

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20230512-2872-DE-1-1  
Date de télétransmission : 17/05/2023  
Date de réception préfecture : 17/05/2023

Acte certifié exécutoire

**Bruno FONTALIRAND**

Directeur général



**Pas de Calais Habitat**

4, avenue des Droits de l'Homme  
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



## **PAS DE CALAIS HABITAT** **Office Public de l'Habitat**

### **DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 12 MAI 2023**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH,  
Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Monsieur MELLICK.

**Excusé** : Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.

**SAVY BERLETTE - [REDACTED] Construction d'une brigade de  
gendarmerie et de 18 logements  
Lancement**

---

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage  
Rapporteur : M. [REDACTED]

---

#### **I – CONTEXTE**

En date du 11 mars 2022, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé l'étude de faisabilité modificative de l'opération de construction de la Gendarmerie Nationale de SAVY BERLETTE. Cette opération est conforme aux dispositions du Décret n°2016-1884 du 26 décembre 2016 relatif aux conditions de réalisation et de financement d'opérations immobilières par les offices publics de l'habitat et les sociétés d'habitations à loyer modéré financées par des prêts garantis par les collectivités territoriales et leurs groupements, destinés aux unités de gendarmerie nationale, aux forces de police nationale, aux services départementaux d'incendie et de secours et aux services pénitentiaires.

La première phase des travaux de voirie réalisée par la communauté de communes est aujourd'hui terminée. La deuxième phase de finition sera réalisée après la construction des logements.

La communauté de communes des Campagnes de l'Artois est propriétaire de l'assiette foncière de l'opération. Il est prévu que la communauté de communes des Campagnes de l'Artois cède à l'euro symbolique cette assiette foncière reprise au cadastre sections [REDACTED] pour une contenance de [REDACTED]<sup>2</sup> avant arpentage suivant les conditions des délibérations des 11 avril 2019 et 25 mars 2021.

## **II – PROJET**

Le projet consiste à réaliser une brigade de gendarmerie et ses locaux techniques, ainsi que les logements de fonction répartis comme suit :

- Logements individuels : 7T4 – 3T5 – 1T6
- Logements semi-collectifs : 4T3 – 1T2 – 1T3R – 1T4

## **III – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL**

Le coût de l'opération est estimé à 5 578 286,00 € TTC.

L'équilibre économique de l'opération repose sur la prise en compte d'une évolution effective de la redevance versée tel que prévu dans l'article 6 du décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016 joint en annexe du présent rapport.

En effet, ce décret prévoit la possibilité d'une première révision de la redevance après une période initiale de 9 ans et tous les trois ans à l'issue de cette première phase.

Le modèle d'équilibre présenté en annexe du présent rapport prévoit une revalorisation annuelle de la redevance de 2,5 % par an basée sur la moyenne de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC) constatée ces 10 dernières années publié par l'INSEE. Des discussions seront engagées avec les services de l'Etat au cours des prochaines semaines sur ce point spécifique permettant à l'office de limiter les risques financiers liés à cette opération.

Le montant de la redevance annuelle du projet, pour la première période de 9 ans, est de 296 352,00 € et sera revalorisé selon l'indice à la date de livraison.

\*\*\*\*\*

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ autorisent le lancement de cette opération

- ✓ décident l'acquisition du terrain sis [REDACTED] à SAVY BERLETTE et repris au cadastre sections [REDACTED] pour une contenance de 5 991m<sup>2</sup> avant arpentage auprès de la communauté de communes des Campagnes de l'Artois à l'euro symbolique.

