

DIRECTION IMMOBILIER
CECILE LAMON

COMMUNE DE GUESNAIN

QUARTIER DU PARC – RUE ALLENDE / BEAUMONT / DEPORTES / EGALITE / PERUS / ZOLA

REHABILITATION TECHNIQUE DE 110 LOGEMENTS INDIVIDUELS

PLAN DE FINANCEMENT

L'office Public de l'Habitat du Nord possède un patrimoine de 110 logements individuels sur la commune de GUESNAIN, répartis sur 6 rues (rue Salvador Allende, rue de Beaumont, rue des Déportés, rue de l'Égalité, rue Roger Perus et rue Emile Zola) suivant les typologies :

- 14 logements T2,
- 2 logements T4,
- 94 logements T5.

Par délibération en date du 02/09/2021, l'opération a fait l'objet d'une inscription au dispositif de rénovation Massiréno pour 34 logements rue de Beaumont. Puis, le nombre de logements a été porté à 106 par délibération en date du 16/05/2024, avec abandon du dispositif Massiréno.

Après réalisation de nouvelles études de faisabilité, 4 logements fléchés à la vente ont été intégrés au périmètre, portant le programme définitif de la présente opération à 110 logements.

DEFINITION DU PROGRAMME DE L'OPERATION

Les travaux projetés sont les suivants :

Pour les 64 logements individuels « toitures terrasses » (appelés Famille1) :

- Isolation des murs par l'extérieur
- Remplacement des menuiseries
- Remplacement des portes d'entrées
- Remplacement des chaudières par des chaudières à condensation
- Réfection de l'étanchéité toiture terrasse et mise en œuvre d'une isolation
- Installation d'une VMC Hygro A
- Mise en sécurité électrique de l'ensemble des logements
- Désamiantage et remplacement des couvertures des logements et des garages
- Embellissement des logements
- Remplacement des équipements sanitaires
- Démolition des cheminées
- Dépose/repose des antennes TV
- Réfection des réseaux EU/EV
- Mise en œuvre d'une dalle béton en garage
- Remplacement des portes de garage
- Remplacement des couvertures de garage

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260305-BCA260305-061A-DE
Date de télétransmission : 06/03/2026
Date de réception préfecture : 06/03/2026

- Modification gouttières et descentes EP en façade + puisard
- Création main courante pour escaliers

Pour les 46 logements individuels « toitures tuiles » (appelés Famille2) :

- Isolation des murs par l'extérieur (10 logements T2) compris reprise charpente
- Isolation des murs par l'intérieur (36 logements T4/T5) compris reprises
- Isolation des couvertures avec pente, combles perdus et chiens assis
- Remplacement des menuiseries
- Remplacement des portes d'entrées
- Remplacement des systèmes de chauffage
- Installation d'une VMC Hygro A
- Remplacement de la couverture tuiles béton
- Remplacement des fenêtres de toit
- Mise en sécurité électrique de l'ensemble des logements
- Reprise d'enrobé cheminement garage
- Dépose des dalles polystyrène
- Embellissement des logements
- Remplacement des équipements sanitaires
- Réfection des réseaux EU/EV
- Remplacement des portes des garages

L'étude thermique situe ce patrimoine en D pour les logements de Famille1 et en E pour les logements de Famille 2. Le programme de travaux prévisionnel doit permettre de positionner ce patrimoine au niveau C.

A ce stade de l'opération le montant de la 3^{ème} ligne n'a pas encore été estimé. Il n'a pas non plus été estimé les pertes de loyer associées aux pertes de surfaces dues à l'isolation par l'intérieur prévue pour certains logements T4 et T5.

Le montant prévisionnel des dépenses HT est estimé à 11 057 908 € H.T.

PLAN DE FINANCEMENT

DEPENSES		RECETTES	
Travaux	8 542 646 €	CEE/TFPB	1 478 312 €
Honoraires	2 045 416 €	Fonds propres (30%)	3 649 110 €
Révisions de prix	469 846 €	Prêt PAM 2,60% 20 ans	7 036 277 €
TOTAL H.T.	11 057 908 €		
T.V.A. 10 %	1 105 791 €		
TOTAL T.T.C. :	12 163 699 €	TOTAL T.T.C. :	12 163 699 €

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

L'exonération TFPB et les CEE sont estimées sur la base d'une pré-étude

Accuse de réception en préfecture
 059-378072144-20260305-BCA260305-061A-DE
 Date de télétransmission : 06/03/2026
 Date de réception préfecture : 06/03/2026

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier présente une dégradation de CAF de – 9 112 631 € .

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 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 prendre toutes les dispositions utiles à la réalisation du projet.
- D'autoriser le Directeur Général à solliciter toutes les subventions éligibles pour l'opération auprès des services concernés.

ADOPTE

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON



Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260305-BCA260305-061A-DE
Date de télétransmission : 06/03/2026
Date de réception préfecture : 06/03/2026