



Melun, le 18 mars 2024.

## **ÉTAT DES DÉCISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 mars 2024.**

Le 18 mars 2024, à 14 heures, le Bureau du Conseil d'Administration d'HABITAT 77, légalement convoqué, s'est réuni, en présentiel et distanciel, sous la présidence de monsieur Denis JULLEMIER ;

### **Etaient présents les Administrateurs :**

Monsieur Denis JULLEMIER ;  
Monsieur Michel GONORD ;  
Monsieur Jean MEPANDY ;  
Madame Béatrice BOCH ;  
Monsieur Philippe PELLUET ;  
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI ;

### **Etait absent non représenté :**

Monsieur Artur Jorge BRAS ;

### **A titre consultatif, étaient présents :**

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général ;  
Monsieur David PONCET-BASTIDE, Directeur des Affaires Juridiques ;  
Madame Pauline VIGUIER, Directrice de la Relation Client et Institutionnelle ;  
Monsieur Thibault COLONNE, Responsable Commerciale ; (points 2-1 et 2-2)  
Madame Ingrid BERTIER, secrétaire de séance ;

Le Bureau du Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative	<b>7</b>
Présents	<b>6</b>
Non représenté	<b>1</b>
Total	<b>7</b>

Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **14 heures 01**.

**ORDRE DU JOUR :**

**LES DÉCISIONS :**

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Générale	<b>APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DU BUREAU DU 26 FEVRIER 2024</b>	<b>Adopté à l'unanimité</b>

*Extrait de la délibération n°08-2024*

**VU** le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 ;

**VU** la délibération n°69-2021 du 13 juillet 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a délégué un certain nombre de compétences au Bureau ;

**CONSIDERANT** qu'il revient au Bureau d'approuver le procès-verbal de la séance précédente ;

**VU** le projet de procès-verbal transmis aux membres du Conseil d'Administration relativement à sa séance du 26 février 2024 ;

Entendu le rapporteur,

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,  
A L'UNANIMITE,**

**ARTICLE 1 : APPROUVE** le procès-verbal du Bureau du Conseil d'Administration du 26 février 2024 ;

**ARTICLE 2 :** Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
2-1	Direction de la commercialisation et de l'Immobilier	<b>COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – AUTORISATION D'ALIENATION ET GRILLE DE PRIX DE VENTE DU PROGRAMME 52 RUE DE L'ORME AU LEU 77165 SAINT-SOUPPLETS</b>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

*Extrait de la délibération n°09-2024*

**VU** le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 ;

**VU** la délibération n°69-2021 du 13 juillet 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a délégué un certain nombre de compétences au Bureau ;

**VU** la délibération n°200-2018 du 12 décembre 2018 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé le lancement des études devant permettre la commercialisation du programme situé 52, rue de l'Orme au Leu à Saint-Soupplets ;

**CONSIDERANT** que Monsieur le Maire de Saint-Soupplets a été consulté et a émis un avis favorable sur la vente de ce logement le 26 octobre 2023 ;

**CONSIDERANT** que le préfet de Seine-et-Marne a autorisé la vente le 15 février 2024 ;

**CONSIDERANT** que ce programme est composé d'un pavillon comprenant 5 pièces et un garage.

**CONSIDERANT** que ce logement est actuellement vacant ;

**CONSIDERANT** que les prix indiqués sont les suivants :

- Prix de vente minimum d'un logement vacant : c'est le montant en-dessous duquel il est convenu de ne pas accepter d'offre car il ne permettrait pas de dégager une marge suffisante. La marge minimum est fixée à 40 000 € par logement en moyenne sur un programme ;
- Prix de vente minimum aux locataires occupants : il s'agit du montant en-dessous duquel Habitat 77 ne pourra pas vendre un logement à son locataire car cela ne permettrait pas de dégager de marge suffisante. Il est entendu que les locataires bénéficient, comme la Loi ELAN le permet, d'un prix inférieur lorsqu'ils font l'acquisition du logement qu'ils occupent ;
- Estimation du bien : il s'agit de l'évaluation du bien en utilisant la méthode par comparaison et en la pondérant en fonction de la situation de l'immeuble, de son état, des surfaces proposées. Chaque logement peut aussi voir son prix pondéré en fonction de sa situation dans la résidence et des éléments de confort qu'il propose.

