

Melun, le 17 mars 2025.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 17 mars 2025.

Le 17 mars 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 Thibault COLONNE, Responsable de l'Agence Commerciale (points 3-1 à 3-3) ;
Madame Aurore BRUN, secrétaire de séance ;

Le Bureau du Conseil d'Administration est ainsi composé :

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

Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **14 heures 08**



LES DÉCISIONS :

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DU BUREAU DU 17 février 2025	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°08-2025

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 17 février 2025 ;

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 17 février 2025 ;

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 D'ACQUISITION EN VEFA DE 8 LOGEMENTS INDIVIDUELS A VERNEUIL L'ETANG - MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 68- 2024	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°09-2025

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° 68-2024 du 16 septembre 2024 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé l'acquisition en VEFA de 8 logements situés à Verneuil-l'Étang, en Seine-et-Marne (77), un charmant village de 3 214 habitants ;

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

CONSIDERANT cependant que cette acquisition prévue initialement pour la fin de l'année 2024 n'a pas pu être réalisée comme prévu, le promoteur CITADIM ayant décidé de ne pas poursuivre l'opération ;

CONSIDERANT que le projet a été repris par la société UBIQUE ;

CONSIDERANT que bien que les caractéristiques demeurent inchangées, il est nécessaire d'acter la modification du promoteur afin de finaliser l'acquisition ;

CONSIDERANT que cette délibération modificative est également l'occasion de mettre à jour le plan de financement en retirant la subvention régionale, qui n'est actuellement plus attribuée ;

CONSIDERANT que le projet immobilier est prévu sur deux parcelles cadastrées AC N° 277 et N° 278 ;

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

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

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

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

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

CONSIDERANT que le financement de l'opération inscrit dans le VISIAL comprend les données suivantes :

- Prix d'acquisition de 2 638 €/m² de SU ;
- Emprunt PLUS foncier sur 50 ans d'un montant de 571 236 € ;
- Emprunt PLUS bâti sur 40 ans d'un montant de 1 140 201 € ;
- Subvention Etat d'un montant de 9 080 € ;
- Fonds propres (25%) de 573 505,69 €.

CONSIDERANT que le prix de revient prévisionnel global de l'opération total de 2 085 475,22 € HT et 2 294 023 € TTC (TVA LASM 10%) ;

CONSIDERANT que l'opération négociée au titre de la présente délibération présente les caractéristiques suivantes :

- Prix d'acquisition négocié à 2 500 €/m² de SHAB ;
- Emprunt PLUS foncier sur 50 ans d'un montant de 541 290 € ;
- Emprunt PLUS bâti sur 40 ans d'un montant de 1 080 310 € ;
- Subvention Etat d'un montant de 9 080 € ;
- Fonds propres (25%) de 543 560 €.

CONSIDERANT que le prix de revient prévisionnel global de l'opération est de 1 976 582,36 € HT, soit 2 174 240,60 € TTC (TVA LASM 10%) ;

CONSIDERANT que l'opération proposée est en cohérence avec notre trajectoire d'investissement ;

CONSIDERANT que le calendrier prévisionnel s'établit ainsi :

- Obtention du Permis de Construire : 21 février 2024,
- Signature d'un contrat de réservation : 2^{ème} trimestre 2025,
- Signature de l'acte de vente : 4^{ème} trimestre 2025,
- Livraison prévisionnelle : 4^{ème} trimestre 2026.

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : ACCEPTE l'acquisition en VEFA de cette opération pour un prix de 2 500 € HT / mètre carré de surface habitable (surfaces stationnement et annexes comprises) ;

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

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

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-1	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier – Pôle Vente	COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – CITE TIMBERT ACTUALISATION DU PRIX DE VENTE A MONCOURT-FROMONVILLE (PROGRAMME 33)	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°10-2025

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

CONSIDERANT qu'à Montcourt-Fromonville, Habitat 77 est aujourd'hui encore propriétaire de 10 maisons de ville situées Cité Modeste Timbert ;

CONSIDERANT qu'elles ont été construites en 1962 ;

CONSIDERANT qu'il est opportun d'ajuster les prix de vente avec la réalité du marché immobilier dans ce quartier ;

