

DIRECTION GENERALE ADJOINTE CLIENT
AGENCE IMMOBILIERE PARTIMMO

REHABILITATION TECHNIQUE ET THERMIQUE DE LA RESIDENCE GAMBETTA
A GRANDE SYNTHE
PLAN DE FINANCEMENT POUR DEPENSES DE TRAVAUX EN COPROPRIETE

Partenord Habitat est copropriétaire au sein de la copropriété GAMBETTA, composée de 54 lots principaux, 35 lots sont propriétés de Partenord Habitat, représentant une quote-part de 66.98%

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

- Réfection des façade, couverture tuiles, menuiserie (façade rideaux et SAS d'entrée avec portes)
- Réfection des façade, couverture tuiles, menuiserie (façade rideaux et SAS d'entrée avec portes), avec remplacement des menuiseries privatives et rénovation de la VMC gaz
- Réfection des façade, couverture tuiles, menuiserie (façade rideaux et SAS d'entrée avec portes), avec remplacement des menuiseries privatives et modification du système VMC gaz par une VMC hygroréglable et mise en place de chaudières privatives indépendantes de la VMC gaz.

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 1961, celle-ci a donc 64 ans, elle a fait l'objet d'une rénovation thermique à la fin des années 80.

Un BE a été mandaté aux fins de sondage sur les maçonneries en 2017 et 2019, nous faisant part de multiples malfaçons sur la façade et nous préconisant de procéder à moyen terme (5 à 10 ans) à une rénovation globale des façades afin de prévenir une éventuelle aggravation de ces dégradations. Soit des travaux pour 2024 – 2034.

Nous constatons l'absence d'isolant au plafond sous-sol et les infiltrations d'air importantes au niveau des menuiseries qui ont été posées sur les anciens châssis d'époque.

Ainsi, les l'objectifs des travaux sont les suivants :

- Traitement de l'enveloppe,
- Optimiser l'isolation des bâtiments.

Détails des travaux :

- **Scénario 1** : Scénario proposant une réfection des façades, couverture tuile, menuiseries (façade rideaux et SAS d'entrée avec portes).
- **Scénario 2** : Scénario visant - 45% de consommation énergétique : le programme travaux reste le même que le scénario 1 en y incluant les châssis des logements et une rénovation de VMC GAZ.
- **Scénario 3** : Scénario visant - 50 % de consommation énergétique : le programme travaux reste le même que le scénario 1, on y inclut les châssis des logements (comme le scénario 2) cependant on modifie le système de VMC par une VMC hygroréglable et le chauffage en mettant en place des chaudières indépendantes de la VMC GAZ.

Dépenses			
	Scénario 1 HT	Scénario 2 HT	Scénario 3 HT
Estimation montant travaux (APS) TVA 5,5%	1 856 300,00 €	2 798 650,00 €	2 795 050,00 €
MOE Cré Ingénierie TVA 20%	99 820,00 €	110 900,00 €	110 900,00 €
Diagnostics Amiante & Plomb TVA 20%	3 150,00 €	7 800,00 €	11 450,00 €
Contrôle Technique TVA 20%	20 000,00 €	22 000,00 €	24 000,00 €
CSPS TVA 20%	10 000,00 €	11 200,00 €	11 280,00 €
Assurance Dommage ouvrage TVA 20%	37 325,00 €	51 967,00 €	51 995,00 €
Aléa désamiantage TVA 10%	400 000,00 €	550 000,00 €	550 000,00 €
Aléas opération TVA 20%	200 000,00 €	140 000,00 €	140 000,00 €
TOTAL HT	2 626 595,00 €	3 692 517,00 €	3 694 675,00 €
TOTAL TTC	2 842 750,50 €	3 970 216,15 €	3 973 327,75 €

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	1 892 227,35 €	Prêt Bancaire (3,5% 20ans)	1 892 227,35 €
TOTAL TTC	1 892 227,35 €	TOTAL	1 892 227,35 €

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

Dépenses		Recettes	
Travaux	2 628 098,39 €	Prêt Bancaire (3,5% 20ans)	2 628 098,39 €
TOTAL TTC	2 628 098,39 €	TOTAL	2 628 098,39 €

Le plan de financement **SCENARIO 3** de l'opération est arrêté comme suit pour la part PARTENORD HABITAT :

Dépenses		Recettes	
Travaux	2 630 009,55 €	Prêt Bancaire (3,5% 20ans)	2 630 009,55 €
TOTAL TTC	2 630 009,55 €	TOTAL	2 630 009,55 €

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 « réfection des façades, couverture tuile, menuiseries (façade rideaux et SAS d'entrée avec portes). », « Pour » aux travaux du Scénario 2 « travaux visant -45% de consommation énergétique, scénario 1 + remplacement des châssis des logements et rénovation de la VMC GAZ » et « Pour » le scénario 3 travaux visant -50% de consommation énergétique, reprenant le scénario 1 et 2, modification du système de VMC par une VMC hygroréglable et le chauffage en mettant en place des chaudières indépendantes de la VMC GAZ
- D'autoriser le paiement de la quote-part des travaux pour un montant de 1 892 227.35 € TTC (scénario 1 / quote-part PH) ou de 2 628 098.39 € TTC (scénario 2 / quote-part PH) ou de 2 630 009.55 € TTC (scénario 3/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.

ADOPTÉ

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON

