

Melun, le 16 décembre 2024.

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

Le 16 décembre 2024, à 09 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 ;
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI ;
Monsieur Jean MEPANDY ;
Monsieur Michel GONORD ;
Monsieur Philippe PELLUET ;

Etaient absents :

Madame Béatrice BOCH ;
Monsieur Artur Jorge BRAS ;

A titre consultatif, étaient présents :

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

Le Bureau du Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative	7
Présents	5
Représenté(s)	0
Absent(s)	2
Total	7

Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **09 heures 42**.



LES DÉCISIONS :

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DU BUREAU DU 18 novembre 2024	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°102-2024

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 18 novembre 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 18 novembre 2024 ;

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

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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
2-1	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	INSTITUTION DE SERVITUDES CONVENTIONNELLES AU PROFIT DE LA SOCIETE ENEDIS SUR LA PARCELLE AC 22, SITUEE RUE JEAN COCTEAU A SOUPPES-SUR-LOING	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°103-2024

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°26-2021 du 23 mars 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a délégué un certain nombre de compétences au Bureau ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 est propriétaire d'un ensemble immobilier situé rue Jean Cocteau et rue du Coudray à Souppes-sur-Loing, lequel est notamment composé de la parcelle cadastrée AC 22 ;

CONSIDERANT que dans le cadre de sa campagne de renouvellement des installations basse tension (BT) à l'échelle nationale, la société ENEDIS souhaite renouveler le réseau de cette résidence, qui alimente les immeubles d'HABITAT 77 en électricité ;

CONSIDERANT que les travaux envisagés par ENEDIS impliqueraient l'installation d'un nouveau réseau BT sur la parcelle AC 22, en lieu et place du réseau existant ;

CONSIDERANT qu'à cet effet, ENEDIS a contacté HABITAT 77 afin de convenir d'une servitude l'autorisant à implanter ce nouveau réseau ;

CONSIDERANT que pour mémoire, une servitude est une charge imposée sur un immeuble pour l'usage et l'utilité d'un autre immeuble. Les servitudes sont généralement « naturelles » (elles découlent de la situation naturelle des lieux) ou établies par convention ;

CONSIDERANT que d'autres sont toutefois prévues par la loi, pour un motif d'intérêt général : il s'agit des servitudes d'utilité publique ;

CONSIDERANT qu'en sa qualité de délégataire du service public de distribution d'électricité, la société ENEDIS est habilitée à instituer des servitudes d'utilité publique sur des propriétés privées afin d'y installer et d'y entretenir certains ouvrages nécessaires à sa mission ;

CONSIDERANT que cette procédure nécessite toutefois la mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique (voire l'expropriation des propriétaires concernés lorsque cela se justifie) et s'avère donc contraignante pour ENEDIS ;

CONSIDERANT que pour cette raison, la société préfère généralement établir les servitudes qui lui sont nécessaires par voie conventionnelle ;

CONSIDERANT que c'est dans ce contexte que la société ENEDIS a proposé à HABITAT 77 la signature de la convention de servitude ci-jointe, l'autorisant à implanter ce réseau (composé de 16 canalisations, d'une dimension totale de 593 mètres) et ses accessoires, sur des emprises appartenant à l'Office ;

CONSIDERANT que cette convention prévoit en réalité trois servitudes distinctes :

- Une servitude d'occupation consistant en l'installation d'un réseau enterré et ses accessoires ;
- Un droit de passage et d'accès autorisant la société à accéder au réseau librement et à intervenir sur place à toute heure du jour ou de la nuit ;
- Un droit d'élagage et d'abattage d'arbres, selon les dispositions du code de l'énergie.

CONSIDERANT que les servitudes apporteraient une gêne modérée à l'utilisation de l'ensemble immobilier, puisqu'elles ne feraient pas obstacle à l'usage des surfaces sur lesquelles elles s'exerceraient ;

CONSIDERANT qu'il doit être précisé que l'implantation du réseau prévue est située à une distance suffisante des arbres existants pour permettre d'éviter leur abattage ;

CONSIDERANT que par ailleurs, la convention proposée s'avère protectrice des droits d'HABITAT 77 puisqu'elle lui permettrait d'exiger le déplacement du réseau, aux frais d'ENEDIS, dans l'hypothèse où il souhaiterait se clore, bâtir ou démolir des ouvrages sur le terrain d'assiette des servitudes ;



CONSIDERANT qu'il paraît acceptable de consentir ces servitudes sans contrepartie financière, de telles contreparties n'étant en tout état de cause accordées qu'à titre exceptionnel par les concessionnaires de réseaux de distribution publique d'énergie ;

