

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

**Le 16 octobre 2020 à 9h00, le Bureau du Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, et a adopté à l'unanimité des 5 votants, les propositions du rapport suivant :**

(N°02 de l'Ordre du Jour)

**- BOSC-LE-HARD " RUE AUGEVILLE – Groupe Allée des Fleurs " - MISE A L'ÉTUDE – DÉCISION DE PRINCIPE.**

L'Office est propriétaire d'une réserve foncière sur la parcelle cadastrée section ZM n°195 qui accueille le groupe Allée des Fleurs (51 appartements), constitué des immeubles Violettes, Jonquilles et Bleuets.

Ce foncier disponible, d'environ 1.750 m<sup>2</sup>, permettrait la construction de 6 pavillons par le biais de l'accord cadre de maisons individuelles, offrant ainsi une possibilité de parcours résidentiel sur la commune.

Ce programme s'inscrit pleinement dans la politique de développement émanant du Plan Départemental de l'Habitat et pourrait être intégré dans la Convention d'Utilité Sociale pour l'année 2021.

Compte tenu de l'intérêt que représente ce projet, je vous propose aujourd'hui :

- de décider de mettre à l'étude ce projet dans le respect des exigences de qualité d'habitat 76 notamment en matière de performance énergétique ;
- de décider du niveau de fonds propres à injecter : proposition à 15%.

Son prix de revient prévisionnel s'élève à 859 500 € TTC (TVA à 10% en PLUS et 5,5% en PLAI). Les subventions potentiellement mobilisables intégrées au plan de financement s'élèvent à 18 400 €. Elles pourraient être complétées par un partenariat avec Action Logement Services en contrepartie d'une réservation de logements.

Taux de Fonds propres	Fonds propres	Emprunts	Péréquation/LLS/10 ans Comptable	Résultat final de trésorerie
9%	77 398 €	764 177 €	-1 983 €	79 077 €
15%	128 996 €	712 579 €	-1 813 €	156 152 €
20%	171 995 €	669 580 €	-1 672 €	220 380 €
25%	214 994 €	626 581 €	-1 530 €	284 609 €

Conformément aux dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts, les acquisitions faites à l'amiable par les Etablissements Publics Départementaux sont exonérés de droits de timbres et de taxe de publicité foncière.

Pour extrait certifié conforme,  
Le Directeur Général,

Le Président,  
André GAUTIER

Commune	:	BOSC-LE-HARD
Nbre d'habitants	:	1 466
Nbre de logts sociaux dont propriété de l'Office	:	71 70
% de logts sociaux	:	9.94%

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

**Le 16 octobre 2020 à 9h00, le Bureau du Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, et a adopté à l'unanimité des 5 votants, les propositions du rapport suivant :**

(N°3 de l'Ordre du Jour)

**- BOLBEC IMS "62 Avenue Louis Debray" – CONSTRUCTION D'UN FOYER D'ACCUEIL MÉDICALISÉ – MISE A L'ÉTUDE – DÉCISION DE PRINCIPE**

Sur la commune de Bolbec, l'Office est propriétaire de plusieurs bâtiments d'hébergement, gérés actuellement par l'Institut Médico-Social de Bolbec.

Dans le courant de l'année 2015, des non-conformités portant atteinte aux dispositions de sécurité incendie des trois bâtiments d'hébergement (Pégase, Hélios et Zéphir), malgré les travaux de transformation en type J réalisés en 2009, ont été révélées.

Ces non-conformités, qui remontent à la construction initiale des bâtiments en 1995, ont conduit l'Office à engager une procédure judiciaire contentieuse auprès des intervenants techniques qui ont assuré le suivi de la réalisation des travaux de transformation en Type J, conformément à l'autorisation qui a été donnée par le Bureau du Conseil d'Administration lors de sa séance du 23 mars 2018.

Parallèlement à l'instruction de cette expertise judiciaire, et compte tenu de la nature des non-conformité, l'Office, accompagné d'une équipe de Maîtrise d'Œuvre et d'un Bureau de Contrôle, a travaillé en concertation avec l'IMS et le Service Départemental de Secours et d'Incendie (SDIS) afin d'établir un corpus de dispositions techniques visant à améliorer significativement les dispositions sécuritaires sur ces 3 bâtiments.

