

**CONSEIL DU BUREAU
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L' AISNE**

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

SEANCE DU 22 MAI 2024

L'AN 2024, le 22 MAI, les membres du Bureau de l'Office Public de l'Habitat de l'Aisne se sont réunis au lieu ordinaire des séances.

Etaient présents :

M. GRZEZICZAK, Président,
MM. CREMONT, LIEZ ET MUZART, Mme MARICOT, Administrateurs.

Pouvoirs : M. RAMPENBERG, Vice-Président, à M. GRZEZICZAK
M. DELHAYE, Administrateur, à M. GRZEZICZAK.

Assistés de : M. MERAT, Directeur Général.

Mmes BEGAT, PLANCKAERT et MOINAT, MM. BASSET, ROBERT, SIMONNOT et TOMBOIS, Directeurs de services.

Mmes HERMI, Responsable Gouvernance et PESCE, Chargée des Politiques Locales.

Début de séance à 10 h 00 – le quorum étant atteint, sous la présidence de Monsieur Freddy GRZEZICZAK, Président.

ORDRE DU JOUR

DAGNY-LAMBERCY – 5 RUE DE VERDUN- DEMOLITION DE DIX LOGEMENTS LOCATIFS DANS LE CADRE DU PSP

A travers sa politique de logement, l'OPH de l'Aisne a inscrit dans son PSP un vaste programme de réhabilitation et d'entretien de ses logements.

La construction des 10 logements par l'OPH de l'Aisne (mis en service en novembre 1989) a été initiée par une demande d'une association s'occupant de personne fragile psychologiquement ou en situation de handicap.

Après quelques années d'occupation, cette association n'a pas continué son activité.

Par la suite, l'OPH de l'Aisne a difficilement loué les logements. Les locataires sont partis entre 2010 et 2017. Il n'y a donc pas de relogement à prévoir.

Malgré les travaux d'entretien ou de restructuration, des désordres structurels (infiltrations d'eau) n'ont pas permis la facilité des locations. Les locaux sont désormais vides et non chauffés depuis près de 7 ans.

L'isolement géographique de cette commune de 128 habitants (160 en 1990) – au centre du triangle Vervins (à 15 km), Hirson (20 km) et Montcornet (10 km) - est un facteur supplémentaire pour les difficultés de location.

Le PSP de l'OPH de l'Aisne a prévu la démolition de logements, notamment dans cette commune. Il serait nécessaire de revendre le terrain à la commune pour une somme modique, permettant ainsi d'avoir une exonération de TVA sur les travaux.

Ces démolitions de 10 logements répondent à l'effet croisé de la faible attractivité du lieu, à l'ancienneté des constructions ne répondant plus aux normes acoustique et thermique et aux difficultés d'entretien et de réparations des locaux.

Cette opération se déroulera selon des étapes successives :

- Constitution du Dossier de Dossier d'Intention de Démolir
- Information et concertation avec les locataires
- Suivi social des locataires par la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) : mise en place d'un plan de relogement (charte de relogement, questionnaire...)
- Etudes personnalisées des relogements (prise en compte des doléances et des ressources financières, visite de logements...)
- Autorisation préfectorale après consultation du Conseil Départemental de l'Aisne et de la mairie de Dagny-Lambercy
- Relogements dans un patrimoine adapté aux besoins dans le patrimoine neuf ou existant
- Permis de démolir
- Démolition des logements

Adresse	Parcelles	Superficie
5 rue de Verdun	ZO 71	2 643 m ²

Le financement de cette opération se fait majoritairement sur subvention du Conseil départemental de l'Aisne, FNAP et fonds propres.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL POUR LES 10 LOGEMENTS (TTC)

DÉPENSES

Etudes, analyse de site :	10 000 €
Honoraires et divers :	30 000 €
Travaux de démolition :	160 000 €
TOTAL :	200 000 €

RECETTES

Subvention FNAP :	40 000 €
Subvention Conseil départemental de l'Aisne :	50 000 €
Fonds propres :	110 000 €
TOTAL :	200 000 €

Pour information, des prêts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation sont toujours en cours. Au 31 décembre 2023, il restait un CRD (Capital Restant Dû) de :

- 102 706,72 €. Fin du prêt : le 1^{er} février 2030

La VNC au 31 décembre 2023 est de 166 482,82 €.

Il est proposé au bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- engager les démarches pour réaliser ces démolitions
- présenter le Dossier d'Intention de Démolir au représentant de l'Etat
- solliciter les financeurs et garants de prêts et notamment l'Etat (FNAP), le Conseil départemental de l'Aisne, la CDC
- passer les contrats d'assistant à maîtrise d'ouvrage, de maîtrise d'œuvre, de travaux et des commandes diverses pour mener à bien cette opération
- solliciter les exonérations fiscales après démolition des logements dans le cadre de l'article 1042 du code Général des Impôts
- dénoncer les contrats et conventions en cours
- signer les avenants des conventions APL et tout document s'y réfèrent et tous les actes permettant la réalisation et le bon déroulement de ce projet
- signer tout document concernant la domanialité.

A l'appui des informations complémentaires fournies, le Bureau, à l'unanimité des votants, donne son accord aux propositions ci-dessus.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.

Le Président,
Freddy Grzeziczak.

