

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

Le 18 octobre 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 7 votants les propositions du rapport suivant :

(N° 2 de l'Ordre du Jour)

- MONTIVILLIERS « RUE JACQUES PRÉVERT » – ACQUISITION EN VEFA DE LOGEMENTS – DÉCISION.

La société KPAWEST a sollicité l'Office pour l'acquisition en VEFA de 24 logements collectifs, situés à l'angle des rues Jacques Prévert et Paul Eluard à MONTIVILLIERS, à proximité de différents services et équipements de la commune, sur les parcelles cadastrées section CI n°275 et 276.

Ce programme, qui comprend également 31 logements collectifs privés, et dont le permis de construire n°076 447 23 C 0020 a été obtenu le 22 novembre 2023, développe une surface habitable d'environ 1.188 m² pour les 24 logements destinés à l'Office qui seront livrés en 2026.

Cette opération, demandée en programmation auprès de LE HAVRE SEINE METROPOLE pour l'année 2024, sur la base de 7 PLS / 11 PLUS / 6 PLA1 pourrait être inscrite dans la CUS 2019-2025.

Compte tenu de l'intérêt que représente ce projet dans cette commune attractive à proximité du HAVRE, et sous réserve de l'agrément de LE HAVRE SEINE METROPOLE, je vous propose aujourd'hui :

- de décider de mettre à l'étude cette proposition dans le respect des exigences de qualité d'Habitat 76 notamment en matière de performance énergétique ;
- d'autoriser le Directeur Général à mener les négociations d'acquisition dans le respect d'un prix conforme et compatible avec l'évaluation de la Direction Immobilière de l'Etat ;
- d'autoriser le Directeur Général à signer, le moment venu, le contrat de réservation, puis l'acte authentique en vue de l'achat desdits logements et tous les actes induits s'y afférents ;
- de décider du niveau de fonds propres à injecter (proposition à 25% maximum)

Le prix de revient prévisionnel s'élève à 3 309 355 € TTC (TVA à 5.5% et 10%). Les subventions potentiellement mobilisables intégrées au plan de financement s'élèvent à 78.000 €. 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	Taux de récupération des FP
25%	827 339 €	2 404 016 €	- 1.740€	1 341 588 €	162%

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 taxes de publicité foncière.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Président,

André GAUTIER

Commune	:	MONTIVILLIERS
Nbre d'habitants	:	15.457
Nbre de logts sociaux dont propriété de l'Office	:	1.677 704
% de logts sociaux	:	21,75%

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

Le 18 octobre 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 7 votants les propositions du rapport suivant :

(N° 3 de l'Ordre du Jour)

- OISSEL RUES DEHAIS / JJ ROUSSEAU – ACQUISITION EN VEFA DE LOGEMENTS – DÉCISION.

La société CGM a sollicité l'Office pour l'acquisition en VEFA de 12 logements collectifs, situés à l'angle des rue Dehais et Rousseau à OISSEL, à proximité de différents services et équipements de la commune, sur les parcelles cadastrées section AI 1427 et 1428.

Ce programme, qui comprend également 11 logements individuels dont 3 destinés à des seniors, et dont le permis de construire n°076 484 20 00013 M01 a été obtenu le 12 mai 2022, développe une surface habitable d'environ 642 m² pour les 12 logements destinés à l'Office qui seront livrés en 2026.

Cette opération, dont le financement envisagé est de type LLI (Logement Locatif Intermédiaire), permettra d'assurer la diversification de l'offre sur la commune et le quartier. Il est proposé d'appliquer un taux de loyer de 10 € par m² de surface utile (pour un plafond à 10,93 €/m² et un plafond PLS de 9,08 €/m²), comprenant 1 place de parking.

Le prix d'acquisition de 1 637 457 € HT, sous réserve de conformité à l'évaluation de la Direction Immobilière de l'Etat en cours, conduit à un prix de revient prévisionnel de 1 880.165 € TTC (TVA à 10%) intégralement financé par emprunt- avec une péréquation moyenne par logement sur 10 ans de - 2.470 €. Je vous rappelle que cette production de logements est hors SIEG et ne pèse pas sur l'activité locative de l'office, notamment sur les loyers des locataires du parc social. Les résultats déficitaires des premières années sont imputés sur les Fonds Propres « hors SIEG » qui font l'objet d'un suivi particulier pour assurer leur pérennité sans possibilité de mutualiser avec ceux relevant du SIEG. Par ailleurs, la vente de ces logements ne pourra être engagée règlementairement qu'à partir de la 11^{ème} année d'acquisition, à hauteur de 50% du volume acquis, en fonction des conditions économiques du moment, étant précisé que les emprunts sont mobilisés sur une durée de 25 ans.

