

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Du 11 JUIN 2026 à 09H30

OBJET :

8 / PLAN SIMPLIFIE DE STRATEGIE ENERGETIQUE ET DE DECARBONATION DU PATRIMOINE

Délibération n° 2026 018 CA

16 administrateurs sont présents, 4 administrateurs ont donné un pouvoir, le quorum est atteint.

Sont présents :

M. Bertrand OLLIVIER, Président, désigné par le Conseil Départemental,
Mme Véronique MICHEL, vice-présidente, désignée par le Conseil départemental,
M. Michel ANDRÉ, désigné par le Conseil départemental,
M. Jean-Jacques BAYER, désigné par le Conseil départemental,
M. Jean-Pierre BRUNSEAUX, désigné par l'U.D.A.F de la Haute-Marne,
M. Serge BURTE, élu par les locataires,
M. Daniel CARRARD, désigné par le Conseil Départemental,
Mme Michelle COLLARD, élue par les locataires,
Mme Nathalie CORTINOVIS, désignée par la Caisse d'Allocations Familiales de la Haute-Marne,
M. Manuel GALLAND, désigné par l'Union Départementale C.G.T,
M. Olivier GIRARDOT, désigné par l'union départemental CFDT,
M. Michel HUARD, désigné par le Conseil Départemental,
M. Dominique MERCIER, désigné par le Conseil Départemental,
M. André NOIROT, désigné par le Conseil Départemental,
M. Dominique THIEBAUD, désigné par le Conseil départemental,
M. Damien THIÉRIOT, désigné par le Conseil Départemental

Sont représentés :

Mme le Préfet de la Haute Marne, représentée par Mme Nelly ROBERT, cheffe du service habitat et construction (DDT) et M. Eric RICCARDI, Chef de pôle logement social et politiques territoriales (DDT), Mme Sophie DELONG, désignée par le Conseil Départemental (pouvoir à M. OLLIVIER), M. Denis FAHY, élu par les locataires (pouvoir à M. BURTE), Mme Anne-Marie GORSE, désignée par le Conseil Départemental (pouvoir à M. GALLAND), M. François ROBIN, représentant une association œuvrant dans le domaine de l'insertion (pouvoir à M. HUARD),

Sont excusés :

M. Thierry DEGLIN, désigné par les associés des collecteurs du 1% logement, Mme Sophie PY-FOURES, commissaire aux comptes, société KPMG,

Sont absentes :

Mme Anne CARDINAL, désignée par le Conseil départemental, Mme Nicole MIRON, élue par les locataires,

Assistent en outre à la réunion :

M. Jacques CHAMBAUD, Directeur général, Mme Sandra CATTAN, Directrice des ressources internes, Directrice générale adjointe, M. Christophe LEGROS, Directeur patrimoine, Mme Coralie LOZANO, Secrétaire du CSE, Mme Corinne MORO, Directrice financière, M. Régis ROY, Directeur clientèle, 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
www.hamaris.fr



RCS Chaumont B 403 891 997 (96 B 12)



Conseil départemental de la Haute-Marne, partenaire de votre cadre de vie

L'objet du présent rapport est de présenter au Conseil d'Administration le Plan Simplifié de Stratégie et de Décarbonation (PSSD) du patrimoine d'HAMARIS pour la période 2025 à 2034.

Par délibération en date du 24 avril 2025, le Conseil d'Administration d'HAMARIS a approuvé le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) dans son scénario 2.

Par délibération en date du 11 juin 2026, le Conseil d'Administration d'HAMARIS a examiné la mise à jour du Plan Stratégique de Patrimoine.

Lors du Congrès Hlm 2023, le Gouvernement a signé avec le Mouvement Hlm des engagements pour la transition écologique et la production de logements sociaux impliquant initialement un soutien financier de l'État à la rénovation énergétique de 1,2 milliard d'euros, pour la période 2024-2026 (400 M€ par an). L'octroi de ces aides était conditionné à l'élaboration par chaque organisme d'un « Plan Simplifié de Stratégie Énergétique et Décarbonation ».

Le PSSD visait la programmation des investissements en rénovation énergétique, à un horizon de 10 ans, afin de répondre aux enjeux suivants :

- Développer une vision stratégique du parc social dans le but d'atteindre les objectifs de transition écologique, notamment ceux fixés par la loi Climat et Résilience (éradication, par étapes, des étiquettes E, F et G, d'ici 2034) ;
- Programmer la décarbonation des sources d'énergie du parc social ;
- Adapter le parc locatif social aux enjeux environnementaux de demain, au-delà de la performance énergétique, telles que l'évaluation et l'adaptation du parc existant sur le sujet du confort d'été.

En 2024, de nombreux échanges ont eu lieu entre la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) et l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) afin d'établir le contenu du PSSD. Il n'est toujours pas arrêté à ce jour.

