

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20230512-3119-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.

**BEAUMETZ-LES-LOGES - Rue Nationale Réhabilitation de 9 logements de
gendarmerie et une Brigade
Lancement**

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage
Rapporteur : 

I – CONTEXTE

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'une gendarmerie de 9 logements individuels et d'une brigade sur la commune de Beaumetz-lez-Loges.

Les travaux antérieurs réalisés sur ces logements sont la réfection des toitures des garages et la réalisation de travaux d'électricité à l'extérieur il y a trois ans.

Des travaux de réhabilitation des logements sont nécessaires afin de maintenir un bon niveau d'habitabilité et améliorer la performance thermique des logements.

Le bureau du 15 octobre 2021 a validé la faisabilité pour des travaux d'amélioration du confort des logements et de la brigade de gendarmerie jointe en annexe pour un

montant de 512 490 €TTC. Après retour des appels d'offres, une hausse de 12% du montant des travaux est constatée suite au contexte inflationniste des coûts de construction.

II – IMPACT SUR LES LOYERS

La décision d'agrément jointe en annexe en date du 5 février 2023 a fixé l'augmentation de la redevance à 8 532.13€ par an sur 17 ans soit un total de 142 202.20€.

III – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût de l'opération est estimé à 574 538.26 € TTC, soit 63 837.58€ au logement

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

- ✓ autorisent le lancement de cette opération.

Décision adoptée à l'unanimité

**Région de gendarmerie Hauts-de-France
Bureau de l'Immobilier et du Logement**

N° 5514 du 09 février 2023
GEND/RGHF/DAO/BIL

DÉCISION D'AGRÉMENT

du général de corps d'armée [REDACTED]
commandant la région de gendarmerie Hauts-de-France
et la gendarmerie pour la zone de défense et de sécurité Nord

au

Général, commandant le groupement de gendarmerie départementale du Pas-de-Calais
(Exercice budgétaire 2023)

OBIET : BEAUMETZ-LES-LOGES (62) – Travaux d'amélioration.

RÉFÉRENCES : - Note-express n° 14907 GEND/DSF du 10 mars 2021 (Class : 95.13) ;
- Décision n° 1672 GEND/RGHF/DAO/BIS du 19 janvier 2022 ;
- Rapport n° 25602 GEND/RGHF/GGD62/SAI du 03 décembre 2021 ;
- Rapport n° 33215 GEND/RGHF/GGD62/SAI du 29 décembre 2022.

PJOINTE : Tableau de synthèse des travaux et des coûts.

La présente décision annule et remplace la décision de deuxième référence.

À l'examen de la demande adressée par rapport de quatrième référence, la part des travaux d'amélioration de la catégorie B12 proposée au profit de la caserne de BEAUMETZ-LES-LOGES (62) est agréée, sous réserve de l'accord express du bailleur à la mise en place d'un surcoût de loyer annuel invariable pendant une durée de 17 ans, conformément à l'annexe I de la note-express de référence.

À ce titre, la clause de l'avenant du bail faisant référence au surloyer, devra être strictement conforme au modèle l'annexe V de la note-express susvisée.

En conséquence, la région de gendarmerie Hauts-de-France autorise les travaux d'amélioration au titre de l'exercice budgétaire 2023 dans les conditions mentionnées ci-après :

Résidence	Part travaux d'amélioration	Surloyer
BEAUMETZ-LES-LOGES	142.202,20 €	8.532,13 €

Le plafond relatif à l'augmentation du loyer annuel est fixé à 8.532,13 € à l'issue de la réalisation des travaux et sous réserve de l'avis favorable de la Direction de l'immobilier de l'État (DIE). Compte-tenu des règles et des ressources budgétaires, l'augmentation des loyers pourra intervenir en 2023.

Les états joints précisent la répartition des travaux relevant des obligations du propriétaire et ceux relevant de la catégorie B12.

