

DIRECTION IMMOBILIER
CECILE LAMON

COMMUNE DE CROIX

86 RUE DE TOURCOING

REHABILITATION TECHNIQUE ET THERMIQUE D'UN LOGEMENT INDIVIDUEL

P.O.T. N°3425 R4 01

La mise en vacance technique d'un logement est déclenchée quand l'importance des travaux à y faire dépasse la simple mise en œuvre du label relocation et ne permet donc pas une remise immédiate sur le marché dudit logement.

Suivant la nature des travaux et de leurs volumes, ces travaux sont pris en charge dans le cadre d'un budget d'investissement.

Dans ce cas, le programme des travaux est étendu en général à des travaux permettant de réduire de façon significative la facture énergétique du futur locataire. Le logement n°86 rue de Tourcoing s'inscrit dans cette catégorie.

Caractéristiques de l'opération

Le logement est de type 3 en financement HLMO SOCIAL, construit et acquis dans les années 1955.

Compte tenu des éléments précédents, cette opération nécessite un investissement du type «
réhabilitation énergétique et réhabilitation technique ».

La remise sur le marché de ce logement est prévue pour le 4ème trimestre 2026.

Programme prévisionnel des travaux

Travaux d'amélioration des performances énergétiques pour 29 400 € HT :

- Isolation intérieure des murs de façades et pignon
- Isolation des combles
- Isolation de la sous-face de cave compris pose d'une porte et trappe isolante
- Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries PVC compris pose de volets roulants en RdC (hors porte d'entrée et d'accès jardin à réviser)
- Installation d'une VMC hygro B
- Remplacement d'une chaudière basse consommation par une chaudière mixte à condensation
- Remplacement des radiateurs compris réseaux ECS

Travaux de sécurité et mise aux normes pour un montant de 19 700 € HT :

- Désamiantage du garage et des toitures fibrociment des abris de jardin

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260305-BCA260305-074A-DE
Date de télétransmission : 06/03/2026
Date de réception préfecture : 06/03/2026

- Démolition du garage et des extensions illégales côté jardin y compris les abris vétustes
- Mise aux normes électrique C15-100
- Mise aux normes des rampes d'escaliers et allèges

Travaux d'améliorations pour un montant de 34 900 € HT :

- Remplacement des équipements sanitaires compris faïençage
- Remplacement des réseaux ECS – EF - EC
- Remplacement des portes de distributions
- Réfection des embellissements murs, plafonds, sols plastiques, menuiseries intérieures du logement complet
- Entrée : réfection de l'allée, pose d'un portillon et d'un grillage rigide occultant
- Façades : réfection du pignon et de la façade arrière suite à la démolition et mise en peinture de l'entrée et des appuis de fenêtres
- Création d'une terrasse gravillonnée
- Vérification des éléments de charpentes compris nettoyage des chéneaux et des descentes
- Dépose de la parabole

Soit un montant total de travaux de 84 000 € HT

Les loyers avant et après travaux sont :

| | |
|---|----------------------|
| Taux de loyer actuel | 3,0895 |
| Surface habitable avant travaux | 50,90 m ² |
| Surface corrigée avant travaux | 87,21 m ² |
| Loyer mensuel du locataire avant travaux | 269,44 € |
| Surface habitable estimée après travaux | 46,77 m ² |
| Surface corrigée après travaux | 83,05 m ² |
| Taux à relocation | 3,6456 |
| Loyer mensuel estimé après travaux | 302,77 € |
| Forfait mensuel de la 3ème ligne en complément du loyer ci-dessus | 15 € |

Plan de financement prévisionnel

| DEPENSES | | RECETTES | |
|---|-----------|--|-----------|
| Travaux : | 84 000 € | Capitaux propres : | 9 409 € |
| Honoraires : | 5 880 € | Prêt Bancaire Taux 3.68% sur 15 ans | 104 969 € |
| Charge Foncière | 1 500 € | | |
| Révisions de prix (5%) + Aléas (10%) | 12 600 € | | |
| Total HT | 103 980 € | | |
| TOTAL TTC 10% | 114 378 € | TOTAL TTC 10% | 114 378 € |

La dégradation de CAF cumulée est négative de -135 765 € .

Accusé de réception en préfecture
 059-378072144-20260305-BCA260305-074A-DE
 Date de télétransmission : 06/03/2026
 Date de réception préfecture : 06/03/2026

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 à poursuivre et de donner son agrément à la réalisation de cette opération,
- D'approuver le plan de financement provisoire ci-dessus relatif à l'opération,
- De procéder à l'attribution de tous les travaux ou prestations nécessaires à la réalisation de cette opération conformément au code des marchés publics ou à défaut aux marchés à bon de commandes existants,
- D'autoriser le règlement des sommes dues au titre de ce programme, 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
059-378072144-20260305-BCA260305-074A-DE
Date de télétransmission : 06/03/2026
Date de réception préfecture : 06/03/2026