



Melun, le 26 février 2024.

## **ÉTAT DES DÉCISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 26 février 2024.**

Le 26 février 2024, à 14 heures, le Bureau du Conseil d'Administration d'HABITAT 77, légalement convoqué, s'est réuni, en présentiel et distanciel, sous la présidence de monsieur Denis JULLEMIER ;

### **Etaient présents les Administrateurs :**

Monsieur Denis JULLEMIER ;  
Monsieur Jean MEPANDY ;  
Madame Béatrice BOCH ;  
Monsieur Philippe PELLUET ; (à compter du point 1-2) ;  
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI ; (à compter du point 1-2) ;  
Monsieur Artur Jorge BRAS

### **Etaient représentés les Administrateurs :**

Monsieur Michel GONORD donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER;

### **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 ;  
Monsieur Thibault COLONNE, Responsable de l'Agence Commerciale (point 2-1) ;  
Monsieur Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage (point 4-1) ;  
Madame Aurore BRUN, secrétaire de séance ;

Le Bureau du Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative	<b>7</b>
Présents	<b>6</b>
Représenté	<b>1</b>
Total	<b>7</b>

Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **14 heures 02.**

**ORDRE DU JOUR :**

**LES DÉCISIONS :**

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Générale	<b>APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DU BUREAU DU 11 DECEMBRE 2023</b>	<b>Adopté à l'unanimité</b>

***Extrait de la délibération n°02-2024***

**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 11 décembre 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 11 décembre 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](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-2	Direction Générale / Direction des Affaires Juridiques	<b>VENTE EN BLOC DE PATRIMOINE - CHOIX DES ACQUEREURS ET AUTORISATION DE SIGNER LES ACTES NOTAIRES</b>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

***Extrait de la délibération n°03-2024***

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

**VU** le Code de la Construction et de l'Habitation en son article L 443-11 I ;

**VU** la délibération n°37-2023 en date du 26 juin 2023, par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé le Directeur général, ou son représentant, à engager le processus de mise en vente en bloc de tout ou partie des résidences listées après en avoir informé les élus locaux concernés ; dit qu'une commission composée des administrateurs siégeant à la Commission d'Appel d'Offres, élargie aux élus du secteur concerné,

analysera les offres et proposera au Bureau du Conseil d'Administration la meilleure offre ; autorisé le Directeur général, ou son représentant à réaliser et signer tout acte afférant à cette vente en bloc de patrimoine ; et a délégué au Bureau le suivi opérationnel du processus de vente en bloc, notamment, à l'issue des consultations qui seront menées auprès des acquéreurs potentiels, et le pouvoir d'autoriser la signature des promesses de ventes et des actes authentiques ;

**VU** la délibération n°94-2023, du 16 octobre 2023, par laquelle le même Conseil d'Administration a approuvé l'ajout du programme 457 et de la parcelle AD 133 et a complété le programme de vente approuvé par délibération précitée du 26 juin 2023, a confirmé l'autorisation donnée au Directeur général à réaliser et signer tout acte afférant à cette vente en bloc, et la délégation donnée au Bureau du Conseil d'Administration ;

**CONSIDERANT** que le patrimoine concerné est le suivant :

N° de PROGRAMME	Commune	PROGRAMME	Date de construction	Nombre de logements
43	CHAMPS SUR MARNE	LES JONQUILLES	01/08/1964	84
85	CHAMPS SUR MARNE	Georges BRAQUE	01/05/1982	111
264	COLLEGIEN	LE PRE SAINT REMY	01/03/1995	51
22	LAGNY SUR MARNE	TILLEULS	16/07/1960	60
78	LAGNY SUR MARNE	Lucien GRIVEAU	01/06/1977	76
7	MITRY MORY	ARRAS	01/12/1955	36
51	MITRY MORY	GUY MOQUET	01/11/1968	88
81	NOISIEL	FRONT POPULAIRE	14/09/1977	169
86	NOISIEL	LES ROCHES	01/10/1982	111
80	PONTAULT COMBAULT	ROBERT CASSART	01/04/1978	145
87	PONTAULT COMBAULT	MENDES FRANCE	01/07/1984	129
61	DAMP MART	SOUVATS- MARJOLAINES	01/08/1969	72
26	FERTE GAUCHER(LA)	IDALIE - 8 MAI 1945	16/10/1960	200
445	NANDY	RES D'ARVIGNY ERABLES/CHENES	15/03/1995	79
446	NANDY	RES D'ARVIGNY-ALLEE DES SORBIERS	15/04/2000	50
20	NEMOURS	BEAUREGARD	01/11/1959	389
72	SAVIGNY LE TEMPLE	ARCADES	01/01/1975	108
91	SAVIGNY LE TEMPLE	LE CLOCHER	01/02/1989	108
37	SOUPPES SUR LOING	BELLEVUE	16/07/1963	282
38	VILLEPARISIS	NORMANDIE-NIEMEN	01/02/1964	250
457	PONTAULT COMBAULT	CASSART CHATEAU 10 et 11 SQUARE ROBERT CASSART	16/04/2018	87
AD 133	MITYRY-MORY	CHEMIN DES COCHES	27 566 m2	Terrain à bâtir de 5 968 m2

**CONSIDERANT** que les fonds, résultant de cette vente en bloc de patrimoine, permettraient de financer :

- 10 millions d'€uros pour rénover nos ascenseurs, limiter nos frais d'entretien et améliorer la satisfaction de nos locataires ;
- 10 millions d'€uros pour résidentialiser des résidences qui aujourd'hui subissent des intrusions régulières d'extérieurs, avec leur lot de dégradations et dépôts d'encombrants ;
- 10 millions d'€uros pour équiper nos sites les plus sensibles de caméras pour également prévenir les dégradations, intrusions et dépôts d'encombrants et améliorer la tranquillité résidentielle, l'attractivité et lutter contre la vacance et l'impayé ;
- 10 millions d'€uros pour remplacer dans le cadre des réhabilitations énergétiques nos chauffes eau à gaz en centralisant la production au sein des chaufferies collectives plus faciles à entretenir et moins chères à l'usage pour les locataires et le propriétaire ;

**CONSIDERANT** que ce sont finalement 9 ensembles immobiliers représentant 1053 logements parmi la liste de logements élargie en Conseil d'Administration le 16 octobre 2023 qui ont été confiés au bureau conseil ComOp Groupe spécialisé dans la commercialisation en bloc de programmes immobiliers en octobre 2023. Ce sont ajoutés les sites de Nemours et Souppes sur Loing, également autorisés par le Conseil d'Administration du 16 octobre 2023 et représentant 625 logements pour lesquels une négociation en gré à gré a été entamée avec Val du Loing Habitat ;

**CONSIDERANT** que ces 1703 logements au total mis en vente devaient permettre à l'OPH d'atteindre un objectif d'obtenir 40 Millions d'€uros de recettes nettes (déduction faite des éventuels capitaux restant dûs pour disposer de fonds propres pour réaliser les investissements précités sur le reste du patrimoine Habitat 77 ;

**CONSIDERANT** que cette mise en vente a été préalablement accompagnée de consultations individuelles durant l'été 2023 des élus des communes concernés et seules les résidences des villes ayant donné un avis favorable de principe pour cette opération de vente en bloc ont été retenues ;

**CONSIDERANT** que les maires des collectivités suivantes ont émis un avis favorable au principe de la vente en bloc :

- Champs sur Marne,
- Lagny sur Marne,
- Mitry Mory,
- Pontault Combault,
- Nandy,
- Nemours,
- Savigny le Temple.

**CONSIDERANT** que, sur cette base, la consultation d'organismes de logements sociaux a été initiée par le cabinet COMOP, suivant les modalités de consultation prédéfinies, pour une remise des offres le 25 janvier 2024. Cette consultation s'est accompagnée d'une incitation pour les candidats à proposer en sus de leur offre d'acquisition la réalisation à court terme ou à moyen terme de travaux (- de 10 ans) de réhabilitation du patrimoine que le bailleur vendeur n'était pas en capacité de programmer avant 10 ans au minimum ;

**CONSIDERANT** que plusieurs bailleurs sociaux ont répondu comme suit :

Pour Champs-sur-Marne : 3 offres :

- Pour la résidence Les Jonquilles :
- Marne et Chantereine Habitat (Groupe ESSIA) : 1 680 000 €.
- Plurial (ACTION LOGEMENT) : 695 000 €.
- TMH (Groupe POLYLOGIS) : 2 100 000 €.

