

DIRECTION IMMOBILIER
CECILE LAMON

COMMUNE DE SAINT-QUENTIN

QUARTIER VERMAND

REHABILITATION DE 530 LOGEMENTS

P.O.T. N° 7007/R6/01

PLAN DE FINANCEMENT ENGAGEMENT

Le quartier du vermandois et plus particulièrement la cité de Vermand est située à l'entrée Ouest de SAINT-QUENTIN. C'est un quartier densément peuplé, caractérisé par des occupants aux revenus modestes ; il fait partie des zones prioritaires de la politique de la ville de SAINT-QUENTIN. Pour L'Office Public de l'Habitat du Nord, ce sont 530 logements collectifs et environ 880 occupants.

Un projet de résidentialisation sur 80 logements devait avoir lieu dans le cadre du NPNRU régional. Le programme s'est révélé en inadéquation avec la stratégie PSP et les souhaits des locataires, à la suite des premières études de la maîtrise d'œuvre initiale.

Le Comité d'Engagement du 28/04/2025 a validé l'abandon de l'opération de résidentialisation des 80 logements dans le cadre NPNRU du quartier Vermand, la rédaction d'un dossier pour obtenir un redéploiement de subvention et l'intégration au sein du PSP de la réhabilitation des 530 logements.

En date du 11/09/2025 le Bureau du Conseil d'Administration a validé un plan de financement préliminaire pour le lancement d'études et des marchés d'ingénierie.

Les logements sont classés E en consommation énergétique, l'objectif est un classement en C.

Les logements sont répartis de la typologie suivante : 99 Type 2, 362 Type 3, 69 Type 4.

DEFINITION DU PROGRAMME DE L'OPERATION

Les travaux projetés, dans le cadre du marché de conception réalisation ont pour but de maintenir la pérennité du parc et d'améliorer l'étiquette énergétique :

- Isolation des façades par l'extérieur
- Réfection et isolation des toitures terrasses
- Remplacement des menuiseries extérieures, y compris volets roulants
- Condamnation du système de chauffage par plancher chauffant et installation de radiateurs et passage en ECS collective
- Révision de l'ensemble des ventilations existantes
- Pose de panneaux photovoltaïques
- Mise en sécurité des installations électriques des logements
- Requalification des parties communes
- Condamnation des colonnes EU EV et création de nouvelles colonnes

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260910-BCA260910-249A-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

- Embellissement et équipements logements : réfection complète des salles de bain, 70% des cuisines et 80 % des WC.
- Création de locaux vélos extérieurs et enclos à poubelle

Les travaux de base sont estimés à 34 100 000 € H.T.

A ces travaux s'ajoutent :

- Un prestation supplémentaire éventuelle n°1 de pose de balcons et d'ascenseurs pour renforcer l'attractivité du site à hauteur de 100 % des logements.
- Une prestation supplémentaire éventuelle n°2 permettant la décarbonation du site en supprimant le chauffage au gaz.

Le marché de conception réalisation sera lancé avec l'estimation de 34 100 000 € H.T. correspondant aux travaux de base, pour un total opérationnel de 46 035 607 € T.T.C. Cette estimation sera augmentée de 5 900 000 € H.T. de travaux, pour un total opérationnel cible de 53 064 862 € T.T.C. afin d'intégrer les PSE 1 et 2.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PHASE ENGAGEMENT

DEPENSES		RECETTES	
Travaux	40 000 000 €	Fonds Propres (TFPB CEE)	12 630 000 €
Honoraires (y compris conduit d'opération)	6 031 784 €	Fonds Propres (30%)	15 919 459 €
Revisions et Aléas	2 209 000 €	Prêt CdC PAM – 2,60 % sur 20 ans	24 515 403 €
TOTAL H.T.	48 240 784 €		
T.V.A. 10 %	4 824 078 €		
TOTAL T.T.C.:	53 064 862 €	TOTAL T.T.C.:	53 064 862€

Dans l'attente de la recherche et de l'obtention des financements de cette opération, les dépenses seront préfinancées sur fonds propres. A ce stade des études la dégradation de CAF est estimée à - 31 749 720€ .

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 :

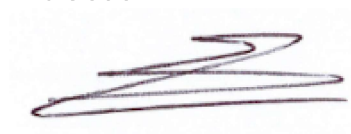
- De valider le Plan de Financement pour le lancement du marché de conception réalisation,
- D'autoriser la poursuite du projet sur le périmètre travaux présenté,

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260910-BCA260910-249A-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

- D'autoriser le règlement des sommes dues au titre de ce programme, même dans le cas de dépassement d'un poste, ce sous réserve qu'elles demeurent dans le cadre financier global,
- D'autoriser le Directeur Général à solliciter toutes les subventions éligibles pour l'opération auprès des services concernés,
- D'autoriser l'application d'une troisième ligne de quittance, correspondant à la contribution financière du locataire pour les travaux d'économie d'énergie,
- D'autoriser les échanges fonciers nécessaires à la réalisation des opérations de mise en accessibilité PMR des entrées,
- D'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions utiles à la réalisation du projet, à signer tous les documents relatifs à ce projet et à mobiliser les financements nécessaires.

ADOPTE

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON



Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260910-BCA260910-249A-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026