

**Rapport du Président**

Commission Permanente du  
vendredi 27 novembre 2009

**Service instructeur**  
Direction du patrimoine et des sols

N° CP-2009-15-1-6

**Service consulté**

**GENDARMERIE DE WITTELSHEIM  
AVENANT N° 3 AU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

Résumé : *Le présent rapport a pour objet d'approuver les termes de l'avenant n° 3 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 WITTELSHEIM, et d'autoriser sa signature moyennant le versement d'un montant de 1 550 394 € 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. Les constructions à ROUFFACH et DANNEMARIE sont achevées. Leur transfert est réalisé pour l'une (ROUFFACH) et en voie d'achèvement pour l'autre (DANNEMARIE). La construction de la caserne de gendarmerie de WITTELSHEIM arrivant à son terme, ce site doit aussi être ajouté au périmètre du bail emphytéotique administratif par avenant.

Il s'agit d'un ensemble immobilier comportant 1 bâtiment administratif de locaux de service et techniques, et 3 bâtiments d'habitation comprenant 14 logements pour les familles, 3 hébergements, ainsi que des parkings et espaces verts, le tout construit sur une emprise représentant 1,08 ha, cadastrée comme suit :

Commune de WITTELSHEIM :

Section	Parcelle	Contenance	Adresse parcelle
29	279	2 a 18 ca	KALTER GRUND
29	280	0 a 77 ca	KALTER GRUND
29	685	44 a 07 ca	RUE DE REININGUE
29	723	21 a 97 ca	RUE CHARLES SAUTER
29	725	0 a 52 ca	KALTER GRUND
29	727	3 a 55 ca	KALTER GRUND
29	729	6 a 45 ca	KALTER GRUND
29	731	5 a 94 ca	KALTER GRUND
29	733	3 a 37 ca	KALTER GRUND
29	735	3 a 34 ca	KALTER GRUND
29	737	3 a 14 ca	KALTER GRUND
29	739	3 a 21 ca	KALTER GRUND
29	740	1 a 57 ca	KALTER GRUND
<b>TOTAL</b>		<b>100 a 08 ca</b>	

Au vu des éléments administratifs, techniques et financiers concernant cette construction, la promesse de bail a été consentie et acceptée moyennant des loyers capitalisés versés en une seule fois au Département par HHA à hauteur de 1 550 394 €.

L'avenant qui vous est proposé en annexe a été élaboré en concertation avec 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.

En conclusion, je vous propose :

- d'approuver les termes de l'avenant n° 3 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 1 550 394 €, sera recouvrée sur le budget 2010 de la collectivité, chapitre 75, fonction 11 nature 752.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT



Charles BUTTNER

# Conseil Général Haut-Rhin

Direction du Patrimoine  
Départementale et du Droit des Sols

Monsieur le Trésorier Payeur Général  
France DOMAINE  
Cité administrative Léon Macker  
Bât. J  
3 rue Fleischhauer  
68026 COLMAR CEDEX

Dossier suivi par Marie-Rose HIRTZ  
Tél. 03.89.30.63.50.

Colmar, le 15 SEP. 2009

Monsieur,

Vous avez été informé fin 2007 de la signature entre le Département du Haut-Rhin et Habitats de Haute Alsace (HHA) d'un bail emphytéotique administratif d'une durée de 50 ans portant sur 19 sites départementaux affectés à la Gendarmerie Nationale. Ce bail comportait également dans son article 15 une promesse portant sur quatre nouvelles casernes à construire par le Département.

L'une d'elle, la nouvelle caserne de WITTELSHEIM, est en passe d'être achevée, et sera transférée à HHA à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2009, par avenant au bail emphytéotique administratif.

Il s'agit de quatre bâtiments comportant des locaux de service et techniques, 14 logements familles, 3 hébergements gendarmes adjoints volontaires, parkings et espaces verts, construits sur les parcelles cadastrées comme suit :

#### Commune de WITTELSHEIM

Section 29, parcelles n° 279, n° 280, n° 685, n° 723, n° 725, n° 727, n° 729, n° 731, n° 733, n° 735, n° 737, n° 739 et n° 740.

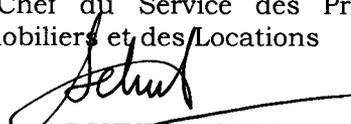
Au vu des éléments administratifs, techniques et financiers concernant cette construction, les loyers capitalisés versés en une seule fois au Département par HHA ont été fixés à 1 550 394 €.

Pour me permettre de soumettre ce dossier aux délibérations de la Commission Permanente du Conseil Général, il me serait agréable d'obtenir votre avis au sujet des conditions financières de cette opération.

Vous en remerciant à l'avance,

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Chef du Service des Projets  
Immobiliers et des Locations

  
Florence SCHUHAMACHER

PROJET  
ACTE N°  
AVENANT N° 3 AU BAIL  
EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF  
DU 14 DECEMBRE 2007  
PRIX : 1 550 394 €

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 03 avril 2008 et de la Commission Permanente en date du , 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 septembre 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 WITTELSHEIM, 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 WITTELSHEIM (Haut-Rhin).

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

### **1.1) l'alinéa 2.19 est complété par le paragraphe suivant :**

« Nouvelle affectation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010

Cette unité foncière est abandonnée par la Gendarmerie Nationale à compter du 31 décembre 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. »

### **1.2) l'alinéa 2.22 est créé comme suit :**

« 2.22 Caserne de Gendarmerie de WITTELSHEIM – n° 40 rue Jean Mermoz

A compter du 1<sup>er</sup> décembre 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 :

Section	Parcelle	Contenance	Adresse parcelle
29	279	2 a 18 ca	KALTER GRUND
29	280	0 a 77 ca	KALTER GRUND
29	685	44 a 07 ca	RUE DE REININGUE
29	723	21 a 97 ca	RUE CHARLES SAUTER
29	725	0 a 52 ca	KALTER GRUND
29	727	3 a 55 ca	KALTER GRUND
29	729	6 a 45 ca	KALTER GRUND
29	731	5 a 94 ca	KALTER GRUND
29	733	3 a 37 ca	KALTER GRUND
29	735	3 a 34 ca	KALTER GRUND
29	737	3 a 14 ca	KALTER GRUND
29	739	3 a 21 ca	KALTER GRUND
29	740	1 a 57 ca	KALTER GRUND
<b>TOTAL</b>		<b>100 a 08 ca</b>	

Sur cette unité foncière sont édifiés les éléments énumérés ci-après, d'une superficie totale de 2518 m<sup>2</sup> :

- Les locaux de service (439 m<sup>2</sup>) : 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 (2079 m²):
  - 8 logements de type F4
  - 6 logements de type F5.
  - Hébergements :
  - 3 hébergements G.A.V.
  
- Divers :
  - cour de service, voies de circulation, parkings et espaces verts

Origine de propriété :

Cette unité foncière figure au feuillet du Livre Foncier de WITTELSHEIM comme appartenant au Département du Haut-Rhin pour avoir acquis son terrain d'assiette auprès de la commune de WITTELSHEIM par acte administratif du 23 décembre 2002.»

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

A compter du 1<sup>er</sup> décembre 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 WITTELSHEIM désignée à l'article 2.22 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 :

- « ○ La commune de WITTELSHEIM est concernée par deux plans de prévention des risques naturels prévisibles, à savoir risque d'inondation et risque de remontée de nappe. Il résulte de la consultation des plans que la caserne de gendarmerie de WITTELSHEIM n'est pas incluse dans le périmètre comportant un risque d'inondation, mais est incluse dans le périmètre comportant un risque de remontée de nappe.

L'annexe 4 du bail emphytéotique est complétée :

- par le formulaire « Etat des risques naturels et technologiques » dûment renseigné,
- par l'arrêté préfectoral n° 2006-241-347 du 29 août 2006 et la fiche communale y annexée,
- par la carte du PPR prescrit du 19.05.2000 remontée de nappe du bassin potassique,
- par la carte du PPRI de la Thur approuvé en date du 30.07.2003.

Tous quatre documents joints au présent avenant et comportant l'indication de la situation de l'immeuble.

## **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 2.22 : Caserne de Gendarmerie de WITTELSHEIM, 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<sup>ème</sup> 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 WITTELSHEIM désignée à l'article 2.22, 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° 2 au bail emphytéotique administratif : 133 690 € TTC,
- par an à compter de la onzième année civile faisant suite à la signature de l'avenant n° 2 au bail emphytéotique administratif et sur la durée résiduelle du bail : 28 010 € TTC. »