Pour la résidence Georges Braques :

- Marne et Chantereine Habitat (Groupe ESSIA) : 7 215 000 €
- Plurial (ACTION LOGEMENT) : 12 644 000 €
- TMH (Groupe POLYLOGIS) : 10 267 500 €

Pour Lagny-sur-Marne : 2 offres :

- Pour la résidence Les Tilleuls :
- Marne et Chantereine Habitat (Groupe ESSIA) : 1 080 000 €.
- Plurial (ACTION LOGEMENT) : 1 170 000 €.

Pour la résidence Lucien Griveau :

- Marne et Chantereine Habitat (Groupe ESSIA) : 4 940 000 €.
- Plurial (ACTION LOGEMENT) : 5 574 000 €.

Pour Mitry-Mory : 2 offres :

- Pour la résidence Arras :
- Plurial (ACTION LOGEMENT) : 1 100 000 €.
- TMH (Groupe POLYLOGIS) : 1 512 000 €.

Pour la résidence Guy Moquet :

- Plurial (ACTION LOGEMENT) : 4 456 000 €.
- TMH (Groupe POLYLOGIS) : 4 048 000 €.

Pour Pontault-Combault : 4 offres :

- 1001 Vies : 23 000 000 €.
- Marne et Chantereine Habitat (Groupe ESSIA) : 24 548 000 €.
- Seqens (ACTION LOGEMENT) : 23 829 595 €.
- TMH (Groupe POLYLOGIS) : 29 241 000 €.

Pour Nandy : 2 offres :

- Essonne Habitat (Groupe ESSIA) : 10 126 356 €.
- Plurial (ACTION LOGEMENT) : 11 308 200 €.

Pour Savigny-le-Temple : 2 offres :

- Essonne Habitat (Groupe ESSIA) : 3 576 626 €.
- Plurial (ACTION LOGEMENT) : 5 957 000 €.

Pour Nemours et Souppes sur Loing (offres non dissociables) : 1 offre :

- VAL de LOING HABITAT : 25 480 000 € (Avec le rachat du programme de travaux engagés cette année compris).

**CONSIDERANT** que, en date du 6 février 2024, une Commission ad hoc s'est réunie pour étudier commune par commune les offres et formuler un avis. Celle-ci était composée pour toutes les communes

de plusieurs de nos administrateurs, membres de la Commission d'Appel d'offre Habitat 77, de 2 directeurs (Proximité et Affaires juridiques) et des représentants des villes communes par communes. Après avoir entendu les analyses de notre partenaire ComOp, rapporteur de la séance et questionné ce dernier les membres de la Commission et représentants des villes ont émis un avis sur les offres comme suit, après avoir déclaré l'offre conjointe de PLURIAL/SEQENS non conforme aux conditions de la consultation, en raison d'une part de son caractère indissociable de son offre sur tout le patrimoine mis en vente et d'autre part du non respect du planning demandé dans le règlement de consultation :

Pour Champs-sur-Marne :

- avis favorable de la Maire envers TMH pour les 2 sites,
- avis favorable d'HABITAT 77 sur le prix.

→ L'offre TMH pour les 2 sites est retenue pour être proposée à la décision du Bureau du Conseil d'Administration du 26 février 2024.

Pour Lagny-sur-Marne :

- avis favorable de la Mairie pour la vente du site Lucien Griveau à Marne et Chantereine Habitat
- avis favorable d'HABITAT 77 sur le prix du site Lucien Griveau et avis défavorable sur celui du site Les Tilleuls.

→ L'offre TMH du seul site « Lucien Griveau » est retenue pour être proposée à la décision du Bureau du Conseil d'Administration du 26 février 2024.

