

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

Le 24 mai 2024 à 09h30, 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 6 votants les propositions du rapport suivant :

(N° 2 de l'Ordre du Jour)

- BOLBEC « RESTRUCTURATION DE LA RESIDENCE AUTONOMIE LES SOURCES » - MISE A L'ETUDE – DECISION DE PRINCIPE.-

La résidence Autonomie « Les Sources » (anciennement Résidence pour Personnes Âgées) de BOLBEC été mise en service en 1974, et prise en gestion par le CCAS de la ville depuis cette date.

Son financement a été assuré à sa construction par un prêt non conventionné de la Caisse d'Epargne, puis les logements ont été rénovés en 1998 avec un prêt PAM, accompagné de la mise en place d'un conventionnement APL.

Malgré un entretien régulier, cette résidence ne présente plus les caractéristiques techniques et de conception permettant de répondre à l'évolution des besoins des personnes âgées, considérant par ailleurs la présence d'une autre résidence de cette nature sur la commune.

Aussi, vu l'inoccupation programmée de cet immeuble, effective depuis mars 2024, les services de la Ville et d'habitat 76 ont étudié différentes solutions de destination du bâtiment, en tenant compte notamment des objectifs du Programme Local de l'Habitat de Caux Seine Agglomération, et de l'analyse des besoins sociaux sur la Commune.

De ces échanges, il est apparu que la restructuration de cet ensemble immobilier permettrait de créer 30 logements répartis en 8 T2 et 22 T3 compatibles avec la demande enregistrée localement pour un public « seniors » non dépendant ou de jeunes actifs. Par ailleurs, le foncier attenant disponible permettrait une densification par 5 logements (4 intermédiaires et 1 individuel) assurant une mixité à l'échelle de l'îlot, tant en typologie qu'en financement et public accueilli.

Dès lors, l'opération de densification de 5 logements est envisagée en financement PLS, étant précisé que les 30 logements restructurés feront l'objet d'une convention APL sans agrément à un taux de loyer de 5.09 €/m² de Surface Utile – valeur 2022, les plafonds de ressources retenus étant de niveau PLUS.

Ainsi, le prix de revient prévisionnel global s'élèverait à 4.653.756 € TTC (TVA mixte). Les subventions potentiellement mobilisables intégrées au plan de financement s'élèveraient à 495.000 €. Elles pourraient être complétées par un partenariat avec Action Logement Services en contrepartie d'une réservation de logements.

Proposition d'injection de Fonds Propres :

Taux de Fonds propres	Fonds propres	Emprunts	Péréquation/LLS/10 ans Comptable	Résultat final de trésorerie	Taux de récupération des FP
25%	1.163.439 €	2.995.317 €	- 1 223 €	1.211.979 €	104%

Compte tenu de ces éléments, qui permettent de répondre à la demande sur la commune de BOLBEC, je vous propose aujourd'hui de décider de mettre à l'étude ce projet dans le respect des exigences de qualité d'habitat 76.

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	:	BOLBEC
Nbre d'habitants	:	2.269
Nbre de logts sociaux dont propriété de l'Office	:	1.485 688
% de logts sociaux	:	25.09%

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

Le 24 mai 2024 à 09h30, 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 6 votants les propositions du rapport suivant :

(N°3 de l'Ordre du Jour)

- VENTES DE LOGEMENTS – DÉCISION. –

- Logements occupés :
 - BREAUTÉ « rue du Prieuré »
 - CANTELEU « quartier Sud 4^{ème} tranche bis »
 - HÉNOUVILLE « 2^{ème} tranche »
 - MENTHEVILLE « Lotissement de l'École »

- Logements vacants :
 - AMBRUMESNIL
 - BOURDAINVILLE « Les Charmilles »
 - SAINT-VALÉRY-EN-CAUX « Les Goélands 1 »
 - SOTTEVILLE-LÈS-ROUEN « La Garenne »

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, 26 juin 2020, 15 janvier 2021, 15 décembre 2022, 20 octobre 2023, 22 décembre 2023 et 19 janvier 2024. 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
BREAUTÉ « Rue du Prieuré »	12	Ghislaine CALAIS	23, rue du Prieuré 76110 BREAUTÉ ESI : 1410201.00.00.0012	III	0%	105 000 €	85 237 €
CANTELEU « Quartier sud 4 ^{ème} tranche bis »	16	Moussa et Atika TALBAOUI	71, côte de Croisset 76380 CANTELEU ESI : 1570206.00.00.0012	VI	0%	110 000 €	89 724 €
HÉNOUVILLE « 2 ^{ème} Tranche »	25	Clémence PARIS et Antoine MALLET	17, résidence les Cognassiers 76840 HÉNOUVILLE ESI : 3540102.00.00.0007	III	38%	137 000 €	115 133 €
MENTHEVILLE « Lotissement de l'École »	6	Sophie ARGENTIN et Julien MALLER	3, lotissement Charles Benoist 76110 MENTHEVILLE ESI : 4250101.00.00.0003	IV	0%	105 000 €	81 964 €
AMBRUMESNIL	8	Matis MIKOLAJCZAK	168, rue de Manneville 76550 AMBRUMESNIL ESI : 0040101.00.00.0003	III	20%	70 000 €	50 600 €

BOURDAINVILLE « Les Charmilles »	7	Teddy MOREAU	7, rue Henri Duclos Résidence les Charmilles 76760 BOURDAINVILLE ESI : 1320201.00.00.00.007	III	13%	109 000 €	89 847 €
SAINT-VALÉRY-EN-CAUX « les Goélands 1 »	68	Martine MILLET	11, rue des Cormorans 76460 SAINT-VALÉRY-EN-CAUX ESI : 6550501.00.00.00.038	III	21%	118 000 €	103 430 €
SOTTEVILLE-LÈS-ROUEN « La Garenne »	104	Gaëtan DELACROIX	31, Place de l'hôtel de ville 76300 SOTTEVILLE-LÈS-ROUEN ESI : 6810601.01.02.12.002	III	41%	125 000 €	110 943 €
			TOTAL : 7 pavillons et 1 appartement			879 000 €	726 878 €

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

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général



Le Président,

André GAUTIER