Néanmoins, l'examen détaillé des travaux nécessaires à la mise en place de ces dispositions a conduit à considérer leur incompatibilité avec une intervention en site occupé, eu égard notamment à la fragilité du public accueilli. Dès lors, l'IMS et habitat 76 ont étudié ensemble différentes solutions de relogement sur le modèle d'une opération tiroir durant la période de chantier (relogement délocalisé, structure d'hébergement temporaire sur site, construction d'un nouveau bâtiment).

A cette occasion, l'IMS a été amené à interroger son projet social lié au Foyer d'Accueil Médicalisé (F.A.M.), qui l'a conduit à considérer favorablement l'opportunité d'utiliser la réserve foncière du site pour construire un nouveau bâtiment considérant notamment les avantages suivants :

- sécurité des résidents renforcée, notamment pour les plus dépendants, grâce à la prise en compte des nouvelles normes d'accessibilité PMR,
- ergonomie des espaces améliorée,
- réemploi du bâtiment actuel (Hélios) pour développement de nouveaux services aux résidents,
- optimisation du coût de fonctionnement.

.../...

Dès lors, les services d'habitat 76 pourraient assurer la Maîtrise d'Ouvrage relative à la réalisation de ce projet, étant précisé qu'à l'issue de la période de remboursement des prêts mobilisés pour sa réalisation, et comme à l'habitude, l'ensemble immobilier pourrait devenir pleine propriété du gestionnaire, selon les conditions qui seront précisées dans le contrat de location à intervenir entre l'Office et l'IMS.

Compte tenu de l'intérêt que représente ce projet, dont la concrétisation participera au processus d'amélioration de la sécurité des deux autres foyers d'hébergement, je vous propose de décider sa mise à l'étude et d'autoriser M. le Directeur Général à :

- engager les études techniques permettant la concrétisation du projet sous la maîtrise d'ouvrage directe de l'Office,
- parfaire le financement de cette opération estimée à 3,6 M€ TTC, sans injection de fonds propres, donc neutre pour l'Établissement les charges étant supportées par le gestionnaire,
- signer, le moment venu, le contrat de location liant habitat 76 à l'IMS de BOLBEC,
- signer, le moment venu, les différents actes induits par ce projet.

Pour extrait certifié conforme,  
Le Directeur Général,

Le Président,  
André GAUTIER

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

**Le 16 octobre 2020 à 9h00, le Bureau du Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, et a adopté par 4 voix, M. TRASSY-PAILLOGUES s'étant abstenu, les propositions du rapport suivant :**

( N° 4 de l'Ordre du Jour )

**- DOUDEVILLE "Résidence les Fleurs de Lin" - ACQUISITION DE TERRAIN - PROTOCOLE D'ACCORD - SIGNATURE .-**

Habitat 76 a acquis en VEFA de la Société Civile Immobilière de Construction Vente "Résidence Fleurs de Lin" le 27 février 2009 un ensemble immobilier constituant le lot 1 d'une copropriété et composé d'un immeuble de 20 logements, 10 places de stationnement et deux bâtiments abritant dix boxes fermés, situé rue de Seltot à DOUDEVILLE dont la livraison est intervenue le 29 septembre 2010, pour un montant de 2 287 662 €.

Le permis de construire délivré le 27 mars 2006 par le Maire de DOUDEVILLE portait autorisation d'édifier deux immeubles à usage de logements, et six annexes à usage de 28 garages collectifs. Or la construction du deuxième immeuble n'a jamais été réalisée si bien que l'Office n'a jamais obtenu pour l'immeuble qu'il a acquis, la conformité administrative de ce dernier qui dès lors ne pourra jamais être vendu. Le promoteur n'a donc pas respecté ses engagements contractuels, à savoir son obligation d'obtenir la conformité administrative de l'ouvrage vendu et de procéder à la scission de la copropriété. A ce titre, l'Office a engagé plusieurs procédures judiciaires, conformément à l'autorisation donnée par le Bureau le 25 octobre 2012, qui n'ont pas permis à ce jour de résoudre cette problématique.

La situation s'est encore aggravée par l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire le 22 juin 2017 au bénéfice de la SCCV "Résidence Fleurs de Lin", si bien qu'elle n'assume plus aucune charge de copropriété. Aussi, afin de ne pas mettre en péril la gestion de cette copropriété, habitat 76 a préfinancé la trésorerie par des appels de fonds à solidarité, soit ses propres charges, mais également celles de la SCCV, ces appels étant réintégré dans les dépenses courantes lors des régularisations annuelles.

