

Melun, le 20 juin 2022

ÉTAT DES DÉCISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 juin 2022

Le 20 juin 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 présents les Administrateurs :

Monsieur Denis JULLEMIER ;
Monsieur Thierry CERRI ;
Monsieur Jean MEPANDY ;
Monsieur Michel GONORD ;
Monsieur Philippe PELLUET ;

Était représenté :

Madame Béatrice BOCH donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER ;

Était absent :

Monsieur Artur Jorge BRAS ;

A titre consultatif, étaient présents :

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général ;
Monsieur David PONCET-BASTIDE, Directeur des Affaires Juridiques ;
Madame Pauline VIGUIER, Directrice des Affaires Générales, Communication et Innovation ;
Monsieur Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise d'ouvrage (points 2-1 et 2-2) ;
Madame Ingrid BERTIER, Secrétaire de séance ;

Le Bureau du Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative	7
Présents	5
Représentée	1
Non représenté	1
Total	7

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

ORDRE DU JOUR :

LES DÉCISIONS :

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DU BUREAU DU 23 MAI 2022	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 44-2022

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 23 mai 2022 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 23 mai 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 Maîtrise d'Ouvrage	DELIBERATION MODIFICATIVE DE LA DELIBERATION N° 134-2018 DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 JUIN 2018 - CONSTRUCTION DE 20 LOGEMENTS LOCATIFS ET D'UNE CELLULE COMMERCIALE - 75 RUE DE SOMMEVILLE A COMBS-LA-VILLE.	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 45-2022

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 ;

VU les délibérations du Bureau du Conseil d'Administration, n° 68-2014 du 8 septembre 2014, d'une part, et n° 87-2015 du 28 septembre 2015, approuvant l'acquisition du terrain et le lancement des études pour la réalisation de 20 logements locatifs sociaux et d'une cellule commerciale situés 75 rue de Sommeville à Combs-la-Ville ;

VU la délibération du Bureau du Conseil d'Administration, n°21-2017 du 6 mars 2017, autorisant la consultation des intervenants techniques et des entreprises nécessaires à la réalisation de l'opération, malgré le recours contentieux au permis de construire ;

VU l'annulation du permis de construire prononcée par le Tribunal Administratif de Melun ;

VU la délibération n°134-2018 du 13 juin 2018, par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration, a autorisé la modification du projet par l'architecte avec la création d'un niveau de sous-sol pour les stationnements et le lancement des consultations d'usage pour la réalisation de l'opération ;

CONSIDERANT les caractéristiques du projet, comme suit :

- 14 logements de type PLUS ;
- 6 logements de type PLAI ;
- 1 cellule d'activités d'une surface commerciale de 91 m² pour une mise en location (activité pressentie : Libraire).

Au total, la surface utile des logements est de 1193 m² ;

CONSIDERANT que la consultation des entreprises a été lancée en mars 2020 sous le contexte sanitaire du COVID 19 et que l'ordre de service de démarrage des travaux a pu être établi le 29 mars 2021 avec une période de deux mois de préparation de chantier ;

CONSIDERANT que les travaux ont débuté en juin 2021 mais qu'une problématique de pollution des sols a été rencontrée lors des travaux de terrassement (présence d'hydrocarbures dans le sous-sol) ; des travaux supplémentaires ont été validés pour un montant de 107 472 € HT et le planning travaux a été décalé d'un mois ;

CONSIDERANT que la livraison des 20 logements est ainsi prévue pour le 1^{er} trimestre 2023 ;

CONSIDERANT qu'il est opportun d'établir une mise à jour des dépenses subséquentes au contexte économique, sanitaire et imprévus de chantier. Ainsi, le coût de construction du bâtiment a augmenté de la manière suivante :

- Création d'un parking en sous-sol imposé par le recours des voisins. Cette nouvelle configuration respecte le PLU en vigueur ;
- Dépollution des sols aux hydrocarbures détectée en phase terrassement ;
- Fourniture et pose de conteneurs enterrés pour le traitement des déchets ménagers des locataires imposés par la mairie ;
- Inflation des matériaux de construction due à la crise sanitaire puis le conflit entre l'Ukraine et la Russie ;

CONSIDERANT que le coût de cette augmentation fait monter le prix de revient total à 3 887 550 € HT, soit 16 % d'augmentation par rapport au prix de revient prévisionnel de 2018 évalué à 3 256 069 € HT ;

CONSIDERANT que, pour financer cette augmentation, la part de prêt CDC sera plus importante et le plan de financement se décomposera de la manière suivante :

- Subventions, pour un total de 216 629 €
 - Agrément et subventions principales de l'Etat : **65 000 €**
(renouvelés le 21/12/2017 par la DDT)
 - Prime spécifique d'insertion de **45 000 €**
 - Région : La subvention du Conseil Régional est de **106 629 €**

- Prêts :
 - CDC : Accord de principe à demander pour un total de **2 573 681€**
 - ACTION LOGEMENT pour un total de **758 000 €**

- Fonds propres : **394 257 €**
- Recettes locatives (valeurs 12 février 2021)
 - PLUS : 7,44 € / m² de SU - Jardins entre 20 m² et 60 m² : 15 € / mois
 - PLAI : 6,61 € / m² de SU - Jardins supérieurs à 60 m² : 20 € / mois
 - Cellule d'Activité : 11,50 € / m²
 - Place de stationnement couverte : 25 € / mois ;

CONSIDERANT que le calendrier prévisionnel est le suivant :

- 1^{er} trimestre 2021 : Ordre de service de démarrage des travaux,
- 1^{er} trimestre 2023 : Livraison ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : VALIDE la mise à jour du prix de revient et les financements prévisionnels ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur général ou toute personne ayant délégation de signature, à signer les actes juridiques et financiers afférant à ce programme de construction ;

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
2-2	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	ACQUISITION EN VEFA DE 15 logements SOCIAUX AUPRES DU PROMOTEUR GREEN CITY IMMOBILIER SIS 9 AVENUE DE LA REPUBLIQUE A COMBS LA VILLE	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 46-2022

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 que la commune de Combs-la-Ville fait partie de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, située à 28 Km au sud-est de Paris et à un peu plus de 16 Km au Nord de Melun, et qu'HABITAT 77 est déjà présent sur cette commune qui retient l'intérêt de la Direction Clientèle ;

CONSIDERANT que le promoteur Green City Immobilier nous a contacté suite à une demande de la Ville qui souhaitait que soit intégré une part de logements sociaux dans le projet immobilier situés au 9 avenue de la République ;

CONSIDERANT que le projet proposé par GREEN CITY IMMOBILIER prévoit un ensemble immobilier de 55 logements collectifs, répartis comme suit :

- Bâtiment A : 15 logements sociaux
- Bâtiment B : 22 logements en accession
- Bâtiment C : 18 logements en accession

CONSIDERANT que le projet est réparti sur 5 parcelles constituant une assise foncière de 3586 m², transversale entre l'avenue de la République et l'allée du Bel Air ; qu'il répondra aux exigences du label NF Habitat avec une sortie thermique minima RT 2012 – 10%, et que le bâtiment A comportera 15 logements en R+3 ainsi que 18 places de stationnement aérien dont 3 réservées aux visiteurs ;

CONSIDERANT les typologies envisagées :

T2	T3	T4	TOTAL
4	9	2	15

CONSIDERANT que le prix d'acquisition négocié est de **3 100 € HT/m²_{SHAB}**, soit **2 824 100 € HT** pour une surface habitable prévisionnelle de **911 m²** ; que le prix de revient prévisionnel global de l'opération est de **2 905 675 € HT**, soit **3 156 182 € TTC** (TVA LASM 5.5% et 10%) ;

CONSIDERANT que l'opération sera conventionnée : PLUS (60% soit 9 logements) et PLAI (40% soit 6 logements) tel que défini par le droit commun ;

CONSIDERANT que les loyers applicables (valeur Décembre 2021, Zone 1, par m²_{SU}) sont :

- PLAI : 6,87 €
- PLUS : 7,61 €
- Stationnements extérieurs : 20,00 €

CONSIDERANT le plan de financement prévisionnel de l'opération, savoir :

Subventions Etat	63 600 €
Subventions Région IDF (7 000 €/PLAI, 5 000 €/PLUS)	87 000 €
Action Logement	58 500 €
Prêts CDC Travaux et Foncier	2 181 460 €
Action Logements	450 000 €
Fonds propres (10%)	315 622 €

CONSIDERANT que l'opération est équilibrée de la 1^{ère} à la 43^{ème} année en trésorerie cumulée qui aura un déficit de 4 224 € avant d'être largement bénéficiaire les années suivantes ;

CONSIDERANT le calendrier prévisionnel :

- Permis de Construire obtenu : 21/03/2022
- Signature du contrat de réservation : Juillet / Août 2022
- Achat terrain : Octobre 2022
- Signature Acte Authentique : fin 2022
- Démarrage des travaux : Décembre 2022
- Livraison prévisionnelle : Mars 2025

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE l'acquisition en VEFA de 15 logements sociaux pour un prix de 3 100€/m² de surface habitable ;

