

DIRECTION IMMOBILIER
Cécile LAMON

DELIBERATION GENERALE 2026

ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION n° BCA260305-075A du 5 mars 2026

REHABILITATION TECHNIQUE ET THERMIQUE DE LOGEMENTS LOCATIFS DIFFUS

MULTI-SITE

Par délibération du 5 mars 2026, le bureau du Conseil d'Administration de PARTENORD HABITAT avait adopté le bilan 2026 relatif aux opérations de réhabilitation technique et thermique du patrimoine locatif diffus (Délibération **BCA260305-075A** du 05/03/2026).

Toutefois, l'évolution des besoins nécessite aujourd'hui d'actualiser cette programmation.

La présente délibération a pour objet d'annuler et de remplacer la délibération adoptée le 3 mars 2026, afin d'intégrer deux modifications majeures :

- L'ajout de huit nouvelles opérations à la programmation initiale ;
- La révision du ratio financier de référence, désormais porté à 1 500 € HT/m² SHAB.

La réhabilitation du patrimoine diffus implique souvent une « vacance technique ». Celle-ci est constatée lorsque l'ampleur des travaux de mise à niveau technique et thermique excède les standards habituels de remise en location, rendant toute occupation immédiate impossible. Ces interventions lourdes sont financées par un budget d'investissement dédié.

Au-delà de la fixation du nouveau plafond financier, cette proposition vise à :

- Réduire les délais de vacance en optimisant les processus de remise en location.
- Gagner en réactivité opérationnelle : l'adoption d'une délibération-cadre permet d'accélérer l'émission des ordres de service en s'appuyant sur des bases estimatives préalablement validées par le Conseil d'Administration.

Les logements inscrits sont repris dans les annexes jointes à la délibération. Ils ont été regroupés en deux catégories :

- **Priorité 1** : Les logements listés par zonage et ciblés en programmation 2026. La priorité 1 peut être modifiée selon les besoins des territoires ou si le programme travaux ne respecte pas les critères de coûts.
- **Priorité 2** : Les logements avec une programmation reportée qui peuvent être inscrits en priorité 1 selon l'état de consommation du budget et/ou d'une demande de priorisation.

Les logements seront financés par un prêt bancaire de 3.68 % sur 15 ans, des demandes de subvention aux EPCI, l'application des CEE et de la TFPB.

Il est proposé au bureau du conseil d'administration le programme travaux type non exhaustifs d'une opération.

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260402-BCA260402-138A-DE
Date de télétransmission : 03/04/2026
Date de réception préfecture : 03/04/2026

Travaux d'amélioration des performances énergétiques

- Isolation par doublage intérieur des murs,
- Isolation des combles,
- Isolation des plancher haut de cave,
- Réfection de l'installation de chauffage des logements avec un système performant,
- Pose d'une VMC
- Remplacement des menuiseries existantes par des menuiseries double vitrage avec pose de VR au RdC.

Travaux de sécurité et mise aux normes

- Mise aux normes de l'installation électrique,
- Mise aux normes des garde-corps des escaliers,
- Dépose de dalles polystyrènes,
- Mise en sécurité des cheminées,
- Désamiantage.

Travaux d'amélioration

- Remplacement des équipements sanitaires compris faïençage si nécessaire,
- Réfection des embellissements,
- Révision des menuiseries intérieures,
- Dépose de matériaux de toutes natures sur les murs : lambris, PVC ...
- Rejointoiement-Nettoyage-Mise en peinture des façades,
- Révision ou remplacement des couvertures
- Démolition des extensions illégales.

Il est demandé au bureau du conseil d'administration de valider les budgets d'investissement ci-dessous :

Priorité 1 : 28 logements

DEPENSES		RECETTES	
Travaux :	4 082 430 €	Capitaux propres (6%)	334 000 €
Honoraires 7% du montant des travaux	285 800 €	Prêt Bancaire <i>3.68% sur 15ans</i>	5 232 693 €
Charge Foncière	80 000 €		
Révisions de prix (5%) + Aléas (10%)	612 400 €		
Total HT	5 060 630 €		
TVA 10%	506 063 €		
TOTAL TTC	5 566 693 €	TOTAL TTC	5 566 693 €

Priorité 2 :

11 logements pour un coût travaux global de 1 572 000 €

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.

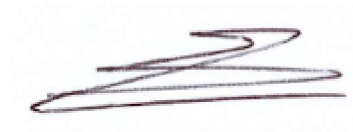
Accusé de réception en préfecture
 059-378072144-20260402-BCA260402-138A-DE
 Date de télétransmission : 03/04/2026
 Date de réception préfecture : 03/04/2026

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'autoriser PARTENORD HABITAT à poursuivre et de donner son agrément à la réalisation des opérations, étant entendu que les présentations des éléments définitifs seront réalisées et présentés aux diverses instances.
- D'approuver le plan de financement provisoire ci-dessus relatif aux opérations,
- De procéder à l'attribution de tous les travaux ou prestations nécessaires à la réalisation des opérations conformément au code des marchés publics,
- D'autoriser le règlement des sommes dues au titre des programmes, même en cas de dépassement d'un poste, qu'il soit en travaux ou en honoraires, et ce sous réserve qu'elles demeurent dans le cadre financier global prévisionnel,
- D'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions utiles à la réalisation du projet.

ADOPTE

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON



Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260402-BCA260402-138A-DE
Date de télétransmission : 03/04/2026
Date de réception préfecture : 03/04/2026