

Melun, le 16 septembre 2024.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 16 septembre 2024.

Le 16 septembre 2024, à 14 heures, le Bureau du Conseil d'Administration d'HABITAT 77, légalement convoqué, s'est réuni, en distanciel, sous la présidence de monsieur Denis JULLEMIER ;

Etaient présents les Administrateurs :

Monsieur Denis JULLEMIER ;
Monsieur Michel GONORD ;
Monsieur Jean MEPANDY ;
Madame Béatrice BOCH ;
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI ;
Monsieur Artur Jorge BRAS ;

Était excusé :

Monsieur Philippe PELLUET donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER ;

A titre consultatif, étaient présents :

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général ;
Monsieur Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage (points 3-1 et 3-2) ;
Monsieur Thibault COLONNE, Responsable de la Commercialisation (points 4-1 à 4-3) ;
Madame Ingrid BERTIER, secrétaire de séance ;

Le Bureau du Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative	7
Présents	6
Représenté	1
Absent	0
Total	7

Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **14 heures 02.**

LES DÉCISIONS :

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DU BUREAU DU 22 JUILLET 2024	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°65-2024

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 22 juillet 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 22 juillet 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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
2-1	Direction des Affaires Juridiques	ACQUISITION D'UN RÉSEAU CÂBLÉ INTERNE À LA RÉSIDENCE BEAUREGARD AUPRÈS DE LA COMMUNE DE NEMOURS	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°66-2024

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

VU la loi n°66-457 du 2 juillet 1966 et son décret d'application et afin de respecter le droit à l'antenne, il est en effet nécessaire d'offrir à nos locataires un dispositif de réception collectif de la télévision, sous peine de voir se multiplier les antennes individuelles ;

VU la délibération n°26-2021 du 22 mars 2021 par laquelle le Conseil d'administration d'HABITAT 77 a délégué un certain nombre de compétences au Bureau ;

VU le projet de convention négocié avec la mairie de Nemours jointe au rapport ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 est propriétaire d'un ensemble immobilier situé square Beauregard à Nemours ;

CONSIDERANT que cet ensemble immobilier est dénué d'antennes hertziennes mais bénéficie d'un service de réception télévisuel grâce à son raccordement au réseau câblé municipal, géré par la société SFR (anciennement NUMÉRICÂBLE) ;

CONSIDERANT que par courrier du 6 décembre 2023, la société SFR a informé HABITAT 77 de son intention de mettre fin à ce service à compter du 31 mars 2024, en raison du non-renouvellement de la convention conclue avec la mairie de Nemours, propriétaire du réseau ;

CONSIDERANT que cette situation aurait entraîné l'interruption brutale du service, sans laisser le temps à HABITAT 77 de procéder à l'installation d'antennes hertziennes et d'un réseau interne reliant chaque logement, de sorte que les locataires auraient été privés de réception télévisuelle pendant plusieurs mois ;

CONSIDERANT que des discussions ont donc été engagées avec SFR afin d'envisager un transfert du réseau câblé interne à l'ensemble immobilier et sa réutilisation, de façon à réduire les investissements nécessaires pour palier la disparition du service câblé, qui seraient de ce fait limités à l'installation d'antennes hertziennes ;

CONSIDERANT que la mairie de Nemours, propriétaire du réseau, s'est montrée favorable à cette solution ;

CONSIDERANT qu'elle a même pris l'initiative de reporter l'échéance d'exploitation du réseau câblé au 31 décembre 2024, afin de ménager le temps nécessaire à l'examen de cette solution et, le cas échéant, à sa mise en œuvre ;

CONSIDERANT que le titulaire du marché d'entretien des antennes hertzienne a été consulté et a confirmé la faisabilité de l'opération, qui ne semble pas présenter de difficulté technique particulière ;

CONSIDERANT que le transfert de propriété du réseau câblé nécessite la conclusion d'une convention avec la mairie de Nemours, aux termes de laquelle cette dernière accepterait de céder le réseau interne de l'ensemble immobilier, à l'euro symbolique ;

