

Melun, le 19 septembre 2022

ÉTAT DES DÉCISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 septembre 2022

Le 19 septembre 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 ;
Madame Béatrice BOCH ;

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, de la Communication et de l'Innovation ;
Madame Ingrid BERTIER, secrétaire de séance ;
Monsieur Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage (points 2-1 et 2-2) ;
Madame Evelyne MENEZ, Directrice de la Clientèle (points 4-1 à 4-3) ;

Le Bureau du Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative	7
Présents	6
Non représenté	1
Total	6

Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **14h15**.

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 DE LA SEANCE DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 JUIN 2022	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 62-2022

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 20 juin 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 20 juin 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	MODIFICATION DE REPARTITION PLAI/PLUS – ACQUISITION EN VEFA DE 44 LOGEMENTS AUPRES DE LA SOCIETE BOUYGUES A MOISSY-CRAMAYEL (PROJET NPNRU DE RECONSTITUTION DE L'OFFRE SUITE A LA DEMOLITION DE LA RESIDENCE DU PARC) – DELIBERATION MODIFICATIVE A LA DELIBERATION N° 2-2022	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 63-2022

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 la délibération n° 118 du 26 mars 2018 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé la poursuite des démarches dans le cadre du NPNRU de Moissy Cramayel, actant que la démolition des 195 logements de la résidence du Parc est conditionnée à la reconstitution de l'offre au préalable,

VU la délibération n° 2-2022 du 14 février 2022 du Bureau du Conseil d'Administration approuvant un conventionnement à 60% de PLAI soit 27 logements et 40% de PLUS soit 17 logements,

VU l'avis des Domaines sollicité sur cette opération,

CONSIDERANT que l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de Sénart (EPA Sénart) et la ville de Moissy-Cramayel se sont rapprochés d'HABITAT 77 afin d'apporter leur aide dans la recherche de cette reconstitution et que la proposition d'acquisition en VEFA de 44 logements au promoteur BOUYGUES s'inscrit dans cette démarche et complète les acquisitions en VEFA déjà engagées sur la même commune avec les promoteurs Artenova, Capelli et Cogedim, afin de finaliser la reconstitution de l'offre et engager le démarrage du relogement,

CONSIDERANT que la prise en charge par I3F de 26 relogements comporte 12 PLAI ce qui créait un déficit de 2 PLAI au titre du volume global à reconstituer,

CONSIDERANT que, à ce titre, afin de ne pas bloquer l'avancement du projet, il a été décidé de rajouter les 2 PLAI manquant sur l'opération de reconstitution de 44 logements en VEFA avec Bouygues,

CONSIDERANT que l'opération se situe dans l'Eco-Quartier de l'Arboretum de Chanteloup qui représente 2400 logements à terme, soit une augmentation de 1/3 de la population de Moissy-Cramayel,

CONSIDERANT que, dans ce contexte, Bouygues propose à HABITAT 77 une opération de 44 logements en VEFA sur le lot C. Cette opération intégrera également 44 places de stationnement,

CONSIDERANT la typologie des logements, savoir :

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Nombre	7	12	13	10	2	44
En %	16%	27%	30%	23%	4%	100%

CONSIDERANT que la surface habitable est à ce stade du projet de 2 454,98 m² et que des balcons/terrasses d'environ 5 m² devraient être proposées pour les logements,

CONSIDERANT que la performance thermique recherchée sera à minima celle de la RE2020 et l'opération sera certifiée NF Habitat,

CONSIDERANT que le promoteur propose un prix d'acquisition de **2 800 € HT/m²_{Shab}**, soit **6 873 944 € HT** pour une SHAB prévisionnelle de 2 454,98 m²,

CONSIDERANT qu'à titre de comparaison, les VEFA engagées en 2018 sur la même commune ont été négociées entre 2550 €/m² et 2600 €/m² (COGEDIM, 30 logements, 2 600 €/m² ; ARTENOVA, 30 logements, 2 600 €/m² ; CAPELLI, 21 logements, 2 550 €/m²),

CONSIDERANT que le prix de revient prévisionnel global de l'opération est de **7 205 668 € HT soit 7 717 071 € TTC** (TVA LASM 5.5%),

CONSIDERANT que l'opération sera conventionnée à **65% PLAI (29 logements) et 35% PLUS (15 logements)**, tel que défini par le règlement général de l'ANRU et considérant les derniers échanges avec la Communauté d'Agglomération de Grand Paris Sud et les décisions qui en résultent,

CONSIDERANT que le plan de financement prévisionnel de l'opération est :

- Subventions Région IDF (2 000 €/logement) : 88 000 €
- Subventions Etat (12 000 € + 5 400 €/PLAI) 504 600 €
- Prêt PLUS (8 000 €/logt) et PLUS Foncier (20 000 €/logt) 420 000 €
- Prêt PLAI (15 000 /logt) et PLAI Foncier (6 800 €/logt) 632 200 €
- Autres Prêts CDC : 5 562 271 €

Total prêts : 6 614 471 €
- Fonds propres 6.7% : 510 000 €

CONSIDERANT que les réservataires sont :

- État/Préfecture 13 logements (30%)
- Ville (Garantie d'emprunt) 9 logements (20%)
- Région 2 logements (5% SU)
- Action Logement 5 logements ANRU (14%)
- Habitat 77 15 logements (31%)

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

- PLUS : 7.72 €
- PLAI : 6.97 €
- Stationnements extérieurs (44) : 12 €

CONSIDERANT que le marché locatif privé sur la commune de Moissy-Cramayel se situe entre 14€ et 17€/m²_{SHAB} Hors Charges,

CONSIDERANT que l'opération est équilibrée au prix proposé de 2 800 €/m² avec l'intégration de 6.7% de fonds propres,

CONSIDERANT le calendrier prévisionnel :

- Signature d'un contrat de réservation : 2e trim 2022
- Signature de la VEFA : 4^e trim 2022
- Délai de travaux : 24 mois
- Livraison prévisionnelle : 1^{er} trim 2025

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 de 44 logements pour un prix de 2 800 € HT / m²_{SHAB}, soit pour 2 454.98 m² de SHAB prévisionnelle, 6 873 944 € HT, la conformité avec l'avis des Domaines étant validée,

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 le contrat de réservation et toutes les pièces s'y rapportant, à déposer les financements auprès de la DDT, la Région Ile de France, Action Logement et demander les garanties d'emprunt.

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
2-2	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	MODIFICATION DE LA DELIBERATION N°46-2014 - CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS AINSI QU'UNE REHABILITATION ET EXTENSION D'UN LOGEMENT ET D'UNE SURFACE COMMERCIALE AU VAUDOUE	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 64-2022

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 la délibération n°46-2014 du 23 juin 2014, par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé le projet de construction de 8 logements et la réhabilitation d'un logement et d'une surface commerciale situés, rue des templiers au Vaudoué ;

CONSIDERANT que l'ex OPAC du Pays de Fontainebleau a signé en février 2004 avec la commune, un bail à construction pour un corps de ferme situé 30 rue des Templiers au Vaudoué ;

CONSIDERANT que HABITAT 77 a renouvelé ce bail à construction en avril 2016, pour une durée de 55 ans et a obtenu un permis en décembre 2015, prévoyant un projet de construction de 8 logements neufs et la réhabilitation du corps de ferme existant en une surface commerciale au rez-de-chaussée et un logement à l'étage ;

CONSIDERANT qu'en 2020, après plusieurs réunions de travail entre la mairie du Vaudoué et HABITAT 77, il a été convenu d'ajuster le projet pour répondre au plus près aux besoins des riverains et de la commune notamment concernant d'une part, l'agrandissement de la surface commerciale, et d'autre part, de la surface des logements neufs induisant de ce fait une diminution de leur nombre ;

CONSIDERANT que, pour ce faire il a été négocié l'annulation du bail à construire au profit d'une vente du terrain afin de réduire le projet initial de 8 logements LLS à 4 pavillons individuels en accession sociale ou en LLI (Logement Locatif Intermédiaire) ainsi que la réhabilitation de la bâtisse avec l'agrandissement de la surface commerciale et d'un logement LLI ;

