

DIRECTION IMMOBILIER
CECILE LAMON

COMMUNE FENAIN

Quartier Luyot

Réhabilitation de 87 logements (76 individuels – 11 collectifs)

P.O.T. N° 5035

PLAN DE FINANCEMENT FAISABILITE

La résidence « Quartier LUYOT » située sur la commune de FENAIN est répartie sur les rues de Nos Déportés, du 19 mars 1962 et des Bleuets. Elle est composée de 11 logements collectifs et de 76 logements individuels, pour un total de 87 logements construits entre 1983 et 1989. Le site comporte également des zones de stationnement et des garages

Une réhabilitation technique et thermique de la résidence a été définie suite au diagnostic technique. Le programme prévoit des travaux de rénovation sur le clos-couvert (façades, toitures, menuiseries) ainsi que sur l'isolation thermique (combles, murs, sous-faces).

L'opération porte donc sur la réhabilitation complète de l'ensemble du site, incluant la mise en conformité des équipements techniques (électricité, chauffage, ventilation) et des travaux d'embellissement intérieur et extérieur pour améliorer le confort des locataires.

DEFINITION DU PROGRAMME DE L'OPERATION

Travaux pour économie d'énergie :

- Remplacement des menuiseries extérieures
- Remplacement des portes d'entrées et portes donnant sur l'extérieur
- Remplacement isolant des combles, rampants et du doublage existant et mise en œuvre d'un isolant de sous face
- Réfection du système de chauffage
- Remplacement de la VMC

Travaux de mise en sécurité ou de mise aux normes

- Reprise des zones de briques dégradées, fissures, joint de dilatation, escalier béton
- Réfection des toitures et remplacement de l'étanchéité
- Réfection de l'électricité
- Impact amiante

Travaux d'amélioration

- Remplacement des portes de distribution
- Remplacement des sols (100% prévus en phase faisabilité, le pourcentage sera actualisé en AVP)
- Embellissement des murs / plafonds (partiellement)
- Réfection des portes de garages
- Réfection des enduits
- Réfection de la plomberie/ sanitaire, remplacement des équipements (100% prévus en phase faisabilité, le pourcentage sera actualisé en AVP)

Travaux d'accessibilité

- Place de stationnements PMR

Travaux d'aménagements extérieurs

- Création d'abris à poubelle

Le montant prévisionnel des dépenses HT est estimé à 1 543 343 € H.T.

PLAN DE FINANCEMENT FAISABILITE

Dépenses		Recettes	
Travaux	6 770 000€	TFPB	915 375€
Honoraires	1 817 441€	Fonds propres	2 975 502€
Révision de prix	429 231€	Prêt CdC PAM – 2,60 % sur 20 ans	5 113 962€
		Eco prêt – 1,25 % sur 15 ans	913 500€
TOTAL HT	9 016 672€		
TVA 10 %	901 667€		
TOTAL TTC	9 918 339 €	TOTAL TTC	9 918 339 €

Dans l'attente de la recherche et de l'obtention des financements de cette opération, les dépenses seront préfinancées sur fonds propres. La dégradation de CAF à la 21ème année est de – 9 308 777€

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 et de l'Habitation.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- De valider le Plan de Financement pour le lancement des marchés d'ingénierie et la consultation des marchés de travaux,
- D'autoriser le règlement des sommes dues au titre de ce programme, même dans le cas de dépassement d'un poste, ce sous réserve qu'elles demeurent dans le cadre financier global,
- D'autoriser l'application d'une troisième ligne de quittance, correspondant à la contribution financière du locataire pour les travaux d'économie d'énergie ;
- D'autoriser le Directeur Général à solliciter toutes les subventions éligibles pour l'opération auprès des services concernés,

- D'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions utiles à la réalisation du projet, à signer tous les documents relatifs à ce projet et à mobiliser les financements nécessaires.

ADOPTE

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON

