

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Réunion du 6 juillet 2023**OBJET :****2 / OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT**
2.3 – Opérations diverses et renouvellement de composant
2.3.1 – Validations et modifications d'opérations**RENOUVELLEMENT DE COMPOSANTS****Délibération n° 2023 037 BUR**

Cinq administrateurs composant le Bureau du Conseil d'administration sont présents. Le quorum est donc atteint.

Sont présents :

- M. Bertrand OLLIVIER, désigné par le Conseil départemental, Président d'Hamaris,
- M. Robert COSTANZA, désigné par le Conseil départemental,
- M. Denis FAHY, représentant des locataires,
- M. Michel HUARD, désigné par le Conseil départemental,
- M. André NOIROT, désigné par le Conseil départemental,

Ont donné un pouvoir :

- M. Jean-Jacques BAYER, désigné par le Conseil départemental, a donné pouvoir à M. André NOIROT,
- Mme Anne-Marie NEDELEC, désignée 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 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)



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

Le présent rapport a pour objet de solliciter l'accord du Bureau sur l'augmentation des loyers et/ou l'évolution des charges locatives suite aux travaux de renouvellement de composants réalisés sur différents sites.

Par délibérations en date du 16 Octobre 2018 et du 25 Novembre 2020, le Bureau du Conseil d'Administration a respectivement autorisé le lancement des études, et le financement de cette opération à hauteur de 1 138 000,00 € TTC TVA mixte dont 1 150 000,00 € TTC d'investissement et 168 000,00 € TTC d'entretien.

Les sites et les prestations concernaient sont les suivantes :

- Remplacement d'une chaudière fuel par une Pompe à chaleur et un ballon d'eau chaude sanitaire :
 - DONJEU – Rue du Grand Chanot – 01751-00052 – 6 logements
 - RIMAUCOURT – Rue des Bouleaux – 04232-00052 – 5 logements
 - ROUVROY USR MARNE – Champ Lagrange – 04401-00050 – 9 logements
 - SAINT BLIN – 48 Av du Général Leclerc – 04441-00051 – 1 logement
 - VIGNORY – Chemin du Rigollot – 2 logements
- Remplacement d'une chaudière fuel par un Poêle à granulés + convecteurs électriques :
 - LECOURT – Rue Jeanne Rousselle – 02811-00050 – 2 logements

Les prestations prévues relèvent en partie de l'amélioration des logements locatifs sociaux et compte tenu du loyer actuel, une augmentation de loyers sera appliquée.

Pour mener à bien la concertation des locataires, il leur a été demandé de se prononcer sur les travaux envisagés.

La concertation s'est déroulée selon le processus décrit ci-dessous :

1 – Conseil de Concertation Locative

Le projet a été présenté au Conseil de Concertation Locative le 10 décembre 2020, a fait l'objet de discussions et les associations représentatives des locataires ont émis un avis favorable.

2 – Courriers

Conformément aux dispositions réglementaires (circulaire n° 93-60 du 06 août 1993 relative à la concertation avec les locataires concernés par des projets de réhabilitation d'immeubles à l'aide de financement PALULOS) un courrier personnalisé a été adressé à chaque locataire concerné le 04 novembre 2020 afin qu'il émette un avis sur le projet et l'augmentation afférente au plus tard le 07 décembre 2020.

3 – Résultat du vote

24 logements concernés étaient occupés au moment de la concertation sur les 25.

18 coupons réponses ont été retournés et 6 locataires ne se sont pas manifestés.

13 locataires ont émis un avis favorable aux travaux et 5 ont émis un avis défavorable.

En conclusion, étant donné que le projet a recueilli l'avis favorable des associations représentatives et que la majorité des locataires n'a pas émis un avis défavorable à cette opération, celle-ci a été acceptée.

Ce financement permet de pratiquer un loyer et charges moyen mensuel de :

VILLE	ADRESSE	TYPE	convention 2023 au m ²	Avant travaux			Après travaux				
				loyer	charges	total	loyer	Augm	charges	total	%
DONJEUX	20 RUE DU GRAND CHANOT	F4	5,4622	474,71	30,22	504,93	475,26	0,12%	33,65	508,91	0,79%
DONJEUX	22 RUE DU GRAND CHANOT	F4	5,4622	473,52	30,22	503,74	474,88	0,29%	33,65	508,53	0,95%
DONJEUX	24 RUE DU GRAND CHANOT	F4	5,4622	474,33	30,22	504,55	474,89	0,12%	33,65	508,54	0,79%
DONJEUX	23 RUE DU GRAND CHANOT	F5	5,4622	529,04	31,27	560,31	529,66	0,12%	34,70	564,36	0,72%
DONJEUX	25 RUE DU GRAND CHANOT	F3	5,4622	390,34	28,40	418,74	390,80	0,12%	31,83	422,63	0,93%
DONJEUX	26 RUE DU GRAND CHANOT	F4	7,9202	529,55	30,22	559,77	550,73	4,00%	33,65	584,38	4,40%
LECOURT	4 RUE JEANNE ROUSSELLE	F4	5,5978	411,31	24,76	436,07	427,76	4,00%	29,24	457,00	4,80%
LECOURT	4 RUE JEANNE ROUSSELLE	F4	5,5978	362,20	24,76	386,96	376,68	4,00%	29,24	405,92	4,90%
RIMAUCCOURT	22 RUE DES BOULEAUX	F4	44,9622	427,09	18,67	445,76	444,18	4,00%	18,24	462,42	3,74%
RIMAUCCOURT	24 RUE DES BOULEAUX	F4	44,9622	427,09	18,67	445,76	444,18	4,00%	18,24	462,42	3,74%
RIMAUCCOURT	26 RUE DES BOULEAUX	F4	44,9622	427,09	18,67	445,76	444,18	4,00%	18,24	462,42	3,74%
RIMAUCCOURT	32 RUE DES BOULEAUX	F5	44,9622	537,70	18,67	556,37	559,21	4,00%	18,24	577,45	3,79%
RIMAUCCOURT	34 RUE DES BOULEAUX	F5	44,9622	537,70	18,67	556,37	559,21	4,00%	18,24	577,45	3,79%
ROUVROY SUR MARNE	2 LOT CHAMP LAGRANGE	F5	36,9643	364,14	27,54	391,68	403,13	10,71%	27,11	430,24	9,84%
ROUVROY SUR MARNE	3 LOT CHAMP LAGRANGE	F4	36,9643	339,96	26,31	366,27	354,12	4,16%	25,88	380,00	3,75%
ROUVROY SUR MARNE	4 LOT CHAMP LAGRANGE	F5	36,9643	364,14	27,54	391,68	403,13	10,71%	27,11	430,24	9,84%
ROUVROY SUR MARNE	6 LOT CHAMP LAGRANGE	F4	36,9643	319,67	26,31	345,98	353,89	10,71%	25,88	379,77	9,77%
ROUVROY SUR MARNE	7 LOT CHAMP LAGRANGE	F5	36,9643	396,13	27,54	423,67	412,37	4,10%	27,11	439,48	3,73%
ROUVROY SUR MARNE	8 LOT CHAMP LAGRANGE	F5	36,9643	396,13	27,54	423,67	412,37	4,10%	27,11	439,48	3,73%
ROUVROY SUR MARNE	10 LOT CHAMP LAGRANGE	F4	36,9643	319,67	26,31	345,98	353,89	10,71%	25,88	379,77	9,77%
ROUVROY SUR MARNE	13 LOT CHAMP LAGRANGE	F4	36,9643	319,67	26,31	345,98	353,89	10,71%	25,88	379,77	9,77%
ROUVROY SUR MARNE	14 LOT CHAMP LAGRANGE	F5	36,9643	364,14	27,54	391,68	403,13	10,71%	27,11	430,24	9,84%
SAINT BLIN	48 AVE DU GENERAL LECLERC	F5	4,7544	391,50	20,24	411,74	416,36	6,35%	19,81	436,17	5,93%
VIGNORY	CHEM DU RIGOLOT	F3	36,9643	223,45	24,16	247,61	281,93	26,17%	23,73	305,66	23,44%
VIGNORY	6 CHEM DU RIGOLOT	F4	36,9643	242,07	24,16	266,23	305,42	26,17%	23,73	329,15	23,64%

les charges modifiées sont :

- Remplacement d'une chaudière fuel par une Pompe à chaleur et un ballon d'eau chaude sanitaire :
 - Suppression de l'entretien de la chaudière fuel
 - Ajout de la provision de l'entretien de la Pompe à Chaleur
 - Ajout de l'entretien du ballon d'eau chaude (Donjeux)

- Remplacement d'une chaudière fuel par un Poêle à granulés + convecteurs électriques :
 - Suppression de l'entretien de la chaudière fuel
 - Ajout de la provision de l'entretien du Poêle à granulés
 - Ajout de l'entretien du ballon d'eau chaude

La hausse de loyer ci-dessus sera appliquée dès la fin des travaux dans les conditions fixées à l'article L442.1 du C.C.H. (Code de la Construction et de l'Habitat) – maximum de 10 % par semestre – pour les locataires en place et en totalité pour les nouveaux arrivants.


Réflexion soumise aux locataires pour regrouper les achats et accéder à des économies, proposition à soumettre aux locataires. Constats. Différents prix d'achat entre locataire en fonction de leur choix d'achat mais en moyenne 400 euros à l'année ce qui conforte l'importance du choix du chauffage et de l'isolation.

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

- **de donner un avis favorable à la fixation des 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 :**
 - **solliciter les agréments nécessaires à ces réalisations,**
 - **signer toutes les pièces administratives, techniques, juridiques et financières relatives à cette opération,**
 - **régler les sommes dues au titre de ce programme sous réserve qu'elles demeurent dans le cadre financier global prévisionnel,**
 - **prendre toutes dispositions utiles à la réalisation du projet**

RESULTAT du VOTE : A L'UNANIMITÉ

Chaumont, le 6 juillet 2023


Le Président
Bertrand OLLIVIER