Compte tenu de ce qui précède et après plusieurs échanges entre habitat 76, le mandataire judiciaire de la SCCV "Résidence Fleurs de Lin" et leurs avocats respectifs, les parties ont décidé d'un commun accord de mettre fin au litige par la signature d'un protocole d'accord portant sur la cession des lots 2 et 3 restant appartenir à la SCCV "Fleurs de Lin" valorisés par les Domaines à 70 000€, à l'euro symbolique à habitat 76 afin de sortir définitivement du régime de copropriété. Habitat 76 supportera en outre, les frais de notaire et d'enregistrement afférents à cette cession ainsi que les sommes dont la SCCV serait redevable envers le syndicat des copropriétaires à la date de la cession selon l'état daté qui y sera annexé (estimées à 29 644.51 €).

Ainsi, je vous propose aujourd'hui :

- d'autoriser le Directeur Général à signer le Protocole joint en annexe, qui devra faire l'objet d'une homologation par le Juge Commissaire,
- d'autoriser le Directeur Général à signer l'acte authentique en vue de l'achat des lots 2 et 3 et tous les actes induits s'y afférents.

Conformément aux dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts, les acquisitions faites à l'amiable par les Établissements Publics Départementaux sont exonérées de droits de timbres et de taxe de publicité foncière.

Pour extrait certifié conforme,  
Le Directeur Général,

Le Président,  
André GAUTIER

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

**Le 16 octobre 2020 à 9h00, le Bureau du Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, et a adopté à l'unanimité des 5 votants, les propositions du rapport suivant :**

(N° 5 de l'Ordre du Jour)

### **OISSEL "rue de la Forêt prolongée" - CESSION DE TERRAIN – DÉCISION.-**

L'Office a réalisé une opération de 20 pavillons dont 14 locatifs et 6 en accession à la propriété rue de la Forêt Prolongée à OISSEL.

Afin de mettre en cohérence le statut et l'usage des sols, il a été proposé le 12 mars 2018 à la Métropole ROUEN Normandie de classer dans le domaine public métropolitain la rue de l'Abbé Pierre, la rue Anne Marie SOSIC (pour partie), les stationnements, l'éclairage public, le chemin piétonnier, le bassin de rétention des eaux pluviales et le transformateur desservant le site de la Ferme aux Fraises.

Vos services ont missionné un géomètre pour réaliser la division parcellaire du terrain qui a permis de déterminer les emprises foncières à céder de la façon suivante :

- section AB n° 1038 pour 1714 m<sup>2</sup>, 1047 pour 324 m<sup>2</sup>, 1048 pour 54 m<sup>2</sup>, 1049 pour 8 m<sup>2</sup>, 1052 pour 222 m<sup>2</sup> (voirie et stationnements)
- section AB n° 1043 pour 28 m<sup>2</sup> (voie piétonne)
- section AB n° 1041 pour 350 m<sup>2</sup> (bassin)
- section AB n° 1046 pour 39 m<sup>2</sup> et 1051 pour 10 m<sup>2</sup> (transformateur)

La Métropole ROUEN Normandie ayant accepté par courrier du 10 septembre 2020 sous réserve du Bureau Métropolitain prévu au mois de novembre prochain, l'acquisition des ouvrages, il vous est donc proposé de réserver une suite favorable à cette cession de terrain d'usage public, à l'euro symbolique, et d'autoriser Monsieur le Directeur Général à signer l'acte, le moment venu.

Dans l'hypothèse de votre accord, le transfert de propriété serait officialisé par un acte administratif rédigé par l'Office, à ses frais.

Conformément aux dispositions de l'article L 443.14 du Code de la Construction et de l'Habitation, la décision sera notifiée à Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime dans un délai d'un mois à compter de la date de l'acte la constatant.

Pour extrait certifié conforme,  
Le Directeur Général,

Le Président,  
André GAUTIER

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

**Le 16 octobre 2020 à 9h00, le Bureau du Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, et a adopté à l'unanimité des 5 votants, les propositions du rapport suivant :**

( N° 6 de l'Ordre du Jour )

### **SAINT-ÉTIENNE-DU-ROUVRAY "Les Bruyères" - ÉCHANGE DE TERRAINS - DÉCISION.-**

L'Office a réalisé une opération de démolition reconstruction de logements rue Pierre Sépard à SAINT-ÉTIENNE-DU-ROUVRAY dont le foncier lui appartient depuis 2015.

