

Melun, le 07 juillet 2025.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 07 juillet 2025.

Le 07 juillet 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 ;
Madame Chrystèle FRANCESCHETTI, Responsable des Affaires Immobilières (point 2-1) ;
Monsieur Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage (point 3-1) ;
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**.

LES DÉCISIONS :

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DU BUREAU DU 16 juin 2025	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°61-2025

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 16 juin 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 16 juin 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 des Affaires Juridiques – Pôle Affaire Immobilières	CESSION À LA COMMUNE DE BRAY-SUR-SEINE – CITE DANTON – PACELLE AK 167 LOT A ET B – PARCELLE A CREER LOT C - PARCELLE AK 154 LOT D ET E – PARCELLE AK 155 LOT F ET G	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°62-2025

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'HABITAT 77 est propriétaire d'un ensemble immobilier dénommé Cité Danton à BRAY-SUR-SEINE ;

CONSIDERANT que côté rue Henri Ghéon une partie de la voirie à l'entrée de notre propriété appartient pour moitié à Habitat77 et pour autre moitié à la commune ;

CONSIDERANT que la continuité de la voirie traversante permettant de sortir côté rue Danton appartient uniquement à habitat77 (voir plan joint en annexe) ;

CONSIDERANT de fait que la commune doit céder à Habitat77 la moitié de la voirie (lot C de 312 m²) nous permettant ainsi de pouvoir fermer notre propriété de part et d'autre ;

CONSIDERANT que côté rue Danton la parcelle AK 155 à destination d'espaces vert, (lot F de 342 m²) appartient à la commune et doit être cédée à Habitat77 afin d'avoir une cohérence territoriale.

CONSIDERANT à contrario, qu'Habitat77 doit céder à la commune la parcelle AK 154 (lots E de 123 m²) représentant une partie de la sente piétonne et espaces vert ouverts à tous et la parcelle AK 167 (lot B de 39 m²) représentant une partie de la voirie ;

CONSIDERANT que l'ensemble de ces parcelles sont ouvertes à tous et desservent différents axes empruntés régulièrement par des locataires d'HABITAT 77, mais également par des usagers ;

CONSIDERANT que ces espaces et cheminement piéton, d'une superficie totale de de 162 m² (lot B et E,) sont donc ouverts au public et affectés à son usage ;

CONSIDERANT qu'ils 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 nos locataires ;

CONSIDERANT qu'à contrario, Habitat77 a tout intérêt à devenir propriétaire des lots C et F lui permettant ainsi de pouvoir résidentialiser son patrimoine et être le seul propriétaire en cas de programmation de travaux ;

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

CONSIDERANT qu'il paraît nécessaire de procéder à la rétrocession de ces espaces verts, voirie et cheminements piétons afin de mettre en concordance la propriété des emprises et leurs usages ;

CONSIDERANT que les parcelles à céder se décomposent comme suit :

ETAT PARCELLAIRE					
Etat ancien			Etat futur		
Parcelle	Contenance Cadastrale	Propriétaire actuel	Lots issus de la division	Superficie	Futur propriétaire
AK n° 167	1ha 04a 03ca	Habitat	Lot A	1ha 03a 64ca	Habitat
			Lot B	39m²	Commune de Bray-Sur-Seine
Parcelle à créer	-	Domaine public communal	Lot C	312 m²	Habitat
AK n° 154	73a47ca	Habitat	Lot D	72a 24ca	Habitat
			Lot E	123m²	Commune de Bray-Sur-Seine
AK n° 155	3a72ca	Commune de Bray-Sur- Seine	Lot F	342 m²	Habitat
			Lot G	30m²	Commune de Bray-Sur-Seine
Surface totale restant pour Bray-Sur-Seine				192 m²	
Surface totale restant pour Habitat				18 242 m²	

CONSIDERANT que la valeur vénale totale retenue par le Service des Domaines aux termes d'un avis en date du 06 juin 2025 est estimée à : Lot B (1€) et E (1€) soit un total de 2 € et Lot C (312 x 1 €) et F (342 x 10 €/m2) soit 3 715 € ;