Le commandant du groupement de gendarmerie départementale du Pas-de-Calais est autorisé à lancer les travaux sous réserve d'avoir obtenu au préalable :

- la correspondance du bailleur par laquelle il accepte les conditions juridiques et financières susmentionnées, notamment sur les dispositions liées à l'invariabilité ;
- l'avis favorable de la Direction de l'Immobilier de l'État sur le montant de la majoration des loyers.

Conformément à la note-express de référence :

- il sera rendu compte de la date de début et de fin des travaux par courrier électronique à bil.dao.rghf@gendarmerie.interieur.gouv.fr
- la majoration de loyer sera constatée par voie d'avenant au bail en cours dont un exemplaire, accompagné de l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État, sera transmis dans le dossier de clôture administrative ;
- un exemplaire de l'état des lieux de la caserne et des photographies des travaux effectués seront également joints.

La base de données [REDACTED] sera mise à jour par les échelons locaux conformément à l'annexe II de la note-express de référence. La fiche immeuble sera actualisée en conséquence.

La poursuite de cette opération sera à inscrire dès réception de la présente décision dans la catégorie B12 du tableau de bord des crédits loyers. Conformément à la note-express de référence relative au déploiement du tableau de bord des crédits loyers [REDACTED] cette action relève de la compétence du commandant de région.

L'attention des destinataires est appelée sur le fait que, compte tenu des investissements réalisés, l'agrément de ces travaux ne permet pas d'envisager une éventuelle opération de construction à court et moyen terme.



DESTINATAIRES :

- Général, commandant le groupement de gendarmerie départementale du Pas-de-Calais,
à **ARRAS.**

COPIES :

- Direction des soutiens et des finances
Sous-direction de l'immobilier et du logement
Bureau du budget et de la réglementation
Bureau de la prospective, de la programmation et du pilotage immobiliers,
à **ISSY-LES-MOULINEAUX.**
- Bureau des affaires immobilières de la gendarmerie nationale,
à **PARIS.**

Fiche LANCEMENT

Libellé action

REHA_AR4_350

BEAUMETZ LES LOGES

ROUTE NATIONALE

Gendarmerie

Niveau décision

Bureau Opportunité

Bureau Faisabilité

15/10/21

Bureau Lancement

07/04/22

Bureau Faisabilité
ModificativeBureau Lancement
Modificatif

Description bâtiment

Ens-Bati	Ens-Libelle	Commune	DT	EPCI	QPV	Zone
2851-1	AUMETZ GENDARME	BEAUMETZ LES LOGES	DT ARRAS	0	0,00	
2851-97	AUMETZ GENDARME	BEAUMETZ LES LOGES	DT ARRAS	0	0,00	

Nature travaux

	Date OS	Date MES
Rehabilitation lourde	03/05/2022	03/11/2023

Caractéristiques patrimoniales : avant travaux

Ens-Bati	Ens-Libelle	Bati.libellé	Date MES	Age	Chauffage	Etiquette energie	Nbre de lot	Nbre Logt collectif	Nbre Logt ind.	autres lots	M² SH	M² SC	M² SU
2851-1	AUMETZ GENDARME	GENDARMERIE	01/11/1977	42,69	Individuel	0	1	0	0	1	131,56	131,56	0
2851-97	AUMETZ GENDARME	LOT GENDARMERIE	01/11/1977	42,69041096	Collectif	E	8	0	8	0	768,5	1010,7	0

Caractéristiques patrimoniales : après travaux

Ens-Bati	Ens-Libelle	Bati.libellé	Chauffage	Etiquette energie	Nbre de lot	Nbre Logt collectif	Nbre Logt ind.	autres lots	M² SH	M² SC	M² SU
2851-1	AUMETZ GENDARME	GENDARMERIE	Individuel	E	1	0	0	1	131,56	131,56	0
2851-97	AUMETZ GENDARME	LOT GENDARMERIE	Individuel	D	8	0	8	0	768,5	1010,7	0

Notations PSP

Non renseigné

Ens-Bati	Note technique	Note territoire/ sociale	Rendement	Endettement	Vacance	Classification PSP	Action PSP	Détails travaux	Classification PSP	Vacance objectif
2851-1	0,00	0,00			0,0%				A;3	0%
2851-97	2,80	3,00	100%	5%	0,0%	[A,2]	Maintenance & Maintien		A;3	0%

