

DIRECTION IMMOBILIER
CECILE LAMON

COMMUNE DE VIEUX-CONDE

408 RUE D'ANJOU

REHABILITATION TECHNIQUE ET THERMIQUE D'UN LOGEMENT INDIVIDUEL

P.O.T. N° 3867 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°408 rue d'ANJOU à VIEUX-CONDE s'inscrit dans cette catégorie ;

Caractéristiques de l'opération

Le logement est de type 3 en financement PLAI, construit et acquis dans les années 1954

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 pour 24 595 € HT :

- Isolation intérieure des murs de façades
- Isolation des combles
- Isolation de la sous-face de cave
- 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 8 220 € HT :

- Mise aux normes de l'installation électrique
- Mise aux normes des escalier

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260305-BCA260305-078A-DE
Date de télétransmission : 06/03/2026
Date de réception préfecture : 06/03/2026

Travaux d'amélioration pour un montant de 47 838 € HT :

- Détail Remplacement de l'ensemble des équipements sanitaires compris faïençage et réseaux EF - EC
- Réfection complète des embellissements.
- Dépose de la véranda, purge des sols, remise en états des extérieurs.
- Réfection du garde-corps du palier du 1^{er} étage.

Soit un montant total de travaux de 80 653 € HT

Les loyers avant et après travaux sont :

Taux de loyer actuel	3.4040
Surface habitable avant travaux	63.88 m ²
Surface corrigée avant travaux	89.06 m ²
Loyer mensuel du locataire avant travaux	303.16 €
Surface habitable estimée après travaux	60.40 m ²
Surface corrigée après travaux	85.58 m ²
Taux à relocation	3.6204
Loyer mensuel estimé après travaux	309.83 €
Forfait mensuel de la 3 ^{ème} ligne en complément du loyer ci-dessus	15 €

Plan de financement prévisionnel

DEPENSES		RECETTES	
Travaux :	80 653 €	Capitaux propres :	8 373 €
Honoraires	7 500 €	Prêt Bancaire Taux 3.68% sur 15ans	103 553 €
Charge Foncière	1 500 €		
Révisions de prix (5%) + Aléas (10%)	12 098 €		
Total HT	101 751 €		
TOTAL TTC 10%	111 926 €	TOTAL TTC 10%	111 926 €

La dégradation de CAF cumulée est négative de -133 897 €.

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 :

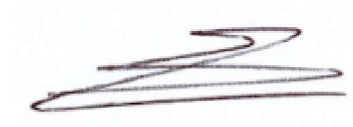
- D'autoriser PARTENORD HABITAT à poursuivre et de donner son agrément à la réalisation de cette opération,
- D'approuver le plan de financement provisoire ci-dessus relatif à l'opération,

Accusé de réception en préfecture
 059-378072144-20260305-BCA260305-078A-DE
 Date de télétransmission : 06/03/2026
 Date de réception préfecture : 06/03/2026

- 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-BCA260305-078A-DE
Date de télétransmission : 06/03/2026
Date de réception préfecture : 06/03/2026