CONSIDERANT qu’au regard de ces valeurs vénales et du coût de l’entretien des espaces à céder, il paraît dans l’intérêt d’HABITAT 77 et de la commune de convenir cette cession à l’euro symbolique, sous réserve que les frais de notaire soient 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 cession des lots B et E, d'une contenance totale de 162 m², situées cité Danton à la commune de Bray-sur-Seine, au prix de 1 € ;

ARTICLE 2 : AUTORISE l'acquisition des lots C et F, d'une contenance totale de 654 m², situées cité Danton à la commune de Bray-sur-Seine, au prix de 1 € ;

ARTICLE 3 : AUTORISE le Directeur Général ou son suppléant à signer les actes juridiques afférant à cette Cession avec faculté de substitution au profit de Maître François AUBRY, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 43 Rue Dajot à MELUN, ainsi que tous documents s'y rapportant, sous réserve que les frais de notaire soient 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
3-1	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	CONSTRUCTION DE 20 LLS ENVIRON + 2 LOCAUX COMMERCIAUX AVENUE JEAN JAURES A MORET-LOING-ET-ORVANNE	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°63-2025

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

CONSIDERANT qu'en 2021, la ville de Moret-Loing-et-Orvanne a consulté plusieurs bailleurs dans le cadre d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner portant sur un garage automobile et un atelier sis au 20-22 avenue Jean Jaurès à Moret ;

CONSIDERANT qu'en 2024, l'EPFIF a acquis les parcelles constituant cette opération, et s'est engagé à en assurer la démolition et la dépollution ;

CONSIDERANT que suite au désengagement du bailleur initialement retenu en 2024, HABITAT 77 a été à nouveau sollicité par la ville de Moret-Loing-et-Orvanne en avril 2025 pour proposer un projet de construction d'environ 20 logements sociaux et 2 locaux commerciaux ;

CONSIDERANT que les parcelles concernées (section AC N° 391-392-427-734-733) sont actuellement occupées par 2 bâtiments en front de rue (garage et atelier de serrurerie au rez-de-chaussée, logements au 1^{er} étage) et des hangars sur cour ;

CONSIDERANT que la superficie totale des parcelles est de 1 426 m² ;

CONSIDERANT que l'EPFIF est propriétaire des parcelles et se chargera de la démolition des bâtiments existants et de la dépollution du site avant la vente à HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que dans le cadre de ce projet, il est proposé la création de :

- Environ 20 logements sociaux décomposés en :
 - o 40% PLAI (dont 10% PLAI adapté) soit 8 logements,
 - o 45% PLUS soit 9 logements,
 - o 15% de PLS soit 3 logements,
- 2 cellules commerciales de 65 m² et 170 m² environ en rez-de-chaussée du 20-22 avenue Jean Jaurès et donnant sur rue,
- Un parking souterrain de 30 places minimum, avec l'étude d'un niveau supplémentaire de stationnement affecté à la ville,
- 1 local vélo et 1 local Ordures Ménagères en rez-de-chaussée.

CONSIDERANT que la typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

Type de logement	PLAI / PLAI Adapté	PLUS	PLS	Total	En %
T 1	1	1		2	10%
T 2	3	3	2	8	40%
T 3	2	3	1	6	30%
T 4	2	2		4	20%
Total général	8	9	3	20	100%

CONSIDERANT que sur la commune de Moret-Loing-et-Orvanne, l'offre et la demande de logements sociaux étaient réparties en 2023 de la manière suivante (source : www.demande-logement-social.gouv.fr) :

Typologie :	Nombre de logements sociaux	En %	Demandes actives au 31/12/2023	En %	Nombre d'attributions en 2023	En %
T 1	26	6,3%	45	15,5%	4	7,7%
T 2	75	18,2%	105	36,2%	15	28,8%
T 3	173	41,9%	85	29,3%	15	28,8%
T 4	117	28,3%	42	14,5%	18	34,6%
T 5+	22	5,3%	13	4,5%	0	0,0%
Total	413	100%	290	100%	52	100%