CONSIDERANT que l'établissement de servitudes est un acte de disposition qui, conformément à l'article R.421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, relève en principe de la compétence du Conseil d'Administration d'HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que le Bureau a donc compétence pour autoriser le Directeur général d'HABITAT 77 à signer la convention ;

CONSIDERANT que la société ENEDIS souhaite également procéder à la publication foncière de cette convention afin de la rendre opposable aux tiers, ce qui nécessitera sa réitération par acte authentique ;

CONSIDERANT qu'il est donc proposé d'autoriser le Directeur général ou son suppléant, d'une part, à signer la convention sous seing privée ci-jointe, et d'autre part, à procéder à la réitération de cette convention par acte authentique en cas de demande en ce sens de la part d'ENEDIS, aux frais exclusifs de cette dernière ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur général à signer le projet de convention sous seing privé ci-joint, instituant des servitudes au profit d'ENEDIS sur la parcelle cadastrée 000 AC 022, située rue Jean Cocteau à Souppes-sur-Loing, à titre gracieux, afin que la société ENEDIS y installe un réseau destiné au raccordement des immeubles de la résidence du réseau public de distribution d'électricité ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le cas échéant, le Directeur général ou le représentant qu'il aura désigné à cet effet à réitérer cette convention par acte authentique devant le notaire choisi par la société ENEDIS, aux frais de cette dernière ;

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-1	Direction des Affaires Juridiques	VILLEPARISIS – REGULARISATION DES EMPRISES FONCIERES ENTRE LA COMMUNE ET HABITAT 77 – RUE DE L'ALPHABET	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°104-2024

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° 33-2024 du Bureau du Conseil d'Administration du 22 avril 2024 par laquelle HABITAT 77 a autorisé la vente de parcelles d'une contenance totale de 1 913 m², en faveur de la commune de

Villeparisis au prix de 1 € d'une part et d'autre part et d'autoriser l'acquisition de parcelles d'une contenance totale de 479 m² de la commune de Villeparisis au prix de 1 € ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 est propriétaire d'un ensemble immobilier situé rue de l'Alphabet à Villeparisis sur lequel se trouve une aire de stationnement, une voirie (bande de circulation et trottoirs) et des espaces verts ;

CONSIDERANT que cet ensemble immobilier a fait l'objet d'une résidentialisation qui a permis de délimiter de manière plus claire les frontières entre espaces publics et zones privées. De manière physique, cela s'est traduit par la plantation de haies en limite séparative et l'installation de clôtures ;

CONSIDERANT que l'aire de stationnement, la voirie et certains espaces verts, qui représentent une superficie 1206 m², sont situés à l'extérieur des clôtures et sont donc restés ouverts au public et affectés à son usage. Ces espaces font, à ce titre, partie du domaine public d'HABITAT 77 ;

CONSIDERANT qu'inversement, certains espaces appartenant à la commune, d'une surface de 479 m², sont situés à l'intérieur de la résidentialisation et sont en réalité affectés à l'usage des seuls locataires d'HABITAT 77 ;

CONSIDERANT qu'une régularisation du foncier au regard des logiques d'utilisation actuelles s'imposait ;

CONSIDERANT en effet, que lorsque nous avons réétudié le cadastre et les actes de propriétés, nous nous sommes rendu compte que ces délimitations ne correspondaient plus du tout à l'usage actuel pour HABITAT 77, qu'il n'existe plus de motif pour conserver ce parking, cette voirie publique et les espaces verts situés à l'extérieur des clôtures, qui sont utilisés par tous, et plus seulement par ses locataires ;

CONSIDERANT que la commune a, quant à elle besoin de places de stationnement pour répondre aux besoins des riverains et des usagers de l'école se situant à proximité ;

CONSIDERANT par ailleurs que les espaces verts situés à l'extérieur de la clôture et sont nécessaires à l'usage des équipements communaux ;

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

HABITAT77/COMMUNE					
N° de lot	Emprise	Surface en m ²	Prix unitaire en €	Valeur Vénale	Opération
A	AE 207p et 309p	1206		1	Transfert de charges
B	AE 309p	17	45	765	Régularisation foncière
D	AE309p	25	45	1 125	Régularisation foncière
F	AE 309p	229	45	10 305	Régularisation foncière
G	AE 309p	436		1	Transfert de charges
TOTAL		1 913	12 197		

