

DIRECTION GENERALE ADJOINTE CLIENT
AGENCE IMMOBILIERE PARTIMMO

**REHABILITATION TECHNIQUE ET THERMIQUE DE LA RESIDENCE DU DOCTEUR ROUX A
MARCQ EN BAROEUL**

PLAN DE FINANCEMENT POUR DEPENSES DE TRAVAUX EN COPROPRIETE

Partenord Habitat est copropriétaire au sein de la copropriété DU DOCTEUR ROUX, composée de 64 lots principaux, 56 lots sont propriétés de Partenord Habitat, représentant une quote-part de 88.14%

Dans le cadre de l'entretien et la conservation du patrimoine, les travaux suivants sont portés à décision :

- Travaux de Traitement curatif des façades (application d'un revêtement décoratif sur les soubassements, révision des briques de parements) et remplacement totale de la toiture et remplacement des menuiseries aciers des parties communes
- Travaux de Traitement curatif des façades (application d'un revêtement décoratif sur les soubassements, révision des briques de parements) et remplacement totale de la toiture et remplacement des menuiseries aciers des parties communes et ajout d'une isolation thermique par l'extérieur, avec modernisation des équipements thermiques privatifs, remplacement gardes corps des balcons

Avec

- Option 1 : Aménagement paysager et sécurisation des abords
- Option 2 : Réfection lourde des parties communes intérieures

Une assemblée générale suivant la décision sera convoquée afin de porter à connaissance la voix du copropriétaire PARTENORD HABITAT aux autres copropriétaires qui seront amenés à voter sur cette assemblée générale.

Contexte actuel technique de l'immeuble :

- Vétusté de l'enveloppe : Les bâtiments ont environ 75 ans et n'ont pas fait l'objet de rénovations thermiques sur les façades ou les toitures (bâtiment d'époque).
- Objectifs de l'intervention : Préservation du patrimoine face aux désordres structurels naissants.
- Optimisation de l'isolation globale de l'enveloppe.
- Rénovation esthétique des parties communes et aménagement des espaces extérieurs.
- Diagnostic technique des existants (Constats MOE) :
- Façades & Balcons : Absence d'isolation, encrassement prononcé, prolifération fongique, décollement des peintures sur bétons, cloques et épaufrures.

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260910-BCA260910-299A-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Bureau du Conseil d'Administration du 10/09/2026

- Toitures : Couvertures en tuiles terre cuite scellées vieillissantes, traces d'humidité constatées sur les pannes, fuites récurrentes et fenêtres de toit dégradées (défauts d'étanchéité).
- Séchoirs : Configuration ouverte avec moucharabiehs en béton qui créent des ponts thermiques, inconfort et servent de refuges aux volatiles (pigeons).

Détails des travaux :

- Scénario 1 : Scénario 1 : Ravalement et réparation à l'identique.
- Scénario 2 : Scénario 2 : Réhabilitation Énergétique Globale (ITE et Chauffage)
 - Option 1 : Aménagement paysager et sécurisation des abords
 - Option 2 : Réfection lourde des parties communes intérieures

