

DIRECTION IMMOBILIER
CECILE LAMON

COMMUNE DE SAINT-QUENTIN

RUE CANTELON ET LEMAIRE

REHABILITATION DE 288 LOGEMENTS

P.O.T. N° 7010/R7/01

PLAN DE FINANCEMENT ENGAGEMENT

Les immeubles rues Cantelon et Lemaire sont situés sur la commune de SAINT-QUENTIN. Ils sont composés de huit bâtiments de 36 logements collectifs pour un total de 288 logements en R+8 sur sous-sol. Ils datent des années 1960, sont chauffés au gaz de manière collective via un système de planchers chauffants. L'eau chaude sanitaire est desservie par des chauffe-bains gaz à tirage naturel.

Les immeubles présentent des pathologies particulières liées à la dégradation des structures métalliques des balcons et loggias, ainsi que des façades.

L'ouverture d'un Plan de Financement Préliminaire en juillet 2024 a permis le lancement des marchés d'ingénierie et des premières études.

Les logements sont classés D en consommation énergétique, l'objectif est un classement en C. La troisième ligne moyenne projetée est de 7.3 €

Les logements sont répartis de la typologie suivante : 8 Type 2, 216 Type 3, 64 Type 4

DEFINITION DU PROGRAMME DE L'OPERATION

Les travaux projetés sont les suivants :

- Isolation des façades par l'extérieur
- Réfection et isolation des toitures terrasses
- Remplacement des menuiseries extérieures, y compris volets roulants
- Remplacement des portes palières
- Réfection de l'ensemble des ventilations
- Pose de panneaux photovoltaïques
- Modification de la distribution du chauffage, passage en radiateurs eau chaude avec individualisation du comptage.
- Remplacement des chauffe-bains gaz existants par des ballon électriques
- Dépose des balcons et loggias existants vétustes et création de nouveaux.
- Réfections des parties gardes corps, main courante et désenfumage.
- Condamnation des anciens locaux vide ordures amiantés
- Réfection de la partie électricité des logements
- Réfection des pièces humides suivant diagnostic de la maîtrise d'œuvre. Soit environ 90 % des logements en réfection des sols, peinture, wc, lavabos, douches / baignoires suivant disposition existante.
- Peinture et sols en parties communes

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260115-BCA260115-004A-DE
Date de télétransmission : 16/01/2026
Date de réception préfecture : 16/01/2026

1

- Réfection des réseaux d'alimentation Eau Froide, curage des colonnes EU/EV/EP, remplacement des réseaux gaz après compteur.
- Remplacement des réseaux enterrés extérieurs alimentant les bâtiments
- Remplacement des cabines d'ascenseurs, élargissement de la cabine existante. Mise en conformité PMR sous réserve des études
- Création de rampe PMR et reprise d'allées piétonnes.

PLAN DE FINANCEMENT ENGAGEMENT

| DEPENSES | | RECETTES | |
|----------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|
| Travaux | 24 401 139 € | TFPB CEE | 2 230 000 € |
| Honoraires | 2 465 472 € | Fonds propres (30%) | 9 131 961 € |
| Revisions | 805 998 € | Prêt CdC PAM – 2,60 % sur 20 ans | 19 077 909 € |
| TOTAL H.T. | 27 672 609 € | | |
| T.V.A. 10 % | 2 767 261 € | | |
| TOTAL T.T.C.: | 30 439 870 € | TOTAL T.T.C.: | 30 439 870 € |

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 – 24 338 559€

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 de travaux,
- D'autoriser la poursuite du projet sur le périmètre travaux présenté,
- 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 le Directeur Général à solliciter toutes les subventions éligibles pour l'opération auprès des services concernés,
- 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 les échanges fonciers nécessaires à la réalisation des opérations de mise en accessibilité PMR des entrées.

- 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

