

DIRECTION IMMOBILIER
CECILE LAMON

COMMUNE DE ROUBAIX

28 RUE DE LA TOUR

CREATION DE 2 LOGEMENTS COLLECTIFS

P.O.T. N° 5277/A0/01

MODIFICATION DU BILAN PRÉVISIONNEL GLOBAL DE L'OPÉRATION

L'office Public de l'Habitat du Nord a acquis la Résidence La Tour à Roubaix, dans le cadre de l'achat groupé « Vilogia 4 ». Cette résidence est située dans une ancienne filature partagée entre les logements, les anciens locaux L.E.A et des anciens locaux CROUS.

Par délibération en date du 27 février 2023, le Bureau du Conseil d'Administration approuvait la modification du bilan prévisionnel global de l'opération de réhabilitation des 28 logements de cette résidence.

Le chantier est en cours depuis octobre 2023. La réception du chantier est prévue en juin 2027.

Le bilan financier doit être mis à jour en raison de diverses découvertes en cours de chantier :

- Impact financier lié à la réfection complète des gaines électriques, à la demande d'ENEDIS.
- Réfection de plâtreries de logements dont l'état s'est révélé vétuste en phase de chantier.
- Demande complémentaire du Bureau de Contrôle Technique.
- Impact lié à des découvertes en cours de chantier.
- Impact financier lié à la prolongation de délai : installation de chantier et marchés d'ingénieries.

MODIFICATION DU PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le budget prévisionnel des dépenses concernant la création de ces 2 logements s'élevait à 296 373 € T.T.C (TVA à 10%), soit 148 186 € T.T.C par logement.

Le plan de financement modifié s'établit comme suit :

DEPENSES			RECETTES		
	27/02/2023	07/05/2026		27/02/2023	07/05/2026
Travaux HT	230 000 €	273 142 €	Prêt PLS	151 373 €	176 396 €
Honoraires HT	21 000 €	17 835 €	Prêt Bancaire	145 000 €	168 000 €
Charges foncières HT	5 600 €	5 600 €	Subvention du plan de relance		
Révisions de prix	12 830 €	16 510 €	TFPB		
Total HT :	269 430 €	313 087 €	CEE		
T.V.A. 10 %	26 943 €	31 309 €	Eco Prêt		
			Prêt CDC PAM		
TOTAL :	296 373 €	344 396 €	TOTAL TTC :	296 373 €	344 396 €

Le nouveau plan de financement prévisionnel portera le budget global à 344 396 € T.T.C (TVA à 10%) soit 172 198 € T.T.C par logement.

Dans l'attente de l'obtention du financement de cette opération, les dépenses seront préfinancées sur fonds propres.

Cette opération bénéficiera d'un prêt P.L.S sur 30 ans au taux de 3.61 % et d'un prêt bancaire sur 20 ans au taux de 0.82%

Dans ces conditions le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier modificatif présente à la 45^{ème} année, un résultat cumulé positif de 6 676 € et une CAF cumulée positive de 6 676 €.

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'Habitat.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'arrêter comme ci-dessus le nouveau bilan financier modificatif de l'opération
- De donner son agrément à la poursuite de cette 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 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,
- D'autoriser le Directeur Général à solliciter auprès de l'Etat, des communautés d'agglomération, des communes et tout organisme habilité, les subventions, emprunts et garanties d'emprunt pour l'opération,
- De solliciter auprès du Conseil Départemental la garantie des emprunts à souscrire.

ADOPTE

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON

