

Melun, le 20 janvier 2025.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 janvier 2025.

Le 20 janvier 2025, à 14 heures, le Bureau du Conseil d'Administration d'HABITAT 77, légalement convoqué, s'est réuni, en distanciel, sous la présidence de monsieur Denis JULLEMIER ;

Etaient présents les Administrateurs :

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

A titre consultatif, étaient présents :

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général ;
Monsieur Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage (point 2-1) ;
Madame Chrystèle FRANCESCHETTI, Responsable des Affaires Immobilières (point 3-1)) ;
Madame Ingrid BERTIER, secrétaire de séance ;

Le Bureau du Conseil d'Administration est ainsi composé :

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

Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **14 heures 04**.



LES DÉCISIONS :

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DU BUREAU DU 16 décembre 2024	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°01-2025

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 décembre 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 décembre 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	AUTORISATION DE SIGNATURE DU PROTOCOLE D'ACCORD FONCIER CONCERNANT LA DEMOLITION DE 12 LOGEMENTS SIS 3 SQUARE DES GARENNES A CHAMPS-SUR-MARNE	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°02-2025

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°98-2020 du 14 décembre 2020 par laquelle le Conseil d'Administration d'HABITAT77 a validé les grandes orientations stratégiques du patrimoine pour la période 2021-2030 et a adopté la mise à jour du plan stratégique du patrimoine d'HABITAT 77, incluant la réhabilitation et la résidentialisation de la résidence Les Pommiers (programme 69) ainsi que la démolition du bâtiment situé 3 Square des Garennes pour un montant de 12 671 183 € TTC ;

VU la délibération n°11-2022 du 28 mars 2022 par laquelle le Conseil d'Administration d'HABITAT 77 a validé le programme prévisionnel des travaux et les études de maîtrise d'œuvre ont démarré en juin 2022 ;

CONSIDERANT que dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPRU), des rétrocessions de parcelles ont été définies pour transformer l'image du quartier des Deux Parcs ;

CONSIDERANT que ce projet vise à redonner au quartier un rôle de territoire urbain complet, en réhabilitant et en réorganisant son aménagement afin qu'il devienne un espace à la fois accueillant, sécurisé et ouvert sur son environnement ;

CONSIDERANT que l'objectif global est de requalifier ce secteur afin de le rendre plus fonctionnel, plus attractif et de renforcer la mixité sociale et l'intégration urbaine ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77, propriétaire d'un ensemble immobilier comprenant 282 logements, propose de requalifier la dalle de la résidence Les Pommiers ;

CONSIDERANT que cette opération inclut la démolition d'un immeuble de 12 logements situé au 3 Square des Garennes, ainsi que la démolition de la coursive attenante, faisant face à la Cours des Deux Parcs ;

CONSIDERANT qu'après la démolition de l'immeuble et de la coursive, il est prévu, en concertation avec la ville de Champs-sur-Marne, de céder le terrain correspondant à la commune ;

CONSIDERANT que cette cession vise à mieux répondre aux besoins des habitants et à favoriser un développement urbain harmonieux et intégré dans le quartier ;

CONSIDERANT qu'un protocole d'accord foncier dont vous trouverez en annexe a été établi entre la ville de Champs-sur-Marne et HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que ce protocole définit les modalités de cession des parcelles AB 88 et AB 89, situées au 3 Square des Garennes, à la commune ;

CONSIDERANT que l'objectif de cette cession est d'assurer une réorganisation optimale du territoire, en permettant à la ville de développer des projets qui répondront aux besoins locaux tout en contribuant à la dynamisation du secteur ;

CONSIDERANT que le protocole d'accord foncier stipule que la commune de Champs-sur-Marne, en tant que signataire de la convention de renouvellement urbain, deviendra propriétaire de certains terrains actuellement détenus par HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que ces terrains seront utilisés pour la réalisation d'aménagements publics, notamment la création d'une aire de jeux ;

CONSIDERANT qu'à la suite de la démolition de l'immeuble situé au 3, square des Garennes par HABITAT 77, la commune de Champs-sur-Marne a vocation à devenir propriétaire des terrains nécessaires à la réalisation de l'aire de jeux ;

CONSIDERANT que les surfaces concernées par cette rétrocession sont les suivantes :

- Une surface (A) de 1 202 m², selon le bornage du géomètre d'août 2024, représentée en vert sur le plan en annexe 2. Cette surface impacte la parcelle AB 89p1 ;
- Une surface (B) de 4 680 m², selon le bornage du géomètre d'août 2024, représentée en rose sur le plan en annexe 2. Cette surface impacte les parcelle AB 88 et 89p2.

