

Extrait du Procès-Verbal des Délibérations du Conseil Municipal

Nombre des Membres
du Conseil Municipal

élus :
33

Conseillers en fonction :

33

Conseillers présents :

19

Conseillers absents :

14

Séance ordinaire du 27 juin 2024
dans la salle des Commandeurs de l'Hôtel de Ville de Rixheim
(le vingt-sept juin de l'an deux mille vingt-quatre)

sous la présidence de Madame Rachel BAECHEL, Maire

Présents (19) : Mmes et MM. Rachel BAECHEL, Catherine MATHIEU-BECHT, Barbara HERBAUT, Patrice NYREK, Richard PISZEWSKI, Marie ADAM, Christophe EHRET, Dominique THOMAS, Adriano MARCUZ, Sophie ACKER, Patrick BOUTHERIN, Michèle DURINGER, Eddie WAESELYNCK, Raphaël SPADARO, Bruno TRANCHANT, Miné SEYHAN, Bilge BAYRAM, Bérengère MICODI et Alexandre DURRWELL

Excusés (14) :

M. Jean KIMMICH (procuration à M. PISZEWSKI)
M. Philippe WOLFF (procuration à Mme HERBAUT)
Mme Maryse LOUIS (procuration à Mme ADAM)
Mme Valérie MEYER (procuration à M. EHRET)
M. André GIRONA
M. Alain DREYFUS (procuration à Mme MATHIEU-BECHT)
Mme Isabelle TINCHANT-MERLI (procuration à M. NYREK)
Mme Guileine LEVY
Mme Nathalie KATZ-BETENCOURT
M. Olivier BECHT (procuration à Mme BAECHEL)
Mme Véronique FLESCHE
M. Sébastien BURGUY (procuration à M. DURRWELL)
M. Lucas SCHERRER
Mme Marie-Pierre BOUGENOT (procuration à Mme THOMAS)

-o-O-o-

Point 6 de l'ordre du jour

Bail emphytéotique de la gendarmerie – Modification des conditions financières

Par bail emphytéotique conclu le 11 juillet 2006, la ville de Rixheim a confié à la SCI Les Romains la construction d'une caserne de gendarmerie ainsi que de logements de service pour les militaires.

En contrepartie du financement des travaux, la SCI loue le bien à la ville pendant la durée de l'amortissement de l'emprunt souscrit, soit jusqu'au 31 août 2033.

De son côté, la ville de Rixheim sous-loue le complexe immobilier à l'Etat moyennant le versement d'un loyer estimé par le service du Domaine.

Dès l'origine, le loyer encaissé par la ville ne permettait pas de couvrir le loyer versé au preneur.

Ainsi, les quatre communes couvertes par le périmètre d'intervention de la gendarmerie (Habsheim, Rixheim, Eschentzwiller et Zimmersheim) comblent la différence via les contributions qu'elles versent au Syndicat Intercommunal d'Habsheim et Environs (SIHE).

Ces contributions ont augmenté de manière modérée pendant une dizaine d'années, la hausse du loyer versé à la SCI étant peu ou prou compensée par la revalorisation du loyer de l'Etat.

Toutefois, avec la crise du COVID et la poussée inflationniste qui s'en est suivie, l'indice du coût de la construction sur la base duquel est revalorisé le loyer payé à la SCI a significativement augmenté. A l'inverse, le loyer versé par l'Etat est lui resté quasiment identique.

Il en résulte une situation où les communes membres du SIHE doivent absorber une charge toujours plus conséquente qui ne correspond à aucune contrepartie en matière d'investissement de la part de la SCI.

Partant de ce constat, des négociations se sont engagées avec le preneur et ont abouti à une situation acceptable pour toutes les parties. Aussi, à compter du 1^{er} septembre 2024 :

- Le loyer annuel sera ramené à son niveau de 2021, soit 440.000€ contre 520.000€ estimé pour l'année pleine 2024 ;
- La clause relative à la révision du loyer sera modifiée en substituant à l'indice du coût de la construction une révision annuelle fixe à hauteur de 1%.

Ces deux mesures permettront non seulement aux communes concernées d'économiser près d'un million d'euro sur les annuités restant à courir jusqu'à l'échéance du bail mais également de figer la trajectoire financière et de leur garantir une visibilité à long terme sur les contributions dont elles devront s'acquitter.

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

À l'unanimité décide :

- de fixer à compter du 1^{er} septembre 2024 le montant du loyer à verser à la SCI Les Romains dans le cadre du bail emphytéotique de la gendarmerie à 440.000 euros ;
- de supprimer l'indexation du loyer sur l'indice du coût de la construction et de prévoir une revalorisation annuelle à hauteur de 1% ;
- d'autoriser Madame le Maire ou son adjoint délégué à signer l'avenant n° 2 et tous les documents nécessaires pour l'application de la présente.

