

Melun, le 14 octobre 2024.

## **ÉTAT DES DÉCISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 14 octobre 2024.**

Le 14 octobre 2024, à 13 heures 30, 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 (présent à partir du point 2-5) ;  
Monsieur Jean MEPANDY ;  
Madame Béatrice BOCH ;  
Monsieur Philippe PELLUET ;  
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI ;

### **Était absent :**

Monsieur Artur Jorge BRAS

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

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général ;  
Madame Pauline VIGUIER, Directrice de la Relation Client et Institutionnelle ;  
Madame Chrystèle FRANCESCHETTI, Responsable des Affaires Immobilières (points 2-1 à 2-6) ;  
Monsieur Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage (point 3-1) ;  
Monsieur Thibault COLONNE, Responsable de l'Agence Commerciale (points 4-1 et 4-2) ;  
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 (à partir du point 2-5 : M. GONORD)	<b>6</b>
Représenté	<b>0</b>
Absent	<b>1</b>
Total	<b>7</b>



Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **13 heures 32**.

**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 16 SEPTEMBRE 2024</b>	<i>Adopté à l'unanimité</i>

**Extrait de la délibération n°72-2024**

**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 16 septembre 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 16 septembre 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>TRANSFERT A TITRE GRATUIT À LA COMMUNE DE SAVIGNY LE TEMPLE D'EMPRISES FONCIERES SITUÉES RUE DES ARCADES, AVENUE CHARLES DE GAULLE ET AVENUE PIERRE ET MARIE CURIE (parcelle AC 246, 247, 248, 249)</b>	<i>Adopté à l'unanimité.</i>

**Extrait de la délibération n°73-2024**

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

**VU** l'article L.2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

**CONSIDERANT** qu'HABITAT 77 est propriétaire des parcelles cadastrées AC 246, 247, 248, 249 situées Rue des Arcades, Avenue Charles de Gaulles et Avenue Pierre et Marie Curie à Savigny le temple, sur lesquelles se trouvent des espaces verts, un trottoir et des cheminements piétons, le tout représentant une surface de 1129 m<sup>2</sup> ;

**CONSIDERANT** que ces espaces sont ouverts au public et affectés à son usage ;

**CONSIDERANT** ces espaces sont par ailleurs entretenus par la ville ;

**CONSIDERANT** qu'il existe donc un décalage entre la propriété du foncier et la réalité des usages ;

**CONSIDERANT** qu'HABITAT 77 n'a pas de motif pour conserver ces espaces qui sont utilisés par tous et pas seulement par ses locataires ;

**CONSIDERANT** qu'en revanche, la mairie a intérêt à devenir propriétaire de ces emprises, qui sont affectées à l'usage de ses administrés, et qu'elle entretient d'ores et déjà ;

**CONSIDERANT** qu'il paraît nécessaire de procéder au transfert à titre gratuit de ces parcelles afin de mettre en concordance la propriété des emprises et leurs usages ;

**CONSIDERANT** que les parcelles à céder se décomposent comme suit :

LOTS	Parcelles	Surface en m <sup>2</sup>	Ancien propriétaire	Nouveau propriétaire	Valeur vénale
A	AC 246	632	Habitat77	Commune	55 000 euros
B	AC 247	430			
C	AC 248	124			
D	AC249	43			
TOTAL	1229				

**CONSIDERANT** que la valeur vénale retenue par le Service des Domaines aux termes d'un avis en date du 25 septembre 2024 est de 55 000 € ;

**CONSIDERANT** qu'au regard de cette valeur vénale et du coût d'entretien des espaces à céder, il paraît dans l'intérêt d'HABITAT 77 de procéder au transfert à titre gratuit ;

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : AUTORISE** le transfert à titre gratuit des lots A parcelle AC246 (632 m<sup>2</sup>), B parcelle AC 247 (430 m<sup>2</sup>), C parcelle AC 248 (124 m<sup>2</sup>) et D parcelle AC 249 (43 m<sup>2</sup>), d'une contenance totale de 1229 m<sup>2</sup>, de

la parcelle cadastrée AC 243, à la commune de Savigny-Le-Temple ;

**ARTICLE 2 : AUTORISE** le Directeur général ou son suppléant à signer les actes juridiques afférant à ce transfert de propriété à titre gratuit avec faculté de substitution au profit de Maître Alexandre DEPAYS, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 36 rue du général de Gaulle MELUN, ainsi que tous documents s'y rapportant ;

**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)

\*\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-2	Direction des Affaires Juridiques	<b>ÉCHANGES D'EMPRISES FONCIÈRES AVEC LA COMMUNE DE NANDY – SITUÉES CHEMIN D'ARVIGNY ET ALLEE DES ERABLES</b>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

*Extrait de la délibération n°74-2024*

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

**CONSIDERANT** qu'HABITAT 77 est propriétaire d'un ensemble immobilier situé chemin d'Arvigny et allée des Erables à Nandy ;

**CONSIDERANT** que cet ensemble est situé à proximité de la Maison des arts et de la danse appartenant à la commune de Nandy, dont une partie les parkings et espaces extérieurs appartiennent à HABITAT 77 et ne sont pas clairement délimités ;

**CONSIDERANT** que dans le cadre de la vente en bloc, HABITAT 77 doit céder ce patrimoine et il est donc nécessaire de délimiter de manière plus claire les frontières entre d'une part espaces publics et zones privées et d'autre part, entre HABITAT 77 et la commune.

**CONSIDERANT** que cela s'est traduit par la plantation de haies en limite séparative des usages et par l'installation de clôtures qu'il convient aujourd'hui de régulariser ;

**CONSIDERANT** que le lot A (parcelle cadastrée AC 297-300) d'une surface de 852 m<sup>2</sup> (espace de stationnement) et le lot D (parcelle AC 304) d'une surface de 80 m<sup>2</sup> (espaces verts) sont situés à l'extérieur des clôtures et sont donc toujours ouverts au public et affectés à son usage ;

**CONSIDERANT** que ces espaces font, à ce titre, partie du domaine public d'HABITAT 77 ;

**CONSIDERANT** qu'inversement, un espace appartenant à la commune, le lot D (parcelle AC304) d'une surface de 107 m<sup>2</sup>, appartenant à la commune, est en réalité clôturé et affecté à l'usage des seuls locataires d'HABITAT 77 ;

**CONSIDERANT** qu'il paraît nécessaire de procéder à des échanges parcellaires afin de mettre en concordance la propriété des emprises et leurs usages, comme exposé dans les plans joints et le tableau suivant :

<b>CESSION A LA COMMUNE</b>					
<b>N° de lot</b>	<b>Emprise</b>	<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	<b>Prix unitaire en €</b>	<b>Valeur Vénale</b>	<b>Opération</b>
A	AC297-300	852			Transfert de charge
D	AC 304	80			Echange foncier
<b>TOTAL</b>		<b>932</b>			
<b>ACQUISITION PAR HABITAT77</b>					
C	AC302	107			Echange foncier
<b>RESTE COMMUNE DE NANDY</b>					
E	AC 301	1 913			
<b>RESTE HABITAT 77</b>					
B	AC 298-299-303	12 579			

