

DIRECTION GENERALE ADJOINTE CLIENT
AGENCE IMMOBILIERE PARTIMMO

**REHABILITATION TECHNIQUE ET THERMIQUE DE LA RESIDENCE 83 ST BARBE A
DUNKERQUE**

PLAN DE FINANCEMENT POUR DEPENSES DE TRAVAUX EN COPROPRIETE

Partenord Habitat est copropriétaire au sein de la copropriété 83 ST BARBE, composée de 35 lots principaux, 21 lots sont propriétés de Partenord Habitat, représentant une quote-part de 57.80%

Dans le cadre de l'entretien et la conservation du patrimoine, les travaux suivants sont portés à décision :

- Travaux de Traitement curatif des façades (briques et bétons) et réfection de la toiture
- Travaux de traitement curatif des façades (briques et bétons), réfection de la toiture et ajout d'une isolation thermique par l'extérieur, avec remplacement menuiseries.

Une assemblée générale suivant la décision sera convoquée afin de porter à connaissance la voix du copropriétaire PARTENORD HABITAT aux autres copropriétaires qui seront amenés à voter sur cette assemblée générale.

Contexte actuel technique de l'immeuble :

La résidence atteint aujourd'hui un seuil de vétusté conséquent. En l'absence de réhabilitation depuis leur construction, l'immeuble présente des désordres structurels et d'étanchéité significatifs qui compromettent la pérennité de l'ouvrage et la sécurité des tiers.

Nous constatons une accélération des pathologies du bâti, engendrant des dépenses d'entretien curatif de plus en plus lourdes :

- Sécurité et structure : Un phénomène d'éclatement des bétons impose des interventions de purge en urgence de plus en plus fréquentes. À titre d'illustration, la résidence a nécessité plus de 10 000 € de frais de purge sur les trois dernières années pour prévenir les chutes de matériaux.
- Étanchéité des façades : Des infiltrations importantes ont été relevées, nécessitant des travaux de rejointoiement récurrents s'élevant à près de 50 000 € l'année dernière.

Ces interventions ponctuelles ne traitent pas la source des désordres et représentent une charge financière croissante sans valorisation du patrimoine.

Détails des travaux :

- Scénario 1 : Traitement curatif des façades (briques et bétons) et réfection de la toiture.
- Scénario 2 : Reprise globale du scénario 1 avec l'ajout d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE). Avec menuiseries.

	TVA Appliquée	Scénario 1 HT	Scénario 1 TTC	Scénario 2 HT	Scénario 2 TTC
Estimation montant travaux (APS)	5,5%	326 758,86 €	344 730,60 €	1 712 409,12 €	1 806 591,62 €
MOE Cré Ingénierie	10,0%	92 380,00 €	101 618,00 €	136 830,00 €	150 513,00 €
AMO Urbanis	20,0%			1 500,00 €	1 800,00 €
Diagnostics Amiante & Plomb	20,0%	6 500,00 €	7 800,00 €	21 500,00 €	25 800,00 €
Contrôle Technique	20,0%	6 535,18 €	7 842,21 €	34 248,18 €	41 097,82 €
CSPS	20,0%	3 267,59 €	3 921,11 €	17 124,09 €	20 548,91 €
Assurance Dommage ouvrage	20,0%	7 779,00 €	9 334,80 €	34 317,00 €	41 180,40 €
Aléas opération	20,0%	22 161,03 €	26 593,24 €	97 821,42 €	117 385,70 €
TOTAUX		465 381,66 €	501 839,95 €	2 055 749,81 €	2 204 917,45 €

Subvention :

Selon le scénario retenu, il existe une possibilité d'obtention de subvention, il est rappelé que PARTENORD ne peut conserver cette subvention et peut décider de verser cette subvention, qui ne peut être obtenu qu'après réalisation des travaux, son montant est estimatif et non certain sur l'obtention.

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

DEPENSES			RECETTES		
	Scénario 1	Scénario 2		Scénario 1	Scénario 2
Travaux	326 759 €	1 712 409 €	Prêt Bancaires (3.5% 20ans)	501 840 €	2 204 918 €
Honoraires	116 462 €	245 519 €			
Révision de prix	22 161 €	97 822 €			
TOTAL HT	465 382 €	2 055 750 €			
TVA	36 458 €	149 168 €			
TOTAL TTC	501 840 €	2 204 918 €	TOTAL	501 840 €	2 204 918 €
Tantième 57,80%	290 063,52 €	1 274 442,60 €		290 063,52 €	1 274 442,60 €

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 PARTENORD Habitat copropriétaires de voter « Pour » les travaux lors de l'Assemblée Générale : Scénario 1 « Traitement curatif des façades et réfection de la toiture » et « Pour » aux travaux du Scénario 2 « Reprise globale du scénario 1 avec l'ajout d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) & avec menuiseries », dans le but de laisser le choix aux copropriétaires sur l'un des scénarios.
- D'autoriser le paiement de la quote-part des travaux pour un montant de 290 063,52 €TTC (scénario 1 / quote-part PH) ou de 1 274 442,60 TTC (scénario 2 / quote-part PH).
- D'autoriser le reversement de la subvention aux autres copropriétaires, si obtention dans le cadre des travaux, à proportion des tantièmes de la clé de charge d'appel de fond des travaux concernés.

ADOpte

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON

