REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-052-403891997-20261022-2026_027_CA

Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE

GROUPE IDELIANS

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Du 22 OCTOBRE 2026 à 10H00

OBJET :

6 / SUIVI ET AJUSTEMENT DU PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE 2025-2034

Délibération n° 2026 027 CA

18 administrateurs sont présents, 2 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. 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. Thierry DEGLIN, désigné par les associés des collecteurs du 1% logement,
Mme Sophie DELONG, désignée par le Conseil Départemental,
M. Denis FAHY, élu par les locataires,
M. Manuel GALLAND, désigné par l'Union Départementale C.G.T,
M. Olivier GIRARDOT, désigné par l'union départemental CFDT,
Mme Anne-Marie GORSE, désignée par le Conseil départemental,
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. Damien THIERIOT, désigné par le Conseil Départemental

Sont représentés :
Mme le Préfet de la Haute Marne, représentée par Mme Laura BECK, Cheffe du Bureau de l'Habitat (DDT), M. Michel ANDRÉ, désigné par le Conseil départemental (pouvoir à M. OLLIVIER), , M. François ROBIN, représentant une association œuvrant dans le domaine de l'insertion (pouvoir à M. HUARD),

Sont excusées :
Mme Coralie LOZANO, Secrétaire du CSE, Mme Sophie PY-FOURES**,** commissaire aux comptes, société KPMG,

Sont absents :
Mme Anne CARDINAL, désignée par le Conseil départemental, Mme Nicole MIRON, élue par les locataires, M. Dominique THIEBAUD, désigné par le Conseil départemental,

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 Corinne MORO, Directrice financière, M. Régis ROY, Directeur clientèle, Cindy SCHMITT, assistante de Direction.

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-052-403891997-20261022-2026_027_CA

Lors de sa séance du 24 avril 2025, le Conseil d'Administration d'Hamaris à approuvé à l'unanimité le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) fléchant les investissements patrimoniaux de l'office pour la période 2025 à 2034.

Le PSP a été élaboré dans une période encore instable réglementairement, en particulier pour ce qui concernait la réalisation et la fiabilisation des Diagnostics de Performance Energétique (DPE). Aussi, nous avions étudié et présenté 2 scénarios d'investissement au Conseil d'administration qui avait opté pour l'approbation du scénario alternatif n°2.

L'option retenue tenait compte des réalités pratiques d'exécution du plan (dispersion du patrimoine et multiples petites opérations, capacité à faire des services d'Hamaris et du tissu d'entreprises locales). Elle préservait mieux les capacités financières de l'office en limitant son endettement. Elle impliquait cependant une éradication incomplète des DPE E, 377 logts restant à traiter à l'échéance 2034.

Lors de sa séance du 11 juin 2026, le Conseil d'Administration d'Hamaris à approuvé à l'unanimité l'actualisation et l'évolution du Plan Stratégique de Patrimoine 2025-2034 d'HAMARIS,

Le Conseil d'Administration avait également souhaité la mise en place d'une présentation annuelle de l'exécution du PSP, tenant compte des évolutions techniques, réglementaires et financières, et permettant d'infléchir la trajectoire projetée. C'est l'objet du présent rapport.

Depuis sa finalisation et son approbation début 2025, les services d'Hamaris ont affiné, fiabilisé et ajusté le PSP :

- Sur les diagnostics DPE intégrés dans notre base patrimoine
- Sur le calendrier de réalisation et les arbitrages opérationnels (réhabilitation thermique des 240 logements Ouches-Turenne à Langres)
- Sur la rénovation urbaine du Quartier Neuf de Langres qui doit faire l'objet d'une étude globale en 2026 pour arrêter une programmation précise début 2027.

Ce travail nous permet de présenter un ajustement de la trajectoire du PSP traitant l'intégralité des DSPE E/F et G à l'horizon 2034 conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience et d'inscrire l'ensemble des investissements prévisionnels nécessaires au renouvellement urbain des quartiers de Langres.

Les évolutions principales validées par le Conseil d'Administration sont :

- Un investissement global supplémentaire de 25 M€
- Le nombre total de logements réhabilités passe de 1288 à 1633 (+345)
- L'ajustement du PSP tenant compte des modifications de calcul des DPE permet d'éradiquer complétement les étiquettes E/F/G dans les délais de la loi Climat et Résilience (0 DPE E en 2034)
- Le traitement de l'ensemble des immeubles du Quartier QPV de Langres à l'horizon 2034.