**CONSIDERANT** que pour la cession à la commune des 932 m<sup>2</sup>, la valeur vénale retenue par le Service des Domaines en date du 24 septembre 2024 est de 46 600€ ;

**CONSIDERANT** que pour l'acquisition par HABITAT 77 à la commune des 107 m<sup>2</sup>, la valeur vénale retenue par le service des domaines en date du 24 septembre 2024 est de 5350 € ;

**CONSIDERANT** toutefois, qu'au vu du coût d'entretien des espaces à céder et de l'ensemble des travaux effectués par la commune, il paraît acceptable de convenir ces échanges fonciers à l'euro symbolique ;

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : AUTORISE** la vente des lots A (852 m<sup>2</sup>) et D (80 m<sup>2</sup>) des parcelles AC 297-300 et 304 d'une contenance totale de 932 m<sup>2</sup>, en faveur de la commune de Nandy, au prix de 1 € ;

**ARTICLE 2 : AUTORISE** l'acquisition du lot C de la parcelle AC302, d'une contenance de 107 m<sup>2</sup>, auprès de la commune de Nandy, au prix de 1 € ;

**ARTICLE 3 : AUTORISE** le Directeur général ou son suppléant à signer les actes juridiques afférant à cette Acquisition/Cession avec faculté de substitution au profit de Maître Alexandre DEPAYS, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 36 rue du Général de Gaulle à Melun, ainsi que tous documents s'y rapportant ;

**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
2-3	Direction des Affaires Juridiques	<b>CESSION À LA COMMUNE DE BOISSISE LE ROI D'UNE EMPRISE FONCIÈRE SITUÉE SQUARE DES CHENES (PARCELLE YB227)</b>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

**Extrait de la délibération n°75-2024**

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

**VU** l'article L.2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

**CONSIDERANT** qu'HABITAT 77 est propriétaire d'une parcelle YB 227 située square des chênes à Boissise-Le-Roi, sur laquelle se trouve des espaces verts, un trottoir (servant également au stationnement des véhicules) et une partie de la voirie, le tout représentant une surface de 1639 m<sup>2</sup> ;

**CONSIDERANT** que ces espaces sont ouverts au public et affectés à son usage. ;

**CONSIDERANT** que ces espaces sont par ailleurs entretenus par la ville ;

**CONSIDERANT** qu'il existe donc un décalage entre la propriété du foncier et la réalité des usages ;

**CONSIDERANT** qu'HABITAT 77 n'a pas de motif pour conserver ces espaces qui sont utilisés par tous et pas seulement par ses locataires ;

**CONSIDERANT** qu'en revanche, la mairie a intérêt à devenir propriétaire de ces emprises, qui sont affectées à l'usage de ses administrés, et qu'elle entretient d'ores et déjà ;

**CONSIDERANT** qu'il paraît nécessaire de procéder à la cession de ces parcelles afin de mettre en concordance la propriété des emprises et leurs usages ;

**CONSIDERANT** que la parcelle à céder présente les caractéristiques suivantes :

Parcelles	Surface en m <sup>2</sup>	Ancien propriétaire	Nouveau propriétaire	Valeur vénale
YB 227	1639	Habitat77	Commune	120 000 € HT

**CONSIDERANT** que la valeur vénale retenue par le Service des Domaines aux termes d'un avis en date du 23 septembre 2024 est de 120 000 € HT ;

**CONSIDERANT** qu'au regard de cette valeur vénale et du coût d'entretien des espaces à céder, il paraît dans l'intérêt d'HABITAT 77 de convenir la cession à l'euro symbolique, les frais de notaire seront à la charge d'Habitat77 ;



Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : AUTORISE** la vente de la parcelle cadastrée YB 227, d'une contenance totale de 1639m<sup>2</sup>, à la commune de Boissise-Le-Roi, au prix de 1 € ;

**ARTICLE 2 : AUTORISE** le Directeur général ou son suppléant à signer les actes juridiques afférant à cette cession avec faculté de substitution au profit de Maître Maxime BERTIN, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 3 Place Chapu à Melun, ainsi que tous documents s'y rapportant, les frais de notaire seront à la charge d'Habitat77 ;

**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>
2-4	Direction des Affaires Juridiques	<b>CESSION À LA COMMUNE DE BRIE-COMTE-ROBERT DES EMPRISES FONCIÈRES SITUÉES RUE DU TIR – RUE DU 19 MARS 1962 - RUE DES ECOLES (PARCELLE AS 718 ET 719)</b>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

**Extrait de la délibération n°76-2024**

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

**VU** l'article L.2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

**CONSIDERANT** qu'HABITAT 77 est propriétaire de la parcelle cadastrée AS 717 située rue du Tir, rue du 19 Mars 1962 et rue des Ecoles à Brie-Comte-Robert, sur laquelle se trouve, outre un ensemble immobilier lui appartenant, diverses emprises périphériques comportant des espaces verts, un trottoir, un parking de 17 places ;

**CONSIDERANT** que ces espaces sont ouverts au public et affectés à son usage ;

**CONSIDERANT** que ces espaces sont par ailleurs entretenus par la ville ;

**CONSIDERANT** qu'il existe donc un décalage entre la propriété du foncier et la réalité des usages ;

**CONSIDERANT** qu'HABITAT 77 n'a pas de motif pour conserver ces espaces qui sont utilisés par tous et pas seulement par ses locataires ;

**CONSIDERANT** qu'en revanche, la mairie a intérêt à devenir propriétaire de ces emprises, qui sont affectées à l'usage de ses administrés, et qu'elle entretient d'ores et déjà ;

**CONSIDERANT** qu'il paraît nécessaire de procéder à la cession de ces emprises afin de mettre en

concordance la propriété des emprises et leurs usages ;

**CONSIDERANT** que les parcelles se décomposent comme suit :

LOTS	Parcelles	Surface en m <sup>2</sup>	Ancien propriétaire	Nouveau propriétaire	Valeur vénale
A	AS718	1127	Habitat77	Commune	78 000€ HT
B	AS719	16	Habitat77	Commune	

**CONSIDERANT** que la valeur vénale retenue par le Service des Domaines aux termes d'un avis en date du 13 septembre 2024 est de 78 000 € HT ;

**CONSIDERANT** qu'au regard de cette valeur vénale et du coût d'entretien des espaces à céder, il paraît dans l'intérêt d'HABITAT 77 de convenir la cession à l'euro symbolique, les frais de notaire seront à la charge d'HABITAT 77 ;

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : AUTORISE** la vente des lots A parcelle AS718 de 1127 m<sup>2</sup> et B parcelle AS719 de 16 m<sup>2</sup>, d'une contenance totale de 1143 m<sup>2</sup>, à la commune de Brie-Comte-Robert, au prix de 1 € ;

