

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

2.9 - VESOUL – 17 RUE ALSACE LORRAINE : REHABILITATION DE 3 LOGEMENTS

Il est proposé au Bureau d'Habitat70 de délibérer sur le projet de réhabilitation d'un bâtiment R+2 comprenant 3 logements T1 situé au 17 Rue d'Alsace Lorraine à Vesoul.

Ce bâtiment a été mis en gestion en 2002.

Le chauffage est produit par des radiateurs électriques et la production d'eau chaude sanitaire est assurée par un ballon électrique.

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 situé au RDC et 3 logements situés dans les étages. Le montant prévisionnel des travaux et le plan de financement ne tiennent pas compte à l'heure actuelle de la participation des copropriétaires.

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

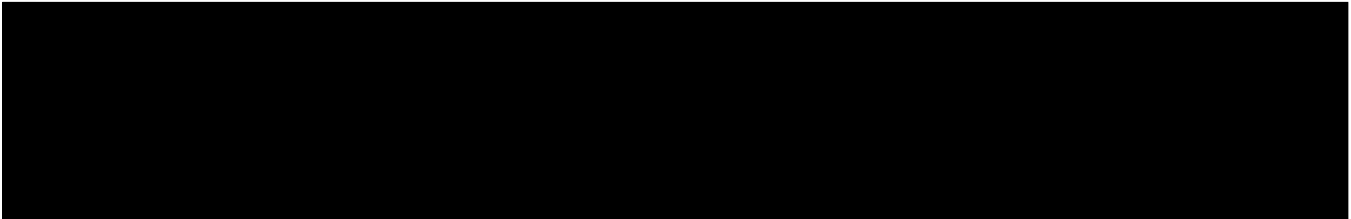
- Remplacement des menuiseries extérieures bois.
- Rénovation des volets bois existants côté rue (secteur ABF).

2) Logement

- Réfection électrique dans tous les logements.
- Remplacement des éléments sanitaires et de cuisine.
- Remplacement des sols souples.
- Remplacement des radiateurs électriques.
- Isolation par doublage des murs donnant sur l'extérieur (100mm) et réfection des murs et plafonds existants.
- Mise en place de faux plafonds placo avec isolation phonique.
- Remplacement des portes palières.
- Création de volets intérieurs dans les chambres.
- Création d'une VMC Collective Hygro B (VNR actuellement).

3) Commun

- Réfection des garde-corps et mise aux normes.
- Réfection cage d'escaliers.



Evolution des loyers et baisse des charges de chauffage prévisionnelle pour la réhabilitation des 3 logements
17 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^{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	Local	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
3	00195-00307-00017-00003	17 rue A.Lorraine à VESOUL	1	1	37	5,1366	190,05	37	5,7955	214,58	5,65	209,06	19,01
4	00195-00307-00017-00004	17 rue A.Lorraine à VESOUL	1	2	37	5,0992	188,67	37	5,7573	213,02	5,61	207,51	18,87
5	00195-00307-00017-00005	17 rue A.Lorraine à VESOUL	1	3	39	4,9799	194,22	39	5,6226	219,28	5,48	213,64	19,42

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 situés 17 rue Alsace Lorraine à 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