



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION Réunion du 14 MARS 2024

OBJET:

2 / OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT

2.2 - Opérations de réhabilitation

2.2.1 – Validations et modifications d'opérations

COMMUNE DE WASSY

10 RUE DES MARTYRS DE LA RESISTANCE, REHABILITATION THERMIQUE DE 14 LOGEMENTS REPARTIS
DANS 2 BATIMENTS COLLECTIFS

Délibération n° 2024 013 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,

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

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



Siège Social

Le présent rapport a pour objet de solliciter l'accord du Bureau sur l'augmentation des loyers à la suite des travaux de réhabilitation thermique des 14 logements répartis dans 2 bâtiments collectifs situés 10 rue des Martyrs de la Résistance à Wassy.

Par délibérations en date du 30 juin 2021, et du 22 septembre 2022, le Bureau du Conseil d'Administration d'Hamaris a autorisé respectivement le lancement des études et le financement de l'opération estimée à **860.000,00 € TTC** dont **637.024,79 € TTC** d'investissement (TVA 5,5%), **167.598,06€ TTC** d'investissement (TVA 10 %) et **55.377,16 € TTC** d'entretien (TVA 10%).

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 18 novembre 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 29 novembre 2022 et un courrier personnalisé a été adressé à chaque locataire concerné le 1er décembre 2022 afin qu'il émette un avis sur le projet et l'augmentation afférente au plus tard le 2 janvier 2023.

3- Résultat du vote :

Sur les 14 logements, 14 étaient occupés au moment de la concertation. Sept coupons-réponses ont été retournés. Les sept locataires qui ont répondu ont tous exprimé 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 d'avis défavorable à cette opération, celle-ci a été acceptée.

Loyers pratiqués après travaux :

<u>Logement Type III 66 m2 sh – 99 m2 SC</u>

	Avant travaux SHAB: 66 m2 SC: 99 m2			
	Après travaux SHAB: 66 m2 SC: 99 m2			
	Logt	Total charges	Dont entretien de la chaudière individuelle au gaz	Total
Avant travaux 40,70 €/m2 SC/an au 01/01/2024	335,82	15,84		351,66
Loyer maxi convention 47,54 €/m2 SC/an au 01/01/2024	392,23			
Loyer pratiqué après travaux 47,54 €/m2 SC/an au 01/06/2024	392,23	20,55	6,83	412,78
Plafond de loyer et forfait de charges pour le calcul de l'APL	354,51	84,42		

Garages

Sans objet

Les charges actuelles comprennent les provisions :

- L'entretien de la robinetterie
- L'entretien de cumulus
- L'entretien de la ventilation naturelle
- Les charges communes
- La taxe sur les 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 de la ventilation naturelle remplacée par l'entretien de la VMC

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

• L'entretien de la chaudière individuelle gaz

Les charges supprimées après travaux.

L'entretien du cumulus.

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 cidessus,
- 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 14 MARS 2024

Le Président

Bertrand OLLIVIER