

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DU BUREAU
SEANCE DU 27/06/2024

3.1 – HERICOURT RUE GUSTAVE COURBET ENTREES N°11A,11B – 13C,13D - REHABILITATION DE 42 LOGEMENTS

Il est proposé au Bureau de délibérer sur le projet de réhabilitation de 42 logements collectifs situés 11A,11B – 13C,13D rue Gustave Courbet à Héricourt.

Ces bâtiments ont été construits et mis en service en 1974. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont de type collectif au gaz.

L'objectif est d'améliorer les consommations de chauffage en procédant à l'isolation de l'ensemble du bâti, mais aussi de pérenniser l'attractivité des logements en rénovant 50% des salles de bains (cas de remplacement des baignoires par des douches, à la demande).

Il est également prévu de remplacer les 4 ascenseurs actuels qui ne s'arrêtent qu'un étage sur 2 (bâtiments de 5 Niveaux)

Les travaux prévus permettront d'atteindre le niveau BBC Rénovation (104 kWh/m²/an) et de réduire les consommations de chauffage de 50% selon l'étude thermique. Dans ces conditions, une réduction de l'ordre de 30% de la facture de chauffage peut être envisagée.

Programme de travaux détaillé

❖ Clos couvert :

- ♦ Remplacement des portes de hall et des portes de services extérieures
- ♦ Remplacement des extérieures
- ♦ Réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur
- ♦ Réfection de la toiture tuiles, réalisation d'une isolation, reprise des désenfumages des escaliers

Provision : désamiantage

❖ Parties communes :

- ♦ Création d'une VMC Hygro B collective
- ♦ Réfection des halls et des montées d'escaliers
- ♦ Ajout de mains courantes dans les montées d'escaliers
- ♦ Remplacement des portes donnant accès aux caves depuis le hall d'entrée
- ♦ Réfection VRD en pied de bâtiment
- ♦ Réfection globale de la chaufferie située au 9 Rue Gustave Courbet

❖ Logements :

- ♦ Réhabilitation électrique dans les logements.
- ♦ Modification des salles de bain, création de douches (provision 50%) variable selon retour enquête locataire
- ♦ Mise en place de vannes thermostatiques
- ♦ Remplacement des portes palières
- ♦ Remplacement des garde-corps, des balcons

❖ Ascenseurs

- ♦ Remplacement des 4 ascenseurs avec la création des accès manquants

Evolution des loyers et baisse des charges de chauffage prévisionnelles pour la réhabilitation des 42 logements

Au vu du bouquet de travaux prévu, il est proposé de valider le principe d'une hausse des loyers de 10% dans la limite des plafonds fixés par le conventionnement d'origine.

L'augmentation globale sera décomposée en 2 augmentations de 5% maximum pour chacune d'entre elle, applicables au 1^{er} janvier de l'année suivant la date de réception des travaux (une seule augmentation par an). Elle sera au préalable soumise à l'accord des associations de locataires, des locataires et de la Direction Départementale des Territoires, conformément au CCH L 353.9.3.