Cependant, dès juin 2024, l'Etat a gelé les crédits prévus à hauteur de 175,2 M€. Ils ont été dégelés sans report du reliquat en 2025 et supprimés en 2026.

Face à cette situation, l'Union sociale pour l'habitat (USH) a dénoncé le désengagement de l'État en faveur de la décarbonation du parc social et a considéré que la contrepartie des engagements signés en 2023 devenait caduque.

A la suite de ces échanges, la DHUP a ainsi confirmé « *que l'obtention des aides dédiées à la rénovation et aux changements de vecteurs énergétiques n'est pas conditionnée à la réalisation préalable d'un PSSD. Toutefois, sa réalisation reste fortement encouragée* ». « *Ces éléments ne sont donc pas à remettre aux gestionnaires et délégataires respectifs, dans le cadre des demandes d'aides à la rénovation énergétique (passées et à venir, le cas échéant)* ».

L'USH rappelle néanmoins l'intérêt pour chaque organisme de définir une stratégie de rénovation de son patrimoine permettant le respect des objectifs du Plan National Bas Carbone.

Le PSSD est pour le bailleur, couplé avec son PSP, l'outil qui lui permet de se fixer des objectifs de décarbonation du patrimoine.

Comme tous les bailleurs, Hamaris est confronté à des enjeux majeurs liés à la performance énergétique des bâtiments, à la maîtrise des charges locatives, à l'amélioration du confort des occupants et à la réduction de l'empreinte carbone de ses activités.

Afin de répondre à ces enjeux, Hamaris a engagé une démarche d'analyse de son patrimoine permettant :

- d'établir un état des lieux énergétique et carbone de l'ensemble du parc ;
- d'identifier les immeubles prioritaires nécessitant des interventions ;
- de définir une trajectoire pluriannuelle de rénovation énergétique ;
- de programmer les investissements nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés ;
- d'anticiper les évolutions réglementaires relatives à la performance énergétique des bâtiments;

Cette démarche a été conduite parallèlement à l'élaboration du PSP 2025-2034 .

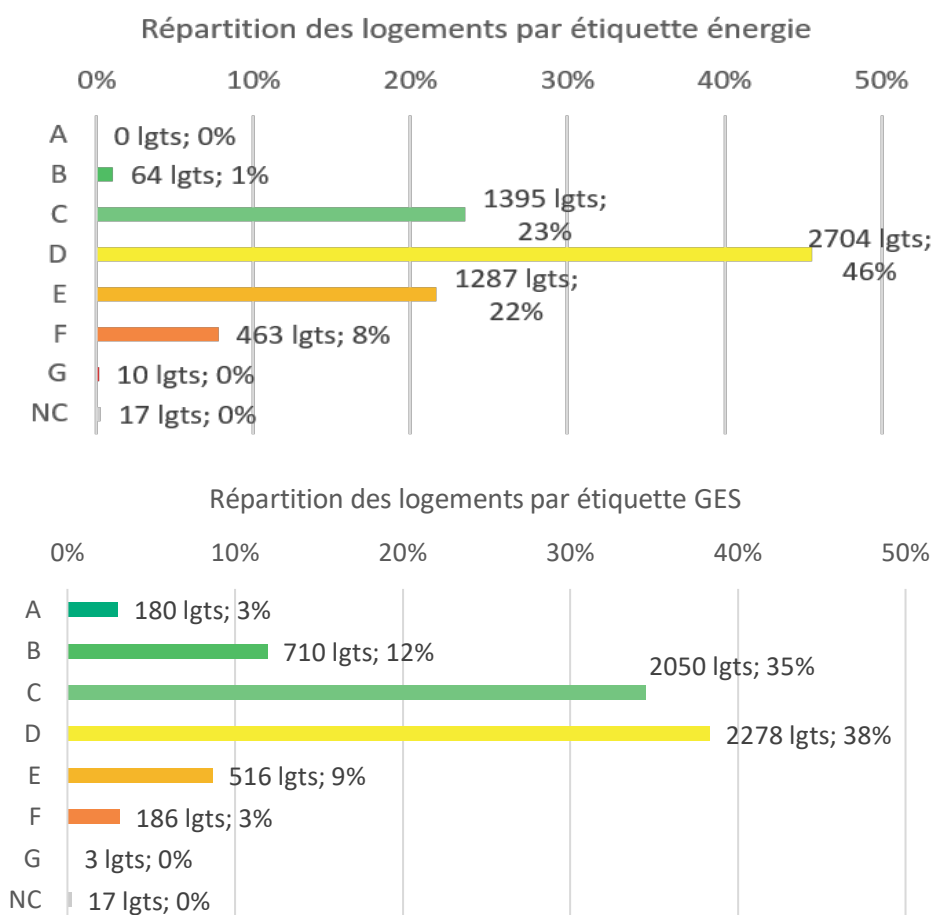
Elle a également été enrichie par le travail partenarial conduit au niveau régional en 2025 par l'Union Régionale des organismes HLM du Grand-Est (UR-GE) dans le cadre de l'étude « Trajectoire de décarbonation à l'échelle du parc locatif social du Grand-Est ». La fiche concernant Hamaris à l'horizon 2050 est jointe en annexe.