Décision adoptée à l'unanimité





PROG 2 - Construction GENDARMERIE ET LOGEMENTS

Rue de la Solette - Rue d'Arras 62690 SAVY-BERLETTE

N°: 20-01108 - PRO

PLAN MASSE toiture

Compétences de la MOE

Bureau de contrôle : SOCOTEC - ZA des Bonnettes - Bâtiment 3 Rue des Genévriers 62000 ARRAS

Indice A : Date : 25/03/2022 - Emission dossier PRO







CEG - GENDARMERIE DE SAVY taux fixe à 4% sur 30 ans pour la partie bureaux et logements

Prix de revient 5 578 286 € (inclus prefinancement = 109 378€) => MES 01/01/2025

Type horizon période	Périodes	Redevance Gendarmerie	Flux d'annuités	Flux de TFPB/TEOM	Flux assurance	GR	Coût de gestion	Entretien courant	Marge totale (redevance-total des flux)	Flux financiers	Marge directe après flux financiers	Marge cumulée non actualisée	Marge cumulée actualisée	Redevance actualisée
		2,50%		2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%		3,00%			1,80%	1,80%
				19 117										
Budget	2 025	296 352	322 593		644	33 470	5 578	3 905	-69 838	-2 095	-71 933	-71 933	-71 933	296 352
	2 026	296 352	322 593		661	34 306	5 718	6 861	-73 787	-2 214	-76 000	-147 934	-145 318	291 112
	2 027	296 352	322 593	20 287	677	35 164	5 861	7 033	-95 263	-2 858	-98 120	-246 054	-237 430	285 965
	2 028	296 352	322 593	20 794	694	36 043	6 007	7 209	-96 988	-2 910	-99 898	-345 952	-327 923	280 908
	2 029	296 352	322 593	21 314	711	36 944	6 157	7 389	-98 757	-2 963	-101 719	-447 671	-416 839	275 941
	2 030	296 352	322 593	21 847	729	37 868	6 311	7 574	-100 570	-3 017	-103 587	-551 258	-504 215	271 062
	2 031	296 352	322 593	22 393	747	38 815	6 469	7 763	-102 428	-3 073	-105 501	-656 759	-590 091	266 269
	2 032	296 352	322 593	22 953	766	39 785	6 631	7 957	-104 333	-3 130	-107 463	-764 221	-674 504	261 561
	2 033	296 352	322 593	23 527	785	40 780	6 797	8 156	-106 285	-3 189	-109 473	-873 695	-757 491	256 936
Fin PMT	2 034	370 103	322 593	24 115	805	41 799	6 967	8 360	-34 535	-1 036	-35 571	-909 265	-774 392	315 205
	2 035	370 103	322 593	24 718	825	42 844	7 141	8 569	-36 586	-1 098	-37 684	-946 949	-792 226	309 631
	2 036	370 103	322 593	25 336	845	43 915	7 319	8 783	-38 688	-1 161	-39 849	-986 798	-810 966	304 156
	2 037	398 560	322 593	25 969	867	45 013	7 502	9 003	-12 386	-372	-12 758	-999 556	-806 926	321 752
	2 038	398 560	322 593	26 618	888	46 138	7 690	9 228	-14 595	-438	-15 033	-1 014 588	-804 579	316 063
	2 039	398 560	322 593	27 284	911	47 292	7 882	9 458	-16 859	-506	-17 365	-1 031 953	-803 880	310 474
	2 040	429 206	322 593	27 966	933	48 474	8 079	9 695	11 466	344	11 810	-1 020 143	-780 628	328 435
	2 041	429 206	322 593	28 665	957	49 686	8 281	9 937	9 087	273	9 360	-1 010 783	-759 790	322 628
	2 042	429 206	322 593	29 382	981	50 928	8 488	10 186	6 649	199	6 849	-1 003 934	-741 298	316 923
	2 043	462 208	322 593	30 116	1 005	52 201	8 700	10 440	37 152	1 115	38 267	-965 668	-700 435	335 257
	2 044	462 208	322 593	30 869	1 030	53 506	8 918	10 701	34 590	1 038	35 628	-930 039	-662 664	329 329
	2 045	462 208	322 593	31 641	1 056	54 844	9 141	10 969	31 965	959	32 924	-897 116	-627 903	323 506
	2 046	497 747	322 593	32 432	1 082	56 215	9 369	11 243	64 813	1 944	66 757	-830 358	-570 903	342 220
	2 047	497 747	322 593	33 243	1 109	57 621	9 603	11 524	62 055	1 862	63 916	-766 442	-517 640	336 169
24 ans	2 048	497 747	322 593	34 074	1 137	59 061	9 844	11 812	59 227	1 777	61 004	-705 438	-468 015	330 225
	2 049	536 020	322 593	34 926	1 166	60 538	10 090	12 108	94 601	2 838	97 439	-607 999	-396 238	349 328
	2 050	536 020	322 593	35 799	1 195	62 051	10 342	12 410	91 630	2 749	94 379	-513 620	-328 812	343 152
	2 051	536 020	322 593	36 694	1 225	63 602	10 600	12 720	88 585	2 658	91 243	-422 377	-265 618	337 084
	2 052	577 234	322 593	37 611	1 255	65 192	10 865	13 038	126 679	3 800	130 480	-291 897	-180 318	356 584
	2 053	577 234	322 593	38 551	1 287	66 822	11 137	13 364	123 480	3 704	127 185	-164 713	-99 952	350 279
30 ans	2 054	577 234	322 593	39 515	1 319	68 493	11 415	13 699	120 201	3 606	123 807	-40 906	-24 384	344 086