**ARTICLE 2 : AUTORISE** le Directeur général ou son suppléant à signer les actes juridiques afférant à cette cession avec faculté de substitution au profit de Maître Maxime BERTIN, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 3 Place Chapu à Melun, ainsi que tous documents s'y rapportant, les frais de notaire seront à la charge d'HABITAT 77 ;

**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)

\*\*\*\*\*



Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-5	Direction des Affaires Juridiques	<p><b>PROGRAMME DE RÉNOVATION URBAINE – RESTRUCTURATION GLOBALE DU QUARTIER DIT DE MONTAIGU :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>REGULARISATIONS FONCIERES ENTRE LA COMMUNE DE MELUN ET HABITAT 77</b></li> <li>- <b>AUTORISATION DE DIVISER EN VOLUMES ET DE REALISER UN ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION SUR LES PARCELLES CADASTREES SECTION AD --N°156P-174P ET 175P</b></li> <li>- <b>REGULARISATIONS DES VOLUMES ENTRE LA COMMUNE DE MELUN ET HABITAT 77</b></li> <li>- <b>AUTORISATION DE SIGNATURE DES ACTES NOTARIES</b></li> </ul>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

**Extrait de la délibération n°77-2024**

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

**VU** l'article L.2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

**CONSIDERANT** que dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine de la Ville de Melun, appelé projet «OXYGENE », de la convention avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et notamment, de son avenant n°2 du 17 décembre 2008, un protocole foncier portant sur la résidentialisation de l'ensemble immobilier des squares de Montaigu (propriété d'HABITAT 77) a été signé ;

**CONSIDERANT** que ce protocole foncier porte principalement sur la résidentialisation de l'ensemble immobilier des squares de Montaigu et notamment sur la neutralisation et désaffectation des emprises cadastrées section AD n° 150 p et 153 p d'une superficie de 1437 m<sup>2</sup> environ au total, situées voie sans nom à Melun (contre-allée de la RD 605) ;

**CONSIDERANT** que l'opération de résidentialisation des ensembles immobiliers des squares de Montaigu, appartenant à HABITAT 77 étant achevés, il convient de régulariser la propriété des espaces extérieurs, attenants aux résidences et des espaces bâtis surplombant pour partie l'avenue de Saint Exupéry ;

**CONSIDERANT** que du fait de ce remaniement parcellaire, certains espaces sont ouverts au public et affectés à son usage ;

**CONSIDERANT** que l'enjeu est ici de régulariser le foncier au regard des logiques d'utilisation actuelles. En effet, HABITAT 77, n'a plus de motif à conserver certains espaces, la voirie publique et les espaces verts qui sont utilisés par tous, et plus seulement par nos locataires, et qui génèrent des frais d'entretien. ;

**CONSIDERANT** que la mairie de Melun a en revanche vocation à devenir propriétaire de ces emprises, qui sont affectées à l'usage de tous ;

**CONSIDERANT** qu'il existe donc un décalage entre la propriété du foncier et la réalité des usages ;

**CONSIDERANT** que ces espaces étant par ailleurs entretenus par la ville ;

**CONSIDERANT** qu'il paraît nécessaire de procéder à une cession afin de mettre en concordance la propriété des emprises et leurs usages, de régulariser la situation cadastrale au regard des plans de division foncière et division volumétrique susvisés ;

**CONSIDERANT** qu'un plan permettant d'identifier les zones concernées par les échanges fonciers et le projet d'état descriptif de division en volumes a été dressé par le Cabinet COGERAT ;

**CONSIDERANT** qu'un document d'arpentage sera établi afin d'obtenir les nouveaux numéros de cadastre. Les parcelles et volumes, propriété de la Ville de Melun et d'HABITAT77, échangés, font partie du domaine privé de la commune ;

**CONSIDERANT** que cet échange foncier au profit de la Ville de Melun porte sur des surfaces de voirie, des espaces dédiés à tout mode de déplacement urbain, des réseaux sous et sur voirie et autres ouvrages constituant l'accessoire des voies ou autre espace public ;

**CONSIDERANT** que la division en volumes porte sur les parcelles AD 174P pour 11 m<sup>2</sup> et 175P pour 7 m<sup>2</sup> qui doivent être cédées à la ville sur sa partie d'assiette volumétrique, en parallèle la ville de Melun devra céder à HABITAT77 concomitamment le volume 2 ;

**CONSIDERANT** que le protocole foncier signé par la Ville de Melun et HABITAT 77 le 12 septembre 2012, organisait les modalités des mutations foncières définitives à intervenir entre les deux entités à l'issue des travaux, prévoyait que les mutations foncières interviendraient à l'euro symbolique, conformément à l'évaluation du service des Domaines en date du 22 août 2011, et stipulait que les frais d'établissement et de publication de l'acte authentique de vente et taxes inhérentes à celui-ci seraient supportés par HABITAT 77 à concurrence de 60% ;

**CONSIDERANT** que la cession des espaces qui permet de mettre en concordance la propriété des emprises et leurs usages, et exposé dans les plans joints et les tableaux suivants :

- Cession par HABITAT 77 à la commune de Melun, des parcelles suivantes, d'une contenance totale de 18 m<sup>2</sup> environ :

Parcelle	Surface m <sup>2</sup>
AD 174p	11
AD 175p	7

- Cession par la commune de Melun à HABITAT 77, des parcelles suivantes, d'une contenance totale de 2 217 m<sup>2</sup> environ :

Parcelle	Surface m <sup>2</sup>
AD 151p	1246
AD 152p	722
AD 153P	248
AD 311p	1



- Cession par HABITAT 77 à la Commune de Melun, des parcelles suivantes, d'une contenance totale de 14 146 m<sup>2</sup> environ :

Parcelle	Surface m <sup>2</sup>
AD 6p	136
AD 7p	27
AD 10p	115
AD 11p	67
AD 18p	115
AD 24p	111
AD 167p	1289
AD 169p	3887
AD 170p	3140
AD 306p	16
AD 314p	378
AD 317	13
AD 318p	4852

- Cession par la commune de Melun à HABITAT 77 du volume 2 (la Commune conservant le volume 1 : voirie), ayant pour assise foncière une contenance totale de 131 m<sup>2</sup> environ :

Parcelle	Surface m <sup>2</sup>
AD 156P	113
AD 174P	11
AD 175P	7

**CONSIDERANT** que la valeur vénale retenue par le Service des Domaines en date du 3 juin 2024 est de 340 000€ ;

**CONSIDERANT** qu'au vu du coût d'entretien des espaces à céder, il paraît acceptable de convenir ces échanges fonciers à l'euro symbolique ;

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : VALIDE** l'état descriptif et de division en volume et la répartition finale des volumes, à savoir volume 1 attribué à la Ville et volume 2 attribué à HABITAT 77 ;

