

DIRECTION IMMOBILIER
CECILE LAMON

COMMUNE DE GRAVELINES

RUES DE L'AIGLON ET DU LIEUTENANT BOYAU

REHABILITATION DE 32 LOGEMENTS COLLECTIFS

P.O.T. N° 3581 R0 02

MODIFICATION DU BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION

Par délibération en date du 7 juillet 2022, le Bureau du Conseil d'Administration de PARTENORD HABITAT approuvait le bilan prévisionnel global de l'opération de Réhabilitation de 32 logements collectifs situés à GRAVELINES, rue du Lieutenant Boyau et rue de l'Aiglon dont le programme des travaux était le suivant :

- Raccordement des logements au réseau gaz de ville et création d'un système de chauffage central et de production d'eau chaude sanitaire avec des chaudières à condensation (y compris radiateurs, robinets thermostatiques et thermostats d'ambiance programmable).
- Remplacement des VMC individuelles par des VMC collectives hygroréglable B.
- Réfection des étanchéités et isolation des toitures terrasses (y compris mise en place de sécurités collectives, échelles à crinoline et suppression des jardinières).
- Mise aux normes des installations électriques.
- Mise en place de mains courantes pour les escaliers extérieurs.
- Encoffrement coupe-feu des descentes d'eaux pluviales en logement.
- Réparation des épaufrures et mise en œuvre d'une étanchéité sur les parties courantes des coursives.
- Dépose des dalles polystyrène et reprise des plafonds concernés.
- Remise en état des logements VRH (y compris désamiantage du logement D4).
- Remplacement des menuiseries extérieures et des portes d'entrées.
- Remplacement des sols souples.
- Remplacement des équipements sanitaires et des faïences.
- Remplacement des portes de garages.
- Remplacement des boîtes aux lettres.

Les modifications suivantes ont été apportées :

- Une mise à jour du bilan prévisionnel afin de prendre en compte l'évolution des dépenses et des recettes notamment en raison de La prise en compte des travaux d'amélioration nécessaires à l'entretien et à mise à niveau des logements avec le reste du patrimoine.

Le programme travaux ainsi modifié est le suivant :

- Raccordement des logements au réseau gaz de ville et création d'un système de chauffage central et de production d'eau chaude sanitaire avec des chaudières à condensation (y compris radiateurs, robinets thermostatiques et thermostats d'ambiance programmable).
- Remplacement du système de ventilation actuel.

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260305-BCA260305-060A-DE
Date de télétransmission : 06/03/2026
Date de réception préfecture : 06/03/2026

- Réfection des étanchéités et isolation des toitures terrasses (y compris mise en place de sécurités collectives, échelles à crinoline et suppression des jardinières).
- Mise aux normes des installations électriques.
- Mise en place de mains courantes pour les escaliers extérieurs.
- Encoffrement coupe-feu des descentes d'eaux pluviales en logement.
- Réparation des épaufrures et mise en œuvre d'une étanchéité sur les parties courantes des coursives.
- Dépose des dalles polystyrène et reprise des plafonds concernés.
- Remise en état des logements 11 VRH (y compris désamiantage du logement D4).
- Remplacement des menuiseries extérieures et des portes d'entrées.
- Remplacement des sols souples.
- Remplacement des équipements sanitaires et des faïences.
- Remplacement des portes de garages.
- Remplacement des boîtes aux lettres.
- Mise en peinture des murs et plafonds concernés dans les logements occupés
- Mise en peinture des tuyaux de chauffage
- Traitement des escaliers extérieurs par résine étanche

L'étude thermique, réalisée en février 2020, situe ce patrimoine au niveau E.

Le programme de travaux permettra de positionner ce patrimoine au niveau C.

Ce programme de travaux a été modifié en accord avec l'agence.

MODIFICATION DU PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le budget prévisionnel global des dépenses adoptées par le Bureau du Conseil d'Administration du 7 juillet 2022 s'établissait à 2 662 453 € T.T.C. (TVA à 10%) soit 83 202 € T.T.C. par logement.

Le plan de financement de l'opération est modifié comme suit :

	DEPENSES		RECETTES		
	Délib. du 07/07/22	Bilan modifié		Délib. du 07/07/22	Bilan modifié
Travaux	2 085 100 €	2 324 100 €	TFPB + CEE	285 983 €	295 686 €
Honoraires	199 802 €	199 802 €	Eco prêt	544 000 €	0
Charges foncières	31 255 €	31 255 €	Prêt CdC PAM	1 752 470 €	2 514 812 €
Révision de prix	104 255 €	116 205 €	Sub. CUD	48 000 €	96 000 €
TOTAL HT	2 420 412 €	2 671 362 €	Sub. Départementale	32 000 €	32 000 €
TVA 10 %	242 041 €	267 136 €			
TOTAL TTC	2 662 453 €	2 938 498 €	TOTAL TTC	2 662 453 €	2 938 498 €

Après modification, le budget de l'opération se monte à 2 938 498 € T.T.C. soit 91 828 € T.T.C. par logement.

Accusé de réception en préfecture
 059-378072144-20260305-BCA260305-060A-DE
 Date de télétransmission : 06/03/2026
 Date de réception préfecture : 06/03/2026

La dégradation de la CAF résultant de ce bilan financier, d'un montant de – 3 259 737 € TTC s'inscrit dans le cadre de notre plan à 15 ans.

Le financement de cette opération a été élaboré en tenant compte de la contribution des locataires au partage des économies de charges dite « 3ème ligne de quittance » dont la moyenne par logement est estimée à 26.44 € .

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 :

- D'autoriser la poursuite du projet,
- D'arrêter comme ci-dessus le bilan financier global de l'opération,
- D'autoriser le règlement des sommes dues au titre de ce programme, même dans le cas de dépassement d'un poste, qu'il soit en bâtiment, en charges foncières, ou en honoraires et ce sous réserve qu'elles demeurent dans le cadre financier global modifié,
- D'autoriser le Directeur Général à solliciter toute subvention et signer toute convention ou document nécessaire à l'obtention d'une subvention,
- De solliciter auprès du Conseil Départemental la garantie des emprunts à souscrire.
- De solliciter l'accomplissement des formalités et le bénéfice des dispositions des articles 1042 du Code Général des Impôts,
- D'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions utiles et/ou à signer tout acte nécessaire la réalisation du projet.

ADOPTE

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON



Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260305-BCA260305-060A-DE
Date de télétransmission : 06/03/2026
Date de réception préfecture : 06/03/2026