

Melun, le 14 avril 2025.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 14 avril 2025.

Le 14 avril 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 ;

Étaient 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 ;
Madame Chrystèle FRANCESCHETTI, Responsable des Affaires Immobilières (points 2-1 à 2-4) ;
Madame Aurore BRUN, 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 07**



LES DÉCISIONS :

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DU BUREAU DU 17 mars 2025	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°29-2025

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 17 mars 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 17 mars 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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
2-1	Direction Générale – Pôle Affaires Immobilières	CESSION À LA COMMUNE DE SAVIGNY LE TEMPLE D'EMPRISES FONCIERES SITUÉES RUE DES ARCADES, AVENUE CHARLES DE GAULLE ET AVENUE PIERRE ET MARIE CURIE (parcelle AC246, 247, 248, 249)	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°30-2025

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

VU l'article L.2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

VU la délibération n° 73-2024 du 14 octobre 2024 par laquelle le Bureau du conseil d'administration d'HABITAT 77 a autorisé le transfert à titre gratuit des lots A parcelle AC246 (632 m²), B parcelle AC 247 (430 m²), C parcelle AC 248 (124 m²) et D parcelle AC 249 (43 m²), d'une contenance totale de 1229 m², de la parcelle cadastrée AC 243, à la commune de Savigny-Le-Temple ;

CONSIDERANT que le conseil municipal de la commune de Savigny le Temple a délibéré pour autoriser l'acquisition de ces espaces ;

CONSIDERANT cependant, qu'au lieu de reprendre les termes de la délibération d'HABITAT 77 qui autorisait un transfert à titre gratuit, la délibération municipale a autorisé l'acquisition de ces espaces à l'euro symbolique ;

CONSIDERANT que dans ces conditions, il existe une discordance entre les conditions de transfert de la propriété, ce qui fait obstacle à la signature de l'acte authentique ;

CONSIDERANT qu'il est donc nécessaire de présenter une nouvelle fois ce dossier au Bureau du Conseil d'Administration, afin qu'il autorise la cession de ces emprises dans les mêmes conditions que la mairie, à savoir à l'euro symbolique ;

CONSIDERANT que pour mémoire, HABITAT 77 est propriétaire des parcelles cadastrées AC 246, 247, 248, 249 situées Rue des Arcades, Avenue Charles de Gaulles et Avenue Pierre et Marie Curie à Savigny le temple, sur lesquelles se trouvent des espaces verts, un trottoir et des cheminements piétons, le tout représentant une surface de 1129 m² ;

CONSIDERANT que ces espaces sont ouverts au public et affectés à son usage ;

CONSIDERANT que ces espaces sont par ailleurs entretenus par la ville ;

CONSIDERANT qu'il existe donc un décalage entre la propriété du foncier et la réalité des usages ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 n'a pas de motif pour conserver ces espaces qui sont utilisés par tous et pas seulement par ses locataires ;

CONSIDERANT qu'en revanche, la mairie a intérêt à devenir propriétaire de ces emprises, qui sont affectées à l'usage de ses administrés, et qu'elle entretient d'ores et déjà ;

CONSIDERANT qu'il paraît nécessaire de procéder à la cession à l'euro symbolique de ces parcelles afin de mettre en concordance la propriété des emprises et leurs usages ;



CONSIDERANT que les parcelles à céder se décomposent comme suit :

LOTS	Parcelles	Surface en m ²	Ancien propriétaire	Nouveau propriétaire	Valeur vénale
A	AC 246	632	Habitat77	Commune	55 000 euros
B	AC 247	430			
C	AC 248	124			
D	AC249	43			
TOTAL	1229				

CONSIDERANT que la valeur vénale retenue par le Service des Domaines aux termes d'un avis en date du 25 septembre 2024 est de 55 000. € ;