COMMUNE/HABITAT77					
C	AE 493p	97	45	4 365	Régularisation foncière
E	AE 493p	28	45	1260	Régularisation foncière
H	AE 493p	354	45	15 930	Régularisation foncière
TOTAL		479	21 555		

CONSIDERANT que la valeur vénale retenue par le Service des Domaines en date du 14 mars 2024 est de 33 752€ ;

CONSIDERANT qu'au vu du coût de l'entretien des espaces à céder et de l'ensemble des travaux effectués par la commune, il avait été proposé de convenir de ces échanges fonciers à l'euro symbolique ;

CONSIDERANT que la commune de Villeparisis au lieu de se référer sur la délibération n°33-2024 du 22 avril 2024 d'HABITAT 77 qui évoquait un échange à l'euro symbolique, à qualifier l'échange sans soulte ;

CONSIDERANT que dans ces conditions, le notaire de la commune de Villeparisis a sollicité une nouvelle délibération du Bureau du Conseil d'Administration afin de finaliser ce dossier ;

CONSIDERANT que de fait, il convient de délibérer de la façon suivante :

- Echange sans soulte Commune de Villeparisis / HABITAT 77 des parcelles suivantes :
 - *cession par HABITAT 77 de AE 641, 642 et 643, formant respectivement les lots B, D et F de la division (et provenant de AE 309) pour une surface de 271 m² et une valeur vénale de 12195 €,
 - *cession par la commune de Villeparisis de AE 646, 647 et 648, formant respectivement les lots C, E et H de la division (et provenant de AE 493) pour une surface de 479 m² pour une valeur vénale de 21 555 €.
- Cession par HABITAT 77 au profit de la Commune de Villeparisis des parcelles suivantes :
 - AE 638 et 640 formants ensemble le lot A pour une surface de 1206 m² pour une valeur vénale de 1 €
 - AE 644 formant le lot G pour une surface de 436 m², pour une valeur vénale de 1 €
 Ces cessions se feront au prix de 2 € symboliques.

CONSIDERANT que de plus, la commune a souhaité revoir les conditions de prise en charge des frais de notaire, à savoir :

- la commune supportera les frais de cession des lots A et G (compte-tenu de l'évaluation des domaines à l'Euro symbolique, le calcul des frais une valeur de 5€/m²),
- concernant les frais d'échange sans soulte, ils seront supportés par moitié chacun. Ces derniers seront payés après accomplissement des formalités de publicité foncière.

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE l'échange sans soulte :

Commune de Villeparisis / HABITAT 77 des parcelles suivantes :

- * cession par HABITAT 77 de AE 641, 642 et 643, formant respectivement les lots B, D et F de la division (et provenant de AE 309) pour une surface de 271 m² et une valeur vénale de 12 195 €
- * cession par la commune de Villeparisis de AE 646, 647 et 648, formant respectivement les lots C, E et H de la division (et provenant de AE 493) pour une surface de 479 m² pour une valeur vénale de 21 555 € ;

ARTICLE 2 : AUTORISE la cession par HABITAT 77 au profit de la commune de Villeparisis des parcelles suivantes :

- AE 638 et 640 formants ensemble le lot A pour une surface de 1206 m² pour une valeur vénale de 1 €
- AE 644 formant le lot G pour une surface de 436 m², pour une valeur vénale de 1 €
- Soit un total de 2 € ;

ARTICLE 3 : AUTORISE le Directeur général, Monsieur Paul Gibert ou son suppléant à signer les actes juridiques afférant à cette acquisition/cession avec faculté de substitution au profit de Maître Nicolas GUENOT, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 36 rue du Général de Gaulle à MELUN, ainsi que tous documents s'y rapportant ;

ARTICLE 4 : DIT que les frais de notaire seront répartis comme suit :

- La commune supportera les frais de cession des lots A et G (compte-tenu de l'évaluation des domaines à l'Euro symbolique, le calcul retenu des frais est basé sur une valeur de 5€/m²) ;
- Concernant les frais d'échange sans soulte, ils seront supportés par moitié chacun. Ces derniers seront payés après accomplissement des formalités de publicité foncière.

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-1	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier – Agence Commerciale	COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – ACTUALISATION DES PRIX DE VENTE DU PROGRAMME SITUÉ SQUARE DE LA COUTURE A CRECY-LA-CHAPELLE (PROGRAMME 84)	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°105-2024

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 aujourd'hui encore propriétaire de 5 logements dans la résidence square de la Couture à Crécy-la-Chapelle ;

CONSIDERANT que le succès commercial de cette résidence est indéniable et il est opportun d'ajuster les prix de vente avec la réalité du marché immobilier dans ce quartier. Par ailleurs, pour respecter l'esprit de la loi ELAN, les prix de vente minimum ne doivent pas être inférieurs aux prix accordés aux occupants ;

CONSIDERANT qu'il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration de valider l'actualisation des prix de ventes suivants pour les lots restant à vendre ;

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 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.

