

DIRECTION IMMOBILIER
CECILE LAMON

COMMUNE DE DUNKERQUE

QUARTIER DES GLACIS

**REHABILITATION DE 569 LOGEMENTS COLLECTIFS DONT 390 LOGEMENTS
COLLECTIFS FEDER/FTJ**

CONSTRUCTION DE 15 LOGEMENTS NEUFS EN SURELEVATION

DEMOLITION DE 132 GARAGES ET RECONSTRUCTION DE GARAGES

P.O.T. N°3478/R0/01

**MODIFICATION DU BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION -
DELIBERATION SPECIFIQUE FONDS EUROPEENS (FEDER/FTJ)**

Par délibération en date du 26 juin 2025, le Bureau du Conseil d'Administration a adopté une modification du bilan prévisionnel global de l'opération qui porte sur la réhabilitation de 569 logements collectifs, la construction de 15 logements neufs en surélévation et la démolition de 132 garages et reconstruction de garages. Puis, le 5 mars 2026 le Bureau du Conseil d'Administration a validé l'intégration de la subvention FEDER au plan de financement, de manière prévisionnelle, avec une modification du nombre de logement le 9 juillet 2026.

Ce bilan doit être actualisé afin d'intégrer les évolutions de programme, les adaptations techniques et les contraintes réglementaires identifiées au cours des études de conception-réalisation.

Les principales évolutions concernent :

- La création d'un logement supplémentaire en surélévation ;
- L'adaptation du système de ventilation (VMC) à la suite des investigations techniques menées sur le patrimoine ;
- Le remplacement des revêtements de sols souples dégradés dans les logements ;
- L'intégration des renforcements structurels nécessaires à la bonne réalisation du projet ;
- La prise en compte des prescriptions de sécurité incendie liées au reclassement du bâtiment Bonpain en 3^e famille B ;
- La création de nouvelles colonnes ENEDIS pour assurer la mise en conformité des installations électriques ;
- L'intégration des prescriptions complémentaires de l'ABF ;

La présente délibération a pour objet d'approuver la mise à jour du bilan financier et des plans de financement prévisionnels de l'opération consécutivement à l'intégration de ces éléments.

Le budget prévisionnel global des dépenses s'élevait à **68 776 904 € T.T.C. (TVA à 10%)**.

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260910-BCA260910-300A-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

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

DEPENSES			RECETTES		
	BCA du 26/06/2025	Bilan modifié		BCA du 26/06/2025	Bilan modifié
Travaux	56 640 000 €	59 335 000 €	Fonds propres	0 €	21 445 215 €
Honoraires	2 592 004 €	2 340 500 €	TFPB + CEE	4 750 000 €	8 562 474 €
Charges Foncières	225 000 €	430 000 €	Prêt CdC PAM – 3,10 % sur 20 ans	56 780 904 €	34 146 361 €
Révision de prix	2 880 000 €	2 880 000 €	Subvention CUD	4 346 000 €	4 430 000 €
TOTAL HT	62 337 004 €	64 985 500 €	Subvention Etat	1 400 000 €	1 400 000 €
TVA 10/20 %	6 439 900 €	6 498 550 €	Subvention FEDER / FTJ	1 500 000 €	1 500 000 €
TOTAL TTC	68 776 904 €	71 484 050 €	TOTAL TTC	68 776 904 €	71 484 050 €

Le budget de l'opération de réhabilitation se monte à 71 484 050 € T.T.C. soit 125 631 € T.T.C. par logement.
(Dont 2 474 400 € T.T.C. pour la construction des garages).

La dégradation de CAF, résultant du bilan financier réhabilitation, est d'un montant de -57 415 180 €, pour la réhabilitation des 569 logements.
Ces dépenses s'inscrivent dans le cadre de notre plan à 15 ans.

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 le montant sera défini précisément dans le cadre des études de PROJET.

PFI spécifique pour les 390 logements collectifs FEDER/FTJ :

DEPENSES		RECETTES	
	Bilan modifié		Bilan modifié
Travaux	39 647 999 €	Fonds propres (TFPB + CEE)	3 325 000 €
Honoraires	1 814 402 €		
Charges Foncières	157 500 €	Prêt CdC PAM – 3,10 % sur 20 ans	39 152 291 €
Révision de prix	2 016 000 €	Subvention CUD	3 042 200 €
TOTAL HT	43 635 901 €	Subvention Etat	980 000 €
TVA 10 %	4 363 590 €	Subvention FEDER/ FTJ	1 500 000 €
TOTAL TTC	47 999 491 €	TOTAL TTC	47 999 491 €
Dégradation CAF	- 51 324 341 €		

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 :

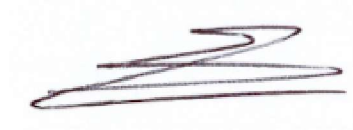
- D'arrêter comme ci-dessus le bilan prévisionnel financier global de l'opération avec un montant prévisionnel de subvention FEDER/FTJ,
- D'autoriser le Directeur Général à solliciter toute subvention et signer toute convention ou document nécessaire à l'obtention d'une subvention,
- D'autoriser le Directeur Général à solliciter une subvention au titre des fonds européens structurels et d'investissement (FEDER, FTJ...) auprès des services concernés,
- Autoriser l'application de 3ème ligne de quittance, contribution financière du locataire pour les travaux d'économie d'énergie sous réserve de son application,
- D'autoriser le Directeur Général à solliciter l'ensemble des garanties d'emprunts et emprunts liés à l'opération,
- L'ensemble des autorisations des autres conditions de la délibération générale ainsi que des délibérations FEDER précédentes restent inchangées,
- De donner son agrément à la prise en charge de la part à charge de la pharmacie, seule copropriétaire de la résidence Bonpain,

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260910-BCA260910-300A-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

- D'autoriser la poursuite du projet,
- 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 modifié,
- D'autoriser les régularisation et transactions foncière nécessaires à l'opération,
- De solliciter auprès du Conseil Départemental la garantie des emprunts à souscrire,
- D'autoriser le Directeur Général à engager les démarches et signer tous les documents nécessaires à l'opération et conformément au programme repris ci-dessus.

ADOpte

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON



Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260910-BCA260910-300A-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026