=====

Délibéré comme dessus

Pour extrait conforme
RIXHEIM, le 01 juillet 2024

Le Maire,



Rachel BAECHEL

La Secrétaire de séance,



Catherine MATHIEU-BECHT

Voies et délais de recours

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Strasbourg dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.

Publié sur le site Internet de la commune de Rixheim le **02 JUL. 2024**

Avenant n° 2

à la convention non détachable

du bail emphytéotique administratif

signée le 11 juillet 2006

Entre

La Ville de Rixheim,

ayant son siège en l'hôtel de Ville de Rixheim 28 rue Zuber 68170 Rixheim,

représentée par son Maire,

spécialement autorisé à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil municipal en date du 2024, télétransmise à la préfecture le 2024, mise en ligne sur le site internet de la Ville le 2024, et annexée au présent avenant,

ci-après désignée sous le vocable « Le Bailleur » ou « La Ville »

D'une part

Et

La SCI « Les Romains », société civile immobilière au capital de 100 euros,

dont le siège social est 6, avenue Gourgaud 75017 Paris,

immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 451 544 811,

représentée par sa gérante, la Soderec, société anonyme au capital de 408 000 euros, dont le siège social est 6, avenue Gourgaud 75017 Paris,

elle-même représentée par Philippe Delatronchette, le Président de son Directoire,

ci-après désignée sous le vocable « Le Preneur » ou « la SCI »

D'autre part

Exposé

Par bail emphytéotique administratif et convention non détachable de ce bail signés le 11 juillet 2006, la Ville de Rixheim a mis à disposition de la SCI « Les Romains » un terrain désigné à l'article 2 dudit bail, à charge pour la SCI de construire une caserne de gendarmerie destinée à être louée à la Ville de Rixheim pour toute la durée de ces contrats.

Dans le cadre de l'avenant n° 1 audit bail emphytéotique et de l'avenant n° 1 à la convention non détachable, signés le 1^{er} septembre 2008 à l'issue de la période de construction des ouvrages, les parties sont convenues que le bail emphytéotique administratif et sa convention non détachable prendraient fin le 31 août 2033, au terme d'une période de 25 ans à compter du 1^{er} septembre 2008.

La désignation cadastrale des biens loués est la suivante :

- section n° 1, parcelles n° 1390/426, 1389/425, 1388/424, 1387/423, 1386/422
- superficie totale : 7 977 m²

Le loyer versé par la Ville à la SCI, révisé par référence à l'indice Insee du coût de la construction (ICC) conformément aux stipulations de l'article 24.2 de la convention non détachable, a sensiblement augmenté du fait de l'évolution de cet indice, singulièrement au cours des années 2022 et 2023.

Dans le même temps, le sous-loyer perçu par la Ville, lequel lui est payé par l'État (Gendarmerie Nationale), n'a que très peu évolué, ce qui engendre une différence croissante à la charge de la Ville.

La Ville a sollicité la SCI afin d'envisager une réduction du loyer payé par elle à la SCI, ainsi qu'une maîtrise de l'évolution du loyer pour l'avenir.

Les parties se sont rapprochées et ont décidé de modifier le montant du loyer dû au titre de la convention non détachable, ainsi que la clause d'évolution dudit loyer.

Elles sont convenues de ce qui suit :

Article 1 – Montant du loyer

A compter du 1^{er} septembre 2024, l'article 24.1 de la convention non détachable du bail emphytéotique est remplacé par :

« Le montant trimestriel du loyer dû par le Bailleur au Preneur s'élève à 110 000 euros (cent dix mille euros). »

Article 2 – Evolution du loyer

A compter du 1^{er} septembre 2024, l'article 24.2 de la convention non détachable du bail emphytéotique est remplacé par :

« Article 24.2 - Evolution des loyers

Le loyer, dont le montant est fixé à l'article 24.1, augmentera automatiquement chaque année le 1^{er} septembre sans qu'il soit besoin pour le Preneur d'en faire la demande, et pour la première fois le 1^{er} septembre 2025 ; le nouveau montant trimestriel du loyer sera égal au montant trimestriel du loyer de la période annuelle précédente augmenté de 1,00 %. »

Article 3

Toutes les autres stipulations de la convention non détachable du bail emphytéotique administratif, autres que celles modifiées par le présent avenant, demeurent inchangées.

Article 4

Le présent avenant prend effet au 1^{er} septembre 2024.

La Ville s'engage irrévocablement à procéder à toutes les formalités nécessaires à sa validité et à lui conférer un caractère exécutoire. Elle justifiera, dès leur réalisation, de la transmission en sous-préfecture :

- de la délibération du conseil municipal autorisant la signature du présent avenant ;
- du présent avenant signé.

Elle effectuera toutes formalités de publicité nécessaires, et en justifiera.

Article 5

Le présent acte est conclu en la forme administrative.

Dont acte, sur 3 pages

Fait à Rixheim, le..... 2024

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte

Pour la Ville de Rixheim

Pour la SCI « Les Romains »

Annexe : délibération du Conseil municipal du2024 transmise au contrôle de légalité