

Service instructeur
DIRECTION DE L'ARCHITECTURE

N° 2008-8-1-1

Service consulté
D.P.S.

**CONSTRUCTION DU PELOTON DE GENDARMERIE DE MONTAGNE
(P.G.M.) de MUNSTER
APPROBATION DE L'AVANT-PROJET SOMMAIRE (A.P.S.) ET DES CONDITIONS
JURIDIQUES ET FINANCIERES DE LA GENDARMERIE NATIONALE**

Résumé : Il est proposé à votre Assemblée d'entériner la proposition d'Avant-Projet Sommaire remise par les architectes KAUFFMANN & WASSMER de COLMAR, pour un montant total de 2 965 842 €/HT, afin de permettre au maître d'œuvre de poursuivre sa mission au stade de l'Avant-Projet Définitif (A.P.D.). La Collectivité doit également, pour percevoir la subvention d'investissement liée à cette construction, reproduire les conditions juridiques et financières fixées par la Gendarmerie Nationale.

Le programme du Peloton de Gendarmerie de Montagne (P.G.M.) de MUNSTER intègre la construction de 7 logements pour sous-officiers et 7 studios pour les Gendarmes Adjoints (G.A.).

Cette nouvelle gendarmerie sera implantée sur un terrain d'environ 35 ares, mis à disposition par la Communauté de Communes de la Vallée de MUNSTER. Ce terrain est situé le long de la Petite Fecht, à la sortie ouest de MUNSTER en direction de STOSSWIHR, sur le territoire de la commune de HOHROD. A noter qu'une réserve foncière d'une surface d'environ 14 ares sera aménagée pour permettre à terme une extension éventuelle.

Le programme, approuvé par la Commission Permanente le 13 avril 2007, prévoit la construction de 2 bâtiments distincts : le premier regroupant les locaux administratifs et les locaux techniques, et le second comprenant les logements des sous-officiers et les studios des Gendarmes Adjoints, pour un coût total de 2 844 300 €/HT, valeur mars 2007.

A noter que la nature du sol nécessitera des fondations spéciales estimées à 85 000 €/HT (91 puits busés en gros béton).

Compte tenu de l'actualisation des prix (coefficient BT01), l'opération globale (travaux, honoraires et divers) s'élève en valeur novembre 2007 à 2 906 875 €/HT.

1 – AVANT PROJET SOMMAIRE (A.P.S.) :

Les architectes KAUFFMANN et WASSMER, titulaires de la maîtrise d'œuvre viennent de remettre l'Avant-Projet Sommaire (A.P.S.) de cette opération, pour un projet de base (travaux seuls) de 2 101 000 €/HT, valeur novembre 2007.

La nouvelle décomposition du coût global de l'opération est la suivante :

- Bâtiment gendarmerie	570 000 €
- Bâtiment logements	1 321 000 €
- Aménagements extérieurs	210 000 €
TRAVAUX tous corps d'état	2 101 000 €
- Prestations intellectuelles, honoraires, assurance	545 748 €
- Divers (provision pour aléas et imprévus, raccordements, ...)	283 094 €
TOTAL GENERAL HT	2 929 842 €

Les études d'APS ont permis de préciser un certain nombre de points et d'en estimer le coût à leur juste valeur.

Je vous précise que l'A.P.S. est conforme aux objectifs fixés, qu'il a été validé par la SEMHA, assistant au maître d'ouvrage ainsi que par le Service des Affaires Immobilières de la Gendarmerie.

Le maître d'œuvre a chiffré deux compléments, représentant un surcoût de 36 000 €/HT :

- fourniture d'un groupe électrogène	30 000 €
- remplacement des chaudières électriques par une Pompe à Chaleur air-eau d'une puissance de 35 KW, permettant de diviser par 3 les coûts d'exploitation du chauffage	6 000 €

Compte tenu de leur intérêt, je vous propose de retenir ces deux compléments.

Par conséquent, le montant de l'A.P.S., options incluses, s'élève à **2 965 842 €/HT**, valeur novembre 2007, dont 2 137 000 € de travaux.

2 – APPROBATION DES CONDITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES :

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

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

Pour information, la subvention à percevoir serait déterminée de la façon suivante, à savoir (valeur 04/04/2008) :

170 100 € (coût plafond) x 8 (nombre logements, y compris GAV) x 18 % = 244 944 €.

En ce qui concerne la prise en bail des locaux, le loyer sera calculé avec un taux de 6 % appliqué, soit sur le montant des coûts plafonds en vigueur à la date de mise à disposition des immeubles à la Gendarmerie, soit sur les dépenses réelles TTC si celles-ci sont inférieures au montant des coûts plafonds ci-dessus. Ce loyer sera stipulé invariable pendant 9 ans, conformément aux dispositions de la circulaire du 10 janvier 1995 modifiant la circulaire du 28 janvier 1993, relative aux conditions de prise de bail par l'Etat des locaux destinés aux unités de gendarmerie.

Au titre du surcoût généré par les fondations spéciales nécessaires liées à la nature du sol, et comme le prévoit la circulaire du 28 janvier 1993 relative aux conditions de prise à bail par l'état des locaux destinés aux unités de gendarmerie départementale, édifiés par les collectivités locales, le Département peut prétendre à une majoration de loyer de 5 % au titre du surcoût lié à ces travaux.

