

Melun, le 13 octobre 2025.

## **ÉTAT DES DÉCISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 octobre 2025.**

Le 13 octobre 2025, à 11 heures 15, 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 Philippe PELLUET (présent à partir du point 4-1) ;

**Etais absent non représenté :**

Monsieur Artur Jorge BRAS ;

**A titre consultatif, étaient présents :**

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général ;  
 Madame Géraldine RAVASSARD, Directrice des Ressources Humaines et Juridiques (Points 1-1 à 5-1) ;  
 Monsieur Maxime BEZAULT, Directeur Adjoint en charge des Affaires Juridiques (Points 1-1 à 5-1) ;  
 Madame Pauline VIGUIER, Directrice de la Relation Client et Proximité (Points 1-1 à 5-1) ;  
 Monsieur Thibault COLONNE, Responsable de l'Agence Commerciale (Points 1-1 à 5-1) ;  
 Madame Aurore BRUN, secrétaire de séance ;

Le Bureau du Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative	7
Présents (M. PELLUET, présent à partir du point 4-1)	6
Représenté(s)	0
Absent(s)	1
Total	7

Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **11 heures 18**.

## 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 15 septembre 2025</b>	<i>Adopté à l'unanimité</i>

*Extrait de la délibération n°71-2025*

**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 Bureau du Conseil d'administration relativement à sa séance du 15 septembre 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 15 septembre 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 Maîtrise d'Ouvrage	<b>AUTORISATION DE SIGNATURE D'UNE TRANSACTION AVEC LES EPOUX GOKPINAR</b>	<i>Adopté à l'unanimité.</i>

*Extrait de la délibération n°72-2025*

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

**VU** les articles 2044 et suivants du Code civil ;

**CONSIDERANT** qu'en 2015 HABITAT 77 a engagé un projet la construction d'un ensemble immobilier de 20 logements locatifs sociaux sur la parcelle sise 75 rue de Sommeville à COMBS-LA-VILLE (77380) ;

**CONSIDERANT** que les époux GOKPINAR sont propriétaires d'un pavillon doté d'un jardin situé au 1 bis rue Édouard Herriot à COMBS-LA-VILLE, en accotement d'un des murs pignons de ce projet de construction ;

**CONSIDERANT** qu'afin de réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement du mur pignon conformément au permis de construire et aux règles de l'art, il est nécessaire d'installer un échafaudage sur la propriété des époux GOKPINAR ;

**CONSIDERANT** qu'au cours de l'année 2022, HABITAT 77 s'est donc rapproché des époux GOKPINAR et de leur assureur protection juridique afin de négocier un accès à leur jardin ;

**CONSIDERANT** qu'aux termes d'une négociation longue et difficile, une convention de servitude de tour d'échelle a finalement été signée avec eux le 9 novembre 2023 sans contrepartie financière ;

**CONSIDERANT** que car cette convention, les époux GOKPINAR ont autorisé HABITAT 77 à occuper une partie de leur jardin afin d'y installer l'échafaudage nécessaires aux travaux d'achèvement du mur pignon situé en accotement de leur terrain ;

**CONSIDERANT** qu'ils ont également autorisé HABITAT 77 à élaguer le conifère situé sur leur terrain et à déplacer leur poulailler pendant la durée des travaux ;

**CONSIDERANT** qu'HABITAT 77 a confié la réalisation matérielle des opérations à l'entreprise EZEL, titulaire du lot idoine du marché public de travaux ;

**CONSIDERANT** que cette société n'a pas accompli les prestations qui lui avaient été confiées en temps utile de sorte que la convention s'est achevée sans que ces travaux puissent être réalisés complètement ;

**CONSIDERANT** que le bien des époux GOKPINAR a donc dû leur être restitué avant sa remise en état et avant la remise en place du poulailler ;

**CONSIDERANT** que le marché public conclu avec l'entreprise EZEL pour ces travaux a été résilié pour faute et que des démarches ont été engagées afin de choisir une entreprise de substitution chargée d'achever ce chantier ;

**CONSIDERANT** que la procédure de mise en concurrence est en cours et que l'opérateur économique substituant devrait être désigné prochainement ;

**CONSIDERANT** que les époux GOKPINAR estiment avoir été lésés par cette situation, les engagements pris par HABITAT 77 aux termes de la convention n'ayant pas été respectés ;