CONSIDERANT que, situé à proximité de l'A6, en bordure du 77 et du 91, entouré au nord et à l'est par la forêt de Fontainebleau, le village du Vaudoué fait partie du Parc Naturel Régional du Gâtinais et adhère à sa charte de préservation et développement durable raisonné. La commune compte 729 habitants en 2018 ;

CONSIDERANT que le terrain est situé au cœur du village, proche de la mairie et a pour objectif de développer l'activité commerciale du centre du village et de recevoir des familles avec enfants pour pérenniser l'école communale ;

CONSIDERANT qu'il est aux portes de la forêt de Fontainebleau et bénéficie d'une proximité de l'autoroute A6, sis 30 rue des Templiers, sur la parcelle cadastrée AB 676 d'une contenance de 1 716 m² ;

CONSIDERANT que le site est soumis à l'avis de l'ABF dû à la présence de caves voutées et d'une lucarne à la capucine qui date de la fin du 18ème siècle ;

CONSIDERANT que le projet de réhabilitation comprend une surface habitable de 149 m² ;

CONSIDERANT que deux options sont envisagées pour ce projet, l'une prévoit la réhabilitation directe de la bâtisse, l'autre une démolition complète ou partielle de l'existant avec un réemploi des matériaux pour les futures constructions ;

CONSIDERANT que ces deux options seront étudiées par l'équipe de maîtrise d'œuvre et l'option la plus rentable financièrement sera retenue ;

CONSIDERANT que l'objectif du projet est de réhabiliter la bâtisse existante ou de la reconstruire en lieu et place avec la reconstruction de l'extension à l'arrière ayant été démolie précédemment ;

CONSIDERANT que le rez-de-chaussée est destiné à accueillir une surface commerciale et à l'étage un

logement locatif de type T4/T5 ;

CONSIDERANT que l'activité commerciale pressentie s'oriente vers un type café/restaurant est afin de créer de l'animation à la place de village, mais d'autres possibilités seront également étudiées.

CONSIDERANT que le projet de construction comprend : la construction de pavillons de type longère, 4 T5 d'environ 100 m² chacun, la SDP (surface de plancher) constructible pouvant aller jusqu'à 586 m², 8 places de stationnements seront implantées à l'arrière du terrain ;

CONSIDERANT que l'ensemble des constructions formera une copropriété ayant en gestion commune les parties communes extérieures, le parking et le portail ;

CONSIDERANT que la répartition du projet prévoit initialement 4 logements en accession et 1 en LLI mais vu le contexte économique actuel une option avec 5 logements en LLI est envisagée ;

CONSIDERANT que le coût du foncier a été négocié avec la mairie à 150 000 € et que le coût travaux prévisionnel de l'opération est d'environ 1 800 €/m² SHAB pour une surface habitable prévisionnelle de 480 m², soit au total environ 864 000 € HT ;

CONSIDERANT que le coût de la réhabilitation est estimé à environ 300 000 € HT ;

CONSIDERANT que l'option 1 correspond à 4 pavillons en accession sociale, au taux de TVA à 5.5 %, pour un prix de vente proposé de :

- Logement : 2 847€ TTC / m²_{SHAB}
- Soit un prix de vente moyen de 341 640 €/TTC

CONSIDERANT que le prix de revient prévisionnel total de l'opération est de 1 253 650 € HT ;

CONSIDERANT que l'opération est entièrement payée en fonds propres mais aussitôt remboursée par les futurs acquéreurs ;

CONSIDERANT que la marge dégagée est de 3.32 %, soit 43 959 € HT pour un chiffre d'affaires estimé à 1 533 761 € HT ;

CONSIDERANT que le prix de revient prévisionnel global de l'opération est de 1 253 650 € HT, soit 1 480 205€ TTC (TVA LASM 5.5% et 10%) ;

CONSIDERANT que, concernant le commerce et le logement LLI, le budget global de la réhabilitation est fixé à 300.000 € maximum en partie financé par le bénéfice de la vente en accession ainsi que de l'exploitation de la bâtisse (commerce + LLI) ;

CONSIDERANT que, pour la surface commerciale, 3 types d'exploitation sont envisagés : bail commercial, bail emphytéotique ou vente ;

