

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DU BUREAU
SEANCE DU 15 JUILLET 2025

3.3 – VESOUL – 8 AU 22 RUE DE LA PEPINIERE : REHABILITATION DE 72 LOGEMENTS

Il est proposé au Bureau d'Habitat 70 de délibérer sur le projet de réhabilitation de 72 logements collectifs situés du 8 au 22 rue de la Pépinière à VESOUL.

Ce bâtiment a été construit et mis en service en 1959. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont de type individuel 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 salles de bains des locataires le souhaitant et en agrandissant de 6m² les balcons existants côté rue. A noter que les 8 halls d'entrée seront réhaussés de manière à rendre les 24 logements des RdC accessibles de plain-pied.

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'une isolation par l'extérieur en conservant les châssis fixes dans les montées d'escaliers pour conserver un apport lumineux naturel
- Agrandissement des 48 balcons existants côté rue (+6m²)
- Remplacement des gardes corps des 48 balcons côté jardins partagés

Travaux dans les Communs

- Réfection des marches d'escaliers endommagées
- Ajout de mains courantes périphériques dans les montées d'escaliers
- Réhausse des 8 halls d'entrée de manière à rendre les 24 logements des RdC accessible de plain-pied
- 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)
- Remplacement des chaudières et radiateurs gaz existants par des chaudières gaz plus performantes
- Mise en place de vannes thermostatiques
- Remplacement des portes palières

Travaux extérieurs

- Remplacement des portes de garages
- Ravalement de façade des garages
- Remplacement par un bac acier de la toiture amiantée des garages
- Création de 2 logettes ordures ménagères

