

DIRECTION IMMOBILIER
CECILE LAMON

COMMUNE DE ROUBAIX

28 RUE DE LA TOUR

RÉHABILITATION DE 28 LOGEMENTS COLLECTIFS

P.O.T. N° 5277/R0/01

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 PRÉVISIONNEL

Le budget prévisionnel des dépenses concernant la réhabilitation de ces 28 logements s'élevait à 4 620 294 € T.T.C (TVA à 10%), soit 165 010 € 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	3 584 042 €	3 829 941 €	Sub Département	128 800 €	128 800 €
Honoraires HT	273 355 €	701 168 €	Subvention MEL	140 000 €	140 000 €
Charges foncières HT	150 000 €	150 000 €	Subvention du plan de relance	308 000 €	308 000 €
Révisions de prix	192 870 €	315 541 €	TFPB	201 246 €	201 246 €
Total HT :	4 200 267 €	4 996 650 €	CEE	32 087 €	32 087 €
T.V.A. 10 %	420 027 €	499 665 €	Eco Prêt	448 000 €	-
			Prêt CDC PAM	3 362 160 €	3 037 287 €
			Fonds propres	-	1 648 894 €
TOTAL :	4 620 294 €	5 496 315 €	TOTAL TTC :	4 620 294 €	5 496 315 €

Le nouveau plan de financement prévisionnel portera le budget global à 5 496 315 € T.T.C (TVA à 10%) soit 196 297 € T.T.C par logement.

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier présente une dégradation de CAF à la 21^{ème} année de – 3 851 668 €.

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

Cette opération bénéficiera d'un prêt de la C.d.C PAM sur 20 ans au taux de 3.10 %

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 prévisionnel 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,

- 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,
- D'autoriser l'application de la 3^{ème} ligne de quittance, contribution financière du locataire pour les travaux d'économie d'énergie,
- De solliciter auprès du Conseil Départemental la garantie des emprunts à souscrire.

ADOPTE

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON

