

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DU BUREAU
SEANCE DU 08/10/2024

2.6 – LUXEUIL LES BAINS – 7, 9, 11 ET 13 AVENUE DE LATTRE DE TASSIGNY : REHABILITATION DE 40 LOGEMENTS

Il est proposé au Bureau d'Habitat 70 de délibérer sur le projet de réhabilitation de 40 logements collectifs situés 7, 9, 11 et 13 avenue de Lattre de Tassigny à Luxeuil-Les-Bains.

Ces bâtiments ont été mis en gestion en 1963. Le chauffage collectif est produit par une chaudière gaz et l'eau chaude sanitaire est produite par des cumulus électriques.

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 en créant des ascenseurs.
Des travaux sont prévus également dans les communs.

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

Programme de travaux détaillé

❖ Clos couvert :

- ♦ Changement de l'ensemble des menuiseries extérieures.
- ♦ Remplacement des portes de services extérieures et châssis des communs.
- ♦ Réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur toute hauteur.
- ♦ Remplacement de la toiture métallique.
- ♦ Création d'ascenseurs en façade principale.

❖ Parties communes :

- ♦ Modification des halls d'entrée.
- ♦ Réfection des montées d'escalier, création de celliers d'étage suite à la création des ascenseurs.
- ♦ Aménagement de locaux vélos en sous-sol.
- ♦ Remplacement des claustras séparatifs dans les caves.
- ♦ Remplacement de la ventilation existante par une ventilation mécanique hygro B.

❖ Logements :

- ♦ Réhabilitation des installations électrique des logements.
- ♦ Suppression des cumulus et installation d'un réseau d'eau chaude sanitaire depuis la chaufferie existante.
- ♦ Modification des salles de bain/WC (douche ou baignoire). Mise en place des machines à laver dans les placards d'entrée.
- ♦ Changement des vannes thermostatiques.
- ♦ Remplacement des portes palières.

❖ Extérieurs

- ♦ Création de logettes de stockage des ordures ménagères extérieures.
- ♦ Démolition de 20 box annexes servant de garages.

Evolution des loyers pour la réhabilitation des 40 logements

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, sera applicable au 1^{er} janvier de l'année suivante à la date de réception des travaux (une seule augmentation par an). Au préalable, elle sera soumise à l'accord des associations de locataires, des locataires et de la direction des territoires, conformément au CCH L.353.9.3.

N° Logement	ADRESSE	Typologie	Etage	Surface utile avant travaux	Surface utile après travaux	PU loyer actuel	Montant loyer mensuel actuel	PU loyer maximum	Augmentation de 10% du PU dans la limite du PU Max	Montant loyer mensuel avec hausse	Montant du surloyer
1	7 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	3	RDC	58,8	58,8	4,8391	284,53	5,4723	5,32301	312,99	28,46
2	7 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	RDC	69,11	69,11	4,6267	319,75	5,2323	5,08937	351,73	31,98
11	7 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	1	75,19	71,11	4,4263	332,81	5,0058	4,86893	346,23	13,42
12	7 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	1	75,19	71,11	4,4263	332,81	5,0058	4,86893	346,23	13,42
21	7 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	2	75,19	71,11	4,4706	336,14	5,0058	4,91766	349,69	13,55
22	7 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	2	75,19	71,11	4,4706	336,14	5,0058	4,91766	349,69	13,55
31	7 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	3	75,19	71,11	4,4263	332,81	5,0058	4,86893	346,23	13,42
32	7 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	3	75,19	71,11	4,4187	332,24	4,9972	4,86057	345,64	13,40
41	7 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	4	75,19	71,11	4,2051	316,18	4,7553	4,62561	328,93	12,75
42	7 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	4	75,19	71,11	4,2051	316,18	4,7553	4,62561	328,93	12,75
1	9 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	3	RDC	63,83	63,83	4,5825	292,5	5,182	5,04075	321,75	29,25
2	9 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	RDC	74,14	74,14	4,4719	331,54	5,0073	4,91909	364,70	33,16
11	9 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	1	75,19	71,11	4,4187	332,24	4,9972	4,86057	345,64	13,40
12	9 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	1	75,19	71,11	4,4187	332,24	4,9972	4,86057	345,64	13,40
21	9 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	2	75,19	71,11	4,4187	332,24	4,9972	4,86057	345,64	13,40
22	9 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	2	75,19	71,11	4,4263	332,81	5,0058	4,86893	346,23	13,42
31	9 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	3	75,19	71,11	4,4263	332,81	5,0058	4,86893	346,23	13,42
32	9 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	3	75,19	71,11	4,4187	332,24	4,9972	4,86057	345,64	13,40
41	9 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	4	75,19	71,11	4,1923	315,21	4,7408	4,61153	327,93	12,72
42	9 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	4	75,19	71,11	4,1923	315,21	4,7408	4,61153	327,93	12,72
1	11 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	RDC	74,14	74,14	4,4277	328,26	5,0073	4,87047	361,10	32,84
2	11 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	3	RDC	63,83	63,83	4,5913	293,06	5,1923	5,05043	322,37	29,31
11	11 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	1	75,19	71,11	4,4263	332,81	5,0058	4,86893	346,23	13,42
12	11 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	1	75,19	71,11	4,4263	332,81	5,0058	4,86893	346,23	13,42
21	11 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	2	75,19	71,11	4,4263	332,81	5,0058	4,86893	346,23	13,42
22	11 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	2	75,19	71,11	4,4706	336,14	5,0058	4,91766	349,69	13,55
31	11 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	3	75,19	71,11	4,4263	332,81	5,0058	4,86893	346,23	13,42
32	11 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	3	75,19	71,11	4,4187	332,24	4,9972	4,86057	345,64	13,40
41	11 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	4	75,19	71,11	4,1923	315,21	4,7408	4,61153	327,93	12,72
42	11 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	4	75,19	71,11	4,2051	316,18	4,7553	4,62561	328,93	12,75
1	13 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	RDC	74,14	74,14	4,4048	326,57	4,9811	4,84528	359,23	32,66
2	13 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	3	RDC	63,83	63,83	4,5825	292,5	5,182	5,04075	321,75	29,25
11	13 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	1	75,19	71,11	4,4187	332,24	4,9972	4,86057	345,64	13,40
12	13 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	1	75,19	71,11	4,4187	332,24	4,9972	4,86057	345,64	13,40
21	13 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	2	75,19	71,11	4,4263	332,81	5,0058	4,86893	346,23	13,42
22	13 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	2	75,19	71,11	4,4263	332,81	5,0058	4,86893	346,23	13,42
31	13 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	3	75,19	71,11	4,4706	336,14	5,0058	4,91766	349,69	13,55
32	13 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	3	75,19	71,11	4,4706	336,14	5,0058	4,91766	349,69	13,55
41	13 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	4	75,19	71,11	4,1923	315,21	4,7408	4,61153	327,93	12,72
42	13 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	4	75,19	71,11	4,2051	316,18	4,7553	4,62561	328,93	12,75

L'augmentation de loyer sera partiellement compensée par une réduction des consommations de chauffage et par une réévaluation des droits à l'APL, variables selon les occupants des logements.

