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 5. CONDITIONS FINANCIERES

5.1. Redevance

La présente mise à disposition est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle de 610,66 €, due à compter du 1^{er} janvier 2008.

La redevance sera versée trimestriellement et à terme échu, en quatre versements égaux les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre chaque année, à raison de 1 831,98 €.

5.2. Révision de la redevance

Cette redevance pourra varier chaque année au 1^{er} avril, 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 est celui du 2^{ème} trimestre 2006 (indice INSEE 1366). L'augmentation sera appliquée à l'initiative du propriétaire, qui notifiera le montant de la nouvelle redevance au DEPARTEMENT par simple lettre.

Sur cette base, la première révision pourra intervenir le 1^{er} avril 2009, et sera limitée en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction du 2^{ème} trimestre 2007.

5.3. Charges

Le DEPARTEMENT prend en charge directement ses consommations de fluides.

Il remboursera à la VILLE l'ensemble des charges dites « locatives » telles qu'elles sont définies par le décret n° 87-713 du 26 août 1987. Ces charges seront payables annuellement, à réception du décompte établi par la VILLE, qui justifiera des dépenses dont il demande le remboursement par la production des copies de factures correspondantes.

Il fera son affaire de la gestion des compteurs d'eau et d'électricité. Il assurera également le nettoyage des locaux.

ARTICLE 6. CONDITIONS GENERALES

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 de la VILLE. La demande de modification ou d'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 la VILLE signifiera son accord ou son refus au DEPARTEMENT dans les mêmes formes. La décision de la VILLE n'aura pas à être motivée.

6.2. Incessibilité des droits

Le présent contrat étant conclu "intuitu personae", le DEPARTEMENT 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 des activités du service social gérontologique, le DEPARTEMENT pourra autoriser ses partenaires à organiser des permanences ponctuelles dans les locaux mis à sa disposition.

6.3. Signalétique

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

6.4. Obligations de la VILLE

La VILLE garantit la jouissance paisible des lieux pendant la durée du présent contrat.

La VILLE 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 DEPARTEMENT.

6.5. Obligations du DEPARTEMENT

Le DEPARTEMENT devra répondre des dégradations et pertes qui surviendraient pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute de la VILLE, ou la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux mis à disposition.

Il veillera à maintenir les locaux clos en dehors des heures d'ouverture et à prendre toutes dispositions afin d'assurer l'extinction des lumières et la fermeture des robinets d'eau, en particulier en l'absence des utilisateurs.

Toute défektivité de nature à entraîner des dégradations devra être signalée à la VILLE dans les plus brefs délais. Toute précaution utile sera prise pour éviter les dommages susceptibles d'être causés par le froid aux installations intérieures du bâtiment. Le DEPARTEMENT ne pourra s'opposer aux travaux à exécuter dans l'intérêt des installations.

Toute dégradation des locaux provenant d'une négligence grave de la part du DEPARTEMENT ou d'un défaut d'entretien devra faire l'objet d'une remise en état à ses frais.

D'une façon générale, le DEPARTEMENT devra se conformer à toutes les prescriptions légales et réglementaires pour la poursuite de ses activités. Il établira elle-même son propre règlement intérieur. Il jouira des biens en père de famille.

En cas de carence grave dans les usages des locaux ou l'inexécution de ses missions de la part du DEPARTEMENT, la VILLE pourra résilier de plein droit la présente convention. La VILLE avisera le DEPARTEMENT par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le DEPARTEMENT 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 de la VILLE.

6.6. Visites

Le DEPARTEMENT s'engage à laisser la VILLE 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.

6.7. Assurances et responsabilité

La VILLE garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de concessionnaire.

Le DEPARTEMENT s'engage à souscrire une assurance responsabilité civile et à en justifier à chaque demande de la VILLE.

Le DEPARTEMENT 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 de cette assurance avant la prise de possession des locaux et du paiement des primes chaque année, à la demande de la VILLE.

La VILLE ne saurait être tenue pour responsable des pertes, détériorations ou dégâts pouvant survenir au matériel placé dans les locaux et en général de tout objet mobilier, même prêté ou de passage dans le bâtiment, tous les risques ci-dessus visés, sont à la charge du DEPARTEMENT.

ARTICLE 7. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

La présente convention ne constituant pas un bail, la VILLE 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, la VILLE déclare :

I) Risques technologiques et naturels

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

- l'arrêté préfectoral n° 2006-241-309 du 29 Août 2006
- la fiche communale de THANN
- la note de présentation et la carte relatives au risque d'inondation résultant de du PPRI de la Thur approuvé le 30 juillet 2003 ; il résulte de la consultation du plan correspondant que les locaux de la gare faisant l'objet de la présente convention ne sont pas inclus dans le périmètre concerné par le risque d'inondation.