MODULE	Typologie	Estimation	Prix de vente cible d'un logement vacant avec un box	Prix de vente minimum d'un logement vacant avec un box	Prix de vente minimum aux locataires occupants avec un box
84PAA0000	M5 – 90 m ²	218 000 €	212 000 €	175 000 €	169 600 €
84PAD0000	M2 – 51 m ²	128 000 €	125 000 €	105 000 €	100 000 €
84PAJ0000	M2 – 51 m ²	128 000 €	125 000 €	105 000 €	100 000 €
84PAN0000	M5 – 89 m ²	215 000 €	209 000 €	173 000 €	167 200 €
84PAP0000	M5 – 89 m ²	215 000 €	209 000 €	173 000 €	167 200 €

CONSIDERANT que les prix indiqués incluent un box par logement, d'une valeur de 5 000 € ;

CONSIDERANT par ailleurs, que dans un souci de qualité de suivi des acquéreurs, les actes notariés seront désormais reçus par Maître Nicolas Guénot, notaire à Melun ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : POURSUIVRE la cession individuelle des biens situés square de la Couture à Crécy-la-Chapelle ;

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

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

ARTICLE 4 : AUTORISE le Directeur général d'HABITAT 77 ou son suppléant à signer tous actes authentiques nécessaires à cette cession, et à donner pouvoir à cet effet à Maître Nicolas Guénot, notaire à Melun, avec faculté de substitution à tous collaborateurs de l'étude notariale ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-2	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier – Agence Commerciale	COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – ACTUALISATION DU PRIX DE VENTE - RUE CARL VON LINNE ET QUARTIER DE LA GARENNE A CHAMPS SUR MARNE (PROGRAMME 261)	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°106-2024

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 aujourd'hui encore propriétaire de 9 maisons de ville situées rue Carl von Linné, et de 13 maisons situées quartier de la Garenne (rue Charles Darwin, rue Georges Cuvier et rue de La Garenne) à Champs-sur-Marne ;

CONSIDERANT qu'il est opportun d'ajuster les prix de vente avec la réalité du marché immobilier dans ce quartier. Par ailleurs, pour respecter l'esprit de la loi ELAN, les prix de vente minimum ne doivent pas être inférieurs aux prix accordés aux occupants ;

CONSIDERANT qu'il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration de valider l'actualisation des prix de ventes suivants pour les lots restant à vendre ;

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. Cela permet de favoriser le parcours résidentiel des locataires d'HABITAT 77.

MODULE	ADRESSE	Typologie	Estimation	Prix de vente cible d'un logement vacant	Prix de vente minimum d'un logement vacant	Prix de vente locataire occupant
261PAN0001	13, rue Carl von Linné	P4 – 79,75 m ²	245 000 €	240 000 €	195 000 €	192 000 €
261PAM0001	15, rue Carl von Linné	P4 – 79,43 m ²	245 000 €	240 000 €	195 000 €	192 000 €
261PAL0001	17, rue Carl von Linné	P4 – 76,88 m ²	240 000 €	235 000 €	191 000 €	188 000 €
261PAK0001	19, rue Carl von Linné	P5 – 86,24 m ²	270 000 €	265 000 €	215 000 €	212 000 €
261PAJ0001	21, rue Carl von Linné	P5 – 86,10 m ²	270 000 €	265 000 €	215 000 €	212 000 €
261PAI0001	23, rue Carl von Linné	P4 – 83 m ²	235 000 €	230 000 €	187 000 €	184 000 €
261PAH0001	25, rue Carl von Linné	P4 – 72,39 m ²	235 000 €	230 000 €	187 000 €	184 000 €
261PAF0001	29, rue Carl von Linné	P4 – 84,03 m ²	255 000 €	250 000 €	203 000 €	200 000 €
261PAE0001	31, rue Carl von Linné	P4 – 76,92 m ²	240 000 €	235 000 €	191 000 €	188 000 €
261PAS0001	40, rue de la Garenne	P4 – 90,18 m ²	285 000 €	279 000 €	263 000 €	260 000 €
261PAU0001	44, rue de la Garenne	P4 – 90,13 m ²	285 000 €	279 000 €	263 000 €	260 000 €
261PAX0001	6, rue Cuvier	P5 – 90,84 m ²	295 000 €	289 000 €	271 000 €	-
261PAY0001	8, rue Cuvier	P4 – 108,4 m ²	310 000 €	309 000 €	293 000 €	290 000 €
261PAZ0001	10, rue Cuvier	P4 – 88,86 m ²	280 000 €	275 000 €	259 000 €	256 000 €
261PBA0001	12, rue Cuvier	P4 – 85,74 m ²	278 000 €	272 000 €	251 000 €	248 000 €
261PBC0001	28, rue de la Garenne	P4 – 80,12 m ²	270 000 €	259 000 €	238 000 €	235 000 €
261PBD0001	25, rue de la Garenne	P4 – 92,86 m ²	290 000 €	282 000 €	271 000 €	268 000 €
261PBF0001	32, rue de la Garenne	P4 – 87,79 m ²	280 000 €	275 000 €	259 000 €	256 000 €