Investissement

Prix de revient	574 538 €	100%
Travaux	357 910 €	93%
Charge foncière / immobilière	143 351 €	0%
Honoraires	48 882 €	0%
Autres (révisions/avenant/conduites op)	24 396 €	7%

Financement

Financement	574 538 €	En %
Emprunts	534 321 €	93%
Emprunts	- €	0%
Subventions	- €	0%
Fonds propres	40 218 €	7%

Cartographie financière

Recettes	Avant travaux	Après travaux
Loyer annuel zero vacant	47 694 €	55 169 €
Loyer annuel - vacance	47 694 €	55 169 €
Loyer quittançable maxi. Conv.	51 052 €	58 527 €
Masse APL	NS	NS
Rendement loyers (Loyer-vac.)	100%	100%

Endettement	Avant travaux	Après travaux
CRD	55 286 €	589 607 €
Annuités	2 044 €	41 331 €
Annuités/loyers - vacance	4%	75%
Annuités/loyers zéro vacant	4%	75%
Annuités/loyers max. Conv.	4%	71%

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20211015-BUREAU2110158-DE
Date de télétransmission : 19/10/2021
Date de réception préfecture : 19/10/2021

Pas-de-Calais

Acte certifié exécutoire

PAS-DE-CALAIS HABITAT
Office Public de l'Habitat

BRUNO FONTALIRAND
DIRECTEUR GENERAL

Pas de Calais Habitat
4, avenue des Droits de l'Homme
CS 20926 - ARRAS 62022 Cedex



DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU SEANCE DU 15 OCTOBRE 2021

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Mesdames AIT-CHIKHEBBIH, ROSSIGNOL, DUHEN
Messieurs MALFAIT, MELLICK, LEROY,

BEAUMETZ LES LOGES – Gendarmerie rue Nationale Réhabilitation de 9 logements individuels Faisabilité

Direction de l'immobilier et du foncier
Rapporteur : Stéphane POMMERY

Contexte

Pas de Calais Habitat est propriétaire d'une gendarmerie de 9 logements individuels et d'une brigade sur la commune de Beaumetz lès Loges.

Les travaux antérieurs réalisés sur ces logements sont la réfection des toitures des garages et le remplacement des travaux d'électricité extérieur il y a deux ans.


Des travaux de réhabilitation des logements sont nécessaires afin de maintenir un bon niveau d'habitabilité et améliorer la performance thermique des logements.

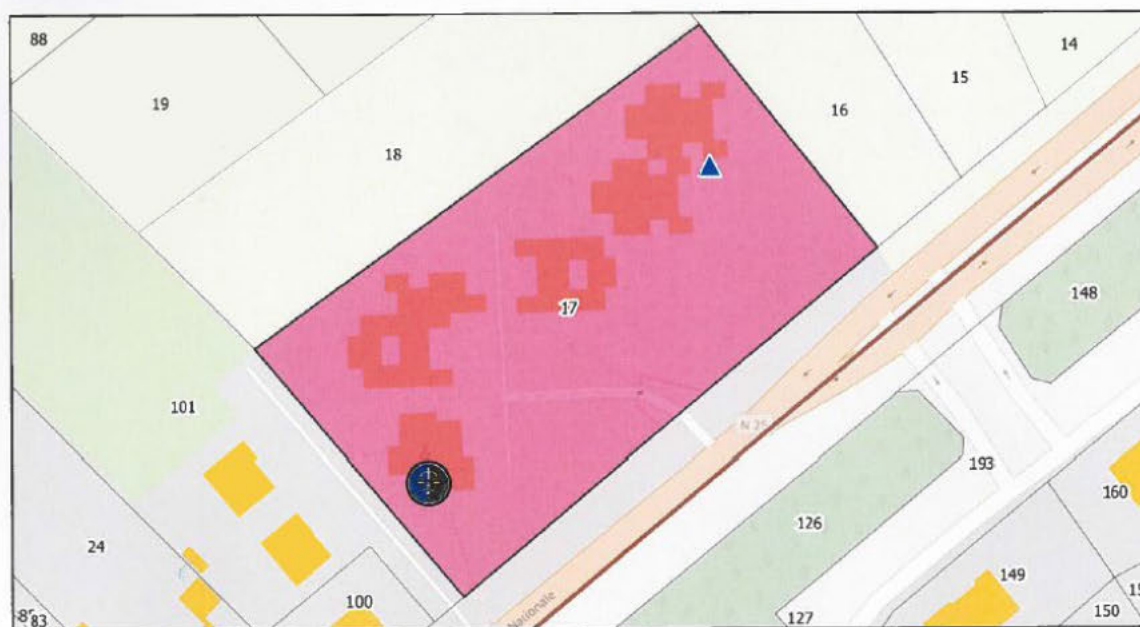
Les gendarmes nous ont également sollicités afin de raccorder les logements au gaz de ville.