CONSIDERANT qu'au regard de cette valeur vénale et du coût de l'entretien des espaces à céder, il paraît dans l'intérêt d'HABITAT 77 de procéder à leur cession 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 des lots A (parcelle AC246) (632 m²), B (parcelle AC 247) (430 m²), C (parcelle AC 248) (124 m²) et D (parcelle AC 249) (43 m²), d'une contenance totale de 1229 m², de la parcelle cadastrée AC243, à la commune de Savigny-le-Temple, au prix d'un euro symbolique ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur Général ou son suppléant à signer les actes juridiques afférant à cette cession avec faculté de substitution au profit de Maître Alexandre DEPAYS, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 36 rue du général de Gaulle MELUN, ainsi que tous documents s'y rapportant ;

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



Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-2	Direction Générale – Pôle Affaires Immobilières	CESSION À TROIS MOULINS HABITAT (TMH) D’EMPRISES FONCIÈRES SITUÉES AVENUE DES JONQUILLES A PONTAULT-COMBAULT (LOTS B, C ET D DE LA PARCELLE CADASTRÉE AR 627, D’UNE SURFACE RESPECTIVE DE 12M², 6M² ET 87 M²)	Adopté à l’unanimité.

Extrait de la délibération n°31-2025

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

CONSIDERANT qu’HABITAT77 a cédé, dans le cadre d’une vente en bloc, en décembre 2024, à TMH un ensemble immobilier situé Avenue des Jonquilles et Square Cassart à Pontault-Combault ;

CONSIDERANT qu’une rétrocession des espaces permettant d’accéder à la résidence était nécessaire mais n’a pu être réalisée en amont de la signature, du fait des délais contraints liés à la signature de l’acte translatif, qui devait impérativement être conclu avant la fin de l’année 2024 ;

CONSIDERANT que cette rétrocession concerne une partie de voirie de l’allée des jonquilles (87 m², Lot D) et deux espaces en herbe respectivement de 12 et 6 m² (lot B et C), appartenant à la parcelle cadastrée AR 627 (voir plan joint) ;

CONSIDERANT qu’après vérification, il apparaît que cette allée n’appartient pas à la commune mais à une ASL, constituée juridiquement mais sans existence réelle. Les espaces sont donc rattachés à une voie privée et ne font pas partie du domaine public ;

CONSIDERANT qu’Habitat77 n’a néanmoins plus d’intérêt à conserver ces espaces, qui sont affectés aux locataires de l’ensemble immobilier qu’il a vendu ;

CONSIDERANT que la commune a accepté de reprendre la première partie des l’allée des Jonquilles (Lot A sur le plan), pour l’intégrer dans son domaine public, l’autre partie constituant l’accès au garage de la résidence, elle doit être cédée à TMH (LOT D) ;

CONSIDERANT qu’HABITAT 77 n’a pas de motif pour conserver ces espaces qui sont utilisés par les locataires de Trois-Moulins-Habitat ;

CONSIDERANT qu’il paraît nécessaire de procéder à la cession de ces parcelles ;

CONSIDERANT que les parcelles à céder présentent les caractéristiques suivantes :

LOTS DE LA PARCELLE AR 627	Surface en m ²	Ancien propriétaire	Nouveau propriétaire
Lot B	12	Habitat77	TMH
Lot C	6	Habitat77	TMH
Lot D	87	Habitat77	TMH



CONSIDERANT que Trois-Moulins-Habitat étant un organisme privé, France domaines n'a pas souhaité rendre d'avis en justifiant que cette demande ne rentrait pas dans le cadre légal ;

CONSIDERANT que cette surface de 105 m² à usage de voirie et d'espaces vert reste difficilement évaluable par méthode de comparaison du fait de la destination ;

CONSIDERANT qu'il a été convenu avec Trois-Moulins-Habitat de convenir de cette cession à l'euro symbolique ;

CONSIDERANT qu'Habitat77 prendra à sa charge les frais de notaire ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE la vente des lots B, C et D de la parcelle AR 627 située rue des jonquilles à Pontault-Combault, d'une surface respective de 12, 6 et 87 m², à Trois Moulins Habitat, au prix de 1 € ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur Général ou son suppléant à signer les actes juridiques afférent à cette cession avec faculté de substitution au profit de Maître DEPAYS, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 36Avenue du Général de Gaulle à MELUN, ainsi que tous documents s'y rapportant ;

