

Rapport du Président

Commission Permanente du
vendredi 20 mars 2009

Service instructeur

Service du Patrimoine
et du Droit des Sols

N° CP-2009-4-1-12

Service consulté

Direction de l'Architecture
Direction des Affaires Juridiques

**GENDARMERIE DE ROUFFACH
AVENANT N° 1 AU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

Résumé : Le présent rapport a pour objet d'approuver les termes de l'avenant n° 1 au bail emphytéotique administratif du 14 décembre 2007 conclu entre l'Office Public de l'Habitat du Haut-Rhin HABITATS DE HAUTE-ALSACE (HHA) et le Département du Haut-Rhin pour le transfert de la nouvelle caserne de gendarmerie de ROUFFACH, et d'autoriser sa signature moyennant le versement d'un montant de 1 340 272 € correspondant aux loyers capitalisés sur la durée du bail emphytéotique et versés en une seule fois.

Par délibération du 23 novembre 2007, notre assemblée a autorisé la signature d'un bail emphytéotique administratif d'une durée de 50 ans entre le Département du Haut-Rhin et HHA, portant sur l'ensemble des casernes de gendarmerie appartenant à la collectivité. Ce contrat, signé le 14 décembre 2007 prévoit dans son article 15 des promesses de bail concernant quatre nouvelles casernes de gendarmerie prévues sur la période 2008-2011 à DANNEMARIE, WITTELSHEIM, ROUFFACH et MUNSTER.

La construction de la caserne de Gendarmerie de ROUFFACH arrivant à son terme, ce site doit, à compter du 1^{er} juin 2009, être ajouté au périmètre du bail emphytéotique administratif par avenant.

Il s'agit d'un immeuble comportant des locaux de service et techniques, 13 logements pour les familles, des garages de service avec locaux de stockage, parkings et espaces verts, construit sur la parcelle cadastrée comme suit :

Commune de ROUFFACH

Section 63, parcelle n° 308/135 d'une superficie de 41,68 ares

Au vu des éléments administratifs, techniques et financiers concernant cette construction, les loyers capitalisés versés en une seule fois au Département par HHA ont été fixés à 1 340 272 €.

L'avenant qui vous est proposé en annexe a été élaboré en concertation avec HHA et la Direction de l'Architecture. Outre la description des biens transférés et des conditions financières de l'opération, ce contrat prévoit la remise des diagnostics obligatoires ainsi que les dispositions nécessaires s'agissant des responsabilités liées à la construction qui restent

assumées par le Département, à savoir la garantie de parfait achèvement et de bon fonctionnement et la résorption complète des désordres éventuels.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'approuver les termes de l'avenant n° 1 au bail emphytéotique du 14 décembre 2007 conclu entre l'Office Public de l'Habitat du Haut-Rhin HABITATS DE HAUTE-ALSACE (HHA) et le Département du Haut-Rhin, dont le projet est annexé au présent rapport,
- d'autoriser la signature de cet avenant aux conditions exposées dans le rapport,
- de préciser que la recette correspondante, d'un montant total de 1 340 272 €, sera recouvrée sur le budget 2009 de la collectivité, sur l'opération 2009-B656-476, chapitre 75, fonction 11 nature 752.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by 'B' and 'T' with a long horizontal stroke extending to the right.

Charles BUTTNER

ACTE N°
AVENANT N° 1 AU BAIL
EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF
DU 14 DECEMBRE 2007
PRIX : 1.340.272 €

Par devant nous soussigné, Monsieur Charles BUTTNER, Président du Conseil Général du Haut-Rhin, agissant en sa qualité d'Officier Public, ont comparu :

1. Le Département du Haut-Rhin, avec siège à COLMAR 100 Avenue d'Alsace 68006 COLMAR Cedex, représenté par Monsieur Rémy WITH, agissant au nom et pour le compte du Département du Haut-Rhin, en vertu des délibérations du Conseil Général du xxx et de la Commission Permanente en date du xxx, figurant en annexe 1 ;

Propriétaire, d'une part,
Ci-après dénommé « LE BAILLEUR »,

2. Habitats de Haute-Alsace, Office Public de l'Habitat du Haut-Rhin, ayant son siège social 73 rue de Morat à COLMAR, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de COLMAR sous le n° B 483 755 518, représenté par M. Bernard OTTER, Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes par la délibération du Bureau du Conseil d'Administration du 29 janvier 2009, figurant en annexe 2 ;

Emphytéote, d'autre part,
Ci-après dénommé « LE PRENEUR »

Lesquels ont déclaré ce qui suit :

EXPOSÉ

Le bail emphytéotique administratif signé le 14 décembre 2007 entre le PRENEUR et le BAILLEUR prévoit dans son article 15 des promesses de bail concernant quatre nouvelles casernes de gendarmerie construites sur la période 2008-2011 à DANNEMARIE, WITTELSHEIM, ROUFFACH et MUNSTER. Dès achèvement des constructions précitées, le BAILLEUR souhaite transférer les charges du propriétaire au Preneur pour la durée dudit bail.

