

2.8 – VESOUL – 25 RUE ALSACE LORRAINE : REHABILITATION DE 3 LOGEMENTS

Il est proposé au Bureau d'Habitat 70 de délibérer sur le projet de réhabilitation d'un bâtiment R+2 comprenant 3 logements situé au 25 Rue d'Alsace Lorraine à Vesoul.

Ce bâtiment a été mis en gestion en 2003.

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont produits par une chaudière individuelle gaz.

L'objectif est d'améliorer le confort et la sécurité des locataires avec des travaux d'embellissement et de mise aux normes sans oublier le volet énergétique avec notamment la mise en place d'une isolation thermique par l'intérieur. Après travaux, le classement énergétique du bâtiment sera D.

A noter que ce bâtiment est en copropriété avec un commerce qui n'a accès à son local que par la rue Alsace Lorraine. Le montant prévisionnel des travaux ne tient pas compte à l'heure actuelle de la participation du copropriétaire. Cette dernière sera sollicitée afin de réaliser les travaux dans les parties communes, ce qui permettra de réduire le montant du prêt.

Programme de travaux détaillé

1) Clos couvert / charpente

- Remplacement des menuiseries extérieures bois.
- Réfection de la toiture protégeant les balcons.
- Création de volets intérieurs dans les chambres.
- Remplacement des portes d'entrée.
- Rénovation des volets bois existants.
- Réfection de la façade (cour intérieure) et de la montée d'escalier.
- Réfection des garde-corps et mise aux normes.
- Réfection des boiseries extérieures.

2) Logement

- Réfection électrique dans tous les logements.
- Remplacement des éléments sanitaires et de cuisine.
- Remplacement des sols souples.
- Isolation par doublage des murs intérieurs donnant sur l'extérieur (100mm) et réfection des murs et plafonds existants.
- Création d'un faux plafond avec isolant acoustique.
- VMC individuelles hygro type B existantes à conserver.

3) Commun

- Isolation des combles perdus.
- Remplacement de la porte d'accès gaine technique.
- Remplacement des portes d'accès au local sur balcon.
- Réfection de l'escalier.
- Réfection des sols des balcons.
- Provision pour le renforcement des balcons (pilier et renforts muraux).
- Privatisation des balcons.

Evolution des loyers et baisse des charges de chauffage prévisionnelle pour la réhabilitation des 3 logements 25 rue Alsace Lorraine à VESOUL

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<sup>er</sup> 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	25 rue A.Lorraine à VESOUL	3	1	72	4,1617	299,64	73,5	4,6988	338,31	4,58	329,61	29,96
2	25 rue A.Lorraine à VESOUL	3	2	75	4,1892	314,19	76,5	4,6831	351,23	4,61	345,61	31,42
3	25 rue A.Lorraine à VESOUL	3	3	68	4,1782	284,11	68	4,7173	320,78	4,60	312,53	28,42

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.

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 de l'opération de réhabilitation des 3 logements au 25 rue Alsace Lorraine de Vesoul.
- 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.

Plusieurs opérations de ce type pourront être regroupées au sein d'un même appel d'offres dans le respect du Code de la Commande Publique.

Pour extrait certifié conforme  
Fait à Vesoul, le 09/10/2024  
Le Directeur Général  
Olivier ROSAT

