



Melun, le 11 décembre 2023.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 décembre 2023.

Le 11 décembre 2023, 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 Michel GONORD ;
Monsieur Jean MEPANDY ;
Madame Béatrice BOCH ;
Monsieur Philippe PELLUET ;

Etaient absents non représenté :

Madame Bouchra FENZAR-RIZKI ;
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 de la Relation Client et Institutionnelle ;
Madame Ingrid BERTIER, secrétaire de séance ;

Le Bureau du Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative	7
Présents	5
Non représentés	2
Total	5

Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **14 heures 03**.

ORDRE DU JOUR :

LES DÉCISIONS :

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DU BUREAU DU 13 NOVEMBRE 2023	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°110-2023

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 13 novembre 2023 ;

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 13 novembre 2023 ;

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 des Affaires Juridiques	AUTORISATION DE SIGNATURE D'UNE TRANSACTION AVEC MADAME SOUSA DA COSTA	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°111-2023

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

VU les articles 2044 à 2052 du Code civil ;

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'aux termes d'un bail conclu le 15 juin 2023, Mme Maria Albina SOUSA DA COSTA est devenue locataire d'un logement appartenant à HABITAT 77 sis 11 square Dropsy à Moret-Loing-et-Orvanne (anciennement Veneux-les-Sablons) ;

CONSIDERANT que lors de l'entrée dans les lieux, Mme SOUSA DA COSTA a constaté divers désordres et a donc sollicité le nettoyage du logement (et notamment des WC, souillés), ainsi que la réalisation de menus travaux de peinture, qui avaient été omis ;

CONSIDERANT que ces travaux ont été réalisés rapidement, le 22 juin 2023 ;

CONSIDERANT que le 14 août 2023, Mme SOUSA DA COSTA a toutefois signalé un nouveau désordre, à savoir un dysfonctionnement affectant le chauffe-eau à gaz du logement ;

CONSIDERANT que le plombier d'HABITAT 77 a été dépêché sur place mais, en présence d'une fuite, le concessionnaire du réseau public de distribution de gaz est intervenu pour mettre l'appareil à l'arrêt par mesure de sécurité ;

CONSIDERANT qu'en raison des délais de livraison, le remplacement de l'appareil n'a malheureusement pu intervenir que le 16 octobre, ce qui n'a permis une remise en service que le 19 octobre suivant ;

CONSIDERANT que dans l'intervalle, soit pendant plus de 2 mois Mme SOUSA DA COSTA a été privée d'eau chaude ;

CONSIDERANT par ailleurs que les désordres constatés lors de l'entrée dans les lieux ont dissuadé la locataire d'emménager immédiatement. Même si ces désordres ont été résolus rapidement, ils sont donc également à l'origine d'un préjudice de jouissance ;

CONSIDERANT qu'une fois les désordres résolus, la locataire a sollicité l'indemnisation des divers préjudices qu'elle estime avoir subis depuis son entrée dans les lieux ;

CONSIDERANT que des discussions ont été engagées avec Mme SOUSA DA COSTA afin de tenter de parvenir à une solution amiable ;

CONSIDERANT que ces discussions ont permis d'aboutir au projet de protocole transactionnel ci-joint, aux termes duquel HABITAT 77 accepterait de verser la somme de 730 euros à la locataire, à titre d'indemnisation forfaitaire et intégrale de ses préjudices depuis l'entrée dans les lieux ;

CONSIDERANT qu'en contrepartie, Mme SOUSA DA COSTA renoncerait à toute instance ou action visant à obtenir l'indemnisation d'un quelconque préjudice résultant des désordres ayant affecté son logement depuis la signature du bail ;

CONSIDERANT que cette solution paraît dans l'intérêt d'HABITAT 77 ;

VU le projet de transaction 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 Mme SOUSA DA COSTA, la transaction ci-jointe ;

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
2-2	Direction des Affaires Juridiques	CHAMPAGNE SUR SEINE – CESSIION D'UNE PARCELLE DE 30 M² SUPPLEMENTAIRES AN0346p SITUEE 90010 RUE AMPERE A L'INVESTISSEUR SEQUOIA PROMOTION – MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 75-2023 DU 9 OCTOBRE 2023	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°112-2023

