

Melun, le 11 avril 2022.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 avril 2022.

Le 11 avril 2022, 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 présent les Administrateurs :

Monsieur Denis JULLEMIER ;
Madame Béatrice BOCH ;
Monsieur Philippe PELLUET ;
Monsieur Jean MEPANDY ;

Etaient représentés :

Monsieur Artur Jorge BRAS, donne pouvoir à Madame Béatrice BOCH ;
Monsieur Michel GONORD, donne pouvoir à Monsieur Denis JULLEMIER ;
Monsieur Thierry CERRI, donne pouvoir à Monsieur Jean MEPANDY ;

A titre consultatif, étaient présents :

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général ;
Madame Evelyne MENEZ, Directrice de la Clientèle (points 2-1 et 2-2) ;
Monsieur David PONCET-BASTIDE, Directeur des Affaires Juridiques ;
Madame Pauline VIGUIER, Directrice des Affaires Générales, Communication et Innovation ;
Madame Ingrid BERTIER, Secrétaire de séance ;

Le Bureau du Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative	7
Présents	4
Représenté(s)	3
Total	7

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

ORDRE DU JOUR :

LES DÉCISIONS :

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
1-1	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DE LA SEANCE DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 21 MARS 2022	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 27-2022

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en son article R 421-16, 10 °, modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

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 compte-rendu de la séance du 6 décembre 2021 transmis aux membres du Bureau du Conseil d'Administration ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le compte-rendu de la séance du Bureau du Conseil d'Administration du 21 mars 2022 ;

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 Clientèle – Pôle Commercialisation	COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – AUTORISATION D'ALIENATION ET GRILLE DE PRIX DE VENTE DU PROGRAMME 1 RUE CHARLES-LE-CHAUVE A ROISSY-EN-BRIE	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 28-2022

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en son article R 421-16, 10 °, modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU la délibération n°130-2021 en date du 13 décembre 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé le lancement des études devant permettre la commercialisation du programme situé 1, rue Charles le Chauve à Roissy-en-Brie ;

VU l'accord donné par monsieur le Maire pour la vente de ce logement du 4 mars 2022 ;

VU la décision de la Préfecture, en date du 17 mars 2022, autorisant la vente ;

CONSIDERANT que ce programme est composé d'un pavillon comprenant six pièces et un garage, et qu'il est vacant ;

CONSIDERANT la proposition au Bureau du Conseil d'Administration de valider les conditions et prix de vente de l'ensemble immobilier précité aux conditions suivantes :

Typologie	Prix de vente locataire occupant	Prix de vente cible	Prix de vente minimum (décote de 10%)	Estimation
P6 – 138, 15 m2	-	340 000 €	306 000 €	345 375 €

CONSIDERANT que la marge brute prévisionnelle minimale ressort à 235 000 Euros ;

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

ARTICLE 1 : AUTORISE l'aliénation du pavillon sis 1 rue Charles le Chauve, à Roissy-en-Brie ;

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 autre personne ayant délégation à donner pouvoir avec faculté de substitution à l'étude notariale de Maître Nicolas GUENOT, notaire à Melun ou à tous collaborateurs, pour la signature des actes authentiques de cession du bien susvisé ;

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 «Télérécours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
2-2	Direction de la Clientèle – Pôle Commercialisation	COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – AUTORISATION D'ALIENATION ET GRILLE DE PRIX DE VENTE DU PROGRAMME 33 BIS ET 33 TER, RUE GAMBETTA A GRETZ- ARMAINVILLIERS	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 29-2022

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en son article R 421-16, 10 °, modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU la délibération n°200-2021 en date du 12 décembre 2018, par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé la faisabilité de la vente du programme situé 33 Bis et 33 Ter, rue Gambetta à Gretz-Armainvilliers, comprenant 24 logements, 24 caves, 24 emplacements de stationnement et 13 garages ;

VU la délibération n°4-2020 en date du 13 janvier 2020, par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a validé les prix de vente ;

VU la délibération n°89-2020 du 14 décembre 2020, par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a modifié les prix de vente ;

CONSIDERANT que ce projet a été présenté au Maire de Gretz-Armainvilliers, le 25 juin 2019 ;

CONSIDERANT que ces logements sont des logements intermédiaires, ils n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 55 de la Loi SRU et que la vente de ces logements n'aura donc aucun impact sur le nombre de logements sociaux dans la commune ;

CONSIDERANT la nécessité d'actualiser le prix de vente ;

CONSIDERANT la délibération du Bureau du Conseil d'Administration, susvisée, en sa séance du 14 décembre 2020, permet de définir un prix par logement et de préciser la valeur des annexes vendues avec les appartements ;

CONSIDERANT la proposition au Bureau de valider les conditions et prix de vente suivants conformément à la réglementation en vigueur aux conditions suivantes :

N° logement	Typologie	Surface	Prix de vente cible d'un logement vacant	Prix de vente minimum d'un logement vacant	Prix de vente aux locataires occupants	Estimation du bien
382LAA0001	L3	70 m ²	180 000 €	153 000 €	144 000 €	185 000 €
382LAA0002	L2	59 m ²	160 000 €	136 000 €	-	165 000 €
382LAA0003	L4	85 m ²	205 000 €	174 250 €	164 000 €	212 000 €
382LAA0004	L3	74 m ²	185 000 €	157 250 €	148 000 €	196 000 €
382LAA0101	L4	85 m ²	205 000 €	174 250 €	164 000 €	212 000 €
382LAA0102	L3	74 m ²	185 000 €	157 250 €	148 000 €	196 000 €
382LAA0103	L4	85 m ²	205 000 €	174 250 €	164 000 €	212 000 €
382LAA0104	L3	74 m ²	185 000 €	157 250 €	-	196 000 €
382LAA0201	L4	85 m ²	205 000 €	174 250 €	164 000 €	212 000 €
382LAA0202	L3	74 m ²	185 000 €	157 250 €	148 000 €	196 000 €
382LAA0203	L4	85 m ²	205 000 €	174 250 €	164 000 €	212 000 €
382LAA0204	L3	74 m ²	185 000 €	157 250 €	148 000 €	196 000 €
382LAB0001	L3	70 m ²	185 000 €	157 250 €	-	186 000 €
382LAB0002	L2	59 m ²	160 000 €	136 000 €	-	165 000 €
382LAB0003	L4	85 m ²	205 000 €	174 250 €	-	212 000 €
382LAB0004	L3	74 m ²	185 000 €	157 250 €	148 000 €	196 000 €
382LAB0101	L4	85 m ²	205 000 €	174 250 €	-	212 000 €
382LAB0102	L3	74 m ²	185 000 €	157 250 €	-	196 000 €
382LAB0103	L4	85 m ²	205 000 €	174 250 €	164 000 €	212 000 €
382LAB0104	L3	74 m ²	185 000 €	157 250 €	-	196 000 €
382LAB0201	L4	85 m ²	205 000 €	174 250 €	164 000 €	212 000 €
382LAB0202	L3	74 m ²	185 000 €	157 250 €	148 000 €	196 000 €
382LAB0203	L4	85 m ²	205 000 €	174 250 €	-	212 000 €
382LAB0204	L3	74 m ²	185 000 €	157 250 €	148 000 €	196 000 €

CONSIDERANT que les prix indiqués incluent, pour chaque logement, une cave d'une de 500 € et un emplacement de parking extérieur d'une valeur de 2 500 € ;

CONSIDERANT qu'il est possible d'acquérir un garage en supplément pour un prix de 5 000 € l'unité ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE l'aliénation des 24 logements du programme 33 bis et 33 ter, rue Gambetta à Gretz-Armainvilliers ;

ARTICLE 2 : AUTORISE tout acte de cession des lots aux conditions de la grille de prix de vente proposée ci-dessus ;

ARTICLE 3 : AUTORISE le Directeur général d'HABITAT 77 ou toute autre personne ayant délégation à donner pouvoir avec faculté de substitution à l'étude notariale de Maître Nicolas GUENOT, notaire à Melun ou à tous collaborateurs, pour la signature des actes authentiques de cession du bien susvisé ;

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 «Télérécours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-1	Direction des affaires juridiques	AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE PAR-DEVANT LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN, DANS LE CADRE DU LITIGE OPPOSANT HABITAT 77 A SON ASSUREUR DOMMAGES-OUVRAGE ET AUX CONSTRUCTEURS DE L'OUVRAGE DU PARC CORBRION, SIS RUE MARCEL PAUL A MITRY-MORY, ET A LEURS ASSUREURS	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 30-2022

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en son article R 421-16, 10 °, modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 et R 421-18 alinéa 4 ;

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'en vertu de cette délibération le Bureau a la compétence d'autoriser le Directeur général à ester en justice ;

CONSIDERANT que l'Office a fait construire un ensemble immobilier sis rue Marcel Paul à Mitry-Mory, « Le Parc Corbrion » comprenant 16 bâtiments indépendants regroupant 105 logements sociaux locatifs au début des années 2010 ;

CONSIDERANT que le marché de travaux initial, notifié à Demathieu & Bard en 2011, pour un montant de 12 M €uros HT, soit 15 M €uros TTC, a fait l'objet d'une trentaine d'acte de sous-traitance ;

CONSIDERANT que les travaux ont été achevés en 2014 ;

CONSIDERANT que, depuis l'emménagement des bâtiments nombre de désordres sont apparus, notamment :

- Pannes récurrentes des chaudières,
- Fuites importantes dans les chaufferies,
- Corrosion des tuyauteries notamment pour les tuyauteries de gaz naturel,
- Contre-pentes des tubes de fumées,
- Entartrage des corps de chauffe,
- Embouage des installations de chauffage,
- Surchauffe dans certains bâtiments,
- Sous-chauffe dans d'autres,
- Coupure d'eau chaude sanitaire,
- Adoucisseurs d'eau en panne,
- Installations solaires à l'arrêt,
- Sondes de température extérieure mal placées,
- Remplissage intempestif des installations de chauffage,
- Etc ;

CONSIDERANT qu'au surplus, ont été constatés :

- Des infiltrations d'eau importantes visibles dans les 16 bâtiments (plafonds des appartements floqués ou troués, plaques de plâtre qui tombent),
- Des problèmes de bardages des bâtiments : des planches extérieures se tordent sous l'effet des intempéries, les clous de fixation s'arrachent de leurs supports, certaines planches de bardage pourraient se décrocher et tomber au sol ;

CONSIDERANT qu'en juillet 2017, HABITAT 77 a saisi le Tribunal Administratif de MELUN d'une procédure en référé-expertise suite à ces malfaçons ;

CONSIDERANT qu'un expert judiciaire a été désigné en février 2018, dont la mission consistait à :

- « Se rendre sur les lieux sans délai, d'entendre tous sachants,
- De décrire la nature et l'étendue des désordres relatifs au chauffage, à l'eau chaude sanitaire et aux infiltrations affectant les locaux de l'ensemble immobilier de l'office [...], en précisant la date de leur apparition,
- De donner tous les éléments utiles d'appréciation sur la ou les causes des désordres constatés en précisant si ces derniers sont imputables à un vice de conception, à un défaut de surveillance ou à des fautes d'exécution, ou encore à toute autre cause, et, dans le cas de causes multiples, en

indiquant la part d'imputabilité à chacune d'elles,

- *De fournir au juge les éléments permettant d'apprécier l'étendue des préjudices et notamment une évaluation sommaire du coût des travaux nécessaires à réparer les désordres,*
- *De donner tous les éléments utiles d'appréciation sur les responsabilités encourues et les préjudices subis,*
- *De donner son avis sur la conformité de l'installation aux règles de l'art et aux prescriptions techniques applicables dans ce domaine,*
- *De tenter de concilier les parties et d'informer le tribunal avant le dépôt du rapport des résultats de cette mission, en application des dispositions de l'article R 621-7-2 du code de la justice administrative » ;*

CONSIDERANT que, de septembre 2018 à août 2020, plusieurs ordonnances ont été rendues par le Tribunal Administratif, soit pour mettre en cause des parties qui ne l'étaient pas initialement soit étendre la mission de l'expert, notamment à l'ensemble des logements et aux bardages ;

CONSIDERANT qu'au final, plus de 20 parties ont été appelées à l'instance : maîtres d'œuvre, entrepreneurs, compagnies d'assurance de chacun ;

CONSIDERANT qu'en date du 28 juin 2021, l'expert judiciaire a déposé son rapport au Tribunal Administratif de MELUN ;

CONSIDERANT que, dans son rapport, l'expert chiffre les travaux de réparation et les préjudices subis par HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que, dès lors, les services d'HABITAT 77 se sont rapprochés des parties adverses afin de régler le litige à l'amiable, via leurs conseils réciproques ;

CONSIDERANT que, dans l'hypothèse où cette procédure amiable n'aboutirait pas dans des délais raisonnables, il convient, dans l'intérêt d'HABITAT 77 et des locataires que l'Office représentent, que le Directeur général soit habilité à ester en justice par-devant la juridiction administrative, aux fins d'engager un référé provision et un recours au fond à l'encontre de l'assureur dommages-ouvrage de l'opération et, au besoin, des constructeurs de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil et de leurs assureurs respectifs ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur général à ester en justice par-devant la juridiction administrative dans le cadre du litige opposant HABITAT 77 à son assureur dommages-ouvrage et aux constructeurs de l'ensemble immobilier du Parc Corbrion sis rue Marcel Paul, à Mitry-Mory, et à leurs assureurs ;

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

La séance est levée à 14 heures 12.


Le Président,
Denis JULLEMIER