Ref Patrimoine				Typologie	Etage	SU	PU actuel	PU Max	Loyer actuel	hausse de 10% limitée au PU Max	augmentation de 10% de loyer (A)	
421	1	1	2	3	RDC	66	4,0264	4,5845	265,74	4,4290	292,32	26,58
421	1	1	11	3	1	68,5	4,1445	4,6726	283,89	4,5590	312,29	28,40
421	1	1	12	4	1	78,5	4,0416	4,6021	317,26	4,4458	348,99	31,73
421	1	1	21	3	2	68,5	4,3656	4,9712	299,04	4,8022	328,95	29,91
421	1	1	22	4	2	78,5	4,283	4,8286	336,21	4,7113	369,84	33,63
421	1	1	31	3	3	68,5	4,3317	4,9322	296,72	4,7649	326,39	29,67
421	1	1	32	4	3	78,5	4,2106	4,7946	330,53	4,6317	363,59	33,06
421	1	1	41	3	4	68,5	4,4093	4,9712	302,03	4,8502	332,24	30,21
421	1	1	42	4	4	78,5	4,2106	4,7946	330,53	4,6317	363,59	33,06
421	1	1	51	3	5	68,5	4,3317	4,9322	296,72	4,7649	326,39	29,67
421	1	1	52	4	5	78,5	4,2106	4,7946	330,53	4,6317	363,59	33,06
421	1	2	11	3	1	68,5	4,1036	4,6726	281,09	4,5140	309,21	28,12
421	1	2	12	2	1	50	4,6468	5,2912	232,34	5,1115	255,57	23,23
421	1	2	21	3	2	68,5	4,3317	4,9322	296,72	4,7649	326,39	29,67
421	1	2	22	2	2	50	5,0087	5,6466	250,43	5,5096	275,48	25,05
421	1	2	31	3	3	68,5	4,3317	4,9322	296,72	4,7649	326,39	29,67
421	1	2	32	2	3	50	5,0087	5,6466	250,43	5,5096	275,48	25,05
421	1	2	41	3	4	68,5	4,3317	4,9322	296,72	4,7649	326,39	29,67
421	1	2	42	2	4	50	4,9451	5,6309	247,25	5,4396	271,98	24,73
421	1	2	51	3	5	68,5	4,3748	4,9322	299,67	4,8123	329,64	29,97
421	1	2	52	2	5	50	5,0588	5,6466	252,94	5,5647	278,23	25,29
421	1	2	301	0	RDC	40	0	0	0	0,0000	0,00	0,00
421	1	3	11	3	1	68,5	4,1376	4,7117	283,42	4,5514	311,77	28,35
421	1	3	12	4	1	79,5	4,034	4,5479	320,7	4,4374	352,77	32,07
421	1	3	21	3	2	68,5	4,3317	4,9322	296,72	4,7649	326,39	29,67
421	1	3	22	4	2	79,5	4,2199	4,8051	335,48	4,6419	369,03	33,55
421	1	3	31	3	3	68,5	4,3317	4,9322	296,72	4,7649	326,39	29,67
421	1	3	32	4	3	79,5	4,262	4,8051	338,82	4,6882	372,71	33,89
421	1	3	41	3	4	68,5	4,3317	4,9322	296,72	4,7649	326,39	29,67
421	1	3	42	4	4	79,5	4,2323	4,7716	336,46	4,6555	370,11	33,65
421	1	3	51	3	5	68,5	4,4093	4,9712	302,03	4,8502	332,24	30,21
421	1	3	52	4	5	79,5	4,3048	4,8051	342,23	4,7353	376,45	34,22
421	1	4	1	3	RDC	66	4,0264	4,5845	265,74	4,4290	292,32	26,58
421	1	4	11	3	1	67,5	4,2019	4,7374	283,62	4,6221	311,99	28,37
421	1	4	12	2	1	50	4,6468	5,2912	232,34	5,1115	255,57	23,23
421	1	4	21	3	2	67,5	4,3916	5,0009	296,43	4,8308	326,08	29,65
421	1	4	22	2	2	50	5,0087	5,6466	250,43	5,5096	275,48	25,05
421	1	4	31	3	3	67,5	4,357	4,9615	294,09	4,7927	323,51	29,42
421	1	4	32	2	3	50	4,9946	5,6309	249,73	5,4941	274,70	24,97
421	1	4	41	3	4	67,5	4,3916	5,0009	296,43	4,8308	326,08	29,65
421	1	4	42	2	4	50	4,9946	5,6309	249,73	5,4941	274,70	24,97
421	1	4	51	3	5	67,5	4,3916	5,0009	296,43	4,8308	326,08	29,65
421	1	4	52	2	5	50	4,9451	5,6309	247,25	5,4396	271,98	24,73

L'augmentation de loyer sera partiellement compensée par une réduction des charges de chauffage et par une réévaluation des droits APL, variable selon les occupants des logements

Une réunion de concertation permettra de rencontrer les locataires et les associations de locataires, de leur présenter le programme de travaux, et de leur soumettre un accord locatif pour validation du programme de l'intervention et des augmentations de loyers proposées.

L'évolution des loyers et des charges de chauffage se présentent comme suit :

