

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DU BUREAU
SEANCE DU 08/10/2024

2.4 – VAIVRE ET MONTAILLE – ENTREES N° 34, 36 RUE DES PEUPLIERS : REHABILITATION DE 32 LOGEMENTS

Il est proposé au bureau d'Habitat 70 de délibérer sur le projet de réhabilitation de 32 logements collectifs situés du 34 au 36 rue des Peupliers à Vaivre-et-Montoille.
Ce bâtiment a été mis en gestion en 1980. Le chauffage collectif est produit par une chaudière gaz situé au 3 impasse des Tilleuls.

L'objectif est d'améliorer les charges de chauffage en procédant à une isolation du bâti, mais aussi de pérenniser l'attractivité des logements en rénovant des salles de bains (en cas de demande d'installation d'une douche en remplacement de la baignoire par le locataire). Des travaux dans les logements et dans les parties communes sont également prévus (voir détail ci-dessous).

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 :

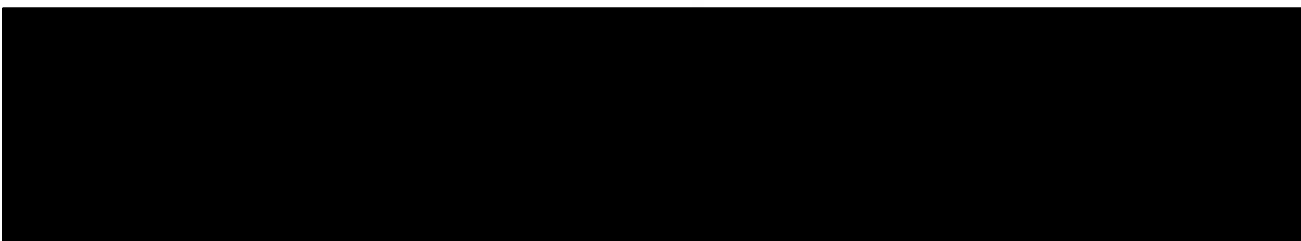
- ♦ Changement de l'ensemble des menuiseries extérieures.
- ♦ Réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur toute hauteur.
- ♦ Remplacement de la couverture tuile existante et isolation des combles et/ou des rampants.
- ♦ Création et/ou remplacement de désenfumage en toiture des montées d'escaliers.

❖ Parties communes :

- ♦ Réfection complète des halls d'entrée (peinture, remplacement des boîtes aux lettres).
- ♦ Réfection complète des montées d'escaliers (peinture).
- ♦ Changement des luminaires et mise en place de détection dans les communs.
- ♦ Mise en place de vannes sur le réseau chauffage et reprise ponctuelle de calorifuge.
- ♦ Création d'un local agent de services.
- ♦ Création d'un abris ordures ménagères.

❖ Logements :

- ◆ Réhabilitation électrique dans les logements.
- ◆ Remplacement de la ventilation existante par une ventilation mécanique Hygro B basse pression.
- ◆ Remplacement des portes palières.
- ◆ Transformation des salles de bains (baignoire => douche sur demande du locataire) et remplacement des cuvettes WC.
- ◆ Mise en place de vannes thermostatiques dans les logements.
- ◆ Remplacement de tous les radiateurs.
- ◆ Motorisation des châssis séjour + 1 chambre.



Evolution des loyers et baisse des charges de chauffage prévisionnelles pour la réhabilitation des 32 logements 34-36 rue des Peupliers à VAIVRE ET MONTOLLE.

Au vu du bouquet de travaux prévu et conformément à la délibération 2.2 du bureau 24/04/2023, il est proposé de valider le principe d'une hausse des loyers de 10% (hors augmentation générale) 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). Au préalable, elle sera soumise à l'accord des associations de locataires, des locataires et de la Direction Départementale des Territoires, conformément au CCH L.353.9.3.

