

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Réunion du 21 novembre 2024**OBJET :****2 / OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT****2.2 – Opérations de réhabilitation****2.2.1 – *Validations et modifications d'opérations*****COMMUNE DE DOULEVANT-LE-CHATEAU**
REHABILITATION THERMIQUE DE 6 LOGEMENTS – BEL AIR**Délibération n° 2024 053 BUR**

Sept 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,
- Mme Véronique MICHEL, désignée par le Conseil départemental, Vice-présidente 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,
- M. Régis ROY, Directeur clientèle,
- 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 à la suite des travaux de réhabilitation thermique des 6 logements répartis dans 3 groupes de pavillons accolés, route de Sommevoire à DOULEVANT-LE-CHATEAU.

Par délibération en date du 19 mai 2020, le Conseil d'administration a validé le Plan Stratégique du Patrimoine 2020-2027.

Par délibération en date du 30 juin 2021, le Bureau du Conseil d'administration a autorisé le lancement des études.

Par délibération en date du 20 septembre 2023, le Bureau du Conseil d'administration d'Hamaris a autorisé le financement de l'opération estimée à **402 026,84 € HT** soit **436 000,00 € TTC TVA Mixte** dont **378 223,62 € TTC** d'investissement (TVA Mixte) et **57 776,38 € 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 7 juillet 2023, 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 4 septembre 2023 et un courrier personnalisé a été adressé à chaque locataire concerné le 8 septembre 2023 afin qu'il émette un avis sur le projet et l'augmentation afférente au plus tard le 13 octobre 2023.

3- Résultat du vote :

Sur les 6 logements, 6 étaient occupés au moment de la concertation. Cinq coupons-réponses ont été retournés. Les cinq 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 :

Logement Type III 64 m2 sh – 115 m2 SC

		Avant travaux SHAB: 64 m2 SC: 115 m2 Après travaux SHAB: 64 m2 SC: 115 m2			
	Logt	Total charges	Dont entretien du poêle à granulés	Dont entretien ballon thermodynamique	Total
Avant travaux 37,33 €/m2 SC/an au 01/01/2024	357,72	39,79			397,51
Loyer maxi convention 38,52 €/m2 SC/an au 01/01/2024	369,11				
Loyer pratiqué après travaux 38,52 €/m2 SC/an au 01/06/2024	369,11	52,76	9,34	10,46	421,87
Plafond de loyer et forfait de charges pour le calcul de l'APL	354,51	71,25			

Logement Type IV 69 m2 sh – 122 m2 SC

		Avant travaux SHAB: 69 m2 SC: 122 m2 Après travaux SHAB: 69 m2 SC: 122 m2			
	Logt	Total charges	Dont entretien du poêle à granulés	Dont entretien ballon thermodynamique	Total
Avant travaux 37,33 €/m2 SC/an au 01/01/2024	379,48	41,56			421,04
Loyer maxi convention 38,52 €/m2 SC/an au 01/01/2024	391,57				
Loyer pratiqué après travaux 38,52 €/m2 SC/an au 01/06/2024	391,57	54,53	9,34	10,46	446,10
Plafond de loyer et forfait de charges pour le calcul de l'APL	405,32	84,42			

Logement Type V 90 m2 sh – 153 m2 SC

		Avant travaux SHAB: 90 m2 SC: 153 m2 Après travaux SHAB: 90 m2 SC: 153 m2			
	Logt	Total charges	Dont entretien du poêle à granulés	Dont entretien ballon thermodynamique	Total
Avant travaux 37,39 €/m2 SC/an au 01/01/2024	476,67	49,38			526,05
Loyer maxi convention 38,52 €/m2 SC/an au 01/01/2024	491,07				
Loyer pratiqué après travaux 38,52 €/m2 SC/an au 01/06/2024	491,07	62,35	9,34	10,46	553,42
Plafond de loyer et forfait de charges pour le calcul de l'APL	456,13	97,59			

Garages

Sans objet

Les charges actuelles comprennent les provisions :

- L'entretien multiservices
- L'entretien de la chaudière individuelle gaz propane
- L'entretien de la ventilation individuelle simple flux

- Les charges communes
- La taxe sur les ordures ménagères

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

- L'entretien multiservices
- L'entretien de la ventilation individuelle simple flux hygroréglable
- Les charges communes
- La taxe sur les ordures ménagères

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

- L'entretien du poêle à granulés
- L'entretien du ballon thermodynamique

Les charges supprimées après travaux.

- L'entretien de la chaudière individuelle gaz propane.


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.

Le DPE avant travaux était en G et après travaux le DPE est en D.

kWh/m ² .an	Etat Initial	Etat Projeté	Eco.
Conso Global	334,87	226,58	-32%
Chauffage	277,36	157,01	-43%
ECS	85,65	4,48	-94%

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 21 novembre 2024  Le Président Bertrand OLLIVIER