**CONSIDERANT** de plus, qu'une nouvelle occupation de leur terrain est nécessaire alors qu'ils estiment avoir d'ores et déjà subi les désagréments liés au chantier ;

**CONSIDERANT** que les époux GOKPINAR ont donc conditionné toute nouvelle intervention au versement d'une indemnisation ;

**CONSIDERANT** qu'afin d'éviter les aléas propres à toute procédure judiciaire, des discussions ont été engagées et ont permis d'aboutir au projet de protocole transactionnel, aux termes duquel HABITAT 77 accepterait de verser la somme de 5 000 € à titre d'indemnisation intégrale des préjudices prétendument subis par les époux GOKPINAR et à respecter les engagements pris précédemment à savoir la remise en place du poulailler ;

**CONSIDERANT** qu'en contrepartie, ces derniers se déclareraient intégralement satisfaits et renonceraient à toute demande ultérieure à ce sujet ;

**CONSIDERANT** que la transaction offrirait également à HABITAT 77 un accès à leur terrain le temps nécessaire à l'achèvement des travaux ;

**CONSIDERANT** qu'il n'est pas contestable que l'abandon du chantier au cours de la période fixée par la convention initiale a placé HABITAT 77 en situation de manquement contractuel ;

**CONSIDERANT** par ailleurs qu'il n'existe pas d'alternative viable à l'installation d'un échafaudage sur le terrain des époux GOKPINAR ;

**CONSIDERANT** que la somme proposée, certes significative, semble néanmoins raisonnable au regard des circonstances, du montant des travaux et des conséquences d'une non-conformité au permis de construire ;

**CONSIDERANT** que le protocole négocié paraît donc dans l'intérêt d'HABITAT 77 dès lors qu'il permet de mettre un terme à ce litige ;

**CONSIDERANT** que s'agissant d'une transaction au sens de l'article 2044 du Code civil, il est toutefois nécessaire qu'elle soit préalablement approuvée par le Bureau du Conseil d'Administration ;

**CONSIDERANT** le cas échéant que la transaction devra ensuite être formalisée par la signature du protocole par le Directeur Général d'HABITAT 77 ou son suppléant ;

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : AUTORISE** le Directeur général et, à défaut, son suppléant, à conclure avec les époux GOKPINAR, la transaction dont il est saisi ;

**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 « Télerecours 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>
2-2	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	<b>AUTORISATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 20 LOGEMENTS SIS RUE DU DOCTEUR GUELTON A LONGUEVILLE</b>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

**Extrait de la délibération n°73-2025**

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

**CONSIDERANT** que Longueville, en Seine-et-Marne (77), est une ville d'environ 1 802 habitants ;

**CONSIDERANT** que la commune est rattachée à la Communauté de Communes du Provinois ;

**CONSIDERANT** qu'elle se trouve à 8 km au Sud-Ouest de Provins et à 48 km à l'Est de Melun ;

**CONSIDERANT** que Longueville est dotée d'une gare SNCF, desservie par la ligne P du Transilien, permettant de rejoindre Paris Gare de l'Est en 1h10 ;

**CONSIDERANT** que la ville propose des équipements scolaires avec deux établissements : une école maternelle et une école élémentaire, situées à seulement 200 mètres du projet ;

**CONSIDERANT** que le centre-ville, accessible à 600 mètres, offre quant à lui divers commerces et services de proximité ;

**CONSIDERANT** que le promoteur EUROPEAN HOMES réalise un projet d'ensemble situé rue du Docteur Guelton, sur la commune de Longueville ;

**CONSIDERANT** que le terrain d'assiette d'une surface de 28 270 m<sup>2</sup> est constitué de douze parcelles cadastrées ZA N° 29, N° 30, N° 31, N° 32, N° 33, N° 34, N° 36, N° 37, N° 39, N° 40, N° 41 et N° 42 ;

**CONSIDERANT** que l'opération d'ensemble comprend la construction de 47 maisons individuelles en accession privée et de 6 bâtiments de type « villas jardins » comptant 24 logements ;

**CONSIDERANT** que cinq bâtiments, comprenant au total 20 logements locatifs sociaux, font l'objet de la présente délibération ;

**CONSIDERANT** que les 20 logements locatifs sociaux sont répartis comme suit :

- 8 logements PLAI ;
- 12 logements PLUS.