Depuis sa dernière validation en juin 2026, les services d'Hamaris ont affiné, fiabilisé et ajusté le PSP :

- Sur la mise à jour des plans de financement des opérations suivant leurs validations au Bureau du Conseil d'Administrations
- Sur la mise à jour des années de mise en chantier effectives des opérations de réhabilitations
- Sur la programmation des changements de vecteur de chauffage

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-052-403891997-20261022-2026_027_CA

Ajustement des investissements :

		2025	2026	2027	2028 à 2029	2030 à 2031	2032 à 2034	Total
Réhabilitation (globale, thermique, partielle)	PSP 2025	12 358 000 €	13 246 750 €	10 818 125 €	15 767 750 €	18 952 500 €	10 288 375 €	**81 431 500 €**
	PSP 06/2026	12 358 000 €	12 494 087 €	10 593 914 €	24 349 374 €	17 731 056 €	28 283 801 €	**105 810 232 €**
Renouvellement de composant	PSP 2025	2 497 000 €	3 045 000 €	2 388 296 €	3 586 000 €	4 371 100 €	7 047 000 €	**22 934 396 €**
	PSP 06/2026	2 497 000 €	3 045 000 €	2 388 296 €	3 415 456 €	4 732 359 €	7 499 910 €	**23 578 020 €**
Construction neuve / Acquistion Amélioration		730 282 €	5 603 962 €	10 287 174 €	12 078 520 €	6 792 960 €	8 550 000 €	**44 042 898 €**
Démolition	PSP 2025	536 000 €	0 €	864 000 €	576 000 €	1 296 000 €	1 440 000 €	**4 712 000 €**
	PSP 06/2026	536 000 €	0 €	864 000 €	576 000 €	1 296 000 €	1 920 000 €	**5 192 000 €**
Total	PSP 2025	16 121 282 €	21 895 712 €	24 357 595 €	32 008 270 €	31 412 560 €	27 325 375 €	**153 120 794 €**
	PSP 06/2026	16 121 282 €	21 143 049 €	24 133 384 €	40 419 350 €	30 552 375 €	46 253 711 €	**178 623 151 €**
	Inv. Annuel	16 121 282 €	21 143 049 €	24 133 384 €	20 209 675 €	15 276 187 €	15 417 904 €	**17 862 315 €**

Gros entretien		2 756 335 €	2 815 173 €	2 596 294 €	5 074 830 €	4 893 364 €	4 851 727 €	**22 987 724 €**
Maintenance courante		949 540 €	928 802 €	908 210 €	1 710 424 €	1 595 077 €	1 454 683 €	**7 546 737 €**
Total	PSP 2025	19 827 158 €	25 639 687 €	27 862 100 €	38 793 524 €	37 901 001 €	33 631 785 €	**183 655 255 €**
	PSP 06/2026	19 827 158 €	24 887 024 €	27 637 889 €	47 204 604 €	37 040 816 €	52 560 121 €	**209 157 611 €**

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total
Réhabilitation (globale, thermique, partielle)	PSP 10/26	15 773 000 €	5 918 352 €	7 261 808 €	22 692 394 €	16 958 442 €	7 804 589 €	8 406 111 €	8 537 610 €	10 742 896 €	14 276 498 €	**118 371 699 €**
Renouvellement de composant	PSP 10/26	1 368 600 €	3 190 000 €	1 854 580 €	1 014 341 €	1 462 754 €	1 599 935 €	1 883 136 €	1 497 588 €	2 337 137 €	2 014 890 €	**18 222 961 €**
Changement de Vecteur	PSP 10/26	1 128 400 €	1 467 000 €	1 457 170 €	746 697 €	1 388 178 €	1 489 858 €	1 580 987 €	1 011 699 €	1 292 835 €	835 559 €	**12 398 381 €**
Construction neuve / Acquistion Amélioration	PSP 10/26	980 000 €	588 982 €	8 181 380 €	10 925 908 €	8 330 998 €	5 003 856 €	3 250 667 €	3 325 432 €	3 401 917 €	3 483 563 €	**47 472 704 €**
Démolition	PSP 10/26	1 986 153 €	260 000 €	472 816 €	674 839 €	268 473 €	745 474 €	240 827 €	184 775 €	1 533 199 €	1 160 233 €	**7 526 789 €**
Total	PSP 10/26	21 236 153 €	11 424 334 €	19 227 754 €	36 054 179 €	28 408 845 €	16 643 712 €	15 361 727 €	14 557 104 €	19 307 985 €	21 770 742 €	**203 992 535 €**

Gros entretien	PSP 10/26	1 007 000 €	1 157 000 €	1 172 656 €	1 177 381 €	1 169 392 €	1 167 755 €	1 151 453 €	1 146 864 €	1 143 581 €	1 099 780 €	**11 392 862 €**
Maintenance courante	PSP 10/26	2 499 000 €	3 175 000 €	2 891 840 €	2 938 528 €	2 999 146 €	3 068 126 €	3 138 693 €	3 210 883 €	3 284 734 €	3 360 283 €	**30 566 234 €**
Total	PSP 10/26	24 742 153 €	15 756 334 €	23 292 250 €	40 170 088 €	32 577 382 €	20 879 594 €	19 651 874 €	18 914 851 €	23 736 300 €	26 230 805 €	**245 951 630 €**

Un investissement global supplémentaire de 25 M€ est ajouté sur la période 2025-2034.