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 ;

VU la délibération n°75-2023 du 9 octobre 2023 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé la cession d'une parcelle de 275 m² située rue Ampère à Champagne Sur Seine à un promoteur Séquoia Immobilier au prix de 6 500 € afin que ce dernier puisse réaliser 43 logements en financement 100% LLI (pas de logement à vocation sociale) ;

CONSIDERANT que cette acquisition doit lui permettre de désenclaver le site et de sortir à pied et en voiture de la résidence ;

CONSIDERANT que par courrier en date du 15 novembre, le promoteur a fait part de son souhait d'acquérir une bande d'espace vert supplémentaire de 30 m², en continuité de la première, ce qui porterait la superficie globale de cession à 302 m² ;

CONSIDERANT que le prix de cession des 30 m² est de 750 €, soit 25 € le m², prix supérieur à l'avis de France Domaine ;

CONSIDERANT qu'une estimation de France Domaine du 5 mai 2023 évalue le prix au m² à 20€/ m² ;

CONSIDERANT que la cession se fera sous conditions suspensives :

- de l'obtention du permis de construire accordé par la Mairie de Champagne-Sur-Seine ;
- de la purge des recours ;

- de l'acquisition des parcelles AN 613, 614, 615, 616, 620, 621, 622 actuellement sous promesse et constituant l'assiette foncière.

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : MODIFIE la délibération n°75-2023 du 9 octobre 2023 ;

ARTICLE 2 : **AUTORISE** la vente de la parcelle AN 0346p d'une superficie de 30 m² supplémentaires, située 90010 Rue Ampère à CHAMPAGNE SUR SEINE au prix de 750 € à la société Séquoia Promotion représentée par Monsieur Théophile HAMEAU, Président, domicilié 91 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS, avec faculté de substitution au profit d'une SCI, si besoin ;

ARTICLE 3 : **AUTORISE** de passer la surface globale de cession de 272 à 302 m² pour un montant de 7 250 € (30 m² supplémentaires) ;

ARTICLE 4 : **DIT** que l'ensemble des frais de notaire et d'acte seront pris en charge par l'acquéreur ;

ARTICLE 5 : **AUTORISE** le Directeur Général, Monsieur Paul Gibert ou son suppléant à signer les actes juridiques afférant à cette cession avec faculté de substitution au profit de Maître Nicolas Guenot, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 1 rue Saint-Sauveur à MELUN, ainsi que tous documents s'y rapportant ,

ARTICLE 6 : 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
2-3	Direction des Affaires Juridiques	AUTORISATION DE SIGNATURE D'UNE TRANSACTION AVEC LE GROUPEMENT D'ENTREPRISES CONJOINT BALLESTRERO (BOUYGES BATIMENT IDF), MANDATAIRE EN PHASE DE REALISATION / RIFF ARCHITECTURES / COGEMEX	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°113-2023

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

VU les articles 2044 à 2052 du Code civil ;

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'HABITAT 77 et le groupement d'entreprises conjoint, dont BALLESTRERO est mandataire

en phase réalisation, ont signé un marché de travaux relatif à l'opération de conception réalisation de 58 logements et d'un local d'activité livré brut, rue Pablo Picasso à Combs-la-Ville, le 23 mai 2016 ;

CONSIDERANT que le montant initial du marché a été arrêté à la somme de 7 696 740 € TTC décomposé comme suit :

- 7 723 200 € TTC pour la solution de base ;
- Une moins-value de 26 460 € TTC pour la variante n°2 correspondant au remplacement des panneaux solaires par une PAC type hydromax.

CONSIDERANT que ce marché de travaux, enregistré sous le numéro 28-2015, a été notifié le 16 juin 2016 ;

CONSIDERANT qu'en cours de réalisation des travaux, le marché a fait l'objet de plusieurs avenants ;

CONSIDERANT qu'un premier avenant, notifié le 5 octobre 2017, prévoyant des adaptations et des prestations supplémentaires apparues nécessaires, à savoir :

- Modification du sous-sol pour le rendre non-inondable ;
- Ajout de 2 bornes de point d'apport volontaires ;
- Désamiantage conforme au rapport de désamiantage avant démolition ;
- Augmentation du montant du marché initial de 144 011,65 € TTC.

CONSIDERANT qu'un second avenant, notifié le 24 mai 2018, a engendré une augmentation de 7 080 € TTC supplémentaire en rallongeant le délai global d'exécution du fait du retrait des plaques amiantés en fibrociment découvertes lors du curage ;

CONSIDERANT que par suite, un avenant n°3, notifié le 19 avril 2019, a prévu la création d'un accès bâtiment voisin sur voie nouvelle et la fourniture de coffrets de coupure pour les 2 bâtiments A et B, augmentant le montant du marché de 3 070.17 € TTC ;

CONSIDERANT qu'un dernier avenant n°4, notifié le 10 septembre 2019 a pris en considération la modification du permis de construire ;

CONSIDERANT que des travaux de réfection de la voirie ont été rajoutés, notamment le déplacement d'une place de stationnement destinée aux personnes à mobilité réduite, prévue initialement dans l'opération ;

CONSIDERANT que ces travaux supplémentaires ont augmenté de 3 600 € TTC le montant du marché ;

CONSIDERANT que le maître d'œuvre a proposé à la maîtrise d'ouvrage la réception des travaux avec réserve le 24 mai 2019, laissant à Ballestrero le soin de remédier aux imperfections et malfaçons avant le 28 juillet 2019 ;

CONSIDERANT qu'en date du 28 mai 2019 le maître d'ouvrage a accepté la réception dans les mêmes conditions ;

CONSIDERANT que la réception des travaux et la décision du maître d'ouvrage, sur proposition du maître d'œuvre, de lever les réserves ont été signées le 28 juin 2019 ;

CONSIDERANT que dans le cadre de cette opération, HABITAT 77 s'est libéré d'un certain nombre de règlements ;

CONSIDERANT que depuis la réception des travaux, la société Ballestrero a demandé à plusieurs reprises à HABITAT 77 le solde de son marché ;

CONSIDERANT que le décompte général définitif (DGD) n'a jamais été élaboré ;

CONSIDERANT qu'un certain nombre de devis demandés par le maître d'ouvrage en cours d'exécution du chantier n'ont jamais été régularisés par avenant. Ils ont toutefois été exécutés par Ballestrero ;

CONSIDERANT qu'en mai 2023, les parties ont convenu de ramener la somme due par HABITAT 77 à 60 000 € TTC ;

CONSIDERANT que cette somme s'ajoute au solde du marché non réglé, soit 45 925,70 € TTC ;

CONSIDERANT que le solde dû à la maîtrise d'œuvre est de 4 140,18 € TTC ;

CONSIDERANT qu'afin de clôturer cette opération, les parties se sont donc rapprochées et ont convenu de régler amiablement au moyen d'un protocole d'accord transactionnel ;

CONSIDERANT que dans ce cadre, elles ont convenu d'établir une transaction dans les conditions définies aux articles 2044 à 2052 du Code civil ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 s'engage à verser, pour solde de tout compte valant décompte général définitif, à la société Ballestrero, en sa qualité de mandataire du groupement d'entreprise conjoint, qui accepte, la somme de 111 785,88 € TTC ;

CONSIDERANT qu'en contrepartie de ce règlement, le groupement d'entreprises conjoint s'engage à renoncer à tout surplus de réclamation, ainsi qu'à tout recours contentieux lié à l'exécution du marché qui le liait à l'office ;

VU le projet de transaction 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 le groupement d'entreprises conjoint Ballestrero (Bouygues Bâtiment IDF), mandataire en phase réalisation / RIFF Architectures / COGEMEX, la transaction ci-jointe ;

