

DIRECTION IMMOBILIER
CECILE LAMON

COMMUNE DE CASSEL

RUE DE BERGUES

REHABILITATION DE LA BRIGADE DE GENDARMERIE DE 7 LOGEMENTS

BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION

L'Office Public de l'Habitat du Nord est propriétaire d'une brigade de Gendarmerie rue de Bergues à CASSEL, composée de 6 logements, d'un GAV et de bureaux.

Les logements sont déclassés depuis Mars 2023.

La zone des bureaux est encore exploitée par les services de la Gendarmerie et a fait l'objet d'une rénovation. Des permanences y sont tenues.

En 2015, la Direction Nationale de la Gendarmerie autorisait l'Office Public de l'Habitat du Nord à réaliser une opération de réhabilitation, de restructuration et d'extension. Cependant, ce projet n'a pas pu aboutir du fait de l'investissement lourd et au regard du loyer admissible par le Service des Affaires Immobilières de la Gendarmerie.

Depuis, les services de la Gendarmerie ont réouvert un dispositif à destination des bailleurs permettant de financer des programmes de réhabilitation.

Il s'agit d'une ligne budgétaire appelée « B12 » qui permet de financer en partie les travaux à travers un surloyer.

Le programme de l'opération consiste à :

- Amélioration et redistribution des logements (changement de typologie),
- Création d'un logement GAV dans le local annexe,
- Amélioration thermique.

Le bâtiment est actuellement classé en étiquette énergétique E.

Au regard des travaux envisagés, l'étiquette énergétique passerait en C.

Le programme travaux et les changements de typologies ont été définis en concertation avec le Service des Affaires Immobilières de la Gendarmerie.

PROGRAMME DE L'OPERATION

Le programme porte sur la réhabilitation et le changement de typologie de 7 logements collectifs (2 T1Bis, 1 TIII et 4 TIV) pour une surface utile de 443.84 m² et un surloyer total annuel après travaux de 23 867.66 € pendant les 17 premières années.

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260611-BCA260611-192A-DE
Date de télétransmission : 12/06/2026
Date de réception préfecture : 12/06/2026

Le programme est le suivant :

Typologies	Nombre			S.H. moyen	S.A. moyen	S.U. moyen
	Ind	Coll				
T1'		1	GAV	28.45	0.00	28.45
Type I bis		1		37.69	0.00	37.69
Type III		1		67.82	0.00	67.82
Type IV		4		77.47	0.00	77.47
TOTAL		7		443.84	0.00	443.84

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel de l'opération est le suivant :

DEPENSES		RECETTES	
Bâtiment	821 676 €	Prêt bancaire	1 233 062 €
Honoraires	227 273 €		
Charge foncière	65 000 €		
Total H.T.	1 113 949 €		
T.V.A 10% - 20%	119 113 €		
TOTAL TTC en €	1 233 062 €	TOTAL TTC en €	1 233 062 €

Dans l'attente de l'obtention du financement de cette opération, les dépenses seront préfinancées sur fonds propres.

Cette opération bénéficiera d'un prêt bancaire au taux de 3.50 % sur 20 ans.

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier présente une dégradation de CAF de 1 329 441 € à la 20^{ème} année.

Vu la délibération 2021-16 du Conseil d'Administration du 28 juillet 2021 donnant compétence au Bureau du Conseil d'Administration conformément à l'article R 421-16 du Code de la Construction de l'Habitation.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

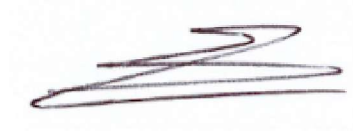
- D'autoriser la poursuite du projet et de donner son agrément à la réalisation de cette opération,
- D'arrêter comme ci-dessus le bilan financier prévisionnel,

Accusé de réception en préfecture
 059-378072144-20260611-BCA260611-192A-DE
 Date de télétransmission : 12/06/2026
 Date de réception préfecture : 12/06/2026

- D'autoriser le règlement des sommes dues au titre de ce programme, même dans le cas de dépassement d'un poste, qu'il soit en bâtiment, en charges foncières, ou en honoraires et ce sous réserve qu'elles demeurent dans le cadre financier global,
- D'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions utiles à la réalisation du projet,
- De solliciter les crédits prévus pour assurer la couverture financière des dépenses engagées. Dans l'attente de l'obtention du financement de l'opération, ces dépenses seront préfinancées sur fonds propres de l'Office Public de l'Habitat du Nord,
- De solliciter auprès du Conseil départemental la garantie des emprunts à souscrire,
- D'autoriser la régularisation des conventions de servitudes eau, gaz et électricité en la forme notariée.

ADOpte

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON



Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260611-BCA260611-192A-DE
Date de télétransmission : 12/06/2026
Date de réception préfecture : 12/06/2026