Publié le 18/10/2024

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

N° Logement	ADRESSE	Typologie	Etage	Surface utile avant travaux	Surface utile après travaux	Augmentation de 10% du PU dans la limite du PU Max	Montant des charges de Chauffage / mois avant travaux (1)	Montant des charges de Chauffage / mois après travaux (2)	Economie réalisée sur le montant des charges du chauffage	Charges supplémentaires liées aux travaux d'ascenseurs (3)	Reste à charge théorique
1	7 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	3	RDC	58,8	58,8	5,32301	52,37	36,66	15,71	0	12,75
2	7 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	RDC	69,11	69,11	5,08937	60,5	42,35	18,15	0	13,83
11	7 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	1	75,19	71,11	4,86893	66,82	46,77	20,05	11,50	4,87
12	7 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	1	75,19	71,11	4,86893	66,82	46,77	20,05	11,50	4,87
21	7 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	2	75,19	71,11	4,91766	66,82	46,77	20,05	11,50	5,01
22	7 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	2	75,19	71,11	4,91766	66,82	46,77	20,05	11,50	5,01
31	7 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	3	75,19	71,11	4,86893	66,82	46,77	20,05	11,50	4,87
32	7 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	3	75,19	71,11	4,86057	66,82	46,77	20,05	11,50	4,85
41	7 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	4	75,19	71,11	4,62561	66,82	46,77	20,05	11,50	4,20
42	7 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	4	75,19	71,11	4,62561	66,82	46,77	20,05	11,50	4,20
1	9 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	3	RDC	63,83	63,83	5,04075	56,89	39,82	17,07	0	12,18
2	9 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	RDC	74,14	74,14	4,91909	65,01	45,51	19,50	0	13,66
11	9 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	1	75,19	71,11	4,86057	66,82	46,77	20,05	11,50	4,85
12	9 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	1	75,19	71,11	4,86057	66,82	46,77	20,05	11,50	4,85
21	9 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	2	75,19	71,11	4,86057	66,82	46,77	20,05	11,50	4,85
22	9 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	2	75,19	71,11	4,86893	66,82	46,77	20,05	11,50	4,87
31	9 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	3	75,19	71,11	4,86893	66,82	46,77	20,05	11,50	4,87
32	9 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	3	75,19	71,11	4,86057	66,82	46,77	20,05	11,50	4,85
41	9 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	4	75,19	71,11	4,61153	66,82	46,77	20,05	11,50	4,17
42	9 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	4	75,19	71,11	4,61153	66,82	46,77	20,05	11,50	4,17
1	11 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	RDC	74,14	74,14	4,87047	65,01	45,51	19,50	0	13,33
2	11 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	3	RDC	63,83	63,83	5,05043	56,89	39,82	17,07	0	12,24
11	11 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	1	75,19	71,11	4,86893	66,82	46,77	20,05	11,50	4,87
12	11 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	1	75,19	71,11	4,86893	66,82	46,77	20,05	11,50	4,87
21	11 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	2	75,19	71,11	4,86893	66,82	46,77	20,05	11,50	4,87
22	11 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	2	75,19	71,11	4,91766	66,82	46,77	20,05	11,50	5,01
31	11 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	3	75,19	71,11	4,86893	66,82	46,77	20,05	11,50	4,87
32	11 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	3	75,19	71,11	4,86057	66,82	46,77	20,05	11,50	4,85
41	11 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	4	75,19	71,11	4,61153	66,82	46,77	20,05	11,50	4,17
42	11 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	4	75,19	71,11	4,62561	66,82	46,77	20,05	11,50	4,20
1	13 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	RDC	74,14	74,14	4,84528	65,01	45,51	19,50	0	13,16
2	13 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	3	RDC	63,83	63,83	5,04075	56,89	39,82	17,07	0	12,18
11	13 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	1	75,19	71,11	4,86057	66,82	46,77	20,05	11,50	4,85
12	13 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	1	75,19	71,11	4,86057	66,82	46,77	20,05	11,50	4,85
21	13 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	2	75,19	71,11	4,86893	66,82	46,77	20,05	11,50	4,87
22	13 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	2	75,19	71,11	4,86893	66,82	46,77	20,05	11,50	4,87
31	13 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	3	75,19	71,11	4,91766	66,82	46,77	20,05	11,50	5,01
32	13 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	3	75,19	71,11	4,91766	66,82	46,77	20,05	11,50	5,01
41	13 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	4	75,19	71,11	4,61153	66,82	46,77	20,05	11,50	4,17
42	13 AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	4	4	75,19	71,11	4,62561	66,82	46,77	20,05	11,50	4,20

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

(3) Création d'ascenseur pour les 4 entrées

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.

Publié le 18/10/2024

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 de l'opérations de réhabilitation des 40 logements situés 7 à 13 Tassigny à LUXEUIL LES BAINS,
- Signer toutes les pièces administratives nécessaires à l'opération (permis de construire, autorisation d'urbanisme, etc.),
- Procéder à la concertation locataire selon la loi n°86-1290 du 23/12/1986,
- 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 certifié conforme

Fait à Vesoul, le 09/10/2024

Le Directeur Général

Olivier ROSAT