

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DU BUREAU
SEANCE DU 15 JUILLET 2025

3.2 - LURE – 1 RUE JACQUES CORDONNIER : REHABILITATION DE 28 LOGEMENTS

Il est proposé au Bureau d'Habitat 70 de délibérer sur le projet de réhabilitation de 28 logements collectifs situés 1 rue Jacques Cordonnier à LURE.

Ce bâtiment a été construit et mis en service en 1976. 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, les salles de bains des locataires le souhaitant et en agrandissant de 6m² les balcons existants.

Les travaux prévus permettront d'atteindre le niveau BBC Rénovation (104 kWh/m²/an) et de réduire les consommations de chauffage de 50%. Dans ces conditions, une réduction de l'ordre de 20% 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
- Mise en place d'isolation par l'extérieur y compris obturation des châssis fixes
- Agrandissement des 28 balcons existants (25 balcons de +6m² et 3 terrasses en RdC de +6 m²)

Travaux dans les Communs

- Remplacement des ensembles boîtes aux lettres
- Remplacement carrelage des halls intérieurs et ajouts de faïences jusqu'au demi-palier du R+1
- Remise en peinture des halls et montées d'escaliers
- Ajout de mains courantes périphériques dans les montées d'escaliers
- Création d'une VMC collective hygro B (réutilisation des gaines d'extraction existantes)
- Remplacement de l'ascenseur existant avec arrêt à tous les niveaux et accès PMR

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)
- Mise en place des lave-linges dans les séchoirs et création de ventilation et arrivée / évacuation d'eau
- Mise en place de vannes thermostatiques
- Remplacement des portes palières

Travaux Garages (12)

- Remplacement des portes de garages
- Ravalement de façade

Financement

Le financement prévisionnel intègre une mise de fonds propres de 313 395€ soit 17.15 %, le montant restant sera financé (sous réserve d'acceptation des dossiers) par le fonds FEDER (112 000€), l'appel à projet régional Effilogis (76 000€), un Eco prêt (378 000 €) sur 25 ans et un prêt PAM classique (948 375 €) de la Caisse des Dépôts et Consignation.

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. 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.

Une première augmentation sera applicable au 1^{er} janvier de l'année suivant la date de réception des travaux. La seconde interviendra au 1^{er} janvier de l'année suivante.

Référence	Adresse	Localité	Typologie	Etage	SU Avant Travaux	SU Créée pour des balcons / terrasses	SU Après Travaux	PU	PU max	Loyer pratiqué (juillet 2025)	Aug. PU de 10% dans la limite du PU plafond	Loyer après travaux	Montant de l'augmentation du loyer après travaux
00510-00001-00001-00001	1 rue Cordonnier	LURE	2	RdC	51	3	54	4,9861	6,4591	254,29	5,4847	296,17	41,88
00510-00001-00001-00002	1 rue Cordonnier	LURE	2	RdC	51	3	54	4,8121	6,2336	245,42	5,2933	285,84	40,42
00510-00001-00001-00003	1 rue Cordonnier	LURE	2	RdC	52	3	55	4,8979	6,2875	254,69	5,3877	296,32	41,63
00510-00001-00001-00004	1 rue Cordonnier	LURE	2	RdC	53,5	3	56,5	4,7531	6,4591	254,29	5,2284	295,41	41,11
00510-00001-00001-00011	1 rue Cordonnier	LURE	4	1	80	3	83	4,4916	5,8603	359,33	4,9408	410,08	50,76
00510-00001-00001-00012	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	65	3	68	4,5463	5,9491	295,51	5,0009	340,06	44,55
00510-00001-00001-00013	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	66	3	69	4,5610	5,9714	301,03	5,0171	346,18	45,15
00510-00001-00001-00014	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	66	3	69	4,7510	6,1593	313,57	5,2261	360,60	47,03
00510-00001-00001-00021	1 rue Cordonnier	LURE	4	1	80	3	83	4,6572	6,1368	372,58	5,1229	425,20	52,63
00510-00001-00001-00022	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	65	3	68	4,7763	6,2504	310,46	5,2539	357,27	46,81
00510-00001-00001-00023	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	66	3	69	4,8295	6,3235	318,75	5,3125	366,56	47,81
00510-00001-00001-00024	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	66	3	69	4,9929	6,5368	329,53	5,4922	378,96	49,43
00510-00001-00001-00031	1 rue Cordonnier	LURE	4	1	80	3	83	4,6572	6,1368	372,58	5,1229	425,20	52,63
00510-00001-00001-00032	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	65	3	68	4,7763	6,2504	310,46	5,2539	357,27	46,81
00510-00001-00001-00033	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	66	3	69	4,8295	6,3235	318,75	5,3125	366,56	47,81
00510-00001-00001-00034	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	66	3	69	4,9731	6,5111	328,22	5,4704	377,46	49,23
00510-00001-00001-00041	1 rue Cordonnier	LURE	4	1	80	3	83	4,6690	6,1522	373,52	5,1359	426,28	52,76
00510-00001-00001-00042	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	65	3	68	4,8193	6,3064	313,25	5,3012	360,48	47,23
00510-00001-00001-00043	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	66	3	69	4,8295	6,3235	318,75	5,3125	366,56	47,81
00510-00001-00001-00044	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	66	3	69	4,9731	6,5111	328,22	5,4704	377,46	49,23
00510-00001-00001-00051	1 rue Cordonnier	LURE	4	1	80	3	83	4,6690	6,1522	373,52	5,1359	426,28	52,76
00510-00001-00001-00052	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	65	3	68	4,8193	6,3064	313,25	5,3012	360,48	47,23
00510-00001-00001-00053	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	66	3	69	4,8295	6,3235	318,75	5,3125	366,56	47,81
00510-00001-00001-00054	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	66	3	69	4,9731	6,5111	328,22	5,4704	377,46	49,23
00510-00001-00001-00061	1 rue Cordonnier	LURE	4	6	80	3	83	4,6572	6,1368	372,58	5,1229	425,20	52,63
00510-00001-00001-00062	1 rue Cordonnier	LURE	3	6	65	3	68	4,7763	6,2504	310,46	5,2539	357,27	46,81
00510-00001-00001-00063	1 rue Cordonnier	LURE	3	6	66	3	69	4,8418	6,2767	319,56	5,3260	367,49	47,93
00510-00001-00001-00064	1 rue Cordonnier	LURE	3	6	66	3	69	4,9731	6,5111	328,22	5,4704	377,46	49,23

