

Rapport du Président

Commission Permanente du
vendredi 5 septembre 2008

Service instructeur
Service du Patrimoine
et du Droit des Sols

N° 2008-9-1-9

Service consulté

MISE A DISPOSITION DE LOCAUX AU PROFIT DE L'APA

Résumé : le présent rapport a pour objet d'autoriser la passation d'une convention de mise à disposition de locaux au profit de l'Association Haut-Rhinoise d'Aide aux Personnes Agées (APA), dans les bâtiments de l'ancien Quartier Plessier à ALTKIRCH, moyennant une redevance annuelle de 16 300,00 €, hors charges locatives.

Lors de la création de l'antenne du Sundgau à ALTKIRCH, dans les bâtiments de l'ancien Quartier Plessier, le Département du Haut-Rhin a intégré l'Association Haut-Rhinoise d'Aide aux Personnes Agées (APA) dans le projet d'aménagement de l'immeuble. L'association bénéficie ainsi de 124 m² de locaux au rez-de-cour, affectés au service de portage des repas, et de 8 bureaux représentant 136 m² au 2^{ème} étage.

La mise à disposition de ces locaux serait consentie pour une durée de six ans, renouvelable par tacite reconduction. La redevance pourrait être fixée sur la base de l'estimation de la valeur locative effectuée par France Domaine, à savoir 11 300 € par an pour les bureaux du 2^{ème} étage, et 5 000 € par an pour les locaux du rez-de-cour, soit un loyer annuel total de 16 300 € par an.

Avec votre accord, ces conditions seraient formalisées par la signature d'une convention dont le projet vous est proposé en annexe.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'approuver les termes de la convention à conclure entre l'APA et le Département du Haut-Rhin pour la mise à disposition de locaux au profit de l'association à ALTKIRCH, Quartier Plessier, selon le projet annexé au rapport,
- d'autoriser la signature de cette convention,
- de préciser que la recette correspondante, d'un montant total annuel de 16 300,00 € hors charges locatives, sera recouvrée au chapitre 75 nature 752, fonction 0202 du budget départemental.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles BUTTNER



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. : 2008—062L/0036

LOCATION

1. **Service consultant :** Conseil Général du Haut-Rhin
Direction du Patrimoine Départemental et du Droit des Sols
100 avenue d'Alsace – BP 20351 – 68006 Colmar Cedex
2. **Date de la consultation :** le 16/1/2008 – réf. Mme Hirtz
3. **Opération soumise au contrôle (objet et but) :** Valeur locative de bureaux
4. **Propriétaire présumé :** Département
5. **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**

COMMUNE de CARSPACH

Quartier Plessier – AV. du 8^{ème} Régiment de Hussards

Section 7 n° 228-231

Les locaux destinés à l'APA et au SAVS seront situés dans le bâtiment central (n° 2) du Quartier Plessier.

L'immeuble a été entièrement réhabilité (réhabilitation lourde) et regroupera différents services du Conseil Général dans la « Maison du Département » à compter du 1/3/2008.

Le SAVS occupera 2 bureaux et une salle de réunion au rez-de-chaussée pour une superficie totale de 54 m².

Ces locaux, équipés de linoléum au sol, de fibres peintes aux murs, d'éclairage dans les faux-plafonds, du chauffage collectif au gaz, de fenêtres double vitrage et stores extérieurs, de câblage informatique et téléphonique, d'une alarme, seront meublés selon les vœux du SAVS.

L'APA occupera 124 m² de locaux en rez-de-cour, accessibles aux véhicules et destinés au portage des repas (fournis par un traiteur). Ces locaux ont été aménagés spécialement avec 2 chambres froides, bureaux, local ménage, sanitaires, vestiaires, réserves ainsi qu'un local archives (sol en résine dans tous ces locaux).

L'APA occupera également 8 bureaux d'une superficie de 136 m² au 2^{ème} étage, accessibles par ascenseur et disposera des toilettes situées dans l'aile.

Les bureaux sont équipés de linoléum au sol, fibres peintes aux murs, câblage téléphonique et informatique, éclairage par temporisation, chauffage collectif au gaz, fenêtres double vitrage et stores (sauf les 2 au nord) et disposeront d'armoires murales.

9. Bases d'estimation retenues : 4 600 € HT/an pour les bureaux meublés du SAVS

11 300 € HT/an pour les bureaux de l'APA

5 000 € HT/an pour les locaux du « portage de repas »

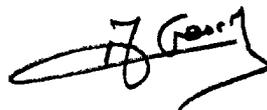
13. Observations particulières :

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 1 an.

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.