**ARTICLE 2 : AUTORISE** l'acquisition du volume 2 de la division en volume à la ville de Melun ;



**ARTICLE 3 : DECIDE** d'affecter les parcelles cédées par ville dans le domaine privé d'HABITAT77 (2348 m<sup>2</sup> (parcelles AD 174P 175P 151P 152P 153P 311P 6P7P 10P 11P 18P 24P 167P 169P 170P 306P 314P 317 318P et 156P 174P 175P en volume) ;

**ARTICLE 4 : PRECISE** que ces échanges fonciers se feront chacun moyennant un euro symbolique entre la Ville de Melun et HABITAT 77 ;

**ARTICLE 5 : AUTORISE** le Directeur général ou son suppléant à signer les actes juridiques (échanges fonciers et cette division volumétrique, notamment toutes constitution de servitudes, cahier des charges et convention de gestion) afférant à cette cession avec faculté de substitution au profit de Maître Nicolas Guénot, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 36 rue du Général de Gaulle à MELUN, ainsi que tous documents s'y rapportant ;

**ARTICLE 6 : PRECISE** que les frais d'établissement et de publication de des actes authentiques d'échange, de l'état descriptif de division en volumes, hypothèques, taxes inhérentes aux actes seront pris en charge par HABITAT 77 à hauteur de 60% et 40% pour la Ville de Melun ;

**ARTICLE 7 : DIT** que les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2024 ;

**ARTICLE 8 :** 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
2-6	Direction des Affaires Juridiques	<b>CESSION A LA COMMUNE DE CHAMPAGNE-SUR-SEINE-DU CHEMIN SITUÉ COURS DU SOLEIL (PARCELLES CADASTRÉES AO 1664, 1665 et 1668)</b>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

*Extrait de la délibération n°78-2024*

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

**VU** l'article L.2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

**CONSIDERANT** qu'HABITAT 77 est propriétaire des parcelles cadastrées AO 1664, 1665 et 1668, situées d'un côté rue Lara et de l'autre côté rue Léon Jouhaux à Champagne-Sur-Seine ;

**CONSIDERANT** que de part et d'autre, des bâtiments ont été construits et au centre se trouve un cheminement piéton desservant ces deux rues, emprunté régulièrement par des locataires d'HABITAT 77, mais également par des usagers voulant traverser nos parcelles pour se rendre dans le centre-ville ou dans le haut de Champagne-sur-Seine (voir plan en annexe) ;

**CONSIDERANT** que ce cheminement piéton, d'une superficie totale de 310 m<sup>2</sup> (lot A4, A5, A6 sur les plans joints), est donc ouvert au public et affecté à son usage ;

**CONSIDERANT** que ce cheminement est par ailleurs entretenu par la ville ;

**CONSIDERANT** qu'il existe donc un décalage entre la propriété du foncier et la réalité des usages ;

**CONSIDERANT** qu'HABITAT 77 n'a pas de motif pour conserver cet espace piétonnier qui est utilisé par tous, et pas seulement par nos locataires ;

**CONSIDERANT** qu'en revanche, la mairie a intérêt à devenir propriétaire de cette emprise, qui est affecté à l'usage de ses administrés et qu'elle entretient d'ores et déjà ;

**CONSIDERANT** qu'il paraît nécessaire de procéder à la cession de ce cheminement afin de mettre en concordance la propriété des emprises et leurs usages ;

**CONSIDERANT** que les parcelles concernées sont les suivantes :

LOT	Anciennes parcelles	Nouvelles Parcelles	Surface en m <sup>2</sup>	Ancien propriétaire	Nouveau propriétaire	Valeur vénale en €
A4	AO1430p	AO 1664	195	Habitat77	Commune	663
A5	AO1430p	AO 1665	83	Habitat77	Commune	282,2
A6	AO1430p	AO1668	32	Habitat77	Commune	108,8
TOTAL			310			1 054

**CONSIDERANT** qu'il apparaît toutefois impossible de céder la totalité de la parcelle AO n°1665 ;

**CONSIDERANT** qu'en effet, une partie de l'allée piétonne se superpose au parking souterrain de la résidence, qui doit être conservé par HABITAT 77. Or, la propriété du foncier entraîne la propriété des tréfonds ;

**CONSIDERANT** qu'afin de permettre la conservation du parking et la cession du cheminement piéton, il s'avère nécessaire de procéder à une division en volume de cette parcelle ;

**CONSIDERANT** que la parcelle A n°1665 serait ainsi divisée en deux volumes : le volume 1 situé en surface aurait vocation à être cédé à la commune, tandis que le volume 2 situé en sous-sol conserverait sa destination de parking et serait conservé par HABITAT 77 ;

**CONSIDERANT** que chaque volume constituerait un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport aux autres volumes, sans aucune quote-part de propriété indivise ;

**CONSIDERANT** que le volume supérieur (1) bénéficierait à l'égard du volume inférieur (2) d'une servitude d'appui à titre perpétuel. Par suite, la dalle et chaque élément de structure inférieur (2) seraient grevés d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur (1) ;

**CONSIDERANT** que les volumes seraient par ailleurs grevés les uns par rapport aux autres de toutes les servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires au fonctionnement de l'ensemble et à des menus ouvrages ou travaux légers intéressant seulement le bénéficiaire, sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble ;

**CONSIDERANT** que cette division étant indispensable à la cession à la commune du cheminement piéton, elle paraît dans l'intérêt d'HABITAT 77 ;

**CONSIDERANT** que la valeur vénale totale des biens à céder retenue par le Service des Domaines aux termes d'un avis en date du 30 juillet 2024 s'élève à 1 054 € ;

**CONSIDERANT** qu'au regard du caractère modique de cette valeur vénale et du coût de l'entretien des espaces à céder, il paraît dans l'intérêt d'HABITAT 77 de céder ces emprises à l'euro symbolique ;

Monsieur Michel GONORD ne prend pas part au vote ;



Entendu le rapporteur,

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,  
 (POUR : 5),**

**ARTICLE 1 : AUTORISE** la division en volume de la parcelle AO n°1665 pour une surface de 83 m<sup>2</sup>, en deux volumes concernant respectivement la surface (volume 1) et le sous-sol (volume 2) ;

**ARTICLE 2 : AUTORISE** la vente des parcelles AO 1664 et 1668 ainsi que le volume 1 de la parcelle AO 1665, d'une contenance totale de 310 m<sup>2</sup>, à la commune de Champagne-sur-Seine, au prix de 1 € ;

**ARTICLE 3 : AUTORISE** le Directeur général ou son suppléant à signer les actes juridiques afférant à cette division en volume et à cette cession, avec faculté de substitution au profit de Maître Maxime BERTIN, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 3 Place Chapu à Melun, ainsi que tous documents s'y rapportant.

