



Melun, le 22 avril 2024.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 22 avril 2024.

Le 22 avril 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 ;

Etait absent non représenté :

Monsieur Artur Jorge BRAS ;

Etaient représentés les Administrateurs :

Monsieur Michel GONORD donne pouvoir à monsieur Jean MEPANDY ;
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER ;

A titre consultatif, étaient présents :

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général ;
Monsieur David PONCET-BASTIDE, Directeur des Affaires Juridiques ;
Monsieur Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage ; (points 2-1 et 2-2)
Monsieur Thibault COLONNE, Responsable Commerciale ; (point 3-1)
Madame Ingrid BERTIER, secrétaire de séance ;

Le Bureau du Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative	7
Présents	4
Représentés	2
Non représenté	1
Total	7



Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **14 heures 01**.

LES DÉCISIONS :

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DU BUREAU DU 18 MARS 2024	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°28-2024

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 18 mars 2024 ;

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 18 mars 2024 ;

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>
1-2	Direction Générale / Direction des Affaires Juridiques	VENTE EN BLOC DE PATRIMOINE – MODIFICATION DE LA DELIBERATION N°3-2024 DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 26 FEVRIER 2024	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°29-2024

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 ;

VU la délibération n°3-2024 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé la vente en bloc des patrimoines pour un montant total de 36 894 126 € et a autorisé le Directeur général ou son représentant ayant délégation pour signer les actes notariés à venir avec les bailleurs retenus ;

CONSIDERANT que ce sont 1703 logements au total mis en vente qui devaient permettre à l'OPH d'atteindre un objectif d'obtenir 40 Millions d'euros 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 concernées, 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 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 qu'en date du 6 février 2024, une Commission ad hoc s'est réunie sur une journée pour étudier commune par commune les offres et formuler un avis. Celle-ci était composée pour toutes les communes des administrateurs membres de la Commission d'Appel d'offres d'HABITAT 77, de 2 Directeurs (Proximité et Affaires juridiques) et des représentants des villes commune par commune :

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



CONSIDERANT que pour la commune de Champs-sur-Marne, le Bureau du Conseil d'Administration a statué favorablement pour les Résidences Georges Braque et Les Jonquilles ;

CONSIDERANT que par courrier du 29 mars, TMH a fait part du retrait de son offre pour la Résidence Les Jonquilles ;

CONSIDERANT qu'en conséquence, l'Office ne peut vendre les 2 Résidences mais seulement la Résidence Georges Braque ;

CONSIDERANT qu'il est donc nécessaire de modifier la délibération précédemment prise par le Bureau du Conseil d'Administration en ce sens ;

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°3-2024 du Bureau du Conseil d'Administration du 26 février 2024 ;

ARTICLE 2 : ACTE le retrait de l'offre de TMH pour la Résidence Les Jonquilles à Champs-sur-Marne ;

ARTICLE 3 : CONFIRME la vente en bloc de patrimoine pour la Résidence George Braque à Champs-sur-Marne pour un montant de 10 267 500 €uros ;

ARTICLE 4 : AUTORISE le Directeur général, ou son représentant, David PONCET-BASTIDE, Directeur des Affaires Juridiques à réaliser tout acte afférant à cette vente en bloc de patrimoine ;

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>
2-1	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier	COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – ACTUALISATION DU PRIX DE VENTE DU PROGRAMME SITUE QUARTIER DE LA GARENNE A CHAMPS SUR MARNE (PROGRAMME 68)	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°30-2024

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° 69-2016 du 12 octobre 2016 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé par le programme de réhabilitation énergétique de la Résidence Paul Algis à Vaires-sur-Marne, opération achevée en 2022. Au sein de cette opération, le réaménagement des espaces communs prévoyait la réalisation potentielle de 12 nouveaux logements en pieds d'immeubles ;

CONSIDERANT que le présent rapport propose la réalisation de 12 logements PMR en reconstitution de la démolition NPNRU des 12 logements implantés sur la commune de Champs-sur-Marne sis 3 square des Garennes (Programme 69) ;

CONSIDERANT que les travaux portent sur le programme suivant :

Parties communes :

- Création d'ouvertures dans les parois existantes,
- Mise en place de portes palières pour les logements en création.
-

Logements :

- Mise en place d'isolation thermique par l'intérieur,
- Mise en place de menuiseries extérieures suivant nouvel aménagement,
- Démolition de cloisons existantes pour réaménagement des intérieurs,
- Création de cloisons,
- Mise en place des équipements sanitaires et des cuisines.

