

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Réunion du 22 janvier 2026

OBJET :

2 / OPERATIONS D'INVESTISSEMENT

2.2 Opération de réhabilitation

2.2.1 – Validations et modifications d'opérations

COMMUNE DE JOINVILLE

OPERATIONS DE REHABILITATION ET DE RESTRUCTURATION DU QUARTIER DE LA MADELEINE

**A/ Réhabilitation de 114 logements répartis dans 12 bâtiments
et aménagements des espaces extérieurs**

**B/ Restructuration de 32 en 20 logements répartis dans 8 bâtiments
et aménagements des espaces extérieurs**

Délibération n° 2026 004 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. Denis FAHY, représentant des locataires (CNL),
- M. Michel HUARD, désigné par le Conseil départemental,
- Mme Marie-Noëlle HUBERT, désignée par la Caisse d'Allocations Familiales de la Haute-Marne,
- 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,
- Mme Cindy SCHMITT, Assistante de Direction.

Le nombre de membres de Bureau présents ou représentés s'avérant au moins égal au 2/3 de celui des membres ayant voix délibérative, le Bureau peut valablement délibérer.

Monsieur Bertrand OLLIVIER préside cette réunion.

Madame Cindy SCHMITT remplit les fonctions de secrétaire de séance.

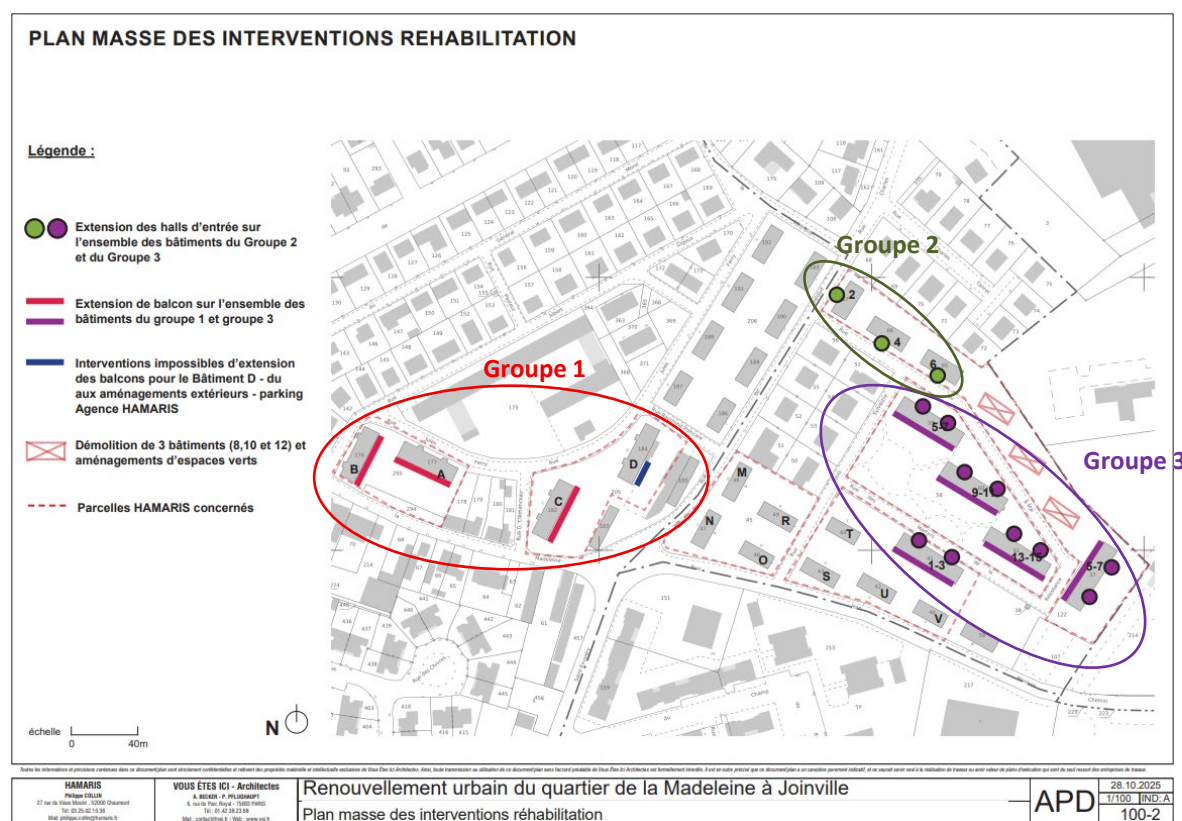
L'objet du présent rapport est de solliciter l'accord du Bureau sur le plan de financement prévisionnel pour la réhabilitation de 114 logements collectifs dans 12 bâtiments répartis en 3 groupes* et la restructuration de 32 logements en 20 logements dans 8 bâtiments répartis en 2 groupes*.

