

DIRECTION IMMOBILIER
CECILE LAMON

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-SUR-L'AA

RESIDENCE LES ALOUETTES – RUE DE L'EGLISE – RUE DU VILLAGE

REHABILITATION DE 31 LOGEMENTS INDIVIDUELS

P.O.T. N° 3816/R0/01

**MODIFICATION DU BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION ET ACQUISITION
DE LA PARCELLE RESIDENCE LES ALOUETTES AU PORT AUTONOME DE DUNKERQUE**

L'Office Public de l'Habitat du Nord possède un patrimoine de 31 logements individuels, Résidence Les Alouettes, rue de l'Eglise et rue du Village à SAINT-GEORGES-SUR-L'AA.

Dans le cadre du plan stratégique patrimonial (PSP), une demande de programmation sera établie en concertation avec le Directeur d'Agence. La réalisation de cette opération nécessitera également des études préliminaires ainsi qu'une concertation préalable avec nos clients et les collectivités.

Les 15 logements situés au sein de la résidence des Alouettes sont concernés par un bail emphytéotique conclu avec le Port Autonome de Dunkerque prenant fin le 30/09/2037. Dans le cadre du projet de réhabilitation, l'Office a l'opportunité d'acquérir cette parcelle selon les modalités exposées ci-après.

Les modifications suivantes ont été apportées :

- Une mise à jour du bilan prévisionnel afin de prendre en compte l'évolution des dépenses liées à l'acquisition du foncier concerné par la résidence des Alouettes.

Les logements sont répartis suivant la typologie suivante : 1 Type 2, 5 Type 3, 18 Type 4 et 7 Type 5.

Un diagnostic technique sera réalisé pour déterminer le programme travaux définitif, les orientations suivantes sont envisagées :

Résidence Alouettes :

- Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieure avec traitement architectural (y compris isolation des combles perdus)
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Réfection des toitures
- Reprise des contre-cloisons mitoyennes et mise en peinture
- Remplacement des radiateurs
- Mise en place d'une VMC
- Mise aux normes électrique des logements
- Démolition d'une extension
- Remplacement des équipements sanitaires y compris réfection des faïences (baignoires ou douches, meubles évier, meubles lavabos, WC)
- Réfection des peintures des salles de bain et plafonds des pièces humides

Accusé de réception Préfecture
059-378072144-20260611-BCA260611-190A-DE
Date de télétransmission : 12/06/2026
Date de réception préfecture : 12/06/2026

- Réfection des sols dans les logements
- Réfection et mise en œuvre des clôtures absentes ou détériorées

Rue de l'Eglise :

- Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieure avec traitement architectural (y compris isolation des combles perdus)
- Mise en place d'une isolation entre les garages et les logements
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Réfection des toitures
- Remplacement des radiateurs
- Mise en place d'une VMC
- Mise en sécurité électrique des logements
- Remplacement des équipements sanitaires y compris réfection des faïences (baignoires, meubles éviers, meubles lavabos, WC)
- Réfection des peintures des salles de bain et plafonds des pièces humides.
- Réfection des sols dans les logements
- Réfection et mise en œuvre des clôtures absentes ou détériorées

Rue du village :

- Remplacement des menuiseries extérieures
- Remplacement des radiateurs
- Mise en place d'une VMC hygroréglable
- Mise en sécurité électrique des logements
- Remplacement des équipements sanitaires y compris réfection des faïences (baignoires, meubles éviers, meubles lavabos, WC)
- Réfection des peintures des salles de bain et plafonds des pièces humides.
- Réfection des sols dans les logements
- Réfection et mise en œuvre des clôtures absentes ou détériorées

L'audit énergétique réalisé en novembre 2024, situe ce patrimoine au niveau G pour la résidence Alouettes, niveau E pour rue de l'Eglise et niveau D pour rue du Village. Le programme de travaux prévisionnel doit permettre d'atteindre l'étiquette C.

L'Office Public de l'Habitat du Nord doit racheter des parcelles afin d'être propriétaire du foncier. Il s'agit de l'acquisition du foncier où sont situés les 15 logements de la résidence les Alouettes ainsi que 15 garages qui s'élève à 85 000 € HT, soit 17€ du m², conformément à l'avis de France Domaine. Les emprises foncières sont situées à SAINT-GEORGES-SUR-L'AA, Résidence les Alouettes, reprises au cadastre section ZB 48, pour une superficie totale de 8 403 m².

Les honoraires seront pris en charge par l'Office Public de l'Habitat du Nord qui se porte acquéreur.

Le budget prévisionnel global des dépenses s'élève à 3 532 207 € T.T.C. (TVA à 10 % comprenant les travaux, honoraires et divers) soit 113 942 € T.T.C. par logement.

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

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260611-BCA260611-190A-DE
Date de télétransmission : 12/06/2026
Date de réception préfecture : 12/06/2026

Dépenses			Recettes		
	Délib du 11/12/2025	Bilan modifié		Délib du 11/12/2025	Bilan modifié
Travaux HT	2 216 676 €	2 216 676 €	CEE et TFPB	228 115 €	228 115 €
Honoraires HT	553 168 €	553 168 €	Fonds propres	1 031 612 €	1 125 112 €
Conduite d'opération	114 919 €	114 919 €	Eco prêt	325 500 €	325 500 €
Charges Foncières	123 000 €	208 000 €	Prêt CDC PAM	1 853 480 €	1 853 480 €
Révisions prix	118 334 €	118 334 €			
TOTAL HT	3 126 097 €	3 211 097 €			
TVA 10 %	312 610 €	321 110 €			
TOTAL €. TTC	3 438 707 €	3 532 207 €	TOTAL €. TTC	3 438 707 €	3 532 207 €

La dégradation de la CAF résultant de ce bilan financier est d'un montant de 2 703 621 € TTC.

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 10 €.

Un Accord Collectif de Location (A.C.L.) sera soumis aux clients lorsque le programme définitif sera déterminé.

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 l'acquisition auprès du Port Autonome de Dunkerque par l'Office Public de l'Habitat du Nord du bien ci-dessus désigné, au prix de 85 000 € HT, passant outre l'estimation des Services des Domaines dans le cas où celle-ci serait inférieure,
- D'autoriser le Directeur Général à signer tous les actes et les documents inhérents à ladite acquisition,
- De solliciter l'accomplissement des formalités de publicité foncière et le bénéfice de l'article 1042 du Code Général des Impôts,
- D'autoriser le règlement des sommes dues au titre de cette acquisition, 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 règlement des sommes dues au titre de ce programme, même dans le

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260611-BCA260611-190A-DE
Date de télétransmission : 12/06/2026
Date de réception préfecture : 12/06/2026

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 une subvention au titre des Fonds Européen de Développement Régional (FEDER) auprès des services concernés,
- D'autoriser l'application de 3ème ligne de quittance, contribution financière du locataire pour les travaux d'économie d'énergie,
- D'autoriser les régularisations et transactions foncières nécessaires à l'opération,
- 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,
- 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
059-378072144-20260611-BCA260611-190A-DE
Date de télétransmission : 12/06/2026
Date de réception préfecture : 12/06/2026