

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DU BUREAU
SEANCE DU 17/12/2024

1.1 – HERICOURT – 2, 4, 6 RUE GUSTAVE COURBET : OPERATION DE REHABILITAION GLOBALE

Il est proposé au Bureau d'Habitat 70 de délibérer sur le projet de réhabilitation de 23 logements collectifs situés aux N°2, 4 et 6 rue Gustave Courbet à Héricourt.

Ce bâtiment a été construit et mis en service en 1970. 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 et les salles de bains des locataires le souhaitant. 3 balcons seront créés en plus de ceux existants pour les logements situés dans l'angle entre les entrées 2 et 4.

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 en cours d'élaboration. Dans ces conditions, une réduction de l'ordre de 30% 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 VR séjours et 1 chambre
- Remplacement des portes d'entrée (interphonie comprise) de l'immeuble et portes métalliques extérieure
- Mise en place d'isolation par l'extérieur et d'obturation des châssis fixes
- Toiture : remplacement de la toiture existante avec isolation des combles
- Création de balcons (allège métallique tôle décorative) pour 3 logements situés en angle de bâtiment.

Travaux dans les Communs

- Changement des carrelages extérieurs des halls d'entrée
- Remplacement des ensembles boîtes aux lettres
- Remplacement de carrelage des halls intérieurs et ajout de faïences jusqu'au demi palier du premier étage
- Remise en peinture des halls et montées d'escaliers
- Ajout de mains courantes périphériques dans les montées d'escaliers
- Création des désenfumages des montées d'escalier

Création d'une VMC collective hygro B (réutilisation des gaines d'extraction existantes)

Réfection globale de la chaufferie située au 1 Rue Gustave Courbet

- Création d'une logette de stockage des ordures ménagères

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)

Aménagement des séchoirs : création d'une ventilation, d'une arrivée et d'une évacuation d'eau, ainsi que d'une prise électrique

- Mise en place de vannes thermostatiques
- Remplacement des portes palières

Embellissement complet du logement témoin

- Remplacement des colonnes d'alimentation eau chaude et eau froide

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.

L'augmentation globale sera décomposée en 2 augmentations de 5% maximum pour chacune d'entre elle, applicable au 1^{er} 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.

Référence Patrimoine				Typologie	Etage	SU Avant Travaux	PU loyer	PU Max	Loyer avant travaux	Augmentation du PU de 10% (limitée au PU-Max)	SU créé pour les balcons	SU Après Travaux	Loyer après travaux	Montant de l'augmentation du loyer
408	1	2	1	2	RDC	44,43	4,6074	5,2463	204,7	5,06814		44,43	225,18	20,48
408	1	2	2	5	RDC	93,11	3,4728	3,9544	323,35	3,82008		93,11	355,69	32,34
408	1	2	11	5	1	93,34	3,5708	4,066	333,29	3,92788		93,34	366,63	33,34
408	1	2	12	6	1	102,41	3,7402	4,2592	383,03	4,11422		102,41	421,34	38,31
408	1	2	21	5	2	93,34	3,5708	4,066	333,29	3,92788		93,34	366,63	33,34
408	1	2	22	6	2	102,41	3,7402	4,2592	383,03	4,11422		102,41	421,34	38,31
408	1	2	31	5	3	93,34	3,5708	4,066	333,29	3,92788		93,34	366,63	33,34
408	1	2	32	6	3	102,41	3,7409	4,26	383,1	4,11499		102,41	421,42	38,32
408	1	4	1	5	RDC	107,81	3,3222	3,7829	358,16	3,65442		107,81	393,98	35,82
408	1	4	2	2	RDC	44,43	4,6074	5,2463	204,7	5,06814		44,43	225,18	20,48
408	1	4	11	5	1	107,81	3,4147	3,8881	368,13	3,75617	0,91	108,72	408,37	40,24
408	1	4	12	2	1	50,4	4,486	5,0574	226,09	4,9346		50,4	248,70	22,61
408	1	4	21	5	2	107,81	3,4147	3,8881	368,13	3,75617	0,91	108,72	408,37	40,24
408	1	4	22	2	2	50,4	4,4416	5,0574	223,85	4,88576		50,4	246,24	22,39
408	1	4	31	5	3	107,81	3,4215	3,8959	368,87	3,76365	0,91	108,72	409,18	40,31
408	1	4	32	2	3	50,4	4,4416	5,0574	223,85	4,88576		50,4	246,24	22,39
408	1	6	1	4	RDC	78,92	3,6244	4,1272	286,03	3,98684		78,92	314,64	28,61
408	1	6	11	4	1	78,92	3,7505	4,2707	295,98	4,12555		78,92	325,59	29,61
408	1	6	12	3	1	70,66	3,7665	4,2887	266,14	4,14315		70,66	292,75	26,61
408	1	6	21	4	2	78,92	3,7505	4,2707	295,98	4,12555		78,92	325,59	29,61
408	1	6	22	3	2	70,66	3,8041	4,2887	268,79	4,18451		70,66	295,68	26,89
408	1	6	31	4	3	78,92	3,7505	4,2707	295,98	4,12555		78,92	325,59	29,61
408	1	6	32	3	3	70,66	3,7665	4,2887	266,14	4,14315		70,66	292,75	26,61

Publié le 23/12/2024

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 Patrimoine				Typologie	Etage	Montant de l'augmentation du loyer	Montant du chauffage / mois avant Travaux (1)	Montant du chauffage / mois après Travaux (2)	Economie réalisée sur les charges de chauffage / mois	Reste à charge théorique pour le locataire
408	1	2	1	2	RDC	20,48	31,99	22,39	9,60	10,88
408	1	2	2	5	RDC	32,34	65,43	45,80	19,63	12,71
408	1	2	11	5	1	33,34	65,43	45,80	19,63	13,71
408	1	2	12	6	1	38,31	71,97	50,38	21,59	16,72
408	1	2	21	5	2	33,34	65,43	45,80	19,63	13,71
408	1	2	22	6	2	38,31	71,97	50,38	21,59	16,72
408	1	2	31	5	3	33,34	65,43	45,80	19,63	13,71
408	1	2	32	6	3	38,32	71,97	50,38	21,59	16,72
408	1	4	1	5	RDC	35,82	76,34	53,43	22,90	12,92
408	1	4	2	2	RDC	20,48	34,90	24,43	10,47	10,01
408	1	4	11	5	1	36,82	76,34	53,43	22,90	13,92
408	1	4	12	2	1	22,61	34,90	24,43	10,47	12,15
408	1	4	21	5	2	36,82	76,34	53,43	22,90	13,92
408	1	4	22	2	2	22,39	34,90	24,43	10,47	11,92
408	1	4	31	5	3	36,89	76,34	53,43	22,90	13,99
408	1	4	32	2	3	22,39	34,90	24,43	10,47	11,92
408	1	6	1	4	RDC	28,61	55,98	39,19	16,79	11,82
408	1	6	11	4	1	29,61	55,98	39,19	16,79	12,81
408	1	6	12	3	1	26,61	49,44	34,61	14,83	11,78
408	1	6	21	4	2	29,61	55,98	39,19	16,79	12,81
408	1	6	22	3	2	26,89	49,44	34,61	14,83	12,06
408	1	6	31	4	3	29,61	55,98	39,19	16,79	12,81
408	1	6	32	3	3	26,61	49,44	34,61	14,83	11,78

(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.

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 23 logements situés 2,4 et 6 rue Gustave Courbet à Héricourt,
- 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 délivré conforme

Fait à Vesoul, le 20/12/2024

Le Directeur Général

Olivier ROSAT