Num logement	ADRESSE	Typologie	Etage	Etat Avant Travaux / mois			Etat Après Travaux / mois					
				SU Avant travaux	PU pratiqué	Loyer actuel	SU Après travaux	PU loyer plafond	Loyer Plafond	Augmentation 10% du PU pratiqué, plafonné au PU Plafond	Loyer proposé après augmentation	Montant de l'augmentation
1	34 RUE DES PEUPLIERS	4	RDC	79	3,74	295,14	79	5,04	398,32	4,11	324,66	29,52
2	34 RUE DES PEUPLIERS	1	RDC	36	4,70	169,02	36	6,27	225,83	5,16	185,92	16,90
11	34 RUE DES PEUPLIERS	4	1	79	3,70	292,66	79	5,00	394,91	4,08	321,93	29,27
12	34 RUE DES PEUPLIERS	3	1	65	4,06	259,76	65	5,39	350,55	4,40	285,74	25,98
21	34 RUE DES PEUPLIERS	4	2	79	3,70	292,24	79	4,99	394,36	4,07	321,47	29,23
22	34 RUE DES PEUPLIERS	3	2	65	4,00	259,76	65	5,39	350,55	4,40	285,74	25,98
31	34 RUE DES PEUPLIERS	3	3	65	3,96	257,27	65	5,34	347,17	4,35	283,00	25,73
32	34 RUE DES PEUPLIERS	2	3	57	4,16	237,19	57	5,56	316,92	4,58	260,91	23,72
2	36 RUE DES PEUPLIERS	3	RDC	66	3,96	261,21	66	5,29	345,99	4,35	287,34	26,13
3	36 RUE DES PEUPLIERS	2	RDC	54	3,94	212,65	54	5,31	286,97	4,33	233,92	21,27
4	36 RUE DES PEUPLIERS	1	RDC	39	4,45	173,61	39	5,88	229,20	4,90	190,98	17,37
5	36 RUE DES PEUPLIERS	1	RDC	38	4,48	170,28	38	5,99	227,53	4,93	187,31	17,03
6	36 RUE DES PEUPLIERS	3	RDC	66	3,93	259,53	66	5,31	350,20	4,33	285,48	25,95
11	36 RUE DES PEUPLIERS	4	1	80	3,75	299,75	80	5,06	404,46	4,12	329,73	29,98
12	36 RUE DES PEUPLIERS	3	1	66	3,97	262,26	66	5,36	353,92	4,37	288,45	26,23
13	36 RUE DES PEUPLIERS	2	1	54	3,89	209,80	54	5,24	283,13	4,27	230,79	26,99
14	36 RUE DES PEUPLIERS	1	1	39	4,34	169,39	39	5,86	228,60	4,78	186,33	16,94
15	36 RUE DES PEUPLIERS	1	1	38	4,37	166,10	38	5,90	224,14	4,81	182,71	16,61
16	36 RUE DES PEUPLIERS	3	1	66	4,01	264,50	66	5,41	356,95	4,41	290,95	26,45
17	36 RUE DES PEUPLIERS	2	1	54	3,96	214,04	54	5,35	288,86	4,36	235,45	21,41
21	36 RUE DES PEUPLIERS	4	2	80	3,65	292,23	80	4,93	394,35	4,02	321,46	29,23
22	36 RUE DES PEUPLIERS	3	2	66	3,97	262,26	66	5,36	353,92	4,37	288,49	26,23
23	36 RUE DES PEUPLIERS	2	2	54	3,89	209,80	54	5,24	283,13	4,27	230,79	26,99
24	36 RUE DES PEUPLIERS	1	2	39	4,34	169,39	39	5,86	228,60	4,78	186,33	16,94
25	36 RUE DES PEUPLIERS	1	2	38	4,38	166,51	38	5,85	222,46	4,82	183,16	16,65
26	36 RUE DES PEUPLIERS	3	2	66	4,01	264,50	66	5,41	356,95	4,41	290,95	26,45
27	36 RUE DES PEUPLIERS	2	2	54	3,93	212,29	54	5,31	286,50	4,32	233,52	21,23
31	36 RUE DES PEUPLIERS	4	3	80	3,75	299,75	80	5,06	404,46	4,12	329,73	29,98
33	36 RUE DES PEUPLIERS	2	3	54	4,02	217,30	54	5,43	293,24	4,43	239,03	21,73
34	36 RUE DES PEUPLIERS	1	3	39	4,54	176,88	39	6,12	238,71	4,99	194,58	17,70
35	36 RUE DES PEUPLIERS	1	3	38	4,57	173,39	38	6,16	234,26	5,03	190,95	17,36
37	36 RUE DES PEUPLIERS	2	3	54	4,10	221,55	54	5,54	298,97	4,51	243,71	22,16