Un diagnostic accessibilité a été réalisé par ASCAUDIT et sera à prendre en compte dans le programme travaux.

I - PRESENTATION DU QUARTIER

La résidence se situe le long de la rue nationale

			
Beaumetz-lès-Loges			
Typologie urbaine	EPCI de rattachement C.C des campagnes de l'artois/d'Arras	section AB 17	Patrimoine Cible gendarmerie 59 Rue nationale



gendarmerie et police



PSP 2025 2030



locatif

Sources :
Pas de Calais habitat
EDIGEO cadastre.gouv.fr



Service Urbanisme, Foncier et SIG

04/08/2021

II – PRESENTATION DES BATIMENTS

La résidence est constituée d'une brigade de gendarmerie et de 9 logements individuels de type T4 et T5.



III – PRESENTATION DU PROGRAMME TRAVAUX

- Amélioration du confort des logements :
 - Réfection de l'installation électrique des logements
 - Remplacement des chaudières
 - Remplacement des équipements sanitaires
 - Remplacement VMC
 - Embellissement des façades
 - Isolation des combles
 - Embellissement des salles de bain (sous réserve de l'absence d'amiante)
 - Pose acodrain au droit de la porte de garage du logement 3

- Amélioration des espaces extérieurs :
 - Remplacement des clôtures périphériques
 - Remplacement du portillon
 - Remplacement de l'éclairage extérieur par des mats autonomes
 - Raccordement au gaz de ville des logements et travaux de remise en état
- Travaux divers en brigade
 - Travaux ADAP
 - Travaux d'électricité

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra une augmentation de la redevance suite à la réalisation de travaux à caractères énergétiques et sécuritaires. Cette augmentation a été estimée à 7475€ par an sur 17ans, soit un total de 127 084 €.

La redevance après travaux sera de 55 169€/an.

Travaux Scénario 1	Coût TTC	Participation Gendarme	
		Montant	Taux
Installation de chantier	19 160,00 €		0%
Travaux Gendarmerie			
Travaux ADAP - création d'une rampe d'accès	1 800 €		0%
Autres travaux adap	18 000 €		0%
Travaux d'électricité	480 €	240 €	50%
Travaux chauffage et plomberie	1 920 €	384 €	20%
Travaux extérieur			
Remplacement des clôtures périphériques (2,20m)	36 000 €	36 000 €	100%
Remplacement du portillon	4 200 €	4 200 €	100%
Remplacement de l'éclairage extérieur par des mats autonomes	30 000 €	15 000 €	50%
<i>Travaux suite au raccordement au gaz de ville (montant en cours d'estimation avec GRDF)</i>	18 000 €	6 300 €	35%
Travaux logement			
Embellissement façade	99 000 €		0%
isolation des combles	21 100 €	10 550 €	50%
Travaux embellissement façade complémentaires (garage)	13 200 €		0%
	0 €		
Réfection des installations électriques	44 000 €	22 000 €	50%
Remplacement des chaudières	21 100 €	7 385 €	35%
Remplacement des équipements sanitaires	27 500 €	11 000 €	40%
Embellissement des salles de bain	16 500 €	8 250 €	50%
Remplacement VMC	16 500 €	5 775 €	35%
logt 3 - pose acodrain droit porte de garage	1 800 €	0 €	0%
TOTAL	390 260 €	127 084 €	35%