CONSIDERANT que, concernant le logement locatif social, l'office partira sur un Logement Locatif Intermédiaire avec un loyer applicable de 9.17 € par m²_{SU}. (Valeur janvier 2021, Zone B2) ;

CONSIDERANT que l'option 2 correspond à 5 LLI et un commerce, le prix de revient prévisionnel global de l'opération est de 1 181 915,13 € HT, soit 1 300 107 € TTC (TVA LASM 10%) ;

CONSIDERANT que les loyers applicables (valeur janvier 2021, Zone B1, par m²_{SU}) seraient :

- LLI : 9.17 €
- Stationnements extérieurs : 12.00 €

CONSIDERANT que le plan de financement prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Prêts CDC Travaux et Foncier 1 170 096 €
- Fonds propres (10%) 130 011 €

CONSIDERANT que l'opération est équilibrée dès la 1^{ère} année ;

CONSIDERANT que le choix du type de vente ou du type exploitation sera fait en fonction de l'équilibre financier de l'opération et que les circonstances économiques actuelles ne permettent pas de garantir un prix de revient fixe, le projet devra être adapté en conséquence

CONSIDERANT le calendrier prévisionnel suivant :

- Signature promesse d'achat : septembre 2022

- Appel d'offre MOE : septembre 2022
- Sélection MOE : décembre 2022
- Dépôt de PC : juin 2023
- Début des travaux : mai 2023
- Livraison : premier semestre 2025 ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le programme de construction de 4 logements ainsi que la réhabilitation et extension d'un logement et d'une surface commerciale en accession sociale ou en LLI en fonction du contexte économique ;

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 l'achat du terrain pour un prix de 150.000€ et le lancement des consultations d'usage pour la désignation des intervenants techniques et des entreprises nécessaires à l'opération ;

ARTICLE 4 : 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 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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
3-1	Direction des Affaires Juridiques	AUTORISATION DE SIGNATURE D'UNE TRANSACTION AVEC LES EPOUX BICHKOU	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 65-2022

VU l'article R. 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

VU la délibération du Conseil d'administration d'HABITAT 77 n°69-2021 du 13 juillet 2021, par laquelle ce dernier a délégué au Bureau la compétence d'autoriser les transactions ;

CONSIDERANT qu'aux termes d'un bail conclu le 8 juillet 2019, Monsieur Abdelkrim BICHKOU et Mme Elodie BICHKOU ont pris à bail un logement social appartenant à HABITAT 77 situé 253 allée de Busteni à Moissy-Cramayel ;

CONSIDERANT que, en 2019, les époux BICHKOU ont été victimes de désordres liés à l'humidité ;

CONSIDERANT que le logement n'a pu être remis en état qu'après le départ des locataires des lieux ;

CONSIDERANT que les époux BICHKOU affirment également avoir subi d'autres troubles de jouissance, liés notamment à leurs voisins ;

CONSIDERANT qu'à ce titre, les époux BICHKOU ont sollicité le versement de l'indemnisation de leurs préjudices de jouissance ;

CONSIDERANT que la réalité des désordres techniques n'est pas contestée et que la responsabilité d'HABITAT 77 est susceptible d'être engagée, même sans faute ;

CONSIDERANT qu'à l'issue des discussions avec les époux BICHKOU et leur avocat, ces derniers se sont déclarés prêts à mettre fin au litige et à renoncer à toute instance ou action, moyennant la remise de leur dette locative de 774,12 euros et le versement d'une somme forfaitaire de 695 euros par HABITAT 77, à titre d'indemnisation intégrale de ses préjudices ;

CONSIDERANT que le préjudice de jouissance n'est pas contestable, tandis que la défense des intérêts d'HABITAT 77 auprès des juridictions civiles est susceptible de générer des frais significatifs, qui risquent de dépasser les sommes en jeu ;

CONSIDERANT dès lors, que l'accord envisagé, dont le projet est joint au rapport, se révèle conforme aux intérêts d'HABITAT 77 ;

VU le projet de protocole transactionnel ci-annexé ;

