

Compte-rendu

Bureau
18 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.

.....

SOMMAIRE



| | |
|---|----|
| B9.04.2023 - Approbation du compte rendu de la séance du 14 février 2023 | 2 |
| OPÉRATIONS PATRIMONIALES | |
| B10.04.2023 - Cosne-Cours-sur-Loire - Fontaine Pernée (Programme 4080) - Construction de 30 logements individuels - Modification du programme et du prix de revient prévisionnels | 2 |
| FONCIER | |
| B11.04.2023 - Cosne-Cours-sur-Loire - 39, rue du Colonel Rabier - Acquisition d'une parcelle | 4 |
| B12.04.2023 - Fourchambault - Champenier - Chevillettes - Rétrocession de voiries | 6 |
| DIVERS | |
| B13.04.2023 - Vente de patrimoine - Fourchambault - Rue Verte (Programme 0140) - Aménagement et vente de quatre terrains à bâtir | 8 |
| Informations sur l'Office et actualités | 11 |

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.

OPÉRATIONS PATRIMONIALES

B10.04.2023 - COSNE-COURS-SUR-LOIRE - FONTAINE PERNEE - (PROGRAMME 4080) - CONSTRUCTION DE 30 LOGEMENTS INDIVIDUELS - MODIFICATION 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 € |

Le Bureau décide de :

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

FONCIER

B11.04.2023 - COSNE-COURS-SUR-LOIRE - 39, RUE DU COLONEL RABIER - ACQUISITION D'UNE PARCELLE

« Contenu non diffusable car contenant des mentions protégées au titre du RGPD »

Le Bureau décide de l'acquisition de la parcelle pour un montant de 10 635 euros auquel s'ajouteront les frais de notaire.

Commune
COSNE COURS SUR LOIRE (386)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 2255 Y
Document vérifié et numéroté le 08/03/2023
A CDIF Nevers
Par M. BELZON
Inspecteur
Signé

NEVERS
Mer J de 8h30-12h-13h30-16h / Mer V 8h30-12h
BP 888
19 Rue Camille Baynac
58018 NEVERS CEDEX
Téléphone : 03.86.68.49.49
Fax : 03.86.68.49.62
coif.nevers@cglob.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires ou ayants droits (3) a été établi (1)
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un nivelage effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou d'ornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par _____ géomètre et _____
Les propriétaires des parcelles ont pris connaissance des informations portées au dos de la présente 6463

Modification selon les annotations d'un acte public

Section AT
Feuille(s) 006 AT 01
Qualité du plan Plan régulier avant 2003/1989
Echelle d'origine 1/1000
Echelle d'édition 1/1000
Date de l'édition 08/03/2023
Support numérique _____

D'après le document d'arpentage dressé
Par arpage Nevers (2)
Ref. : 006-AT-653-111
Le 12/01/2023

(1) Répertoire des communes. Le cadastre a été géré par le service des impôts, tel que défini par l'article 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955. Le cadastre a été révisé en 2023. (2) D'après le document d'arpentage dressé. (3) Les propriétaires des parcelles ont pris connaissance des informations portées au dos de la présente 6463.



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 cadatral).

Commune : 058117
Fourchambault

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

Cachet du rédacteur du document :



Numéro d'ordre du document d'arpentage : 0130
Document vérifié et numéroté le :
A :
Par :

CERTIFICATION
(Art. 26 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 piquetage effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie originale, dressé
le par M géomètre à
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la chemise 5463.
A. Nevers, le 08/06/2022

Document dressé par
ADAGE Géomètres Agréés
à Nevers
Date 08/06/2022
Signature :
M. André Adjoint Délégué
TARSAZ RENARD

Section : AM
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : régulier <2003/80
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de rédaction : 03/04/2002



