

DIRECTION IMMOBILIER
Cécile LAMON

DELIBERATION MODIFICATIVE A LA DELIBERATION DU 3 AVRIL 2025
(N° BCA250403-095A)

REHABILITATION TECHNIQUE ET THERMIQUE DE LOGEMENTS LOCATIFS DIFFUS
MULTI-SITE

La réhabilitation du patrimoine diffus implique souvent une « vacance technique ». Celle-ci est constatée lorsque l'ampleur des travaux de mise à niveau technique et thermique excède les standards habituels de remise en location, rendant toute occupation immédiate impossible. Ces interventions lourdes sont financées par un budget d'investissement dédié.

Par délibération du 3 avril 2025, le bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat du Nord avait adopté le programme relatif aux opérations de réhabilitation technique et thermique du patrimoine locatif diffus. Dans le cadre de cette programmation, et afin de maîtriser les coûts, le ratio travaux avait été estimé à 950 € HT/m² Shab.

Toutefois, l'évolution du marché nécessite aujourd'hui d'actualiser cette programmation. Afin d'assurer une cohérence globale sur l'ensemble de notre patrimoine diffus et de garantir la faisabilité technique des travaux de mise à niveau thermique, il convient d'uniformiser les coûts des opérations de 2025 non encore engagées avec ceux de la programmation 2026 (délibération du 2 avril 2026).

La présente délibération a donc pour objet de modifier la délibération adoptée le 3 avril 2025, afin d'intégrer les modifications suivantes :

- Autoriser la réalisation des logements de la priorité 2 permettant ainsi leurs traitements (reliquat de 12 logements)
- La révision du ratio financier de référence, initialement fixé à 950 € HT/m² SHAB, porté à 1 500 € HT/m² SHAB.

Au-delà de la fixation du nouveau plafond financier, cette proposition vise à :

- Réduire les délais de vacance en optimisant les processus de remise en location.
- Gagner en réactivité opérationnelle : l'adoption d'une délibération-cadre permet d'accélérer l'émission des ordres de service en s'appuyant sur des bases estimatives préalablement validées par le Conseil d'Administration.

Les logements inscrits sont repris dans l'annexe jointe à la délibération.

Le programme de travaux type (amélioration des performances énergétiques, travaux de sécurité et mise aux normes, travaux d'amélioration) reste inchangé. Les modalités de financement (prêt bancaire, demandes de subvention aux EPCI, application des CEE et de la TFPB) sont également maintenues.

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260611-BCA260611-210A-DE
Date de télétransmission : 12/06/2026
Date de réception préfecture : 12/06/2026

Il est demandé au Bureau du Conseil d'Administration de valider les budgets d'investissement ci-dessous :

DEPENSES			RECETTES		
	Délib. Initiale	Bilan modifié		Delib. Initiale	Bilan modifié
Travaux :	3 820 193	5 903 578	Fonds Propres	377 267	8 029 027
Honoraires 7% des travaux	267 414	413 250	Prêt Bancaire	4 820 383	
Charge Foncière	64 500	96 750			
Révisions de prix (5%) + Aléas (10%)	573 029	885 537			
Total HT	4 725 136	7 299 115			
TVA 10%	472 514	729 912			
TOTAL TTC en €	5 197 650	8 029 027	TOTAL TTC en €	5 197 650	8 029 027

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 l'Office Public de l'Habitat du Nord à poursuivre et de donner son agrément à la réalisation des opérations, étant entendu que les présentations des éléments définitifs seront réalisées et présentés aux diverses instances.
- D'approuver le plan de financement provisoire ci-dessus relatif aux opérations,
- De procéder à l'attribution de tous les travaux ou prestations nécessaires à la réalisation des opérations conformément au code des marchés publics,
- D'autoriser le règlement des sommes dues au titre des programmes, même en cas de dépassement d'un poste, qu'il soit en travaux ou en honoraires, et ce sous réserve qu'elles demeurent dans le cadre financier global prévisionnel,
- D'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions utiles à la réalisation du projet.

ADOpte

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON



Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260611-BCA260611-210A-DE
Date de télétransmission : 12/06/2026
Date de réception préfecture : 12/06/2026