

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

Le 17 octobre 2025 à 9h30, 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 :

MONT-SAINT-AIGNAN « RPA BLANCHE DE CASTILLE » – PROLONGATION DE LA CONVENTION DE LONGUE DURÉE – DÉCISION.

L'Office a été sollicité par le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de MONT-SAINT-AIGNAN, gestionnaire depuis 1972 de la Résidence pour Personnes Agées (RPA) « Blanche de Castille » située 3 rue Blanche de Castille, sur les parcelles cadastrées section AY numéros 248 (1 800 m²), 249 (370 m²) et 250 (527 m²), qui a exprimé le souhait de proroger la convention de location dont le terme est prévu au 31 décembre 2025, jusqu'au 31 décembre 2026 au plus tard.

Les conditions applicables à la redevance resteraient inchangées jusqu'à la nouvelle échéance fixée au 31 décembre 2026. À cette date, la pleine propriété de l'ensemble immobilier reviendrait au CCAS, sans possibilité de prorogation supplémentaire. Toutefois, le CCAS conserverait la faculté de se porter acquéreur à tout moment avant cette échéance.

S'agissant d'une RPA, les emprunts souscrits pour la construction et les travaux d'amélioration font l'objet d'un remboursement à l'euro près par le gestionnaire de cette résidence qui assume par ailleurs l'intégralité des travaux d'entretien, de gros entretien et de renouvellement des composants avec l'assistance et le conseil des services de l'Office, voire dans le cadre de programmes pluriannuels de travaux.

Cette cession interviendrait, conformément aux termes de la convention, à titre gratuit, sous réserve que l'ensemble des emprunts contractés pour la réalisation de cette RPA aient été intégralement remboursés, ou que le capital restant dû soit acquitté par le CCAS au moment du transfert de propriété.

A titre indicatif, la valeur vénale de l'immeuble exprimée dans l'acte sera celle estimée par France Domaines et le montant de la Provision pour Couverture du Renouvellement des Composants (PCRC), estimé, au 31 décembre 2026, à 392 246,61 €, sera restitué au CCAS.

Je vous demande donc d'autoriser M. le Directeur Général à signer un avenant prorogeant la convention de location jusqu'au 31 décembre 2026, les autres conditions demeurent inchangées.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Président,

André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

Le 17 octobre 2025 à 9h30, 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 :

MONTIVILLIERS « Rue Jacques PRÉVERT » – ACQUISITION EN VEFA DE LOGEMENTS – DÉCISION MODIFICATIVE N°2.

Lors de vos séances des 18 octobre 2024 et 29 août 2025, vous avez autorisé l'acquisition de 24 logements auprès du promoteur KPAWEST au prix ferme et définitif de 3 054 597,50 € HT.

Les contraintes économiques sur l'opération, estimées à 150.000 € HT et couvertes initialement par une subvention communale de 165 000 €, ont pu être optimisées par le promoteur à un montant de 100 000 € HT portant l'acquisition au prix ferme et définitif à 3 004 597,50 € HT, soit 2 538.09 € HT/m². La subvention communale est ainsi ramenée à 110 400 €.

Le prix de revient prévisionnel actualisé s'élève à 3 419 267 € TTC (TVA à 5.5% et 10%). Les subventions potentiellement mobilisables intégrées au plan de financement s'élèvent à 188 400 € contre 243 000 € initialement.

	Taux de Fonds propres	Fonds propres	Emprunts	Péréquation/LLS /10 ans Comptable	Résultat final de trésorerie	Taux de récupération des FP
Anciens résultats	23,91%	817 546 €	2 413 320 €	- 1.430 €	1 339 061 €	163%
	23,91%	829 462 €	2 396 640 €	- 1.397 €	1 439 571 €	173%

Je vous propose donc aujourd'hui :

- 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 afférant et dans le respect des conditions ci-dessus arrêtées ;
- De décider du niveau de fond propre à injecter comme indiqué ci-dessus.

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

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Président,

André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

Le 17 octobre 2025 à 9h30, le Bureau du Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, et a adopté par 6 voix pour et 1 abstention les propositions du rapport suivant :

- VENTES DE LOGEMENTS – DÉCISION.

- Logements vacants :

- CLÈRES – Côte Saint-Waast
- DÉVILLE-LES-ROUEN – Le Tronquay 3
- GRUGNY – La Chapelle
- LE HAVRE – Rue Louis Blanc
- LE HOULME – Victor Hugo 2
- MAROMME – Clair Joie 2
- YVETOT – La Moravie PLA

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'alléner 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
CLÈRES Côte Saint-Waast	8	Gaëtan CLAIRE et Flavie DUCORROY	213, côte Saint-Waast 76690 CLÈRES ESI : 1790201.00.00.00.011	IV	60%	92 000 €	69 572 €
DÉVILLE-LES-ROUEN Le Tronquay 3	7	Oumarou SAWADOGO et Radigueta SORO	25, rue de Verdun 76250 DÉVILLE-LES-ROUEN ESI : 2160203.00.00.00.008	V	30%	112 000 €	92 409 €
GRUGNY La Chapelle	13	Karine AUGUSTE	6, rue des Jonquilles 76690 GRUGNY ESI : 3310201.00.00.00.014	IV	19%	135 000 €	109 224 €
LE HAVRE Rue Louis Blanc	1	Valentina et Emilian PROPESCU	77, rue Louis Blanc 76600 LE HAVRE ESI : 3513901.00.00.00.001	VI	0%	170 000 €	52 523 €
LE HOULME Victor Hugo 2	14	Élodie AVENEL et Sébastien MARGUET	6, rue Victor Hugo 76770 LE HOULME ESI : 3660102.00.00.00.016	IV	36%	129 000 €	96 670 €
MAROMME Clair Joie 2	27	Sid Ali et Hinda LEKHSAF	3, rue Gustave Flaubert 76150 MAROMME ESI : 4100202.00.00.00.007	IV	56%	155 000 €	149 526 €
YVETOT La Moravie PLA	10	Hélène LEMONNIER	23, rue Kyjov 76190 YVETOT ESI : 7580301.00.00.00.010	III	0%	135 000 €	110 406 €
			TOTAL : 7 pavillons			928 000 €	680 330 €