ARTICLE 3 : DIT que les frais de notaire seront à la charge d'HABITAT 77 ;

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
2-3	Direction Générale – Pôle Affaires Immobilières	CESSION À LA COMMUNE DE PONTAULT-COMBAULT D'EMPRISES FONCIÈRES SITUÉES AVENUE DES GENETS (PARCELLE CADASTRÉE AR 626 D'UNE SURFACE DE 31 M²) ET AVENUE DES JONQUILLES (PARCELLE AR 628 D'UNE SURFACE DE 130 M²)	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°32-2025

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

CONSIDERANT qu'HABITAT77 a cédé, dans le cadre d'une vente en bloc, en décembre 2024, à TMH un ensemble immobilier situé Avenue des Jonquilles et Square Cassart à Pontault-Combault ;

CONSIDERANT qu'une rétrocession des espaces permettant d'accéder à la résidence était nécessaire mais n'a pu être réalisée en amont de la signature, du fait des délais contraints liés à la signature de l'acte translatif, qui devait impérativement être conclu avant la fin de l'année 2024 ;

CONSIDERANT que cette rétrocession concerne une partie de l'allée des jonquilles (Lot A de la parcelle AR 628 - 130 m²) et un espace de 31 m² correspondant à la totalité de la parcelle AR 626, situé devant le portail de la résidence et ouvert au public sis avenue des genets (voir plan joint) ;

CONSIDERANT que si l'espace de 31 m² avenue des genets appartient bien à Habitat 77, nous pensons qu'il en était de même concernant la voirie de l'avenue des jonquilles ;

CONSIDERANT qu'après vérification, il apparaît que cette allée n'appartient pas à la commune mais à une ASL, constituée juridiquement mais sans existence réelle ;

CONSIDERANT qu'Habitat77 n'a néanmoins plus d'intérêt à conserver ces espaces qui sont affectés aux locataires de l'ensemble immobilier qu'il a vendu ;

CONSIDERANT qu'afin de sortir de cette impasse, la commune a accepté de reprendre une partie de l'allée (lot A en vert sur le plan) ainsi que la surface de 31 m² située avenue des Genets, afin de l'intégrer au domaine public municipal ;

CONSIDERANT qu'à noter que les autres lots B, C, D situés rue des jonquilles étant l'accessoire des biens vendus (rampe d'accès au garage et espaces verts) ;

CONSIDERANT qu'ils seront cédés à Trois-Moulins-Habitat et feront l'objet d'une autre délibération ;

CONSIDERANT que les parcelles à céder présentent les caractéristiques suivantes :

PARCELLES	Surface en m ²	Ancien propriétaire	Nouveau propriétaire	Valeur vénale
Lot A de la parcelle AR 628	130	Habitat77	Commune	1 €
AR 626	31	Habitat77	Commune	

CONSIDERANT que la valeur vénale retenue par le Service des Domaines aux termes d'un avis en date du 25 mars 2025 est de 1€ ;

CONSIDERANT qu'au regard de cette valeur vénale et du coût de l'entretien des espaces à céder, il paraît dans l'intérêt d'HABITAT 77 de convenir la cession à l'euro symbolique ;

CONSIDERANT que les frais de notaire seront à la charge de la commune ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE la vente du lot A de la parcelle AR 628 située rue des jonquilles, d'une surface de 130 m² et de la parcelle AR 626 située rue des Genêts (31 m²), à la commune de Pontault-Combault, au prix de 1 € ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur Général ou son suppléant à signer les actes juridiques afférent à cette cession avec faculté de substitution au profit de Maître DEPAYS, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 36 rue du général de Gaulle à MELUN, ainsi que tous documents s’y rapportant.

