



GROUPE IDELIANS

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION Réunion du 18 septembre 2025

OBJET :

2 / OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT

2.2 – Opérations de réhabilitations

2.2.1 – Validations et modifications d'opérations

COMMUNE DE LANGRES REHABILITATION DE 50 LOGEMENTS COLLECTIFS – BATIMENT ARAGON

Délibération n° 2025 064 BUR

5 administrateurs composant le Bureau du Conseil d'administration sont présents, 2 administrateurs ont donné pouvoir. 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. Michel HUARD, désigné par le Conseil départemental,
- M. André NOIROT, désigné par le Conseil départemental,
- M. Denis FAHY, représentant des locataires,

Ont donné un pouvoir :

- M. Jean-Jacques BAYER, désigné par le Conseil départemental, a donné un pouvoir à M. Bertrand OLLIVIER,
- M. Robert COSTANZA, désigné par le Conseil départemental, a donné pouvoir à M. Michel HUARD,

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

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 de 50 logements collectifs, bâtiment Aragon, Avenue de la Résistance à LANGRES.

Par délibération en date du 16 octobre 2018, le Bureau du Conseil d'Administration a validé le Plan Stratégique du Patrimoine 2015-2024.

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

Par délibération en date du 25 mai 2023, le Bureau du Conseil d'administration d'Hamaris a autorisé le financement de l'opération estimé à 2 175 450,00 € HT soit 2 350 000,00 € TTC TVA Mixte dont 2 297 761,70 € TTC d'investissement et 52 238,30 € TTC d'entretien.

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 23 novembre 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 15 janvier 2024 et un courrier personnalisé a été adressé à chaque locataire concerné le 17 janvier 2024 afin qu'il émette un avis sur le projet et l'augmentation afférente au plus tard le 20 février 2024.

3– Résultat du vote :

Sur les 50 logements, les 50 étaient occupés au moment de la concertation. 7 coupons-réponses ont été retournés. Les sept locataires qui ont répondu ont 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 I 35 m2 sh – 65,42 m2 SC		Avant travaux SHAB: 35 m2 SC: 65,42 m2 Après travaux SHAB: 35 m2 SC: 63,42 m2		
	Logt	Total charges	Dont chauffage	Total
Avant travaux 38,83 €/m2 SC/an au 01/01/2025	211,68	67,74	35,46	279,42
Loyer maxi convention 52,99 €/m2 SC/an au 01/01/2025	280,05			
Loyer pratiqué après travaux 39,18 €/m2 SC/an au 01/09/2025	280,05	60,65	28,37	340,70
Plafond de loyer et forfait de charges pour le calcul de l'APL	260,82	58,08		

Logement Type II 49 m2 sh – 92,10 m2 SC

		Avant travaux SHAB: 49 m2 SC: 92,10 m2 Après travaux SHAB: 49 m2 SC: 90,10 m2		
	Logt	Total charges	Dont chauffage	Total
Avant travaux 40,28 €/m2 SC/an au 01/01/2025	309,17	92,62	49,64	401,79
Loyer maxi convention 52,99 €/m2 SC/an au 01/01/2025	397,87			
Loyer pratiqué après travaux 52,99 €/m2 SC/an au 01/09/2025	380,19	82,69	39,71	480,56
Plafond de loyer et forfait de charges pour le calcul de l'APL	316,17	58,08		

Logement Type III 72 m2 sh – 112,20 m2 SC

		Avant travaux SHAB: 72 m2 SC: 112,20 m2 Après travaux SHAB: 72 m2 SC: 110,20 m2		
	Logt	Total charges	Dont chauffage	Total
Avant travaux 36,49 €/m2 SC/an au 01/01/2025	340,54	124,91	77,99	465,45
Loyer maxi convention 52,99 €/m2 SC/an au 01/01/2025	486,62			
Loyer pratiqué après travaux 52,99 €/m2 SC/an au 01/09/2025	486,62	109,31	62,39	595,93
Plafond de loyer et forfait de charges pour le calcul de l'APL	354,51	71,25		

Logement Type IV 85 m2 sh – 129 m2 SC

		Avant travaux SHAB: 85 m2 SC: 129 m2 Après travaux SHAB: 85 m2 SC: 127,10 m2		
	Logt	Total charges	Dont chauffage	Total
Avant travaux 52,78 €/m2 SC/an au 01/01/2025	567,43	130,16	86,09	697,59
Loyer maxi convention 52,99 €/m2 SC/an au 01/01/2025	561,25			
Loyer pratiqué après travaux 52,99 €/m2 SC/an au 01/09/2025	533,09	112,94	68,87	674,19
Plafond de loyer et forfait de charges pour le calcul de l'APL	405,32	84,42		

Les 27 logements loués par l'association du PHILL bénéficient d'une réduction de loyer d'en moyenne 20%.

Garages

Sans objet

Les charges actuelles comprennent les provisions :

- Les charges communes
- Les charges pour le chauffage et les répartiteurs de frais de chauffage
- L'entretien multiservices
- L'entretien du cumulus
- L'entretien de la VMC

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

- Les charges communes
- L'entretien multiservices
- L'entretien du cumulus
- L'entretien de la VMC

Les charges diminuées après travaux.

- Les charges pour le chauffage et les répartiteurs de frais de chauffage

Les charges ajoutées 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.

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

kWh/m².an	Etat Initial	Etat Projeté	Eco.
Conso Global	201	149	-25%
Chauffage	94,24	41,51	-55%
ECS	88,77	95.92	+8%

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 18 septembre 2025	 Le Président Bertrand OLLIVIER