

NIEVRE HABITAT - O.P.H DE LA NIEVRE

SEANCE DU MARDI 18 AVRIL 2023

L'an deux mille vingt-trois, le **mardi 18 avril 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) - M. CAILLOT (Désigné personne qualifiée) - Mme PARDAL (Représentante de la CLCV) - M. BOUROTTE (Représentant de la CNL)

Administrateur représenté : Mme AUGENDRE (Désignée par le Conseil Départemental) par M. FALLET - M. MASI (Désigné personne qualifiée) par M. CAILLOT

Administrateur excusé : M. PIC (Désigné personne qualifiée)

Membre à voix consultative : Mme REMILLIER (Directrice Générale de Nièvre Habitat)

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

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

.....
B9.04.2023 - APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU 14 FEVRIER 2023

Le compte-rendu de la séance du 14 février 2023 adressé le 23 février 2023 aux administrateurs est adopté à l'unanimité.

.....
La Secrétaire de Séance,
Lydia Masset

Le Président,
Jean-Paul Fallet

Copie certifiée conforme
Nevers, le 18 avril 2023
La Directrice Générale,



Cécile Remillier

NIEVRE HABITAT - O.P.H DE LA NIEVRE

SEANCE DU MARDI 18 AVRIL 2023

L'an deux mille vingt-trois, le **mardi 18 avril 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) - M. CAILLOT (Désigné personne qualifiée) - Mme PARDAL (Représentante de la CLCV) - M. BOUROTTE (Représentant de la CNL)

Administrateur représenté : Mme AUGENDRE (Désignée par le Conseil Départemental) par M. FALLET - M. MASI (Désigné personne qualifiée) par M. CAILLOT

Administrateur excusé : M. PIC (Désigné personne qualifiée)

Membre à voix consultative : Mme REMILLIER (Directrice Générale de Nièvre Habitat)

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

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

.....
B10.04.2023 - COSNE-COURS-SUR-LOIRE - FONTAINE PERNEE - (PROGRAMME 4080) - CONSTRUCTION DE 30 LOGEMENTS INDIVIDUELS - ODIFICATION DU PROGRAMME ET DU PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Par délibération en date du 11 mai 2015, le Bureau de Nièvre Habitat validait l'engagement de l'opération de construction de 30 logements individuels et intermédiaires dénommée « Fontaine Pernée » à Cosne/Loire.

La conduite des études a permis un démarrage des travaux en janvier 2018 pour un achèvement envisagé initialement à l'automne 2019, malheureusement de nombreuses difficultés sont venues contrarier le déroulement des travaux, comme détaillé ci-après :

- Désengagement de l'entreprise SMAC Etanchéité, titulaire du lot 2 - Charpente -> nécessité d'engager une nouvelle consultation spécifique ;
- Liquidation de l'entreprise Célik Constructions, titulaire du lot 1 - Gros Œuvre -> nécessité d'engager une nouvelle consultation spécifique ;
- Liquidation de l'entreprise BBC, titulaire du lot 1 - Gros Œuvre -> nécessité d'engager une nouvelle consultation spécifique ;
- Liquidation de l'entreprise SBCR, titulaire du lot 8 - Revêtement de sols -> nécessité d'engager une nouvelle consultation spécifique ;
- Liquidation de l'entreprise AMS, titulaire du lot 5 - Menuiseries extérieures -> nécessité d'engager une nouvelle consultation spécifique ;
- Le redressement judiciaire de l'entreprise Miroglace, titulaire du lot 5 - Menuiseries extérieures -> nécessité de respecter une période d'observations et de transfert des contrats à l'entreprise Mireco (Cession) ;
- Liquidation de l'entreprise Di Zazzo, titulaire du lot 1 - Gros Œuvre -> nécessité d'engager une nouvelle consultation Spécifique.

Les conséquences de ces difficultés sont de plusieurs ordres :

- Calendaire : à ce jour, 17 pavillons sont construits et en phase de réception, 6 pavillons sont hors d'eau-hors d'air, 4 pavillons sont à reprendre, la partie gros œuvre étant partiellement réalisée
- Economique : Nièvre Habitat doit d'une part supporter les surcoûts liés aux relances des marchés ainsi que les malfaçons constatées sur certains ouvrages de maçonnerie pour lesquels une réception n'a pu se tenir et d'autre part subir les pertes de loyers liées aux mois de retard dans les travaux sans pouvoir prétendre à aucune indemnisation liée aux préjudices subis par les liquidations successives d'entreprises totalement indépendantes de sa volonté.

Comme abordé en séance de Conseil d'Administration le 5 avril dernier, la crise sanitaire, le conflit ukrainien, le contexte inflationniste rapide, la hausse brutale et continue du coût des énergies et des matériaux ont accentué les difficultés évoquées ci-avant.

Considérant l'ensemble de ces paramètres, il est proposé de limiter le nombre de logements construits à 27 logements au lieu de 30 pour permettre une livraison définitive des logements réalisés.
 Les 3 logements non réalisés correspondent à 2 T3 et 1 T2.

Les typologies réalisées sont les suivantes, réparties en 18 logements conventionnés PLUS et 9 logements conventionnés PLAI :

Type	Nbre	Programme
T2	4	PLUS
T3	10	PLUS
T4	4	PLUS
T2	3	PLAI
T3	3	PLAI
T4	3	PLAI

Le prix de revient prévisionnel de cette opération va évoluer et par conséquent le plan de financement prévisionnel, dont les termes seront à définir intégrant les dispositions retenues.

Le plan de financement prévisionnel est en cours d'étude compte tenu du volume des pertes à constater et des subventions à renégocier avec chaque partenaire.

A ce jour, sur la base des données connues et sans tenir compte des modifications portées aux contrats des entreprises, le Prix de Revient Prévisionnel est porté à :

LE PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Prix de revient prévisionnel	ANCIEN PRIX DE REVIENT TTC (TVA 10%)	NOUVEAU PRIX DE REVIENT TTC (TVA 10%)
Charge foncière dont branchements concessionnaires, Voiries et Réseaux Divers	847 650 €	957 650 €
Travaux bâtiments et imprévus	3 704 067 €	3 869 067 €
Honoraires / Divers	596 768 €	697 968 €
Actualisation / Révision	49 359 €	159 359 €
TOTAL =	5 197 844 €	5 684 044 €

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le

ID : 058-275800019-20230418-B10_04_2023-DE

SLO

Le Bureau décide de :

- valider le nombre de logements de cette opération de construction à 27 logements
- valider le nouveau prix de revient prévisionnel

La Secrétaire de Séance,
Lydia Masset

Le Président,
Jean-Paul Fallet

Copie certifiée conforme
Nevers, le 18 avril 2023
La Directrice Générale,



Cécile Remillier

Délibération publiée le 19 avril 2023



NIEVRE HABITAT - O.P.H DE LA NIEVRE

SEANCE DU MARDI 18 AVRIL 2023

L'an deux mille vingt-trois, le **mardi 18 avril 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) - M. CAILLOT (Désigné personne qualifiée) - Mme PARDAL (Représentante de la CLCV) - M. BOUROTTE (Représentant de la CNL)

Administrateur représenté : Mme AUGENDRE (Désignée par le Conseil Départemental) par M. FALLET - M. MASI (Désigné personne qualifiée) par M. CAILLOT

Administrateur excusé : M. PIC (Désigné personne qualifiée)

Membre à voix consultative : Mme REMILLIER (Directrice Générale de Nièvre Habitat)

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

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

B12.04.2023 - FOURCHAMBAULT - CHAMPENIER CHEVILLETES - RETROCESSION DE VOIRIES

Un projet de résidentialisation du quartier Champenier-Chevillettes à Fourchambault a été entériné lors d'une convention globale signée le 11 mai 2017 avec la commune de Fourchambault.

Les travaux de résidentialisation étant désormais terminés, il convient de procéder à la rétrocession des voiries afin de permettre la prise en charge, par la commune, de l'entretien et des réparations des voiries concernées. Nièvre Habitat garde la propriété des pieds d'immeubles ainsi que des espaces verts.

Une division parcellaire a été réalisée afin de délimiter les voiries à rétrocéder à la commune. La parcelle initiale, numérotée section AM 362 pour une surface totale d'environ 80a66ca, a été découpée en 9 parcelles.

La rétrocession concerne la parcelle cadastrée en section AM n°371 d'une contenance totale de 41a40ca.

Les parcelles cadastrées section AM n°363, 364, 365, 366, 367, 368, 369 et 370 restent donc la propriété de Nièvre Habitat.

La rédaction de l'acte authentique sera confiée à Maître LHERITIER, notaire à Nevers. Les frais d'acte et de l'établissement du document d'arpentage seront pris en charge par Nièvre Habitat.

Le Bureau décide de la rétrocession à la commune de Fourchambault à l'euro symbolique de cette parcelle suivant le document d'arpentage (cf : plan cadastral).

La Secrétaire de Séance,
Lydia Masset

Le Président,
Jean-Paul Fallet

Copie certifiée conforme
Nevers, le 18 avril 2023
La Directrice Générale,

Cécile Remillier

Commune : 058117
 Fourchambault

Numéro d'ordre du document d'arpentage
 Document vérifié et numéroté le
 A
 Par

Section : AM
 Feuille(s) : 01
 Qualité du plan : régulier <20/03/80

Echelle d'origine : 1/1000
 Echelle d'édition : 1/1000
 Date de l'édition : 03/04/2002

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL
D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)

CERTIFICATION
 (Art. 25 du décret n° 56 471 du 30 avril 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1)
 A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
 B - En conformité d'un plan dressé et effectué sur le terrain ;
 G - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
 le par M géomètre s

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
 au dos de la chemise 6463

A. Nèvera le 08/06/2022.....

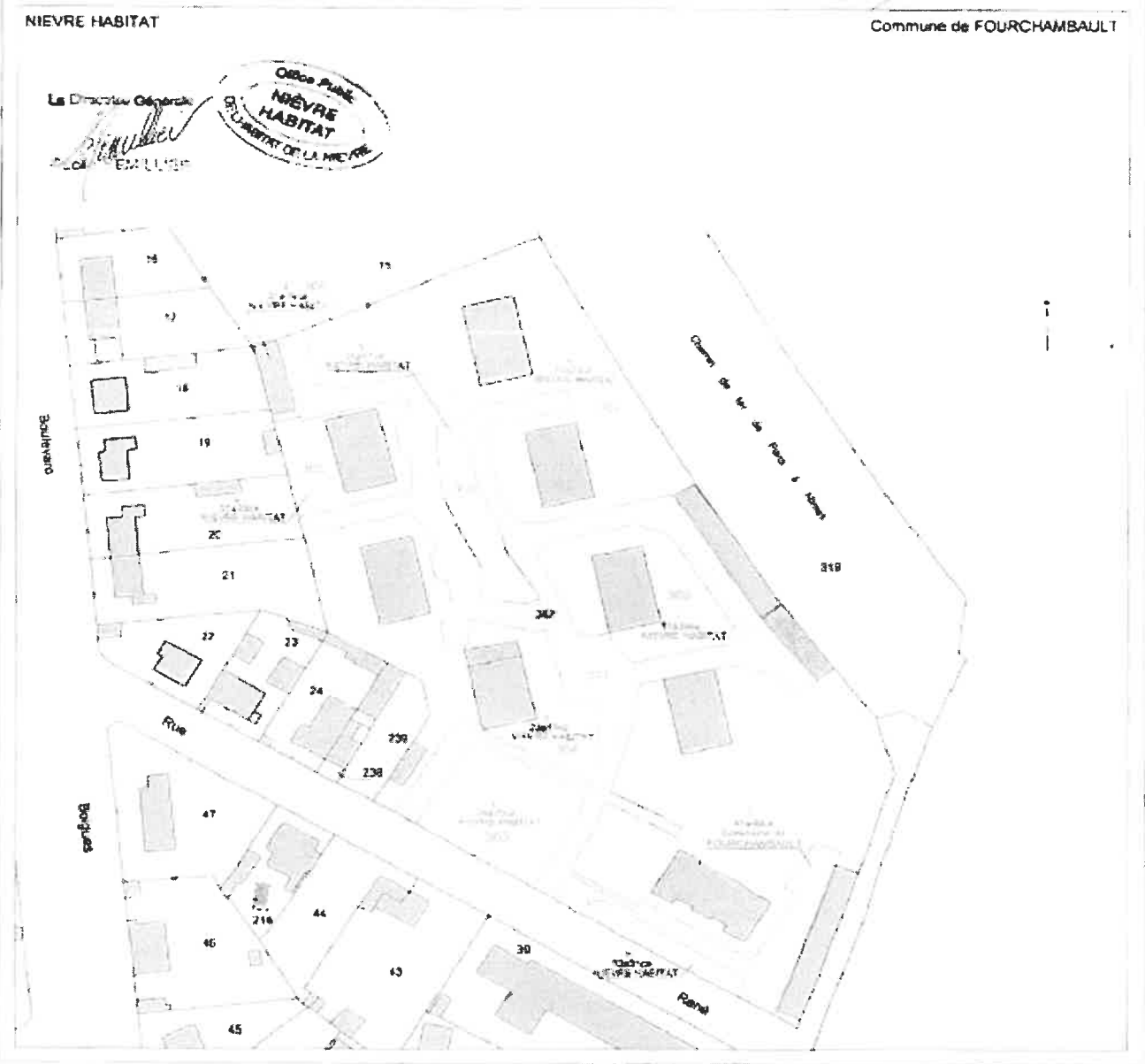
Cachet du rédacteur du document :

adage

Document dressé par
 ADAGE Géomètres, Estimeurs
 à Nièvre
 Date 08/06/2022
 Signature :
 [Signature]

Plan n° ADAGE NE21378 - VS

1) Type de Plan de l'Etat. Le terrain a été mesuré sur site et sur d'anciennes cartes (plan) dressé par un géomètre ou un arpenteur.
 2) Qualité de la mesure, après vérification sur terrain, par un géomètre ou un arpenteur.
 3) Préciser les noms et qualités des signataires officiels (propriétaires, usufruitiers, ayants droit, etc.)