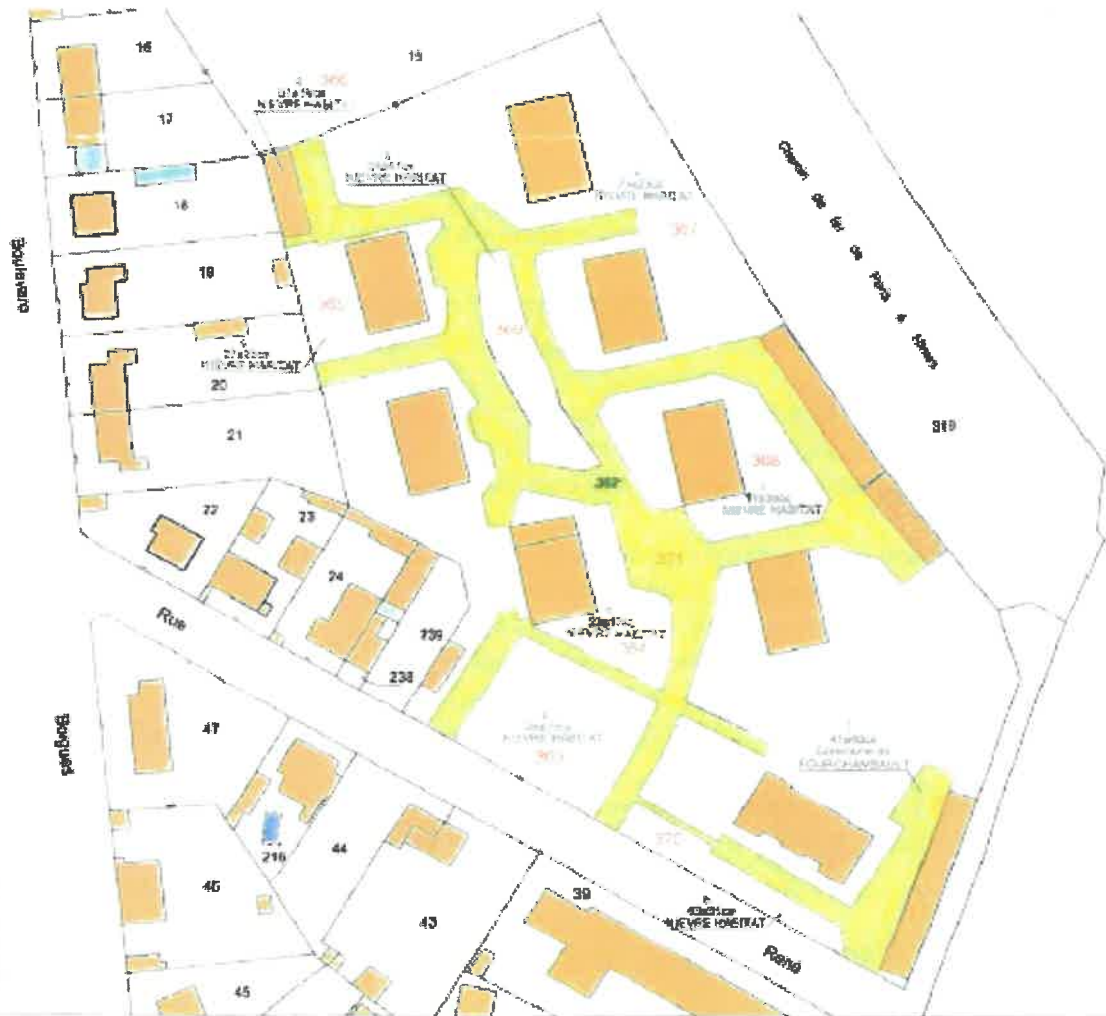
(1) Réviser les mesures traditionnelles, les bornes et les limites existantes dans le cas d'un bornage fait d'après un plan ou d'un bornage fait d'après un plan et d'un bornage fait d'après un plan et d'un bornage fait d'après un plan.
(2) Dressé de la parcelle après délimitation exacte, tracée sur le terrain, ou tracée sur le terrain, ou tracée sur le terrain, ou tracée sur le terrain.
(3) Présenter les actes et qualités de signification et d'insertion au plan, avant représentation au bureau de la commune.

BONNET ADAGE : NE21378 - VS

NIEVRE HABITAT

Commune de FOURCHAMBAULT

La Direction Générale
de l'Équipement
de la Nièvre
Cachet : **Office Public NIEVRE HABITAT**
DE LA COMMUNE DE LA NIEVRE



DIVERS

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.