Cependant, il est nécessaire aujourd'hui d'acquérir, à titre gratuit, auprès de la Métropole ROUEN Normandie, en accord avec la Ville un terrain complémentaire issu du domaine public récemment cadastré section AI n° 520 pour 200 m<sup>2</sup> et indispensable à la finalisation de l'opération de construction de 4 PSLA dont les contrats de vente ont déjà été signés.

Par ailleurs, afin de mettre en cohérence le statut et l'usage des sols de l'ensemble du site, il est prévu de procéder ensuite au classement dans le domaine public métropolitain des voies et parkings, un relevé des limites domaniales de propriété après travaux ayant été commandé récemment à un géomètre.

Il vous est donc proposé de réserver une suite favorable à ces échanges de terrains, sans soulte, et d'autoriser Monsieur le Directeur Général à signer les actes correspondants, le moment venu.

Dans l'hypothèse de votre accord, les transferts de propriété seront officialisés par acte administratif, aux frais de l'Office.

Conformément aux dispositions:

- de l'article L 443.14 du Code de la Construction et de l'Habitation, la décision sera notifiée à Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime dans un délai d'un mois à compter de la date de l'acte la constatant
- de l'article 1042 du Code Général des Impôts, les acquisitions faites à l'amiable par les Etablissements Publics Départementaux sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière et d'impôt sur la mutation.

Pour extrait certifié conforme,  
Le Directeur Général,

Le Président,  
André GAUTIER

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

**Le 16 octobre 2020 à 9h00, le Bureau du Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, et a adopté par 4 votants, Mme BARÉ ayant voté contre, les propositions du rapport suivant ::**

(N°7 de l'Ordre du Jour)

### - VENTES DE LOGEMENTS – DÉCISION. -

- Logements occupés :
  - OISSEL "Cité Bel Air"
  - TÔTES "Résidence les Pommiers"
- Logements vacants :
  - BEUZEVILLE-LA-GRENIER "Rue des Sorbiers"
  - GRAND-COURONNE "Cavée d'Oissel"
  - LE PETIT-QUEVILLY "Impasse Legac"
  - OISSEL "Cité Bel Air"
  - TÔTES "Cité des Champs"

Les modalités de la vente HLM à l'Office ont été précisées et intégrées par délibérations du Conseil d'Administration des 21 juin 2019, 25 octobre 2019, 13 décembre 2019 et 26 juin 2020. Notamment, les prix de vente ne sont plus soumis à l'estimation de France Domaine et sont désormais fixés librement par l'Office en référence aux prix des marchés locaux pour des logements comparables occupés. Habitat 76 se réfère également à la base de données "DVF" (Demande de Valeurs Foncières) issues des actes notariés et des informations cadastrales enregistrées dans le Département de Seine Maritime.

Je vous propose aujourd'hui, d'accepter d'aliéner les logements énoncés ci-dessous :

Nom du groupe	Nombre de logements propriété de l'Office	Nom de l'Acquéreur	Adresse	Type de logement	% de logements vendus	Prix de vente	Plus-value brute de cession
OISSEL "Cité Bel Air"	112	Dianaba KONTEYE et Bruno GOMES SANCHEZ	4, place des Bleuets 76 350 OISSEL ESI :4840101.00.00.00.075	IV	42	133 000 €	119 106 €
TÔTES "Résidence les Pommiers"	19	Pascal et Odile DRACY	30, résidence les Pommiers 76 890 TÔTES ESI : 7000501.00.00.00.30	III	37	95 000 €	80 019 €
BEUZEVILLE-LA-GRENIER "Rue des Sorbiers"	1	Jérémie LECUYER	13, rue des Sorbiers 76 210 BEUZEVILLE-LA-GRENIER	IV	0	135 000 €	116 702 €