**CONSIDERANT** que les conditions et prix de vente proposés de cet ensemble immobilier sont les suivants :

Typologie	Prix de vente locataire occupant	Prix de vente cible	Prix de vente minimum	Estimation
P5 – 106,28 m <sup>2</sup>	-	229 000 €	180 000 €	240 000 €

**CONSIDERANT** que la marge brute prévisionnelle ressort à 105 000 € environ.

Entendu le rapporteur,

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,  
A L'UNANIMITE,**

**ARTICLE 1 : AUTORISE** l'aliénation du pavillon sis à Saint-Soupplets, 52, rue de l'Orme au Leu ;

**ARTICLE 2 : AUTORISE** tout acte de cession du logement aux conditions de la grille de prix de vente proposée ci-dessus ;

**ARTICLE 3 : AUTORISE** le Directeur général d'HABITAT 77 ou toute personne ayant délégation à donner pouvoir avec faculté de substitution à l'étude notariale de Maître Christophe Le Guyader, notaire à Bussy-Saint-Georges, ou à tous collaborateurs de l'étude, pour la signature des actes authentiques de cession du bien visé.

**ARTICLE 4 :** Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun

Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-2	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier	COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – ACTUALISATION DU PRIX DE VENTE DU PROGRAMME SITUE QUARTIER DE LA GARENNE A CHAMPS SUR MARNE (PROGRAMME 68)	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°10-2024

**VU** le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 ;

**VU** la délibération n°69-2021 du 13 juillet 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a délégué un certain nombre de compétences au Bureau ;

**CONSIDERANT** qu'HABITAT 77 est aujourd'hui encore propriétaire de 13 logements, dont un est vacant, dans Le quartier de la Garenne à Champs-sur-Marne ;

MODULE	Typologie	Prix de vente locataire occupant	Prix de vente cible d'un logement vacant	Prix de vente minimum d'un logement vacant	Estimation
261PAS0001	P4 – 90,18 m <sup>2</sup>	260 000 €	279 000 €	260 000 €	285 000 €
261PAU0001	P4 – 90,13 m <sup>2</sup>	260 000 €	279 000 €	260 000 €	285 000 €
261PAX0001	P5 – 90,84 m <sup>2</sup>	-	289 000 €	265 000 €	295 000 €
261PAY0001	P4 – 108,4 m <sup>2</sup>	290 000 €	309 000 €	290 000 €	310 000 €
261PAZ0001	P4 – 88,86 m <sup>2</sup>	256 000 €	275 000 €	256 000 €	280 000 €
261PBA0001	P4 – 85,74 m <sup>2</sup>	248 000 €	272 000 €	248 000 €	278 000 €
261PBC0001	P4 – 80,12 m <sup>2</sup>	235 000 €	259 000 €	235 000 €	270 000 €
261PBD0001	P4 – 92,86 m <sup>2</sup>	268 000 €	282 000 €	268 000 €	290 000 €
261PBF0001	P4 – 87,79 m <sup>2</sup>	256 000 €	275 000 €	256 000 €	280 000 €
261PBI0001	P4 – 90,09 m <sup>2</sup>	260 000 €	279 000 €	260 000 €	285 000 €
261PBL0001	P4 – 80,84 m <sup>2</sup>	235 000 €	259 000 €	232 000 €	270 000 €
261PBO0001	P4 – 86,08 m <sup>2</sup>	248 000 €	272 000 €	248 000 €	279 000 €
261PBP0001	P4 – 81,11 m <sup>2</sup>	235 000 €	259 000 €	235 000 €	270 000 €



Entendu le rapporteur,

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,  
A L'UNANIMITE,**

**ARTICLE 1 : DECIDE DE POURSUIVRE** la cession individuelle des biens situés quartier de la Garenne (rue de la Garenne, rue Cuvier et rue Charles Darwin) à Champs-sur-Marne ;

**ARTICLE 2 : VALIDE** les prix de vente cibles proposés ci-dessus ;

**ARTICLE 3 : VALIDE** les prix de vente minimum ci-dessus, en-deçà desquels les offres d'achats ne pourront être acceptées par le service commercialisation ;

**ARTICLE 4 : AUTORISE** le Directeur général d'HABITAT 77 ou son suppléant à signer tous actes authentiques nécessaires à cette cession, et à donner pouvoir à cet effet à Maître Le Guyader, notaire à Bussy-Saint-Georges, avec faculté de substitution à tout collaborateur de l'étude notariale ;

**ARTICLE 5 :** Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

La séance est levée à 14 heures 05.

Le Président,  
Denis JULLEMIER