Evolution des étiquettes de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) :

ETAT INITIAL

Au 03/03/2025								
	A	B	C	D	E	F	G	TOTAL
Logements		70	1413	2706	1255	441	5	**5890**
	A-B-C-D				E	F-G		
	71,1%				21,3%	7,6%		**100%**

PSP 2025

Au 31/12/34								
	A	B	C	D	E	F	G	TOTAL
Logements		**145**	**2346**	**2659**	**377**			**5527**
	A-B-C-D				E	F-G		
	93,2%				6,8%			**100%**

PSP MISE A JOUR 03 10 2026

Au 31/12/34								
	A	B	C	D	E	F	G	TOTAL
Logements	**25**	**112**	**2355**	**2955**				**5447**
	A-B-C-D				E	F-G		
	100,0%							**100%**

L'ajustement du PSP tenant compte des modifications de calcul des DPE permet d'éradiquer complétement les étiquettes E/F/G dans les délais de la loi Climat et Résilience.

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-052-403891997-20261022-2026_027_CA

Rénovation urbaine du Quartier Neuf de Langres :

BATIMENT	LOGT	NATURE	ANNEE	COUT
BATIMENTS GLYCINES	*24*	*Hors PSP - Réhabilitation Thermique*	*2012*	*900 000 €*
BATIMENT ZINNIAS	*38*	*Hors PSP - Réhabilitation Thermique*	*2012*	*1 330 000 €*
BATIMENT GENETS	*42*	*Hors PSP - Réhabilitation Thermique*	*2014*	*1 580 000 €*
BATIMENT SERINGAS	*12*	*Hors PSP - Réhabilitation Thermique*	*2015*	*432 000 €*
BATIMENT SERPOLETS	*14*	*Hors PSP - Réhabilitation Thermique*	*2015*	*504 000 €*
BATIMENT SOLEILS	*14*	*Hors PSP - Réhabilitation Thermique*	*2015*	*504 000 €*
BATIMENT OEILLETS	*26*	*Hors PSP - Réhabilitation Thermique*	*2019*	*705 000 €*
BATIMENT NARCISSES	*18*	*Hors PSP - Réhabilitation Thermique*	*2019*	*515 000 €*
BATIMENT ARAGON AB	*39*	*Hors PSP - Réhabilitation Thermique*	*2025*	*1 850 000 €*
BATIMENT ARAGON C	*11*	*Hors PSP - Réhabilitation Thermique*	*2025*	*650 000 €*
BATIMENT PERVENCHES	20	Réhabilitation thermique	2024	875 000 €
3 RUE VICTOR HUGO	1	Vente	2026	
BATIMENT MYOSOTIS	18	Rénovation Thermique Enveloppe Ext.	2027	432 000 €
BATIMENT VIOLETTES	16	Rénovation Thermique Enveloppe Ext.	2027	384 000 €
BATIMENT TULIPES	44	Réhabilitation globale	2029	3 300 000 €
BATIMENT TAMARIS	47	Réhabilitation globale avec restructuration	2029	4 406 250 €
BATIMENT ROMARINS	30	Réhabilitation thermique	2029	1 781 250 €
BATIMENT HORTENSIAS	30	Démolition	2030	540 000 €
BATIMENT BLEUETS	30	Réhabilitation thermique	2030	1 781 250 €
BATIMENT ANEMONES	30	Réhabilitation thermique	2030	1 781 250 €
BATIMENT MYOSOTIS	18	Réhabilitation thermique complémentaire E	2030	702 000 €
BATIMENT VIOLETTES	16	Réhabilitation thermique complémentaire E	2030	624 000 €
BATIMENT CYCLAMENS	30	Réhabilitation thermique	2031	1 781 250 €
BATIMENT SAUGES	24	Réhabilitation thermique	2031	1 425 000 €
BATIMENT MIMOSAS	11	Réhabilitation thermique	2031	653 125 €
BATIMENT MIMOSAS	19	Réhabilitation thermique	2031	1 128 125 €
BATIMENT CAMELIAS	56	Réhabilitation thermique	2031	3 325 000 €
BATIMENT TILLEULS	41	Démolition	2033	738 000 €
BATIMENT LILAS	40	Démolition	2034	720 000 €
BATIMENT IRIS	40	Réhabilitation légère	2034	1 600 000 €
BATIMENT JASMINS	27	Réhabilitation légère	2034	1 080 000 €

NATURE	LOGT	COUT
Démolitions	111	1 998 000 €
Réhabilitations - Avant PSP	238	8 970 000 €
Réhabilitations - PSP	442	26 243 500 €

L'ajustement du PSP intègre les enveloppes financières prévisionnelles permettant le traitement de l'ensemble des immeubles du Quartier QPV de Langres à l'horizon 2034.

Pour rappel, ces immeubles sont, pour la plupart, classés en étiquette DPE D du fait de leur raccordement au réseau de chaleur urbain.

Ces orientations d'investissement, estimées à près de 30 M€, pourront être revues en fonction des conclusions de l'étude urbaine « pré-opérationnelle » lancée au second semestre 2026.

*****

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

- ✓ ***D'approuver l'actualisation et l'évolution du Plan Stratégique de Patrimoine 2025-2034 d'HAMARIS,***
- ✓ ***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 22 octobre 2026

Le Président

Bertrand OLLIVIER