Publié le 18/07/2025

Financement

Le financement prévisionnel intègre une mise de fonds propres de 773 520€ soit 18.62 %, le montant restant sera financé (sous réserve d'acceptation des dossiers) par le fonds FEDER (288 000€), l'appel à projet régional Effilogis (141 000€), un Eco prêt (972 000 €) sur 30 ans et un prêt PAM classique (1 979 180€) 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 de 5% 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 Patrimoine				Adresse		Typologie	Etage	SU avant travaux	SU créée pour les balcons	SU après travaux	PU loyer (juillet 2025)	PU Plafond	Montant loyer (juillet 2025)	Aug. PU de 10% dans la limite du PU plafond	Loyé après travaux	Montant de l'augmentation du loyer après travaux
110	1	8	1	8 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	3	RDC	56,09	3	59,09	5,1362	6,3747	288,08	5,6498	333,85	45,77
110	1	8	2	8 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	2	RDC	39,19		39,19	5,8779	7,2225	230,35	6,4657	253,39	23,04
110	1	8	3	8 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	4	RDC	65,75	3	68,75	4,9751	6,1741	327,11	5,4726	376,24	49,13
110	1	8	11	8 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	3	1	56	3	59	5,1729	6,42	289,68	5,6902	335,72	46,04
110	1	8	12	8 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	2	1	39,1		39,1	5,7563	7,1441	225,07	6,3319	247,58	22,51
110	1	8	13	8 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	4	1	65,75	3	68,75	5,025	6,1741	330,39	5,5275	380,02	49,63
110	1	8	21	8 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	3	2	55,91	3	58,91	5,1528	6,395	288,09	5,6681	333,91	45,82
110	1	8	22	8 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	2	2	39,01		39,01	5,8266	7,1605	227,29	6,4093	250,03	22,74
110	1	8	23	8 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	4	2	65,8	3	68,8	4,9255	6,113	324,09	5,4181	372,76	48,67
110	1	10	1	10 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	4	RDC	66,04	3	69,04	5,0128	6,1596	331,04	5,5141	380,69	49,65
110	1	10	2	10 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	2	RDC	39,81		39,81	5,8301	7,2355	232,09	6,4131	255,31	23,22
110	1	10	3	10 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	3	RDC	56,35	3	59,35	5,1127	6,3451	288,1	5,6240	333,78	45,68
110	1	10	11	10 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	4	1	65,95	3	68,95	4,9698	6,1678	327,75	5,4668	376,93	49,18
110	1	10	12	10 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	2	1	40,06		40,06	5,6934	7,0658	228,07	6,2627	250,89	22,82
110	1	10	13	10 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	3	1	56,26	3	59,26	5,1208	6,3552	288,09	5,6329	333,80	45,71
110	1	10	21	10 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL			65,86	3	68,86	4,9768	6,1765	327,77	5,4745	376,97	49,20
110	1	10	22	10 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	2	2	39,63		39,63	5,7554	7,1425	228,08	6,3309	250,90	22,82
110	1	10	23	10 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	3	2	56,17	3	59,17	5,0931	6,321	286,07	5,6024	331,49	45,42
110	1	12	1	12 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	3	RDC	56,45	3	59,45	5,1281	6,364	289,48	5,6409	335,35	45,87
110	1	12	2	12 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	2	RDC	37,34		37,34	6,0618	7,4488	226,34	6,6680	248,98	22,64
110	1	12	3	12 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	4	RDC	66,89	3	69,89	4,873	6,0478	325,95	5,3603	374,63	48,68
110	1	12	11	12 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	3	1	56,36	3	59,36	5,1117	6,3441	288,09	5,6229	333,77	45,68
110	1	12	12	12 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	2	1	37,25		37,25	6,0165	7,4667	224,11	6,6182	246,53	22,42
110	1	12	13	12 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	4	1	66,7	3	69,7	4,8594	6,0306	324,12	5,3453	372,57	48,45
110	1	12	21	12 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	3	2	56,26	3	59,26	5,1181	6,2893	287,94	5,6299	333,63	45,69
110	1	12	22	12 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	2	2	37,16		37,16	5,9501	7,3845	221,1	6,5451	243,22	22,12
110	1	12	23	12 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	4	2	66,61	3	69,61	4,8657	6,0386	324,1	5,3523	372,57	48,47
110	1	14	1	14 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	4	RDC	65,98	3	68,98	4,9678	6,1653	327,77	5,4646	376,95	49,18
110	1	14	2	14 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	2	RDC	39,66		39,66	5,8975	7,3194	233,89	6,4873	257,28	23,39
110	1	14	3	14 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	3	RDC	55,81	3	58,81	5,1779	6,4259	288,97	5,6957	334,96	45,99
110	1	14	11	14 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	4	1	65,89	3	68,89	4,9646	6,1612	327,11	5,4611	376,21	49,10
110	1	14	12	14 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	2	1	39,57		39,57	5,7639	7,1533	228,07	6,3403	250,89	22,82
110	1	14	13	14 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	3	1	55,72	3	58,72	5,1862	6,4167	288,97	5,7048	334,99	46,02
110	1	14	21	14 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	4	2	65,8	3	68,8	5,0311	6,1823	331,04	5,5342	380,75	49,71
110	1	14	22	14 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	2	2	39,48		39,48	5,8276	7,1611	230,07	6,4104	253,08	23,01
110	1	14	23	14 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	3	2	55,63	3	58,63	5,1252	6,3602	285,11	5,6377	330,54	45,43

