

**REUNION DU BUREAU
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L' AISNE**

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

SEANCE DU 7 JUILLET 2023

L'AN 2023, le 7 JUILLET, les membres du Bureau de l'Office Public de l'Habitat de l'Aisne se sont réunis au lieu ordinaire des séances.

Etaient présents :

MM. GRZEZICZAK, Président.

MM. CREMONT et LIEZ, et Mme MARICOT, Administrateurs.

**Pouvoirs : M. RAMPENBERG, Vice-Président, à M. GRZEZICZAK
M. MUZART, Administrateur, à M. CREMONT**

Absent : M. DELHAYE, Administrateur.

**Assistés de : MM. MEGE, Directeur Général, EUZEN, Directeur Général Adjoint
Mme PLANCKAERT, MM. ROBERT et SIMONNOT, Directeurs de services.
Mme PESCE, Chargée des Politiques Locales.**

Début de séance à 10 h 00 – le quorum étant atteint, sous la présidence de Monsieur Freddy GRZEZICZAK, Président.

ORDRE DU JOUR

**FERE EN TARDENOIS – AVENUE DU COLLEGE ET RUE DES PAQUERETTES – CONSTRUCTION
D'UNE GENDARMERIE ET DE 9 LOGEMENTS – ACQUISITION FONCIERE ET VALIDATION DU
BILAN FINANCIER**

Avancement : Etudes

Le Bureau, lors de ses séances des 23 février et 11 mai 2022, autorisait le lancement d'une étude de faisabilité et confirmait son engagement auprès des gendarmes pour construire la nouvelle gendarmerie de Fère en Tardenois au sein du lotissement « Les Grands Prés » (Ilot 4) sur un terrain cadastré AE 245 et 270, situé à l'angle de la rue des Pâquerettes et de l'Avenue du Collège.

A la suite de la réception du référentiel des besoins de la gendarmerie en octobre 2022, le nombre de logements de fonction a évolué passant de 10 à 9 unités. Toutefois, la surface habitable globale du projet a été impactée à la hausse car les logements sont plus grands qu'initialement prévu.

L'emprise du terrain initiale est insuffisante pour réaliser l'opération. Une surface de 4 790 m² est nécessaire. Elle englobe les parcelles AE n° 227 et 231 appartenant à un propriétaire privé (508m²) et une partie des parcelles AE n° 42, 271 et 281 de la commune de Fère en Tardenois.

Les services de France Domaine en date du 09 février 2023 ont estimé ces biens à 193 500 Euros.

Les services de la gendarmerie ont validé l'étude de faisabilité et obtenu l'agrément du terrain.

Afin de poursuivre cette opération, il est nécessaire de :

- procéder à l'acquisition des terrains (parcelles AE 245, 270, 227, 231, 42 pour partie, 271 pour partie et 281 pour partie)
- négocier et arrêter le loyer, puis signer une convention de location avec la gendarmerie
- passer un certain nombre de marchés et de commandes :
 - . Marché de Bureau de contrôle
 - . Marché de Coordonnateur de sécurité
 - . Marché de travaux
 - . Commandes diverses.

Le financement de cette gendarmerie se ferait suivant les montants du bilan financier n° 2615 annexé à la présente délibération.

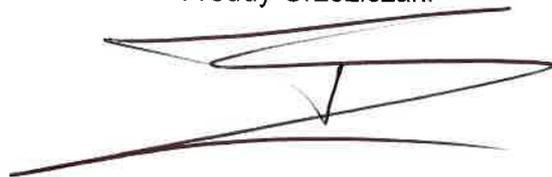
Il est proposé au Bureau de valider le plan de financement et d'autoriser le Directeur Général à :

- négocier et arrêter le prix du loyer avec la gendarmerie,
- procéder à l'acquisition des parcelles AE 245 et 270 de la SEDA au prix de 142 800 € H.T. après accord de la Gendarmerie sur le prix du loyer,
- réaliser la cession des parcelles AE 227 et 231 pour le prix de 35 000 € net vendeur
- engager la cession d'une partie des terrains de la commune de Fère en Tardenois nécessaires au projet (cadastrés AE 42, 271 et 281) pour l'Euro symbolique
- passer les marchés et commandes diverses
- signer une convention de location avec la gendarmerie
- et effectuer toutes les démarches nécessaires et signer tous les actes relatifs à la bonne exécution de cette opération.

A l'appui des informations complémentaires fournies, le Bureau, à l'unanimité des votants, donne son accord aux propositions ci-dessus.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.

Le Président,
Freddy Grzeziczak.



1 - GENERALITES

Opération :

Construction d'une gendarmerie + 9 logts de Fonction

Version :

Bureau juillet 2023

Caractéristiques :

Début de l'étude	08/02/2022	Durée de l'étude	50 ans
Date de mise en service/ livraison	01/01/2025	Date dernières dépenses	01/01/2025
Date valeur loyers	01/01/2021	Date valeur subventions	01/01/2021
Date de dernière modification	19/06/2023	Suivi par :	François PHILIPPE
Année de programmation	2022	Code ou n° du programme	
Programme	Libre	Surface terrain	NR
Zones (123 - ABC)	Zone III - Zone C	COS	NR
Nature	Nauf	Sur COS	NR
Type	Collectif	Surface Plancher	NR
Financement(s)	Libre	SHAB	1 122,52 m ²
Financier principal	Aucun	Surface utile	1 122,52 m ²
Cible	Logements ordinaires	Nombre de logements	
Déménagements - Aménagements		Ratio SHAB/Surface plancher	NR
Niveau moyen		LCR ou SLCR	NR
Acquisition VEFA	non	Charge foncière justifiable	oui
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	Aucun
Stade	COMITE ENGAGEMENT	Coût prévisionnel au m ²	
Surface taxable		Surface taxable(2)	
Portée	Privée	Zone climatique	H1a
Type habitat		N° INSEE	02305
Nombre global de lots opération	1	Durée chantier en mois	
Redevance foncière acquéreur m ² SDP		Prix vente HT cible au m ²	
Nombre de parking			

Données économiques :

Nature	Donnée
Taux d'actualisation	1,70 %
Taux de capitalisation	1,00 %
Fonds Propres récupérables pris en compte dans la trésorerie	

2 - BILAN PRÉVISIONNEL PAR FINANCEMENT

Financement : Libre

POSTE	PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT				
	HT	TTC	%	par unité	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge foncière	851 645	1 021 974	23,56	1 021 974	CDC PLF sur 40 ans avec prog (Gendarmerie + Logt Fonction).	40,00	2,40	3 974 495	91,61
Bâtiments	2 223 220	2 667 864	61,50	2 667 864	CDC PLF sur 50 ans avec prog (Gendarmerie + Logt Fonction).	50,00	2,40	363 798	8,39
Honoraires	315 927	379 112	8,74	379 112	Total emprunts			4 338 293	100,00
Divers	245 512	269 343	6,21	269 343	Fonds Propres non récupérables			0	0,00
Total	3 636 304	4 338 293		4 338 293	Total			4 338 293	

