

Bureau

Compte-rendu - 13 Septembre 2022



NIEVRE HABITAT - O.P.H DE LA NIEVRE

SEANCE DU MARDI 13 SEPTEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux, le **mardi 13 septembre à 14 heures**, les membres du Bureau de Nièvre Habitat se sont réunis au Siège Social de Nièvre Habitat, 1 rue Emile Zola à Nevers.

Membres à voix délibératives :

Administrateurs présents : M. FALLET (Désigné par le Conseil Départemental) - Mme AUGENDRE (Désignée par le Conseil Départemental) - M. MASI (Désigné personne qualifiée) - M. LAUNOIS (Représentant de la CLCV) – Mme MARTIN (Représentante de la CNL)

Administrateur représenté : M. PIC (Désigné personne qualifiée) par M. FALLET

Administrateur excusé : M. CAILLOT (Désigné personne qualifiée)

Membres à voix consultatives : Mme REMILLIER (Directrice Générale de Nièvre Habitat)

Assistait à la séance : Mme MASSET (Assistante de Direction)

Le quorum étant atteint (**6 Administrateurs présents ou représentés**), l'Assemblée peut délibérer valablement.

.....

SOMMAIRE



B35-09-2022 - Approbation du compte rendu de la séance du 5 juillet 2022	2
 OPÉRATIONS PATRIMONIALES	
B36-09-2022 - Nevers - 5, rue Emile Zola - Acquisition de l'ancien Institut de Formation en Soins Infirmiers pour un projet de requalification de friche	2
B37-09-2022 - Corbigny - Construction d'une nouvelle caserne de gendarmerie - Engagement de principe de l'opération	2
B38-09-2022 - Alluy - Désamiantage et déconstruction d'un pavillon sis 17, rue des Joncs (programme 3110) Présentation du prix de revient prévisionnel et du plan de financement prévisionnel	3
 Informations sur l'Office et Actualités de Nièvre Habitat	6

B35-09-2022 - APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU 5 JUILLET 2022

Le compte-rendu de la séance du 5 juillet adressé le 26 juillet 2022 aux administrateurs est adopté à l'approbation du Bureau.

OPÉRATIONS PATRIMONIALES

B36-09-2022 - NEVERS - 5, RUE EMILE ZOLA - ACQUISITION DE L'ANCIEN INSTITUT DE FORMATION EN SOINS INFIRMIERS POUR UN PROJET DE REQUALIFICATION DE FRICHE

Lors de la séance du Bureau en date du 02 mars 2022, Nièvre Habitat a délibéré sur l'acquisition de l'ancien Institut de Formation en Soins Infirmiers. La présente délibération vient modifier le prix fixé.

En effet, l'acquisition n'a pas pu aboutir le 25 mai dernier, date initiale de la signature de l'acte notarial. De nouvelles discussions se sont révélées nécessaires sur le volet financier et technique.

Suite à de nouvelles négociations et à la prise en charge par le Centre Hospitalier de Nevers des frais avancés par Nièvre Habitat concernant la recherche de réseaux, le diagnostic plomb et le dégazage de la cuve (fioul), les parties se sont entendues sur un nouveau prix de vente d'un montant de 135 122 €.

Le Bureau décide de :

- l'acquisition de ces quatre parcelles foncières et du bâtiment de l'ancien Institut de Formation en Soins Infirmiers pour un montant définitif de 135 122 €.

B37-09-2022 - CORBIGNY - CONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE CASERNE DE GENDARMERIE - ENGAGEMENT DE PRINCIPE DE L'OPERATION

La commune de Corbigny et la Gendarmerie Nationale ont engagé les démarches nécessaires à la construction d'une nouvelle caserne de Gendarmerie sur la commune.

Ce projet s'insère dans le cadre d'un souhait de la Gendarmerie Nationale de bénéficier de locaux plus modernes, et de la municipalité de Corbigny de conserver une caserne sur la commune.

Toutefois, la commune de Corbigny ayant obtenu les agréments nécessaires à ce projet, a pris contact avec Nièvre Habitat afin que l'Office prenne le relais et assure le portage de cette opération immobilière.

En effet, la commune n'est plus en mesure d'assurer la maîtrise d'ouvrage directe et le portage des emprunts nécessaires à cet investissement.