**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>
3-1	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	<b>AUTORISATION DE SIGNATURE DU PROTOCOLE D'ACCORD FONCIER NPRU DES HAUTS DE MELUN ET DES ACTES AUTHENTIQUES NÉCESSAIRES À SA MISE EN ŒUVRE</b>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

**Extrait de la délibération n°79-2024**

**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°23-2019 du 18 mars 2019 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé la signature de la convention partenariale relative au NPRU des Hauts de Melun, entérinant ainsi le programme de renouvellement urbain du quartier, intégrant la démolition des résidences Tour Lorient, Chateaubriand et Lamartine (431 logements) et la réhabilitation et résidentialisation des résidences Beauregard, Equerre de Lorient et Schuman (520 logements) ;

**CONSIDERANT** que cette convention a fait l'objet d'un avenant n°1 qui met à jour le plan guide au regard de l'étude environnementale réalisée et précise les échanges fonciers nécessaires entre les différents partenaires ;

**CONSIDERANT** que des échanges fonciers entre la ville de Melun et HABITAT 77 doivent être opérés pour permettre de redessiner un maillage viaire pertinent, réaliser des opérations immobilières neuves de diversification de l'habitat, et réhabiliter et résidentialiser les résidences Beauregard et Equerre de Lorient ;

**CONSIDERANT** qu'afin d'acter ces différents échanges et les conditions dans lesquels ils doivent intervenir, la mairie de Melun a proposé la signature d'un protocole d'accord foncier ;

**CONSIDERANT** que les échanges fonciers envisagés permettront à la ville de Melun d'engager financièrement ses opérations d'aménagement auprès de l'ANRU avant la fin de l'année 2024, l'acte de vente servant de jalon opérationnel ;

**CONSIDERANT** que pour HABITAT 77, ces échanges permettront de rétrocéder à la ville les espaces qui relèvent actuellement du domaine public (parc de la Butte rouge, voiries...), et d'acquérir une bande de places de stationnement au nord de l'équerre Lorient ;

**CONSIDERANT** que le protocole d'accord foncier entre la ville de Melun et HABITAT 77 a pour objet de définir :

- Les travaux exécutés par chacune des parties, en vue de la future destination des terrains, avec leurs conditions de réalisation ;
- Les mutations foncières (rétrocessions au domaine public ou privé communal, cession au bailleur dans le cadre du projet de résidentialisation, ...), en précisant les terrains concernés ;
- Les modalités des mutations foncières ;
- Les modalités de gestion des terrains et des travaux jusqu'aux rétrocessions ;
- La répartition des frais afférents aux mutations foncières entre chaque partie.

**CONSIDERANT** que le protocole foncier prévoit les rétrocessions suivantes :

N° Lot	Dénomination	Propriétaire actuel	Propriétaire futur	Surface approximative (m <sup>2</sup> )	Date de cession prévisionnelle
1	Parc de la Butte rouge	HABITAT 77	Ville	10 220	S1 2030
2	Place publique Tzen 2	HABITAT 77	Ville	390	S1 2030
3	Voies de circulation	HABITAT 77	Ville	6 575	S1 2030
4	Parking enseignants école Rose Valland	HABITAT 77	Ville	155	S2 2024
5	Venelle piétonne allée Coty	HABITAT 77	Ville	1 550	S2 2024
6	Voie partagée Lorient	HABITAT 77	Ville	1 020	S2 2025
7	Stationnement Nord Lorient	Ville	HABITAT 77	900	S2 2025

**CONSIDERANT** que l'emprise de chaque lot et leur surface définitive seront confirmées par des relevés géomètre ;

**CONSIDERANT** que le protocole prévoit les conditions suivantes :

- Les emprises foncières résultant de la démolition des résidences Chateaubriand et Lamartine ainsi que leurs stationnements devront être libérées de toute construction en infrastructure et superstructure, dépolluées, non grevées de servitudes et libres de tout réseau ;
- Les emprises non concernées par des travaux de démolition dans le cadre du NPRU seront acquises en l'état après la réalisation d'un état des lieux.

**CONSIDERANT** que la ville de Melun prendra en charge les frais liés à ses acquisitions (lots 1 à 6) : frais d'établissement et de publication des actes authentiques de vente, état foncier projeté et pré-bornage, frais de géomètre, établissement du document modificatif du parcellaire cadastrale ;

**CONSIDERANT** que selon le même principe, HABITAT 77 prendra en charge les frais liés à l'acquisition du lot 7 : frais d'établissement et de publication des actes authentiques de vente, état foncier projeté et pré-bornage, frais de géomètre ;

**CONSIDERANT** que les échanges interviendraient à l'euro symbolique ;

**CONSIDERANT** que le protocole foncier proposé est conforme aux engagements précédents convenus entre la ville de Melun et HABITAT 77 dans le cadre de l'ANRU. Il permettra donc de respecter les engagements pris, tout en offrant à HABITAT 77 l'opportunité de céder des espaces qu'il n'a pas vocation à conserver puisqu'ils sont affectés à l'usage de tous ;

**CONSIDERANT** qu'au regard des économies permises et des engagements pris dans le cadre de l'ANRU, une cession de ces espaces à l'euro symbolique paraît conforme aux intérêts d'HABITAT 77 ;

**CONSIDERANT** que l'avis des domaines en date du 29 août 2024 estime l'ensemble des emprises foncières rétrocédées à la Ville à une valeur vénale de 258 363 € HT.

**CONSIDERANT** que cette valeur correspond toutefois pour la plus grande partie à la cession du lot 1 (parc de la Butte rouge), dont la constructibilité est limitée puisqu'il est destiné à rester un parc urbain.

**CONSIDERANT** que cette cession est indispensable à l'opération de requalification du quartier et fait partie des engagements pris par HABITAT 77 dans le cadre de l'ANRU ;

**CONSIDERANT** par ailleurs, qu'HABITAT 77 réalise aujourd'hui l'entretien de ces espaces verts dans le cadre de prestations périodiques de tonte des zones enherbées et de tailles des haies, des arbres et des massifs présents sur cette emprise ;

**CONSIDERANT** que ces frais d'entretien s'élèvent à 17 837 € HT/an pour l'ensemble des résidences Chateaubriand, Lamartine et Beauregard ;

**CONSIDERANT** que la cession de ces emprises permettra donc de réduire très significativement le montant de ces prestations ;

**CONSIDERANT** que compte tenu de ces éléments et du fait que ces emprises sont aujourd'hui affectées à l'usage du public et le resteront dans le futur, il paraît conforme à l'intérêt d'HABITAT 77 de réaliser les échanges fonciers à l'euro symbolique ;

**CONSIDERANT** que le protocole foncier permettra à HABITAT 77 d'obtenir la propriété d'aires de stationnement affectées à l'usage des locataires de l'équerre Lorient pour un euro symbolique, ce qui semble également conforme à ses intérêts ;

**CONSIDERANT** que dans la mesure où le protocole foncier prévoit la cession et l'acquisition de biens moyennant un prix défini, il ne s'agit pas d'un simple avant-contrat ;