Le 09 12 2019

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
Direction Départementale de Finances publiques du Pas de Calais  
Pôle Etat, stratégie et ressources  
Domaine et Politique immobilière de l'Etat  
16 place Fosh  
62034 ARRAS Cedex  
Courriel : [ddfp62.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfp62.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 03-21-51-91-91  
fax : 03 21 21 27 41

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie : [REDACTED]  
Téléphone : [REDACTED]  
Courriel : [REDACTED]  
Réf. : [REDACTED]

Monsieur le Directeur Départemental  
des Finances Publiques du Pas de Calais

A

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES CAMPAGNES DE  
L'ARTOIS**  
1050 RUE FRANÇOIS MITTERRAND  
62 810 AVESNES-LE-COMTE

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN :** Emprise à bâtir d'une superficie de [REDACTED]  
cadastrale [REDACTED]

**ADRESSE DU BIEN :** [REDACTED] SAVY BERLETTE

**VALEUR VÉNALE : 230 750€ HT**

*Une marge de négociation de 10 % permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.*

**1 – SERVICE CONSULTANT : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES CAMPAGNES DE L'ARTOIS**

**AFFAIRE SUIVIE PAR :** Mme [REDACTED]

**2 – Date de consultation : 29 11 2019**

**Date de réception : 29 11 2019**

**Date de visite : Le 14 05 2019 (cf.dossier [REDACTED])**

**Date de constitution du dossier « en état » : 03 12 2019**

**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Cession à l'euro symbolique d'une emprise communautaire d'environ [REDACTED] (sous réserve d'arpentage) à PAS-DE-CALAIS-HABITAT (PDCH) dans l'optique du projet de gendarmerie.

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Vaste emprise de [REDACTED] m<sup>2</sup> (sous réserve d'arpentage) issue de la parcelle [REDACTED] d'une forme régulière (forme quasiment rectangulaire).

La visite effectuée sur place le 14 05 2019 a permis de mettre en évidence un terrain dégagé de nature herbeuse, sans irrégularités ou obstacles visibles (encombrement et autres dénivellations...) à même de nuire au potentiel constructible du site.

Le périmètre se situe en zone constructible à l'intersection des rues d'Arras (qui constitue l'un des axes principaux de la commune) et de la rue de la Solette, ce qui autorise l'accès à la VRD.

La commune elle-même est relativement bien desservie par le biais d'axes passant tels que la [REDACTED] l'aire urbaine étant distante d'une quinzaine de kilomètres (à vol d'oiseau) de communes telles que Lens, Béthune et Arras.