Le décret n°2016-1884 du 26 décembre 2016 autorise et définit les modalités d'intervention des organismes HLM dans la construction d'une caserne de gendarmerie : de l'acquisition foncière à la gestion du site via une convention de location avec la Gendarmerie Nationale, en passant par la maîtrise d'ouvrage.

Afin de favoriser la réalisation de l'opération, la commune de Corbigny devra céder à l'euro symbolique les parcelles de terrain viabilisées prévue initialement pour l'opération (AH 236 à 242 et 244 à 251) à Nièvre Habitat. Cet

emplacement a été préalablement validé par le Groupement de Gendarmerie Départementale de la Nièvre. La commune devra également se porter caution du projet en apportant sa garantie sur les emprunts contractés par Nièvre Habitat.

Selon les premières rencontres avec la Gendarmerie Nationale, l'opération consisterait en la construction de 7 logements (du T2 au T4) et de locaux de services.

La définition du programme et le montage financier (en cours d'élaboration) seront présentés ultérieurement.

Le Bureau décide de :

- Valider l'engagement de principe de Nièvre Habitat comme porteur de cette opération de construction d'une nouvelle caserne de gendarmerie sur la commune de Corbigny sous réserve d'une validation ministérielle de la transformation des agréments validés sous décret du 28 janvier 1993 à des agréments et engagements financiers réactualisés et sous décret du 26 décembre 2016.

B38-09-2022 - ALLUY - DESAMIANTAGE ET DECONSTRUCTION D'UN PAVILLON SIS 17 RUE DES JONCS A ALLUY (programme 3110) PRESENTATION DU PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL ET DU PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Par acte en date du 29 avril 1987, la commune d'ALLUY a donné à bail à construction la parcelle ZT n°54 d'une contenance de 7 268 m² à la SAEMAN pour 34 ans. Dix pavillons ont été édifiés sur cette parcelle. Par acte en date du 17 décembre 1999, la SAEMAN a cédé tous les droits résultant du bail au profit de Nièvre Habitat, pour le temps qu'il restait à courir. Par acte en date du 22 juin 2000, la commune d'ALLUY a « renouvelé » le bail à construction au profit de Nièvre Habitat pour une durée de 50 ans.

Le 1er janvier 2022, l'un des pavillons, n°10 situé au 17 rue des joncs, a subi un incendie qui l'a très fortement endommagé.

Aussi, au vu de l'état général de ce pavillon, des expertises techniques et des dossiers assurances, il est proposé de le déconstruire.

Par délibération en date du 4 mars 2022, le Conseil Municipal de la Ville d'Alluy autorise Nièvre Habitat à déconstruire ledit pavillon.

Cette opération sera engagée dès le second semestre 2022 avec un objectif de fin de travaux pour fin décembre 2022.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Prix de revient prévisionnel	PRIX DE REVIENT TTC (TVA 20 %)
Honoraires SPS	4 000 €
Diagnostics techniques – structure, amiante	2 000 €
Neutralisation des réseaux	1 000 €
Travaux	15 700 €
TOTAL =	22 700 €

FINANCEMENT PREVISIONNEL

Financement prévisionnel	PLAN DE FINANCEMENT TTC (TVA 20 %)
Fonds propres	22 700.00 €
TOTAL =	22 700.00 €

Le Bureau décide de :

- valider le principe de démolition du pavillon n°10 sis 17 rue des Joncs à Alluy,
- valider le prix de revient et le plan de financement prévisionnels.