Pour Mitry-Mory :

- Avis favorable de la Maire et des représentants de l'Amicale des Locataires pour la vente au profit de TMH des 2 sites,
- Avis favorable d'HABITAT 77 sur le prix pour les 2 sites

→ L'offre TMH pour les 2 sites est retenue pour être proposée à la décision du Bureau du Conseil d'Administration du 26 février 2024.

Pour Savigny-le-Temple :

- Avis de la Maire mitigé pour ESSONNE HABITAT qui souhaite un engagement sur les travaux à réaliser. Elle réserve sa réponse et finalement nous transmet son avis favorable le 13 février 2024.
- Avis favorable d'HABITAT 77 sur le prix.

→ L'offre ESSONNE HABITAT pour le site « Les Arcades » est retenue pour être proposée à la décision du Bureau du Conseil d'Administration du 26 février 2024.

Pour Nandy :

- Avis défavorable du Maire au profit d'ESSONNE HABITAT mais favorable vis-à-vis de PLURIAL
- Avis favorable d'HABITAT 77 sur le prix d'ESSONNE HABITAT mais le bailleur suit les recommandations de la commune.

→ La consultation est déclarée infructueuse et il est décidé de reconsulter PLURIAL pour lui demander s'il accepterait de dissocier Nandy du reste de sa première offre et de revoir son planning.

→ PLURIAL renvoie une offre le 13 février d'un montant moins élevé mais de très bon niveau, dissociée et avec un planning revu. Cette offre est retenue pour être présentée à la décision du Bureau du Conseil d'Administration du 26 février 2024.

Pour Pontault-Combault :

- Avis favorable de l'Adjointe au Maire pour TMH.
- Avis défavorable d'HABITAT 77 sur l'offre TMH mieux disante mais dont le prix est jugé insuffisant

→ La consultation est déclarée infructueuse et il est décidé de reconsulter tous les 4 candidats pour tenter d'obtenir un meilleur prix.

→ A réception des 4 nouvelles offres la nouvelle offre de TMH, plus élevée de presque 2 millions d'euros, est toujours la mieux disante et correspond mieux aux attentes d'Habitat 77 tout en ayant également les faveurs des élus de Pontault-Combault, elle est retenue mais ne pourra pas être présentée au bureau du Conseil d'Administration d'Habitat 77 puisque sa recette nette de capitaux restant dus (16,8 Millions d'euros) ajoutée aux autres recettes nettes des résidences retenues pour être vendues dépassent les 40 Millions autorisés en délégation au bureau du Conseil d'Administration par les Conseils d'Administrations de juin et octobre 2023. Elle sera donc par conséquent présentée au Conseil d'Administration du 25 mars 2024.

Pour Nemours / Souppes sur Loing :

- Avis favorable de la Maire de Nemours mais il est aussi nécessaire de recueillir l'avis des élus de Souppes sur Loing absent de la Commission.
- Avis favorable d'HABITAT 77 si la vente est indissociable avec le patrimoine de Souppes sur Loing.

→ Aucune décision ne peut être prise dans l'immédiat, sans avoir rencontré les élus de Souppes sur Loing.

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : AUTORISE** la vente en bloc des patrimoines pour les sites précités de Champs-sur-Marne, Lagny-sur-Marne, Mitry-Mory, Savigny-le-Temple et Nandy pour un montant total de 36 894 126 € comme suit :

Sites	Acheteur	Prix Net Vendeur	Montant total estimé par les acheteurs des travaux	Net vendeur - KR D	nb de lgts
NANDY 2eme tour Res D'Arvigny Erables/Chênes	Plurial	10 450 000	3 808 000	5 703 730	129
CHAMPS-SUR-MARNE (Georges Braque ref 85 et Les Jonquilles ref 43)	TMH	12 367 500	6 029 000	12 042 475	195
LAGNY-SUR-MARNE Lucien Griveau (ref. interne 78)	MC Habitat	4 940 000	2 884 200	4 625 818	76
MITRY-MORY (Arras ref 7 et Guy Mocquet ref 51)	TMH	5 560 000	4 495 000	5 158 913	124
SAVIGNY-LE-TEMPLE Arcades (ref. interne 72)	ESSIA	3 576 626	4 100 000	3 200 343	108