**CONSIDERANT** qu'HABITAT 77 et son cocontractant prennent en effet l'engagement d'acquiescer et de céder les biens désignés dans les conditions qu'il arrête ;

**CONSIDERANT** que ce document anticipe donc divers actes de disposition ;

**CONSIDERANT** qu'afin d'éviter de saisir de nouveau le Bureau afin d'autoriser la mise en œuvre de ce protocole, il paraît nécessaire de décider des actes de disposition correspondant, et d'autoriser la signature des documents afférents, notamment les actes authentiques ;

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : APPROUVE** le protocole d'accord foncier entre la ville de Melun et HABITAT 77 ;

**ARTICLE 2 : AUTORISE** le Directeur général ou son suppléant à signer le protocole foncier ci-joint ;

**ARTICLE 3 : DECIDE** des échanges fonciers prévus aux termes dudit protocole foncier ci-joint avec la mairie de Melun, à l'euro symbolique ;

**ARTICLE 4 : AUTORISE** le Directeur général ou son suppléant à signer les promesses de vente, d'achat ou d'échange, les actes de vente, d'achat ou d'échange et tous actes juridiques et financiers afférents aux échanges fonciers prévus dans le protocole foncier ci-joint ;

**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)

\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-1	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier – Pôle Vente	<b>COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – AUTORISATION D'ALIENATION ET GRILLE DE PRIX DE VENTE DES PROGRAMMES 98, 102, 103, 104, 115, 132, 157, 159, 161, 236, 285 à COMBS-LA-VILLE (77380)</b>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

*Extrait de la délibération n°80-2024*

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

**VU** les délibérations n° 200-2018 du 12 décembre 2018 et n° 050-2023 du 66 juin 2023 par lesquelles le Conseil d'Administration a autorisé le lancement des études devant permettre la commercialisation des programmes situé à Combs-la-Ville :

- 98 – 10, rue d'Andromède, mis en service en 1992,
- 102 – 66, rue du Loing, mis en service en 1993,
- 103 – 16, rue Daniele Casanova, mis en service en 1993,
- 104 – 14, rue Louis Braille, mis en service en 1993,
- 115 – 1, allée Stéphane Mallarmé, mis en service en 1994,
- 132 – 24, rue Nicolas Copernic, mis en service en 1995,
- 157 – 3, rue Galilée, mis en service en 1997,
- 159 – 7, allée Jean de La Fontaine, mis en service en 1997,
- 161 – 14, rue d'Andromède, mis en service en 1997,
- 236 – 23, rue Boris Vian, mis en service en 2003,
- 285 – 7, rue de la Visandre, mis en service en 2009.

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

**CONSIDERANT** que le préfet de Seine-et-Marne a autorisé la vente le 11 juillet 2024 ;

**CONSIDERANT** que ces programmes sont composés de pavillons comprenant 5 à 7 pièces, construits entre 1979 et 1992. Ils sont actuellement occupés ;

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

- 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 du logement dans 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,
- 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 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. Ici, ils bénéficient d'une décote de 20%.

**CONSIDERANT** qu'il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration de valider les conditions et prix de vente aux conditions suivantes :

Module	Adresse	Typologie	Estimation	Prix de vente cible	Prix de vente minimum d'un logement vacant	Prix de vente locataire occupant
98PAA0000	10, rue d'Andromède	P7 – 136,82 m <sup>2</sup>	283 000 €	279 000 €	195 300 €	223 200 €
102PAA0000	66, rue du Loing	P5 – 106,95 m <sup>2</sup>	247 000 €	244 000 €	170 800 €	195 200 €
103PAA0000	16, rue Casanova	P5 – 100 m <sup>2</sup>	257 000 €	254 000 €	177 800 €	203 200 €
104PAA0000	14, rue Louis Braille	P6 – 134,48 m <sup>2</sup>	318 000 €	299 000 €	209 300 €	239 200 €
115PAA0000	1, allée Mallarmé	P5 – 93 m <sup>2</sup>	254 000 €	239 000 €	167 300 €	191 200 €
132PAA0000	24, rue Nicolas Copernic	P5 – 97 m <sup>2</sup>	261 000 €	244 000 €	170 800 €	195 200 €
157PAA0001	3, rue Galilée	P7 – 118 m <sup>2</sup>	290 000 €	284 000 €	198 800 €	227 200 €
159PAA0001	7, allée Jean de La Fontaine	P5 – 92 m <sup>2</sup>	257 000 €	239 000 €	167 300 €	191 200 €
161PAA0001	14, rue d'Andromède	P6 – 134 m <sup>2</sup>	273 000 €	269 000 €	188 300 €	215 200 €
236PAA0001	23, rue Boris Vian	P6 – 106,19 m <sup>2</sup>	286 000 €	279 000 €	195 300 €	223 200 €
285PAA0001	7, rue de la Visandre	P5 – 100,90 m <sup>2</sup>	255 000 €	254 000 €	240 087 €	241 300 €



Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : AUTORISE** l'aliénation des pavillons sis à Combs-la-Ville, 10 et 14 rue d'Andromède, 66 rue du Loing, 16 rue Casanova, 14 rue Louis Braille, 1 allée Stéphane Mallarmé, 24 rue Copernic, 3 rue Galilée, 7 allée Jean de La Fontaine, 23 rue Boris Vian et 7 rue de la Visandre ;

**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 des biens visés ;

**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
4-2	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier – Pôle Vente	<b>COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – AUTORISATION D'ALIENATION ET GRILLE DE PRIX DE VENTE DU PROGRAMME 215 SITUE 11 et 13 AVENUE PIERRE ET MARIE CURIE, 1 A 3, RUE MARCELIN BERTHELOT, 1 A 13 RUE LOUIS-VICTOR DE BROGLIE &amp; 1 A 9 RUE JEAN-BAPTISTE PERRIN A SAVIGNY-LE-TEMPLE (77176)</b>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

**Extrait de la délibération n°81-2024**

**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° 44-2020 du 22 juin 2020 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé le lancement des études devant permettre la commercialisation du programme situé 11 à 13, avenue Pierre et Marie Curie, 1 à 3, rue Marcellin Berthelot, 1 à 13 rue Louis de Broglie et 1 à 9, rue Jean Perrin à Savigny-le-Temple ;

**CONSIDERANT** que Madame la maire de Savigny-le-Temple a été consultée sur la vente de ce programme ;

**CONSIDERANT** que Le préfet de Seine-et-Marne a autorisé la vente le 22/12/2020 ;

**CONSIDERANT** que ce programme a été construit en 2002 et est composé de 62 logements collectifs, 20 maisons de ville, 27 garages dont 8 indépendants des logements, et 60 places de stationnement extérieures ;

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

- 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,
- 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%.