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

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

Num logement	ADRESSE	Typologie	Etage	SU Avant travaux	Montant de l'augmentation du loyer / mois après travaux	Montant total des charges de chauffage / mois (1)	Montant des charges de chauffage / mois après les travaux (2)	Economie réalisée sur le montant des charges de chauffage	Reste à charge théorique pour le locataire
1	34 RUE DES PEUPLIERS	4	RDC	79	29,52	49,45	34,62	14,84	14,68
2	34 RUE DES PEUPLIERS	1	RDC	36	16,90	21,84	15,29	6,55	10,35
11	34 RUE DES PEUPLIERS	4	1	79	29,27	49,45	34,62	14,84	14,43
12	34 RUE DES PEUPLIERS	3	1	65	25,98	40,46	28,32	12,14	13,84
21	34 RUE DES PEUPLIERS	4	2	79	29,23	49,45	34,62	14,84	14,39
22	34 RUE DES PEUPLIERS	3	2	65	25,98	40,46	28,32	12,14	13,84
31	34 RUE DES PEUPLIERS	3	3	65	25,73	39,82	27,87	11,95	13,78
32	34 RUE DES PEUPLIERS	2	3	57	23,72	34,68	24,28	10,40	13,32
2	36 RUE DES PEUPLIERS	3	RDC	66	26,13	41,10	28,77	12,33	13,80
3	36 RUE DES PEUPLIERS	2	RDC	54	21,27	33,40	23,38	10,02	11,25
4	36 RUE DES PEUPLIERS	1	RDC	39	17,37	23,76	16,63	7,13	10,24
5	36 RUE DES PEUPLIERS	1	RDC	38	17,03	23,12	16,18	6,94	10,10
6	36 RUE DES PEUPLIERS	3	RDC	66	25,95	41,10	28,77	12,33	13,62
11	36 RUE DES PEUPLIERS	4	1	80	29,98	50,09	35,06	15,03	14,95
12	36 RUE DES PEUPLIERS	3	1	66	26,23	41,10	28,77	12,33	13,90
13	36 RUE DES PEUPLIERS	2	1	54	20,99	33,40	23,38	10,02	10,97
14	36 RUE DES PEUPLIERS	1	1	39	16,94	23,76	16,63	7,13	9,81
15	36 RUE DES PEUPLIERS	1	1	38	16,61	23,12	16,18	6,94	9,68
16	36 RUE DES PEUPLIERS	3	1	66	26,45	41,10	28,77	12,33	14,12
17	36 RUE DES PEUPLIERS	2	1	54	21,41	33,40	23,38	10,02	11,39
21	36 RUE DES PEUPLIERS	4	2	80	29,23	50,09	35,06	15,03	14,20
22	36 RUE DES PEUPLIERS	3	2	66	26,23	41,10	28,77	12,33	13,90
23	36 RUE DES PEUPLIERS	2	2	54	20,99	33,40	23,38	10,02	10,97
24	36 RUE DES PEUPLIERS	1	2	39	16,94	23,76	16,63	7,13	9,81
25	36 RUE DES PEUPLIERS	1	2	38	16,65	23,12	16,18	6,94	9,72
26	36 RUE DES PEUPLIERS	3	2	66	26,45	41,10	28,77	12,33	14,12
27	36 RUE DES PEUPLIERS	2	2	54	21,23	33,40	23,38	10,02	11,21
31	36 RUE DES PEUPLIERS	4	3	80	29,98	50,09	35,06	15,03	14,95
33	36 RUE DES PEUPLIERS	2	3	54	21,73	33,40	23,38	10,02	11,71
34	36 RUE DES PEUPLIERS	1	3	39	17,70	23,76	16,63	7,13	10,57
35	36 RUE DES PEUPLIERS	1	3	38	17,36	23,12	16,18	6,94	10,42
37	36 RUE DES PEUPLIERS	2	3	54	22,16	33,40	23,38	10,02	12,14

(1) Selon régularisation des charges 2023

(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 2023

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 collectif pour validation du programme de l'intervention et des augmentations de loyers proposées.

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 32 logements de Vaivre-et-Montoille (34-36 Rue des Peupliers),
- Réaliser les démarches administratives et signer les documents administratifs nécessaires,
- Procéder à la concertation locataire selon la loi n°86-1290 du 23/12/1986,
- Procéder aux augmentations de loyer de 10% sous réserve de l'accord des locataires, des associations de locataires et de la Direction Départementale des Territoires.

Pour extrait certifié conforme

Fait à Vesoul, le 09/10/2024

Le Directeur Général

Olivier ROSAT

