

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	<b>7</b>
Présents	<b>6</b>
Représenté	<b>1</b>
Absent	<b>0</b>
Total	<b>7</b>

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	<b>APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DU BUREAU DU 22 JUILLET 2024</b>	<b>Adopté à l'unanimité</b>

*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](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

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

*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](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

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

*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 m<sup>2</sup> ;

**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
<b>TOTAL</b>	<b>13</b>		<b>9</b>		<b>8</b>	<b>30</b>

**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 m<sup>2</sup> ;

**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 €
<b>Total prêts :</b>	<b>6 017 710 €</b>
- Fonds propres (15%) :	760 000 €

Recette locatives (valeur Janv 2024, zone 1) :

- PLAI : 7.00 € / m<sup>2</sup> SU
- PLUS : 7.92 € / m<sup>2</sup> SU
- LLI : 13.53 € / m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> trimestre 2024,
- Acquisition du terrain par DM IMMO : 4<sup>ème</sup> trimestre 2024,
- Signature de la VEFA : 1<sup>ème</sup> trimestre 2025,
- Livraison prévisionnelle : 2<sup>ème</sup> 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](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

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

**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 m<sup>2</sup> ;

**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 / m<sup>2</sup> de SHAB, soit 1 895 300,00€ HT, pour une SHAB prévisionnelle de 758,12 m<sup>2</sup> ;

**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 € / m<sup>2</sup> 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](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

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

*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 <sup>2</sup>	<b>149 000 €</b>	104 300 €	119 200 €	155 000 €
106PAB0000	n°17	L3 – 73 m <sup>2</sup>	<b>149 000 €</b>	104 300 €	119 200 €	155 000 €
106PAH0100	n°96	L3 – 71 m <sup>2</sup>	<b>149 000 €</b>	104 300 €	119 200 €	155 000 €
106PAF0000	n°78	P3 – 64 m <sup>2</sup>	<b>169 000 €</b>	118 300 €	135 200 €	175 000 €
106PAG0000	n°88	P4 – 76 m <sup>2</sup>	<b>189 000 €</b>	132 300 €	151 200 €	195 000 €
106PAD0000	n°25	P4 – 75 m <sup>2</sup>	<b>189 000 €</b>	132 300 €	151 200 €	195 000 €
106PAE0000	n°27	P5 – 90 m <sup>2</sup>	<b>219 000 €</b>	153 300 €	175 200 €	225 000 €
106PAC0000	n°23	P5 – 88 m <sup>2</sup>	<b>219 000 €</b>	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](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

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

*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 <sup>2</sup>	-	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](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

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

*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 <sup>2</sup>	-	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](http://www.telerecours.fr)

La séance est levée à 14 heures 26.

Le Président,  
Denis JULLEMIER