**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 à 13, avenue Pierre et Marie Curie – 1 à 3, rue Marcellin Berthelot, 1 à 13 rue Louis de Broglie et 1 à 9, rue Jean Perrin à Savigny-le-Temple aux conditions suivantes :

Typologie	Module	Stationnement	Estimation	Prix de vente cible	Prix de vente locataire occupant	Prix de vente minimum
L5-87,69 m <sup>2</sup>	215LAE0001	Un Garage et un parking devant	250 000 €	245 000 €	196 000 €	171 500 €
L5-87,69 m <sup>2</sup>	215LAJ0001	Un Garage et un parking devant	250 000 €	245 000 €	196 000 €	171 500 €
L5-87,69 m <sup>2</sup>	215LAK0001	Un Garage et un parking devant	250 000 €	245 000 €	196 000 €	171 500 €
L5-87,69 m <sup>2</sup>	215LAP0001	Un Garage et un parking devant	250 000 €	245 000 €	196 000 €	171 500 €
L4-76,23 m <sup>2</sup>	215LAF0101	Un Garage et un parking devant	199 000 €	189 000 €	151 200 €	132 300 €
L4-76,23 m <sup>2</sup>	215LAG0101	Un Garage et un parking devant	199 000 €	189 000 €	151 200 €	132 300 €
L4-76,23 m <sup>2</sup>	215LAH0101	Un Garage et un parking devant	199 000 €	189 000 €	151 200 €	132 300 €

L4-76,23 m <sup>2</sup>	215LAI0101	Un Garage et un parking devant	199 000 €	189 000 €	151 200 €	132 300 €
L4-76,23 m <sup>2</sup>	215LAL0101	Un Garage et un parking devant	199 000 €	189 000 €	151 200 €	132 300 €
L4-76,23 m <sup>2</sup>	215LAM0101	Un Garage et un parking devant	199 000 €	189 000 €	151 200 €	132 300 €
L4-76,23 m <sup>2</sup>	215LAN0101	Un Garage et un parking devant	199 000 €	189 000 €	151 200 €	132 300 €
L4-76,23 m <sup>2</sup>	215LAO0101	Un Garage et un parking devant	199 000 €	189 000 €	151 200 €	132 300 €
L4-74,94 m <sup>2</sup>	215LAF0001	Un Garage et un parking devant	199 000 €	189 000 €	151 200 €	132 300 €
L4-74,94 m <sup>2</sup>	215LAG0001	Un Garage et un parking devant	199 000 €	189 000 €	151 200 €	132 300 €
L4-74,94 m <sup>2</sup>	215LAH0001	Un Garage et un parking devant	199 000 €	189 000 €	151 200 €	132 300 €
L4-74,94 m <sup>2</sup>	215LAI0001	Un Garage et un parking devant	199 000 €	189 000 €	151 200 €	132 300 €
L4-74,94 m <sup>2</sup>	215LAL0001	Un Garage et un parking devant	199 000 €	189 000 €	151 200 €	132 300 €
L4-74,94 m <sup>2</sup>	215LAM0001	Un Garage et un parking devant	199 000 €	189 000 €	151 200 €	132 300 €
L4-74,94 m <sup>2</sup>	215LAN0001	Un Garage et un parking devant	199 000 €	189 000 €	151 200 €	132 300 €
L5-86 m <sup>2</sup>	215LAO0001	Un Parking devant	239 000 €	229 000 €	183 200 €	160 300 €
L3-60,60 m <sup>2</sup>	215LAA0303	Un Parking extérieur	161 000 €	159 000 €	127 200 €	111 300 €
L3-60,60 m <sup>2</sup>	215LAA0304	Un Parking extérieur	161 000 €	159 000 €	127 200 €	111 300 €

L3-60,60 m <sup>2</sup>	215LAB0301	Un Parking extérieur	161 000 €	159 000 €	127 200 €	111 300 €
L3-60,60 m <sup>2</sup>	215LAB0302	Un Parking extérieur	161 000 €	159 000 €	127 200 €	111 300 €
L3-60,60 m <sup>2</sup>	215LAB0303	Un Parking extérieur	161 000 €	159 000 €	127 200 €	111 300 €
L3-60,60 m <sup>2</sup>	215LAB0304	Un Parking extérieur	161 000 €	159 000 €	127 200 €	111 300 €
L3-60,54 m <sup>2</sup>	215LAA0003	Un Parking extérieur	161 000 €	159 000 €	127 200 €	111 300 €
L3-60,54 m <sup>2</sup>	215LAA0103	Un Parking extérieur	161 000 €	159 000 €	127 200 €	111 300 €
L3-60,54 m <sup>2</sup>	215LAA0104	Un Parking extérieur	161 000 €	159 000 €	127 200 €	111 300 €
L3-60,54 m <sup>2</sup>	215LAA0203	Un Parking extérieur	161 000 €	159 000 €	127 200 €	111 300 €
L3-60,54 m <sup>2</sup>	215LAA0204	Un Parking extérieur	161 000 €	159 000 €	127 200 €	111 300 €
L3-60,54 m <sup>2</sup>	215LAB0002	Un Parking extérieur	161 000 €	159 000 €	127 200 €	111 300 €
L3-60,54 m <sup>2</sup>	215LAB0003	Un Parking extérieur	161 000 €	159 000 €	127 200 €	111 300 €
L3-60,54 m <sup>2</sup>	215LAB0101	Un Parking extérieur	161 000 €	159 000 €	127 200 €	111 300 €
L3-60,54 m <sup>2</sup>	215LAB0102	Un Parking extérieur	161 000 €	159 000 €	127 200 €	111 300 €
L3-60,54 m <sup>2</sup>	215LAB0103	Un Parking extérieur	161 000 €	159 000 €	127 200 €	111 300 €
L3-60,54 m <sup>2</sup>	215LAB0104	Un Parking extérieur	161 000 €	159 000 €	127 200 €	111 300 €
L3-60,54 m <sup>2</sup>	215LAB0201	Un Parking extérieur	161 000 €	159 000 €	127 200 €	111 300 €
L3-60,54 m <sup>2</sup>	215LAB0202	Un Parking extérieur	161 000 €	159 000 €	127 200 €	111 300 €
L3-60,54 m <sup>2</sup>	215LAB0203	Un Parking extérieur	161 000 €	159 000 €	127 200 €	111 300 €
L3-60,54 m <sup>2</sup>	215LAB0204	Un Parking extérieur	161 000 €	159 000 €	127 200 €	111 300 €
L2-51,99 m <sup>2</sup>	215LAD0002	Un Parking extérieur	142 000 €	131 000 €	104 800 €	91 700 €