Compte tenu de l'intérêt que représente ce projet dans cette commune attractive de l'agglomération rouennaise, je vous propose aujourd'hui d'autoriser le Directeur Général à signer le contrat de réservation, puis l'acte authentique en vue de l'achat desdits logements 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 taxes de publicité foncière.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Président,

André GAUTIER

Commune	:	OISSEL
Nbre d'habitants	:	12.367
Nbre de logts sociaux dont propriété de l'Office	:	2.022 773
% de logts sociaux	:	38,44%

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

Le 18 octobre 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 7 votants les propositions du rapport suivant :

(N°4 de l'Ordre du Jour)

- LE HAVRE « 45 rue des Iris » - ACQUISITION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER - DÉCISION.

L'Office a été sollicité par la SCI du Carrousel pour l'acquisition d'un ensemble immobilier de 6 logements occupés, situé au 45 rue des Iris dans le quartier d'Aplemont au Havre, sur la parcelle cadastrée section LU n°66, pour une surface totale de 756 m²

Cet immeuble comprenant 1 type 2 et 5 types 3 pour une surface habitable d'environ 345 m² a été construit dans les années 1950 par l'agence d'architectures LWD, issue de l'atelier d'Auguste Perret, puis réhabilité au début des années 2010.

A ce titre, une étude locative a été menée auprès des locataires en place dont le taux de loyer moyen est à ce jour de 9,60 €/m², qui semble compatible avec le financement PLS envisagé afin d'assurer la diversification du parc, sous réserve de l'accord du service Habitat de LE HAVRE SEINE METROPOLE.

Après analyse interne et visite technique, cet immeuble nécessite quelques travaux liés à la performance énergétique afin d'atteindre l'étiquette énergétique C du DPE : remplacement de la chaudières collective gaz en pompe à chaleur air/eau et isolation des combles.

Compte tenu de l'intérêt que représente ce projet, de sa conformité avec les objectifs de Le Havre Seine Métropole, je vous propose aujourd'hui :

- d'autoriser le Directeur Général à mener les négociations d'acquisition dans le respect d'un prix conforme et compatible avec l'évaluation de la Direction Immobilière de l'Etat, et dans le respect des exigences de qualité d'Habitat 76 notamment en matière de performance énergétique ;
- d'autoriser le Directeur Général à signer, le moment venu, le compromis de vente, puis l'acte authentique en vue de l'achat desdits logements et tous les actes induits s'y afférents ;
- de décider du niveau de fonds propres à injecter (proposition à 25%).

Le prix de revient prévisionnel s'élève à 954.932 € TTC (TVA à 10% pour les PLS), sur la base d'un prix d'acquisition à 600.000 €. Le plan de financement, sans subvention, pourrait être complété par un partenariat avec Action Logement Services en contrepartie d'une réservation de logements.

Taux	Fonds Propres	Emprunts	Péréquation/LLS/10 ans Comptable	Résultat final Trésorerie	Taux de récupération Fonds Propres
25%	238 733 €	716 199 €	- 1.507 €	815 734 €	341 %

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	:	LE HAVRE
Nbre d'habitants	:	166 058
Nbre de logts sociaux	:	28.489
dont propriété de l'Office	:	4.544
% de logts sociaux	:	30.20 %

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

Le 18 octobre 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 7 votants les propositions du rapport suivant :

(N° 5 de l'Ordre du Jour)

- LE PETIT-QUEVILLY « RUE PAUL LANGEVIN » – MISE A L'ÉTUDE – DÉCISION.

Dans le cadre de la valorisation de ses réserves foncières et dans l'esprit des objectifs de la loi « climat et résilience » du 24 août 2021 sur la « zéro artificialisation nette », l'Office a identifié un tènement foncier constructible sur la résidence Paul Langevin au Petit-Quevilly

Cette parcelle cadastrée AW 271 pour partie, permettrait la réalisation d'un bâtiment collectif de 11 logements locatifs intermédiaires (LLI).

