

DIRECTION IMMOBILIER
CECILE LAMON

COMMUNE DE MONCHECOURT

RESIDENCE JULES FAIDHERBE

REHABILITATION DE 30 LOGEMENTS (24 INDIVIDUELS – 6 COLLECTIFS)

P.O.T. N° 5040

PLAN DE FINANCEMENT FAISABILITE

La résidence « Jules Faidherbe », située sur la commune de Monchecourt (59234), est implantée le long de la rue du Bois-le-Comte, à proximité du centre-ville. L'ensemble immobilier est composé de 6 logements collectifs et de 24 logements individuels, soit un total de 30 logements.

Les bâtiments ont été construits entre 1982 et 1985. La résidence dispose de stationnements extérieurs à proximité des logements, ainsi que de garages attenants pour une partie des habitations.

Une réhabilitation technique et thermique de la résidence a été définie suite au diagnostic technique. Le programme prévoit des travaux de rénovation sur le clos-couvert (façades, toitures, menuiseries) ainsi que sur l'isolation thermique (combles, murs, sous-faces).

L'opération porte donc sur la réhabilitation complète de l'ensemble du site, incluant la mise en conformité des équipements techniques (électricité, chauffage, ventilation) et des travaux d'embellissement intérieur et extérieur pour améliorer le confort des locataires.

DEFINITION DU PROGRAMME DE L'OPERATION

Travaux pour économie d'énergie :

- Remplacement des menuiseries extérieures
- Remplacement de l'isolant mural intérieur par un isolant plus performant et mise en œuvre d'un isolant en sous face.
- Dépose et remplacement des radiateurs électriques par des radiateur plus performants
- Réfection de la VMC
- Installations de chantier / échafaudages / moyens d'accès et de sécurité

Travaux de mise en sécurité ou de mise aux normes

- Reprise des zones de briques dégradées, fissures, joint de dilatations et réfection des enduits
- Remplacement de la couverture
- Reprise des escaliers béton extérieurs
- Mise en conformité des installations électriques à l'intérieur des logements
- Impact amiante

Travaux d'amélioration

- Réfection des portes de garages
- Remplacement des portes de distribution
- Remplacement revêtements de sol (100% prévus en phase faisabilité, le pourcentage sera actualisé en AVP)
- Revêtement muraux & faux-plafond sur les zones impactées par les travaux
- Réfection des réseaux d'eau (ECS/EF) et remplacement des équipements sanitaires (100% prévus en phase faisabilité, le pourcentage sera actualisé en AVP)

Travaux d'accessibilité

- Place de stationnements PMR

Le montant prévisionnel des dépenses HT est estimé à 2 864 500 € H.T.

PLAN DE FINANCEMENT FAISABILITE

DEPENSES		RECETTES	
Travaux	2 864 500 €	TFPB	297 500 €
Honoraires	736 720 €	Fonds propres	1 244 833€
Révision de prix	171 000€	Prêt CdC PAM – 2,60 % sur 20 ans	2 082 109€
		Eco prêt – 1,25 % sur 15 ans	525 000€
TOTAL HT	3 772 220 €		
TVA 10 %	377 222€		
TOTAL TTC	4 149 442 €	TOTAL TTC	4 149 442 €
Dégradation CAF	- 3 275 545 €		

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,
- 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.

ADOPTÉ

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON