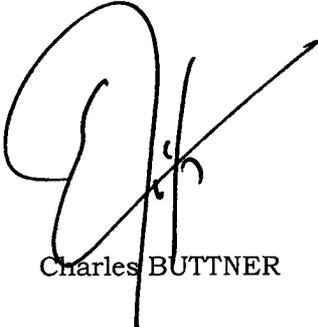
En application de ces dispositions, le loyer annuel (selon coût plafond en vigueur au 4 avril 2008) s'élèverait à 81 648 € (hors majoration de 5 % au titre des fondations spéciales) pour les 8 logements et studios GAV du Peloton de Gendarmerie de Montagne (P.G.M.) de HOHROD.

Conformément aux dispositions du bail emphytéotique du 14 décembre 2007, il conviendra de procéder, à l'issue des travaux, au transfert de la nouvelle caserne au profit de l'office public "Habitat de Haute Alsace". Ce transfert sera formalisé par un avenant au bail emphytéotique, qui comprendra une clause reportant sur l'office l'engagement du Département sur les conditions juridiques et financières du bail.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'approuver l'Avant-Projet Sommaire, tel que déposé sur le bureau de votre Assemblée, validé par la Direction de l'Architecture, la SEMHA, assistant au maître d'ouvrage et le Service des Affaires Immobilières de la Gendarmerie pour un montant total de 2 965 842 €/HT, soit 3 547 147.03 €/TTC (valeur novembre 2007), dont 2 137 000 €/HT pour les travaux tous corps d'état, en sachant que l'Autorisation de Programme de 3.5 M€ votée sur le programme B031/2005 (gendarmeries – constructions neuves) – opération 05017100, devra être abondée du complément ultérieurement ;
- de donner votre accord ferme et sans réserve concernant les conditions juridiques et financières relatives à la prise en bail des locaux du Peloton de Gendarmerie de Montagne (P.G.M.) de HOHROD, telles qu'indiquées ci-dessus, et selon les modalités en vigueur ;
- d'autoriser le Président du Conseil Général à signer le contrat de bail annexé au présent rapport et à demander la subvention d'investissement relative à cette opération ;
- de permettre au maître d'œuvre d'entamer la phase Avant-Projet Définitif au vu de ces éléments.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles BUTTNER

DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DU HAUT-RHIN
OPERATIONS FISCALES ET FONCIERES

BAIL
D'UN IMMEUBLE AU PROFIT DE L'ETAT

PROJET

Bail de location de la caserne de GENDARMERIE DE HOHROD (Haut-Rhin)
Code unité immobilière : 680 0 XXX
Adresse : D5 bis – Commune de Hohrod
Unité bénéficiaire : P.G.H.M. de Hohrod
Terrain : superficie = 42,48 ares
Références cadastrales : Parcelles 160-161-162-163
Propriétaire : Conseil Général du HAUT-RHIN.
Composition de l'immeuble : 1 bâtiment administratif comprenant les locaux de service et techniques ainsi que les logements pour un effectif de 7 sous-officiers et 7 gendarmes-adjoints volontaires.
Durée du bail : 9 ans Départ de la location : dès mise à disposition à la gendarmerie
Montant du loyer annuel : 81 648 Euros (estimation selon coût-plafond en vigueur au 04/04/08).

ENTRE LES SOUSSIGNES:

1?) Monsieur le Président du Conseil Général du Haut-Rhin, agissant au nom et pour le compte du Département du Haut-Rhin, en vertu d'une délibération du 4 juillet 2008.

Partie ci-après dénommée ? **le bailleur** ?
d'une part,

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

Partie ci-après dénommée ? **le preneur** ?
d'autre part,

• **CONVENTION**

Monsieur le Président du Conseil Général du Haut-Rhin agissant ès qualité, donne à bail à l'Etat représenté par Monsieur le Directeur des services fiscaux assisté du commandant de groupement de gendarmerie du Haut-Rhin, l'immeuble dont la désignation suit.

Destiné à usage de caserne de gendarmerie, cet immeuble comprend :

- Les locaux de service :
 - sas d'entrée, accueil, planton, salle d'entretiens, bureau du commandant de brigade, bureau de l'adjoint, deux bureaux gradés, trois bureaux gendarmes, local radio, local archives, local magasin, pôle garde à vue : deux chambres de sûreté et un local audition, bloc sanitaire.
- Les locaux techniques :
 - garage pour véhicules de service, local ingrédients, local pour groupe électrogène.
- Les logements :
 - 1 logements de type F3
 - 4 logements de type F4
 - 2 logements de type F5
 -

- Hébergements :
 - 7 hébergements G.A.V.
- Divers :
 - cour de service, voies de circulation, parkings et espaces verts

Tel que le tout se poursuit et comporte, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation.

Cet immeuble sera inscrit au Tableau Général des Propriétés de l'Etat sous la rubrique "GENDARMERIE NATIONALE" au titre des immeubles détenus en jouissance.

Les droits et obligations des deux parties contractantes sont réglés conformément aux dispositions du code civil et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail .

- **DUREE**

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

- **BAILLEUR**

Le bailleur s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans les conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité ;

Il assurera au preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail ;

Il s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du code civil.

- **PRENEUR**

Le preneur s'engage à effectuer dans les lieux loués tous les travaux de menu entretien et les réparations locatives tels qu'ils sont définis par les usages locaux. La liste de ces dépenses est fixée de manière analogue à celle annexée aux décrets n° 87-712 et 87-713 du 26 août 1987.