			ESI :0900101.00.00. 00.001				
GRAND-COURONNE "Cavée d'Oissel"	36	Jordan DELACOUR et William DELAUNE	19, rue Pierre et Marie Curie 76 530 GRAND-COURONNE ESI : 3190201.00.00.00.0 16	IV	47	129 000 €	100 660 €
LE PETIT-QUEVILLY "Impasse Legac"	1	Florent MENDY	20, impasse Legac 76 140 LE PETIT- QUEVILLY ESI : 4980701.00.00.00. 001	IV	0	99 000 €	42 346 €
OISSEL "Cité Bel Air"	112	Aline DESANLIS	3, rue des Muguets 76 350 OISSEL ESI : 4840101.00.00.00.0 39	IV	42	125 000 €	113 884 €
TÔTES "Cité des Champs"	21	Baptiste BROUT	46, rue des Fresnes, 76 890 TÔTES ESI : 7000301.00.00.00.0 29	IV	30	125 000 €	100 620 €
			<b>TOTAL : 7 pavillons</b>			<b>841 000€</b>	<b>673 337 €</b>

Les renseignements complémentaires relatifs à ces ventes figurent en annexes à la présente délibération.

Conformément aux dispositions de l'article L 443-14 du CCH, la décision d'aliénation sera notifiée à Monsieur le Préfet de Seine-Maritime dans un délai d'un mois à compter de l'acte le constatant.

Pour extrait certifié conforme,  
Le Directeur Général,

Le Président,  
André GAUTIER



## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

Le 16 octobre 2020 à 9h00, le Bureau du Conseil d'Administration d'habitat 76  
s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, et a adopté à l'unanimité des 5 votants, les propositions du rapport suivant :

(N° 8 de l'Ordre du Jour)

### CONSTRUCTION NEUVE - ACQUISITION

### APUREMENT DES COMPTES - DÉCISION

Je vous propose de bien vouloir décider la clôture financière des opérations réalisées par l'Office reprises ci-après sur les bases indiquées en annexes.

#### 1) CONSTRUCTION NEUVE

NATURE DES TRAVAUX	GROUPES	PRIX DE REVIENT TTC
Annexe 1	DARNETAL "Rue de la table de Pierre" (Autorisation du Bureau du CA du 02/07/2015)	4 139 703,30 €
Annexe 2	PETIT QUEVILLY "Place des Chartreux" (Autorisation du Bureau du CA du 28/06/2013)	6 103 918,10 €
Annexe 3	SOTTEVILLE LES ROUEN "Îlot Grenet 2" (Autorisation du Bureau du CA du 25/10/2012)	2 797 772,05 €

**TOTAL DES TRAVAUX** 13 041 393,45 €

FINANCEMENT		
<b>PRETS</b>		<b>8 899 028,00 €</b>
BANQUE DES TERRITOIRES (Ex CDC) indexés Livret A		8 349 028,00 €
CAISSE D'EPARGNE taux fixe		60 000,00 €
ACTION LOGEMENT SERVICE taux fixe		490 000,00 €
<b>SUBVENTIONS</b>		<b>1 032 023,52 €</b>
MRN		440 201,00 €
DEPARTEMENT		42 731,00 €
Ville de Sotteville		361 000,00 €
Action Logement Service		170 800,00 €
EPFN		5 468,00 €
ERDF		11 823,52 €
<b>FONDS PROPRES HABITAT 76</b>		<b>3 110 341,93 €</b>

**TOTAL DES FINANCEMENTS** 13 041 393,45 €

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Le Président,

André GAUTIER

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

**Le 16 octobre 2020 à 9h00, le Bureau du Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, et a adopté à l'unanimité des 5 votants, les propositions du rapport suivant :**

(N° 9 de l'Ordre du Jour)

### **- AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE ET/OU DE TRANSIGER – DÉCISION.-**

Par délibération en date du 19 juin 2015, le Conseil d'Administration a donné délégation au Bureau des autorisations à ester en justice et des décisions de transaction dans le respect des pouvoirs qui lui sont conférés par le Code de la Construction et de l'Habitation en son article R.421-16.

En outre, l'État a incité, par la circulaire en date du 6 avril 2011 au recours à la transaction dans tous les cas où elle permet d'éviter un contentieux inutile et coûteux, tant pour l'administration que pour les personnes intéressées.