Correspondance des travaux pris en charge par les gendarmes :

Travaux de sécurisation : 100%

Travaux d'économie d'énergie : 50%

Travaux d'amélioration technique : 20 à 40%

V- PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût d'opération est estimé à 512 490 €TTC, soit 56 943 € TTC par logement

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

✓ autorisent la poursuite de l'opération

Décision adoptée à l'unanimité.

Fiche Faisabilité

Libellé action

REHA_AR4_350	BEAUMETZ LES LOGES	ROUTE NATIONALE	Gendarmerie
--------------	--------------------	-----------------	-------------

Niveau décision

Bureau Opportunité	Bureau Faisabilité	Bureau Lancement	Bureau Faisabilité Modificative	Bureau Lancement Modificatif
--------------------	--------------------	------------------	------------------------------------	---------------------------------

Description batiment

Ens-Bati	Ens-Libelle	Commune	DT	EPCI	QPV	Zone
2851-1	AUMETZ GENDARME	BEAUMETZ LES LOGES	DT ARRAS	0	0,00	
2851-97	AUMETZ GENDARME	BEAUMETZ LES LOGES	DT ARRAS	0	0,00	

Nature travaux

	Date OS	Date MES
Rehabilitation lourde	01/04/2022	01/04/2023

Caractéristiques patrimoniales : avant travaux

Ens-Bati	Ens-Libelle	Bati.libellé	Date MES	Age	Chauffage	Etiquette energie	Nbre de lot	Nbre Logt collectif	Nbre Logt ind.	autres lots	M² SH	M² SC	M² SU
2851-1	AUMETZ GENDARME	GENDARMERIE	01/11/1977	42,69	Individuel	0	1	0	0	1	131,56	131,56	0
2851-97	AUMETZ GENDARME	LOT GENDARMERIE	01/11/1977	42,69041096	Collectif	E	8	0	8	0	768,5	1010,7	0

Caractéristiques patrimoniales : après travaux

Ens-Bati	Ens-Libelle	Bati.libellé	Chauffage	Etiquette energie	Nbre de lot	Nbre Logt collectif	Nbre Logt ind.	autres lots	M² SH	M² SC	M² SU
2851-1	AUMETZ GENDARME	GENDARMERIE	Individuel	E	1	0	0	1	131,56	131,56	0
2851-97	AUMETZ GENDARME	LOT GENDARMERIE	Individuel	D	8	0	8	0	768,5	1010,7	0

Notations PSP

Ens-Bati	Note technique	Note territoire/ sociale	Rendement	Endettement	Vacance	Classification PSP	Action PSP	Détails travaux	Classification PSP	Vacance objectif
2851-1	0,00	0,00			0,0%				A;3	0%
2851-97	2,80	3,00	100%	5%	0,0%	[A,2]	Maintenance & Maintien		A;3	0%

Investissement

Prix de revient	512 490 €	100%
Travaux	390 260 €	100%
Honoraires	97 474 €	0%
Autres (révisions/avenant/conduites op)	24 757 €	0%

Financement

Financement	512 490 €	En %
Emprunts	512 490 €	100%
Subventions	- €	0%
Fonds propres	- €	0%

Cartographie financière

Recettes	Avant travaux	Après travaux
Loyer annuel zero vacant	47 694 €	55 169 €
Loyer annuel - vacance	47 694 €	55 169 €
Loyer quitançable maxi. Conv.	51 052 €	58 527 €
Masse APL	NS	NS
Rendement loyers (Loyer-vac.)	100%	100%

Endettement	Avant travaux	Après travaux
CRD	55 286 €	567 776 €
Annuités	2 044 €	39 726 €
Annuités/loyers - vacance	4%	72%
Annuités/loyers zero vacant	4%	72%
Annuités/loyers max. Conv.	4%	68%