

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DU BUREAU
SEANCE DU 15 JUILLET 2025

2.1 - GRAY – LES ILES : TRANCHE 2 – CONSTRUCTION DE 30 LOGEMENTS COLLECTIFS

Il est proposé au Bureau d'Habitat 70 de délibérer concernant l'engagement de la deuxième tranche de l'opération de construction pour 30 logements collectifs à Gray Quartier des Iles ainsi que les modalités de gestion du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération globale (Phases 1 et 2).

Le contexte de l'opération :

En partenariat avec la collectivité, Habitat 70 engage une opération de type démolition/reconstruction sur le Quartier des Iles à Gray - Rue de Verdun, comprenant :

- La démolition de 150 logements
- La reconstruction de 66 logements

L'étude de faisabilité programme une intervention décomposée en 2 phases :

- Phase 1 : Démolition du bâtiment de 50 logements situé au 17 rue de Verdun – Réalisation de la 1^{ère} tranche de reconstruction soit 36 logements collectifs
- Phase 2 : Démolition du bâtiment de 100 logements situé au 13 rue de Verdun – Réalisation de la 2^{ème} tranche de reconstruction soit 30 logements collectifs

Phase 1 :

La phase 1, financée au titre de la programmation 2023, a déjà fait l'objet d'une validation par le Bureau d'Habitat 70 :

- Par délibération en date du 23/10/2023, engagement de la démolition du bâtiment de 50 logements situé au 17 rue de Verdun.
- Par délibération en date du 08/12/2023, engagement de la reconstruction de 36 logements collectifs.

Phase 2 :

- La planification de l'opération de démolition du bâtiment de 100 logements, situé au 13 rue de Verdun, a été actée par délibération du conseil d'administration en date du 25/04/2022. L'engagement de cette opération fait l'objet d'une délibération spécifique et sera inscrite au titre de la programmation 2026.
- Il est proposé de valider par la présente délibération l'engagement de la deuxième tranche de l'opération de construction pour 30 logements collectifs. Cette opération est inscrite au titre de la programmation 2025 pour 18 logements, et sera déposée au titre de la programmation 2026 pour 12 logements.

Publié le 18/07/2025

Phase 2 - Construction de 30 logements collectifs locatifs :

Le programme de construction de 30 logements collectifs locatifs comprend la réalisation de 5 bâtiments de type R+1 et R+2.

La typologie et les financements proposés pour ces logements sont les suivants :

- 18 logements au titre de la programmation 2025 ;
2T2 + 8 T3 + 5T4 + 2T5 + 1T6 dont :
 - o 12 logements PLUS : 1T2 + 6T3 + 4T4 + 1T5
 - o 6 logements PLAI : 1T2 + 2T3 + 1T4 + 1 T5 + 1 T6
- 12 logements au titre de la programmation 2026 ;
2T2 + 6T3 + 4T4 dont :
 - o 9 logements PLUS : 1T2 + 5T3 + 3T4
 - o 3 logements PLAI : 1T2 + 1T3 + 1T4

Tous les logements disposeront :

- D'un garage
- D'une terrasse et d'un jardin privatif, pour les logements en RdC
- D'un balcon pour les logements en étage

La performance thermique sera au niveau de la RE 2020.

Les loyers unitaires prévisionnels mensuels (valeur 2025), hors charges, sont les suivants (garages compris) :

Type Logt.	P.L.U.S	P.L.A.I
T2	463 €	394 €
T3	527 €	449 €
T4	590 €	520 €
T5	640 €	575 €
T6	s.o.	630 €

Le financement principal de ces logements fera appel aux prêts PLUS et PLAI de la CDC

Il pourra également bénéficier des aides accordées au titre du Contrat PACT (suivant la politique du Conseil Départemental en faveur du LLS et modalités de dégressivité de l'intervention des territoires) et de la subvention d'Etat pour le PLAI, soit par logement :

- 7 000€ du Conseil Départemental,
- 1 500€ de la Communauté de Communes Val de Gray,
- 1 500€ de la Commune de Gray,
- 6 000€ de subvention d'Etat pour les PLAI,
- 3 200€ par logement PLAI et 1000 € par logement PLUS de subvention par l'Etat au titre de la sobriété foncière. Habitat 70 mobilisera 40 000€ de fonds propres par logement.

Publié le 18/07/2025

Mise à disposition du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération globale (Phase 1 et 2)

Le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération globale de démolition/reconstruction ci-avant décrite (Phases 1 et 2) est aujourd'hui pour partie propriété de la Commune de Gray, Habitat 70 n'étant propriétaire que des emprises des bâtiments existants.

L'emprise foncière disposée en propriété communale est constituée des parcelles cadastrées section AJ N°67, 69, 110, 116 et 131 pour une surface d'environ 24 700 m². Celle-ci est actuellement intégrée dans le Domaine Public de la Commune et devra faire l'objet d'un déclassement dans le domaine privé communal pour une cession à Habitat 70.

Afin de permettre à Habitat 70 de mener à bien son projet et de démarrer ses travaux dans le calendrier prévu, la Commune de Gray mettra à disposition gracieusement les parcelles assiette du projet et ci-avant détaillées, le temps que le déclassement du Domaine Public de celles-ci soit prononcé.

Une fois ces parcelles reversées dans le Domaine Privé de la Commune, il sera procédé à leur acquisition par Habitat 70 pour l'euro symbolique, les frais de notaire et de géomètre étant à charge d'Habitat 70.

A l'issue des travaux, il sera procédé au découpage des emprises conservées par Habitat 70 (bâtiments et garages) dans le cadre du nouveau quartier. Les emprises revenant à la Commune (voiries, réseaux, espaces verts et stationnements) seront rétrocédées pour l'euro symbolique, les frais de géomètre et de notaire seront pris en charge par Habitat 70.

Au vu de ces éléments, le Bureau d'Habitat 70 à l'unanimité autorise son Directeur Général à :

- Engager cette opération en secteur Sud.
- Signer toutes les pièces relatives à la construction de 30 logements locatifs (marchés de maîtrise d'œuvre, marchés de travaux, demandes de subvention, demandes de prêts, marché d'études préalables...),
- Signer la convention quadripartite (Conseil Départemental, Collectivités Locales, Habitat 70)
- Signer toutes les pièces relatives à l'acquisition, pour l'euro symbolique, d'une emprise foncière d'environ 24 700 m² constituée des parcelles cadastrées section AJ N°67, 69, 110, 116 et 131.
- Signer tout document permettant de redéfinir la propriété du foncier pendant et à l'issue des travaux globaux (Phase 1 et 2).
- Rétrocéder pour l'euro symbolique en fin d'opération, à la collectivité, les voiries, réseaux et espaces communs créés à l'occasion de ce projet.

Pour extrait délivré conforme
Fait à Vesoul le 16/07/2025
Le Directeur général
Olivier ROSAT