**TABLEAU SYNTHETIQUE**

Références cadastrales	Zonage(s)	Adresse(s) / lieu dit	Commune	Superficie en m <sup>2</sup>	Emprise à céder (sous réserve d'arpentage)	Dimensions approximatives (l = largeur, L = longueur)	Forme	Description	Propriétaire
[REDACTED]	C ; zone constructible conformément au RNU	"Le Placart"	62 690 SAVY BERLETTE	[REDACTED]	[REDACTED]	Front à rue (rue d'Arras) = 64m // Front à rue (rue de la Solette) = 87m ; Quadrilatère d'une longueur maximale de 87m sur une largeur moyenne de 58m	Forme de quadrilatère quasiment rectangulaire	Emprise à bâtir de nature herbeuse	Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois (CCCA)
				Cumul(s) superficies	[REDACTED]	[REDACTED]			

#### Éléments de plus-value

>Contenance importante supérieure à [REDACTED] m<sup>2</sup>. Ce terrain est l'un des plus importants disponible actuellement sur la zone constructible de la commune à l'instar de l'autre partie de cette parcelle destinée à être revendue à COOPARTOIS

>Terrain de forme régulière (pratiquement rectangulaire), de nature herbeuse sans obstacles ni dénivelés.

>Viabilisation possible sur la partie Sud et Est par l'intermédiaire de la rue d'Arras de la rue de la Solette.

>Implantation stratégique intéressante pour tout projet d'aménagement / construction en raison de la proximité de grands ensembles urbains tels que Lens, Béthune et Arras



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

-Nom du propriétaire : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES CAMPAGNES DE L'ARTOIS

-Situation d'occupation : Libre d'occupation (occupation tacite par un exploitant agricole avec l'accord de la collectivité)

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone : Zone constructible « C ». La commune de Savy Berlette ne dispose pas d'une réglementation propre, c'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique.

Description zonage : Zone urbaine mixte affectée essentiellement à l'habitat et aux activités économiques

Situation au regard de la VRD : Réseaux disponibles par l'intermédiaire des rues de [REDACTED]

## 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

Au regard des informations fournies par le consultant et de la visite effectuée le 14 05 2019, **la valeur vénale est estimée à 230 750€ HT.**

La valeur vénale correspond au montant que l'on pourrait obtenir de la vente d'un bien dans les conditions normales du marché et se distingue donc du prix qui se définit comme l'accord sur une transaction entre un vendeur et un acheteur

*Une marge de négociation de 10 % permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.*

## 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Une nouvelle consultation du service sera nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de **18 mois** et/ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

## 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celle de constructibilité, ou si les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

[REDACTED]  
Responsable du Pôle d'Évaluations Domaniales

VALEUR VENALE DE L'EMPRISE

Références cadastrales	Zonage(s)	Adresse(s) / lieu dit	Commune	Superficie de la parcelle en m²	Emprise à céder (sous réserve d'arpentage)	prix au m² (HT)	Valeur Vénale de l'emprise (HT)	Valeur arrondie (HT)
<div></div>						45,87 €	230 726,10 €	<u>230 750,00 €</u>
			Cumul(s) superficies	<div></div>				



# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR

**Décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016 relatif aux conditions de réalisation et de financement d'opérations immobilières par les offices publics de l'habitat et les sociétés d'habitations à loyer modéré financées par des prêts garantis par les collectivités territoriales et leurs groupements, destinées aux unités de gendarmerie nationale, aux forces de police nationale, aux services départementaux d'incendie et de secours et aux services pénitentiaires**

NOR : INTB1620715D

**Publics concernés :** collectivités territoriales et leurs groupements, offices publics de l'habitat et sociétés d'habitations à loyer modéré, fonctionnaires de la police nationale et militaires de la gendarmerie nationale, agents des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires.

