

Melun, le 17 février 2025.

## ÉTAT DES DÉCISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 17 février 2025.

Le 17 février 2025, 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 ;  
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI ;  
Monsieur Jean MEPANDY ;  
Monsieur Michel GONORD ;  
Madame Béatrice BOCH ;  
Monsieur Artur Jorge BRAS ;  
Monsieur Philippe PELLUET ;

### A titre consultatif, étaient présents :

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général ;  
Monsieur Thibault COLONNE, Responsable de l'Agence Commerciale (points 2-1 à 2-3) ;  
Madame Ingrid BERTIER, secrétaire de séance ;

Le Bureau du Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative	7
Présents	7
Représenté(s)	0
Absent(s)	0
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	<b>APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DU BUREAU DU 20 janvier 2025</b>	<b>Adopté à l'unanimité</b>

*Extrait de la délibération n°04-2025*

**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 20 janvier 2025 ;

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 20 janvier 2025 ;

**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>
2-1	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier – Pôle Vente	<b>COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – AUTORISATION D'ALIENATION ET GRILLE DE PRIX DE VENTE DU PROGRAMME n°282, DOMAINE DES CHARMES 77680 ROISSY-EN-BRIE</b>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

*Extrait de la délibération n°05-2025*

**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°50-2023 du 26 juin 2023 par laquelle le Conseil d'Administration, a autorisé le lancement des études devant permettre la commercialisation du programme situé au Domaine des Charmes à Roissy-en-Brie ;

**CONSIDERANT** qu'Habitat 77 a fait l'acquisition de ces pavillons en 2009 ;

**CONSIDERANT** que Monsieur le Maire de Roissy-en-Brie a émis un avis favorable sur la vente de ce logement le 31 juillet 2024 ;

**CONSIDERANT** que le préfet de Seine-et-Marne a autorisé la vente le 27 décembre 2024 ;

**CONSIDERANT** que ce programme est composé de 12 maisons comprenant 4 ou 5 pièces ;

**CONSIDERANT** qu'ils sont actuellement loués ;

**CONSIDERANT** que 6 locataires ont exprimé le souhait d'acquérir le logement qu'ils louent ;

**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 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,
- 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,
- Prix de vente locataire occupant : le locataire qui occupe son logement depuis au moins 2 ans peut en faire l'acquisition et bénéficier d'un tarif inférieur au prix pratiqué lorsque le logement est vacant. Cela permet de favoriser le parcours résidentiel des locataires d'Habitat 77.

**CONSIDERANT** qu'il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration de valider les conditions et prix de vente de l'ensemble immobilier « le Domaine des Charmes » à Roissy-en-Brie aux conditions suivantes :

Adresse	Module	type	jardin	SHAB	Estimation	Prix Cible	Prix occupant - 25%	Prix minimum de vente
40, rue des Charmes	282PAG0000	P5	211	104,6	340 000 €	<b>330 000 €</b>	247 500 €	270 000 €
36, rue des Charmes	282PAE0000	P5	190	96,9	325 000 €	<b>315 000 €</b>	236 250 €	250 000 €
22, rue Théodore Monod	282PAL0000	P5	227	96,9	325 000 €	<b>315 000 €</b>	236 250 €	250 000 €
37, rue des Charmes	282PAC0000	P5	172	92	320 000 €	<b>310 000 €</b>	232 500 €	240 000 €
32, rue des Charmes	282PAD0000	P5	181	92	320 000 €	<b>310 000 €</b>	232 500 €	240 000 €
38, rue des Charmes	282PAF0000	P5	195	92	320 000 €	<b>310 000 €</b>	232 500 €	240 000 €
40, rue Théodore Monod	282PAJ0000	P5	190	92	320 000 €	<b>310 000 €</b>	232 500 €	240 000 €
36, rue Théodore Monod	282PAK0000	P5	219	92	320 000 €	<b>310 000 €</b>	232 500 €	240 000 €
55, rue des Charmes	282PAA0000	P4	165	79,3	295 000 €	<b>280 000 €</b>	210 000 €	225 000 €
10D, avenue Bodin de Boismortier	282PAH0000	P4	137	78,3	295 000 €	<b>280 000 €</b>	210 000 €	225 000 €
49, rue des Charmes	282PAB0000	P4	211	78	295 000 €	<b>280 000 €</b>	210 000 €	225 000 €
10E, avenue Bodin de Boismortier	282PAI0000	P4	130	78	295 000 €	<b>280 000 €</b>	210 000 €	225 000 €