Le Plan Simplifié de Stratégie Énergétique et de Décarbonation (PSSED), élaboré pour la période 2025-2034, constitue le document de référence de l'Office en matière de rénovation énergétique et de décarbonation.

Synthèse du PSSED

- Evaluation globale Energétique.

Concernant ses étiquettes énergies, Hamaris dispose d'une part de D et E conséquente (respectivement 46% et 22%). La performance GES du parc est en revanche meilleure, avec une part de A, B et C cumulée de 50%.



- Mix Énergétique.

La répartition des modes de chauffage du parc d'Hamaris est assez hétérogène, avec 3 vecteurs majeurs : gaz (53%), chauffage urbain (19%), et électricité (16%).

A l'inverse, le fuel représente encore 10% du mix énergétique du parc.

Vecteur de chauffage	Nombre de logements	Part de logements
Ind. Fuel	123	2%
Coll. Fuel	502	8%
Ind. Gaz propane	411	7%
Coll. Gaz propane	68	1%
Ind. Gaz naturel	1385	23%
Col. Gaz naturel	1283	22%
Réseau de Chaleur Urbain	1121	19%
Electrique	940	16%
Electrique ENR	23	0%
Granulés	53	1%
Granulés + Electrique	19	0%
Sans chauffage	12	0%
TOTAL	5940	100%

✓ Programme d'investissement.

L'élaboration d'une programmation d'investissement visant à éradiquer les DPE F en 2027 et E en 2033 est intégrée dans le PSP. Les DPE G sont d'ores et déjà traités.

Ce programme représente :

- ✓ 685 logements réhabilités
- ✓ 300 logements en changement de vecteur seul
- ✓ 173 logements avec du renouvellement de composants
- ✓ 111 logements en démolition
- ✓ 12 logements en vente
- ✓ 30 logements avec des corrections de DPE ou des DPE en commande.

- Décarbonation du patrimoine.

Les investissements prévus par Hamaris dans le PSP 2025-2034, notamment en matière de changement de vecteur et de rénovation énergétique, permettent de réduire à la fois l'intensité énergétique et l'intensité carbone.

Ainsi, la consommation de kilowatts d'énergie finale par m2 baisse de 26% sur la période. Les effets sur la production de carbone sont plus forts, avec une diminution de 45% des émissions.

S'agissant des énergies fossiles, Hamaris poursuit l'éradication des chaudières au fioul avec une baisse de 78 % à horizon 2035 et à une diminution de plus de 50 % de sa consommation de gaz à la même échéance.

	2024	2030	2035	Variation entre 2024 et 2035
Evolution de l'intensité énergétique moyenne du patrimoine (kVEF/m2)	159	129	117	-26%
Evolution de l'intensité carbone moyenne du patrimoine (kgCO2e/m2)	30	21	17	-45%

La mixité des vecteurs énergétiques s'avère nécessaire dans notre territoire rural. Les dernières expériences en matière de changement de vecteur démontrent les limites techniques et financières d'une l'électrification complète (puissance délivrée par ENEDIS, coûts d'alimentation et d'entretien des équipements ...).

Dans la nécessaire sortie de la dépendance aux énergies fossiles, Hamaris soutient également toutes les solutions techniques permettant de maîtriser les coûts de chauffage et d'entretien des installations aux bénéfices de ses locataires (hybridation, gaz vert, bois, réseau de chaleur, ...).

- **Suivi et actualisation**

Une présentation annuelle de l'état d'avancement du PSSED et des indicateurs de suivi associés sera faite au Conseil d'Administration parallèlement au suivi du PSP.

Le PSSED pourra être actualisé et ajusté en fonction des évolutions réglementaires, techniques, financières ou patrimoniales.

Pièces jointes en annexe :

Rapport de présentation du PSSED D'HAMARIS 2025/2034

Fiche Hamaris, étude « Trajectoire de décarbonation à l'échelle du parc locatif social du Grand-Est »

APRES EN AVOIR DELIBERE, le Conseil d'Administration DECIDE, à l'unanimité :

- ✓ **D'approuver le Plan Simplifié de Stratégie et de Décarbonation (PSSED) du patrimoine d'HAMARIS 2025/2034,**
- ✓ **D'autoriser le Directeur Général à mettre en œuvre toutes les dispositions nécessaires à la bonne exécution de celui-ci.**

RESULTAT du VOTE : A l'unanimité
Chaumont, le 11 juin 2026  Le Président Bertrand OLLIVIER