Par délibération en date du 26 octobre 2023, le Conseil d'Administration d'Hamaris a validé le projet de renouvellement urbain sur la commune de Joinville, ainsi que la désaffectation et la démolition du bâtiment W sis 8 Rue Jean MERMOZ à JOINVILLE.

Les prestations envisagées pour cette opération, sur la base des études menées par l'agence d'architecture « Vous Etes Ici » ont été présentées au Directeur Général ainsi qu'aux responsables de la Direction financière et de la Direction clientèle en phase Avant-Projet Sommaire et aux représentants des locataires ainsi qu'aux locataires en phase APD.

- Les groupes mentionnés ci-dessous sont issus de l'analyse diagnostique de la maîtrise d'œuvre qui a répartis les logements en groupes homogènes selon leur typologie et leurs modes de chauffage actuels. Cette répartition est conservée dans la présente délibération afin de faciliter la compréhension du projet.

A/ Réhabilitation



Adresses bâtiments :

- **Groupe 1** : 42 logements collectifs - (1, 2, 3, 7) Rue Jules Ferry, (1-3) Rue Albert Gigoux, (1-3) Rue Georges Clemenceau : mise en service en 1956 et 1957
- **Groupe 2** : 12 logements 2, 4, 6 rue du 8 Mai : mise en service 1968
- **Groupe 3** : 60 logements Rue du 8 Mai (5-7; 9-11; 13-15) : mise en service 1966, Rue des Martyrs de la Résistance (1-3; 5-7) : mise en service 1968

Le DPE avant travaux est en D et la projection après travaux sera en C.

Les prestations communes aux 3 groupes, retenues pour cette opération sont les suivantes :

- Réhabilitation thermique – ITE + bardage/habillage
- Remplacement des menuiseries extérieures

- Rénovation des halls et des cages d'escaliers
- Mise en place d'une VMC hygro B
- Réfection des salles de bains
- Mise en sécurité gaz / électricité et des personnes
- Aménagements paysagers – amélioration du cadre de vie

Prestations particulières :

Groupe 1 :

- Remplacement des chaudières individuelles gaz (bâtiments A et B)
- Agrandissement des balcons

Groupe 2 :

- Agrandissement des halls d'entrée avec amélioration des normes PMR et réfection des cages d'escalier

Groupe 3 :

- Mise en place d'une PAC air/eau avec appoint gaz
- Mise en place de ballons électriques 3 ★
- Agrandissement des halls d'entrée avec amélioration des normes PMR

Coût de l'opération

L'enveloppe financière des travaux est estimée à :

- Groupe 1 : 2 925 000 € TTC soit 69 642,86 € TTC par logements
- Groupe 2 : 1 040 000 € TTC soit 86 666,67 € TTC par logements
- Groupe 3 : 4 975 000 € TTC soit 82 916,67 € TTC par logements

Soit une enveloppe financière totale des travaux, estimée à 9 020 000 € TTC dont 2 424 774,06 € TTC d'investissement (TVA 5,5%), 6 535 850,94 TTC d'investissement (TVA 10%), 59 375,00 € TTC d'entretien (TVA 10%) et 827 299,88 TTC de charge foncière (aménagement paysager et VRD).



