

DIRECTION IMMOBILIER
CECILE LAMON

COMMUNE D'AUBY

QUARTIER DU PARC – RUE BLUM / DUBOIS / VERDUN / SQUARE DES ANCIENNES ECOLES

REHABILITATION TECHNIQUE DE 30 LOGEMENTS COLLECTIFS ET 11 INDIVIDUELS

PLAN DE FINANCEMENT

L'Office Public de l'Habitat du Nord possède un patrimoine de 30 logements collectifs et 11 logements individuels sur la commune de AUBY, répartis sur 4 rues (rue Blum, rue Dubois, rue de Verdun et Square des anciennes écoles). Les logements sont répartis suivant la typologie suivante : 8 logements T2, 32 logements T3 et 1 logements T6.

DEFINITION DU PROGRAMME DE L'OPERATION

Les travaux projetés sont les suivants :

- Isolation par l'extérieur des murs
- Isolation des combles
- Remplacement/Réfection de la couverture et des descentes EP (PARC)
- Remplacement des menuiseries extérieures et portes d'entrées
- Installation d'une VMC Hygro A/B selon zone
- Remplacement des radiateurs électriques
- Mise en œuvre d'une isolation biosourcée
- Remplacement ponctuel du système de chauffage et d'ECS par la mise en place de PAC Air/Eau
- Mise en sécurité incendie
- Mise en sécurité électrique des logements
- Remplacement du contrôle d'accès
- Reprise dalle béton (collectif rue de Verdun)
- Mise en sécurité des garde-corps (Square)
- Installation de chantier
- Réfection et création de locaux poubelles
- Reprise de parties communes (PARC collectifs)
- Reprise de parties communes (SQUARE collectifs)
- Reprise de garages et extérieurs (individuels)
- Révision de charpentes, couvertures et chéneaux selon zones
- Embellissements des logements anciens (100% sur PARC)
- Remplacement des équipements sanitaires (100% sur PARC)
- Installation portail + réfection et pose grillage sur muret pour fermer la zone (SQUARE)
- Mise en place de bandes podotactiles
- Mise en accessibilité des logements

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260611-BCA260611-188A-DE
Date de télétransmission : 12/06/2026
Date de réception préfecture : 12/06/2026

L'étude thermique situe ces patrimoines :

- En étiquette E pour les 28 collectifs Quartier du Parc ;
- En étiquette F pour les 8 individuels Quartier du Parc ;
- En étiquette F pour les 2 collectifs Square des anciennes écoles ;
- En étiquette G pour les 3 individuels Square des anciennes écoles.

Le programme de travaux prévisionnel doit permettre de positionner ces patrimoines en étiquette C.

A ce stade de l'opération le montant de la 3ème ligne n'a pas encore été estimée.

Le montant prévisionnel des dépenses HT est estimé à 3 635 075 € H.T.

PLAN DE FINANCEMENT

DEPENSES		RECETTES	
Travaux	2 729 182 €	CEE/TFPB	500 133 €
Honoraires	495 335 €	Fonds propres (30%)	1 199 575 €
Conduite d'opération	137 640 €	Prêt CDC PAM (2.6% 20ans)	2 298 875 €
Révision de prix + aléas	272 918 €		
TOTAL H.T.	3 635 075 €		
T.V.A. 10 %	363 508 €		
TOTAL T.T.C. :	3 998 583 €	TOTAL T.T.C. :	3 998 583 €

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.

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier présente une dégradation de CAF de - 2 977 256 €.

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