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. Ce prix ne peut être inférieur au prix proposé au locataire qui achète son logement,
- 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
33PAA0000	1, Cité Timbert	P5 – 82 m ²	160 000 €	150 000 €	113 000 €	112 500 €
33PAC0000	3, Cité Timbert	P5 – 82 m ²	160 000 €	150 000 €	113 000 €	112 500 €
33PAF0000	6, Cité Timbert	P4 – 75 m ²	140 000 €	130 000 €	100 000 €	97 500 €
33PAI0000	9, Cité Timbert	P4 – 75 m ²	140 000 €	130 000 €	100 000 €	97 500 €
33PAJ0000	10, Cité Timbert	P4 – 75 m ²	140 000 €	130 000 €	100 000 €	97 500 €
33PAL0000	12, Cité Timbert	P4 – 75 m ²	140 000 €	130 000 €	100 000 €	97 500 €
33PAM0000	13, Cité Timbert	P4 – 75 m ²	140 000 €	130 000 €	100 000 €	97 500 €
33PAP0000	16, Cité Timbert	P4 – 75 m ²	140 000 €	130 000 €	100 000 €	97 500 €
33PAR0000	18, Cité Timbert	P4 – 75 m ²	140 000 €	130 000 €	100 000 €	97 500 €
33PAS0000	19, Cité Timbert	P4 – 75 m ²	140 000 €	130 000 €	100 000 €	97 500 €

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : DECIDE DE POURSUIVRE la cession individuelle des biens situés Cité Timbert à Moncourt-Fromonville ;

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
3-2	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier – Pôle Vente	COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – ACTUALISATION DU PRIX DE VENTE – 16 ALLEE CLAUDE DEBUSSY A BRIE-COMTE-ROBERT (PROGRAMME 268)	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°11-2025

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

CONSIDERANT qu'à Brie-Comte-Robert, Habitat 77 est aujourd'hui encore propriétaire de 2 appartements situés 16, allée Claude Debussy, dans un immeuble construit en 2008 ;

CONSIDERANT qu'il est opportun d'ajuster les prix de vente avec la réalité du marché immobilier dans ce quartier ;

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. Ce prix ne peut être inférieur au prix proposé au locataire qui achète son logement,
- 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
261LAA0002 & jardin 268WAA0002	16, allée Debussy	L2 – 46,60 m ²	159 000 €	152 000 €	146 000 €	145 000 €
268LAA0102	16, allée Debussy	L2 – 49 m ²	162 000 €	155 000 €	152 000 €	151 000 €

CONSIDERANT que les prix indiqués incluent un emplacement de stationnement extérieur d'une valeur de 2 000 € ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : DECIDE DE POURSUIVRE la cession individuelle des biens situés 16, allée Claude Debussy à Brie-Comte-Robert ;

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
3-3	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier – Pôle Vente	COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – RUES PASTEUR, MERISIER, CHAINE, SCHNEIDER ACTUALISATION DU PRIX DE VENTE A CHAMPAGNE-SUR-SEINE (PROGRAMME 301)	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°12-2025

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

CONSIDERANT qu'à Champagne-sur-Seine, Habitat 77 est aujourd'hui encore propriétaire de 6 pavillons situés rue Pasteur, rue Etienne Chaine, rue Henri Schneider et rue du Merisier ;

CONSIDERANT qu'ils ont été construits en 1954 ;

CONSIDERANT qu'il est opportun d'ajuster les prix de vente avec la réalité du marché immobilier dans ce quartier ;

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. Ce prix ne peut être inférieur au prix proposé au locataire qui achète son logement,
- 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
301PAG0001	4, rue Pasteur	P4 – 75 m ²	145 000 €	135 000 €	120 000 €	119 000 €
301PAP0001	14, rue du Merisier	P4 – 76 m ²	145 000 €	135 000 €	120 000 €	119 000 €
301PAU0001	5, rue Etienne Chaine	P4 – 71 m ²	140 000 €	130 000 €	115 000 €	114 000 €
301PBA0001	11, rue Etienne Chaine	P3 – 65 m ²	125 000 €	120 000 €	105 000 €	104 000 €
301PBE0001	11, rue Henri Schneider	P3 – 65 m ²	125 000 €	120 000 €	105 000 €	104 000 €
301PBG0001	21, rue Henri Schneider	P3 – 65 m ²	125 000 €	120 000 €	105 000 €	104 000 €



Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : DECIDE DE POURSUIVRE la cession individuelle des biens situés rue Pasteur, rue Etienne Chainé, rue du Merisier et rue Henri Schneider à Champagne-sur-Seine ;

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

La séance est levée à 14 heures 16

Le Président,

Denis JULLEMIER