Illustration extension des halls

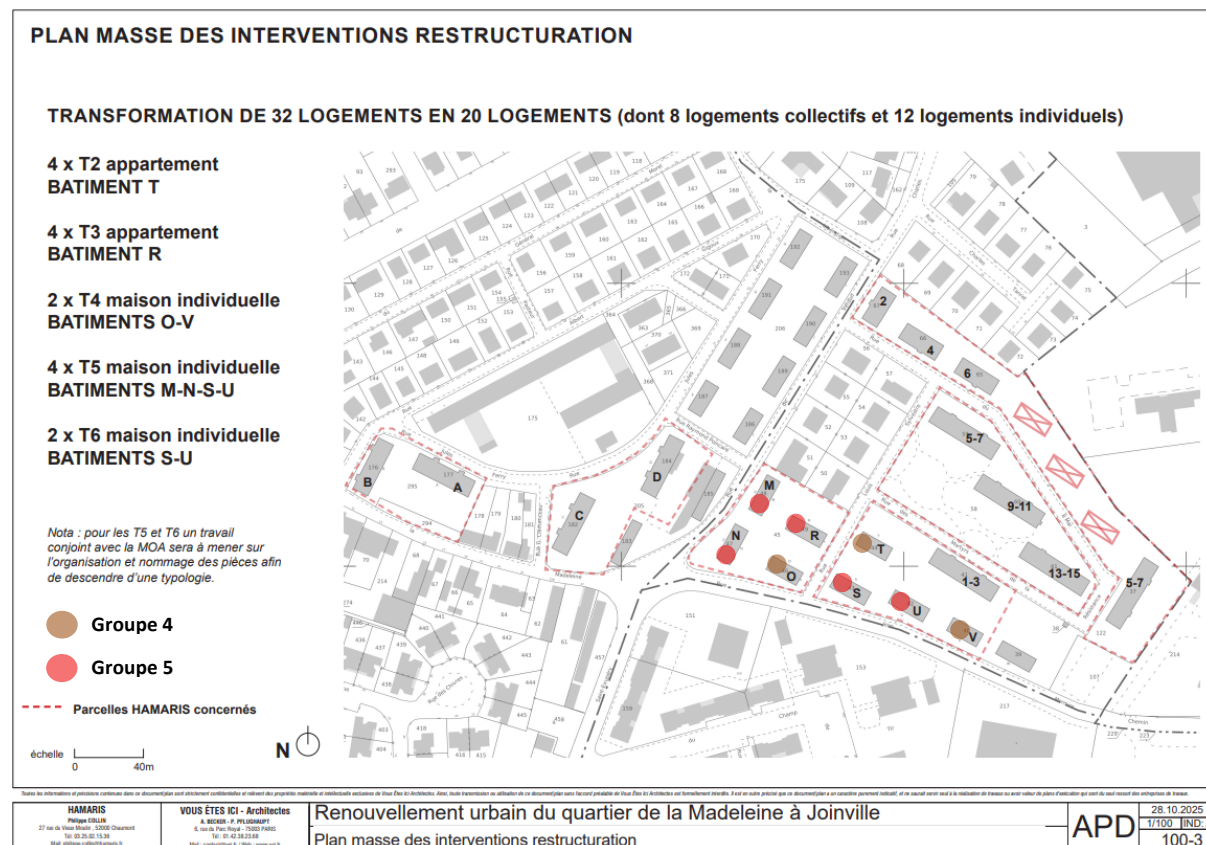


Illustration : agrandissement des balcons



Vue d'ensemble bâtiment A et B

B/ Restructuration



Adresses bâtiments :

- **Groupe 4** : bâtiments O, V, T (1 - 6 rue Louis Sylvestre, 6 rue Jean Mermoz) : mise en service en 1962 et 1965.
- **Groupe 5** : bâtiments M, N, S, U, R (13 - 15 rue de Verdun, 8 rue Louis Sylvestre, 2 - 4 rue Jean Mermoz mise en service en 1962 et 1965.

L'opération consiste en :

- La restructuration de 32 logements collectifs repartis en 8 bâtiments en 20 logements (version de base) ou 24 logements (variante : réhabilitation lourde des bâtiments U et V sans restructuration typologique).
- L'enjeu de rééquilibrage typologique en transformant les logements actuels (T3 et T4) dont les petites surfaces ne répondent plus aux standards actuels en les transformant en T4, T5 et T6 Duplex avec une amélioration des surfaces et une diminution des appartements.
- Création d'une offre nouvelle type maison de ville.

Base :

		ETAT INITIAL					ETAT PROJETE (BASE)					
		Nbre Logt / Bât	T2	T3	T4	T5	Nbre Logt / Bât	T2	T3	T4	T5	T6
SHAB (m2)				58,3	62,8			51,85	62,15	93	112,7	128
Groupe 4	BATIMENT O	4		4			2			2		
Groupe 4	BATIMENT T	4		4			4	4				
Groupe 4	BATIMENT V	4		4			2			2		
Groupe 5	BATIMENT M	4			4		2				2	
Groupe 5	BATIMENT N	4			4		2				2	
Groupe 5	BATIMENT R	4			4		4		4			
Groupe 5	BATIMENT S	4			4		2				1	1
Groupe 5	BATIMENT U	4			4		2				1	1
TOTAL		32		12	20		20	4	4	4	6	2
SHAB estimée		1955,60		699,60	1256,00		1760,2	207,4	248,60	372	676,2	256

Variante :

		ETAT INITIAL					ETAT PROJETE (VARIANTE)							
		Nbre Logt / Bât	T2	T3	T4	T5	Nbre Logt / Bât	T2	T3 variante	T3	T4 (variante)	T4	T5	T6
SHAB (m2)				58,3	62,8			51,85	53,3	62,15	62,8	93	112,7	128
Groupe 4	BATIMENT O	4		4			2					2		
Groupe 4	BATIMENT T	4		4			4	4						
Groupe 4	BATIMENT V	4		4			4		4					
Groupe 5	BATIMENT M	4			4		2						2	
Groupe 5	BATIMENT N	4			4		2						2	
Groupe 5	BATIMENT R	4			4		4			4				
Groupe 5	BATIMENT S	4			4		2						1	1
Groupe 5	BATIMENT U	4			4		4				4			
TOTAL		32		12	20		24	4	4	4	4	2	5	1
SHAB estimée		1955,60		699,60	1256,00		1797,9	207,4	213,2	248,60	251,20	186	563,5	128

Le DPE avant travaux est en D et la projection après travaux sera en B (pour les bâtiments U et V réhabilités).

Les prestations retenues pour cette opération sont les suivantes :

- Réhabilitation thermique – ITE + enduit
- Habillage des façades
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Transformation de typologie
- Poêles à granulés + radiateurs électriques en appoint + ballons thermodynamiques (bâtiments O, V, M, N, S et U version de base)
- Radiateurs électriques + ballons thermodynamiques (bâtiments T et R)
- Radiateurs électriques + ballons électriques 3* (bâtiments U et V variante réhabilitation)
- Aménagements paysagers – amélioration du cadre de vie

Coût de l'opération

L'enveloppe financière des travaux est estimée sur la variante réhabilitation (bâtiments U et V) et la restructuration (bâtiments M, N, O, R, S et T) à 2 955 000,00 € TTC dont 697 126,88 € TTC d'investissement (TVA 5,5%), 2 232 873,12 TTC d'investissement (TVA 10 %) et 25 000,00 € TTC d'entretien (TVA 10%)

Nota : au vu des coûts importants annoncés par la maîtrise d'œuvre en phase APD, il lui a été demandé d'étudier en phase PRO et jusqu'à la consultation la variante réhabilitation pour les bâtiments U et V :

- . Base : restructuration selon le projet présenté en APD
- . Variante : restructuration de 6 des 8 bâtiments + réhabilitations lourde

En fonction des réponses des entreprises Hamaris aura peut-être la possibilité de rester sur la restructuration des 8 bâtiments. Dans le cas contraire, les bâtiments U et V seront réhabilités sans restructuration typologique. Le nombre de logements passera donc de 32 à 24 logements
L'incidence financière en moins-value de la variante est prise en compte dans cette délibération

Pièces jointes en annexe : plans de financement

Monsieur OLLIVIER a quitté la séance et ne prend part ni au débat, ni au vote.

APRES EN AVOIR DELIBERE, le Bureau du Conseil d'administration DECIDE, à l'unanimité :

- **D'arrêter comme ci-dessus les coûts prévisionnels,**
- **D'autoriser le Directeur général :**
 - **à poursuivre cette opération conformément aux modalités exposées,**
 - **à procéder à l'attribution, après avis le cas échéant de la Commission d'Appels d'Offres, des marchés et de tous les services nécessaires à la mise en place de ceux-ci conformément à la réglementation applicable à la commande publique,**
 - **à conclure et signer les marchés, contrats et conventions à intervenir y compris les éventuels avenants supérieurs à 5% après avis de la Commission d'Appel d'Offres le cas échéant,**
 - **à signer toutes les pièces administratives, juridiques, techniques et financières relatives à ce marché, (pièces d'urbanisme, permis de construire, déclaration de travaux, ordres de services...)**
 - **à prendre toutes les dispositions utiles à la réalisation de ce projet,**
 - **à régler les sommes dues au titre de ce programme, même en cas de dépassement, ce sous réserve qu'elles demeurent dans le cadre financier global prévisionnel.**
- **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 22 janvier 2026	Le Président Bertrand OLLIVIER