

DIRECTION GENERALE ADJOINTE CLIENT
AGENCE IMMOBILIERE PARTIMMO

REHABILITATION TECHNIQUE ET THERMIQUE DE LA RESIDENCE VICTOIRE A DUNKERQUE
PLAN DE FINANCEMENT POUR DEPENSES DE TRAVAUX EN COPROPRIETE

Partenord Habitat est copropriétaire au sein de la copropriété VICTOIRE, composée de 100 lots principaux, 93 lots sont propriétés de Partenord Habitat, représentant une quote-part de 92.89%

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

- Travaux de Traitement curatif des façades, loggias, balcons, remplacement des gardes corps, (briques et bétons) et réfection de la toiture + protections collectives, réfection des réseaux d'eaux et de chauffages, avec l'option réfection des parties communes
- Travaux de Traitement curatif des façades, loggias, balcons, remplacement des gardes corps, (briques et bétons) et réfection de la toiture + protections collectives, réfection des réseaux d'eaux et de chauffages et ajout d'une isolation thermique par l'extérieur, avec l'option réfection des parties communes

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 a été construite en 1957 :

- Des balcons localisés sur la façade avant, comportent des fissures : présence de corrosion sur les fixations en sous face des dalles
- Pour les loggias, il a été constaté un éclatement de béton en nez de dalles avec corrosion des aciers
- Et également présence de corrosion sur les gardes- corps
- Etanchéité en mauvaise état

Elle nécessite donc aujourd'hui une intervention tant d'un point de vue préservation du patrimoine que du point de vue performances thermiques.

Détails des travaux :

- Scénario 1 : Remise en état + option réfection parties communes
- Scénario 2 : Scénario 1 + travaux pour passage en étiquette C / + option réfection parties communes

	TVA appliquée	SCENARIO 1 HT	TVA	SCENARIO 1 TTC	SCENARIO 2 HT	TVA	SCENARIO 2 TTC
estimation montant travaux (APS)	5,50%	1 434 771,25 €	78 912,42 €	1 513 683,67 €	3 577 460,94 €	196 760,35 €	3 774 221,29 €
MOE	10%	103 295,45 €	10 329,55 €	113 625,00 €	122 386,36 €	12 238,64 €	134 625,00 €
FRAIS ANNEXES (diag amiante+CSPS+CT)	20%	27 500,00 €	5 500,00 €	33 000,00 €	95 167,41 €	19 033,48 €	114 200,89 €
ALEAS (si amiante +aleas travaux	20%	112 505,00 €	22 501,00 €	135 006,00 €	233 037,03 €	46 607,41 €	279 644,43 €
TOTAL		1 678 071,71 €	117 242,96 €	1 795 314,67 €	4 028 051,74 €	274 639,87 €	4 302 691,61 €

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 **SCENARIO 1** de l'opération est arrêté comme suit pour la part PARTENORD HABITAT :

Dépenses		Recettes	
Travaux	1 668 959,07 €	Prêt Bancaire (3,5% 20ans)	1 668 959,07 €
TOTAL TTC	1 668 959,07 €	TOTAL	1 668 959,07 €

Le plan de financement **SCENARIO 2** de l'opération est arrêté comme suit pour la part PARTENORD HABITAT :

Dépenses		Recettes	
Travaux	3 998 163,12 €	Prêt Bancaire (3,5% 20ans)	3 998 163,12 €
TOTAL TTC	3 998 163,12 €	TOTAL	3 998 163,12 €

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, réseau d'eau et chauffage +option réfection des parties communes » et « Pour » aux travaux du Scénario 2 « Reprise globale du scénario 1 avec l'ajout d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) + option réfection des parties communes », 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 1 668 959.07 €TTC (scénario 1 / quote-part PH avec option) ou de 3 998 163.12 € TTC (scénario 2 / quote-part PH avec option).
- 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