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 Monsieur Abdelkrim BICHKOU et Mme Elodie BICHKOU 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
4-1	Direction de la Clientèle	COMMERCIALISATION D'UN IMMEUBLE NEUF – ACTUALISATION DES PRIX DE VENTE DU PROGRAMME SITUE COURS DE L'ARCHE GUEDON ET RUE DU BEL AIR A TORCY : <i>Les Jardins de Bel Air</i>	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 66-2022

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 la délibération du 13 juillet 2021, par laquelle le Conseil d'Administration d'HABITAT 77 a autorisé la commercialisation du programme composé de 51 logements ;

CONSIDERANT que deux options étaient envisagées : soit la commercialisation de 38 logements en accession sociale et la location de 13 logements PLS, soit la commercialisation en accession sociale des 51 logements ;

CONSIDERANT qu'un permis de construire modificatif a été déposé pour porter l'opération à 52 logements ;

CONSIDERANT que l'opération s'appelle désormais « *les Jardins de Bel Air* » ;

CONSIDERANT que le prix maximum de vente autorisé en 2022 est de 3 861 € HT / M² de surface utile ;

CONSIDERANT qu'il est proposé l'actualisation des prix de ventes suivants pour les lots mis en vente comme suit :

Logement	Etage	Type	Surface Habitable	Balcon	Terrasse	Jardin	Prix de vente maximum HT hors jardin
1	RDC	2P	44,82		14,49	22,50	190 424 €
2	RDC	2P	59,54		12,49	68,18	247 258 €
3	RDC	2P	43,87		13,47	57,18	186 756 €
4	RDC	2P	53,21		12,36	45,78	222 818 €
5	RDC	2P	45,17		14,46	81,17	191 775 €
6	RDC	2P	53,14		12,35	45,02	222 548 €
7	RDC	2P	45,67		13,46	55,82	193 706 €
8	RDC	2P	43,68		12,51	86,71	186 022 €
9	R+1	3P	65,31	4,15			260 173 €
10	R+1	4P Duplex	74,96	1,65	3,46		299 285 €
11	R+1	3P	59,60	4,15			238 127 €
12	R+1	4P Duplex	74,89	1,59	3,23		298 455 €
13	R+1	3P	65,16	4,15			259 594 €
14	R+1	3P	65,09	4,15			259 324 €
15	R+1	2P	45,11	4,15			182 181 €
16	R+1	2P	45,38		21,52		192 586 €
17	R+1	2P	44,91	4,15			181 409 €
18	R+1	2P	45,12	4,15	20,97		199 594 €
19	R+2	3P	59,55		4,72		239 034 €
20	R+2	3P	59,80	4,15			238 899 €
21	R+2	2P	44,98		21,50		191 042 €
22	R+2	2P	45,15	4,15	21,48		199 710 €
23	RDC	4P Duplex	78,41		11,05	53,73	320 115 €
24	RDC	3P Duplex	66,55		11,05	53,73	274 324 €
25	RDC	4P Duplex	78,15		9,18	40,59	319 111 €
26	RDC	3P Duplex	78,30		10,30	45,67	319 690 €
27	RDC	3P	60,36		10,55	47,00	250 424 €
28	RDC	2P	43,02		11,72	35,83	183 474 €
29	RDC	4P Duplex	78,41		10,26	45,42	320 115 €
30	RDC	3P Duplex	66,55		9,20	40,55	274 324 €

31	RDC	4P Duplex	78,41		10,10	44,51	320 115 €
32	RDC	3P Duplex	66,46		9,23	40,75	273 976 €
33	RDC	4P Duplex	83,58		11,12	49,25	340 076 €
34	RDC	3P Duplex	65,56		8,72	38,57	269 961 €
35	RDC	4P Duplex	83,58		10,89	149,25	340 076 €
36	RDC	3P Duplex	66,90		9,26	44,68	275 675 €
37	RDC	3P Duplex	64,80		9,00	39,66	267 567 €
38	RDC	3P Duplex	60,36		11,33	36,22	250 424 €
39	RDC	3P Duplex	60,15		11,34	35,96	249 613 €
40	RDC	3P Duplex	66,45		9,25	40,70	273 937 €
41	RDC	4P Duplex	78,41		10,91	48,23	320 115 €
42	RDC	3P Duplex	66,55		9,00	39,72	274 324 €
43	RDC	4P Duplex	78,15		10,30	45,49	319 111 €
44	RDC	3P Duplex	65,56		9,73	43,05	270 501 €
45	RDC	3P Duplex	65,56		8,21	36,31	268 957 €
46	RDC	4P Duplex	83,58		11,09	48,99	340 076 €
47	RDC	3P Duplex	65,49		9,06	112,97	270 231 €
48	R+1	3P	61,28	4,15			244 594 €
49	R+1	2P	46,99		13,60		198 802 €
50	R+1	2P	47,34		13,62		200 154 €
51	R+1	3P	61,05	4,15			243 706 €
52	RDC	2P	44,36			12,77	171 273 €