261PBI0001	31, rue de la Garenne	P4 – 90,09 m ²	285 000 €	279 000 €	263 000 €	260 000 €
261PBL0001	4, rue Charles Darwin	P4 – 80,84 m ²	270 000 €	259 000 €	238 000 €	235 000 €
261PBO0001	10, rue Charles Darwin	P4 – 86,08 m ²	279 000 €	272 000 €	251 000 €	248 000 €
261PBP0001	12, rue Charles Darwin	P4 – 81,11 m ²	270 000 €	259 000 €	238 000 €	235 000 €

CONSIDERANT que le pavillon 261PAX0001 situé au 6, rue Cuvier est actuellement sous compromis de vente ;

CONSIDERANT que l'acte notarié sera régularisé par Maître Le Guyader, Notaire à Bussy-Saint-Georges ;

CONSIDERANT que pour les autres logements, dans un souci de qualité de suivi des acquéreurs et de réactivité, les actes notariés seront désormais reçus par Maître Maxime Bertin, notaire à Melun.

CONSIDERANT que son expérience de la Vente HLM permettra d'améliorer le bon déroulement des ventes.

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : POURSUIVRE la cession individuelle des biens situés rue Carl von Linné, rue Charles Darwin, rue de la Garenne et rue Georges Cuvier à Champs-sur-Marne ;

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

ARTICLE 3 : AUTORISE le Directeur général d'HABITAT 77 ou son suppléant à signer tous actes authentiques nécessaires à cette cession, et à donner pouvoir à cet effet à Maître Maxime Bertin, notaire à Melun, avec faculté de substitution à tous collaborateurs de l'étude notariale ;

ARTICLE 4 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

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



Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-3	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier – Agence Commerciale	CESSION À LA COMMUNE DE CHAMPAGNE-SUR-SEINE – PLACE DE L'HOTEL DE VILLE, CHEMIN RURAL DIT DE LA PARISIENNE ET RUE CLAUDE BERNARD (PARCELLES CADASTRÉES AO 1671, 1672, 1674,1680,1682,1685,1687, 1679,1683 ET 1690)	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°107-2024

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, Le Conseil d'Administration, lors de sa séance du a autorisé le lancement des études devant permettre la commercialisation du programme situé 10, rue de la Visandre à Combs-la-Ville.

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 a fait l'acquisition en 2001 de ce pavillon construit en 1985 ;

CONSIDERANT que Monsieur le Maire de Combs-la-Ville a été consulté sur la vente de ce logement ;

CONSIDERANT que le Préfet de Seine-et-Marne a autorisé la vente le 05 novembre 2024 ;

CONSIDERANT que ce programme est composé d'un pavillon comprenant 5 pièces. Il est actuellement loué ;

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. Cela permet de favoriser le parcours résidentiel des locataires d'Habitat 77.

CONSIDERANT qu'il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration de valider les conditions et prix de vente de l'ensemble immobilier sis 10, rue de la Visandre aux conditions suivantes :

Typologie	Estimation	Prix de vente cible	Prix de vente minimum d'un logement vacant	Prix de vente locataire occupant
P5 – 87 m ²	240 000 €	229 000 €	184 000 €	183 200 €

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 Combs-la-Ville, 10, 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 Maître Nicolas Guénot, notaire à Melun, ou à tous collaborateurs de l'étude, pour la signature des actes authentiques de cession du bien visé.

ARTICLE 4 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

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

La séance est levée à 09 heures 49.

Le Président,
Denis JULLEMIER