

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****COMMUNE DE VILLIERS-LE-SEC****RUE RIOCHEY ET RUE DU LEVANT, REMPLACEMENT DE 13 CHAUDIERES INDIVIDUELLES FUEL****Délibération n° 2024 059 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 remplacement de 13 chaudières individuelles fuel Rue Riochey et Rue du Levant à VILLIERS-LE-SEC.

Par délibération en date du 25 novembre 2021, le Bureau du Conseil d'Administration d'Hamaris a autorisé le lancement des études et le financement de l'opération estimée à **260 000,00 €** 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 23 novembre 2023, a fait l'objet de discussions et les associations représentatives des locataires ont émis un avis favorable.

Les travaux proposés sont :

Remplacement de la chaudière fioul existante (production de chaleur et d'eau chaude sanitaire) en installant pour chaque logement une pompe à chaleur électrique air-eau haute température. Cet équipement permet la production individuelle de chauffage et d'E.C.S.

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	129,284	92,954	-28,10%
Chauffage	98,869	49,989	-49,44%
Eau chaude sanitaire	18,430	31,032	+68,38

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 1^{er} décembre 2023 afin qu'il émette un avis sur le projet et l'augmentation afférente au plus tard le 11 décembre 2023 et une réunion publique a eu lieu le 14 décembre 2023.

3- Résultat du vote :

Sur les 13 logements, 13 étaient occupés au moment de la concertation. Treize coupons-réponses ont été retournés. Les treize 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 IV 79 m2 sh – 82,40 m2 su

	Avant travaux SHAB: 79 m2 SU: 82,40 m2 Après travaux SHAB: 79 m2 SU: 82,40 m2			
	Logt	Total charges	Dont entretien du chauffage individuel	Total
Avant travaux 6,76€/m2 SU/mois au 01/01/2024	557,66	33,07	13,20	590,73
Loyer maxi convention 8,28€/m2 SU/mois au 01/01/2024	682,23			
Loyer pratiqué après travaux 7,31€/m2 SU/mois au 01/12/2024	602,27	32,79	12,81	635,06
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'installation individuelles (robinetterie, chaudière individuelle fuel, VMC)
- 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

- Les charges d'installation individuelles (entretien de la chaudière fioul par entretien d'une pompe à chaleur)

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

- Sans objet

Les charges supprimées après travaux.

- Sans objet

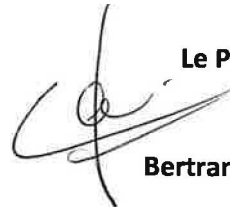
La hausse de loyer ci-dessus sera appliquée dès la fin des travaux dans les conditions fixées à l'article L442.1 du C.C.H. (Code de la Construction et de l'Habitat) – maximum de 10 % par semestre – pour les locataires en place et en totalité pour les nouveaux arrivants.

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