CONSIDERANT que ce réseau interne devra naturellement être déconnecté du reste du réseau public avant son raccordement aux antennes à installer, dont la mise en service est prévue au début du mois de janvier 2025 ;

CONSIDERANT que le réseau serait naturellement cédé en l'état, HABITAT 77 faisant son affaire de son entretien et de son raccordement à des antennes hertziennes à installer par ses soins ;

CONSIDERANT qu'à toutes fins utiles, il est précisé que l'installation des antennes devra être effectuée avec l'aval des services municipaux, sans doute après déclaration préalable ;

CONSIDERANT que dans la mesure où la convention porte sur l'acquisition d'un bien, le choix a été fait de présenter le présent dossier au Bureau du Conseil d'administration, afin qu'il autorise ce transfert de propriété ;

CONSIDERANT que la signature de cette convention est dans l'intérêt d'HABITAT 77 puisqu'elle lui permettra de réutiliser le réseau existant, réduisant ainsi le coût et le temps nécessaire au raccordement des logements à un dispositif de réception hertzien. De plus,

CONSIDERANT que la mairie de Nemours propose une cession à l'euro symbolique ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur général ou son suppléant à conclure la convention ci-jointe entre HABITAT 77 et la commune de Nemours, dont l'objet est de transférer à l'office la propriété du réseau câblé interne de l'ensemble immobilier situé square Beauregard à Nemours ;

ARTICLE 2 : CHARGE Le Directeur général d'HABITAT 77 ou son suppléant de l'exécution de la présente délibération, qui sera exécutoire après transmission au représentant de l'Etat dans le département ;

ARTICLE 3 : 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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
3-1	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	AUTORISATION D'UNE CONSTRUCTION EN VEFA DE 30 LOGEMENTS RUE SAINT LIESNE / RUE DELAUNOY A MELUN	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°67-2024

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

CONSIDERANT que dans le cadre de la reconstitution de l'offre NPNRU de Melun et afin de respecter le calendrier fixé, nous proposons une solution pour reconstituer les 22 logements restants ;

CONSIDERANT que la proposition consiste à remplacer l'opération initiale prévue sur la rue Gatelliet par une nouvelle opération de reconstitution de logements ;

CONSIDERANT que cette nouvelle opération se situe résidence Delaunoy, au 45 / 45bis rue Saint Liesne et 2 et 4 rue Delaunoy, proche de la place Saint Jean ;

CONSIDERANT que cette résidence comprendrait 30 logements, et ceux-ci seraient vendus en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) par le promoteur DM IMMO ;

CONSIDERANT que la superficie du terrain Parcelle N° AC 147-148-149 est d'une surface de 1924 m² ;

CONSIDERANT que le projet comprendra un immeuble collectif en R+2 +attique avec ascenseur ainsi que du stationnement en sous-sol ;

CONSIDERANT que le projet répond aux certifications suivantes :

- Certification NF Habitat,
- RE 2020.

CONSIDERANT que la typologie des logements réalisés par type de financement est la suivante :

Nb de lgt	PLAI	Dont PLAI a	PLUS	PLS	LLI	TOTAL
T1						
T2	2		2		2	6
T3	9		5		3	17
T4	1		2		3	6
T5 et +	1					1
TOTAL	13		9		8	30

CONSIDERANT que l'opération sera conventionnée en PLUS (40% : 9 logements) et PLAI (60% : 13 logements) Conformément aux règles de financement du NPNRU, ainsi que 8 logements en LLI ;

CONSIDERANT que le prix d'acquisition négocié soit 6 342 532.00 € HT pour une surface habitable prévisionnelle de 1971.32 m² ;

CONSIDERANT que le prix de revient prévisionnel global de l'opération est de 6 502 223.00 € HT, soit 7 047 910.00 € TTC (TVA LASM 5.5% et 10%) ;

CONSIDERANT que le plan de Financement prévisionnel s'établit comme suit :