Il souffrira que le bailleur fasse effectuer les réparations urgentes et qui ne peuvent pas être différées jusqu'à la fin de la location quelque incommodité qu'elles lui causent.

- **ETAT DES LIEUX**

A la prise en possession et au plus tard dans les huit jours qui suivront la date du présent bail, il sera dressé contradictoirement par le bailleur (ou son représentant dûment accrédité) et par le représentant accrédité de la gendarmerie, un état des lieux et s'il y a lieu un inventaire en deux exemplaires des objets qui pourraient se trouver dans les locaux.

Un exemplaire de l'état des lieux et, le cas échéant, un exemplaire de l'inventaire, sera conservé par le bailleur, et l'autre par la gendarmerie.

Les indemnités dues pour la remise en état des lieux en raison des dégradations constatées en fin d'occupation, seront à la charge de l'Etat, leur évaluation fera l'objet d'un avenant au présent bail. En aucun cas l'Etat ne sera tenu à l'exécution des travaux.

- **DISPOSITIONS DIVERSES**

L'Etat pourra faire installer sur l'immeuble loué les équipements nécessaires à ses moyens de transmission radio électriques (antennes, haubans, etc...). Il sera tenu toutefois en fin de bail de démonter ces installations spécifiques.

Service instructeur
DIRECTION DE L'ARCHITECTURE

N° 2008-8-1-1

Service consulté
D.P.S.

**CONSTRUCTION DU PELOTON DE GENDARMERIE DE MONTAGNE
(P.G.M.) de MUNSTER
APPROBATION DE L'AVANT-PROJET SOMMAIRE (A.P.S.) ET DES CONDITIONS
JURIDIQUES ET FINANCIERES DE LA GENDARMERIE NATIONALE**

Résumé : Il est proposé à votre Assemblée d'entériner la proposition d'Avant-Projet Sommaire remise par les architectes KAUFFMANN & WASSMER de COLMAR, pour un montant total de 2 965 842 €/HT, afin de permettre au maître d'œuvre de poursuivre sa mission au stade de l'Avant-Projet Définitif (A.P.D.). La Collectivité doit également, pour percevoir la subvention d'investissement liée à cette construction, reproduire les conditions juridiques et financières fixées par la Gendarmerie Nationale.

Le programme du Peloton de Gendarmerie de Montagne (P.G.M.) de MUNSTER intègre la construction de 7 logements pour sous-officiers et 7 studios pour les Gendarmes Adjoints (G.A.).

Cette nouvelle gendarmerie sera implantée sur un terrain d'environ 35 ares, mis à disposition par la Communauté de Communes de la Vallée de MUNSTER. Ce terrain est situé le long de la Petite Fecht, à la sortie ouest de MUNSTER en direction de STOSSWIHR, sur le territoire de la commune de HOHROD. A noter qu'une réserve foncière d'une surface d'environ 14 ares sera aménagée pour permettre à terme une extension éventuelle.

Le programme, approuvé par la Commission Permanente le 13 avril 2007, prévoit la construction de 2 bâtiments distincts : le premier regroupant les locaux administratifs et les locaux techniques, et le second comprenant les logements des sous-officiers et les studios des Gendarmes Adjoints, pour un coût total de 2 844 300 €/HT, valeur mars 2007.

A noter que la nature du sol nécessitera des fondations spéciales estimées à 85 000 €/HT (91 puits busés en gros béton).

Compte tenu de l'actualisation des prix (coefficient BT01), l'opération globale (travaux, honoraires et divers) s'élève en valeur novembre 2007 à 2 906 875 €/HT.

1 - AVANT PROJET SOMMAIRE (A.P.S.) :

Les architectes KAUFFMANN et WASSMER, titulaires de la maîtrise d'œuvre viennent de remettre l'Avant-Projet Sommaire (A.P.S.) de cette opération, pour un projet de base (travaux seuls) de 2 101 000 €/HT, valeur novembre 2007.

La nouvelle décomposition du coût global de l'opération est la suivante :

- Bâtiment gendarmerie	570 000 €
- Bâtiment logements	1 321 000 €
- Aménagements extérieurs	210 000 €
TRAVAUX tous corps d'état	2 101 000 €
- Prestations intellectuelles, honoraires, assurance	545 748 €
- Divers (provision pour aléas et imprévus, raccordements, ...)	283 094 €
TOTAL GENERAL HT	2 929 842 €

Les études d'APS ont permis de préciser un certain nombre de points et d'en estimer le coût à leur juste valeur.

Je vous précise que l'A.P.S. est conforme aux objectifs fixés, qu'il a été validé par la SEMHA, assistant au maître d'ouvrage ainsi que par le Service des Affaires Immobilières de la Gendarmerie.

Le maître d'œuvre a chiffré deux compléments, représentant un surcoût de 36 000 €/HT :

- fourniture d'un groupe électrogène	30 000 €
- remplacement des chaudières électriques par une Pompe à Chaleur air-eau d'une puissance de 35 KW, permettant de diviser par 3 les coûts d'exploitation du chauffage	6 000 €

Compte tenu de leur intérêt, je vous propose de retenir ces deux compléments.

Par conséquent, le montant de l'A.P.S., options incluses, s'élève à **2 965 842 €/HT**, valeur novembre 2007, dont 2 137 000 € de travaux.

2 - APPROBATION DES CONDITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES :

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

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

Pour information, la subvention à percevoir serait déterminée de la façon suivante, à savoir (valeur 04/04/2008) :

170 100 € (coût plafond) x 8 (nombre logements, y compris GAV) x 18 % = 244 944 €.