Publié le 18/07/2025

110	1	16	1	16 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	4	RDC	67,11	3	70,11	4,8741	6,0492	327,1	5,3615	375,90	48,80
110	1	16	2	16 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	2	RDC	39,59		39,59	5,8566	7,1251	231,86	6,4423	255,05	23,19
110	1	16	3	16 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	3	RDC	57,25	3	60,25	5,1105	6,3421	292,57	5,6216	338,70	46,13
110	1	16	11	16 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	4	1	66,82	3	69,82	4,8504	6,0196	324,1	5,3354	372,52	48,42
110	1	16	12	16 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	2	1	39,39		39,39	5,7141	7,0913	225,07	6,2855	247,59	22,52
110	1	16	13	16 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	3	1	57,02	3	60,02	5,1051	6,3357	291,09	5,6156	337,05	45,96
110	1	16	21	16 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	4	2	66,82	3	69,82	4,9214	6,1077	328,84	5,4135	377,97	49,13
110	1	16	22	16 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	2	2	39,24		39,24	5,736	7,1185	225,08	6,3096	247,59	22,51
110	1	16	23	16 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	3	2	56,82	3	59,82	5,0704	6,2927	288,1	5,5774	333,64	45,54
110	1	18	1	18 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	3	RDC	57,25	3	60,25	5,1105	6,3421	292,57	5,6216	338,70	46,13
110	1	18	2	18 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	2	RDC	39,59		39,59	5,7412	7,1251	227,29	6,3153	250,02	22,73
110	1	18	3	18 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	4	RDC	67,11	3	70,11	4,9002	6,0815	328,85	5,3902	377,91	49,06
110	1	18	11	18 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	3	1	57,02	3	60,02	5,1051	6,3357	291,09	5,6156	337,05	45,96
110	1	18	12	18 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	2	1	39,39		39,39	5,7141	7,0913	225,07	6,2855	247,59	22,52
110	1	18	13	18 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	4	1	66,82	3	69,82	4,8504	6,0196	324,1	5,3354	372,52	48,42
110	1	18	21	18 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	3	2	56,82	3	59,82	5,0949	6,3228	289,49	5,6044	335,25	45,76
110	1	18	22	18 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	2	2	39,24		39,24	5,7923	7,1888	227,28	6,3715	250,02	22,74
110	1	18	23	18 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	4	2	66,82	3	69,82	4,8954	6,0753	327,11	5,3849	375,98	48,87
110	1	20	1	20 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	4	RDC	67,11	3	70,11	4,9002	6,0815	328,85	5,3902	377,91	49,06
110	1	20	2	20 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	2	RDC	39,59		39,59	5,7412	7,1251	227,29	6,3153	250,02	22,73
110	1	20	3	20 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	3	RDC	57,25	3	60,25	5,0846	6,3105	291,09	5,5931	336,98	45,89
110	1	20	11	20 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	4	1	66,82	3	69,82	4,8946	6,0743	327,05	5,3841	375,92	48,87
110	1	20	12	20 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	2	1	39,39		39,39	5,7703	7,1616	227,29	6,3473	250,02	22,73
110	1	20	13	20 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	3	1	57,02	3	60,02	5,1051	6,3357	291,09	5,6156	337,05	45,96
110	1	20	21	20 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	4	2	66,82	3	69,82	4,9214	6,1077	328,84	5,4135	377,97	49,13
110	1	20	22	20 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	2	2	39,24		39,24	5,7923	7,1888	227,28	6,3715	250,02	22,74
110	1	20	23	20 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	3	2	56,82	3	59,82	5,0704	6,2927	288,1	5,5774	333,64	45,54
110	1	22	1	22 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	3	RDC	57,25	3	60,25	5,1105	6,3421	292,57	5,6216	338,70	46,13
110	1	22	2	22 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	2	RDC	39,59		39,59	5,7412	7,1251	227,29	6,3153	250,02	22,73
110	1	22	3	22 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	4	RDC	67,11	3	70,11	4,9002	6,0815	328,85	5,3902	377,91	49,06
110	1	22	11	22 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	3	1	57,02	3	60,02	5,1051	6,3357	291,09	5,6156	337,05	45,96
110	1	22	12	22 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	2	1	39,39		39,39	5,7703	7,1616	227,29	6,3473	250,02	22,73
110	1	22	13	22 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	4	1	66,82	3	69,82	4,8946	6,0743	327,05	5,3841	375,92	48,87
110	1	22	21	22 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	3	2	56,82	3	59,82	5,0704	6,2927	288,1	5,5774	333,64	45,54
110	1	22	22	22 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	2	2	39,24		39,24	5,7923	7,1888	227,28	6,3715	250,02	22,74
110	1	22	23	22 RUE DE LA PEPINIERE	70000 VESOUL	4	2	66,82	3	69,82	4,9708	6,1077	332,14	5,4679	381,77	49,63

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 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 72 logements au N°8 à 22 Pépinière à VESOUL.
- Procéder aux augmentations de loyer présentées sous réserve de l'accord des locataires, des associations de locataires et de la Direction des Territoires.

Il est demandé au Directeur général d'effectuer une étude concernant le raccordement de ce bâtiment à la chaufferie bois en cours de construction sur le quartier.

Pour extrait délivré conforme

Fait à Vesoul le 16/07/2025

Le Directeur général

Olivier ROSAT