CONSIDERANT que les espaces utilisables pour la création de ces logements font ressortir, par bâtiments, les disponibilités suivantes :

- Bâtiment 1 : Création d'un logement type : **T2** soit 48,30 m² ;
- Bâtiment 2 : Création de deux logements type **T2** soit 46,90 m² et 52,40 m² ;
- Bâtiment 3 : Création d'un logement type : **T2** soit 51,90 m² ;
- Bâtiment 4 : Création de deux logements type **T2** soit 46,90 m² et 52,60 m² ;
- Bâtiment 5 : Création d'un logement type : **T2** soit 50 m² ;
- Bâtiment 6 : Création de deux logements type **T2** soit 41,30 m² et 45 m² environ ;
- Bâtiment 8 : Création de deux logements type **T2** soit 41,30 m² et 45 m² environ ;
- Bâtiment 9 : Création d'un logement type : **T4** soit 102,70 m².

CONSIDERANT que le total estimé de surface à créer pour ces 11 T2 et 1 T4 est de 624,30 m² ;

CONSIDERANT que le montant prévisionnel des travaux de réalisation des 12 logements PMR est de 798 613 € HT ;

CONSIDERANT que le prix de revient prévisionnel est de 996 505 € TTC conformément au plan de financement (Bâtisoft) joint ;

CONSIDERANT qu'il comprend les honoraires des diagnostics obligatoires, de la maîtrise d'œuvre, de la mission ordonnancement, pilotage et coordination, de la coordination de la sécurité et de la protection de la santé, du bureau de contrôle et les assurances afférentes au projet ;

CONSIDERANT qu'il est projeté de réaliser le projet dans le calendrier suivant :

- Etudes d'Avant-Projet : Juin 2024,
- Autorisations administratives : Septembre 2024,
- Dossier de Consultation des Entreprises : Octobre 2024,
- Ordre de Service pour le démarrage des travaux : Décembre 2025,
- Réception : Juin 2025.



Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE la création de 12 logements PMR au sein de la résidence Paul Algis à Vaires-sur-Marne dans le cadre de la reconstitution de l'offre du NPNRU de Champs-sur-Marne ;

ARTICLE 2 : AUTORISE son Directeur général ou toute personne ayant délégation à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers afférents à cette opération de réhabilitation ;

ARTICLE 3 : VALIDE le plan de financement joint ;

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	AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE DANS LE CADRE D'UN RÉFÉRÉ EXPERTISE PRÉVENTIF PORTANT SUR LES TRAVAUX DE DÉMOLITION DE LA RÉSIDENCE SISE 1 à 16 ALLEE DE LA COMMUNE À SAVIGNY LE TEMPLE (PROGRAMME 89)	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°31-2024

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10, R 421-16 et R 421- 18 ;

VU la délibération n°103-2015 du 15 octobre 2015 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration d'HABITAT 77, a autorisé la signature du protocole de préfiguration, et d'accepter la prise en charge ou la participation à l'étude relative à la définition du projet correspondant au protocole de préfiguration du NPNRU de la Communauté d'Agglomération de Sénart ;

VU la délibération n°162-2018 du 25 juin 2018 par laquelle le Conseil d'Administration d'HABITAT 77 a donné un accord sur le principe d'une démolition / reconstitution des 88 logements de l'allée de la Commune à Savigny le Temple (programme 89), dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain et sous réserve de l'accord de l'ANRU, de la CGLLS et de la CDC ;

VU la délibération n°26-2021 du 22 mars 2021 par laquelle le Conseil d'Administration a délégué la compétence d'autoriser le Président et le Directeur général à ester en justice ;

VU la délibération n°122-2021 en date du 13 décembre 2021, le Conseil d'Administration d'HABITAT 77 a donné un accord à la signature de la convention NPNRU de Savigny le Temple ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 a fait réaliser l'enquête sociale des 88 familles concernées par la démolition de leur logement en novembre 2022 et a présenté son dossier d'intention de démolir (DID) à la DDT de Seine et Marne en date du 13 janvier 2023 ;

CONSIDERANT que le préfet de Seine et Marne nous a confirmé la prise en considération de la démolition en date du 26 juin 2023 ;