En ce qui concerne la prise en bail des locaux, le loyer sera calculé avec un taux de 6 % appliqué, soit sur le montant des coûts plafonds en vigueur à la date de mise à disposition des immeubles à la Gendarmerie, soit sur les dépenses réelles TTC si celles-ci sont inférieures au montant des coûts plafonds ci-dessus. Ce loyer sera stipulé invariable pendant 9 ans, conformément aux dispositions de la circulaire du 10 janvier 1995 modifiant la circulaire du 28 janvier 1993, relative aux conditions de prise de bail par l'Etat des locaux destinés aux unités de gendarmerie.

Au titre du surcoût généré par les fondations spéciales nécessaires liées à la nature du sol, et comme le prévoit la circulaire du 28 janvier 1993 relative aux conditions de prise à bail par l'état des locaux destinés aux unités de gendarmerie départementale, édifiés par les collectivités locales, le Département peut prétendre à une majoration de loyer de 5 % au titre du surcoût lié à ces travaux.

En application de ces dispositions, le loyer annuel (selon coût plafond en vigueur au 4 avril 2008) s'élèverait à 81 648 € (hors majoration de 5 % au titre des fondations spéciales) pour les 8 logements et studios GAV du Peloton de Gendarmerie de Montagne (P.G.M.) de HOHROD.

Conformément aux dispositions du bail emphytéotique du 14 décembre 2007, il conviendra de procéder, à l'issue des travaux, au transfert de la nouvelle caserne au profit de l'office public "Habitat de Haute Alsace". Ce transfert sera formalisé par un avenant au bail emphytéotique, qui comprendra une clause reportant sur l'office l'engagement du Département sur les conditions juridiques et financières du bail.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'approuver l'Avant-Projet Sommaire, tel que déposé sur le bureau de votre Assemblée, validé par la Direction de l'Architecture, la SEMHA, assistant au maître d'ouvrage et le Service des Affaires Immobilières de la Gendarmerie pour un montant total de 2 965 842 €/HT, soit 3 547 147.03 €/TTC (valeur novembre 2007), dont 2 137 000 €/HT pour les travaux tous corps d'état, en sachant que l'Autorisation de Programme de 3.5 M€ votée sur le programme B031/2005 (gendarmeries – constructions neuves) – opération 05017100, devra être abondée du complément ultérieurement ;
- de donner votre accord ferme et sans réserve concernant les conditions juridiques et financières relatives à la prise en bail des locaux du Peloton de Gendarmerie de Montagne (P.G.M.) de HOHROD, telles qu'indiquées ci-dessus, et selon les modalités en vigueur ;
- d'autoriser le Président du Conseil Général à signer le contrat de bail annexé au présent rapport et à demander la subvention d'investissement relative à cette opération ;
- de permettre au maître d'œuvre d'entamer la phase Avant-Projet Définitif au vu de ces éléments.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles BUTTNER

DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DU HAUT-RHIN
OPERATIONS FISCALES ET FONCIERES

BAIL
D'UN IMMEUBLE AU PROFIT DE L'ETAT

PROJET

Bail de location de la caserne de GENDARMERIE DE HOHROD (Haut-Rhin)
Code unité immobilière : 680 0 XXX
Adresse : D5 bis – Commune de Hohrod
Unité bénéficiaire : P.G.H.M. de Hohrod
Terrain : superficie = 42,48 ares
Références cadastrales : Parcelles 160-161-162-163
Propriétaire : Conseil Général du HAUT-RHIN.
Composition de l'immeuble : 1 bâtiment administratif comprenant les locaux de service et techniques ainsi que les logements pour un effectif de 7 sous-officiers et 7 gendarmes-adjoints volontaires.
Durée du bail : 9 ans Départ de la location : dès mise à disposition à la gendarmerie
Montant du loyer annuel : 81 648 Euros (estimation selon coût-plafond en vigueur au 04/04/08).

ENTRE LES SOUSSIGNES:

1?) Monsieur le Président du Conseil Général du Haut-Rhin, agissant au nom et pour le compte du Département du Haut-Rhin, en vertu d'une délibération du 4 juillet 2008.

Partie ci-après dénommée ? **le bailleur** ?
d'une part,

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

Partie ci-après dénommée ? **le preneur** ?
d'autre part,

• **CONVENTION**

Monsieur le Président du Conseil Général du Haut-Rhin agissant ès qualité, donne à bail à l'Etat représenté par Monsieur le Directeur des services fiscaux assisté du commandant de groupement de gendarmerie du Haut-Rhin, l'immeuble dont la désignation suit.

Destiné à usage de caserne de gendarmerie, cet immeuble comprend :

- Les locaux de service :
 - sas d'entrée, accueil, planton, salle d'entretiens, bureau du commandant de brigade, bureau de l'adjoint, deux bureaux gradés, trois bureaux gendarmes, local radio, local archives, local magasin, pôle garde à vue : deux chambres de sûreté et un local audition, bloc sanitaire.
- Les locaux techniques :
 - garage pour véhicules de service, local ingrédients, local pour groupe électrogène.
- Les logements :
 - 1 logements de type F3
 - 4 logements de type F4
 - 2 logements de type F5
 -

- Hébergements :
 - 7 hébergements G.A.V.
- Divers :
 - cour de service, voies de circulation, parkings et espaces verts

Tel que le tout se poursuit et comporte, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation.