CONSIDERANT que chaque jardin sera valorisé au prix de 4 600 € TTC en sus du prix du logement, sauf pour le logement n°52 dont le jardin est de très petite surface ;

CONSIDERANT que 58 places de parkings en sous-sol seront proposés au prix de 8 000 € TTC l'unité ;

CONSIDERANT que le chiffre d'affaires prévisionnel s'établit à 14 463 893 € TTC réparti entre :

- Les logements pour 13 847 893 € TTC
- Les jardins pour 151 800 € TTC

- Les parkings pour 464 000 € TTC

CONSIDERANT que la marge prévisionnelle est de 6% soit 822 591 € ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE la vente en VEFA des 52 logements et 58 emplacements de stationnement situés dans l'opération *Les jardins de Bel Air*,

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 personne ayant délégation à donner pouvoir avec faculté de substitution à l'étude notariale de Maître Guénot, notaire à Melun, pour la signature des actes authentiques de vente des biens visés,

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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
4-2	Direction de la Clientèle	ACTUALISATION DES PRIX DE VENTE DU PROGRAMME SITUE 53 RUE SAINT-LIESNE A MELUN (programme 172)	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 67-2022

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 la délibération n°37-2022 du 23 mai 2022, par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a approuvé la poursuite de la cession individuelle des biens situés 53, rue Saint-Liesne à Melun, a validé les prix de vente cibles proposés, les prix de vente minimum en-deçà desquels les offres d'achats ne pourront être acceptées par le service commercialisation, et a autorisé 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 ;

CONSIDERANT que l'office est aujourd'hui encore propriétaire de 11 logements sur la résidence située 53, rue Saint-Liesne à Melun ;

CONSIDERANT qu'il est proposé l'actualisation des prix de ventes suivants pour le lot 172LAB0202 restant à vendre ;

CONSIDERANT que ceux-ci ne figurent pas dans la délibération n° 37-2022 du 23 mai 2022 précitée ;

CONSIDERANT qu'il s'agit du lot suivant :

MODULE	Typologie	Prix de vente locataire occupant	Prix de vente cible d'un logement vacant	Prix de vente minimum d'un logement vacant	Estimation
172LAB0202	L1 – 39,42 m ²	72 250 €	85 000 €	72 250 €	89 000 €

CONSIDERANT que le prix inclut une cave d'une valeur de 1 000 € et un stationnement extérieur d'une valeur de 3 000 € ;

CONSIDERANT que, par ailleurs, il est précisé que le logement module 172LAA0201 est vendu avec 2 caves d'une valeur de 1 000 € chacune ;

Entendu le rapporteur,

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,

A L'UNANIMITE,

ARTICLE 1 : APPROUVE la poursuite de la cession individuelle des biens situés 53, rue Saint-Liesne à Melun ;

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 Maxime Bertin, 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
4-3	Direction de la Clientèle	AUTORISATION D'ALIENATION ET GRILLE DE PRIX DE VENTE DU PROGRAMME RUE DU PERE BROTTIER ET RUE DU 19 MARS 1962 A TOURNAN-EN-BRIE – PROGRAMME 90 T3	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 68-2022

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 la délibération n°67-2010 du 13 décembre 2010, par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé le lancement des études devant permettre la commercialisation du programme situé rue du Père Brottier et rue du 19 mars 1962 à Tournan-en-Brie ;

CONSIDERANT que la Préfecture a autorisé la vente par décision du 23 décembre 2019 ;

CONSIDERANT que ce programme est composé de 36 pavillons ainsi que 16 garages et 49 emplacements de parking extérieurs ;

CONSIDERANT qu'il s'agit de maisons de ville disposant de petits jardins. Certaines bénéficient d'un garage ou d'un emplacement de stationnement intégré à la maison. L'environnement est verdoyant et calme ;

CONSIDERANT qu'il est proposé de valider les conditions et prix de ventes de l'ensemble immobilier sis rue du Père Brottier et rue du 19 mars 1962 aux conditions suivantes :

N° Module	Adresse	Typologie	Garage intégré	Garage extérieur	Stationnement intégré	Stationnement extérieur	Prix de vente locataire occupant	Prix de vente cible	Prix de vente minimum	Estimation
90LAW0000	7, rue du Père Brottier	P4 – 89 m ²	1	0	1	1	180 000 €	240 000€	204 000€	250 000€
90LAY0000	9, rue du Père Brottier	P4 – 89 m ²	1	0	1	1	180 000 €	240 000€	204 000€	250 000€
90LA00000	11, rue du Père Brottier	P3– 69 m ²	1	0	1	0	144 000 €	192 000€	163 200€	195 000€
90LA20000	13, rue du Père Brottier	P3– 69 m ²	1	0	1	0	144 000 €	192 000€	163 200€	195 000€
90LA40000	15, rue du Père Brottier	P3– 69 m ²	1	0	0	1	144 000 €	192 000€	163 200€	195 000€
90LA60000	17, rue du Père Brottier	P3– 69 m ²	1	0	0	1	144 000 €	192 000€	163 200€	195 000€
90LA80000	19, rue du Père Brottier	P5 – 104 m ²	1	0	0	2	202 500 €	270 000€	229 500€	280 000€
90LBA0000	21, rue du Père Brottier	P3 – 65 m ²	0	1	0	1	141 750 €	189 000€	160 650€	192 000€
90LBC0000	23, rue du Père Brottier	P5 – 104 m ²	1	0	0	2	202 500 €	270 000€	229 500€	280 000€
90LBD0000	24, rue du Père Brottier	P5 – 103 m ²	1	0	1	1	202 500 €	270 000€	229 500€	280 000€
90LBE0000	25, rue du Père Brottier	P5 – 104 m ²	1	0	0	2	202 500 €	270 000€	229 500€	280 000€
90LBF0000	26, rue du Père Brottier	P5 – 104 m ²	1	0	0	2	202 500 €	270 000€	229 500€	280 000€
90LBG0000	27, rue du Père Brottier	P3 – 66 m ²	0	1	0	1	VACANT	189 000€	160 650€	192 000€
90LBH0000	28, rue du Père Brottier	P5 – 104 m ²	1	0	1	1	202 500 €	270 000	229 500€	280 000€
90LBI0000	29, rue du Père Brottier	P5 – 104 m ²	1	0	0	2	202 500 €	270 000€	229 500€	280 000€

