

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DU BUREAU
SEANCE DU 17/12/2024

1.2 – HERICOURT – 2, 4 RUE JEAN-BAPTISTE CLEMENT : OPERATION DE REHABILITATION GLOBALE

Il est proposé au Bureau d'Habitat 70 de délibérer sur le projet de réhabilitation de 10 logements collectifs situés 2 et 4 rue Jean-Baptiste Clément à Héricourt.

Ce bâtiment a été construit et mis en service en 1970. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont de type collectif au gaz

L'objectif est d'améliorer les charges de chauffage en procédant à l'isolation de l'enveloppe du bâtiment, mais aussi de conserver l'attractivité des logements en rénovant les communs de l'immeuble et les salles de bains des locataires le souhaitant.

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 en cours d'élaboration. Dans ces conditions, une réduction de l'ordre de 30% de la facture de chauffage peut être envisagée.

Programme de travaux détaillé

Travaux Clos-Couvert

- Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures avec électrification des volets roulants des séjours et d'une chambre
- Remplacement des portes d'entrée (interphonie comprise) de l'immeuble et des portes métalliques extérieures
- Mise en place d'isolation par l'extérieur (dépose des pignons) et obturation des châssis fixes
- Remplacement de la toiture existante avec isolation des combles

Travaux dans les Communs

- Changement des carrelages extérieurs des halls d'entrée
- Remplacement des ensembles boîtes aux lettres
- Remplacement du carrelage des halls intérieurs et ajout de faïences jusqu'au demi palier du R+1
- Remise en peinture des halls et montées d'escaliers
- Création des désenfumages des montées d'escaliers
- Remplacement des portes de cave

Création d'une VMC collective hygro B (réutilisation des gaines d'extraction existantes)

Travaux Logements

- Réfection complète des installations électriques
 - Réfection des salles de bain avec mise en place de douche à la demande (50% provisionné)
 - Remplacement des cuvettes WC (50% provisionné)
- Aménagement des séchoirs : création d'une ventilation, d'une arrivée et d'une évacuation d'eau ainsi que d'une prise électrique
- Mise en place de vannes thermostatiques
 - Remplacement des portes palières
 - Embellissement complet du logement témoin
 - Remplacement des colonnes d'alimentation eau chaude et eau froide

Publié le 23/12/2024

Travaux extérieurs

- Réfection des terrasses extérieures pour les logements du rez-de-chaussée (clôture et dalles gravillonnées au sol ou autre – Conservation des haies)

Evolution des loyers et baisse des charges de chauffage prévisionnelle

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, applicable 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.

Référence Patrimoine					Typologie	Etage	SU Avant Travaux	PU loyer	PU Max	Loyer Avant Travaux	Augmentation du PU de 10% (limitée au PU Max)	SU Après Travaux	Loyer après travaux	Montant de l'augmentation du loyer
411	1	47	1	4	RDC		72,31	4,315	4,9135	312,01	4,7465	72,31	343,22	31,21
411	1	47	2	3	RDC		62,35	4,4183	5,0308	275,48	4,86013	62,35	303,03	27,55
411	1	47	11	4	1		72,31	4,3272	4,9273	312,89	4,75992	72,31	344,19	31,30
411	1	47	12	3	1		62,35	4,4593	5,0776	278,03	4,90523	62,35	305,84	27,81
411	1	47	202	2	1ers/sol		48,05	4,7023	5,3546	225,94	5,17253	48,05	248,54	22,60
411	1	49	1	4	RDC		72,31	4,315	4,9135	312,01	4,7465	72,31	343,22	31,21
411	1	49	2	3	RDC		62,35	4,4183	5,0308	275,48	4,86013	62,35	303,03	27,55
411	1	49	11	4	1		72,31	4,3272	4,9273	312,89	4,75992	72,31	344,19	31,30
411	1	49	12	3	1		62,35	4,4593	5,0776	278,03	4,90523	62,35	305,84	27,81
411	1	49	202	2	1ers/sol		48,05	4,7023	5,3546	225,94	5,17253	48,05	248,54	22,60

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.

Publié le 23/12/2024

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

Référence Patrimoine				Typologie	Etage	Montant de l'augmentation du loyer	Montant du chauffage / mois avant Travaux (1)	Montant du chauffage / mois après Travaux (2)	Economie réalisée sur les charges de chauffage / mois	Reste à charge théorique pour le locataire
411	1	47	1	4	RDC	31,21	54,06	37,84	16,22	14,99
411	1	47	2	3	RDC	27,55	47,30	33,11	14,19	13,36
411	1	47	11	4	1	31,30	54,06	37,84	16,22	15,08
411	1	47	12	3	1	27,81	47,30	33,11	14,19	13,62
411	1	47	202	2	1ers/sol	22,60	35,29	24,70	10,59	12,01
411	1	49	1	4	RDC	31,21	54,06	37,84	16,22	14,99
411	1	49	2	3	RDC	27,55	47,30	33,11	14,19	13,36
411	1	49	11	4	1	31,30	54,06	37,84	16,22	15,08
411	1	49	12	3	1	27,81	47,30	33,11	14,19	13,62
411	1	49	202	2	1ers/sol	22,60	35,29	24,70	10,59	12,01

(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 locatif pour validation des augmentations de loyers proposées.

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

- Signer tous les 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 10 logements situés 2 et 4 rue Jean-Baptiste Clément à Héricourt,
- Procéder aux augmentations de loyer de 10% sous réserve de l'accord des locataires, des associations de locataires et de la Direction des Territoires.

Pour extrait délivré conforme
 Fait à Vesoul, le 20/12/2024
 Le Directeur Général
 Olivier ROSAT