Cet immeuble sera inscrit au Tableau Général des Propriétés de l'Etat sous la rubrique "GENDARMERIE NATIONALE" au titre des immeubles détenus en jouissance.

Les droits et obligations des deux parties contractantes sont réglés conformément aux dispositions du code civil et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail .

- **DUREE**

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

- **BAILLEUR**

Le bailleur s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans les conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité ;

Il assurera au preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail ;

Il s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du code civil.

- **PRENEUR**

Le preneur s'engage à effectuer dans les lieux loués tous les travaux de menu entretien et les réparations locatives tels qu'ils sont définis par les usages locaux. La liste de ces dépenses est fixée de manière analogue à celle annexée aux décrets n° 87-712 et 87-713 du 26 août 1987.

Il souffrira que le bailleur fasse effectuer les réparations urgentes et qui ne peuvent pas être différées jusqu'à la fin de la location quelque incommodité qu'elles lui causent.

- **ETAT DES LIEUX**

A la prise en possession et au plus tard dans les huit jours qui suivront la date du présent bail, il sera dressé contradictoirement par le bailleur (ou son représentant dûment accrédité) et par le représentant accrédité de la gendarmerie, un état des lieux et s'il y a lieu un inventaire en deux exemplaires des objets qui pourraient se trouver dans les locaux.

Un exemplaire de l'état des lieux et, le cas échéant, un exemplaire de l'inventaire, sera conservé par le bailleur, et l'autre par la gendarmerie.

Les indemnités dues pour la remise en état des lieux en raison des dégradations constatées en fin d'occupation, seront à la charge de l'Etat, leur évaluation fera l'objet d'un avenant au présent bail. En aucun cas l'Etat ne sera tenu à l'exécution des travaux.

- **DISPOSITIONS DIVERSES**

L'Etat pourra faire installer sur l'immeuble loué les équipements nécessaires à ses moyens de transmission radio électriques (antennes, haubans, etc...). Il sera tenu toutefois en fin de bail de démonter ces installations spécifiques.

L'Etat pourra éventuellement procéder, sous réserve que le propriétaire ne puisse les financer et à condition d'avoir reçu son accord, à tous les aménagements jugés nécessaires qui resteront acquis en fin de bail au propriétaire. Le preneur ne pourra être contraint de remettre les lieux dans leur état d'origine.

Le nettoyage des cheminées, chaque année, avant le 1er novembre, la vidange des fosses d'aisance, le curage des puits d'alimentation, citernes, égouts, canalisations, puits perdus sont laissés à la charge de l'Etat.

- **IMPOSITIONS ET CONTRIBUTIONS**

Toutes les impositions ou contributions de quelque nature qu'elles soient, ainsi que toutes les charges ou taxes locales et autres, prévues ou imprévues, qui auraient rapport à l'immeuble loué, sont à la charge du bailleur, à l'exception de celles énumérées dans la liste des charges récupérables figurant en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987 qui seront remboursées par l'Etat.

Toutefois, l'article 1521 du Code Général des Impôts exonère de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères les maisons ou parties de maisons louées par un service public, l'Etat est donc dispensé du remboursement de cette taxe en ce qui concerne la partie de l'immeuble affecté au fonctionnement du service, le bailleur n'ayant pas à en acquitter le montant.

Le présent acte, qui est dispensé de la formalité de l'enregistrement (Article 10 de la loi n°69-168 du 26 décembre 1969) est exonéré du droit de timbre (article 1040-I du code général des impôts) ainsi que de la contribution annuelle représentative du droit de bail prévue par l'article 234 bis I du code général des impôts (cf. Article 234 bis II 5° du code général des impôts).

En conséquence l'Etat n'aura aucun remboursement à effectuer au titre des droits d'enregistrement.

- **ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE**

L'Etat étant son propre assureur, le bailleur le dispense de contracter une police d'assurance pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la location. En cas d'incendie, la responsabilité de l'Etat est déterminée suivant les règles du droit commun applicables aux locataires des lieux incendiés.

Le bailleur fera son affaire personnelle des polices d'assurance contre l'incendie qu'il aurait pu souscrire antérieurement à la signature du contrat de location.

Toutefois, le militaire désigné par le preneur pour occuper un logement aura l'obligation de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité d'occupant. Il devra être en mesure d'en justifier sur demande du preneur.

- **TRANSFERT DE SERVICE ET RESILIATION**

La présente location étant consentie à l'Etat, il est expressément convenu que le bénéfice du bail pourra être transféré à tout moment, à l'un de ses services à charge pour ce dernier d'assumer toutes les obligations du contrat.

En outre, et dans le cas où pour quelque cause que ce soit et notamment par suite de suppression, fusion ou transfert de service, l'Etat n'aurait plus l'utilisation des locaux loués, le présent bail serait résilié à la volonté seule du preneur, à charge pour lui de prévenir le propriétaire par simple lettre recommandée trois mois à l'avance (6 mois sur demande expresse du bailleur), sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

- **TRANSFERT DE PROPRIETE DES IMMEUBLES LOUES**

En cas de cession ou de vente de l'immeuble, les cessionnaires, acquéreurs ou héritiers seront tenus de maintenir les clauses et conditions stipulées dans le bail.

Service instructeur
DIRECTION DE L'ARCHITECTURE

N° 2008-8-1-1

Service consulté
D.P.S.

**CONSTRUCTION DU PELOTON DE GENDARMERIE DE MONTAGNE
(P.G.M.) de MUNSTER
APPROBATION DE L'AVANT-PROJET SOMMAIRE (A.P.S.) ET DES CONDITIONS
JURIDIQUES ET FINANCIERES DE LA GENDARMERIE NATIONALE**

Résumé : *Il est proposé à votre Assemblée d'entériner la proposition d'Avant-Projet Sommaire remise par les architectes KAUFFMANN & WASSMER de COLMAR, pour un montant total de 2 965 842 €/HT, afin de permettre au maître d'œuvre de poursuivre sa mission au stade de l'Avant-Projet Définitif (A.P.D.). La Collectivité doit également, pour percevoir la subvention d'investissement liée à cette construction, reproduire les conditions juridiques et financières fixées par la Gendarmerie Nationale.*

Le programme du Peloton de Gendarmerie de Montagne (P.G.M.) de MUNSTER intègre la construction de 7 logements pour sous-officiers et 7 studios pour les Gendarmes Adjoints (G.A.).

Cette nouvelle gendarmerie sera implantée sur un terrain d'environ 35 ares, mis à disposition par la Communauté de Communes de la Vallée de MUNSTER. Ce terrain est situé le long de la Petite Fecht, à la sortie ouest de MUNSTER en direction de STOSSWIHR, sur le territoire de la commune de HOHROD. A noter qu'une réserve foncière d'une surface d'environ 14 ares sera aménagée pour permettre à terme une extension éventuelle.

Le programme, approuvé par la Commission Permanente le 13 avril 2007, prévoit la construction de 2 bâtiments distincts : le premier regroupant les locaux administratifs et les locaux techniques, et le second comprenant les logements des sous-officiers et les studios des Gendarmes Adjoints, pour un coût total de 2 844 300 €/HT, valeur mars 2007.

A noter que la nature du sol nécessitera des fondations spéciales estimées à 85 000 €/HT (91 puits busés en gros béton).

Compte tenu de l'actualisation des prix (coefficient BT01), l'opération globale (travaux, honoraires et divers) s'élève en valeur novembre 2007 à 2 906 875 €/HT.

1 - AVANT PROJET SOMMAIRE (A.P.S.) :

Les architectes KAUFFMANN et WASSMER, titulaires de la maîtrise d'œuvre viennent de remettre l'Avant-Projet Sommaire (A.P.S.) de cette opération, pour un projet de base (travaux seuls) de 2 101 000 €/HT, valeur novembre 2007.

La nouvelle décomposition du coût global de l'opération est la suivante :

- Bâtiment gendarmerie	570 000 €
- Bâtiment logements	1 321 000 €
- Aménagements extérieurs	210 000 €
TRAVAUX tous corps d'état	2 101 000 €
- Prestations intellectuelles, honoraires, assurance	545 748 €
- Divers (provision pour aléas et imprévus, raccordements, ...)	283 094 €
TOTAL GENERAL HT	2 929 842 €

Les études d'APS ont permis de préciser un certain nombre de points et d'en estimer le coût à leur juste valeur.

Je vous précise que l'A.P.S. est conforme aux objectifs fixés, qu'il a été validé par la SEMHA, assistant au maître d'ouvrage ainsi que par le Service des Affaires Immobilières de la Gendarmerie.

Le maître d'œuvre a chiffré deux compléments, représentant un surcoût de 36 000 €/HT :

- fourniture d'un groupe électrogène	30 000 €
- remplacement des chaudières électriques par une Pompe à Chaleur air-eau d'une puissance de 35 KW, permettant de diviser par 3 les coûts d'exploitation du chauffage	6 000 €

Compte tenu de leur intérêt, je vous propose de retenir ces deux compléments.

Par conséquent, le montant de l'A.P.S., options incluses, s'élève à **2 965 842 €/HT**, valeur novembre 2007, dont 2 137 000 € de travaux.

2 - APPROBATION DES CONDITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES :

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

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

Pour information, la subvention à percevoir serait déterminée de la façon suivante, à savoir (valeur 04/04/2008) :

170 100 € (coût plafond) x 8 (nombre logements, y compris GAV) x 18 % = 244 944 €.

En ce qui concerne la prise en bail des locaux, le loyer sera calculé avec un taux de 6 % appliqué, soit sur le montant des coûts plafonds en vigueur à la date de mise à disposition des immeubles à la Gendarmerie, soit sur les dépenses réelles TTC si celles-ci sont inférieures au montant des coûts plafonds ci-dessus. Ce loyer sera stipulé invariable pendant 9 ans, conformément aux dispositions de la circulaire du 10 janvier 1995 modifiant la circulaire du 28 janvier 1993, relative aux conditions de prise de bail par l'Etat des locaux destinés aux unités de gendarmerie.

Au titre du surcoût généré par les fondations spéciales nécessaires liées à la nature du sol, et comme le prévoit la circulaire du 28 janvier 1993 relative aux conditions de prise à bail par l'état des locaux destinés aux unités de gendarmerie départementale, édifiés par les collectivités locales, le Département peut prétendre à une majoration de loyer de 5 % au titre du surcoût lié à ces travaux.

En application de ces dispositions, le loyer annuel (selon coût plafond en vigueur au 4 avril 2008) s'élèverait à 81 648 € (hors majoration de 5 % au titre des fondations spéciales) pour les 8 logements et studios GAV du Peloton de Gendarmerie de Montagne (P.G.M.) de HOHROD.