Le présent avenant a pour objet de contractualiser la promesse de bail du BAILLEUR au PRENEUR concernant la caserne de Gendarmerie de ROUFFACH (Haut-Rhin).

1) MODIFICATION DE L'ARTICLE 2. DESIGNATION ET ORIGINE DES BIENS

L'alinéa 2.15 du bail emphytéotique est complété comme suit :

« Nouvelle affectation

Cette unité foncière est abandonnée par la Gendarmerie Nationale à compter du **1^{er} juin 2009**. En application des dispositions prévues à l'article 4 du bail en cas de résiliation de la convention de location par l'Etat, il est convenu entre les parties que ce site sera réaffecté à une nouvelle opération d'intérêt général, à savoir la création de logements locatif sociaux. »

L'article 2 est complété par l'alinéa 2.20 créé comme suit :

« 2.20 Caserne de Gendarmerie de ROUFFACH, 4 rue de l'Europe

A compter du 1^{er} juin 2009, les biens ci-dessous désignés sont inclus dans la liste des biens confiés au PRENEUR.

Il s'agit d'un ensemble immobilier cadastré comme suit :

Commune	Section	Parc	Lieu-dit	Superficie
ROUFFACH	63	308/130	ZIEGELBRUECKLEFELD	41,68 ares

Sur cette unité foncière sont édifiés les éléments énumérés ci-après.

Un bâtiment comprenant :

Des locaux de service :

- salle d'accueil public, salle du planton, salle d'audition, bureau commandant de communauté de brigades, bureau commandant de brigade, bureau gradés, bureau gendarmes, local transmission, local archives, chambres de sureté, sanitaire hommes/femmes et dégagement

Des locaux techniques :

- Local ingrédients, magasin, local groupe électrogène et garage

Des logements :

- 3 logements de type F3
- 7 logements de type F4
- 3 logements de type F5

Divers :

- une cour de service, voies de circulation, parkings et espaces verts

Origine de propriété :

Cette unité foncière figure au feuillet du Livre Foncier de Rouffach comme appartenant au Département du Haut-Rhin pour avoir acquis son terrain d'assiette auprès de la Société d'Équipement Sud Alsace par acte administratif reçu le 25 août 2005. »

2) MODIFICATION DE L'ARTICLE 4. PRISE D'EFFET ET CONDITIONS DU BAIL

A compter du 1^{er} juin 2009, l'article 4 du bail est complété comme suit.

2.1) Modification de l'article 4.1 DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

L'article 4.1.3. AUTRES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES est complété comme suit :

« Le diagnostic de performance énergétique relatif à l'unité foncière de ROUFFACH désignée à l'article 2.20 est remis ce jour au PRENEUR (annexe 3). »

L'article 4.2 Plan de prévention des risques naturels et technologiques est complété par l'alinéa suivant :

« o La commune de ROUFFACH est concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, à savoir par le PPRI de la Lauch approuvé le 23.06.2006 relatif aux aléas d'inondation ; il résulte de la consultation de ce plan que la nouvelle unité foncière de ROUFFACH désignée à l'article 2.20 du bail est incluse dans une zone affectée par des remontées de nappe à moins de deux mètres du sol. »

L'annexe 4 du bail emphytéotique est complétée par la carte des zones inondables jointe au présent avenant et comportant l'indication de la situation de l'immeuble ainsi que par le formulaire Etat des Risques correspondant.

2.2) Ajout de l'article 4.3 GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

Le bail emphytéotique administratif est complété par l'article 4.3 ci-dessous :

« 4.3 – Garantie de parfait achèvement et de bon fonctionnement

S'agissant de l'ensemble immobilier désigné à l'article 2.20 : Caserne de Gendarmerie de ROUFFACH, 4 rue de l'Europe, le BAILLEUR reste responsable de la gestion de la garantie de parfait achèvement et de bon fonctionnement et de la résorption complète, sans limite de temps, des désordres signalés par lui directement ou à la demande du PRENEUR soit au moyen de réserves mentionnées au procès verbal de réception des divers travaux de constructions du casernement, soit postérieurement à la réception.