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 signer les actes juridiques et financiers afférant à cette opération d'acquisition ;

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 des Affaires Juridiques	PRECONTENTIEUX LOCATIF - AUTORISATION DE SIGNATURE D'UNE TRANSACTION AVEC M. SEBASTIEN RICHARD	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 47-2022

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 ;

VU l'article 2044 du code civil,

VU l'article 1719 du code civil,

VU le projet de protocole transactionnel entre HABITAT 77 et monsieur Sébastien RICHARD ;

CONSIDERANT qu'aux termes d'un bail conclu le 24 octobre 2011, Monsieur Sébastien RICHARD a pris à bail un logement social appartenant à HABITAT 77 situé 5 allée Georges Braque à Champs-sur-Marne ;

CONSIDERANT que, le 1^{er} juin 2019, M. RICHARD a été victime d'un dégât des eaux touchant l'une des chambres et la salle-de-bain du logement ;

CONSIDERANT que l'expert désigné par les assureurs a estimé la perte de jouissance des deux pièces concernées à la somme de 1 315,12 euros, en retenant l'hypothèse d'une remise en état au mois de juin 2021.

CONSIDERANT que ce sinistre n'a pu être résolu dans ce délai et que le logement n'a pu être remis en état qu'au mois de janvier 2022 ;

CONSIDERANT que M. RICHARD a sollicité la révision de l'estimation établie par l'expert, avec laquelle il était par ailleurs en désaccord ;

CONSIDERANT que la responsabilité d'HABITAT 77 est susceptible d'être engagée, même sans faute ;

CONSIDERANT qu'à l'issue des discussions avec l'avocate de M. RICHARD, ce dernier s'est déclaré prêt à mettre fin à ce litige, moyennant le versement d'une somme forfaitaire de 2 500 euros par HABITAT 77, à titre d'indemnisation intégrale de ses préjudices ;

CONSIDERANT qu'il sera difficile de s'exonérer du paiement de dommages et intérêts au titre du préjudice de jouissance ;

CONSIDERANT de plus, que la défense des intérêts d'HABITAT 77 auprès des juridictions civiles est susceptible de générer des frais significatifs, qui risquent d'avoisiner les sommes en jeu ;

CONSIDERANT enfin qu'HABITAT 77 a d'ores et déjà été partiellement indemnisé par son assureur, de sorte que le montant à déboursier est en réalité moindre ;

CONSIDERANT dès lors, que l'accord envisagé se révèle conforme aux intérêts d'HABITAT 77 ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur général d'HABITAT 77 et, à défaut, son suppléant, à conclure avec Monsieur Sébastien RICHARD la transaction ci-annexée ;

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>
3-2	Direction des Affaires Juridiques	AUTORISATION DE SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE SERVITUDE INSTITUEE AU PROFIT DU SYNDICAT DES EAUX D'ILE-DE-FRANCE (SEDIF) SUR LES PARCELLES CADASTREES AE 207 SISE RUE NORMANDIE NIEMEN ET AE 309 SISE RUE NORMANDIE NIEMEN ET RUE DE L'ALPHABET SUR LA COMMUNE DE VILLEPARISIS	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 48-2022

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 que le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) est chargé du service public de production et de distribution de l'eau potable sur le territoire de diverses communes d'Ile-de-France parmi lesquelles la commune de Villeparisis. A ce titre, il y est propriétaire de canalisations et d'ouvrages divers, pour lesquels il doit disposer des conventions correspondantes ;

CONSIDERANT que plusieurs canalisations de 100 mm de diamètre intérieur ont été posées en 1963 et 1973 afin d'assurer l'alimentation en eau potable de plusieurs résidences situées à Villeparisis appartenant à HABITAT 77 ;

CONSIDERANT qu'en outre, dans le cadre du maintien en état de son patrimoine, le SEDIF envisage de renouveler certaines de ces canalisations situées rue de l'Alphabet et rue Normandie-Niemen ;

CONSIDERANT qu'ainsi, la présence de ces canalisations d'eau potable du SEDIF, dans le sous-sol de parcelles appartenant à HABITAT 77 doit faire l'objet d'une servitude ;

CONSIDERANT qu'il s'agit d'une servitude conventionnelle établie d'un commun accord entre l'Office et le SEDIF ;

CONSIDERANT qu'au surplus, le SEDIF a délégué à Veolia Eau d'Ile-de-France, dans le cadre d'un contrat de délégation du service public de production et de distribution d'eau potable jusqu'au 31 décembre 2023 ;

CONSIDERANT que c'est donc Veolia qui assurera l'application des dispositions de la convention. Cependant, cette dernière continuera de s'appliquer quel que soit l'opérateur en charge de l'exploitation du service public de production et de distribution de l'eau potable ;

CONSIDERANT que, dans le cas où Veolia Eau d'Ile-de-France ne serait plus gestionnaire délégué du SEDIF, le SEDIF pourra lui substituer un nouvel opérateur ;

CONSIDERANT que le SEDIF et l'Office se sont rapprochés pour définir la nature des obligations réciproques liées à la présence de cette installation d'intérêt général ;

CONSIDERANT que la convention a pour objet :

- La constitution d'une servitude de passage de canalisations au profit du SEDIF afin notamment de déterminer les modalités d'occupation des propriétés désignées par le SEDIF pour les besoins du service public d'eau potable,
- définir les conditions d'intervention du SEDIF et des personnes qu'il aura mandatées, pour l'exécution des travaux nécessaires à l'installation, l'exploitation, la surveillance, l'entretien, le renforcement, la réparation, le remplacement, l'enlèvement de tout ou partie des ouvrages et de leurs accessoires ;

CONSIDERANT que, pour les ouvrages situés dans le sous-sol de la parcelle cadastrée section AE numéro 207, il est procédé au renouvellement et régularisation de la présence de canalisations de 100 mm de diamètre intérieur, situées Avenue de Normandie Niemen à Villeparisis (surface grevée par la convention 1485 m²) ;

CONSIDERANT que, pour les ouvrages situés dans le sous-sol de la parcelle cadastrée section AE numéro 309, renouvellement et régularisation de la présence de canalisations de 100 mm de diamètres intérieurs, situées Avenue de Normandie Niemen à Villeparisis (surface grevée par la convention 1707 m²) ;

CONSIDERANT que l'occupation est consentie au SEDIF à titre gratuit ;

CONSIDERANT qu'elle prend effet à compter du jour de sa signature et est conclue pour la durée de vie des ouvrages faisant l'objet de la convention, ou de tous autres ouvrages utiles au service public de l'eau, qui pourraient leur être substitués ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur Général à signer la convention (et avenant(s) éventuels) à passer avec le Syndicat des Eaux d'Ile de France relative à la constitution d'une servitude de passage de canalisations ayant pour objet de déterminer les modalités d'occupation, définir les conditions d'intervention du SEDIF et des personnes qu'il aura mandatées, pour l'exécution des travaux nécessaires à l'installation, l'exploitation, la surveillance, l'entretien, le renforcement, la réparation, le remplacement, l'enlèvement de tout ou partie des ouvrages et de leurs accessoires.

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-3	Direction des Affaires Juridiques	PRECONTENTIEUX LOCATIF - AUTORISATION DE SIGNATURE D'UNE TRANSACTION AVEC M. SEBASTIEN RICHARD	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 49-2022

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 ;

VU l'article 2044 du code civil,

VU l'article 1719 du code civil,

VU le projet de transaction entre HABITAT 77 et madame Viviane TALLEMET ;

CONSIDERANT qu'aux termes d'un bail conclu le 21 novembre 1997, Madame Viviane TALLEMET a pris à bail un logement social appartenant à HABITAT 77 situé 6 rue Emile Blanchet à Dampmart ;

CONSIDERANT que, le 5 février 2022, une panne a affecté le ballon d'eau chaude du logement occupé par Mme TALLEMET ;

CONSIDERANT que la société chargée de la maintenance de cet équipement n'a pu procéder aux réparations que le 13 avril 2022 ;

CONSIDERANT qu'entre temps, Mme TALLEMET a saisi le juge du contentieux et de la protection de Lagny-sur-Marne ;

CONSIDERANT que la responsabilité d'HABITAT 77 est susceptible d'être engagée, même sans faute ;

CONSIDERANT qu'à l'issue des discussions avec l'avocat de Mme TALLEMET, cette dernière s'est déclarée prête à mettre fin à ce litige, moyennant le versement d'une somme forfaitaire de 1 605,79 euros par HABITAT 77, à titre d'indemnisation intégrale de ses préjudices ;

CONSIDERANT qu'il sera difficile de s'exonérer du paiement de dommages et intérêts au titre du préjudice de jouissance ;

CONSIDERANT de plus, que la défense des intérêts d'HABITAT 77 auprès de la juridiction saisie est susceptible de générer des frais significatifs, qui risquent d'égalier voire de dépasser les sommes en jeu ;

CONSIDERANT dès lors, que l'accord envisagé se révèle conforme aux intérêts d'HABITAT 77 ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur général et, à défaut, son suppléant, à conclure avec Madame Viviane TALLEMET la transaction ci-annexée ;