90LBJ0000	30, rue du Père Brottier	P5 – 103 m ²	1	0	1	1	202 500 €	270 000€	229 500€	280 000€
90LBK0000	32, rue du Père Brottier	P5 – 103 m ²	1	0	0	2	202 500 €	270 000€	229 500€	280 000€
90LBL0000	34, rue du Père Brottier	P5 – 103 m ²	1	0	0	2	202 500 €	270 000€	229 500€	280 000€
90LBM0000	36, rue du Père Brottier	P3 – 64 m ²	0	1	0	1	141 750 €	189 000€	160 650€	192 000€
90LBN0000	38, rue du Père Brottier	P3 – 68 m ²	1	0	0	1	144 000 €	192 000€	163 200€	195 000€
90LBO0000	40, rue du Père Brottier	P4 – 82 m ²	0	1	0	2	176 250 €	235 000€	199 750€	240 000€
90LBP0000	42, rue du Père Brottier	P4 – 82 m ²	0	1	0	2	176 250 €	235 000€	199 750€	240 000€
90LBQ0000	44, rue du Père Brottier	P4 – 85m ²	0	1	0	2	176 250 €	235 000€	199 750€	240 000€
90LBR0000	46, rue du Père Brottier	P4 – 85 m ²	0	1	0	2	176 250 €	235 000€	199 750€	240 000€
90LBS0000	48, rue du Père Brottier	P4 – 83 m ²	0	1	0	2	176 250 €	235 000€	199 750€	240 000€
90LBT0000	50, rue du Père Brottier	P4 – 83 m ²	0	1	0	2	176 250 €	235 00 €	199 750€	240 000€
90LBU0000	52, rue du Père Brottier	P3 – 68 m ²	1	0	1	0	144 000 €	192 000€	163 200€	195 000€
90LBV0000	54, rue du Père Brottier	P3 – 64 m ²	1	0	1	0	141 750 €	189 000€	160 650€	192 000€
90LBW0000	56, rue du Père Brottier	P3 – 64 m ²	1	0	1	0	141 750 €	189 000€	160 650€	192 000€
90LB40000	1, rue du 19 mars 1962	P4 – 85 m ²	0	1	0	2	176 250 €	235 000€	199 750€	240 000€
90LB50000	2, rue du 19 mars 1962	P4 – 85 m ²	0	1	0	2	176 250 €	235 000€	199 750€	240 000€
90LB60000	3, rue du 19 mars 1962	P4 – 85 m ²	0	1	0	2	176 250 €	235 000€	199 750€	240 000€
90LB70000	4, rue du 19 mars 1962	P4 – 85 m ²	0	1	0	2	176 250 €	235 000€	199 750€	240 000€
90LB80000	5, rue du 19 mars 1962	P4 – 85 m ²	0	1	0	2	176 250 €	235 000€	199 750€	240 000€
90LB90000	6, rue du 19 mars 1962	P3 – 65 m ²	0	1	0	1	141 750 €	189 000€	160 650€	192 000€

90LCA0000	8, rue du 19 mars 1962	P3 – 65 m ²	0	1	0	1	141 750 €	189 000€	160 650€	192 000€
-----------	------------------------------	------------------------	---	---	---	---	-----------	----------	----------	----------

CONSIDERANT que les prix indiqués incluent les jardins de chaque logement ainsi qu'un garage extérieur lorsqu'il n'est pas intégré à la maison ;

CONSIDERANT que certains pavillons disposent d'un emplacement de stationnement intégré à la maison. Lorsqu'ils n'en disposent pas devant leur logement, des places de stationnement extérieures sont vendues avec les logements de façon à ce que les P3 profitent d'une place, les P4 et P5 de 2 places chacun ;

CONSIDERANT que les prix indiqués intègrent également les stationnements extérieurs ;

CONSIDERANT que la valeur unitaire d'un stationnement extérieur est de 2 500 € et celle d'un garage extérieur à la maison est de 5 000 € ;

CONSIDERANT que la marge brute prévisionnelle minimale ressort à 160 000 € en moyenne par lot (avec un pourcentage de vente aux occupants à 30%) ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE l'aliénation des 36 pavillons, 16 garages et 49 emplacements de stationnement extérieurs sis à Tournan-en-Brie, rue du Père Brottier et rue du 19 mars 1962 ;

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 personne ayant délégation à donner pouvoir avec faculté de substitution à l'étude notariale de Maître Guénot, notaire à Melun ou à tous collaborateurs, pour la signature des actes authentiques de cession des biens visés ;

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 14H34

Le Président,

Denis JULLEMIER

Dossier N° : 10030034
Démarche : Transmission des actes soumis au contrôle de légalité
Organisme : Préfecture 77

Ce dossier est **en construction**.

Historique

Déposé le : mercredi 28 septembre 2022 11h51

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
État administratif : en activité
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

ETAT DES DECISIONS

Référence de l'acte

ETAT 19 09 22

Nom et prénom

BERTIER INGRID

Date de l'acte

19 septembre 2022

Nouveau champ Texte

ETAT DES DECISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 SEPTEMBRE 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 28 septembre 2022 11h51

[Transmission n°10030034 28/09/2022 ETAT DES DECISIONS]Le présent accusé de réception atteste de la validité de la transmission de l'acte ETAT 19 09 22 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 28/09/2022 et de son effet exécutoire.