CONSIDERANT que les études de la déconstruction sont en cours depuis octobre 2023 et la démolition ne pourra démarrer qu'une fois le relogement terminé et les divers diagnostics réalisés. La date de démarrage des travaux est estimée entre le 3^{ème} et le 4^{ème} trimestres 2024 ;

CONSIDERANT que la résidence 1 à 16 allée de la Commune a été construite en 1985 et se compose de deux bâtiments en R+2 au R+3 accueillant 88 logements répartis comme suit :

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Nombre logements	1	3	38	40	4	2

CONSIDERANT qu'au regard de l'ampleur du projet de démolition, de sa proximité avec la mairie de Savigny-le-Temple (pignon mitoyen), des bâtiments voisins (immeubles d'habitations : Seqens, Vilogia), du Millénaire, des voiries communales, de la voirie départementale du T ZEN et des réseaux enterrés des concessionnaires (ENEDIS, GRDF), des préconisations ont été portés sur l'arrêté de démolition accordé le 11 mars 2024 par la commune de Savigny-Le-Temple.

CONSIDERANT que cet arrêté prescrit l'établissement d'un référé préventif et d'un constat d'huissier ;

CONSIDERANT que ces recommandations sont soutenues par la communauté d'agglomération de Grand Paris Sud ;

CONSIDERANT que cette procédure se déroulera sur plusieurs mois, ce qui reportera d'autant le démarrage des travaux de démolition ;

CONSIDERANT qu'une correspondance en ce sens sera adressée à l'attention du porteur du projet avec envoi de la présente délibération ;

CONSIDERANT que cette procédure judiciaire a par ailleurs un coût ;

CONSIDERANT qu'en effet, outre les frais de justice liés à la procédure en elle-même, l'expert doit être rémunéré pour son travail par le versement d'honoraires, qui seront mis à la charge de la partie à l'initiative de l'expertise (en l'espèce, HABITAT 77), après validation des montants par la juridiction ;

CONSIDERANT que malgré ces inconvénients et afin de répondre aux exigences du permis de démolir délivré par la mairie de Savigny-Le-Temple, la désignation d'un expert judiciaire semble nécessaire pour protéger nos intérêts ;

CONSIDERANT qu'afin d'obtenir la désignation d'un expert judiciaire, il est nécessaire d'engager un référé d'expertise préventif auprès du Tribunal Judiciaire ou du Tribunal Administratif, ces deux juridictions étant compétentes en l'espèce ;

CONSIDERANT que cette action ne peut être engagée que par le Directeur général, seule autorité habilitée à représenter HABITAT 77 en justice dans ces circonstances ;



CONSIDERANT que dans la mesure où cette action ne présente aucun caractère d'urgence et ne porte pas sur le recouvrement d'une créance, le Directeur général doit être préalablement autorisé à saisir le juge, soit par le Conseil d'Administration, soit par le Bureau (lorsque cette compétence lui a été déléguée) ;

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 ester en justice dans le cadre d'un référé préventif, auprès de la juridiction compétente, afin d'obtenir la désignation d'un expert judiciaire chargé de constater l'état des avoisinants de l'opération de démolition de 88 logements, 1 à 16 allée de la Commune à Savigny le Temple ;

ARTICLE 2 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
3-1	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier	COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – AUTORISATION D'ALIENATION ET GRILLE DE PRIX DE VENTE DU PROGRAMME N°223 SITUE 9 ALLEE DES NEFLIERS 77240 CESSON	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°32-2024

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°050-2023 du 26 juin 2023 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé le lancement des études devant permettre la commercialisation du programme situé 9, allée des Néfliers à Cesson ;

CONSIDERANT que Monsieur le maire de Cesson a donné son accord sur la vente de ce logement le 22 décembre 2023 ;

CONSIDERANT que le préfet de Seine-et-Marne en a autorisé la vente le 05 mars 2024 ;

CONSIDERANT que ce programme est composé d'un pavillon comprenant 6 pièces et un garage. Il a été construit en 1986 et acquis par HABITAT 77 en 2001 ;

CONSIDERANT qu'il est actuellement vacant ;

CONSIDERANT que les prix indiqués sont les suivants :

- 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 ;