Compte tenu de l'intérêt que représente ce projet dans cette commune attractive à sur la Métropole Rouen Normandie, je vous propose aujourd'hui :

- de décider de mettre à l'étude cette proposition dans le respect des exigences de qualité d'Habitat 76 notamment en matière de performance énergétique ;

Le prix de revient prévisionnel s'élève à 1 912 014 € TTC (TVA à 10%). Je vous rappelle que cette production de logements est hors SIEG et ne pèse pas sur l'activité locative de l'office, notamment sur les loyers des locataires du parc social. Les résultats déficitaires des premières années sont imputés sur les Fonds Propres « hors SIEG » qui font l'objet d'un suivi particulier pour assurer leur pérennité sans possibilité de mutualiser avec ceux relevant du SIEG

Loyer	Prix de revient	Emprunts	leq à 10 ans	Résultat final de trésorerie	Année du solde positif	Année solde cumulé positif
9,50 €	1 912 104	1 912 104	- 3 351	662 207	26	44

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Président,

André GAUTIER

Commune	:	LE PETIT QUEVILLY
Nbre d'habitants	:	21.782
Nbre de logts sociaux dont propriété de l'Office	:	4051 387
% de logts sociaux	:	51.99%

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

Le 18 octobre 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 7 votants les propositions du rapport suivant :

(N° 6 de l'Ordre du Jour)

- QUEVREVILLE-LA-POTERIE « LE PARC DE LA FORGE » – ACQUISITION D'UN MACRO-LOT – MISE A L'ÉTUDE – DÉCISION.

La société LE CHENE JAUNET a récemment contacté les services de l'Office pour l'acquisition d'un macro-lot nommé « lot A » d'une superficie de 2683 m² sur les parcelles cadastrées AC n°167, 168, 169 et 173.

Cette parcelle permettrait la réalisation de 8 logements individuels via l'Accord Cadre de Maisons Individuels (3 PLUS, 3 PLAI et 2 PLS).

Cette opération, pourra faire l'objet d'une programmation auprès des services de la Métropole Rouen Normandie sur 2025.

Compte tenu de l'intérêt que représente ce projet dans cette commune attractive à sur le plateau Est rouennais, je vous propose aujourd'hui :

- de décider de mettre à l'étude cette proposition dans le respect des exigences de qualité d'Habitat 76 notamment en matière de performance énergétique ;
- d'autoriser le Directeur Général à mener les négociations d'acquisition;
- d'autoriser le Directeur Général à signer, le moment venu, le contrat de réservation, puis l'acte authentique en vue de l'achat;
- de décider du niveau de fonds propres à injecter (proposition à 25% maximum)

Le prix de revient prévisionnel s'élève à 1 735 855 € TTC (TVA à 5.5% et 10%). Les subventions potentiellement mobilisables intégrées au plan de financement s'élèvent à 147.240 €. 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	Taux de récupération des FP
25%	433 964 €	1 735 855 €	- 1 610€	486 145 €	113%

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 taxes de publicité foncière.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Président,

André GAUTIER

Commune	:	QUEVREVILLE LA POTERIE
Nbre d'habitants	:	1.008
Nbre de logts sociaux dont propriété de l'Office	:	4 0
% de logts sociaux	:	0.99%

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

Le 18 octobre 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 7 votants les propositions du rapport suivant :

(N° 7 de l'Ordre du Jour)

- FRESNOY FOLNY « LA ROSE DES VENTS » – CESSION DE TERRAINS – DÉCISION.

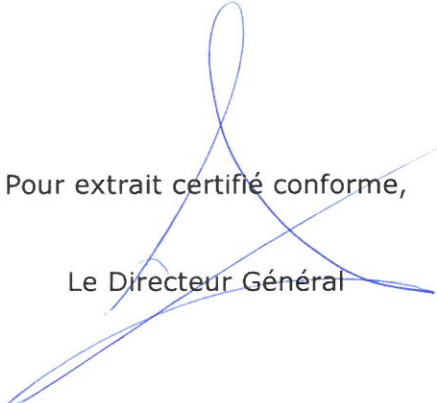
L'Office a réalisé une opération de 10 logements individuels locatifs route du Tréport à FRESNOY FOLNY pour laquelle la Commune avait accepté, par convention du 17 avril 2019 de procéder, après réception de l'ensemble des travaux, aux régularisations foncières permettant de mettre en cohérence le statut et l'usage des sols de manière à ce que la voie nouvelle, l'aire de covoiturage, les places de stationnements, et les 2 bassins paysagers de collecte des eaux pluviales desservant la résidence La Rose des Vents soient classés ensuite dans le domaine public.

Les travaux étant réceptionnés, les services de l'Office ont commandé un plan de division à un géomètre validé par le Conseil Municipal du 5 septembre 2024 qui a permis de déterminer l'emprise foncière à céder par l'Office, à titre gratuit, à la Commune aujourd'hui cadastré section B n° 794 pour 1562 m².

Il vous est donc proposé de réserver une suite favorable à ces régularisations foncières, dans les conditions précitées, et d'autoriser Monsieur le Directeur Général à signer l'acte authentique, le moment venu.

