

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DU BUREAU  
SEANCE DU 27/06/2024

3.2 - VESOUL 1 RUE EDOUARD BELIN ET 1 A 5 COURS MALHERBE - REHABILITATION DE 84 LOGEMENTS

Il est proposé au Bureau de délibérer sur le projet de réhabilitation de 84 logements collectifs situés 1 Rue Edouard Belin et 1 à 5 Cours Malherbe à Vesoul.

Ces bâtiments ont été construits et mis en service en 1967 et 1968. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont de type collectif au gaz.

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).

Il est également prévu de remplacer les 6 ascenseurs (bâtiments de 7 Niveaux) car ceux actuels ne s'arrêtent pas à tous les étages.

Les travaux prévus permettront d'atteindre le niveau BBC Rénovation (104 kWh/m<sup>2</sup>/an) et de réduire les consommations de chauffage de 50% selon l'étude thermique. Dans ces conditions, une réduction de l'ordre de 30% de la facture de chauffage peut être envisagée.

Programme de travaux détaillé

❖ Clos couvert :

- Remplacement d'une porte de Hall (uniquement pour le 1 cours Malherbe)
- Remplacement de toutes les menuiseries extérieures
- Réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur toute hauteur
- Réfection de la toiture terrasse, réalisation d'une isolation (sauf pour la toiture terrasse du 1 rue Edouard Belin réalisée fin 2022)
- Reprise des désenfumages des escaliers

❖ Parties communes :

- Création d'une VMC Hygro B collective
- Réfection des montées d'escaliers
- Ajout de main courante dans les montées d'escalier
- Création de 2 locaux agents
- Démolition des excroissances béton (sauf 1 pour le local agent)

❖ Logements :

- Réhabilitation électrique dans les logements.
- Modification des salles de bain, création de douches (provision 50%) variable selon retour enquête locataire
- Remplacement des cuvettes des WC
- Remplacement des éviers dans les cuisines (y compris embellissement)
- Mise en place de vannes thermostatiques
- Remplacement des portes palières

❖ Ascenseurs

- ♦ Remplacement des 6 ascenseurs avec la création d'accès à tous les niveaux.

Evolution des loyers et baisse des charges de chauffage prévisionnelles pour la réhabilitation des 84 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 globale sera décomposée en 2 augmentations de 5% maximum pour chacune d'entre elle, applicables au 1<sup>er</sup> 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.

1e 01/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_SE-070-399606185-20240627-2024\_06\_27\_

Publié le 05/08/2024

Référence Patrimoine				Typologie	Etage	SU (m2)	PU loyer	PU Max	Loyer actuel	PU avec hausse 10% limité au PU Max	Loyer (A)	Loyer (B)
120	1	1	1	2	RDC	49,32	4,6957	5,3468	231,59	5,17	254,75	23,16
120	1	1	2	5	RDC	97,72	3,8683	4,4045	378,01	4,26	415,81	37,80
120	1	1	11	2	1	49,32	4,7682	5,3759	235,16	5,25	258,68	23,52
120	1	1	12	5	1	97,72	3,9068	4,4045	381,77	4,30	419,95	38,18
120	1	1	21	2	2	49,32	5,0448	5,7446	248,8	5,55	273,69	24,89
120	1	1	22	5	2	97,72	4,0315	4,5908	393,95	4,43	433,35	39,40
120	1	1	31	2	3	49,32	5,0954	5,7446	251,3	5,60	276,44	25,14
120	1	1	32	5	3	97,72	4,0315	4,5908	393,95	4,43	433,35	39,40
120	1	1	41	2	4	49,32	5,0448	5,7446	248,8	5,55	273,69	24,89
120	1	1	42	5	4	97,72	4,0315	4,5908	393,95	4,43	433,35	39,40
120	1	1	51	2	5	49,32	5,0195	5,7157	247,56	5,52	272,32	24,76
120	1	1	52	5	5	97,72	4,0315	4,5908	393,95	4,43	433,35	39,40
120	1	1	61	2	6	49,32	5,0195	5,7157	247,56	5,52	272,32	24,76
120	1	1	62	5	6	97,72	4,072	4,5908	397,91	4,48	437,71	39,80
121	1	3	1	5	RDC	96,69	3,9208	4,4202	379,1	4,31	417,01	37,91
121	1	3	2	2	RDC	49,43	4,6312	5,2737	228,92	5,09	251,81	22,89
121	1	3	11	5	1	96,69	3,8879	4,4273	375,92	4,28	413,51	37,59
121	1	3	12	2	1	49,43	4,6774	5,2737	231,2	5,15	254,32	23,12
121	1	3	21	5	2	96,69	4,0874	4,6083	395,21	4,50	434,73	39,52
121	1	3	22	2	2	49,43	4,9791	5,6698	246,11	5,48	270,73	24,62
121	1	3	31	5	3	96,69	4,0533	4,6153	391,91	4,46	431,10	39,19
121	1	3	32	2	3	49,43	4,9544	5,6416	244,89	5,45	269,39	24,50
121	1	3	41	5	4	96,69	4,0472	4,6083	391,32	4,45	430,46	39,14
121	1	3	42	2	4	49,43	4,9544	5,6416	244,89	5,45	269,39	24,50
121	1	3	51	5	5	96,69	4,0472	4,6083	391,32	4,45	430,46	39,14
121	1	3	52	2	5	49,43	5,029	5,6698	248,58	5,53	273,44	24,86
121	1	3	61	5	6	96,69	4,0472	4,6083	391,32	4,45	430,46	39,14
121	1	3	62	2	6	49,43	4,9544	5,6416	244,89	5,45	269,39	24,50
121	1	4	1	3	RDC	67,69	4,2077	4,7915	284,81	4,63	313,30	28,49
121	1	4	2	4	RDC	78,25	4,15	4,6785	324,73	4,57	357,21	32,48
121	1	4	11	3	1	67,69	4,2077	4,7915	284,81	4,63	313,30	28,49
121	1	4	12	4	1	78,25	4,1088	4,6785	321,51	4,52	353,66	32,15
121	1	4	21	3	2	67,69	4,4436	5,0601	300,78	4,89	330,87	30,09
121	1	4	22	4	2	78,25	4,3126	4,9112	337,46	4,74	371,21	33,75
121	1	4	31	3	3	67,69	4,465	5,0842	302,23	4,91	332,46	30,23
121	1	4	32	4	3	78,25	4,2863	4,881	335,4	4,71	368,94	33,54
121	1	4	41	3	4	67,69	4,465	5,0842	302,23	4,91	332,46	30,23
121	1	4	42	4	4	78,25	4,3292	4,881	338,75	4,76	372,64	33,89
121	1	4	51	3	5	67,69	4,4436	5,0601	300,78	4,89	330,87	30,09
121	1	4	52	4	5	78,25	4,2863	4,881	335,4	4,71	368,94	33,54
121	1	4	61	3	6	67,69	4,465	5,0842	302,23	4,91	332,46	30,23
121	1	4	62	4	6	78,25	4,2863	4,881	335,4	4,71	368,94	33,54
121	1	5	1	2	RDC	58,06	4,3017	4,898	249,75	4,73	274,73	24,98
121	1	5	2	5	RDC	109,27	3,6785	4,1885	401,94	4,05	442,14	40,20
121	1	5	11	2	1	58,06	4,3065	4,8553	250,03	4,74	275,04	25,01
121	1	5	12	5	1	109,27	3,6785	4,1885	401,94	4,05	442,14	40,20
121	1	5	21	2	2	58,06	4,6223	5,2114	268,37	5,08	295,21	26,84
121	1	5	22	5	2	109,27	3,8292	4,3553	418,41	4,21	460,26	41,85
121	1	5	31	2	3	58,06	4,5392	5,1685	263,54	4,99	289,90	26,36
121	1	5	32	5	3	109,27	3,8292	4,3599	418,41	4,21	460,26	41,85
121	1	5	41	2	4	58,06	4,5767	5,2114	265,72	5,03	292,30	26,58
121	1	5	42	5	4	109,27	3,8246	4,3553	417,91	4,21	459,71	41,80
121	1	5	51	2	5	58,06	4,5845	5,1685	266,17	5,04	292,79	26,62
121	1	5	52	5	5	109,27	3,8246	4,3553	417,91	4,21	459,71	41,80
121	1	5	61	2	6	58,06	4,5392	5,1685	263,54	4,99	289,90	26,36
121	1	5	62	5	6	109,27	3,8292	4,3599	418,41	4,21	460,26	41,85
122	1	1	1	5	RDC	97,61	3,8725	4,4098	377,99	4,26	415,79	37,80
122	1	1	2	4	RDC	78,18	4,0784	4,644	318,84	4,49	350,73	31,89
122	1	1	11	5	1	97,61	3,8725	4,4098	377,99	4,26	415,79	37,80
122	1	1	12	4	1	78,18	4,0784	4,644	318,84	4,49	350,73	31,89
122	1	1	21	5	2	97,61	4,0361	4,5959	393,96	4,44	433,36	39,40
122	1	1	22	4	2	78,18	4,2828	4,8765	334,82	4,71	368,31	33,49
122	1	1	31	5	3	97,61	4,0361	4,5959	393,96	4,44	433,36	39,40
122	1	1	32	4	3	78,18	4,2561	4,8465	332,74	4,68	366,02	33,28
122	1	1	41	5	4	97,61	4,0361	4,5959	393,96	4,44	433,36	39,40
122	1	1	42	4	4	78,18	4,2828	4,8765	334,82	4,71	368,31	33,49
122	1	1	51	5	5	97,61	4,0361	4,5959	393,96	4,44	433,36	39,40
122	1	1	52	4	5	78,18	4,2828	4,8765	334,82	4,71	368,31	33,49
122	1	1	61	5	6	97,61	4,0361	4,5959	393,96	4,44	433,36	39,40
122	1	1	62	4	6	78,18	4,2561	4,8465	332,74	4,68	366,02	33,28
122	1	2	1	4	RDC	78,18	4,0784	4,644	318,84	4,49	350,73	31,89
122	1	2	2	5	RDC	97,61	3,8725	4,4098	377,99	4,26	415,79	37,80
122	1	2	11	4	1	78,18	4,1193	4,644	322,04	4,53	354,25	32,21
122	1	2	12	5	1	97,61	3,9161	4,4152	382,25	4,31	420,48	38,23
122	1	2	21	4	2	78,18	4,2828	4,8765	334,82	4,71	368,31	33,49
122	1	2	22	5	2	97,61	4,0411	4,6015	394,45	4,45	433,90	39,45
122	1	2	31	4	3	78,18	4,2828	4,8765	334,82	4,71	368,31	33,49
122	1	2	32	5	3	97,61	4,0816	4,6015	398,4	4,49	438,25	39,85
122	1	2	41	4	4	78,18	4,2828	4,8765	334,82	4,71	368,31	33,49
122	1	2	42	5	4	97,61	4,0361	4,5959	393,96	4,44	433,36	39,40
122	1	2	51	4	5	78,18	4,2828	4,8765	334,82	4,71	368,31	33,49
122	1	2	52	5	5	97,61	4,0411	4,6015	394,45	4,45	433,90	39,45
122	1	2	61	4	6	78,18	4,3256	4,8765	338,17	4,76	371,99	33,82
122	1	2	62	5	6	97,61	4,0411	4,6015	394,45	4,45	433,90	39,45