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-4	Direction des Affaires Juridiques	APPROBATION D'UN AVENANT N°2 AU BAIL A REHABILITATION RELATIF A L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS 3 RUE PASTEUR AVEC LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 50-2022

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 les articles L 252-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;

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 ;

VU la délibération du Bureau du Conseil d'Administration n°80-2021 du 20 septembre 2021, approuvant l'avenant n°1 conclu avec la commune de Saint-Jean-Les-Deux-Jumeaux le 1^{er} juillet, prolongeant d'un an le bail à réhabilitation portant sur un immeuble situé 3 rue Pasteur à Saint-Jean-Les-Deux-Jumeaux ;

VU le projet d'avenant n°2 ;

CONSIDERANT que la commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux est propriétaire d'un ensemble immobilier d'habitation sis 3 rue Pasteur au sein de la commune, sur la parcelle cadastrée AC 55 ;

CONSIDERANT que, par acte authentique du 12 mai 1997, la commune de Saint-Jean-Les-Deux-Jumeaux et HABITAT 77 ont conclu sur ce bien un bail à réhabilitation au sens des articles L.252-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

CONSIDERANT qu'à l'approche du terme du bail, il est toutefois apparu que la restitution des lieux était impossible, les baux consentis aux occupants n'ayant pas été résiliés et la commune ne souhaitant pas devenir leur bailleur et que le bail est arrivé à échéance le 30 juin 2021, sans possibilité de tacite reconduction.

CONSIDERANT que, par un avenant n°1, approuvé par le Bureau du Conseil d'Administration le 20 septembre 2021, ce bail a été prorogé pour une période d'un an à compter du 1^{er} juillet 2021 ;

CONSIDERANT que cette durée d'un an s'est révélée insuffisante pour finaliser la rédaction d'un nouveau bail à réhabilitation ;

CONSIDERANT que les Parties sont en cours de discussion sur la base d'un projet de bail élaboré par le notaire de l'Office ;

CONSIDERANT qu'elles ont donc convenu de proroger à nouveau le bail pour une durée de 6 mois, renouvelable une fois pour 3 mois ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE l'avenant n°2 à conclure avec la commune de Saint-Jean-Les-Deux-Jumeaux à

compter du 1^{er} juillet 2022, prolongeant la durée du bail à réhabilitation portant sur un immeuble situé 3 rue Pasteur à Saint-Jean-Les-Deux-Jumeaux ;

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 25.

Le Président

Denis JULLEMIER



Dossier N° : 9139508
Démarche : Transmission des actes soumis au contrôle de légalité
Organisme : Préfecture 77
Ce dossier est **en construction**.

Historique

Déposé le : mercredi 22 juin 2022 14h24

Identité du demandeur

Email : marches-publics@habitat77.fr
SIRET : 27770001900015
SIRET du siège social : 27770001900015
Dénomination : HABITAT 77 OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE SEINE-ET-MARNE
Forme juridique : Établissement public local à caractère industriel ou commercial
Libellé NAF : Location de logements
Code NAF : 6820A
Date de création : 1 janvier 1958
Effectif (ISPF) : 250 à 499 salariés
Code effectif : 32
Numéro de TVA intracommunautaire : FR49277700019
Adresse : HABITAT 77 OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE SEINE-ET-MARNE
10 AV CHARLES PEGUY
BP 114
77000 MELUN
FRANCE

Formulaire

Avertissement

Ce formulaire ne doit être utilisé que par les communes qui ne sont pas raccordées sous Actes ou Actes budgétaires compte tenu de l'impossibilité pour elles de transmettre en format papier en raison de la situation sanitaire actuelle.

Objet de l'acte

Délibérations

Référence de l'acte

Etat Bureau 20 06 2022

Nom et prénom

Ingrid Bertier

Date de l'acte

20 juin 2022

Nouveau champ Texte

Etat des décisions du Bureau du 20 juin 2022

Adresse électronique

ingrid.bertier@habitat77.fr

Téléphone

01 64 14 11 08

DEPOT DE L'ACTE

Arrondissement

MELUN

Matière

Domaine et patrimoine

Messagerie

Email automatique, mercredi 22 juin 2022 14h24

[Transmission n° 9139508 22/06/2022 Délibérations] Le présent accusé de réception atteste de la validité de la transmission de l'acte Etat Bureau 20 06 2022 au contrôle de légalité de la Préfecture de Seine-et-Marne et lui confère son caractère exécutoire.

Vous devez conserver le courriel de notification du présent accusé de réception, permettant de justifier de la date de transmission de l'acte au 22/06/2022 et de son effet exécutoire.