**ARTICLE 2 : AUTORISE** le Directeur général ou son représentant ayant délégation pour signer les actes notariés à venir avec les bailleurs retenus ;

**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](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-1	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier	<b>COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – AUTORISATION D'ALIENATION ET GRILLE DE PRIX DE VENTE DU PROGRAMME, SITUE 96 RUE DE LA POLYNESIE A COMBS LA VILLE</b>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

*Extrait de la délibération n°04-2024*

**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°200-2018 du 12 décembre 2018 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé le lancement des études devant permettre la commercialisation du programme situé 96, rue de la Polynésie à Combs-la-Ville ;

**CONSIDERANT** que monsieur le maire de Combs-la-Ville a été consulté sur la vente de ce logement ;

**CONSIDERANT** que le préfet de Seine-et-Marne en a autorisé la vente le 24 novembre 2023 ;

**CONSIDERANT** que ce programme composé d'un logement comprenant 3 pièces et un garage., a été mis en service en juin 1993 et est actuellement vacant ;

**CONSIDERANT** que les prix indiqués sont les suivants :

- 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 ;
- Estimation du bien : il s'agit de l'évaluation du bien en utilisant la méthode par comparaison et en la pondérant en fonction de la situation de l'immeuble, de son état, des surfaces proposées. Chaque logement peut aussi voir son prix pondéré en fonction de sa situation dans la résidence et des éléments de confort qu'il propose ;

**CONSIDERANT** que les conditions et prix de vente proposés de cet ensemble immobilier sont les suivantes :

Typologie	Prix de vente cible	Prix de vente minimum d'un logement vacant	Estimation
L3 – 71 m <sup>2</sup>	149 000 €	119 000 €	155 000 €

**CONSIDERANT** que le prix de vente indiqué inclut un box d'une valeur de 5 000 € ;

**CONSIDERANT** que la marge brute prévisionnelle ressort à 93 000 € environ ;

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : AUTORISE** l'aliénation du logement sis à Combs-la-Ville, 96 rue de la Polynésie ;

**ARTICLE 2 : AUTORISE** tout acte de cession du logement aux conditions de la grille de prix de vente proposée ci-dessus ;

**ARTICLE 3 : AUTORISE** le Directeur général d'HABITAT 77 ou toute 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 du bien visé ;



**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](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-1	Direction des Affaires Juridiques	<b>INSTITUTION DE SERVITUDES AU PROFIT DE LA SOCIETE ENEDIS SUR LA PARCELLE CADASTREE A 156, QITUEE 23 RUE DES GUETTES A SAINT MAMMES</b>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

*Extrait de la délibération n°05-2024*

**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 du 14 décembre 2020 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé l'acquisition, en l'état futur d'achèvement, de 47 logements locatifs sociaux destinés à être édifiés 23 rue des guettes à Saint-Mammès, auprès de la SCCV SAINT MAMMES LES GUETTES, créée par le promoteur PIERREVAL ;

**CONSIDERANT** que la livraison de ces 47 logements a eu lieu au mois de juillet 2023 ;

**CONSIDERANT** que l'arrêté du permis de construire obtenu par le promoteur le 21 février 2021 prévoyait toutefois la création, la pose et le raccordement d'un nouveau poste transformateur électrique visant à desservir les logements ;

**CONSIDERANT** que la société ENEDIS et la SCCV se sont donc rapprochées afin d'établir les servitudes nécessaires afin d'implanter ce transformateur sur le terrain d'assiette du projet, la parcelle cadastrée n°A 156 ;

**CONSIDERANT** qu'en sa qualité de délégataire du service public de distribution d'électricité, la société ENEDIS est habilitée à instituer des servitudes d'utilité publique sur des propriétés privées afin d'y installer et d'y entretenir certains ouvrages nécessaires à sa mission ;

**CONSIDERANT** que cette procédure nécessite toutefois la mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique, voire l'expropriation des propriétaires concernés et s'avère donc contraignante pour ENEDIS ;

**CONSIDERANT** que la société préfère généralement établir les servitudes qui lui sont nécessaires par la voie conventionnelle ;

