

DIRECTION IMMOBILIER
CECILE LAMON

COMMUNE DE HAUBOURDIN

7 RUE PIERRE CURIE

REHABILITATION TECHNIQUE ET THERMIQUE D'UN LOGEMENT INDIVIDUEL

P.O.T. N°3604 / R1 / 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°7 rue pierre curie 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 1960.

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 13 332 € HT :

- Isolation en comble compris rampant avec trappe isolante
- Isolation en sous-face de cave compris porte isolante
- Isolation intérieure des murs de façades
- Remplacement de la porte de service donnant sur le jardin
- Pose d'une VMC hygro B
- Remplacement des chauffages
- Remplacement de la chaudière basse consommation par une chaudière à condensation compris réfection des réseaux

Travaux de sécurité et mise aux normes pour un montant de 16 375 € HT :

- Mise aux normes électrique C15-100
- Mise aux normes des rampes d'escaliers et allèges
- Travaux de désamiantage

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260305-BCA260305-076A-DE
Date de télétransmission : 06/03/2026
Date de réception préfecture : 06/03/2026

Travaux d'amélioration pour un montant de 29 920 € HT :

- Remplacement de l'ensemble des équipements sanitaires compris faïençage et réfection des réseaux EC-EF
- Démolir l'extension (2 500 €)
- Optimisation des pièces sous les rampants (fermeture entre les pièces, et création d'une ouverture depuis la chambre 2).
- Réfection des portes de distribution
- Réfection complète des embellissements : peintures, murs, plafonds, menuiseries intérieures, remplacement des sols du logement (RDC et R+1) par un sol PVC...
- Remplacement des soupiroux
- Vérification et nettoyage des réseaux d'assainissement
- Nettoyage chéneau et descentes EP
- Réaliser une terrasse en cailloux
- Révision des menuiseries
- Vérification de la couverture et des solins

Soit un montant total de travaux de 56 628 € HT

Les loyers avant et après travaux sont :

Taux de loyer actuel	3.1544
Surface habitable avant travaux	52.91m ²
Surface corrigée avant travaux	92.33 m ²
Loyer mensuel du locataire avant travaux	291.24€
Surface habitable estimée après travaux	50.35m ²
Surface corrigée après travaux	90.14m ²
Taux à relocation	3.5303
Loyer mensuel estimé après travaux	318.22 €
Forfait mensuel de la 3ème ligne en complément du loyer ci-dessus	20 €

Plan de financement prévisionnel

DEPENSES		RECETTES	
Travaux :	56 628 €	Capitaux propres :	3 989 €
Honoraires :	5 000 €	Prêt Bancaire Taux 3.68% sur 15 ans	74 795 €
Charge Foncière	1 500 €		
Révisions de prix (5%) + Aléas (10%)	8 494 €		
Total HT	71 622 €		
TOTAL TTC 10%	78 784 €	TOTAL TTC 10%	78 784 €

La dégradation de CAF cumulée est négative de -95 062 €.

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.

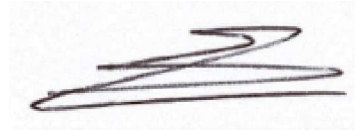
Accusé de réception en préfecture
 059-378072144-20260305-BCA260305-076A-DE
 Date de télétransmission : 06/03/2026
 Date de réception préfecture : 06/03/2026

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-BCA260305-076A-DE
Date de télétransmission : 06/03/2026
Date de réception préfecture : 06/03/2026