

DIRECTION IMMOBILIER
CECILE LAMON

COMMUNE DE HOUPLINES

AVENUE GEORGES BAERT

REHABILITATION TECHNIQUE ET THERMIQUE DE 48 LOGEMENTS COLLECTIFS

P.O.T. N° 3635/R2

PLAN DE FINANCEMENT FAISABILITE

Le site situé rue Georges Baert à HOUPLINES est composé de 7 bâtiments en R+2.

Un projet de démolition – reconstruction est en cours d'études sur les bâtiments B, D, E, F.

Un projet de réhabilitation thermique et technique est en cours d'études concernant les bâtiments A, C et G, pour un total de 48 logements.

DEFINITION DU PROGRAMME DE L'OPERATION

Les travaux de réhabilitation prévisionnels sont les suivants :

- Travaux pour économie d'énergie : isolation thermique des façades, remplacement des menuiseries extérieures, réfection de la toiture et isolation des combles, réfection des installations de chauffage et de ventilation, ...
- Travaux de mise en sécurité ou mise aux normes : Mise en conformité des gaines techniques, réfection des installations électriques, réfection des réseaux gaz, ...
- Travaux d'amélioration : Réfection des parties communes (peintures, signalétiques), réfection des pièces humides en logement, remplacement des sols souples, provision de peintures, ...
- Travaux de restructuration : Transformation de 6 logements (3 t3 et 3 t2) en 3 logements (t4).

Les bâtiments réhabilités seront donc composés de 45 logements après réalisation des travaux.

PLAN DE FINANCEMENT FAISABILITE

Le budget prévisionnel des dépenses concernant la réhabilitation de 45 logements s'élève à 5 328 692 € TTC (TVA 10%) comprenant les travaux, honoraires et divers. Le plan de financement s'établit comme suit :

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260305-BCA260305-062A-DE
Date de télétransmission : 06/03/2026
Date de réception préfecture : 06/03/2026

DEPENSES		RECETTES	
Travaux	3 883 748 €	Fonds propres (CEE, TFPB)	591 323 €
Honoraires	688 906 €	Fonds propres	1 598 608 €
Charges foncières	50 000 €	Prêt CDC PAM	3 138 761 €
Révisions	221 611 €		
TOTAL H.T.	4 844 265 €		
T.V.A. 10 %	484 427 €		
TOTAL T.T.C.:	5 328 692 €	TOTAL T.T.C.:	5 328 692 €

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

Cette opération bénéficiera d'un prêt PAM sur 20 ans au taux de 2.60%.

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier présente une dégradation de CAF à la 21^{ème} année de - 4 064 987 € .

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 donner son agrément à la réalisation de cette opération,
- D'autoriser le relogement des locataires des 6 logements concernés par le projet de restructuration,
- 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 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,
- De solliciter auprès du Conseil Départemental la garantie des emprunts à souscrire.

ADOPTE

Pour extrait conforme
 le Directeur Général
 Eric.COJON



Accusé de réception en préfecture
 059-378072144-20260305-BCA260305-062A-DE
 Date de télétransmission : 06/03/2026
 Date de réception préfecture : 06/03/2026