## **4) MODIFICATION DE L'ARTICLE 12 - LOYER**

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

« A compter du 1<sup>er</sup> décembre 2009, le bail emphytéotique administratif est consenti et accepté moyennant un loyer capitalisé supplémentaire fixé à la somme de 1 550 394 € (1 million cinq cent cinquante mille trois cent quatre vingt quatorze euros) correspondant aux loyers relatifs à la caserne de gendarmerie de WITTELSHEIM désignée à l'article 2.22 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 WITTELSHEIM, 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	6
Annexe 2 – Délibération du Bureau du Conseil d'Administration du	8
Annexe 3 – Diagnostic de Performance Énergétique	9
Annexe 4 – Plan de prévention des risques naturels et technologiques	11



HABITATS DE HAUTE-ALSACE

OPH DU DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN

**EXTRAIT  
DES DELIBERATIONS DU  
BUREAU**

Séance du 29 septembre 2009

**Point de l'ordre du jour : 8**

REÇU A LA PRÉFECTURE  
- 8 OCT. 2009

**Nombre d'Administrateurs : 7**

Présents : 6  
Excusé(s) : 1  
Pouvoir(s) : 0



**Point 8 : Gestion de la nouvelle Gendarmerie de Wittelsheim**

Le Conseil Général du Haut-Rhin a transféré le 14 décembre 2007 à l'Office par Bail Emphytéotique Administratif (BEA) d'une durée de 50 ans la gestion patrimoniale de 19 casernes de Gendarmerie dont il était propriétaire.

Des promesses de bail concernant le transfert de gestion de quatre nouvelles casernes construites par le Département sur la période 2008-2011 dont Wittelsheim, étaient également actées.

Celle-ci devant prévisionnellement être achevée pour le 1<sup>er</sup> décembre 2009, il convient d'intégrer par avenant cette unité foncière au bail initial à compter de cette date.

Le montant du loyer à payer, validé lors de la signature du BEA sous forme capitalisée, s'élève à 1.550.394,00 € sur la durée résiduelle du bail.

Le projet d'avenant n° 3, en cours de rédaction, formalisera les obligations réciproques des parties et les conditions financières proposées.

Conformément à la réglementation en vigueur, l'avis de France Domaine a été sollicité afin de déterminer la valeur vénale de cet ensemble immobilier.

Après délibération, le Bureau approuve l'avenant n° 3 au Bail Emphytéotique Administratif susvisé à passer avec le Conseil Général du Haut-Rhin pour la gestion de la nouvelle brigade de Gendarmerie de Wittelsheim et autorise le Directeur Général à signer l'acte administratif correspondant.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Directeur Général

Bernard OTTER



## 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° 2006-241-347

du 29 août 2006

mis à jour le

### Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

#### 2. Adresse commune code postal

40 rue Jean Mermoz

WITTELSHEIM

#### 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 05.11.1998 – 1 planche A 4

Copie du zonage réglementaire du 30 juin 2005 – 1 planche A4

#### 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



PREFECTURE DU HAUT-RHIN

Cabinet du Préfet  
Service Interministériel de Défense  
et de Protection Civile

## ARRETE

N° 2006-241-347 du 29 août 2006

**relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de WITTELSHEIM**

**LE PREFET DU HAUT-RHIN**

**Chevalier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite**

---

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;

VU le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2006-39-371 du 8 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de WITTELSHEIM ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2006-233-3 du 21 août 2006 relatif à la liste des communes où s'applique l'article L 125-5 du code de l'environnement ;

SUR proposition de Monsieur le Sous-Préfet, Directeur de Cabinet,

.../...

## ARRETE

**Article 1** – Les éléments nécessaires à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de WITTELSHEIM sont consignés dans le dossier d'informations qui a été annexé à l'arrêté n° 2006-39-371 du 8 février 2006. Ces informations restent valables et sont librement consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée. Le dossier d'informations est accessible sur le site Internet de la Préfecture.

**Article 2** – Ces informations sont mises à jour au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du code l'environnement.

**Article 3** – Une copie du présent arrêté et la fiche communale annexée sont adressées au Maire de la commune de WITTELSHEIM et à la chambre départementale des notaires.  
Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

**Article 4** – Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté n°2006-39-371 du 8 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de WITTELSHEIM. La cartographie ainsi que le descriptif sommaire du risque qui y étaient annexés restent toutefois en vigueur.