Dans les deux ans suivant la réception des travaux, le PRENEUR signalera tout désordre relevant des garanties de parfait achèvement et de bon fonctionnement par écrit simple au BAILLEUR qui s'engage à prendre toutes les mesures adéquates pour les solutionner dans le meilleur délai. Le BAILLEUR tiendra trimestriellement informé le PRENEUR de l'état d'avancement du traitement des désordres en cours relevant de cette garantie. »

3) MODIFICATION DE L'ARTICLE 7.2 MODALITÉS D'EXÉCUTION DES TRAVAUX ET CONDITIONS FINANCIERES

Le 4^{ème} paragraphe de l'article 7.2 du présent bail est complété comme suit :

« - Au vu des éléments administratifs, techniques et financiers ayant concourus à la réalisation du casernement de la nouvelle gendarmerie de ROUFFACH désignée à l'article 2.20, les travaux de maintenance et d'amélioration détaillés à l'article 7 du bail emphytéotique administratif et à réaliser sur la durée du bail sont évalués comme suit :

- sur les dix premières années civiles faisant suite à la signature de l'avenant n° 1 au bail emphytéotique administratif : 123.980,00 € TTC,
- par an à compter de la onzième année civile faisant suite à la signature de l'avenant n° 1 au bail emphytéotique administratif et sur la durée résiduelle du bail : 25.978,00 € TTC. »

4) MODIFICATION DE L'ARTICLE 12 - LOYER

L'article 12. du bail est complété comme suit :

« A compter du 1^{er} juin 2009, le bail emphytéotique administratif est consenti et accepté moyennant un loyer capitalisé supplémentaire fixé à la somme de 1.340.272 € (un million trois cent quarante mille deux cent soixante douze euros) correspondant aux loyers relatifs à la caserne de gendarmerie de ROUFFACH désignée à l'article 2.20 capitalisés sur la durée restante du bail.

Ce loyer supplémentaire sera versé dans les caisses du Payeur Départemental du Haut-Rhin, sur le compte ouvert au nom du Département du Haut-Rhin, dans le mois qui suivra la délivrance, par le Livre Foncier de Rouffach, du certificat d'inscription de la charge grevant l'immeuble. »

LE RESTE SANS CHANGEMENT

Fait à COLMAR, le

POUR LE PRENEUR,
Habitats de Haute Alsace
Le Directeur Général

POUR LE BAILLEUR,
Le Département du Haut-Rhin
Le Vice-Président du Conseil Général

Bernard OTTER

Rémy WITH

Le Président du Conseil Général du Haut-Rhin

Charles BUTTNER

ANNEXES

	Page
Annexe 1 – Délibération de la Commission Permanente du XXX	6
Annexe 2 – Délibération du Bureau du Conseil d'Administration du 29 janvier 2009	7
Annexe 3 – Diagnostic de Performance Énergétique	8
Annexe 4 – Plan de prévention des risques naturels et technologiques	9

Annexe 1 – Délibération de la Commission Permanente du XXX

Annexe 3 – Diagnostic de Performance Énergétique

Annexe 4 – Plan de prévention des risques naturels et technologiques

LAUCH - Planche n°16

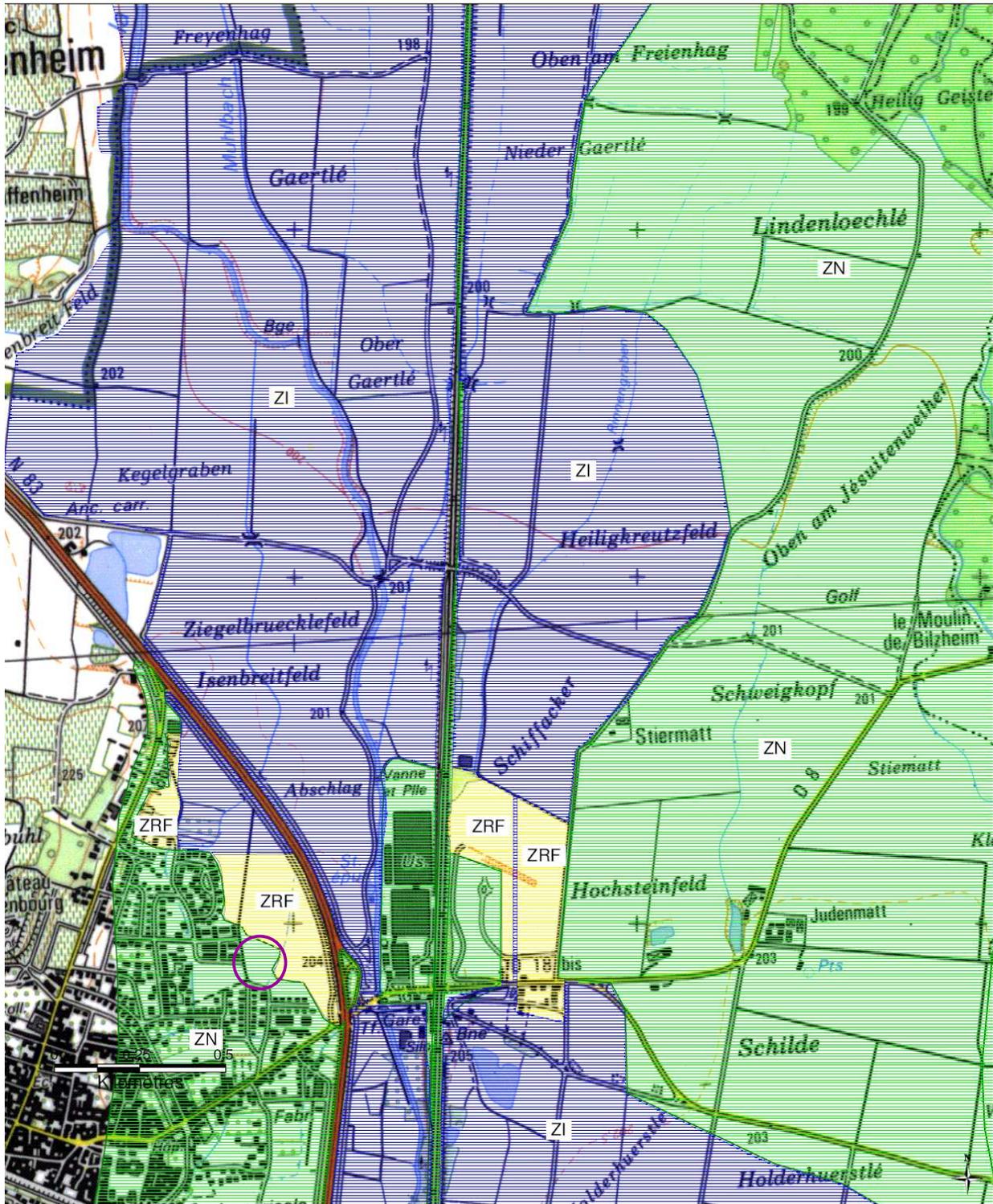


Préfecture du Haut-Rhin
Direction Départementale
de l'Agriculture et de la Forêt

ZONES INONDABLES DANS LE DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN

Commune de ROUFFACH - 3/4

PPRI de la Lauch approuvé par arrêté préfectoral du 23 juin 2006



- ZI - Zones inondables par débordement en cas de crue centennale
- ZRF - Zones à risque faible, en particulier si rupture de digue
- ZR - Zones à risque élevé en cas de rupture de digue
- ZN - Zones affectées par des remontées de nappe à moins de deux mètres du sol
- Dignes

Site d'implantation de la nouvelle unité foncière de ROUFFACH

Juillet 2006

Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° **2006-241-24**

du **29 août 2006**

mis à jour le

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

4 rue de l'Europe ROUFFACH 68250

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit**

oui

non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation**

oui

non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé**

oui

non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation Crue torrentielle Remontée de nappe
Avalanche Mouvement de terrain Sécheresse
Séisme Cyclone Volcan
Feux de forêt autre

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRT]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **approuvé**

oui

non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **prescrit** *

oui

non

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique Effet de surpression Effet toxique

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

zone Ia

zone Ib

zone II

zone III

Zone 0

pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Copie du zonage réglementaire du 23 juin 2006

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom
rayer la mention inutile

Département du Haut-Rhin

8. Acquéreur – Locataire Nom prénom
rayer la mention inutile

HABITATS DE HAUTE ALSACE

9. Date

à **COLMAR**

le