

**BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
**Réunion du 24 NOVEMBRE 2022****OBJET :****2 / OPERATIONS D'INVESTISSEMENT****2.1 – Opération de création de logements****2.1.1 – Validations et modifications d'opérations****COMMUNE DE LANGRES****ACQUISITION AMELIORATION DE 26 LOGEMENTS (18 PLUS – 8 PLAI)****Bâtiment 10 Ancienne Citadelle****Délibération n° 2022 071 BUR**

**3 administrateurs composant le Bureau du Conseil d'administration sont présents et 4 administrateurs ont donné pouvoir. Le quorum est donc atteint.**

**Sont présents :**

- M. Bertrand OLLIVIER, désigné par le Conseil départemental, Président d'Hamaris,
- M. Jean-Jacques BAYER, désigné par le Conseil départemental,
- M. Michel HUARD, désigné par le Conseil départemental,

**Ont donné un pouvoir :**

- Mme Anne-Marie NEDELEC, désignée par le Conseil départemental, a donné pouvoir à M. Bertrand OLLIVIER,
- Mme Michelle COLLARD, représentante des locataires, a donné pouvoir à M. Jean-Jacques BAYER,
- M. Robert COSTANZA, désigné par le Conseil départemental, a donné pouvoir à M. Michel HUARD,
- M. André NOIROT, désigné par le Conseil départemental, a donné pouvoir à M. Bertrand OLLIVIER

**Assistent en outre à la réunion :**

- M. Jacques CHAMBAUD, Directeur général,
- Mme Sandra CATTAN, Directrice générale adjointe, Directrice des ressources internes,
- M. Christophe LEGROS, Directeur du patrimoine,
- Mme Corinne MORO, Directrice financière,
- Mme Cindy SCHMITT, Assistante de Direction.

**Hamaris • OPH de la Haute Marne**

Siège Social

27, rue du Vieux Moulin B.P. 72059

52902 CHAUMONT Cedex 9

T - 03 25 32 33 00 • F - 03 25 32 22 28

www.hamaris.fr

RCS Chaumont B 403 891 997 (96 B 12)

**Haute  
Marne**  
Le Département

Conseil départemental de la Haute-Marne, partenaire de votre cadre de vie

L'objet du présent rapport est de solliciter l'accord du Bureau sur la fixation des loyers après les travaux d'acquisition-amélioration de 26 logements locatifs dans le bâtiment 10 de l'Ancienne Citadelle à Langres.

Par délibération en date des 21 novembre 2018 et du 23 janvier 2020, le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé le lancement des études de faisabilité pour l'acquisition – amélioration de 26 logements collectifs dans le bâtiment 10 de l'ancienne citadelle militaire à LANGRES et autorisé l'acquisition de 2075 m<sup>2</sup> de plateau dans ce bâtiment.

Par délibérations en date du 11 mars 2021, le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé la poursuite des études et l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération 3 000 000 000 € TTC (TVA 5,5%) dont 2 986 285 € TTC (TVA 5,5%) d'investissement et 13 715€ TTC (TVA 5,5%) de fonctionnement (assurance dommage ouvrage).

L'Etat a agréé, le 20 août 2018, l'acquisition-amélioration de ces 26 logements décomposés en 18 logements PLUS (8 T2 et 10 T3) et 8 logements PLAI (6 T2 et 2 T3)

#### PROGRAMME DE L'OPERATION

26 logements locatifs, 14 T2 (8 PLUS et 6 PLAI), 12 T3 (10 PLUS, 2 PLAI), conformes à la RT2012 dont les caractéristiques sont les suivantes :

N° convention	Type	Financement	Surface Habitable	Surface Utile
1	2	PLUS	49,34	53,45
1	2	PLUS	47,32	51,20
1	2	PLUS	46,16	50,04
1	2	PLUS	47,41	50,80
1	3	PLUS	70,29	73,55
1	3	PLUS	69,24	72,83
1	3	PLUS	71,82	75,48
1	3	PLUS	72,26	76,37
1	3	PLUS	69,93	73,80
1	2	PLUS	49,81	57,51
1	2	PLUS	47,74	55,16
1	2	PLUS	46,90	54,32
1	2	PLUS	48,13	56,44
1	3	PLUS	72,48	79,87
1	3	PLUS	70,13	72,49
1	3	PLUS	72,29	74,61
1	3	PLUS	72,30	75,66
1	3	PLUS	69,65	73,97
			<b>1 093,20</b>	<b>1 177,55</b>

N° convention	Type	Financement	Surface Habitable	Surface Utile
2	2	PLAI	47,04	50,92
2	2	PLAI	49,75	53,63
2	3	PLAI	71,50	77,83
2	2	PLAI	47,57	50,83
2	2	PLAI	47,38	50,77
2	2	PLAI	50,57	58,18
2	3	PLAI	71,75	79,17
2	2	PLAI	48,18	55,57
			<b>433,74</b>	<b>476,90</b>

Valeurs au 01/01/2022

**PLAI**

Loyer maximum : 5,49 € mensuels/m<sup>2</sup> S.U.  
 Loyer pratiqué à la mise en location : 5,49 € mensuels/m<sup>2</sup> S.U.

**PLUS**

Loyer maximum : 6,06 € mensuels/m<sup>2</sup> S.U.  
 Loyer pratiqué à la mise en location : 6,06 € mensuels/m<sup>2</sup> S.U.

*Logements PLUS : 30 % des logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources applicables (PLUS) ; 10 % peuvent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 120 % des plafonds et le solde par des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds.*

*Soit respectivement : 6/11/1*

**GARAGES** : sans objet

N°	Type	Financement	Surface Utile modulée(m²)	Loyer principal mensuel (€)	Charges estimées Entretien(€)	Dont chauffage	Total(€)	Loyer Plafond APL(€)	Forfait Charges APL(€)
113	2	PLUS	56,25	340,88	53,25	24,75	<b>394,13</b>	295,15	66,23
114	2	PLUS	54,53	330,44	51,41	23,74	<b>381,85</b>	295,15	66,23
115	2	PLUS	53,64	325,05	50,35	23,15	<b>375,40</b>	295,15	66,23
116	2	PLUS	54,22	328,57	51,49	23,78	<b>380,06</b>	295,15	66,23
117	3	PLUS	71,65	434,22	72,39	35,26	<b>506,61</b>	330,94	78,47
211	3	PLUS	71,10	430,85	76,29	34,73	<b>507,14</b>	330,94	78,47
212	3	PLUS	73,12	443,10	78,82	36,03	<b>521,92</b>	330,94	78,47
213	3	PLUS	73,81	447,30	79,26	36,25	<b>526,56</b>	330,94	78,47
214	3	PLUS	71,84	435,34	76,97	35,08	<b>512,31</b>	330,94	78,47
123	2	PLUS	59,36	359,74	53,69	24,99	<b>413,43</b>	295,15	66,23
124	2	PLUS	57,56	348,82	51,80	23,95	<b>400,62</b>	295,15	66,23
125	2	PLUS	56,92	354,83	51,02	23,53	<b>405,85</b>	295,15	66,23
126	2	PLUS	58,54	354,75	52,15	24,14	<b>406,90</b>	295,15	66,23
127	3	PLUS	76,49	463,54	74,39	36,36	<b>537,93</b>	330,94	78,47
221	3	PLUS	70,83	429,23	77,16	35,18	<b>506,39</b>	330,94	78,47
222	3	PLUS	72,46	439,12	79,28	36,26	<b>518,40</b>	330,94	78,47
223	3	PLUS	73,26	443,97	79,29	36,27	<b>523,26</b>	330,94	78,47
224	3	PLUS	71,97	436,16	76,69	34,94	<b>512,85</b>	330,94	78,47
111	2	PLAI	53,11	291,58	51,16	23,60	<b>342,74</b>	295,15	66,23
112	2	PLAI	55,13	302,68	53,63	24,96	<b>356,31</b>	295,15	66,23
118	3	PLAI	73,26	402,21	73,49	35,87	<b>475,7</b>	330,94	78,47
119	2	PLAI	53,04	291,20	51,64	23,86	<b>342,84</b>	295,15	66,23
121	2	PLAI	52,99	290,91	51,46	23,77	<b>342,37</b>	295,15	66,23
122	2	PLAI	58,54	321,39	54,37	25,37	<b>375,76</b>	295,15	66,23
128	3	PLAI	74,26	407,70	73,73	35,99	<b>481,43</b>	330,94	78,47
129	2	PLAI	56,59	310,70	52,19	24,17	<b>362,89</b>	295,15	66,23

Les charges concernent :

Charges individuelles

- l'entretien du chauffe-eau
- l'entretien de la robinetterie,
- l'entretien de la VMC individuelle hygroréglable simple flux

Charges collectives

- la provision sur les consommations de chauffage (compris abonnement et entretien de la sous-station raccordée au réseau de chauffage urbain et hors bouclier tarifaire)
- l'entretien et la maintenance des ascenseurs
- l'entretien des parties communes (employés d'immeubles Hamaris)

Ce projet est conforme à la norme RT2012. Il intègre en effet des prestations devant contribuer à réduire les charges locatives :

- isolation renforcée des murs périphériques et des plafonds
- raccordement réseau de chaleur
- module logements permettant une optimisation des consommations de chauffage


Par ailleurs, la configuration du bâtiment (inertie importante due à l'épaisseur des murs, fenêtres performantes récemment changées), contribue à la bonne performance énergétique de celui-ci.

Le coût prévisionnel de chauffage peut être estimé à environ 300,00 euros annuels pour les logts T2 et 432,00 euros annuels pour les T3 aux conditions économiques actuelles et pour une température moyenne réglementaire de 19 °C.

\*\*\*\*\*

**APRES EN AVOIR DELIBERÉ, le Bureau du Conseil d'Administration DECIDE, à l'unanimité :**

- *d'autoriser la poursuite du projet et de donner son agrément aux modifications ci-dessus,*
- *de fixer les loyers des logements, après travaux, aux valeurs ci-dessus, réactualisées en fonction de la variation de l'indice IRL, dans la limite du loyer maximum de la convention, le cas échéant,*
- *d'autoriser le Directeur Général à prendre toutes dispositions utiles à la réalisation du projet.*

<b>RESULTAT du VOTE : A L'UNANIMITÉ</b>
<b>Chaumont, le 24 novembre 2022</b>  <b>Le Président</b> <b>Bertrand OLLIVIER</b>