Conformément aux dispositions du bail emphytéotique du 14 décembre 2007, il conviendra de procéder, à l'issue des travaux, au transfert de la nouvelle caserne au profit de l'office public "Habitat de Haute Alsace". Ce transfert sera formalisé par un avenant au bail emphytéotique, qui comprendra une clause reportant sur l'office l'engagement du Département sur les conditions juridiques et financières du bail.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'approuver l'Avant-Projet Sommaire, tel que déposé sur le bureau de votre Assemblée, validé par la Direction de l'Architecture, la SEMHA, assistant au maître d'ouvrage et le Service des Affaires Immobilières de la Gendarmerie pour un montant total de 2 965 842 €/HT, soit 3 547 147.03 €/TTC (valeur novembre 2007), dont 2 137 000 €/HT pour les travaux tous corps d'état, en sachant que l'Autorisation de Programme de 3.5 M€ votée sur le programme B031/2005 (gendarmeries – constructions neuves) – opération 05017100, devra être abondée du complément ultérieurement ;
- de donner votre accord ferme et sans réserve concernant les conditions juridiques et financières relatives à la prise en bail des locaux du Peloton de Gendarmerie de Montagne (P.G.M.) de HOHROD, telles qu'indiquées ci-dessus, et selon les modalités en vigueur ;
- d'autoriser le Président du Conseil Général à signer le contrat de bail annexé au présent rapport et à demander la subvention d'investissement relative à cette opération ;
- de permettre au maître d'œuvre d'entamer la phase Avant-Projet Définitif au vu de ces éléments.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles BUTTNER

DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DU HAUT-RHIN
OPERATIONS FISCALES ET FONCIERES

BAIL
D'UN IMMEUBLE AU PROFIT DE L'ETAT

PROJET

Bail de location de la caserne de GENDARMERIE DE HOHROD (Haut-Rhin)
Code unité immobilière : 680 0 XXX
Adresse : D5 bis – Commune de Hohrod
Unité bénéficiaire : P.G.H.M. de Hohrod
Terrain : superficie = 42,48 ares
Références cadastrales : Parcelles 160-161-162-163
Propriétaire : Conseil Général du HAUT-RHIN.
Composition de l'immeuble : 1 bâtiment administratif comprenant les locaux de service et techniques ainsi que les logements pour un effectif de 7 sous-officiers et 7 gendarmes-adjoints volontaires.
Durée du bail : 9 ans Départ de la location : dès mise à disposition à la gendarmerie
Montant du loyer annuel : 81 648 Euros (estimation selon coût-plafond en vigueur au 04/04/08).

ENTRE LES SOUSSIGNES:

1?) Monsieur le Président du Conseil Général du Haut-Rhin, agissant au nom et pour le compte du Département du Haut-Rhin, en vertu d'une délibération du 4 juillet 2008.

Partie ci-après dénommée ? **le bailleur** ?
d'une part,

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

Partie ci-après dénommée ? **le preneur** ?
d'autre part,

• **CONVENTION**

Monsieur le Président du Conseil Général du Haut-Rhin agissant ès qualité, donne à bail à l'Etat représenté par Monsieur le Directeur des services fiscaux assisté du commandant de groupement de gendarmerie du Haut-Rhin, l'immeuble dont la désignation suit.

Destiné à usage de caserne de gendarmerie, cet immeuble comprend :

- Les locaux de service :

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

- Les locaux techniques :

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

- Les logements :

- 1 logements de type F3
- 4 logements de type F4
- 2 logements de type F5
-

- Hébergements :
 - 7 hébergements G.A.V.
- Divers :
 - cour de service, voies de circulation, parkings et espaces verts

Tel que le tout se poursuit et comporte, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation.

Cet immeuble sera inscrit au Tableau Général des Propriétés de l'Etat sous la rubrique "GENDARMERIE NATIONALE" au titre des immeubles détenus en jouissance.

Les droits et obligations des deux parties contractantes sont réglés conformément aux dispositions du code civil et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail .

- **DUREE**

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

- **BAILLEUR**

Le bailleur s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans les conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité ;

Il assurera au preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail ;

Il s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du code civil.

- **PRENEUR**

Le preneur s'engage à effectuer dans les lieux loués tous les travaux de menu entretien et les réparations locatives tels qu'ils sont définis par les usages locaux. La liste de ces dépenses est fixée de manière analogue à celle annexée aux décrets n° 87-712 et 87-713 du 26 août 1987.

Il souffrira que le bailleur fasse effectuer les réparations urgentes et qui ne peuvent pas être différées jusqu'à la fin de la location quelque incommodité qu'elles lui causent.

- **ETAT DES LIEUX**

A la prise en possession et au plus tard dans les huit jours qui suivront la date du présent bail, il sera dressé contradictoirement par le bailleur (ou son représentant dûment accrédité) et par le représentant accrédité de la gendarmerie, un état des lieux et s'il y a lieu un inventaire en deux exemplaires des objets qui pourraient se trouver dans les locaux.

Un exemplaire de l'état des lieux et, le cas échéant, un exemplaire de l'inventaire, sera conservé par le bailleur, et l'autre par la gendarmerie.

Les indemnités dues pour la remise en état des lieux en raison des dégradations constatées en fin d'occupation, seront à la charge de l'Etat, leur évaluation fera l'objet d'un avenant au présent bail. En aucun cas l'Etat ne sera tenu à l'exécution des travaux.