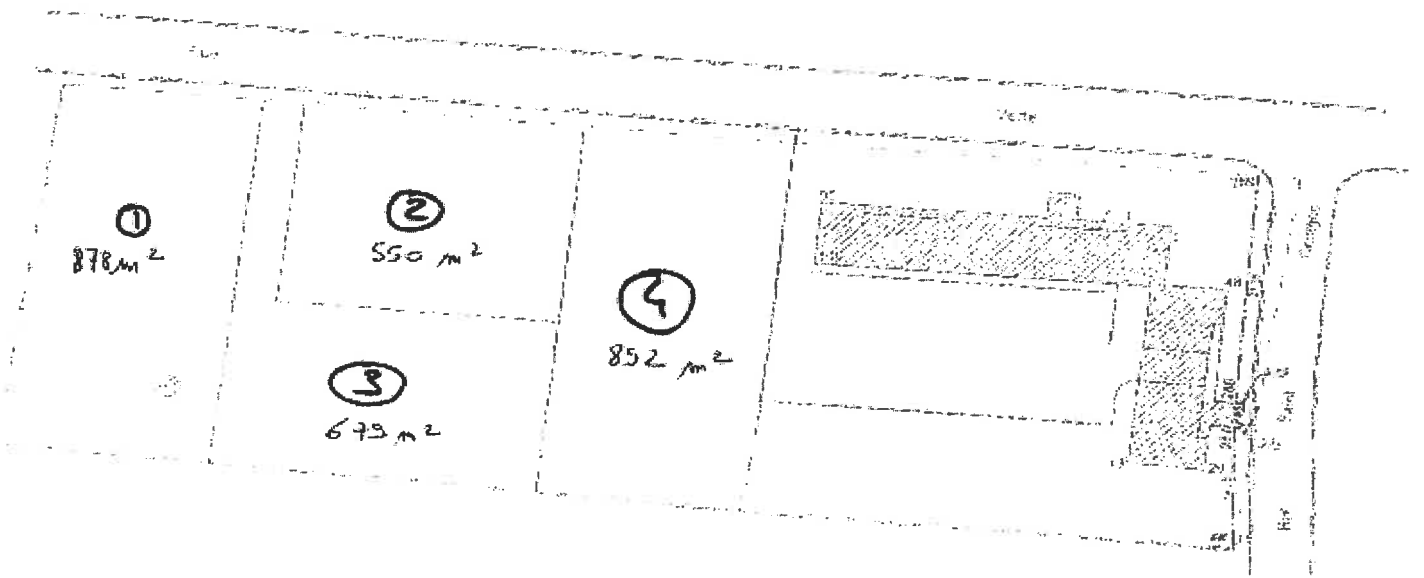
Les surfaces définitives des parcelles ne seront connues qu'après le bornage réalisé par le géomètre.

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.



Informations sur l'Office et Actualités

| Thèmes | Commentaires |
|--|--|
| <p><u>Activités « Technique »</u> Attributions de marché</p> | <p>Château-Chinon - Avenue Romain Rolland - Bâts C et D - Démolition de 60 logements Entreprise CUENOT CARDEM - OS travaux du 5 juin 2023 au 4 juin 2024</p> <p>Cosne-Cours-sur-Loire - 17 à 25 Avenue de la Paix - Bâts 6 et 7 - Démolition de 50 logements - Entreprise DB CENTRE - OS travaux 2 octobre 2023 au 1^{er} octobre 2024</p> |
| <p>Portes Ouvertes</p> | <p>Cosne-Cours-sur-Loire - La Fontaine Pernée - Construction de 27 logements : 28 et 29 avril 2023</p> |
| <p><u>Activités « Gestion Locative »</u> Régularisation charges 2022</p> | <p>Calculs provisoires faisant état d'un résultat de 140 k€ en faveur des locataires (variables selon les sites et les locataires). Les résultats de la régularisation des charges 2022 conduisent 68% des locataires à être concernés par des provisions supérieures aux dépenses réelles (Nièvre Habitat restitue le trop-perçu) et 32% des locataires à être concernés par des provisions inférieures aux dépenses réelles (Nièvre Habitat facture le manque financier). Les bulletins définitifs seront adressés semaine 18. Information ci-avant transmise aux locataires le 11 avril en Conseil de Concertation Locative.</p> |
| <p><u>Activités « Qualité de Service »</u> Enquête triennale de satisfaction</p> | <p>Information de nos locataires : semaine du 17 au 21 avril 2023. Enquête téléphonique réalisée auprès d'un échantillon représentatif de 800 locataires : du 25 avril au 5 mai 2023. Résultats de l'enquête de satisfaction : juin 2023.</p> |
| <p><u>Informations diverses</u></p> | <p>Présentation des difficultés rencontrées du fait de la présence d'hirondelles et autres espèces protégées sur certains sites en travaux.</p> <p>Courrier de l'Association VILTAÏS (Association d'Éducation Populaire centrée sur l'insertion Sociale et l'Accompagnement des publics en grande difficulté) adressé au Président de Nièvre Habitat pour expliquer les motifs liés au retard du paiement des loyers des quatre logements loués à Nièvre Habitat depuis novembre 2022. Prise de contact avec la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations (DDETSPP 58) sur les problématiques de financement conduisant à un impayé important.</p> |

Séance levée à 15 heures 30.

La secrétaire de séance


Lydia Masset

Le Président


Jean-Paul Fallet