L2-51,99 m <sup>2</sup>	215LAD0003	Un Parking extérieur	142 000 €	131 000 €	104 800 €	91 700 €
L2-51,99 m <sup>2</sup>	215LAD0102	Un Parking extérieur	142 000 €	131 000 €	104 800 €	91 700 €
L2-51,99 m <sup>2</sup>	215LAD0103	Un Parking extérieur	142 000 €	131 000 €	104 800 €	91 700 €
L2-51,73 m <sup>2</sup>	215LAA0004	Un Parking extérieur	142 000 €	131 000 €	104 800 €	91 700 €
L2-51,73 m <sup>2</sup>	215LAB0004	Un Parking extérieur	142 000 €	131 000 €	104 800 €	91 700 €
L2-51,06 m <sup>2</sup>	215LAD0202	Un Parking extérieur	142 000 €	131 000 €	104 800 €	91 700 €
L2-51,06 m <sup>2</sup>	215LAD0203	Un Parking extérieur	142 000 €	131 000 €	104 800 €	91 700 €
L2-47,95 m <sup>2</sup>	215LAC0002	Un Parking extérieur	140 000 €	129 000 €	103 200 €	90 300 €
L2-47,95 m <sup>2</sup>	215LAC0101	Un Parking extérieur	140 000 €	129 000 €	103 200 €	90 300 €
L2-47,95 m <sup>2</sup>	215LAC0102	Un Parking extérieur	140 000 €	129 000 €	103 200 €	90 300 €
L2-47,95 m <sup>2</sup>	215LAD0005	Un Garage	146 000 €	135 000 €	109 200 €	96 300 €
L2-47,95 m <sup>2</sup>	215LAD0105	Un Parking extérieur	140 000 €	129 000 €	103 200 €	90 300 €
L2-47,95 m <sup>2</sup>	215LAD0106	Un Garage	146 000 €	135 000 €	109 200 €	96 300 €
L2-47,82 m <sup>2</sup>	215LAB0001	Un Parking extérieur	140 000 €	129 000 €	103 200 €	90 300 €
L2-47,20 m <sup>2</sup>	215LAA0002	Un Parking extérieur	140 000 €	129 000 €	103 200 €	90 300 €
L2-47,20 m <sup>2</sup>	215LAA0101	Un Parking extérieur	140 000 €	129 000 €	103 200 €	90 300 €
L2-47,20 m <sup>2</sup>	215LAA0102	Un Parking extérieur	140 000 €	129 000 €	103 200 €	90 300 €
L2-47,20 m <sup>2</sup>	215LAA0201	Un Parking extérieur	140 000 €	129 000 €	103 200 €	90 300 €
L2-47,20 m <sup>2</sup>	215LAA0202	Un Parking extérieur	140 000 €	129 000 €	103 200 €	90 300 €
L2-47,18 m <sup>2</sup>	215LAC0201	Un Parking extérieur	140 000 €	129 000 €	103 200 €	90 300 €

L2-47,18 m <sup>2</sup>	215LAC0202	Un Parking extérieur	140 000 €	129 000 €	103 200 €	90 300 €
L2-47,18 m <sup>2</sup>	215LAD0205	Un Parking extérieur	140 000 €	129 000 €	103 200 €	90 300 €
L2-47,18 m <sup>2</sup>	215LAD0206	Un Parking extérieur	140 000 €	129 000 €	103 200 €	90 300 €
L2-47,18 m <sup>2</sup>	215LAA0301	Un Parking extérieur	140 000 €	129 000 €	103 200 €	90 300 €
L2-47,18 m <sup>2</sup>	215LAA0302	Un Parking extérieur	140 000 €	129 000 €	103 200 €	90 300 €
L2-46,95 m <sup>2</sup>	215LAC0003	Un Parking extérieur	140 000 €	129 000 €	103 200 €	90 300 €
L2-46,95 m <sup>2</sup>	215LAC0103	Un Parking extérieur	140 000 €	129 000 €	103 200 €	90 300 €
L2-46,48 m <sup>2</sup>	215LAC0104	Un Parking extérieur	139 000 €	128 000 €	102 400 €	89 600 €
L2-46,48 m <sup>2</sup>	215LAC0203	Un Parking extérieur	139 000 €	128 000 €	102 400 €	89 600 €
L2-46,48 m <sup>2</sup>	215LAC0204	Un Parking extérieur	139 000 €	128 000 €	102 400 €	89 600 €
L2-46,30 m <sup>2</sup>	215LAD0004	Un Parking extérieur	139 000 €	128 000 €	102 400 €	89 600 €
L2-46,30 m <sup>2</sup>	215LAD0101	Un Parking extérieur	139 000 €	128 000 €	102 400 €	89 600 €
L2-46,30 m <sup>2</sup>	215LAD0104	Un Parking extérieur	139 000 €	128 000 €	102 400 €	89 600 €
L2-46,04 m <sup>2</sup>	215LAD0201	Un Parking extérieur	139 000 €	128 000 €	102 400 €	89 600 €
L2-46,04 m <sup>2</sup>	215LAD0204	Un Parking extérieur	139 000 €	128 000 €	102 400 €	89 600 €
L1-38,40 m <sup>2</sup>	215LAC0001	Un Parking extérieur	103 000 €	95 000 €	76 000 €	66 500 €
L1-36,88 m <sup>2</sup>	215LAD0001	Un Parking extérieur	101 000 €	93 000 €	74 400 €	65 100 €
L1-35,55 m <sup>2</sup>	215LAD0006	Un Parking extérieur	100 000 €	92 000 €	73 600 €	64 400 €
L1-34,65 m <sup>2</sup>	215LAC0004	Un Parking extérieur	100 000 €	92 000 €	73 600 €	64 400 €
L1-34,48 m <sup>2</sup>	215LAA0001	Un Parking extérieur	100 000 €	92 000 €	73 600 €	64 400 €

**CONSIDERANT** que chaque logement est vendu avec une place de stationnement d'une valeur de 3 000 € ou un garage d'une valeur de 6 000 €, ou les deux, leur valorisation est incluse dans le prix indiqué ;

**CONSIDERANT** qu'il est possible d'acquérir un garage supplémentaire, en fonction des disponibilités, au prix de 6 000 € ;

**CONSIDERANT** que la marge brute prévisionnelle ressort à 96 000 € environ ;

**CONSIDERANT** qu'afin de dynamiser la commercialisation dans un contexte où plusieurs logements vacants de même typologie sont disponibles en même temps, il est proposé de valider une opération commerciale valable jusqu'au 30 juin 2025 inclus, où les droits d'enregistrement, en dehors d'éventuels frais d'hypothèque, sont à la charge du vendeur.

**CONSIDERANT** que le notaire en charge de l'opération déduira le montant de ces frais du prix à verser à Habitat 77 ;

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : AUTORISE** l'aliénation des logements situés 11 à 13, avenue Pierre et Marie Curie, 1 à 3, rue Marcellin Berthelot, 1 à 13 rue Louis de Broglie et 1 à 9, rue Jean Perrin à Savigny-le-Temple ;

**ARTICLE 2 : AUTORISE** tout acte de cession des logements aux conditions de la grille de prix de vente proposée ci-dessus y compris l'opération commerciale valable pour les actes notariés signés jusqu'au 30 juin 2025 ;

**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 des biens visés ;

**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 13 heures 59.

Le Président,

Denis JULLEMIER