**CONSIDERANT** que la typologie des logements réalisés par type de financement se répartis comme suit :

	<i>Logement Locatif Social (Art.55 Loi SRU)</i>					
	<i>PLAI</i>	<i>PLAI adapté</i>	<i>PLUS</i>	<i>PLUS maj</i>	<i>PLS</i>	<i>Totaux</i>
<b>Studio</b>	0	0	0	0	0	0
<b>T 1</b>	0	0	0	0	0	0
<b>T 1 bis</b>	0	0	0	0	0	0
<b>T 2</b>	0	0	0	0	0	0
<b>T 3</b>	0	0	0	0	0	0
<b>T 4</b>	<b>8</b>	0	<b>12</b>	0	0	<b>20</b>
<b>T 5</b>	0	0	0	0	0	0
<b>T 6</b>	0	0	0	0	0	0
<b>T 7</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Totaux</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20</b>
<i>en %</i>	<i>40,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>60,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>100,00%</i>

**CONSIDERANT** que chaque bâtiment comprendra 4 logements de type 4 pièces en RDC/R+1, chacun doté d'un jardin privatif ;

**CONSIDERANT** que deux places de stationnement aériennes par logement sont prévues ;

**CONSIDERANT** que le projet répondra aux normes de la certification BEE logement neuf, niveau IC Energie 2025 garantissant des constructions économies en énergie et respectueuses de l'environnement ;

**CONSIDERANT** que le prix d'acquisition négocié est de 2 350 € HT / m<sup>2</sup> de SHAB, soit 3 898 368,00 € HT pour une surface habitable prévisionnelle de 1 658,88 m<sup>2</sup> ;

**CONSIDERANT** que le prix de revient prévisionnel global de l'opération est de 4 157 524,06 € HT, soit 4 499 274,00 € TTC pour une surface habitable prévisionnelle de 1 658,88 m<sup>2</sup> ;

**CONSIDERANT** que les loyers seront applicables (valeur 2025, Zone B2, par m<sup>2</sup> SU) comme indiqué ci-dessous :

- |                               |                                           |
|-------------------------------|-------------------------------------------|
| ○ PLAI :                      | 6,18 €                                    |
| ○ PLUS :                      | 6,92 €                                    |
| ○ Stationnements extérieurs : | 20,00 €                                   |
| ○ Jardins :                   | entre 5,00 € à 20,00 € suivant la surface |

**CONSIDERANT** que le plan de financement prévisionnel de l'opération s'établit comme suit :

- |                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| ○ Subventions Etat             | 48 000 €    |
| ○ Prêts CDC Travaux et Foncier | 3 551 419 € |
| ○ Fonds propres (20%)          | 899 855 €   |

**CONSIDERANT** que compte tenu des paramètres présentés et du plan de financement en annexe, l'opération globale est équilibrée ;

**CONSIDERANT** que le calendrier prévisionnel s'établit comme suit :

- Obtention du Permis de Construire : Décembre 2024 ;
- Signature d'un contrat de réservation : 4<sup>ème</sup> trimestre 2025 ;
- Signature de l'acte de vente : 2<sup>ème</sup> trimestre 2026 ;
- Livraison prévisionnelle : 2<sup>ème</sup> trimestre 2028.

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : ACCEPTE** l'acquisition en VEFA de cette opération pour un prix de 2 350 € HT / mètre carré de surface habitable (surfaces stationnement et annexes comprises) ;

**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** 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 afférents à cette opération de construction ;

**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 « Télerecours 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>
3-1	Direction de la Proximité	<b>AUTORISATION DE SIGNATURE DE PROTOCOLES TRANSACTIONNELS AVEC MADAME SIDHOUUM/MONSIEUR COURSET ET MONSIEUR LENGE</b>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

***Extrait de la délibération n°74-2025***

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

**VU** les articles 2044 et suivants du Code civil ;

**CONSIDERANT** qu'au premier semestre 2025, un sinistre hydrique a affecté l'immeuble d'habitation sis 38, rue de Bel Ombre à DAMMARIE-LES-LYS (77190), consécutif à une fuite d'eau survenue dans un logement occupé sans droit ni titre à la suite du décès du titulaire du bail ;