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 :

Référence	Adresse	Localité	Typologie	Etage	SU Avant Travaux	SU Créée	SU Après Travaux	Montant de l'augmentation du loyer après travaux (A)	Montant du chauffage avant travaux (saison 2024) (B)	Montant du chauffage après travaux (20% d'économie) (C)	Reste théorique à charge au locataire (A+B-C)
00510-00001-00001-00001	1 rue Cordonnier	LURE	2	RdC	51	3	54	41,88	42,91	34,32	33,30
00510-00001-00001-00002	1 rue Cordonnier	LURE	2	RdC	51	3	54	40,42	42,91	34,32	31,84
00510-00001-00001-00003	1 rue Cordonnier	LURE	2	RdC	52	3	55	41,63	43,73	34,98	32,89
00510-00001-00001-00004	1 rue Cordonnier	LURE	2	RdC	53,5	3	56,5	41,11	42,91	34,32	32,53
00510-00001-00001-00011	1 rue Cordonnier	LURE	4	1	80	3	83	50,76	66,83	53,47	37,39
00510-00001-00001-00012	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	65	3	68	44,55	54,46	43,56	33,66
00510-00001-00001-00013	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	66	3	69	45,15	55,28	44,22	34,10
00510-00001-00001-00014	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	66	3	69	47,03	55,28	44,22	35,98
00510-00001-00001-00021	1 rue Cordonnier	LURE	4	1	80	3	83	52,63	66,83	53,47	39,26
00510-00001-00001-00022	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	65	3	68	46,81	54,46	43,56	35,92
00510-00001-00001-00023	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	66	3	69	47,81	55,28	44,22	36,76
00510-00001-00001-00024	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	66	3	69	49,43	55,28	44,22	38,37
00510-00001-00001-00031	1 rue Cordonnier	LURE	4	1	80	3	83	52,63	66,83	53,47	39,26
00510-00001-00001-00032	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	65	3	68	46,81	54,46	43,56	35,92
00510-00001-00001-00033	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	66	3	69	47,81	55,28	44,22	36,76
00510-00001-00001-00034	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	66	3	69	49,23	55,28	44,22	38,18
00510-00001-00001-00041	1 rue Cordonnier	LURE	4	1	80	3	83	52,76	66,83	53,47	39,39
00510-00001-00001-00042	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	65	3	68	47,23	54,46	43,56	36,34
00510-00001-00001-00043	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	66	3	69	47,81	55,28	44,22	36,76
00510-00001-00001-00044	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	66	3	69	49,23	55,28	44,22	38,18
00510-00001-00001-00051	1 rue Cordonnier	LURE	4	1	80	3	83	52,76	66,83	53,47	39,39
00510-00001-00001-00052	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	65	3	68	47,23	54,46	43,56	36,34
00510-00001-00001-00053	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	66	3	69	47,81	55,28	44,22	36,76
00510-00001-00001-00054	1 rue Cordonnier	LURE	3	1	66	3	69	49,23	55,28	44,22	38,18
00510-00001-00001-00061	1 rue Cordonnier	LURE	4	6	80	3	83	52,63	66,83	53,47	39,26
00510-00001-00001-00062	1 rue Cordonnier	LURE	3	6	65	3	68	46,81	54,46	43,56	35,92
00510-00001-00001-00063	1 rue Cordonnier	LURE	3	6	66	3	69	47,93	55,28	44,22	36,88
00510-00001-00001-00064	1 rue Cordonnier	LURE	3	6	66	3	69	49,23	55,28	44,22	38,18

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 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 28 logements situés 1 rue Jacques Cordonnier à LURE.
- 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 16/07/2025

Le Directeur général

Olivier ROSAT