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

1e 01/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_SE-070-3996 06 185-2024 06 27-2024\_06\_27\_

Publié le 05/08/2024

B - C) D)

Référence Patrimoine	Typologie	Etage	Augmentation de loyer (A)	Charge chauffage annuelle (saison 2023)	Charge chauffage mensuelle (saison 2023) (B)	Charge mensuelle chauffage après travaux (C : 30% d'économie sur B)	B - C)	D)
120 1 1 1	2	RDC	23,16	338,76	28,23	19,76	8,47	14,69
120 1 1 2	5	RDC	37,80	703,95	58,66	41,06	17,60	20,20
120 1 1 11	2	1	23,52	338,76	28,23	19,76	8,47	15,06
120 1 1 12	5	1	38,18	703,95	58,66	41,06	17,60	20,58
120 1 1 21	2	2	24,89	338,76	28,23	19,76	8,47	16,42
120 1 1 22	5	2	39,40	703,95	58,66	41,06	17,60	21,81
120 1 1 31	2	3	25,14	338,76	28,23	19,76	8,47	16,67
120 1 1 32	5	3	39,40	703,95	58,66	41,06	17,60	21,81
120 1 1 41	2	4	24,89	338,76	28,23	19,76	8,47	16,42
120 1 1 42	5	4	39,40	703,95	58,66	41,06	17,60	21,81
120 1 1 51	2	5	24,76	338,76	28,23	19,76	8,47	16,29
120 1 1 52	5	5	39,40	703,95	58,66	41,06	17,60	21,81
120 1 1 61	2	6	24,76	338,76	28,23	19,76	8,47	16,29
120 1 1 62	5	6	39,80	703,95	58,66	41,06	17,60	22,20
121 1 3 1	5	RDC	37,91	699,60	58,30	40,81	17,49	20,42
121 1 3 2	2	RDC	22,89	346,12	28,84	20,19	8,65	14,24
121 1 3 11	5	1	37,59	699,60	58,30	40,81	17,49	20,10
121 1 3 12	2	1	23,12	346,12	28,84	20,19	8,65	14,47
121 1 3 21	5	2	39,52	699,60	58,30	40,81	17,49	22,03
121 1 3 22	2	2	24,62	346,12	28,84	20,19	8,65	15,97
121 1 3 31	5	3	39,19	699,60	58,30	40,81	17,49	21,70
121 1 3 32	2	3	24,50	346,12	28,84	20,19	8,65	15,84
121 1 3 41	5	4	39,14	699,60	58,30	40,81	17,49	21,65
121 1 3 42	2	4	24,50	346,12	28,84	20,19	8,65	15,84
121 1 3 51	5	5	39,14	699,60	58,30	40,81	17,49	21,65
121 1 3 52	2	5	24,86	346,12	28,84	20,19	8,65	16,21
121 1 3 61	5	6	39,14	699,60	58,30	40,81	17,49	21,65
121 1 3 62	2	6	24,50	346,12	28,84	20,19	8,65	15,84
121 1 4 1	3	RDC	28,49	486,04	40,50	28,35	12,15	16,34
121 1 4 2	4	RDC	32,48	567,04	47,25	33,08	14,18	18,31
121 1 4 11	3	1	28,49	486,04	40,50	28,35	12,15	16,34
121 1 4 12	4	1	32,15	567,04	47,25	33,08	14,18	17,98
121 1 4 21	3	2	30,09	486,04	40,50	28,35	12,15	17,94
121 1 4 22	4	2	33,75	567,04	47,25	33,08	14,18	19,57
121 1 4 31	3	3	30,23	486,04	40,50	28,35	12,15	18,08
121 1 4 32	4	3	33,54	567,04	47,25	33,08	14,18	19,37
121 1 4 41	3	4	30,23	486,04	40,50	28,35	12,15	18,08
121 1 4 42	4	4	33,89	567,04	47,25	33,08	14,18	19,71
121 1 4 51	3	5	30,09	486,04	40,50	28,35	12,15	17,94
121 1 4 52	4	5	33,54	567,04	47,25	33,08	14,18	19,37
121 1 4 61	3	6	30,23	486,04	40,50	28,35	12,15	18,08