Dans l'hypothèse de votre accord, le transfert de propriété sera officialisé 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

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Président,

André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

Le 18 octobre 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 7 votants les propositions du rapport suivant :

(N° 8 de l'Ordre du Jour)

- FONGUEUSEMARE « L'ORÉE DU BOIS » – ÉCHANGE DE TERRAINS – DÉCISION.

Dans le cadre de la division parcellaire d'un groupe de 6 pavillons appartenant à l'Office situé impasse de l'Orée du Bois à FONGUEUSEMARE proposé à la vente, il a été constaté des anomalies foncières entre la propriété des sols et les usages.

Afin de rétablir la situation réelle des lieux, il a été proposé à la Commune et à la Communauté Urbaine LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE de bien vouloir rétablir les limites domaniales en réalisant un échange de terrains, sans soulte qui interviendrait directement avec la Communauté Urbaine devenue compétente pour la création, l'aménagement et l'entretien de la voirie depuis le 15 janvier 2019 sur la Commune de FONGUEUSEMARE.

Les services de l'Office ont donc commandé un plan de division à un géomètre validé par la Commune et la Communauté Urbaine et dont la répartition foncière se décompose de la façon suivante :

Terrains à céder par l'Office à la Communauté Urbaine : 41 m²

- Lot 103 cadastré section A n° 486 pour 2 m² (partie voirie publique)
- Lot 104 cadastré section A n° 463 pour 11 m² (partie voirie publique)
- Lot 105 cadastré section A n° 464 pour 9 m² (partie terrain public)
- Lot 107 cadastré section A n° 465 pour 9 m² (partie voirie et lampadaire public)
- Lot 108 cadastré section A n° 466 pour 9 m² (espace vert usage public)
- Lot 109 cadastré section A n° 483 pour 1 m² (lampadaire public)

Terrains à céder par la Communauté Urbaine à l'Office : 191 m²

- Lot 1' cadastré section A n° 467 pour 20 m² (Espace pré-habitation pavillon 1)
- Lot 2' cadastré section A n° 468 pour 20 m² (Espace pré-habitation pavillon 2)
- Lot 2'' cadastré section A n° 474 pour 1 m² (partie clôture privative pavillon 2)
- Lot 3' cadastré section A n° 475 pour 25 m² (Espace pré-habitation pavillon 3)
- Lot 4' cadastré section A n° 471 pour 8 m² (partie jardin privatif pavillon 4)
- Lot 4'' cadastré section A n° 472 pour 7 m² (partie jardin privatif pavillon 4)
- Lot 4''' cadastré section A n° 476 pour 37 m² (Espace pré-habitation pavillon 4)
- Lot 5' cadastré section A n° 477 pour 44 m² (Espace pré-habitation pavillon 5)
- Lot 6' cadastré section A n° 478 pour 28 m² (Espace pré-habitation pavillon 6)
- Lot 6'' cadastré section A n° 479 pour 1 m² (partie clôture privative pavillon 6)

Il vous est donc proposé de réserver une suite favorable à ces régularisations foncières, dans les conditions précitées et d'autoriser Monsieur le Directeur Général à signer l'acte authentique, 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 18 octobre 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 7 votants les propositions du rapport suivant :

(N°9 de l'Ordre du Jour)

- VENTES DE LOGEMENTS – DÉCISION. –

- Logement occupé :
 - **YÉBLERON « Résidence les Tilleuls »**
- Logements vacants :
 - **DIEPPE « Les Albatros »**
 - **OCQUEVILLE « Les Hêtres »**
 - **OFFRANVILLE « Genneville »**

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. 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
YÉBLERON « Résidence les Tilleuls »	20	Gaëtan LEBAIR et Laurène LAMBERT	15, résidence des Tilleuls 76640 YÉBLERON ESI : 7510201.00.00.00.015	IV	0 %	120 000 €	94 225 €
DIEPPE « Les Albatros »	56	Jessica BOLLE	73, rue Jean-Baptiste d'Armonville 76200 DIEPPE ESI : 2171801.00.00.00.059 (pavillon) 2171801.00.00.-1.066 (garage)	V	15 %	105 000 €	78 461 €
OCQUEVILLE « Les Hêtres »	14	Élodie VOISIN	15, lotissement les Hêtres 76450 OCQUEVILLE ESI : 4800101.00.00.00.015	IV	22 %	119 000 €	81 201 €
OFFRANVILLE « Genneville – Bout de la ville »	14	Romain BORGNE	12, rue Claude Monet 76550 OFFRANVILLE ESI : 4820101.00.00.00.007	IV	22 %	105 000 €	38 695 €
			TOTAL : 4 pavillons			449 000 €	292 582 €

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