**Objet :** décret portant sur les conditions de réalisation et de financement d'opérations immobilières réalisées par un office public de l'habitat ou une société d'habitations à loyer modéré bénéficiaire d'un prêt garanti par une ou plusieurs collectivités territoriales, ou par un groupement de collectivités.

**Entrée en vigueur :** le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

**Notice :** ce texte encadre les conditions de réalisation et de financement d'opérations immobilières destinées aux unités de la police et de la gendarmerie nationales, aux services départementaux d'incendie et de secours ou aux services pénitentiaires pour lesquelles les collectivités territoriales se portent garantes de l'emprunt contracté par un office public de l'habitat ou une société d'habitations à loyer modéré.

**Références :** le présent décret est pris en application de l'article L. 312-3-1 du code de la construction et de l'habitation tel qu'issu de l'article 99 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République. Le texte peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'aménagement du territoire, de la ruralité et des collectivités territoriales et du ministre de l'intérieur,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 312-3-1, L. 421-3, L. 422-2 et L. 422-3 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2252-2, L. 3231-4-1 et L. 4253-2 ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, notamment son article 99 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes du 3 novembre 2016,

Décète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – La garantie apportée par les collectivités territoriales ou par leurs groupements aux prêts contractés par les offices publics de l'habitat et les sociétés d'habitations à loyer modéré pour le financement d'opérations immobilières mentionnées au 8° de l'article L. 421-3, au vingt-sixième alinéa de l'article L. 422-2 et au 9° de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation est accordée suivant les modalités prévues aux articles R. 431-57 et R. 431-58 du même code.

Ces opérations consistent à réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries. Ces immeubles et locaux font l'objet d'une prise à bail par l'Etat et donnent lieu en contrepartie au versement d'un loyer réglementé.

**Art. 2.** – Une convention conclue entre l'Etat, la collectivité ou le groupement et l'organisme d'habitation à loyer modéré précise les modalités de réalisation et de financement de chaque opération mentionnée à l'article 1<sup>er</sup>. Cette convention prend fin à la date de la prise à bail de l'immeuble par l'Etat.

Cette convention est conforme à la convention type annexée au présent décret.

**Art. 3.** – Les modalités de réalisation et de financement prévues par la convention type annexée au présent décret tiennent compte des prescriptions énoncées aux articles 4 à 6 du présent décret.

**Art. 4.** – Le loyer appliqué à la livraison du bien ne peut excéder un montant plafond invariable pour une durée de neuf ans à compter de la signature du premier bail de location.

Le montant du plafond résulte de l'application d'un taux aux dépenses totales toutes taxes comprises de l'opération. Ce taux et ces dépenses totales sont fixés par la convention type annexée au présent décret.

**Art. 5.** – La valeur vénale de l'emprise foncière nue peut être prise en compte pour le calcul des dépenses totales de l'opération définie au second alinéa de l'article 4 du présent décret, dans la limite de l'estimation établie par le directeur régional ou départemental des finances publiques dans le cas où l'emprise est acquise par le maître d'ouvrage depuis moins de cinq ans. Ce délai de cinq ans est apprécié au jour de l'ouverture du chantier.

**Art. 6.** – A l'issue de la période initiale de neuf ans, le loyer est déterminé en fonction de la valeur locative réelle du bien, estimée par le directeur régional ou départemental des finances publiques. Le loyer est stipulé révisable tous les trois ans selon la même méthode.

L'évolution du loyer ne doit pas excéder celle d'un indicateur immobilier publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) conformément à la convention type annexée au présent décret.

**Art. 7.** – Le ministre de l'économie et des finances, le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'aménagement du territoire, de la ruralité et des collectivités territoriales, le ministre de l'intérieur, la ministre du logement et de l'habitat durable et le secrétaire d'Etat chargé du budget et des comptes publics sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 26 décembre 2016.