**CONSIDERANT** que l'impossibilité d'accéder à ce logement a aggravé la propagation des désordres, impactant significativement plusieurs appartements, dont ceux de Madame SIDHOUUM/Monsieur COURSET et Monsieur LENGE ;

**CONSIDERANT** que le logement « occupé sans droit ni titre » fait l'objet d'une procédure d'expulsion ;

**CONSIDERANT** que face à l'urgence et à la gravité des risques pour la sécurité des personnes et des biens (infiltrations, risques électriques, insalubrité potentielle), HABITAT 77 a mobilisé l'ensemble des moyens techniques, administratifs et judiciaires nécessaires pour circonscrire le sinistre, sécuriser les lieux et préserver la jouissance paisible des locataires ;

**CONSIDERANT** que les préjudices subis par les locataires concernés – atteinte à la jouissance, dommages matériels, perte de confort – ont généré des conséquences locatives et financières substantielles ;

**CONSIDERANT** qu'afin d'éviter l'aléa, la longueur et le coût d'une procédure contentieuse, et dans un esprit de responsabilité, HABITAT 77 et les intéressés ont souhaité solder définitivement leurs droits et obligations respectifs par la voie transactionnelle, conformément aux articles 2044 et suivants du Code civil ;

**CONSIDERANT** que les protocoles proposés sont conclus sans reconnaissance de responsabilité du bailleur et sans préjudice des recours assurantiels ou subrogatoires :

**Sur les protocoles transactionnels soumis à approbation**

**1. Protocole avec Madame SIDHOUUM et Monsieur COURSET**

- **Période indemnisée** : du 1<sup>er</sup> mai au 31 juillet 2025 inclus ;
- **Indemnisation** : forfaitaire, équivalente à trois (3) mois de loyer hors charges, sur la base du loyer contractuel en vigueur sur la période considérée, en raison d'un impact supérieur à 80 % de la surface utile du logement. Soit la somme de 1869,48€ ;
- **Indemnisation complémentaire éventuelle** : En cas de mutation de logement, la prise en charge des frais de déménagement dans la limite de 800€ ;
- **Modalités de règlement** : l'indemnité sera imputée par compensation sur les loyers échus à compter d'octobre 2025. La transaction n'efface ni ne réduit les dettes locatives autres que celles expressément compensées.

## 2. Protocole avec Monsieur LENGE

- **Période indemnisée :** du 1<sup>er</sup> mai au 31 juillet 2025 inclus ;
- **Indemnisation :** forfaitaire, équivalente à un mois et demi (1,5) de loyer hors charges, sur la base du loyer contractuel en vigueur sur la période considérée. Soit la somme de 934,74€ ;
- **Modalités de règlement :** le montant de l'indemnisation sera affecté en priorité à l'apurement de la dette locative existante du locataire, le solde éventuel étant imputé sur les loyers échus.

**CONSIDERANT** que la conclusion de ces protocoles transactionnels répond à une exigence de sécurité juridique, de bonne gestion et de préservation des intérêts d'HABITAT 77 :

- Elle éteint définitivement les différends nés du sinistre, conformément à l'article 2044 du Code civil, et évite l'aléa, la durée et le coût d'un contentieux ;
- Elle fixe un montant définitif, maîtrisant ainsi les risques financiers, tout en préservant les droits d'HABITAT 77 ;
- Elle permet de sécuriser les relations locatives et de préserver l'image d'HABITAT 77 vis-à-vis des autres résidents.

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : AUTORISE** le Directeur général, ou à défaut son suppléant, à signer au nom d'HABITAT 77 les protocoles transactionnels dont il est saisi, aux conditions suivantes :

- **Madame SIDHOUM/Monsieur COURSET** : indemnité de 1869,48€ correspondant à 3 loyers mensuels hors charges, imputation par compensation sur les loyers à compter d'octobre 2025 En cas de mutation de logement, la prise en charge des frais de déménagement dans la limite de 800€ ;
- **Monsieur LENGE** : indemnité de 934,74€ correspondant à 1,5 loyers mensuels hors charges, affectation prioritaire à l'apurement de la dette locative, puis imputation sur loyers échus pour le solde ;

