

DIRECTION IMMOBILIER
CECILE LAMON

COMMUNE DE MONTIGNY EN OSTREVENT

PLACE DU SANA

REHABILITATION DE 51 LOGEMENTS (12 INDIVIDUELS – 39 COLLECTIFS)

PLAN DE FINANCEMENT PRELIMINAIRE

Les résidences « Lambrecht » et « Cité du Sana », situées sur la commune de MONTIGNY-EN-OSTREVENT (59182), sont implantées au nord de la ville, à proximité du centre-ville et de zones naturelles. L'ensemble immobilier est composé de 39 logements collectifs et de 12 logements individuels, soit un total de 51 logements.

Les bâtiments collectifs ont été construits avant 1963, tandis que les logements individuels ont été édifiés entre 2000 et 2004. Le site dispose de zones de stationnement extérieur ainsi que d'une bande de garages située en façade arrière des bâtiments.

Parmi eux, 31 logements collectifs, place du Sana, ont été rachetés à VILOGIA en 2013, pour 21 870 € par logement en moyenne. Une attente forte de réhabilitation de la part de la mairie est liée à un engagement d'époque de travaux rapides, estimés alors à 481 500 € T.T.C. soit 15 532 € T.T.C. par logement.

Les autres logements faisaient déjà partie du patrimoine de l'Office Public de l'Habitat du Nord.

Dans un souci de massification à l'échelle de la commune de traitement des logements énergivores, et au regard des pathologies rencontrées, une étude de faisabilité a été menée sur l'ensemble.

Une réhabilitation technique et thermique globale a été définie à la suite du diagnostic technique. Le programme prévoit des travaux de rénovation sur le clos-couvert ainsi que sur l'isolation thermique.

L'opération porte sur la réhabilitation complète de l'ensemble du site, incluant la mise en conformité des équipements techniques et des travaux d'embellissement pour améliorer le confort des locataires et pérenniser le patrimoine

DEFINITION DU PROGRAMME DE L'OPERATION

PROGRAMME TRAVAUX - RÉSIDENCE LAMBRECHT (31 logements collectifs)

Travaux pour économie d'énergie

- Isolation des combles, sous-faces des porches et remplacement de l'ITI
- Remplacement complet PVC double vitrage avec volets roulants, châssis de toiture et portes d'accès isolées
- Remplacement des radiateurs électriques par des radiateur plus performants
- Remplacement de la VMC

Travaux de mise en sécurité ou de mise aux normes

- Mise en conformité complète des installations électriques

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260402-BCA260402-104A-DE
Date de télétransmission : 03/04/2026
Date de réception préfecture : 03/04/2026

- Mise en place d'un système de désenfumage des cages d'escaliers

Travaux d'amélioration

- Réparation des briques, nettoyage façades/hydrofuge et remplacement de la couverture
- Remplacement de 100 % des portes palières et portes de distribution
- Remplacement de 100 % des sols
- Réseaux EF/ECS, évacuations, ballons ECS et équipements sanitaires
- Reprise des éléments défectueux et mise en peinture dans les parties communes et intérieur logement

Travaux d'accessibilité

- Mise en conformité des circulations Accès PMR et signalétique places PMR

Travaux d'aménagements extérieurs

- Locaux poubelles : Embellissement intérieur (peinture, carrelage).

PROGRAMME TRAVAUX - RUE HECTOR BERLIOZ (8 logements collectifs)

Travaux pour économie d'énergie

- Isolation des combles, sous-faces des porches et remplacement de l'ITI
- Remplacement complet PVC double vitrage et porte d'entrée
- Remplacement Chaudières gaz, radiateurs et réseaux
- Remplacement de la VMC

Travaux de mise en sécurité ou de mise aux normes

- Mise en conformité complète des installations électriques
- Mise en jeu des portes des gaines techniques et remplacement des organes défectueux

Travaux d'amélioration

- Traitement des façades/hydrofuge, reprises structurelles et remplacement de la couverture et réfection terrasse
- Remplacement de 100 % des portes palières et portes de distribution
- Remplacement de 100 % des sols
- Réseaux EF/ECS, évacuations, ballons ECS et équipements sanitaires
- Reprise des éléments défectueux et mise en peinture dans les parties communes et intérieur logement

Travaux d'accessibilité

- Mise en conformité des circulations

Travaux d'aménagements extérieurs

- Garages : Revêtement et toiture
- Poubelles : Aménagement complet du local

PROGRAMME TRAVAUX - RUE DE LA LAMPISTERIE & LAVOIR (12 logements individuels)

Travaux pour économie d'énergie

- Isolation des combles, sous-faces sous-sols et remplacement de l'ITI
- Remplacement complet PVC double vitrage
- Remplacement Chaudières gaz, radiateurs et réseaux
- Remplacement de la VMC

Travaux de mise en sécurité ou de mise aux normes

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260402-BCA260402-104A-DE
Date de télétransmission : 03/04/2026
Date de réception préfecture : 03/04/2026

- Mise en conformité complète des installations électriques
- Travaux d'amélioration
- Réparation fissures, reprises structurelles, nettoyage, hydrofuge façades, révision couverture et gouttières zinc
 - Remplacement de 100 % des portes palières et portes de distribution
 - Remplacement de 100 % des sols
 - Réseaux EF/ECS, évacuations, ballons ECS et équipements sanitaires

PLAN DE FINANCEMENT DE L'ETUDE EN VUE D'ETABLIR UNE FAISABILITE

DEPENSES		RECETTES	
Travaux	4 261 000 €	Fonds propres (TFPB + CEE)	421 250 €
Honoraires	951 173 €	Fonds propres	1 899 143 €
Révision de prix	320 000 €	Eco prêt - 1,25% sur 15 ans	331 500 €
Conduite d'opération	222 806 €	Prêt CdC PAM - 2.60% sur 20 ans	3678 583 €
TOTAL H.T.	5 754 979€		
T.V.A. 10 %	575 497 €		
TOTAL T.T.C. :	6 330 476€	TOTAL T.T.C. :	6 330 476 €
Dégradation de CAF	- 5 129 717 €	Dégradation de CAF	-5 209 650 €

La dégradation de CAF est calculée sans l'impact des 3^{ème} lignes et des baisses de surfaces qui engendreront une perte de loyer, celles-ci étant calculées en phase APD.

Dans l'attente de la recherche et de l'obtention des financements de cette opération, les dépenses seront préfinancées sur fonds propres.

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 :

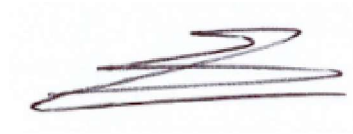
- De valider le Plan de Financement pour le lancement des marchés d'ingénierie et la consultation des marchés de travaux,
- D'autoriser le règlement des sommes dues au titre de ce programme, même dans le cas de dépassement d'un poste, ce sous réserve qu'elles demeurent dans le cadre financier global,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

Accusé de réception en préfecture
 059-378072144-20260402-BCA260402-104A-DE
 Date de télétransmission : 03/04/2026
 Date de réception préfecture : 03/04/2026

- 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



Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260402-BCA260402-104A-DE
Date de télétransmission : 03/04/2026
Date de réception préfecture : 03/04/2026