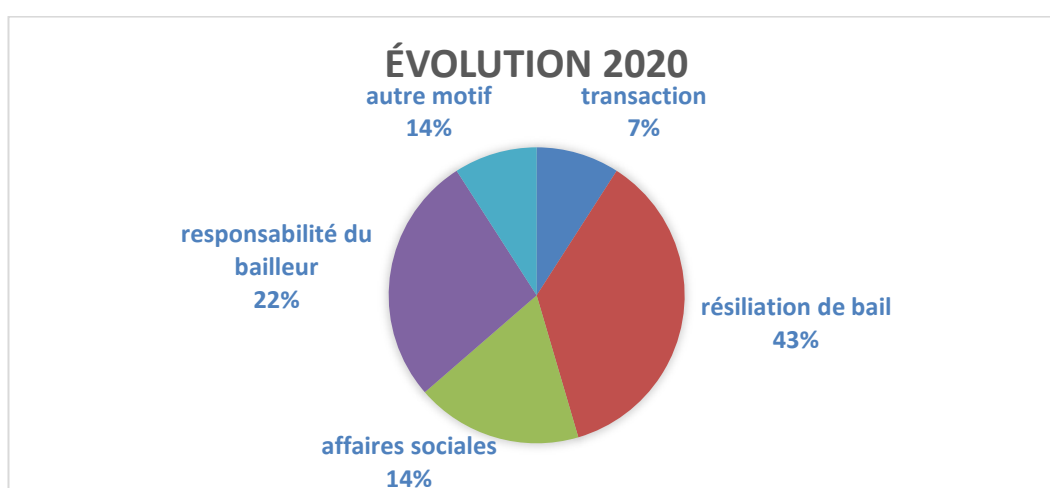
En conséquence, vous trouverez ci-joint le projet soumis à votre approbation :  
> SAINT-AUBIN-LES-ELBEUF "les Novales" - Action en constatation de la perte d'un avantage lié au contrat de travail rompu à l'initiative d'Habitat 76 et demande d'expulsion-.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