- **DISPOSITIONS DIVERSES**

L'Etat pourra faire installer sur l'immeuble loué les équipements nécessaires à ses moyens de transmission radio électriques (antennes, haubans, etc...). Il sera tenu toutefois en fin de bail de démonter ces installations spécifiques.

L'Etat pourra éventuellement procéder, sous réserve que le propriétaire ne puisse les financer et à condition d'avoir reçu son accord, à tous les aménagements jugés nécessaires qui resteront acquis en fin de bail au propriétaire. Le preneur ne pourra être contraint de remettre les lieux dans leur état d'origine.

Le nettoyage des cheminées, chaque année, avant le 1er novembre, la vidange des fosses d'aisance, le curage des puits d'alimentation, citernes, égouts, canalisations, puits perdus sont laissés à la charge de l'Etat.

- **IMPOSITIONS ET CONTRIBUTIONS**

Toutes les impositions ou contributions de quelque nature qu'elles soient, ainsi que toutes les charges ou taxes locales et autres, prévues ou imprévues, qui auraient rapport à l'immeuble loué, sont à la charge du bailleur, à l'exception de celles énumérées dans la liste des charges récupérables figurant en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987 qui seront remboursées par l'Etat.

Toutefois, l'article 1521 du Code Général des Impôts exonère de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères les maisons ou parties de maisons louées par un service public, l'Etat est donc dispensé du remboursement de cette taxe en ce qui concerne la partie de l'immeuble affecté au fonctionnement du service, le bailleur n'ayant pas à en acquitter le montant.

Le présent acte, qui est dispensé de la formalité de l'enregistrement (Article 10 de la loi n°69-168 du 26 décembre 1969) est exonéré du droit de timbre (article 1040-I du code général des impôts) ainsi que de la contribution annuelle représentative du droit de bail prévue par l'article 234 bis I du code général des impôts (cf. Article 234 bis II 5° du code général des impôts).

En conséquence l'Etat n'aura aucun remboursement à effectuer au titre des droits d'enregistrement.

- **ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE**

L'Etat étant son propre assureur, le bailleur le dispense de contracter une police d'assurance pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la location. En cas d'incendie, la responsabilité de l'Etat est déterminée suivant les règles du droit commun applicables aux locataires des lieux incendiés.

Le bailleur fera son affaire personnelle des polices d'assurance contre l'incendie qu'il aurait pu souscrire antérieurement à la signature du contrat de location.

Toutefois, le militaire désigné par le preneur pour occuper un logement aura l'obligation de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité d'occupant. Il devra être en mesure d'en justifier sur demande du preneur.

- **TRANSFERT DE SERVICE ET RESILIATION**

La présente location étant consentie à l'Etat, il est expressément convenu que le bénéfice du bail pourra être transféré à tout moment, à l'un de ses services à charge pour ce dernier d'assumer toutes les obligations du contrat.

En outre, et dans le cas où pour quelque cause que ce soit et notamment par suite de suppression, fusion ou transfert de service, l'Etat n'aurait plus l'utilisation des locaux loués, le présent bail serait résilié à la volonté seule du preneur, à charge pour lui de prévenir le propriétaire par simple lettre recommandée trois mois à l'avance (6 mois sur demande expresse du bailleur), sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

- **TRANSFERT DE PROPRIETE DES IMMEUBLES LOUES**

En cas de cession ou de vente de l'immeuble, les cessionnaires, acquéreurs ou héritiers seront tenus de maintenir les clauses et conditions stipulées dans le bail.

- **PRIX DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **81.648 Euros** (estimation selon coût-plafond de 170 100 \ en vigueur au 04/04/08).

Ce loyer sera payable trimestriellement et à terme échu sur mandat du commissaire résident en circonscription de gendarmerie de METZ auprès du trésorier payeur général de la Moselle, sur le compte du Département du Haut-Rhin (virement Trésor), PAYEUR DEPARTEMENTAL DU HAUT-RHIN A COLMAR – compte Banque de France n° 30001/00307/C6830000000/86

- **REVISION DU LOYER**

Le loyer est stipulé non révisable pendant la durée du présent bail.

- **RENOUVELLEMENT DE BAIL**

A l'issue du présent bail, et sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie, au moins six mois à l'avance, la poursuite de la location sera constatée par des baux successifs de même durée. Le nouveau loyer sera alors estimé par le service des domaines en fonction de la valeur locative réelle des locaux, sans toutefois pouvoir excéder celui qui résulterait de l'actualisation du loyer initial en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE intervenue pendant la période considérée. Ce loyer sera stipulé révisable triennalement selon la même méthode.

- **PROCEDURE**

Pour tous les litiges qui pourraient provenir de l'exécution du présent bail conformément à l'article R 158 -1(dernier alinéa) du Code du Domaine de l'Etat, le domaine est compétent pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat. L'agent judiciaire du Trésor est compétent si ladite exécution tend à faire déclarer l'Etat créancier ou débiteur de sommes d'argent. Pour les litiges qui pourraient survenir à tout autre titre notamment ceux relatifs à l'exécution pure et simple d'une clause du contrat, le service occupant est seul compétent.

Le présent acte est établi en trois exemplaires dont un pour la direction des services fiscaux et un respectivement pour le service intéressé et pour le bailleur.

DONT ACTE.

Fait à COLMAR le

LE BAILLEUR

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

LE COMMANDANT DE GROUPEMENT