**Article 5** – Mesdames et Messieurs le Secrétaire Général de la préfecture, le Directeur de Cabinet, les Sous-Préfets d'arrondissement et le Maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Colmar, le 29 août 2006

Le Préfet,

Signé : Michel GUILLOT





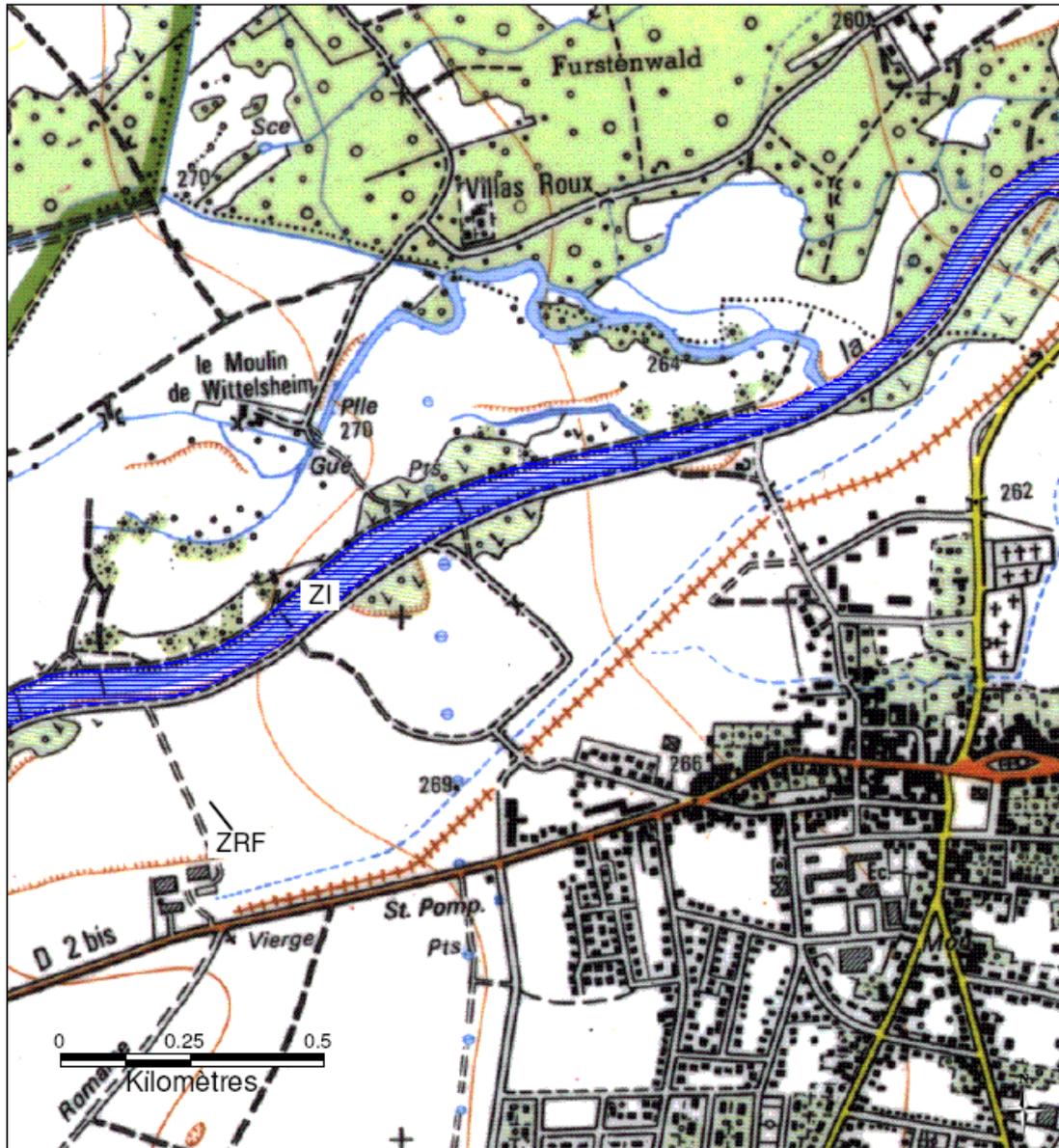


# ZONES INONDABLES DANS LE DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN

Commune de WITTELSHEIM - 2/2

PPRI de la Thur approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2003

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



	ZI - Zone inondable en cas de crue centennale
	ZIF - Zone inondable en cas de crue centennale, urbanisée, à risques faibles
	ZR - Zone à risque élevé en cas de rupture de digue
	ZRF - Zone à risque d'inondation, en particulier si rupture de digue
	ZN - Zone soumise au risque de remontées de nappe
	Digues

↓  
**Vers la gendarmerie**  
Janvier 2006  
de **WITTELSHEIM**

Scan25 © BDCARTO © IGN ©