**CONSIDERANT** que la société ENEDIS a proposé à la SCCV la signature d'une « convention de mise à disposition », l'autorisant à implanter un nouveau poste électrique sur le terrain d'assiette du projet, en qualité de Maître d'Ouvrage pendant la construction ;

**CONSIDERANT** que malgré sa dénomination, il s'agit en réalité d'une convention de servitude puisqu'elle confère des droits réels à la société ENEDIS, aussi longtemps que cette dernière en fera usage ;

**CONSIDERANT** que cette convention prévoit trois servitudes distinctes :

- Une servitude d'occupation consistant en l'installation du transformateur et des réseaux aériens ou enterrés éventuellement nécessaires à son alimentation ;
- Un droit de passage (dénommé « d'accès ») autorisant la société à accéder au transformateur librement et à intervenir sur place à toute heure du jour ou de la nuit ;
- Un droit d'élagage et d'abattage d'arbres, selon les dispositions du code de l'énergie.

**CONSIDERANT** que ces servitudes étaient nécessaires au fonctionnement du transformateur et, partant, à la distribution d'électricité dans les logements que l'Office a acquis en VEFA ;

**CONSIDERANT** que le promoteur a donc accepté de consentir ces servitudes sans contrepartie financière, une telle contrepartie étant en tout état de cause proposée à titre exceptionnel par les concessionnaires de réseaux de distribution publics ;

**CONSIDERANT** qu'en vertu de cette convention, un poste de distribution électrique nommé « SAMARIUM » a finalement été construit sur la parcelle cadastrée A 156, située 23 rue des Guettes à Saint-Mammès (77 670) ;

**CONSIDERANT** que la société ENEDIS souhaite désormais procéder à la publication foncière de cette convention, ce qui nécessite sa réitération par acte authentique avec le propriétaire du bien, à savoir HABITAT 77 ;

**CONSIDERANT** qu'il n'existe aucune raison de s'opposer à la réitération de cette convention, qui permettra seulement de rendre opposable une convention de servitude qui s'impose à HABITAT 77 et s'avère nécessaire à l'alimentation électrique de son ensemble immobilier ;

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : AUTORISE** le Directeur général ou son suppléant à réitérer la convention signée entre la SCCV SAINT MAMMES LES GUETTES et ENEDIS, instituant des servitudes au profit d'ENEDIS sur la parcelle cadastrée 000 A 156, située 23 rue des Guettes à Saint-Mammès, par acte authentique devant le notaire choisi par la société ENEDIS, aux frais de cette dernière ;

**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](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

<b>Rapport n°</b>	<b>Direction</b>	<b>Objet</b>	<b>Décision</b>
3-2	Direction des Affaires Juridiques	<b>MORET -LOING-ET-ORVANNE – REGULARISATION DES EMPRISES FONCTIERES – RESIDENCE DE LA RAVANNE – RUE DU SAUT DU LOUP – COUR PAVEE – ECUELLES – MODIFICATION DE LA DELIBERATION DU BUREAU N° 105-2023 DU 13 NOVEMBRE 2023</b>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

**Extrait de la délibération n°06-2024**

**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 l'étude pour la mise en vente du programme 317 à Ecuelles, devenue Moret-Loing-et-Orvanne, comprenant 22 logements collectifs et 10 pavillons individuels dans le cadre de la vente à l'occupant ;

**VU** la délibération n°105-2023 du 13 novembre 2023 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé une vente de parcelles d'une contenance totale de 102 m<sup>2</sup> en faveur de la commune de Moret-Loing-et-Orvanne au prix de 1 € et l'acquisition de parcelles d'une contenance totale de 544 m<sup>2</sup> à la commune de Moret-Loing-et-Orvanne au prix de 1 € ;

**CONSIDERANT** que 27 août 2019, la Préfecture de Seine-et-Marne a autorisé cette vente ;

**CONSIDERANT** qu'il s'avère qu'une parcelle de 10 m<sup>2</sup> identifiée 166 E 1989 a été omise par le géomètre dans le plan d'échange parcellaire mais qu'il convient de prendre en compte cette dernière dans l'assiette foncière concernée par l'échange ;

