

Publié le 28/05/2025

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DU BUREAU
SEANCE DU 14.05.2025

5.1 – NOIDANS LES VESOUL – 1A, 1B, 2 RUE DE LA LIBERTE : REHABILITATION GLOBALE DE 21 LOGEMENTS

Il est proposé au Bureau d'Habitat 70 de délibérer sur le projet de réhabilitation de 21 logements collectifs situés N°1A/1B – 2 rue de la Liberté à Noidans-Les-Vesoul.

Ce bâtiment a été construit en 1972 et mis en service en 1973. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont de type collectif au gaz alimenté par une chaufferie collective située 3 rue de la République.

L'objectif est d'améliorer les consommations de chauffage en procédant à une isolation 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) et rapporter des éléments de confort et de sécurité.

Les travaux prévus permettront d'atteindre le niveau BBC Rénovation (104 kWh/m²/an) et de réduire les consommations de chauffage selon l'étude thermique. Le CEP envisagé est prévu à 91 kWhEP/m².an ; passage de l'étiquette D à l'étiquette C (Etiquette méthode RT Ex).

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

A noter que ce bâtiment a déjà bénéficié de travaux d'isolation par l'extérieur, la réhabilitation vient compléter ces travaux pour atteindre la performance énergétique nécessaire à la demande de subventions et au confort thermique de l'ensemble des logements.

Programme de travaux détaillé

❖ Clos couvert :

- Changement de l'ensemble des menuiseries extérieures des logements et du local en RDC
- Obturations des châssis des locaux annexes en RDC
- Remplacement des portes métalliques extérieures
- Complément d'isolation thermique par l'extérieur de l'acrotère en liaison avec l'isolation extérieure déjà réalisée pour atteindre la performance thermique. Travaux préparatoires de rebouchage en maçonnerie
- Mise en place d'ITE en compléments sur les panneaux de remplissage des châssis vitrés fixes des logements
- Réfection de la toiture terrasse, remplacement de l'isolation et mise en place de garde-corps périphériques
- Une option préconisant le recours à des produits biosourcés sera étudiée

❖ Parties communes :

- ♦ Modification du réseau VMC collective (remplacement en caisson basse pression, remplacement des bouches VMC dans les logements)
- ♦ Mise en place de portes coupe-feu séparatives pour l'accès aux caves et remplacement des portes individuelles des caves
- ♦ Mise en place de portes séparatives entre les halls et les montées d'escalier
- ♦ Mise en place d'isolation en plafond haut RDC des locaux non chauffés, calorifuge des tuyaux ECS, bouclage du réseau ECS
- ♦ Remplacement des faux plafonds bois des halls en RDC en placo acoustique avec modification de l'éclairage du RDC et des étages (détection à leds)
- ♦ Remplacement des boîtes à lettres ; mise en place de faïences jusqu'à la 1ère volée de l'escalier. Peinture des montées d'escalier
- ♦ Mise en place de luminaires à LEDS avec détection de mouvement dans les montées d'escalier
- ♦ Ajout de mains courantes dans les volées d'escalier
- ♦ Réfection des antennes

❖ Logements :

- ♦ Remplacement des portes palières
- ♦ Réfection complète des installations électriques
- ♦ Modification/réfection des salles de bain et des WC (sols, murs, plafonds).
- ♦ Création de douches en remplacement des baignoires (provision 50%) variable selon le retour de l'enquête locataire
- ♦ Changement de l'ensemble des vannes thermostatiques
- ♦ Réfection des sols des balcons en résine et remplacement des pavés pour les terrasses en RDC
- ♦ Création d'attente lave-linge et d'un réseau VMC dans les celliers

Financement

Le coût prévisionnel de la réhabilitation des 21 logements s'élève à 1 203 963,95€ TTC

Le financement prévisionnel comprend une mise de fonds propres de 20,25%. Le solde est financé (sous réserve d'acceptation des dossiers) par le fonds FEDER (84 000€), l'appel à projet régional Effilogis (62 000€), un Eco prêt (283 500 €) et un prêt PAM (648 730.60€) de la Caisse des Dépôts et Consignation.

Evolution des loyers et baisse des charges de chauffage prévisionnelles pour la réhabilitation des 21 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 sera applicable au 1^{er} janvier de l'année suivant la date de réception des travaux (une seule augmentation par an). Elle sera soumise au préalable à l'accord des associations de locataires, des locataires et de la direction des territoires, conformément au CCH L.353.9.3.

