

DIRECTION IMMOBILIER
CECILE LAMON

COMMUNE DE SAINT-QUENTIN

34 BIS RUE DE L'INDUSTRIE

REHABILITATION TECHNIQUE ET THERMIQUE D'UN LOGEMENT INDIVIDUEL

P.O.T. N° 7050 R0 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°34 bis rue de l'industrie à SAINT-QUENTIN s'inscrit dans cette catégorie ;

Caractéristiques de l'opération

Le logement est de type 4 en financement PLA, construit et acquis dans les années 1920

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 3ème trimestre 2026.

Programme prévisionnel des travaux

Travaux d'amélioration des performances énergétiques 51 329 € HT :

- Isolation intérieure des murs de façades
- Isolation des combles compris trappe d'accès
- Isolation de la sous-face de cave compris porte isolante
- Remplacement des menuiseries extérieures bois par des menuiseries PVC compris pose de volets roulants en RdC
- Remplacement de la porte d'entrée et de la porte de service
- Installation d'une VMC hygro B
- Pose d'une chaudière mixte à condensation
- Remplacement des radiateurs compris réseaux

Travaux de sécurité et mise aux normes pour un montant de 8 689 € HT :

- Mise aux normes de l'installation électrique
- Mise aux normes des allèges et rampes escaliers

Travaux d'amélioration pour un montant de 55 805 € HT :

- Remplacement des équipements sanitaires compris faïençage et réfection des réseaux.
- Réfection complète des embellissements, sols souples, murs et plafonds, menuiseries intérieures.
- Réfection des chéneaux
- Révision et traitement de la charpente. Révision de la couverture-Tabatière

Soit un montant total de travaux de 115 823 € HT

Les loyers avant et après travaux sont :

Taux de loyer actuel	3.1202
Surface habitable avant travaux	88 m ²
Surface corrigée avant travaux	138 m ²
Loyer mensuel du locataire avant travaux	430.60 €
Surface habitable estimée après travaux	83 m ²
Surface corrigée après travaux	133 m ²
Taux à relocation	4.1579
Loyer mensuel estimé après travaux	553 €
Forfait mensuel de la 3ème ligne en complément du loyer ci-dessus	20 €

Plan de financement prévisionnel

DEPENSES		RECETTES	
Travaux :	115 823 €	Capitaux propres :	15 013 €
Honoraires	7 500 €	Prêt Bancaire Taux 3.68% sur 15ans	141 801 €
Charge Foncière	1 500 €		
Révisions de prix (5%) + Aléas (10%)	17 735 €		
Total HT	142 558 €		
TOTAL TTC 10%	156 814 €	TOTAL TTC 10%	156 814 €

La dégradation de CAF cumulée est négative de -183 450 €.

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