A Colmar, le 12 février 2008

*Pl Le Trésorier-Payeur Général,
et par délégation,*



*André GASCHÉ,
Inspecteur Principal.*

PROJET
CONVENTION
de mise à disposition de locaux

Entre les soussignés :

- 1) 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 désignée "le PROPRIETAIRE", d'une part,

et

- 2) 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 désigné "le PRENEUR", d'autre part,

lesquels ont exposé ce qui suit :

ARTICLE 1. EXPOSE

Le Département du Haut-Rhin est propriétaire d'un immeuble à ALTKIRCH, situé Quartier Plessier, avenue du 8^{ème} Régiment de Hussards, Section 7 n° 228 et 231, dit « bâtiment central ».

La présente convention a pour objet de définir les conditions de mise à disposition de locaux dans ce bâtiment au profit du PRENEUR sus-nommé.

ARTICLE 2. DESIGNATION DES LIEUX

Les locaux, d'une superficie totale de 260 m², sont répartis comme suit :

Au rez-de-cour, 124 m² comprenant :

- 2 chambres froides,
- bureaux,
- local ménage, sanitaires,
- vestiaires,
- réserves,
- local archives

Au 2^{ème} étage, 136 m² comprenant :

- 8 bureaux

ainsi que le tout existe, sans exceptions ni réserves, le locataire déclarant connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans l'état dans lequel ils se trouvent.

Le PRENEUR aura également accès à l'ensemble des parties communes de l'immeuble : entrée, escaliers, ascenseur accessible aux handicapés, sanitaires.

ARTICLE 3. DURÉE ET RESILIATION

La présente convention est conclue pour une durée de six ans à compter de sa signature. Elle pourra être renouvelée par tacite reconduction.

Si l'une des deux parties voulait y mettre fin, elle devrait avertir l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de trois mois.

Le Département se réserve la faculté de résilier de plein droit le présent accord sans préavis ni indemnité en cas de non respect par l'association de l'une des clauses exposées ci-dessus dès lors que dans le mois suivant la réception de la mise en demeure envoyée par la collectivité par lettre recommandée avec accusé de réception, l'association n'aura pas pris les mesures appropriées, ou sans mise en demeure en cas de faute lourde.

Par ailleurs, la présente convention sera résiliée de plein droit en cas de faillite, de liquidation judiciaire, d'insolvabilité notoire de l'association et également en cas de dissolution.

ARTICLE 4. CONDITIONS FINANCIERES

4.1. Redevance

La présente mise à disposition est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle de 16 300,00 €, due à compter du 1^{er} mars 2008, répartie comme suit :

- locaux situés en rez-de-cour :	5 000 €
- locaux au 2 ^{ème} étage :	<u>11 300 €</u>
- TOTAL	16 300 €

Cette redevance est conforme à l'estimation délivrée par France Domaine en date du 12 février 2008, sous référence 2008-062L/0036.

La redevance sera versée en quatre versements égaux les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre chaque année, à raison de 4 075,00 €.

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 1^{er} janvier 2009, et sera limitée en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction du 2^e 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 devront être exclusivement affectés par le PRENEUR à la réalisation de la mission qui lui est dévolue par ses statuts. Toute modification devra faire l'objet d'un accord exprès du Département.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. Obligations du PRENEUR

Le PRENEUR 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 du PROPRIETAIRE, ou la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux mis à disposition.

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

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 PROPRIETAIRE.

5.5. Conditions d'hygiène et de sécurité

L'utilisation des locaux mis à disposition par le Département du Haut-Rhin s'effectuera dans le respect de l'ordre public, de l'hygiène et des bonnes mœurs.

Le PRENEUR s'engage à respecter les consignes générales de sécurité, ainsi que les consignes spécifiques données par l'agent du Département du Haut-Rhin responsable du bâtiment dans lequel se situent les locaux mis à disposition. Le PRENEUR reconnaît avoir constaté l'emplacement des dispositifs d'alarme, des moyens d'extinction des feux, et avoir pris connaissance des itinéraires d'évacuation et des issues de secours.

Le PRENEUR s'engage à contrôler les entrées et sorties de ses visiteurs et usagers et à faire respecter par ces derniers les règles de sécurité. Eu égard à la présence de dossiers confidentiels et de matériel médical dans le bâtiment, le PRENEUR s'engage à exercer une surveillance aussi bien de son personnel que des usagers qu'il reçoit.

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 propriétaire.

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

Le PRENEUR devra faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, son mobilier ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie notoirement solvable et justifier de cette assurance et du paiement des primes, à toute demande du bailleur.

Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer en même temps le propriétaire, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux loués et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet, 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°
- la fiche communale de
- 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 , 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.

Le PROPRIETAIRE :

A Colmar, le

Pour le Département du Haut-Rhin

Le Président du Conseil Général

Le PRENEUR :

À, le

Pour le propriétaire