- 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 ;
- 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 la marge brute prévisionnelle s'établit à environ 119 000 € ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE l'aliénation du pavillon sis à Cesson, 9 allée des Néfliers ;

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

Typologie	Prix de vente locataire occupant	Prix de vente cible	Prix de vente minimum	Estimation
P6 – 107 m ²	-	239 000 €	160 000 €	250 000 €

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 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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-1	Direction des Affaires Juridiques	VILLEPARISIS – REGULARISATION DES EMPRISES FONCIERES ENTRE LA COMMUNE ET HABITAT77 – RUE DE L'ALPHABET	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°33-2024

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

CONSIDERANT qu'HABITAT77 est propriétaire d'un ensemble immobilier situé Rue de l'alphabet à VILLEPARISIS sur lequel se trouve une aire de stationnement, une voirie (bande de circulation et trottoirs) et des espaces verts ;

CONSIDERANT que cet ensemble immobilier a fait l'objet d'une résidentialisation qui a permis de délimiter de manière plus claire les frontières entre espaces publics et zones privées. De manière physique, cela s'est traduit par la plantation de haies en limite séparative et l'installation de clôtures ;

CONSIDERANT que l'aire de stationnement, la voirie et certains espaces verts, qui représentent une superficie 1 206 m², sont situés à l'extérieur des clôtures et sont donc restés ouverts au public et affectés à son usage. Ces espaces font, à ce titre, partie du domaine public d'HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que certains espaces appartenant à la commune, d'une surface de 479 m², sont situés à l'intérieur de la résidentialisation et sont en réalité affectés à l'usage des seuls locataires d'HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que l'enjeu est de régulariser le foncier au regard des logiques d'utilisation actuelles. En effet, lorsque nous avons réétudié le cadastre et les actes de propriétés, nous nous sommes rendu compte que ces délimitations ne correspondaient plus du tout à l'usage actuel : pour HABITAT 77, il n'existe plus de motif pour conserver ce parking, cette voirie publique et les espaces verts situés à l'extérieur des clôtures, qui sont utilisés par tous, et plus seulement par ses locataires.

CONSIDERANT que la commune a, quant à elle besoin de places de stationnement pour répondre aux besoins des riverains et des usagers de l'école se situant à proximité ;

CONSIDERANT que les espaces verts situés à l'extérieur de la clôture sont nécessaires à l'usage des équipements communaux ;

CONSIDERANT qu'il paraît par conséquent nécessaire de procéder à des échanges parcellaires afin de mettre en concordance la propriété des emprises et leurs usages à la suite de la résidentialisation, comme exposé dans les plans joints et le tableau suivant :

HABITAT77/COMMUNE					
N° de lot	Emprise	Surface en m²	Prix unitaire en €	Valeur Vénale	Opération
A	AE 207p et 309p	1206		1	Transfert de charges
B	AE 309p	17	45	765	Régularisation foncière
D	AE309p	25	45	1 125	Régularisation foncière
F	AE 309p	229	45	10 305	Régularisation foncière
G	AE 309p	436		1	Transfert de charges
TOTAL		1 913	12 197		
COMMUNE/HABITAT77					
C	AE 493p	97	45	4 365	Régularisation foncière
E	AE 493p	28	45	1260	Régularisation foncière
H	AE 493p	354	45	15 930	Régularisation foncière
TOTAL		479	21 555		

CONSIDERANT que la valeur vénale retenue par le Service des Domaines en date du 14 Mars 2024 est de 33 752 € ;

CONSIDERANT qu'au vu du coût de l'entretien des espaces à céder et de l'ensemble des travaux effectués par la commune, il paraît acceptable de convenir ces échanges fonciers à l'euro symbolique ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE la vente de parcelles d'une contenance totale de 1 913 m², en faveur de la commune de Villeparisis au prix de 1 € ;

ARTICLE 2 : AUTORISE l'acquisition de parcelles d'une contenance totale de 479 m² de la commune de Villeparisis au prix de 1 € ;

ARTICLE 3 : AUTORISE le Directeur général, Monsieur Paul Gibert ou son suppléant à signer les actes juridiques afférant à cette Acquisition/Cession avec faculté de substitution au profit de Maître Nicolas Guénot, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 36 rue du Général de Gaulle à MELUN, ainsi que tous documents s'y rapportant. Les frais de notaire sont à la charge de la commune ;

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 15.

Le Président,

Denis JULLEMIER