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : AUTORISE** l'aliénation des pavillons sis à Roissy-en-Brie, *Domaine des Charmes* ;

**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 Maître Nicolas Guénot, notaire à Melun, ou à tous collaborateurs de l'étude, 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](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*



Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-2	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier – Pôle Vente	<b>COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – AUTORISATION D'ALIENATION ET GRILLE DE PRIX DE VENTE DU PROGRAMME n°134, 1 RUE ANDRE CHENIER 77680 ROISSY-EN-BRIE</b>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

**Extrait de la délibération n°06-2025**

**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°50-2023 du 26 juin 2023 par laquelle le Conseil d'Administration, a autorisé le lancement des études devant permettre la commercialisation du programme situé 1, rue André Chénier à Roissy-en-Brie ;

**CONSIDERANT** qu'Habitat 77 a fait l'acquisition en 1995 de ce pavillon construit en 1972 ;

**CONSIDERANT** que Monsieur le Maire de Roissy-en-Brie a émis un avis favorable sur la vente de ce logement le 31 juillet 2024 ;

**CONSIDERANT** que le préfet de Seine-et-Marne a autorisé la vente le 27 décembre 2024 ;

**CONSIDERANT** que ce programme est composé d'un pavillon comprenant 8 pièces ;

**CONSIDERANT** qu'il est actuellement loué ;

**CONSIDERANT** que le locataire a émis le souhait d'en faire l'acquisition ;

**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 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,
- 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,
- Prix de vente locataire occupant : le locataire qui occupe son logement depuis au moins 2 ans peut en faire l'acquisition et bénéficier d'un tarif inférieur au prix pratiqué lorsque le logement est vacant. Cela permet de favoriser le parcours résidentiel des locataires d'Habitat 77.



**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, rue André Chénier aux conditions suivantes :

Typologie	Estimation	Prix de vente cible	Prix de vente minimum d'un logement vacant	Prix de vente locataire occupant
P8 – 128 m <sup>2</sup>	280 000 €	260 000 €	208 000 €	182 000 €

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 Roissy-en-Brie, 1, rue André Chénier ;

**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 Maître Nicolas Guénot, notaire à Melun, ou à tous collaborateurs de l'étude, 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
2-3	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier – Pôle Vente	<b>COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – AUTORISATION D'ALIENATION ET GRILLE DE PRIX DE VENTE DU PROGRAMME n°136, 14 SQUARE ROBERT LE LORRAIN 77680 ROISSY-EN-BRIE</b>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

*Extrait de la délibération n°07-2025*

**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°50-2023 du 26 juin 2023 par laquelle le Conseil d'Administration, a autorisé le lancement des études devant permettre la commercialisation du programme situé 14, Square Robert Le Lorrain à Roissy-en-Brie ;

**CONSIDERANT** qu'Habitat 77 a fait l'acquisition en 1995 de ce pavillon construit dans les années 70 ;

**CONSIDERANT** que Monsieur le Maire de Roissy-en-Brie a émis un avis favorable sur la vente de ce logement le 31 juillet 2024 ;

**CONSIDERANT** que le préfet de Seine-et-Marne a autorisé la vente le 27 décembre 2024 ;

**CONSIDERANT** que ce programme est composé d'un pavillon comprenant 5 pièces ;

**CONSIDERANT** qu'il est actuellement loué ;

**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 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,
- 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,
- Prix de vente locataire occupant : le locataire qui occupe son logement depuis au moins 2 ans peut en faire l'acquisition et bénéficier d'un tarif inférieur au prix pratiqué lorsque le logement est vacant. Cela permet de favoriser le parcours résidentiel des locataires d'Habitat 77.

**CONSIDERANT** qu'il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration de valider les conditions et prix de vente de l'ensemble immobilier sis 14, square Robert Le Lorrain aux conditions suivantes :

Typologie	Estimation	Prix de vente cible	Prix de vente minimum d'un logement vacant	Prix de vente locataire occupant
P5 – 93 m <sup>2</sup>	250 000 €	239 000 €	191 200 €	167 300 €

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 Roissy-en-Brie, 14, square Robert Le Lorrain ;

**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 Maître Nicolas Guénot, notaire à Melun, ou à tous collaborateurs de l'étude, 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)

La séance est levée à 14 heures 11.

Le Président,  
Denis JULLEMIER