**CONSIDERANT** qu'il est du ressort du Bureau du Conseil d'Administration d'autoriser l'échange foncier dans son ensemble ;

**CONSIDERANT** qu'afin de pouvoir créer la copropriété nécessaire à la commercialisation des appartements, il convient de s'assurer que celle-ci repose sur une assiette foncière qui lui est propre. Certaines parcelles appartenant à la ville sont utilisées par Habitat 77 et occupées par l'immeuble en question, d'autres sont la propriété de l'office mais sont à usage du domaine public et déjà entretenues par la ville. Il convient donc de procéder à des échanges fonciers dans le but de mettre en conformité le cadastre et la réalité du terrain ;

**CONSIDERANT** que les parcelles sont situées sur la résidence de la Ravanne – rue du Saut du Loup – Cour Pavée, comme indiquées ci-dessous :

Parcelles transférées par HABITAT 77 à la commune					
N° de Lot Plan de rétrocession	Référence cadastrale	Superficie au m <sup>2</sup>	Nature	Prix €/m <sup>2</sup>	Estimation en €
D	166 E 1997 (ex 1566p)	16	Espace vert	30	480
E	166 E 1998 (ex 1566p)	11	Espace vert	30	330
B	166 E 1989 (Ex 1563p)	10	Trottoir/voirie	1	1
G	166 E 2006 (Ex 1570p)	35	Trottoir/voirie	1	1
H	166 E 2008 (Ex 1570p)	40	Volume 1 Passage sous porche	1	1
TOTAL		112			813

Parcelles transférées par la commune à HABITAT 77					
N° de Lot Plan de rétrocession	Référence cadastrale	Superficie au m <sup>2</sup>	Nature	Prix au m <sup>2</sup>	Estimation en €
C	- 166 E 1990, 1991, 1992 (ex 1564)	78	Jardin/Espace vert	30	2340
	- 166 E 2024, 2025, 2027 (ex 1920p)	47	Jardin/Espace vert	30	1410
F	166 E 2000 (ex.1567p)	15	Jardin/Espace vert	30	450
I	166 E 2014, 2015, 2016, 2017 (ex.1573)	343	Jardin/Espace vert	45	15435
A	166 E 2022, 2023 (ex1920p)	26	Jardin/Espace vert	30	780
J	166 E 2026 (ex 1920p)	9	Jardin/Espace vert	30	270
TOTAL		518			20685

**CONSIDERANT** qu'un avis de France Domaine (portant sur les parcelles mères alors en cours de division) a été rendu le 19 juin 2023 estimant le prix de cession à 812 € pour la cession des emprises d'HABITAT 77 à la ville de Moret-Loing-et-Orvanne et 21 735 € pour la cession des emprises de la ville à Habitat77 ;

**CONSIDERANT** qu'il a été convenu de pratiquer les échanges fonciers à l'euro symbolique au vu des entretiens des espaces verts et de l'ensemble des travaux effectués par HABITAT 77 ;

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : AUTORISE** la modification de la délibération n°105-2023 du Bureau du Conseil d'Administration du 13 novembre 2023 ;

**ARTICLE 2 : AUTORISE** la vente de parcelles d'une contenance totale de 62 m<sup>2</sup> et le volume 1 dont l'assise volumétrique cadastrale est de 40m<sup>2</sup>, en faveur de la commune de Moret-Loing-et-Orvanne au prix de 1 € ;

**ARTICLE 3 : AUTORISE** l'acquisition de parcelles d'une contenance totale de 518m<sup>2</sup> de la commune de Moret-Loing-et-Orvanne au prix de 1 € ;

**ARTICLE 4 : AUTORISE** le Directeur Général, Monsieur Paul Gibert ou son suppléant à signer les actes juridiques afférant à cette acquisition/cession ainsi que tous documents s'y rapportant ;

**ARTICLE 5 : CONFIRME** que les frais de notaire seront répartis à 50/50 ;

**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](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
4-1	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	<b>MODIFICATION DU PROJET DE 26 LOGEMENTS SOCIAUX 23-25 RUE VICTOR HUGO A MORET-LOING-ORVANNE - MODIFICATION DE LA DELIBERATION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION N° 106-2021 DU 6 DECEMBRE 2021</b>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