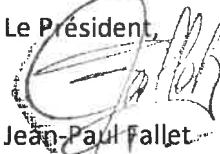
INFORMATION

Informations sur l'Office et Actualités

Thèmes	Commentaires
<p><u>Activités Technique</u></p> <p>Attributions de marché</p>	<p><u>Nouvel Accord-cadre Désamiantage et démolition</u> Attribué aux entreprises PREMYS (69) - AVENIR DECONSTRUCTION (57) - CARDEM/ CUENOT DEMAT (25) et DB CENTRE (18).</p> <p><u>Nevers - 9 Impasse Gustave Flaubert - Travaux de remplacement des menuiseries extérieures</u> Attribué à l'entreprise ARTISANS PLUS. Durée des travaux de 5 mois.</p>
<p>Banlay</p>	<p><u>Poursuite de la transformation du quartier du Banlay</u> - Nevers IFSI : Permis de construire déposé le 30 juin - Avis favorable de l'ABF (Requalification d'une friche, restructuration - création de 18 logements locatifs sociaux). - Nevers Flaubert : Permis de construire déposé mi-juillet (25 logements).</p>
<p>Divers</p>	<p><u>Contrat Remplacement de compteurs d'eau - PROXISERVE</u> Taux d'avancement au 1^{er} septembre : 94 %.</p> <p><u>Contrat Location antennes toiture terrasse</u> Forte sollicitation de la part des opérateurs pour l'installation de nouvelles antennes sur 5 sites dans notre patrimoine permettant d'engendrer de nouvelles recettes : études en cours pour une installation horizon 2023.</p>
<p><u>Activité location</u></p>	<p><u>Accueil des réfugiés Ukrainiens</u> Au 25 août 2022, 14 logements sont loués à la FOL via un dispositif IML (Intermédiation Locative) - (5 à Nevers - 4 à Fourchambault - 4 à Saint-Pierre-le-Moûtier - 1 à Decize) pour répondre au dispositif d'accueil des familles sur notre territoire. Cela représente 37 personnes accueillies. 18 logements sont en cours de travaux afin de poursuivre l'accueil des familles dans les semaines et mois à venir : 7 logements à Nevers - 7 à Fourchambault - 3 à Saint-Pierre-le-Moûtier - 1 à Decize - 2 à Cercy-la-Tour et 3 à La Charité-sur-Loire.</p>
<p><u>Activité Gestion Locative</u></p>	<p><u>Bouclier Tarifaire première période</u> (du 1^{er} novembre 2021 au 28 février 2022) - Restitution aux locataires des aides perçues au titre de novembre et décembre 2021 sur l'avis d'échéance de septembre, 3595 ménages concernés pour un total de 220 460 euros. - Diminution des provisions de charges de chauffage de 5% à compter de septembre 2022. - Intégration des montants des autres périodes à venir (2^{ème} période - du 1^{er} mars au 30 juin 2022 ; 3^{ème} période - du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022) lors de la régularisation des charges 2022 en 2023.</p>

<p>Plan de Sobriété Energétique</p>	<p>Le plan de sobriété énergétique du Gouvernement est annoncé pour fin septembre, un groupe de travail se réunit le 16 septembre pour finaliser ses pistes d'actions et ses recommandations.</p> <p>Les acteurs du logement devront diminuer la consommation d'énergie des logements de 10% d'ici deux ans. Ces mesures viseront également à faire la chasse au gaspi dans les logements et contenir les factures des locataires (chauffage, eau sanitaire, éclairage...).</p> <p>Dès publication, Nièvre Habitat devra formaliser son plan de sobriété énergétique sur son patrimoine et en interne sur ses activités.</p>
<p>Augmentation des loyers 2023</p>	<p>L'Assemblée Nationale a adopté le 21 juillet 2022 le plafonnement de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) à 3,5% pendant un an, jusqu'au 30 juin 2023, pour limiter les effets de la forte inflation sur les dépenses de logement des ménages.</p>
<p>Pacte de Confiance entre le Mouvement HLM et le Gouvernement</p>	<p>Alors que la Clause de Revoyure prévue contractuellement entre le Ministère du Logement et les Organismes d'Hlm prendra fin le 31 décembre 2022 (valable 3 ans), le Mouvement Hlm prépare en vue des négociations un « Pacte de confiance entre le Mouvement Hlm et le Gouvernement ».</p> <p>Le document préparatoire va être soumis aux différentes Fédérations avant décision au sein de l'USH et fera l'objet de débats au cours du Congrès annuel à Lyon les 27/29 septembre. Il est prévu pour une période quinquennale 2023 à 2027 et devrait notamment comporter des évolutions sur la RLS (une suspension est demandée), sur les taux de TVA sur travaux... en contrepartie d'objectifs d'investissement et d'accompagnements des ménages aux revenus modestes.</p>

Séance levée à 15 heures 30.

Le Président,

 Jean-Paul Fallet