

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 LONGEAU-PERCEY
2-4 RUE DU PRE LOREL, REHABILITATION THERMIQUE DE 12 LOGEMENTS

Délibération n° 2024 055 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 12 logements situés 2-4 Rue du Pré Lorel à Longeau-Percey.

Par délibération en date du 30 juin 2021, le Bureau du Conseil d'Administration d'Hamaris a autorisé le lancement des études et le financement de l'opération estimée à **225 500,00 €** d'investissement TVA 10 %.

La délibération visée ci-dessus est complétée 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 23 novembre 2023, a fait l'objet de discussions et les associations représentatives des locataires ont émis un avis favorable.

Les travaux proposés sont :

- Dépose et évacuation de l'actuelle chaudière, des panneaux solaires
- Réfection de toiture
- Isolation thermique par l'extérieur
- Renforcement isolation du comble
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Pose de volets roulants motorisés
- Pose de chauffe-eau
- Pose VMC hygro B collective basse consommation
- Mise en sécurité électrique des logements et des parties communes
- Mise en place radiateurs intelligents avec régulation

Incidence sur le DPE de la consommation d'énergie et GES avant/après travaux :

KWh/m ² .an	Etat initial	Etat projeté	Economie en %
Consommation globale	291,246	226,635	-22,18 %
Chauffage	186,864	124,509	-33,37 %
Eau chaude sanitaire	81,059	93,851	+15,78 %

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 18 avril 2024 afin qu'il émette un avis sur le projet et l'augmentation afférente au plus tard le 24 mai 2024 et une réunion publique a eu lieu le 24 avril 2024.

3- Résultat du vote :

Sur les 12 logements, 12 étaient occupés au moment de la concertation. Neuf coupons-réponses ont été retournés. Les neuf 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 :

Exemple Logement Type III 62 m2 sh – 100 m2 SC – entrée 1

	Avant travaux SHAB: 62 m2 SC: 100 m2 Après travaux SHAB: 62 m2 SC: 100 m2			
	Logt	Total charges	Dont chauffage collectif	Total
Avant travaux 45,47 €/m2 SC/an au 01/01/2024	378,89	134,28	89,16	513,17
Loyer maxi convention 51,36 €/m2 SC/an au 01/01/2024	428,01			
Loyer pratiqué après travaux 51,36 €/m2 SC/an au 01/12/2024	428,01	37,12	0	465,13
Plafond de loyer et forfait de charges pour le calcul de l'APL	354,51	71,25		

Exemple Logement Type III 62 m2 sh – 100 m2 SC – entrée 2

	Avant travaux SHAB: 62 m2 SC: 100 m2 Après travaux SHAB: 62 m2 SC: 100 m2			
	Logt	Total charges	Dont chauffage collectif	Total
Avant travaux 50,76 €/m2 SC/an au 01/01/2024	422,98	136,93	89,16	559,91
Loyer maxi convention 51,36 €/m2 SC/an au 01/01/2024	428,01			
Loyer pratiqué après travaux 51,36 €/m2 SC/an au 01/12/2024	428,01	39,77	0	467,78
Plafond de loyer et forfait de charges pour le calcul de l'APL	354,51	71,25		

Garages

Sans objet

Les charges actuelles comprennent les provisions :

- Chauffage collectif
- Les charges d'installation individuelles (robinetterie, ventilation)
- Les charges communes
- La taxe sur les ordures ménagères
- Multiservices
- Eau chaude compteur

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.

- Eau Chaude sanitaire par ballon électrique individuel

Les charges supprimées après travaux.

- Passage d'un chauffage collectif 13°C à un chauffage individuel
- Eau chaude sanitaire collective

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 21 novembre 2024

Le Président


Bertrand OLLIVIER