*Extrait de la délibération n°07-2024*

**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°29-2014 du 4 avril 2014 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration, a autorisé une opération de 20 logements en location / accession PSLA ainsi que les consultations d'usage pour la désignation d'entreprises et d'intervenants techniques ;

**VU** la délibération n°106-2021 du 6 décembre 2021 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé la modification du projet en 26 logements locatifs sociaux PLUS / PLAI et le lancement des consultations d'usage pour la réalisation de l'opération ;

**VU** la délibération n°100-2023 du 16 octobre 2023 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé l'abandon du projet de 20 logements en accession PSLA avec les dépenses reprises et non-reprises dans le nouveau projet ;

**CONSIDERANT** que l'OPH de Fontainebleau a fait l'acquisition en 2006 d'un foncier bâti au 23-25 rue Victor Hugo à Veneux-les-Sablons. L'objectif initial était de réaliser un projet de 20 logements et une Maison d'Accueil de Parents Isolées (MAPI) ;

**CONSIDERANT** qu'un permis pour la construction de 20 logements a été obtenu le 5 novembre 2015 et la démolition du bâtiment existant a été réceptionnée en février 2016 ;

**CONSIDERANT** que la commercialisation des 20 logements n'a pas pu débuter en 2016 en raison d'une commercialisation difficile en cours sur la même commune (30 logements en location / accession et en VEFA) ;

**CONSIDERANT** que le prix de vente proposé sur cette opération était nettement supérieur à celui pratiqué sur le marché local ;

**CONSIDERANT** que les caractéristiques du projet selon le permis de construire obtenu en 2022 sont les suivantes :

- 9 logements de type PLUS ;
- 15 logements de type PLAI ;
- 2 logements de type PLAI Adapté.

**CONSIDERANT** que la surface utile des logements est de 1508 m<sup>2</sup> ;

**CONSIDERANT** que le niveau de la réglementation prévue est la RT 2012 - 20% avec la certification NF HABITAT HQE ;

**CONSIDERANT** que la consultation des entreprises de travaux a été lancée en juillet 2023 et l'ordre de service de démarrage des travaux est attendu pour mars 2024 ;

**CONSIDERANT** que la livraison des 26 logements est ainsi prévue pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2026 ;

**CONSIDERANT** que le but de cette délibération est 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 en raison de l'inflation des matériaux de construction due à la crise sanitaire puis au conflit entre l'Ukraine et la Russie ;

**CONSIDERANT** que le coût de cette augmentation fait monter le prix de revient total à 4 586 962 € HT soit 16 % d'augmentation par rapport au prix de revient prévisionnel de 2021 évalué à 3 927 804 € 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 568 554 €
  - Agrément et subventions principales de l'Etat : 200 900 €
  - Prime spécifique PLAI Adapté de 35 800 €
  - Région : La subvention du Conseil Régional est de 241 354 €
  - Action Logement : Les subventions PLAI / PLUS sont de 90 500 €
- Prêts :
  - CDC : Accord de principe à demander pour un total de 3 920 097 €
  - Action Logement pour un total de 78 000 €
- Fonds propres : 479 007 €
- Recettes locatives (valeur 21 janvier 2023)
  - PLUS : 8,00 € / m<sup>2</sup> de SU
  - Jardins entre 20 m<sup>2</sup> et 60 m<sup>2</sup> : 15 € / mois



- PLAI : 6,87 € / m<sup>2</sup> de SU
- Place de stationnement : 20 € / mois
- Jardins supérieurs à 60 m<sup>2</sup> : 20 € / mois

**CONSIDERANT** que le calendrier prévisionnel s'établit ainsi :

- 1<sup>er</sup> trimestre 2024 : Ordre de service de démarrage des travaux ;
- 1<sup>er</sup> trimestre 2026 : Livraison.

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : VALIDER** la mise à jour du prix de revient et des 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](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

La séance est levée à 14 heures 26.

Le Président,  
Denis JULLEMIER