

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Réunion du 25 janvier 2024**OBJET :**

2 / OPERATIONS D'INVESTISSEMENT
2.3 – Opérations de réhabilitation
2.3.1 – Validations et modifications d'opérations

THONNANCE LES JOINVILLE
RUE DE LA CLAIRE FONTAINE ET RUE DE LA MAZELLE
REHABILITATION THERMIQUE DE 9 LOGEMENTS INDIVIDUELS

Délibération n° 2024 005 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. Jean-Jacques BAYER, désigné par le Conseil départemental
- M. Robert COSTANZA, désigné par le Conseil départemental,
- M. Denis FAHY, représentant des locataires,
- M. André NOIROT, désigné par le Conseil départemental,

A donné un pouvoir :

- M. Michel HUARD, désigné par le Conseil départemental, a donné pouvoir à M. Robert COSTANZA,

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 suite aux travaux de réhabilitation des 9 logements individuels situés rue La Claire Fontaine et rue Mazelle à Thonnance les Joinville.

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 572 000,00 € TTC.

Par délibération en date du 26 janvier 2023, suite à la consultation du 31 octobre 2022, le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé une augmentation de l'enveloppe financière portée de 572 000,00 € TTC à 640 000,00 € TTC (+11,89%) dont 434 978,25 € TTC d'investissement au taux de TVA de 5,5%, 145 550,79 € TTC d'investissement au taux de TVA de 10,00% et 59 470,96 € 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 9 logements, 9 étaient occupés au moment de la concertation.

9 coupons réponses ont été retournés et donc tous locataires se sont manifestés.

Les 9 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 :

Logement Type III 77 m2 sh – 111 m2 SC

	Avant travaux SHAB : 77 m2 SC : 111 m2		Après travaux SHAB : 77 m2 SC : 111 m2	
	Logt	Total charges	Dont entretien Poêle à granulés	Total
Avant travaux 45,13 €/m2 SC/an au 01/01/2024	416,76	17,16		434,58
Loyer maxi convention 47,30 €/m2 SC/an au 01/01/2024	437,49			
Loyer pratiqué après travaux 47,30 €/m2 SC/an au 01/01/2024	437,49	34,47	17,31	471,96
Plafond de loyer et forfait de charges pour le calcul de l'APL	354,51	84,42		

Logement T IV 87 m2 sh - 125 m2 SC

	Avant travaux SHAB : 87 m2 SC : 125 m2 Après travaux SHAB : 87 m2 SC : 125 m2			
	Logt	Total charges	Dont entretien Poêle à granulés	Total
Avant travaux 44,64 €/m2 SC/an au 01/01/2024	469,33	18,42		487,75
Loyer maxi convention 47,30 €/m2 SC/an au 01/01/2024	492,67			
Loyer pratiqué après travaux 47,30 €/m2 SC/an au 01/01/2024	492,67	35,73	17,31	528,40
Plafond de loyer et forfait de charges pour le calcul de l'APL	405,32	97,59		

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.

- Sans objet

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

- Le coût de l'entretien du poêle à granulés

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,**
- **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 25 janvier 2024

Le Président**Bertrand OLLIVIER**