Surfaces	Surface approx.	Propriétaire actuel	Propriétaire futur
A AB89p1	1 202 m ² , selon le bornage du géomètre d'août 2024	HABITAT 77	Commune de Champs- sur-Marne (DP)
B AB 88 et 89p2	4 680 m ² , selon le bornage du géomètre d'août 2024	HABITAT 77	Commune de Champs- sur-Marne

CONSIDERANT que le protocole prévoit les conditions suivantes :

- Les terrains acquis par HABITAT 77 seront cédés directement à la commune de Champs-sur-Marne à l'euro symbolique ;
- HABITAT 77 doit entamer les démarches en vue de la cession des terrains après démolition des bâtiments, infrastructures, superstructures et libre de tout réseau ;
- HABITAT 77 procédera au mesurage, par un géomètre expert, des parcelles et portions de parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet de cession et d'occupation au profit de la commune de Champs-sur-Marne.

CONSIDERANT que la commune doit engager les démarches en vue d'acquérir les terrains et elle aménagera le site dans le cadre de la convention de renouvellement urbain ;

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 Champs-sur-Marne 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 avec la mairie de Champs-sur-Marne, à l'euro symbolique, dans l'attente de la validation de ce dernier par l'évaluation des Domaines ;

ARTICLE 4 : AUTORISE en conséquence le Directeur général ou son suppléant à signer les promesses de vente, d'achat ou d'échanges, 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



Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-1	Direction des Affaires Juridiques	CESSION A LA COMMUNE DE CHAMPAGNE-SUR-SEINE D'EMPRISES FONCIÈRES SITUÉES RUE JEAN-JAURES, RUE DU GENERAL DE GAULLE ET RUE DE LA LIBERATION (PARCELLES CADASTRÉES AH 1014, 1016 ET 1018)	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°03-2025

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 AH 1014,1016 et 1018, situées d'un côté rue Jean-Jaurès, rue de la Libération et de l'autre côté rue du Général De Gaulle à Champagne-Sur-Seine ;

CONSIDERANT que ces parcelles comportent divers bâtiments et, au centre, deux voiries avec leurs accessoires (trottoirs, espace de cheminement piétons) empruntées régulièrement par des locataires d'HABITAT 77, mais également par des usagers voulant traverser nos parcelles pour se rendre dans le centre-ville (place Jean Jay) ou dans le haut de Champagne-sur-Seine (place Henri Schneider) ;

CONSIDERANT que ces espaces, trottoirs et cheminements piétons, d'une superficie totale de 1 941 m² (lot A et B sur les plans joints), sont donc ouverts au public et affectés à son usage ;

CONSIDERANT qu'ils 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 piétonniers qui sont utilisés 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 ces fonciers 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 ²	Ancien propriétaire	Nouveau propriétaire	Valeur vénale en €
A	AH527-740p	AH 1014 -1016	348	Habitat77	Commune	1 218
B	AH 743p	AH1018	1593	Habitat77	Commune	5 575
TOTAL			1941			6 793

CONSIDERANT que la valeur vénale totale des biens à céder retenue par le Service des Domaines aux termes d'un avis en date du 20 août 2024 s'élève à 6 793 € ;

CONSIDERANT qu'au regard 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,
A L'UNANIMITE,**

ARTICLE 1 : AUTORISE la vente des parcelles AH 1014, AH 1016 (348 m²) et AH 1018 (1593 m²), d'une contenance totale de 1 941 m², à la commune de Champagne-sur-Seine, au prix de 1 € ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur général ou son suppléant à signer les actes juridiques afférents 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 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

La séance est levée à 14 heures 08.

Le Président,
Denis JULLEMIER