BERNARD CAZENEUVE

Par le Premier ministre :

*Le ministre de l'intérieur,*

BRUNO LE ROUX

*Le ministre de l'économie  
et des finances,*

MICHEL SAPIN

*Le garde des sceaux,  
ministre de la justice,*

JEAN-JACQUES URVOAS

*Le ministre de l'aménagement du territoire,  
de la ruralité et des collectivités territoriales,*

JEAN-MICHEL BAYLET

*La ministre du logement  
et de l'habitat durable,*

EMMANUELLE COSSE

*Le secrétaire d'Etat  
chargé du budget  
et des comptes publics,*

CHRISTIAN ECKERT

## ANNEXE

CONVENTION TYPE PORTANT SUR LES CONDITIONS DE RÉALISATION ET DE FINANCEMENT D'OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES PAR UN OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT OU UNE SOCIÉTÉ D'HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ BÉNÉFICIAIRE D'UN PRÊT GARANTI PAR UNE OU PLUSIEURS COLLECTIVITÉS TERRITORIALES, OU PAR UN GROUPEMENT DE COLLECTIVITÉS, SUR LA COMMUNE DE .....

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'Etat, représenté par le (la) directeur(trice) régional(e)/départemental(e) des finances publiques de ....., assisté de ....., intervenant à la présente en qualité d'administration occupante du bien,

ET

La collectivité territoriale ou le groupement de collectivités de ....., représenté par ....., agissant au nom et pour le compte de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités de ..... en vertu d'une délibération en date du .....,

ET

(nom de l'organisme), représenté par ....., agissant en vertu d'une habilitation du conseil d'administration de cet organisme,

Ensemble appelées collectivement « les parties »,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 312-3-1, L. 312-5-2, le 8° de l'article L. 421-3, le vingt-sixième alinéa de l'article L. 422-2 et le 9° de l'article L. 422-3 ;



Vu le code général des collectivités territoriales, notamment le I de l'article L. 2252-2, l'article L. 3231-4-1 et le I de l'article L. 4253-2 ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, notamment son article 99 ;

Vu le décret n° 2016-1884 du INTB1620715D ;

Il est convenu ce qui suit :

### **Préambule**

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement permet aux bailleurs sociaux de réaliser des travaux, d'acquérir, de construire et de gérer des immeubles à usage d'habitation au bénéfice des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries. Cette faculté est prévue aux articles L. 421-3, L. 422-2 et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément au décret n° 2016-1884 du INTB1620715D, les opérations dont tout ou partie des emprunts est garantie par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités font l'objet d'une prise à bail par l'Etat et donnent lieu en contrepartie au versement d'un loyer défini dans les conditions suivantes.

### **CHAPITRE I<sup>er</sup>**

#### **La convention**

##### **Article 1<sup>er</sup>**

##### *Objet*

Par la présente, l'organisme déclare réaliser l'opération de ..... à l'aide d'un emprunt garanti par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités, et le louer à l'Etat aux conditions ci-après arrêtées.

##### **Article 2**

##### *Durée*

La présente convention prend effet à la date de sa signature, lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré obtient la garantie d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités pour tout ou partie des emprunts qu'il contracte et avant l'autorisation de lancement des travaux délivrée par l'autorité administrative. Elle prend fin à la date de début du bail de location initial.

##### **Article 3**

##### *Rupture de la convention*

En cas de non-respect de cette convention, chaque partie pourra y mettre fin, sous réserve d'une mise en demeure préalable de la partie défaillante à remédier à ses manquements dans un délai fixé par courrier recommandé avec accusé de réception. En cas de persistance du non-respect de la convention, la partie ayant effectué la mise en demeure pourra y mettre fin en le notifiant aux autres parties par courrier recommandé avec accusé de réception en respectant un préavis de trois mois (1).

