REÇU EN PREFECTURE
le 01/12/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-052-403891997-20231123-2023_062_BU

Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE

GROUPE IDELIANS

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Réunion du 23 NOVEMBRE 2023

OBJET :

2 / OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT

2.2 – Opérations de réhabilitation

2.2.1 – Validations et modifications d'opérations

COMMUNE D'ARC EN BARROIS
REHABILITATION THERMIQUE DE 11 LOGEMENTS INDIVIDUELS
RUE VAL DIEU

Délibération n° 2023 062 BUR

Six 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. Jean-Jacques BAYER, désigné par le Conseil départemental
- 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,

A donné un pouvoir :

- 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 01/12/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-052-403891997-20231123-2023_062_BU

Le présent rapport a pour objet de solliciter l'accord du Bureau sur l'augmentation des loyers suite aux travaux de réhabilitation des 11 logements individuels situés rue Val Dieu à Arc-en-Barrois.

Par délibérations en date du 10 septembre 2020, et du 28 juin 2022 le Bureau du Conseil d'Administration d'Hamaris a autorisé respectivement le lancement des études et le financement de l'opération estimée à 825 000,00 € TTC dont 581 297,32 € TTC d'investissement (TVA 5,5%), 198 645,13 TTC d'investissement (TVA 10 %) et 40 057,55 € TTC d'entretien (TVA 10%).

Par délibération en date du 26 janvier 2023, 26 janvier 2021, suite à la consultation du 31 octobre 2022, le Bureau du Conseil d'Administration autorisé une augmentation de l'enveloppe financière portée de 825 000,00 € TTC à 949 000,00 € TTC (+15,03%) dont 704 701,62 € TTC d'investissement au taux de TVA de 5,5%, 227 561,19 € TTC d'investissement au taux de TVA de 10,00% et 16 737,20 € TTC d'entretien.

Les délibérations visées ci-dessus sont complétées comme suit :

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 30 juin 2022, 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) une réunion publique a eu lieu le 12 juillet 2022 et un courrier personnalisé a été adressé à chaque locataire concerné le jour même afin qu'il émette un avis sur le projet et l'augmentation afférente au plus tard le 19 août 2022.

3 – Résultat du vote
Sur les 11 logements, 10 étaient occupés au moment de la concertation.
8 coupons réponses ont été retournés et donc 2 locataires ne se sont pas manifestés.
Les 8 locataires qui se sont prononcés ont tous émis un avis favorable aux travaux.
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 moyen mensuel de :

<u>Logement Type III 73 m2 sh – 108 m2 SC</u>

	Avant travaux SHAB : 73 m2 SC : 108 m2 Après travaux SHAB : 73 m2 SC : 110, m2			
	Logt	Total charges	*dont entretien ballon thermodynamique*	Total
Avant travaux 44,56 €/m2 SC/an au 01/01/2023	401,09	21,49		422,58
Loyer maxi convention 44,9933 €/m2 SC/an au 01/01/2023	404,93			
Loyer pratiqué après travaux 44,9933 €/m2 SC/an au 01/01/2023	404,93	30,77	14,67	435,70
Plafond de loyer et forfait de charges pour le calcul de l'APL	342,52	78,47		

REÇU EN PREFECTURE
le 01/12/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-052-403891997-20231123-2023_062_BU

Logement T IV 92 m2 sh - 129 m2 SC

	Avant travaux SHAB : 92 m2 SC : 129 m2 Après travaux SHAB : 92 m2 SC : 131,5 m2			
	Logt	Total charges	*dont entretien ballon thermodynamique*	Total
Avant travaux 44,6369 €/m2 SC/an au 01/01/2023	479,84	25,51		505,35
Loyer maxi convention 44,9933 €/m2 SC/an au 01/01/2023	483,67			
Loyer pratiqué après travaux 44,9933 €/m2 SC/an au 01/01/2023	483,67	34,79	14,67	518,46
Plafond de loyer et forfait de charges pour le calcul de l'APL	391,61	90,71		

Logement T IV 98 m2 sh - 142 m2 SC

	Avant travaux SHAB : 98 m2 SC : 142 m2 Après travaux SHAB : 98 m2 SC : 144,5 m2			
	Logt	Total charges	*dont entretien ballon thermodynamique*	Total
Avant travaux 44,6369 €/m2 SC/an au 01/01/2023	528,20	26,27		554,47
Loyer maxi convention 44,9933 €/m2 SC/an au 01/01/2023	532,42			
Loyer pratiqué après travaux 44,9933 €/m2 SC/an au 01/01/2023	532,42	35,55	14,67	567,97
Plafond de loyer et forfait de charges pour le calcul de l'APL	391,61	90,71		

Garages
Sans objet

Les charges actuelles comprennent les provisions :

- L'entretien de la robinetterie
- L'entretien du cumulus
- L'entretien de la VMC
- Le traitement des ordures ménagères

Les charges transférées après travaux consécutives à l'installation de nouveaux équipements

- Sans objet

Les charges modifiées après travaux consécutives à l'installation de nouveaux équipements

- L'entretien du cumulus supprimé suite à l'installation du ballon thermodynamique

Les charges après travaux consécutives à l'installation de nouveaux équipements

- Le coût et l'entretien du ballon thermodynamique

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.

*****

APRES EN AVOIR DELIBERE, 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,***

REÇU EN PREFECTURE
le 01/12/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-052-403891997-20231123-2023_062_BU

- ***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.***

RESULTAT du VOTE : A L'UNANIMITÉ
Chaumont, le 23 NOVEMBRE 2023 **Le Président** **Bertrand OLLIVIER**