ARTICLE 3 : DIT que les frais de notaire seront 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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-4	Direction Générale – Pôle Affaires Immobilières	CESSION À LA COMMUNE DE MITRY-MORY D’EMPRISES FONCIÈRES SITUÉES CHEMIN DES COCHES - RUE DU PRE BEAUCHAMP - 35 RUE DE VILLEPARISIS - IMPASSE HENRY BURRY - ESTIENNE D’ORVES - PIERRE COLOMBIER, RUE MARCEL PAUL (LOT A DE LA PARCELLE AD 133, D’UNE SURFACE DE 1 737 M², LOT C DE LA PARCELLE AD 133, D’UNE SURFACE DE 17 441 M², LOT E DE LA PARCELLE AD 132, D’UNE SURFACE DE 51 M², LOT G DE LA PARCELLE AD 130, D’UNE SURFACE DE 17 M² D’UNE SURFACE TOTALE DE 19 246 M²)	Adopté à l’unanimité.

Extrait de la délibération n°33-2025

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

VU l’article L.2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

CONSIDERANT qu’HABITAT77 est propriétaire d’un ensemble immobilier situé chemin des Coches, Rue du Pré Beauchamp, 35 rue de Villeparisis, Impasse Henry Burry, rue d’Estiennes d’Orves, rue Pierre Colombier et rue Marcel Paul à Mitry- Mory, sur lequel se trouve une aire de stationnement, une voirie (bande de circulation et trottoirs) et des espaces verts ;

CONSIDERANT que le lot A de la parcelle AD 133 (1737 m²) correspond à des espaces verts et fait partie de l’orientation d’aménagement programmée au PLU de la commune ;

CONSIDERANT que les lots C de la parcelle AD 133 (17 441 m²), E de la parcelle AD 132 (51 m²) et G de la parcelle AD 130 (17 m²) (soit un total de 17 441 m²) correspondent à des voiries, parking, trottoirs et cheminements piétons ;

CONSIDERANT que ces espaces sont aujourd’hui ouverts à tous les administrés de la commune et pas seulement aux locataires d’Habitat77 ;

CONSIDERANT que certains d’entre eux sont d’ailleurs entretenus par la commune de Mitry-Mory ;

CONSIDERANT qu’il existe donc un décalage entre la propriété du foncier et la réalité des usages ;

CONSIDERANT qu'une régularisation du foncier au regard des logiques d'utilisation actuelles s'impose ;

CONSIDERANT qu'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 Habitat77, 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 qu'il paraît nécessaire de procéder à une cession des parcelles afin de mettre en concordance la propriété des emprises et leurs usages, comme exposé dans les plans joints et le tableau suivant :

PARCELLES	Surface en m ²	Ancien propriétaire	Nouveau propriétaire	Valeur vénale
LOT A de la parcelle AD 133	1 737	Habitat77	Commune	145 908 €
LOT C de la parcelle AD 132	17 441	Habitat77	Commune	1 €
LOT E de la parcelle AD 132	51	Habitat77	Commune	1 530 €
LOT G de la parcelle AD 130	17	Habitat77	Commune	510 €
TOTAL	19 246			147 949 €

CONSIDERANT que la valeur vénale retenue par le Service des Domaines aux termes d'un avis en date du 20 mars 2025 est de 147 949 € ;

CONSIDERANT qu'au regard de cette valeur vénale et du coût de l'entretien des espaces à céder, il paraît dans l'intérêt d'HABITAT 77 de convenir la cession à l'euro symbolique ;

CONSIDERANT que ces frais de notaire seront à la charge de la commune ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE la vente des lots A de la parcelle AD 133 (1 737 m²), C de la parcelle AD 132 (17 441 m²), E de la parcelle AD 132 (51 m²) et G de la parcelle AD 130 (17 m²), situés chemin des Coches, Rue du Pré Beauchamp, 35 rue de Villeparisis, Impasse Henry Burry, rue Estiennes d'Orves, rue Pierre Colombier et rue Marcel Paul à Mitry- Mory, d'une surface globale de 19 246 m², à la commune de Mitry-Mory, au prix de 1 € ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur Général ou son suppléant à signer les actes juridiques afférents à cette cession avec faculté de substitution au profit de Maître DEPAYS, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 36 rue du général de Gaulle à MELUN, ainsi que tous documents s'y rapportant ;

ARTICLE 3 : DIT que les frais de notaire seront 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 25

Le Président,
Denis JULLEMIER