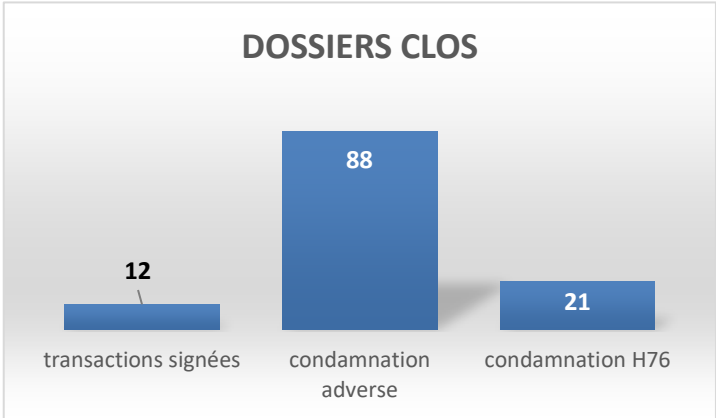
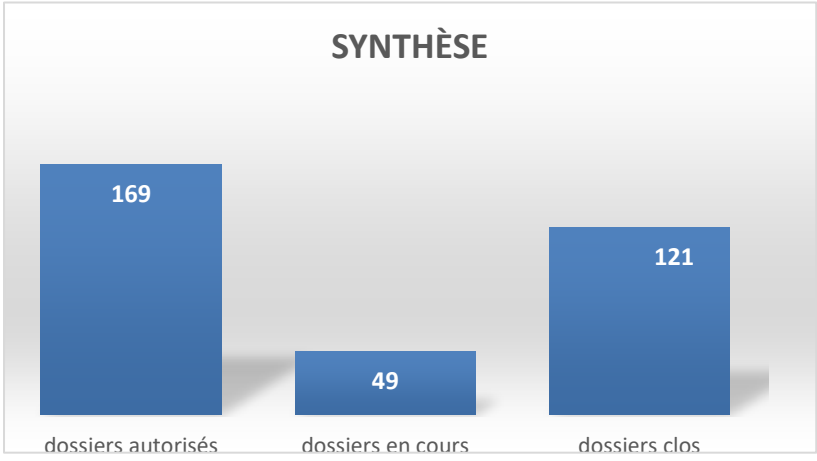
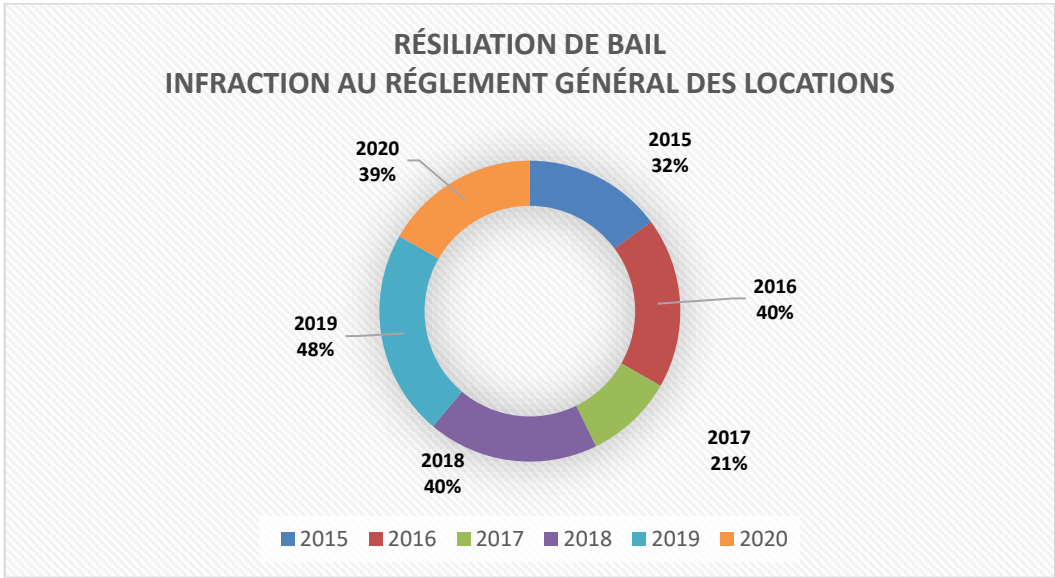
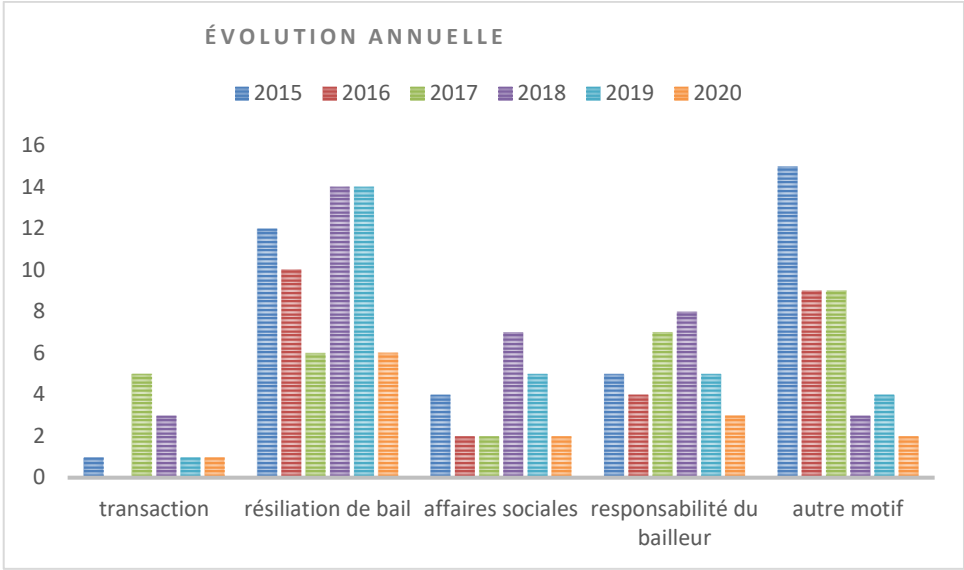
Le Président,

André GAUTIER



.../....

**DOSSIERS AUTORISÉS DEPUIS LE 02 JUILLET 2015**



## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

---

**Le 16 octobre 2020 à 9h00, le Bureau du Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, et a pris acte de la communication du rapport suivant :**

( N° 10 de l'Ordre du Jour )

### **- TRANSACTION – SIGNATURE DU DIRECTEUR GÉNÉRAL – COMMUNICATION.-**

Le Conseil d'Administration a, par délibération n°8 en date du 16 janvier 2018, donné délégation au Directeur Général, au titre de l'article [R.421-18](#) du Code de la Construction et de l'Habitation, aux fins d'autoriser les transactions avec des tiers, dans la limite de 5 000 € par dossier.

Il doit en être rendu compte au prochain Bureau. En conséquence, vous trouverez ci-joint le protocole ainsi signé :

- LE HAVRE "Clovis" - CROUS / Époux FRIBOULET- 1 700 €

Je vous remercie de bien vouloir m'en donner acte.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Le Président,

André GAUTIER