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
3-1	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	CONSTRUCTION DE 38 LOGEMENTS ET D'UNE CRECHE – 15 RUE GAILLARDON A MELUN – AUTORISATION DE SIGNATURE DU PROTOCOLE D'ACCORD FONCIER – MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 76-2023 DU 09 OCTOBRE 2023	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°114-2023

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 ;

VU la délibération n° 80-2022 en date du 24 octobre 2022, par laquelle le bureau du Conseil d'Administration a autorisé l'acquisition d'un terrain et validé la réalisation d'un programme de construction de 38 logements et d'une crèche située au 15 rue Gaillardon à Melun ;

CONSIDERANT qu'il s'agit d'une copropriété insalubre construite au début des années 1970, en R+5 et comprenant 66 lots dont 61 habitations de type studio ;

CONSIDERANT qu'après démolition de la résidence, il est prévu un projet de construction en maîtrise d'ouvrage directe de 38 logements locatifs sociaux et d'une crèche privée d'environ 10 à 15 berceaux au rez-de-chaussée du bâtiment ;

CONSIDERANT que le projet porté par HABITAT 77 participe à la reconstitution de l'offre de logements sociaux liée au NPNRU des Hauts de Melun ;

CONSIDERANT qu'il est réalisé en partenariat entre la ville de Melun, la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS), l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) et HABITAT 77 ;

CONSIDERANT qu'il a d'ailleurs été rappelé lors du bureau du Conseil d'Administration du 24 octobre 2022 qu'un protocole d'accord foncier était en cours d'élaboration entre la ville de Melun, la CAMVS, l'EPFIF et HABITAT 77, pour définir les modalités de rachat du terrain situé au 15 rue Gaillardon, et sera présenté lors d'un prochain bureau du Conseil d'Administration de l'Office ;

CONSIDERANT que la ville de Melun a acquis 16 logements dans cette résidence ;

CONSIDERANT qu'il a été confié à l'EPFIF la mission d'acquérir les lots privés restant de la copropriété ;

CONSIDERANT que le protocole précise les conditions de cession des lots acquis par l'EPFIF dans le cadre de la Convention d'Intervention Foncière susvisée et des lots acquis par la commune de Melun à l'opérateur HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que le protocole fixe ces modalités pour :

- Définir la gouvernance partenariale du projet ;
- Définir les modalités principales de réalisation du programme immobilier d'HABITAT 77 ;
- Inscrire le projet dans le cadre des différentes politiques publiques portées par les Collectivités ;
- Etablir un calendrier prévisionnel de cession des biens acquis par l'EPFIF et la commune de Melun à HABITAT 77 ;
- Définir les modalités juridiques et financières principales des Promesses de Vente envisagées entre l'EPFIF et HABITAT 77 et entre la commune de Melun et HABITAT 77.

CONSIDERANT que le prix de vente sera défini par la somme des éléments ci-dessous :

- Une fraction de prix correspondant au prix d'acquisition des biens par l'EPFIF, aux frais d'acquisition desdits biens et aux dépenses déjà engagées pour ces biens ;
- Une fraction de prix variable correspondant au montant des dépenses engagées par l'EPFIF sur la totalité du site au titre de la détention, de la conservation des biens ou de la démolition et du désamiantage éventuels des biens entre la date de l'acquisition des biens et la date de régularisation de la vente.

CONSIDERANT que ces dépenses seront intégrées dans le prix, à concurrence des frais réellement exposés par l'EPFIF ;

CONSIDERANT que les lots acquis par la commune de Melun seront revendus directement à HABITAT 77 moyennant un montant d'UN EURO (1.00 €uro) symbolique ;

CONSIDERANT que la CAMVS versera à HABITAT 77 une subvention permettant de couvrir le déficit foncier de cette opération calculée de la manière suivante :

- Prix de vente versé par HABITAT 77 à l'EPFIF et à la commune de Melun diminué des charges foncières établies à 420€/m² de surface de plancher pour les logements sociaux à créer et 300€/m² de surface de plancher pour le local destiné à être aménagé en crèche d'environ 10 à 15 berceaux ;

CONSIDERANT que cette participation de la CAMVS ne pourra dépasser la somme de 2 029 906 € et sera en partie financée par une subvention de l'Etat versée à la CAMVS conformément à la convention opérationnelle SULHI ;

VU le projet de protocole d'accord foncier ci-annexé ;

Entendu le rapporteur,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
À L'UNANIMITE,**

ARTICLE 1 : VALIDE le protocole d'accord foncier entre la ville de Melun, la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, l'EPFIF et HABITAT 77 ;

ARTICLE 2 : APPROUVE la signature du protocole d'accord foncier entre la ville de Melun, la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, l'EPFIF et HABITAT 77 ;

ARTICLE 3 : AUTORISE son Directeur général ou toute personne ayant délégation à signer les actes juridiques et financiers afférents 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
4-1	Agence commerciale	COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – AUTORISATION D'ALIENATION ET GRILLE DE PRIX DE VENTE DU PROGRAMME 317 SITUE 1 A 8 ALLEE BRUNEHAUT ET 1-3-5-7 COUR PAVE A MORET- LOING-ET-ORVANNE (77250)	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°115-2023

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 ;

VU la délibération n° 42-2019 du 17 juin 2019 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé le lancement des études devant permettre la commercialisation du programme « *Résidence de la Ravanne* » situé à Ecuelles et mis en service en 1994 ;

CONSIDERANT que Monsieur le Maire d'Ecuelles a été consulté sur la vente de ce programme ;

CONSIDERANT que la commune d'Ecuelles est une commune déléguée au sein de la commune nouvelle de Moret-Loing-et-Orvanne ;

CONSIDERANT que le préfet de Seine-et-Marne a autorisé la vente le 28 août 2019 ;

CONSIDERANT que ce programme est composé de 22 logements collectifs, 22 stationnements en sous-sol et 10 maisons de ville, dont 8 sont vacants ;

CONSIDERANT que les estimations de prix de vente tiennent compte de la réalité du marché immobilier à cet emplacement. Les ventes de biens similaires réalisées sur la commune ont été analysées ;

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 du logement dans 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. Elle s'établit ici à 89 000 € environ ;
- Prix de vente minimum aux locataires occupants : il s'agit du montant en-dessous duquel Habitat 77 ne pourra pas vendre un logement à son locataire car cela ne permettrait pas de dégager de marge suffisante. Il est entendu que les locataires bénéficient, comme la Loi ELAN le permet, d'un prix inférieur lorsqu'ils font l'acquisition du logement qu'ils occupent. Dans le cas présent, ils bénéficient d'une décote de 20%.

CONSIDERANT qu'il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration de valider les conditions et prix de vente de l'ensemble immobilier sis 1 à 8, allée Brunehaut et 1, 3, 5, 7, Cour Pavée à Moret-Loing-et-Orvanne aux conditions suivantes :

Typologie	Module	Stationnement	Estimation	Prix de vente cible	Prix de vente minimum	Prix de vente locataire occupant
P5 – 101 m ²	317PAC0001	Garage intégré	210 000 €	199 000 €	159 200 €	159 200 €
P5 – 101 m ²	317PAD0001	Garage intégré	210 000 €	199 000 €	159 200 €	159 200 €
P5 – 92 m ²	317PAK0001	Garage intégré	200 000 €	189 000 €	151 200 €	151 200 €
P5 – 92 m ²	317PAL0001	Garage intégré	200 000 €	189 000 €	151 200 €	151 200 €
P4 – 90 m ²	317PAG0001	Garage intégré	185 000 €	175 000 €	143 200 €	-
P4 – 83 m ²	317PAE0001	Garage intégré	185 000 €	179 000 €	143 200 €	143 200 €
P4 – 83 m ²	317PAF0001	Garage intégré	185 000 €	179 000 €	143 200 €	-
P4 – 83 m ²	317PAH0001	Garage intégré	185 000 €	179 000 €	143 200 €	143 200 €
P4 – 83 m ²	317PAI0001	Garage intégré	185 000 €	179 000 €	143 200 €	143 200 €
P4 – 83 m ²	317PAJ0001	Garage intégré	185 000 €	179 000 €	143 200 €	143 200 €
L3 – 68 m ²	317LAA0002	Stationnement en sous-sol	155 000 €	149 000 €	119 200 €	119 200 €
L3 – 68 m ²	317LAA0102	Stationnement en sous-sol	155 000 €	149 000 €	119 200 €	119 200 €
L3 – 68 m ²	317LAA0202	Stationnement en sous-sol	155 000 €	149 000 €	119 200 €	119 200 €
L3 – 68 m ²	317LAB0001	Stationnement en sous-sol	155 000 €	149 000 €	119 200 €	119 200 €
L3 – 68 m ²	317LAB0102	Stationnement en sous-sol	155 000 €	149 000 €	119 200 €	-
L3 – 68 m ²	317LAB0202	Stationnement en sous-sol	155 000 €	149 000 €	119 200 €	119 200 €
L3 – 61 m ²	317LAA0302	Stationnement en sous-sol	145 000 €	139 000 €	111 200 €	111 200 €
L3 – 61 m ²	317LAB0302	Stationnement en sous-sol	145 000 €	139 000 €	111 200 €	-

L2 – 52 m ²	317LAA0 203	Stationnement en sous-sol	115 000 €	109 000 €	87 200 €	-
L2 – 52 m ²	317LAB02 01	Stationnement en sous-sol	115 000 €	109 000 €	87 200 €	87 200 €
L2 – 50 m ²	317LAA0 001	Stationnement en sous-sol	115 000 €	109 000 €	87 200 €	-
L2 – 50 m ²	317LAA0 101	Stationnement en sous-sol	115 000 €	109 000 €	87 200 €	87 200 €
L2 – 50 m ²	317LAA0 201	Stationnement en sous-sol	115 000 €	109 000 €	87 200 €	87 200 €
L2 – 50 m ²	317LAB00 02	Stationnement en sous-sol	115 000 €	109 000 €	87 200 €	87 200 €
L2 – 50 m ²	317LAB01 03	Stationnement en sous-sol	115 000 €	109 000 €	87 200 €	-
L2 – 50 m ²	317LAB02 03	Stationnement en sous-sol	115 000 €	109 000 €	87 200 €	87 200 €
L2 – 47 m ²	317LAA0 303	Stationnement en sous-sol	110 000 €	105 000 €	84 000 €	84 000 €
L2 – 47 m ²	317LAB03 01	Stationnement en sous-sol	110 000 €	105 000 €	84 000 €	84 000 €
L2 – 46 m ²	317LAA0 301	Stationnement en sous-sol	110 000 €	105 000 €	84 000 €	84 000 €
L2 – 46 m ²	317LAB03 03	Stationnement en sous-sol	110 000 €	105 000 €	84 000 €	84 000 €
L1 - 30 m ²	317LAA0 303	Stationnement en sous-sol	80 000 €	79 000 €	63 200 €	63 200 €
L1 - 30 m ²	317LAB01 01	Stationnement en sous-sol	80 000 €	79 000 €	63 200 €	-

CONSIDERANT que tous les logements collectifs sont vendus avec une place de stationnement en sous-sol d'une valeur de 2 500 € et également une cave d'une valeur de 500 € déjà intégrés dans le prix proposé. Cela ne concerne pas les pavillons qui disposent tous d'un garage intégré ;

CONSIDERANT qu'à titre indicatif, la marge brute moyenne estimée par logement s'élève à 69 000 € dans le cadre de vente à l'occupant et à 97 000 € en cas de vente d'un logement libre ;

Entendu le rapporteur,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
À L'UNANIMITE,**

ARTICLE 1 : AUTORISE l'aliénation des logements situés 1 à 8, allée Brunehaut et 1, 3, 5, 7, Cour Pavée à Moret-Loing-et-Orvanne ;

ARTICLE 2 : AUTORISE tout acte de cession des logements 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 Nicolas 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 14 heures 27.

Le Président,
Denis JULLEMIER