CONSIDERANT que conformément au nouveau PLU de la commune publié en mars 2025, le projet intégrera :

- Une nouvelle façade sur l'avenue Jean Jaurès en cohérence avec le bâti existant,
- Le maintien d'un des porches sur rue permettant l'accès piéton à l'intérieur de la parcelle,
- 60% d'emprise au sol maximum,
- 30% de pleine terre minimum + 10% de pleine terre ou équivalent,
- Des constructions de faible hauteur (R+1+combles max, inférieure à 10 mètres au faitage) s'insérant dans le tissu existant,
- Un minimum de 1 place de stationnement / logement social + 10% places visiteurs/PMR,
- L'alignement ou le respect des 5 mètres de retrait par rapport aux limites parcellaires.

CONSIDERANT que le stationnement sera réalisé en sous-sol. A la demande de la ville, un 2^{ème} niveau de parking souterrain sera étudié en option pour mise à disposition de la commune ;

CONSIDERANT que les locaux commerciaux à RDC pourront être loués ou vendus, en fonction des parties prenantes identifiées en cours d'études (à ce stade, la ville envisage l'installation d'un laboratoire médical ou d'un commerce de proximité) ;

CONSIDERANT que le projet répondra aux normes RE 2020, garantissant des constructions économes en énergie et respectueuses de l'environnement ;

CONSIDERANT que le projet est situé dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR) et sera donc également soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France (ABF) ;

CONSIDERANT que l'EPFIF réalise une minoration foncière basée sur la surface utile programmée (782 000 € - 400 € x 1176 m²) soit un prix de vente prévisionnel d'environ 311 600 € ;

CONSIDERANT que le coût de construction est estimé à **2 650 € HT/m²_{SHAB}** pour une surface habitable prévisionnelle de **1 100 m²** et des commerces de 220 m²_{SU} ;

CONSIDERANT que le prix de revient prévisionnel global de l'opération (logements + commerces) est de **5 008 330 € TTC**, soit **4 104 841 € TTC** pour les logements (TVA LASM 5.5% et 10%) et **903 489 € TTC** pour les commerces (TVA 20%) ;

CONSIDERANT que les loyers applicables (valeur janvier 2025, Zone B1, par m²_{SU}) sont :

○ PLAI :	7.49 €
○ PLUS :	8.49 €
○ PLS :	10.36 €
○ Stationnements en sous-sol :	25.00 €/place
○ Loyer commerces :	11.50 €

CONSIDERANT que le plan de financement prévisionnel de l'opération est :

○ Subventions Etat	155 200 €
○ Subventions Région IDF	0 €
○ Prêts CDC Travaux et Foncier (logements)	3 128 673 €
○ Autres prêts (commerces)	785 643 €
○ Fonds propres (20% logements, 15% commerces)	938 814 €

CONSIDERANT que l'opération est équilibrée dès la 1^{ère} année, sans préfinancement ;

CONSIDERANT que le calendrier prévisionnel s'établit comme suit :

- Consultation maîtrise d'œuvre et lancement des études :	2 ^e semestre 2025
- Dépôt du Permis de Construire :	1 ^{er} semestre 2026
- Démarrage des travaux :	1 ^{er} semestre 2027
- Livraison prévisionnelle :	1 ^{er} semestre 2029

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le programme de construction de 20 logements sociaux environ et 2 cellules commerciales ;

ARTICLE 2 : ACCEPTE le programme, le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération et leurs modifications dans la limite de 10% du prix de revient ;

ARTICLE 3 : AUTORISE la signature de la promesse de vente puis de l'acte de vente pour l'acquisition des parcelles auprès de l'EPFIF ;

ARTICLE 4 : AUTORISE le lancement des consultations d'usage pour la désignation des intervenants techniques et des entreprises nécessaires à l'opération ;

ARTICLE 5 : AUTORISE le Directeur général ou toute autre personne ayant délégation de signature à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers afférant à cette opération de construction ;

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

La séance est levée à 14 heures 12

Le Président,
Denis JULLEMIER