N° de logement	ADRESSE	Typologie	Etage	Surface utile avant travaux	Surface utile après travaux	PU loyer actuel	Augmentation de 10% du PU dans la limite du PU Max	Montant loyer mensuel avec hausse	Montant de l'augmentation du loyer / mois une fois les travaux terminés
1	1 A RUE DE LA LIBERTE	2	RDC	47	47	5,0766	5,5843	262,46	23,86
11	1 A RUE DE LA LIBERTE	2	1	50,5	50,5	5,1888	5,7077	288,24	26,20
12	1 A RUE DE LA LIBERTE	3	1	68,5	68,5	4,7339	5,2073	356,70	32,43
21	1 A RUE DE LA LIBERTE	2	2	50,5	50,5	5,1745	5,6920	287,44	26,13
22	1 A RUE DE LA LIBERTE	3	2	68,5	68,5	4,7814	5,2595	360,28	32,75
31	1 A RUE DE LA LIBERTE	2	3	50,5	50,5	5,1888	5,7077	288,24	26,20
32	1 A RUE DE LA LIBERTE	3	3	68,5	68,5	4,7339	5,2073	356,70	32,43
2	1 B RUE DE LA LIBERTE	3	RDC	66	66	4,6019	5,0621	334,10	30,37
11	1 B RUE DE LA LIBERTE	2	1	50,5	50,5	5,1888	5,7077	288,24	26,20
12	1 B RUE DE LA LIBERTE	3	1	67,5	67,5	4,8085	5,2894	357,03	32,46
21	1 B RUE DE LA LIBERTE	2	2	50,5	50,5	5,1888	5,7077	288,24	26,20
22	1 B RUE DE LA LIBERTE	3	2	67,5	67,5	4,761	5,2371	353,50	32,14
31	1 B RUE DE LA LIBERTE	2	3	50,5	50,5	5,1745	5,6920	287,44	26,13
32	1 B RUE DE LA LIBERTE	3	3	67,5	67,5	4,761	5,2371	353,50	32,14
2	2 RUE DE LA LIBERTE	4	RDC	76	76	4,478	4,9258	374,36	34,03
11	2 RUE DE LA LIBERTE	4	1	78,5	78,5	4,6187	5,0806	398,82	36,26
12	2 RUE DE LA LIBERTE	3	1	68,5	68,5	4,7339	5,2073	356,70	32,43
21	2 RUE DE LA LIBERTE	4	2	78,5	78,5	4,6064	5,0670	397,76	36,16
22	2 RUE DE LA LIBERTE	3	2	68,5	68,5	4,7021	5,1723	354,30	32,21
31	2 RUE DE LA LIBERTE	4	3	78,5	78,5	4,6649	5,1314	402,81	36,62
32	2 RUE DE LA LIBERTE	3	3	68,5	68,5	4,7021	5,1723	354,30	32,21

L'augmentation de loyer sera partiellement compensée par une réduction des charges de chauffage et par une ré-évaluation 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 :

N° de logement	ADRESSE	Typologie	Etage	Surface utile avant travaux	Surface utile après travaux	Montant de l'augmentation du loyer / mois une fois les travaux terminés	Montant du chauffage / mois avant travaux (1)	Montant du chauffage / mois une fois les travaux terminés (2)	Economie réalisée sur le montant du chauffage	Reste à charge théorique
1	1 A RUE DE LA LIBERTE	2	RDC	47	47	23,86	36,90	25,83	11,07	12,79
11	1 A RUE DE LA LIBERTE	2	1	50,5	50,5	26,20	38,47	26,93	11,54	14,66
12	1 A RUE DE LA LIBERTE	3	1	68,5	68,5	32,43	52,60	36,82	15,78	16,65
21	1 A RUE DE LA LIBERTE	2	2	50,5	50,5	26,13	38,47	26,93	11,54	14,59
22	1 A RUE DE LA LIBERTE	3	2	68,5	68,5	32,75	52,60	36,82	15,78	16,97
31	1 A RUE DE LA LIBERTE	2	3	50,5	50,5	26,20	38,47	26,93	11,54	14,66
32	1 A RUE DE LA LIBERTE	3	3	68,5	68,5	32,43	52,60	36,82	15,78	16,65
2	1 B RUE DE LA LIBERTE	3	RDC	66	66	30,37	51,81	36,27	15,54	14,83
11	1 B RUE DE LA LIBERTE	2	1	50,5	50,5	26,20	38,47	26,93	11,54	14,66
12	1 B RUE DE LA LIBERTE	3	1	67,5	67,5	32,46	51,81	36,27	15,54	16,91
21	1 B RUE DE LA LIBERTE	2	2	50,5	50,5	26,20	38,47	26,93	11,54	14,66
22	1 B RUE DE LA LIBERTE	3	2	67,5	67,5	32,14	51,81	36,27	15,54	16,59
31	1 B RUE DE LA LIBERTE	2	3	50,5	50,5	26,13	34,51	24,16	10,35	15,78
32	1 B RUE DE LA LIBERTE	3	3	67,5	67,5	32,14	51,81	36,27	15,54	16,59
2	2 RUE DE LA LIBERTE	4	RDC	76	76	34,03	59,66	41,76	17,90	16,13
11	2 RUE DE LA LIBERTE	4	1	78,5	78,5	36,26	60,44	42,31	18,13	18,12
12	2 RUE DE LA LIBERTE	3	1	68,5	68,5	32,43	52,60	36,82	15,78	16,65
21	2 RUE DE LA LIBERTE	4	2	78,5	78,5	36,16	60,44	42,31	18,13	18,03
22	2 RUE DE LA LIBERTE	3	2	68,5	68,5	32,21	52,60	36,82	15,78	16,43
31	2 RUE DE LA LIBERTE	4	3	78,5	78,5	36,62	60,44	42,31	18,13	18,49
32	2 RUE DE LA LIBERTE	3	3	68,5	68,5	32,21	52,60	36,82	15,78	16,43

1) Selon régularisation des charges 2025

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 2025

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 de 21 logements situés 1A/1B et 2 rue de la Liberté à Noidans les Vesoul,
- 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 délivré conforme

Fait à Vesoul le 15/05/2025

Le Directeur général

Olivier ROSAT