II) Information sur les sinistres

le DEPARTEMENT 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 THANN, dont la liste demeurera annexée après mention.

La VILLE 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 8. REPRISE DES LOCAUX

En cas de reprise des locaux par la SNCF ou par la VILLE pour un motif d'intérêt général, le DEPARTEMENT devra laisser en bon état d'entretien les lieux qui ont été mis à sa disposition.

Dans le cas de non-renouvellement de la convention ou de résiliation de celle-ci, les améliorations de toute nature qui auront été apportées aux installations fixes ne pourront pas donner lieu à indemnisation.

ARTICLE 9. REGLEMENTS DES LITIGES

En cas de litiges, le tribunal compétent sera le Tribunal Administratif de Strasbourg.

La VILLE :

Le DEPARTEMENT :

A Thann, le

À Colmar, le

Pour la Ville de Thann

Pour le Département du Haut-Rhin

Le Maire

Le Président du Conseil Général

Le propriétaire des locaux :

A Strasbourg, le

Pour la SNCF

AVENANT 2 à la convention du 11 juin 2007
de mise à disposition du
Centre Médico-Social de ROUFFACH
Maison des Services

Entre :

1. La COMMUNAUTÉ DE COMMUNES du Pays de Rouffach, avec siège 4 rue de Bâle à 68250 ROUFFACH, représentée par Monsieur Jean-Pierre TOUCAS, agissant en sa qualité de Président, autorisé par une délibération du Conseil communautaire du

ci-après dénommée la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES,

et

2. Le Département du Haut-Rhin, avec siège à COLMAR, 100 avenue d'Alsace, représenté par Monsieur le Président du Conseil Général du Haut-Rhin, agissant en vertu d'une délibération de la Commission Permanente du Conseil Général du

ci-après dénommé L'OCCUPANT ;

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1. – EXPOSE

Par convention du 11 juin 2007, le Département du Haut-Rhin a été autorisé à occuper des locaux situés au 1^{er} étage du bâtiment B1 de l'immeuble dit "Maison des Services", aux termes et conditions de ladite convention.

La gestion des pôles gérontologiques ayant été confiée à l'Association Haut-Rhinoise d'Aide aux Personnes Agées (APA) par délégation du Département du Haut-Rhin, c'est par convention séparée que l'APA a été autorisée à occuper trois bureaux au 2^{ème} étage du bâtiment 2, pour le fonctionnement du pôle gérontologique.

A compter du 1^{er} janvier 2008, il est mis fin à cette délégation, et le pôle gérontologique de ROUFFACH est intégré au sein du Département du Haut-Rhin dont il constitue un service à part entière. En conséquence, le présent avenant a pour objet d'ajouter les locaux du pôle gérontologique à la liste des biens mis à disposition du Département par la convention du 11 juin 2007.

ARTICLE 2. – MODIFICATION DE L'ARTICLE 1. DE LA CONVENTION

Le premier paragraphe de l'article 1 – « Occupation Privative » de la convention du 11 juin 2007 est complété comme suit :

« A compter du 1^{er} janvier 2008, la superficie mise à disposition de l'OCCUPANT est portée à 192,50 m² par l'ajout des locaux suivants, affectés au pôle gérontologique de ROUFFACH :

- trois bureaux d'une superficie totale de 61,10 m², sis au 2^{ème} étage du bâtiment 2, faisant partie intégrante de la Maison des Services.

Ces locaux sont meublés. Le détail de l'ameublement sera annexé à la présente convention. »

ARTICLE 3. – MODIFICATION DE L'ARTICLE 2. DE LA CONVENTION

Le premier paragraphe de l'article 2 – « Conditions d'Exploitation » de la convention du 11 juin 2007 est complété comme suit :

« A compter du 1^{er} janvier 2008, l'autorisation délivrée à l'OCCUPANT est étendue à l'activité suivante : pôle gérontologique. »

ARTICLE 4. – MODIFICATION DE L'ARTICLE 11. DE LA CONVENTION

Conséquence de la modification de la superficie des locaux visée à l'article 2. des présentes, le premier paragraphe de l'article 11. « REDEVANCES ET CHARGES » est modifié comme suit :

« En contrepartie de la mise à disposition de ces locaux, l'OCCUPANT s'engage à régler à la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES une redevance mensuelle fixée à 3,24 € euros le m² mis à sa disposition, soit un montant mensuel total de **623,70 €**, payable trimestriellement à terme échu. »

LE RESTE SANS CHANGEMENT

FAIT A ROUFFACH, le

Pour la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES,
Le Président,

Pour L'OCCUPANT,
Le Président du Conseil Général,

Jean-Pierre TOUCAS

Charles BUTTNER