- Subventions ANRU :	226 200 €
- Subvention Région :	44 000 €
- Prêt Bonifié PLUS ANRU :	252 000 €
- Prêt Bonifié PLAI ANRU :	283 400 €
- Prêts CDC :	2 574 578 €
- Prêt CDC Foncier :	2 372 332 €
- Prêt action logement :	535 400 €
Total prêts :	6 017 710 €
- Fonds propres (15%) :	760 000 €

Recette locatives (valeur Janv 2024, zone 1) :

- PLAI : 7.00 € / m² SU
- PLUS : 7.92 € / m² SU
- LLI : 13.53 € / m² SU
- 30 stationnements couverts : 25.00 €
- 4 Jardins : 15.00 €

CONSIDERANT que l'opération rencontre peu de difficultés d'équilibre sur la trésorerie cumulée ;

CONSIDERANT que le calendrier prévisionnel s'établit comme suit :

- Dépôt du Permis de Construire : 22/12/2023,
- Signature d'un contrat de réservation : 4^{ème} trimestre 2024,
- Acquisition du terrain par DM IMMO : 4^{ème} trimestre 2024,
- Signature de la VEFA : 1^{ème} trimestre 2025,
- Livraison prévisionnelle : 2^{ème} trimestre 2027.

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le programme de construction d'une résidence de 30 logements ;

ARTICLE 2 : ACCEPTE le programme, le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération et leurs modifications dans la limite de 10% du prix de revient ;

ARTICLE 3 : AUTORISE le Directeur général ou toute autre personne ayant délégation de signature à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers afférant à cette opération de construction ;

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-2	Direction de la Maîtrise d'ouvrage	AUTORISATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 8 LOGEMENTS INDIVIDUELS A VERNEUIL L'ETANG	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°68-2024

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

CONSIDERANT que Verneuil-l'Étang, en Seine-et-Marne (77), est un charmant village d'environ 3214 habitants ;

CONSIDERANT qu'idéalement connectée à la capitale, la ville bénéficie de la présence d'une gare SNCF desservie par la ligne P du Transilien, permettant de rejoindre Paris Gare de l'Est en seulement 32 à 37 minutes ;

CONSIDERANT que la ville offre des équipements scolaires avec un collège et une école primaire situés respectivement à 600 mètres et 280 mètres de la gare. Le centre-ville accessible à 200 mètres, propose commerces et services de proximité ;

CONSIDERANT que Verneuil-l'Étang combine le charme d'un village avec une connexion rapide à Paris, offrant un cadre de vie agréable pour ses habitants ;

CONSIDERANT que le projet immobilier est prévu sur deux parcelles (section 000 AC 277 et AC 278) totalisant 1399 m² ;

CONSIDERANT que ce projet consiste en la construction de 8 logements répartis en deux bandes de 4 maisons mitoyennes chacune avec le promoteur CITADIM ;

CONSIDERANT que les maisons seront implantées en retrait par rapport aux rues Arthur Chaussy et François Mitterrand, et à l'alignement sur l'impasse Arthur Chaussy ainsi que sur la limite séparative ;

CONSIDERANT que les constructions qui s'élèveront en R+2+C avec des combles non aménagés, offriront deux places de stationnement par logement, soit un total de 16 places aériennes ;

CONSIDERANT que les logements, de type T4, seront 100 % PLUS (Prêts Locatifs à Usage Social) pour répondre aux exigences de la ville ;

CONSIDERANT que le projet répondra également aux normes RE 2020, garantissant des constructions économes en énergie et respectueuses de l'environnement ;

CONSIDERANT que le prix d'acquisition négocié est de 2 500 € HT / m² de SHAB, soit 1 895 300,00€ HT, pour une SHAB prévisionnelle de 758,12 m² ;

CONSIDERANT que le prix de revient prévisionnel global de l'opération est de 1 923 682,35 € HT, soit 2 116 050,59 € TTC (TVA LASM 10%) ;

CONSIDERANT que le plan de financement prévisionnel s'établit comme suit :

- Subvention Région :	44 000 €
- Subvention Etat :	9 080 €
- Prêts CDC :	1 643 760 €
- Fonds propres (20%) :	423 210 €

Recette locatives (valeur Janvier 2024, Zone 1) :

- PLUS : 7.92 € / m² SU,
- 16 stationnements aériens : 20.00 €,
- 8 Jardins : 15.00 €.

CONSIDERANT que l'opération ne rencontre aucune difficulté d'équilibre sur la trésorerie cumulée ;

CONSIDERANT que le calendrier prévisionnel s'établit comme suit :

- Obtention du PC : 21 février 2024,
- Signature d'un contrat de réservation : Novembre 2024,
- Signature de l'acte de vente : Mai 2025,
- Livraison prévisionnelle : Mai 2026.

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : ACCEPTE l'acquisition en VEFA de cette opération pour un prix de 2 500 € HT / mètre carré de surface habitable ;

ARTICLE 2 : ACCEPTE le programme, le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération et leurs modifications dans la limite de 10% du prix de revient ;

ARTICLE 3 : AUTORISE le Directeur général ou toute autre personne ayant délégation de signature à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers afférant à cette opération de construction ;

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-1	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier	COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – AUTORISATION D'ALIENATION ET GRILLE DE PRIX DE VENTE DU PROGRAMME 106 SITUE RUE DE LA POLYNESIE 77380 COMBS-LA-VILLE	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°69-2024

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°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 rue de la Polynésie à Combs-la-Ville ;

CONSIDERANT que Monsieur le maire de Combs-la-Ville a été consulté et a émis un avis favorable à la vente de ces logements ;

CONSIDERANT que le préfet de Seine-et-Marne a autorisé la vente le 24 novembre 2023 pour le logement situé au n°96, et le 11 juillet 2024 pour les autres logements ;

CONSIDERANT que ce programme est composé de 8 logements de 3, 4 et 5 pièces et de garages. Il s'agit d'appartements et de maisons de ville. Il a été mis en service en juin 1993 ;

CONSIDERANT que les prix indiqués sont les suivants :

- Prix de vente cible d'un logement vacant : c'est le montant qui sera affiché dans les publicités et auquel Habitat 77 acceptera les offres qui lui seront soumises,

- 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 locataire occupant : le locataire qui occupe son logement depuis au moins 2 ans peut en faire l'acquisition et bénéficier d'un tarif inférieur au prix pratiqué lorsque le logement est vacant. Ici la remise est de 20%,
- 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 qu'il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration de valider les conditions et prix de vente de l'ensemble immobilier situé rue de la Polynésie à Combs-la-Ville aux conditions suivantes :

Module	Adresse rue de la Polynésie	Typologie et surface	Prix de vente cible	Prix de vente minimum d'un logement vacant	Prix de vente locataire occupant	Estimation
106PAA0100	n°15	L3 – 75 m ²	149 000 €	104 300 €	119 200 €	155 000 €
106PAB0000	n°17	L3 – 73 m ²	149 000 €	104 300 €	119 200 €	155 000 €
106PAH0100	n°96	L3 – 71 m ²	149 000 €	104 300 €	119 200 €	155 000 €
106PAF0000	n°78	P3 – 64 m ²	169 000 €	118 300 €	135 200 €	175 000 €
106PAG0000	n°88	P4 – 76 m ²	189 000 €	132 300 €	151 200 €	195 000 €
106PAD0000	n°25	P4 – 75 m ²	189 000 €	132 300 €	151 200 €	195 000 €
106PAE0000	n°27	P5 – 90 m ²	219 000 €	153 300 €	175 200 €	225 000 €
106PAC0000	n°23	P5 – 88 m ²	219 000 €	153 300 €	175 200 €	225 000 €

CONSIDERANT que le prix de vente indiqué inclut un garage intégré ou non par logement d'une valeur de 5 000 € ;