Ref Patrimoine				Typologie	Etage	SU	augmentation de loyer (A)	Charge Chauffage annuelle (saison 2022) - (B)	Charge Chauffage mensuelle (saison 2022) - (C)	Charge chauffage après travaux (D) 30% d'économie sur le chauffage	le chauffage E = (D - C)	le locataire (A - E)
421	1	1	2	3	RDC	66	26,58	611,96	51,00	35,70	15,30	11,28
421	1	1	11	3	1	68,5	28,40	621,23	51,77	36,24	15,53	12,87
421	1	1	12	4	1	78,5	31,73	713,95	59,50	41,65	17,85	13,88
421	1	1	21	3	2	68,5	29,91	621,23	51,77	36,24	15,53	14,38
421	1	1	22	4	2	78,5	33,63	713,95	59,50	41,65	17,85	15,78
421	1	1	31	3	3	68,5	29,67	621,23	51,77	36,24	15,53	14,14
421	1	1	32	4	3	78,5	33,06	713,95	59,50	41,65	17,85	15,21
421	1	1	41	3	4	68,5	30,21	621,23	51,77	36,24	15,53	14,68
421	1	1	42	4	4	78,5	33,06	713,95	59,50	41,65	17,85	15,21
421	1	1	51	3	5	68,5	29,67	621,23	51,77	36,24	15,53	14,14
421	1	1	52	4	5	78,5	33,06	713,95	59,50	41,65	17,85	15,21
421	1	2	11	3	1	68,5	28,12	621,23	51,77	36,24	15,53	12,59
421	1	2	12	2	1	50	23,23	454,33	37,86	26,50	11,36	11,88
421	1	2	21	3	2	68,5	29,67	621,23	51,77	36,24	15,53	14,14
421	1	2	22	2	2	50	25,05	454,33	37,86	26,50	11,36	13,69
421	1	2	31	3	3	68,5	29,67	621,23	51,77	36,24	15,53	14,14
421	1	2	32	2	3	50	25,05	454,33	37,86	26,50	11,36	13,69
421	1	2	41	3	4	68,5	29,67	621,23	51,77	36,24	15,53	14,14
421	1	2	42	2	4	50	24,73	454,33	37,86	26,50	11,36	13,37
421	1	2	51	3	5	68,5	29,97	621,23	51,77	36,24	15,53	14,44
421	1	2	52	2	5	50	25,29	454,33	37,86	26,50	11,36	13,94
421	1	2	301	0	RDC	40	0,00	370,88	30,91	21,63	9,27	-9,27
421	1	3	11	3	1	68,5	28,35	621,23	51,77	36,24	15,53	12,82
421	1	3	12	4	1	79,5	32,07	723,22	60,27	42,19	18,08	13,99
421	1	3	21	3	2	68,5	29,67	621,33	51,78	36,24	15,53	14,14
421	1	3	22	4	2	79,5	33,55	723,22	60,27	42,19	18,08	15,47
421	1	3	31	3	3	68,5	29,67	621,23	51,77	36,24	15,53	14,14
421	1	3	32	4	3	79,5	33,89	723,22	60,27	42,19	18,08	15,81
421	1	3	41	3	4	68,5	29,67	621,33	51,78	36,24	15,53	14,14
421	1	3	42	4	4	79,5	33,65	723,22	60,27	42,19	18,08	15,57
421	1	3	51	3	5	68,5	30,21	621,23	51,77	36,24	15,53	14,68
421	1	3	52	4	5	79,5	34,22	723,22	60,27	42,19	18,08	16,14
421	1	4	1	3	RDC	66	26,58	611,96	51,00	35,70	15,30	11,28
421	1	4	11	3	1	67,5	28,37	611,96	51,00	35,70	15,30	13,07
421	1	4	12	2	1	50	23,23	454,33	37,86	26,50	11,36	11,88
421	1	4	21	3	2	67,5	29,65	611,96	51,00	35,70	15,30	14,35
421	1	4	22	2	2	50	25,05	454,33	37,86	26,50	11,36	13,69
421	1	4	31	3	3	67,5	29,42	611,96	51,00	35,70	15,30	14,12
421	1	4	32	2	3	50	24,97	454,33	37,86	26,50	11,36	13,61
421	1	4	41	3	4	67,5	29,65	611,96	51,00	35,70	15,30	14,35
421	1	4	42	2	4	50	24,97	454,33	37,86	26,50	11,36	13,61
421	1	4	51	3	5	67,5	29,65	611,96	51,00	35,70	15,30	14,35
421	1	4	52	2	5	50	24,73	454,33	37,86	26,50	11,36	13,37

1) Selon régularisation des charges 2022

(2)* Basé sur une réduction de 50 % des consommations de chauffage (-> réduction de 30 % de la facture totale) selon étude thermique faite dans les conditions théoriques fixées par la réglementation thermique

* Valeurs données à titre indicatif seulement et pour un coût de l'énergie pris égal à sa valeur 2022

Le Bureau d'Habitat 70 à l'unanimité autorise son Directeur Général à :

- Signer tous documents et pièces nécessaires à l'établissement et à la passation des marchés ainsi que tous les documents relatifs au financement des opérations de réhabilitation des 42 logements entrées N°11,11B et N°13C,13D rue Gustave Courbet à Héricourt.

- Procéder aux augmentations de loyer présentées sous réserve de l'accord des locataires, des associations de locataires et de la Direction des Territoires.

Pour extrait certifié conforme

Fait à Vesoul, le 28/06/2024

Le Directeur général

Olivier ROSAT

