

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Réunion du 21 novembre 2024

OBJET :

2 / OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT

2.4 – Opérations diverses et renouvellement de composants

2.4.1 – Validations et modifications d'opérations

COMMUNES DE VIGNORY (RUE DU GENERAL LECLERC) ET CUREL (RUE DE LA GARE)

RENOVATION D'UNE CHAUFFERIE COLLECTIVE ET CHANGEMENT D'ENERGIE

Délibération n° 2024 058 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,
- Mme Véronique MICHEL, désignée par le Conseil départemental, Vice-présidente d'Hamaris,
- 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,

Est excusé :

- M. Jean-Jacques BAYER, 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 rénovation de chaufferies collectives et du changement d'énergie à CUREL et VIGNORY.

Par délibération en date du 24 novembre 2022, le Bureau du Conseil d'Administration d'Hamaris a autorisé le lancement des études et le financement de l'opération estimée à **110 000,00 €** 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 29 février 2024, a fait l'objet de discussions et les associations représentatives des locataires ont émis un avis favorable.

1-1-Vignory :

La présente opération porte sur la rénovation d'une chaufferie collective avec changement d'énergie de 9 logements dont 2 actuellement en chauffage individuel gaz (GPL). Il a été construit en 1976 et composé comme suit :

2 appartements (1 type 4 et 1 type 5) dans le bâtiment ancienne gendarmerie

Ils sont tous équipés d'une chaudière individuelle gaz raccordée sur citerne GPL générant l'ECS. La ventilation est de type VMC individuelle.

7 appartements (2 types 2 et 5 types 3) dans les bâtiments A et B

Ils sont tous équipés d'une production d'eau chaude sanitaire individuelle électrique. Le chauffage est un chauffage collectif central fuel. La ventilation est de type VMC collective pour 4 logements et en ventilation naturelle sur 3 logements.

Les travaux proposés sont :

Dépose et évacuation de l'actuelle chaudière, de la citerne fuel associée

Mise en place d'une chaudière GPL collective raccordée sur citerne

Dépose des 2 chaudières individuelles gaz et raccordement à cette chaufferie.

Mise en œuvre de ballon d'eau chaude sanitaire dans les 2 logements précités.

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	207,242	166,322	-11,06 %
Chauffage	123,424	85,840	-21,00 %
Eau chaude sanitaire	68,565	92,675	/

1-2-Curel :

La présente opération porte sur la rénovation d'une chaufferie collective avec changement d'énergie d'un bâtiment collective composé de 12 logements sur 4 niveaux :

- 8 appartements type 3
- 4 appartements type 4

Ils sont tous équipés d'une production d'eau chaude sanitaire individuelle électrique. Le chauffage est un chauffage collectif central fuel. La ventilation est de type VNR (ventilation naturelle).

Les travaux proposés sont :

Dépose et évacuation de l'actuelle chaudière, de la citerne fuel associée
Mise en place d'une Pompe à Chaleur (PAC air/eau) et isolation du comble.

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	235,272	170,830	-27,39 %
Chauffage	131,251	67,570	-48,52 %
Eau chaude sanitaire	92,675	92,675	/

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 mars 2024 (VIGNORY) et le 06 mars 2024 (CUREL) afin qu'il émette un avis sur le projet et l'augmentation afférente au plus tard le 12 avril 2024 (VIGNORY) et le 08 avril 2024 (CUREL) et une réunion publique a eu lieu le 13 mars 2024 (VIGNORY) et le 07 mars 2024 (CUREL).

3- Résultat du vote :

Pour VIGNORY : Sur les 9 logements, 6 étaient occupés au moment de la concertation. Trois coupons-réponses ont été retournés. Les trois locataires qui ont répondu ont tous exprimé un avis défavorable 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.

Pour CUREL : Sur les 12 logements, 12 étaient occupés au moment de la concertation. Huit coupons-réponses ont été retournés. Sept locataires ont exprimé un avis favorable aux travaux et 1 a exprimé un avis défavorable 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 IV 94 m2 sh – 128 m2 SC – VIGNORY

	Avant travaux SHAB: 94 m2 SC: 128 m2 Après travaux SHAB: 94 m2 SC: 128 m2					
	Logt	Total charges	Dont chauffage collectif	Dont chaudière individuelle	Dont cumulus	Total
Avant travaux 35,14 €/m2 SC/an au 01/01/2024	374,78	31,23	0	6,83	0	406,01
Loyer maxi convention 38,26 €/m2 SC/an au 01/01/2024	406,83					
Loyer pratiqué après travaux 38,26 €/m2 SC/an au 01/12/2024	406,83	183,85	155,87	0	3,58	590,67
Plafond de loyer et forfait de charges pour le calcul de l'APL	405,32	84,42				

Garages

Sans objet

Les charges actuelles comprennent les provisions :

- Les charges d'installations individuelles (robinetterie, télédistribution, chaudière individuelle, VMC).
- Les charges communes
- La taxe sur les ordures ménagères
- Multiservices

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

- Charges individuelles de chauffage vers provision de chauffage collectif.

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
- Provision pour chauffage collectif

Les charges supprimées après travaux :

- Entretien de la chaudière individuelle

Exemple Logement Type III 63 m2 sh – 105 m2 SC – VIGNORY

	Avant travaux SHAB: 85 m2 SC: 105 m2 Après travaux SHAB: 85 m2 SC: 105 m2					
	Logt	Total charges	Dont chauffage collectif	Dont chaudière individuelle	Dont cumulus	Total
Avant travaux 35,14 €/m2 SC/an au 01/01/2024	307,45	226,40	194,84	0	3,58	533,85
Loyer maxi convention 38,26 €/m2 SC/an au 01/01/2024	334,75					
Loyer pratiqué après travaux 38,26 €/m2 SC/an au 01/12/2024	334,75	187,43	155,87	0	3,58	522,18
Plafond de loyer et forfait de charges pour le calcul de l'APL	405,32	84,42				

Garages

Sans objet

Les charges actuelles comprennent les provisions :

- Les charges d'installations individuelles (robinetterie, télédistribution, cumulus, VMC).
- Les charges communes
- La taxe sur les ordures ménagères
- Multiservices

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 :

- Diminution de la provision de chauffage collectif de 20%

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

- Sans objet

Les charges supprimées après travaux :

- Sans objet

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.

Exemple Logement Type III 59 m2 sh – 96 m2 SC – CUREL

	Avant travaux SHAB: 59 m2 SC: 96 m2 Après travaux SHAB: 59 m2 SC: 96 m2			
	Logt	Total charges	Dont entretien du chauffage collectif	Total
Avant travaux 32,07 €/m2 SC/an au 01/01/2024	256,59	114,40	95,85	370,99
Loyer maxi convention 38,26 €/m2 SC/an au 01/01/2024	306,06			
Loyer pratiqué après travaux 38,26 €/m2 SC/an au 01/12/2024	306,06	85,65	67,10	391,71
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'installations individuelles (robinetterie, ventilation naturelle, cumulus)
- Les charges communes
- La taxe sur les ordures ménagères
- Multiservices

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

- Chauffage collectif

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

- Sans objet

Les charges supprimées après travaux.

- Sans objet

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