NIEVRE HABITAT - O.P.H DE LA NIEVRE

SEANCE DU MARDI 18 AVRIL 2023

L'an deux mille vingt-trois, le **mardi 18 avril 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) - M. CAILLOT (Désigné personne qualifiée) - Mme PARDAL (Représentante de la CLCV) - M. BOUROTTE (Représentant de la CNL)

Administrateur représenté : Mme AUGENDRE (Désignée par le Conseil Départemental) par M. FALLET - M. MASI (Désigné personne qualifiée) par M. CAILLOT

Administrateur excusé : M. PIC (Désigné personne qualifiée)

Membre à voix consultative : Mme REMILLIER (Directrice Générale de Nièvre Habitat)

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

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

.....
B13.04.2023 - VENTE DE PATRIMOINE - FOURCHAMBAULT - RUE VERTE (PROGRAMME N°0140) - AMÉNAGEMENT ET VENTE DE QUATRE TERRAINS A BÂTIR

Lors de sa séance du 17 mai 2017, le Conseil de d'Administration de Nièvre Habitat approuvait la convention globale de partenariat entre la commune de Fourchambault et l'Office, pour la réalisation de quatre projets de rénovation urbaine, sur les quartiers de la Garenne, Rue du Pont, Rue Verte et Cité Roland Champenier.

Concernant le quartier Rue Verte, le projet de rénovation urbaine impliquait notamment la démolition des bâtiments C et D, représentant 30 logements.

La démolition réalisée, Nièvre Habitat reste propriétaire d'une parcelle de terrain constructible d'environ 3000m².

LE PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Prix de revient prévisionnel	€ TTC
Division parcellaire par le géomètre	2 500 €
Travaux de viabilisation des parcelles	27 000 €
TOTAL	29 500 €

Le financement de ces interventions sera réalisé sur les fonds propres de Nièvre Habitat.

Afin de poursuivre la mutation de ce quartier, et d'alléger les charges d'entretien d'espaces verts pour l'Office, nous vous proposons de commercialiser quatre parcelles de terrain à bâtir à cet emplacement.

Compte-tenu du marché immobilier local (peu de terrains constructibles proposés sur la commune de Fourchambault), et de la situation des lieux (terrains plats proposant une façade 21 mètres minimum situés dans un quartier en mutation), ces parcelles viabilisées pourraient être commercialisées à un prix de 55 €/m².

Une ébauche de projet de découpage parcellaire permet d'obtenir la projection suivante (cf : plan ci-joint) :

- le terrain portant le numéro 1 offrirait une superficie de 878m² environ,
- le terrain portant le numéro 2 offrirait une superficie de 550m² environ,
- le terrain portant le numéro 3 offrirait une superficie de 679m² environ,
- le terrain portant le numéro 4 offrirait une superficie de 892m² environ.

Les surfaces définitives des parcelles ne seront connues qu'après le bornage réalisé par le géomètre.

A titre indicatif, sur la base de 55 €/m², et en prenant comme exemple les surfaces mentionnées ci-dessus obtenues suite aux premières esquisses réalisées, la grille des prix de vente pourrait être la suivante :

TERRAIN	PRIX DE VENTE
Terrain N°1 - 878m ²	48 000 €
Terrain N°2 - 550m ²	30 000 €
Terrain N°3 - 679m ²	37 000 €
Terrain N°4 - 892m ²	49 000 €

Le Bureau décide de :

- Valider le découpage parcellaire proposé
- Valider le prix de revient prévisionnel et le financement par fonds propres
- Valider le prix de vente des futures parcelles à 55 € / m²
- Valider le projet de commercialisation de quatre parcelles de terrain à bâtir situées rue Verte à Fourchambault, au prix de 55€/m².

La Secrétaire de Séance,
Lydia Masset

Le Président,
Jean-Paul Fallet

Copie certifiée conforme
Nevers, le 18 avril 2023
La Directrice Générale,



Cécile Remillier

Délibération publiée le 19 avril 2023

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le

ID : 058-275800019-20230418-B13_1_04_2023-DE

SLG

