

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

2.5 – VAIVRE ET MONTOILLE – 1 RUE DU PARC : REHABILITATION DE 6 LOGEMENTS

Il est proposé au Bureau d'Habitat 70 de délibérer sur le projet de réhabilitation de 6 logements collectifs situés rue du Parc à Vaivre-et-Montoille.

Ce bâtiment a été mis en gestion en 1995. Le chauffage est produit par des chaudières individuelles gaz situées dans chaque logement.

L'objectif est d'améliorer les charges de chauffage en procédant à une isolation du bâti, mais aussi de pérenniser l'attractivité des logements en rénovant des salles de bains (en cas de demande d'installation d'une douche en remplacement de la baignoire par le locataire). Des travaux dans les logements et dans les parties communes sont également prévus (voir détail ci-dessous).

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.
- ♦ Réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur toute hauteur.
- ♦ Remplacement de la couverture tuile existante et isolation des combles et/ou des rampants.

❖ Parties communes :

- ♦ Réfection complète du hall d'entrée (peinture carrelage, remplacement des boîtes aux lettres).
- ♦ Réfection complète de la montée d'escalier (peinture).
- ♦ Changement des luminaires et mise en place de détection dans les communs.
- ♦ Remplacement de la porte de hall + création d'une interphonie.
- ♦ Réfection des parkings en enrobés.
- ♦ Création de 6 garages.

❖ Logements :

- ♦ Réhabilitation électrique dans les logements.
- ♦ Remplacement de la ventilation existante par une ventilation mécanique Hygro B basse pression.
- ♦ Remplacement des portes palières.
- ♦ Transformation des salles de bains (baignoire => douche sur demande du locataire) et remplacement des cuvettes WC.
- ♦ Mise en place de vannes thermostatiques dans les logements.
- ♦ Motorisation des châssis (séjour + 1 chambre).

Evolution des loyers et baisse des charges de chauffage prévisionnelle pour la réhabilitation des 6 logements
1 rue du Parc à VAIVRE ET MONTAILLE.

Au vu du bouquet de travaux prévu et conformément à la délibération 2.2 du bureau du 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, applicables au 1^{er} janvier de l'année suivant 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 Départementale des Territoires, conformément au CCH L.353.9.3.

Num logement	ADRESSE	Typologie	Etage	Etat Avant Travaux / mois			Etat Après Travaux / mois					
				SU Avant travaux	PU pratiqué	Loyer actuel	SU Après travaux	PU loyer plafond	Loyer Plafond	Augmentation 10% du PU pratiqué, plafonné au PU Plafond	Loyer proposé après augmentation	Montant de l'augmentation
1	1 RUE DU PARC	5	RDC	93	4,0726	378,75	93	4,60	427,62	4,48	416,63	37,88
11	1 RUE DU PARC	2	RDC	50	4,9817	249,08	50	5,57	278,44	5,48	273,99	24,91
12	1 RUE DU PARC	4	RDC	92	4,0055	368,5	92	4,43	407,85	4,41	405,36	36,86
13	1 RUE DU PARC	2	RDC	47	5,049	237,3	47	5,70	267,93	5,55	261,03	23,73
21	1 RUE DU PARC	2	1	50	4,8834	244,17	50	5,46	272,96	5,37	268,59	24,42
31	1 RUE DU PARC	1BIS	2	28	6,1647	172,61	28	6,96	194,90	6,78	189,87	17,26

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 collectif pour validation du programme de l'intervention et 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 des opérations de réhabilitation des 6 logements sis 1 rue du Parc à Vaivre-et-Montoille,
- Réaliser les démarches administratives et signer les documents administratifs nécessaires,
- Procéder à la concertation locataire selon la loi n°86-1290 du 23/12/1986,
- Procéder aux augmentations de loyer de 10% sous réserve de l'accord des locataires, des associations de locataires et de la Direction Départementale des Territoires.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Vesoul, le 09/10/2024
Le Directeur Général
Olivier ROSAT