CONSIDERANT que la marge brute prévisionnelle ressort à 108 000 € environ ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE l'aliénation des logements sis à Combs-la-Ville, rue de la Polynésie ;

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 Nicolas Guénot, notaire à Melun ou à tous collaborateurs, 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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-2	Direction de la commercialisation et de l'Immobilier	COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – AUTORISATION D'ALIENATION ET GRILLE DE PRIX DE VENTE DU PROGRAMME 11 ROUTE DE NANGIS 77115 SIVRY-COURTRY	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°70-2024

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°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 11, route de Nangis à Sivry-Courtry ;

CONSIDERANT qu'Habitat 77 a fait l'acquisition en 1994 de ce pavillon construit en 1951 par EDF ;

CONSIDERANT que Madame la Maire de Sivry-Courtry a été consultée et a donné son accord sur la vente de ce logement le 09 février 2024 ;

CONSIDERANT que Le préfet de Seine-et-Marne a autorisé la vente le 18 juillet 2024 ;

CONSIDERANT que ce programme est composé d'un pavillon comprenant 5 pièces. Il est actuellement vacant. Le jardin est entouré de lignes électriques à haute tension et est situé au bord d'une route très passante ;

CONSIDERANT les prix indiqués sont les suivants :

- Prix de vente cible d'un logement vacant : c'est le montant qui sera affiché dans les publicités et auquel Habitat 77 acceptera les offres qui lui seront soumises,
- 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,
- 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 compte tenu d'importants travaux nécessaires à la remise en parfait état de ce bien, de la difficulté à relouer une telle maison dans un environnement peu attractif, il est convenu de privilégier la possibilité de vendre ce bien avec un prix attractif ;

CONSIDERANT qu'il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration de valider les conditions et prix de vente de l'ensemble immobilier sis 11, route de Nangis aux conditions suivantes :

Typologie	Prix de vente locataire occupant	Prix de vente cible	Prix de vente minimum d'un logement vacant	Estimation
P5 – 123 m ²	-	70 000 €	49 000 €	80 000 €

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 Sivry-Courtry, 11, route de Nangis ;

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 Maxime Bertin, notaire à Melun, ou à tous collaborateurs, 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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-3	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier	COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – AUTORISATION D'ALIENATION ET GRILLE DE PRIX DE VENTE DU PROGRAMME 12 ALLEE DES LAURIERS 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°71-2024

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°050-2023 du 26 juin 2023 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé le lancement des études devant permettre la commercialisation du programme situé 12, allée des Lauriers à Savigny-le-Temple ;

CONSIDERANT qu'Habitat 77 a fait l'acquisition en 2000 de cette maison construite en 1982 ;

CONSIDERANT que Madame la maire de Savigny-le-Temple a été consultée sur la vente de ce logement. La commune ne s'est pas prononcée ce qui équivaut à un accord tacite ;

CONSIDERANT que le préfet de Seine-et-Marne a autorisé la vente le 18 juillet 2024 ;

CONSIDERANT que ce programme est composé d'un pavillon comprenant 5 pièces et un garage intégré ;

CONSIDERANT qu'il est actuellement vacant ;

CONSIDERANT que les prix indiqués sont les suivants :

- Prix de vente cible d'un logement vacant : c'est le montant qui sera affiché dans les publicités et auquel Habitat 77 acceptera les offres qui lui seront soumises,
- 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,
- 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 qu'il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration de valider les conditions et prix de vente de l'ensemble immobilier sis 12, allée des Lauriers aux conditions suivantes :

Typologie	Prix de vente locataire occupant	Prix de vente cible	Prix de vente minimum	Estimation
P5 – 112 m ²	-	239 000 €	167 300 €	245 000 €

CONSIDERANT que la marge brute prévisionnelle s'élève à 142 000 € 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 Savigny-le-Temple, 12, allée des Lauriers ;

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 Maxime Bertin, notaire à Melun ou à tous collaborateurs, 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

La séance est levée à 14 heures 26.

Le Président,
Denis JULLEMIER