##### **Article 4**

##### *Règlement des litiges*

Les parties s'efforcent de régler à l'amiable et dans les meilleurs délais tout litige né de l'exécution de la présente convention. En cas de différend persistant au-delà d'un délai de trois mois (1) à compter d'une première notification par courrier recommandé avec accusé de réception de ce litige, toute partie pourra saisir le tribunal administratif territorialement compétent.

##### **Article 5**

##### *Transfert de services*

La présente convention étant consentie avec l'Etat, son bénéfice peut être transféré, à tout moment, à l'un de ses services. Un avenant précise les conditions de ce transfert.

## CHAPITRE II

## L'opération immobilière

## Article 6

*Financement de la construction*

L'organisme financera la construction de l'ensemble immobilier de la manière suivante (2) :

- fond propre à hauteur de ..... ;
- emprunt garanti auprès de ..... :
  - montant du prêt : ..... ;
  - durée : ..... ;
  - taux d'intérêt : ..... ;
- emprunt non garanti auprès de ..... :
  - montant du prêt : ..... ;
  - durée : ..... ;
  - taux d'intérêt : ..... ;

## Article 7

*Loyer initial versé par l'Etat*

Le loyer annuel initial ne peut dépasser un montant plafond qui résulte de l'application d'un taux de 7 % aux dépenses réelles toutes taxes comprises dûment justifiées (toutes dépenses de construction, d'acquisition de terrain sous la réserve que l'emprise ait été acquise par le maître d'ouvrage depuis moins de cinq ans, de mise aux normes et de viabilité, ainsi que les d'honoraires directement liés à l'opération de construction) dans la limite des coûts de référence, par unité-logement, ci-après :

188 000 € dans le cas général ;

205 200 € pour les opérations poursuivies dans la région parisienne (Paris et départements de Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne, Val-d'Oise, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne), dans les îles non reliées au continent par voie routière et dans les départements d'outre-mer.

Ces coûts de référence seront actualisés trimestriellement en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) en prenant pour référence l'indice du quatrième trimestre de l'année 2015 (indice 1 629, *Journal officiel* du 24 mars 2016).

Les coûts de référence à retenir pour la fixation des loyers sont ceux en vigueur au jour où la construction est mise à disposition. Une majoration, limitée à 5 % de ces coûts, peut être accordée dans le cas de dépenses supplémentaires résultant de servitudes particulières d'urbanisme ou d'architecture ou de travaux spéciaux nécessités par la nature des sols, sur justifications détaillées dans un rapport de l'architecte.

## Article 8

*Forme du contrat de location*

La location sera constatée par un premier bail initial de neuf ans stipulant un loyer non révisable, puis par des baux successifs de la même durée. Le bail de location doit être conforme à un bail ayant reçu approbation conjointe de la direction générale des finances publiques et de l'administration occupante.

La clause « Convention » du bail de location initial devra faire référence à la présente convention qui y sera annexée.

Fait à .....,

en 4 exemplaires originaux dont un remis à l'organisme ....., un remis à la collectivité territoriale ou au groupement de collectivités de ....., un remis à ....., représentant de l'administration occupante et un remis à la direction régionale/départementale des finances publiques de .....,

le .....,

Pour l'organisme,

Pour la collectivité territoriale ou le groupement de collectivités de .....,

Pour l'administration occupante,

Pour la direction régionale/départementale des finances publiques de .....,

---

(1) Ce délai est compté de quantième en quantième. S'il n'existe pas de quantième correspondant dans le mois où se termine le délai, celui-ci expire à la fin du dernier jour de ce mois. Lorsque le dernier jour d'un délai est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'à la fin du premier jour ouvrable qui suit.

(2) Paragraphe à adapter selon le cas d'espèce. Doi(ven)t figurer au minimum le(s) prêt(s) garanti(s) par la (les) collectivité(s) territoriale(s). Pourront également figurer le(s) prêt(s) ou une partie des prêts non garantis par la (les) collectivité(s) territoriale(s) tout en faisant apparaître l'organisme de garantie.