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

Pour extrait certifié conforme

Eric GIMER

Le Président,

André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

Le 17 octobre 2025 à 9h30, 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 :

MAROMME « Stade » – CESSION DE TERRAIN – DÉCISION.

Dans le cadre de la réalisation des travaux de résidentialisation du groupe de MAROMME « Stade » et de la requalification de la rue du 8 mai 1945, la MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE a identifié la nécessité d'acquérir auprès de l'Office une emprise foncière permettant le réaménagement des stationnements publics en bordure de rue, tout en maintenant le cheminement piéton.

Le terrain concerné, aujourd'hui cadastré section AL n° 1090 pour 537 m², conformément au plan annexé a fait l'objet d'une division menée par les services de la Métropole.

Dans la mesure où ce projet s'inscrit dans un programme d'intérêt public, il vous est proposé de réserver une suite favorable à cette cession, à l'euro symbolique, et d'autoriser M. 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 les services de 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 M. le Préfet de la Seine-Maritime dans un délai d'un mois à compter de la date de l'acte.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général



Le Président,

André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

Le 17 octobre 2025 à 9h30, 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 suivante :

- ÉTAT DES REMISES À LA LOCATION DES BIENS IMMOBILIERS DU PATRIMOINE DESTINÉS INITIALEMENT À LA VENTE – COMMUNICATION.

Le Conseil d'Administration a par délibération du 24 septembre 2021 autorisé le Directeur Général à remettre en location les biens immobiliers à l'issue d'une période de commercialisation de deux mois, commençant dès la parution de la première publicité, dans l'hypothèse où aucun acquéreur potentiel ne se serait manifesté, sous réserve d'un rendu compte au Bureau.

Ainsi, au cours du mois de septembre, l'Office a procédé à la remise en location des logements ci-après :

Date de la publicité presse	Groupe	Adresse	ESI	Loyer HC	Type	Date de remise	Prix de vente	Commentaires
20/06/2025 et 25/07/2025	SOTTEVILLE- LÈS-ROUEN La Garenne	31, place de l'Hôtel de ville – Appartement 10.003	6810601.01.02.10.003	530,50 €	IV	02/09/2025	139 000 €	A la suite de deux commercialisations : aucune visite n'a été effectuée.
14/12/2024 et 03/02/2025	SOTTEVILLE- LÈS-ROUEN Immeuble Champagne	139, rue Garibaldi – Appartement 08.001	6810801.01.07.08.001	388.39 €	III	02/09/2025	72 000 €	A la suite de deux commercialisations : Un client s'est positionné au Bureau d'avril, il n'a pas obtenu son prêt. D'autres appartements identiques en cours de commercialisation sur cette résidence.

Je vous demande de bien vouloir prendre acte de cette communication.

Pour extrait certifié conforme,
Le Directeur Général

Le Directeur Général,
Éric GIMER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

Le 17 octobre 2025 à 9h30, 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 :

LA FRÉNAYE – ACQUISITION DE TERRAIN - CONSTRUCTION DE LOGEMENTS – MISE À L'ÉTUDE – DÉCISION DE PRINCIPE.

L'Office a été sollicité par l'aménageur IDEAME, pour l'acquisition de 11 lots dans un lotissement qui en compte 28, pour un montant de 350 000 € Hors Taxe.

Ces parcelles d'une contenance d'environ 4.030 m² permettraient la construction de 11 pavillons, destinés à la location, par le biais de l'Accord Cadre de maisons individuelles.

Compte tenu de l'intérêt que représente ce projet, au regard de sa conformité avec les objectifs du Plan Local de l'Habitat de Caux Seine Agglomération, je vous propose aujourd'hui :

- de décider de mettre à l'étude ce programme 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 compromis de vente, puis l'acte authentique en vue de l'achat de l'emprise foncière et tous les actes induits s'y afférents,
- de décider du niveau maximum de fonds propres à injecter : proposition d'un maximum à 25%.

Le prix de revient prévisionnel s'élève à 2.574.080 € TTC (TVA à 5.5% et 10%). Les subventions potentiellement mobilisables intégrées au plan de financement s'élèvent à 137680 €. Elles pourraient être complétées par un partenariat avec Action Logement Services en contrepartie d'une réservation de logements.

Taux de Fonds propres	Fonds propres	Prix de revient	Emprunts	Péréquation/LLS/10 ans Comptable	Résultat final de trésorerie	Taux de récupération des FP
25%	643 520 €	2 574 080 €	1 792 880 €	- 2 345 €	654 091 €	102%

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

Commune	:	LA FRENAYE
Nbre d'habitants	:	2.079
Nbre de logts sociaux dont propriété de l'Office	:	101 0
% de logts sociaux	:	11.39 %

Pour extrait certifié conforme,
Le Directeur Général

Le Président,
André GAUTIER