SCENARIO 1				SCENARIO 2			
	€ HT		€ TTC		€ HT		€ TTC
MOE	87 000,00 €	20,00%	104 400,00 €	MOE	110 000,00 €	20,00%	132 000,00 €
Etude thermique	5 500,00 €	20,00%	6 600,00 €	Etude thermique	5 500,00 €	20,00%	6 600,00 €
Travaux	2 133 987,13 €	10,00%	2 347 385,84 €	Travaux	3 562 449,40 €		3 788 448,69 €
Diag amiante	7 900,00 €	20,00%	9 480,00 €	Diag amiante	7 900,00 €	20,00%	9 480,00 €
Diag amiante	12 000,00 €	20,00%	14 400,00 €	Diag amiante	16 000,00 €	20,00%	19 200,00 €
Diag EV + 2nd restitution	3 200,00 €	20,00%	3 840,00 €	Diag EV + 2nd restitution	3 200,00 €	20,00%	3 840,00 €
Diag divers (chapente, destructif, nacelle)	4 000,00 €	20,00%	4 800,00 €	Diag divers (chapente, destructif, nacelle ...)	4 000,00 €	20,00%	4 800,00 €
CSPS	21 000,00 €	20,00%	25 200,00 €	CSPS	35 000,00 €	20,00%	42 000,00 €
Bureau de contrôle	42 000,00 €	20,00%	50 400,00 €	Bureau de contrôle	70 000,00 €	20,00%	84 000,00 €
Dommage ouvrage	50 000,00 €	20,00%	60 000,00 €	Dommage ouvrage	70 000,00 €	20,00%	84 000,00 €
TOTAL	2 366 587,13 €		2 626 505,84 €	TOTAL	3 884 049,40 €		4 174 368,69 €
Aléas 5%	126 554,36 €		140 372,79 €	Aléas 5%	194 202,47 €		217 765,93 €
	2 493 141,49 €		2 766 878,64 €		4 078 251,87 €		4 392 134,62 €

Subvention :

Selon le scénario retenu, il existe une possibilité d'obtention de subvention, il est rappelé que PARTENORD ne peut conserver cette subvention et peut décider de verser cette subvention, qui ne peut être obtenu qu'après réalisation des travaux, son montant est estimatif et non certain sur l'obtention.

Le plan de financement *SCENARIO 1* de l'opération est arrêté comme suit pour la part PARTENORD HABITAT :

Dépenses		Recettes	
Travaux	2 415 083,45 €	Prêt Bancaire (3,5% 20ans)	2 415 083,45 €
TOTAL TTC	2 415 083,45 €	TOTAL	2 415 083,45 €

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260910-BCA260910-299A-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Le plan de financement **SCENARIO 2** de l'opération est arrêté comme suit pour la part PARTENORD HABITAT :

Dépenses		Recettes	
Travaux	3 829 767,31 €	Prêt Bancaire (3,5% 20ans)	3 829 767,31 €
TOTAL TTC	3 829 767,31 €	TOTAL	3 829 767,31 €

Le plan de financement des **2 OPTIONS** de l'opération est arrêté comme suit pour la part PARTENORD HABITAT :

Option n°1

Dépenses		Recettes	
Travaux	90 733,05 €	Prêt Bancaire (3,5% 20ans)	90 733,05 €
TOTAL TTC	90 733,05 €	TOTAL	90 733,05 €

Option n°2

Dépenses		Recettes	
Travaux	183 381,98 €	Prêt Bancaire (3,5% 20ans)	183 381,98 €
TOTAL TTC	183 381,98 €	TOTAL	183 381,98 €

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 copropriétaires de voter « Pour » les travaux lors de l'Assemblée Générale : Scénario 1 « Ravèlement des façades et réfection de la toiture, réparation à l'identique avec les 2 options » et « Pour » aux travaux du Scénario 2 « Reprise globale du scénario 1 avec l'ajout d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) & réfection lourdes des parties communes intérieures avec les 2 options dans le but de laisser le choix aux copropriétaires sur l'un des scénarios.
- D'autoriser le paiement de la quote-part des travaux pour un montant de 2 415 083.45 € TTC (scénario 1) ou de 3 829 767.31€ TTC (scénario 2).
- D'autoriser le paiement de la quote-part des travaux de l'option 1 pour un montant de 90733.05 € TTC
- D'autoriser le paiement de la quote-part des travaux de l'option 2 pour un montant de 1830381.98 € TTC
- D'autoriser le reversement de la subvention aux autres copropriétaires, si obtention dans le cadre des travaux, à proportion des tantièmes de la clé de charge d'appel de fond des travaux concernés.

ADOPTE

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON



Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260910-BCA260910-299A-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026