121 1 4 62	4	6	33,54	567,04	47,25	33,08	14,18	19,37
121 1 5 1	2	RDC	24,98	412,40	34,37	24,06	10,31	14,67
121 1 5 2	5	RDC	40,20	787,97	65,66	45,96	19,70	20,51
121 1 5 11	2	1	25,01	412,40	34,37	24,06	10,31	14,70
121 1 5 12	5	1	40,20	787,97	65,66	45,96	19,70	20,51
121 1 5 21	2	2	26,84	412,40	34,37	24,06	10,31	16,53
121 1 5 22	5	2	41,85	787,97	65,66	45,96	19,70	22,15
121 1 5 31	2	3	26,36	412,40	34,37	24,06	10,31	16,05
121 1 5 32	5	3	41,85	787,97	65,66	45,96	19,70	22,15
121 1 5 41	2	4	26,58	412,40	34,37	24,06	10,31	16,27
121 1 5 42	5	4	41,80	787,97	65,66	45,96	19,70	22,10
121 1 5 51	2	5	26,62	412,40	34,37	24,06	10,31	16,31
121 1 5 52	5	5	41,80	787,97	65,66	45,96	19,70	22,10
121 1 5 61	2	6	26,36	412,40	34,37	24,06	10,31	16,05
121 1 5 62	5	6	41,85	787,97	65,66	45,96	19,70	22,15
122 1 1 1	5	RDC	37,80	706,96	58,91	41,24	17,67	20,13
122 1 1 2	4	RDC	31,89	559,68	46,64	32,65	13,99	17,90
122 1 1 11	5	1	37,80	706,96	58,91	41,24	17,67	20,13
122 1 1 12	4	1	31,89	559,68	46,64	32,65	13,99	17,90
122 1 1 21	5	2	39,40	706,96	58,91	41,24	17,67	21,73
122 1 1 22	4	2	33,49	559,68	46,64	32,65	13,99	19,50
122 1 1 31	5	3	39,40	706,96	58,91	41,24	17,67	21,73
122 1 1 32	4	3	33,28	559,68	46,64	32,65	13,99	19,28
122 1 1 41	5	4	39,40	706,96	58,91	41,24	17,67	21,73
122 1 1 42	4	4	33,49	559,68	46,64	32,65	13,99	19,50
122 1 1 51	5	5	39,40	706,96	58,91	41,24	17,67	21,73
122 1 1 52	4	5	33,49	559,68	46,64	32,65	13,99	19,50
122 1 1 61	5	6	39,40	706,96	58,91	41,24	17,67	21,73
122 1 1 62	4	6	33,28	559,68	46,64	32,65	13,99	19,28
122 1 2 1	4	RDC	31,89	559,68	46,64	32,65	13,99	17,90
122 1 2 2	5	RDC	37,80	706,96	58,91	41,24	17,67	20,13
122 1 2 11	4	1	32,21	559,68	46,64	32,65	13,99	18,22
122 1 2 12	5	1	38,23	706,96	58,91	41,24	17,67	20,55
122 1 2 21	4	2	33,49	559,68	46,64	32,65	13,99	19,50
122 1 2 22	5	2	39,45	706,96	58,91	41,24	17,67	21,77
122 1 2 31	4	3	33,49	559,68	46,64	32,65	13,99	19,50
122 1 2 32	5	3	39,85	706,96	58,91	41,24	17,67	22,17
122 1 2 41	4	4	33,49	559,68	46,64	32,65	13,99	19,50
122 1 2 42	5	4	39,40	706,96	58,91	41,24	17,67	21,73
122 1 2 51	4	5	33,49	559,68	46,64	32,65	13,99	19,50
122 1 2 52	5	5	39,45	706,96	58,91	41,24	17,67	21,74
122 1 2 61	4	6	33,82	559,68	46,64	32,65	13,99	19,83
122 1 2 62	5	6	39,45	706,96	58,91	41,24	17,67	21,77

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

Publié le 05/08/2024

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 des 84 logements 1 rue Edouard Belin et 1 à 5 cours Malherbe à Vesoul.
- 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 certifié conforme

Fait à Vesoul, le 28/06/2024

Le Directeur général

Olivier ROSAT