**ARTICLE 2 : VALIDE** l'ensemble des autres stipulations des projets annexés ;

**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 « Télerecours 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>
4-1	Direction des Ressources Humaines et Juridiques	<b>AUTORISATION DE SIGNATURE DE TRANSACTIONS AVEC L'ÉTAT – REFUS CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE</b>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

**Extrait de la délibération n°75-2025**

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

**VU** les Codes des procédures Civiles d'Exécution (CPCE), principalement en ses articles L 153-1 ; L412-1 et R 153-1 ;

**VU** les articles 2044 et suivants du Code civil ;

**CONSIDERANT** qu'à compter de la réquisition du concours de la force publique, le Préfet dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer ;

**CONSIDERANT** que l'absence de réponse dans ce délai vaut refus implicite (article R153-1 du CPCE) ;

**CONSIDERANT** qu'en pratique, le commandement de quitter les lieux ouvre un délai légal de deux mois avant toute expulsion forcée (article L412-1 du CPCE) ;

**CONSIDERANT** que ce n'est qu'à l'issue de ce délai que le commissaire de justice peut requérir le concours de la force publique. Ainsi, le délai minimal avant expulsion forcée est généralement de quatre mois à compter de la signification du commandement ;

**CONSIDERANT** que le refus peut être exprès (décision explicite) ou implicite (silence gardé pendant deux mois). Dans ce cas, l'exécution forcée ne peut avoir lieu sans intervention de l'Etat ;

**CONSIDERANT** que lorsque l'Etat refuse son concours, le propriétaire peut engager la responsabilité de l'Etat sur le fondement de l'article L.153-1 du CPCE ;

**CONSIDERANT** que ce recours vise à obtenir réparation du préjudice subi, notamment la perte des indemnités d'occupation, sous réserve :

- De démontrer la réalité du dommage,
- D'avoir préalablement adressé une réclamation à la Préfecture,
- Et d'introduire la demande devant la juridiction administrative compétente.

**CONSIDERANT** que les protocoles transactionnels soumis à l'approbation du Bureau ont pour objet de clore amiablement les recours indemnitaire engagés ou susceptibles de l'être par HABITAT 77 à l'encontre de l'Etat, à raison d'un refus exprès ou implicite du concours de la force publique nécessaire à l'exécution d'une décision d'expulsion ;

**CONSIDERANT** que l'indemnité vise à réparer le préjudice réellement subi par HABITAT 77 pour le période courant :

- À compter du lendemain de l'expiration du délai de deux mois suivant la réquisition (refus implicite), ou de la date du refus exprès si elle est antérieurement intervenue ;
- Jusqu'à la date d'octroi effectif du concours de la force publique ou, à défaut, la date d'expulsion réalisée par tout autre moyen légalement admissible.

**CONSIDERANT** que la base de calcul retient, pour chaque mois couvert, l'indemnité d'occupation, sous éventuelle déduction des sommes déjà perçues (paiements, versements CAF, indemnités d'assurance, etc.), afin d'éviter tout double paiement ;

**CONSIDERANT** que chaque protocole comporte à minima :

- La qualification de transaction et le rappel du différend (refus exprès/implicite de concours) ;
- Les éléments de calcul (période indemnisable, base, déductions) et le montant transactionnel ;
- Les modalités de paiement (virement du comptable public, délais, intérêts éventuels) ;
- Les renonciations réciproques : Habitat 77 renonce à tout recours complémentaire au titre de la période couverte par le protocole ; l'État ne reconnaît aucune faute mais accepte d'indemniser sur le fondement légal ;
- Les stipulations de confidentialité et d'exécution.

**CONSIDERANT** qu'il est à noter que les transactions sont sans effet sur les droits et recours d'HABITAT 77 à l'encontre des occupants considérés (créances locatives et d'occupation, voies d'exécution) et pour toute période non couverte ;

**CONSIDERANT** que la conclusion des protocoles transactionnels soumis à l'approbation du Bureau répond à plusieurs objectifs d'intérêt général et de bonne gestion ;

**CONSIDERANT** qu'elle permet, d'une part, de sécuriser juridiquement la situation en éteignant les litiges nés des refus exprès ou implicites du concours de la force publique, conformément à l'article 2044 du Code civil, et d'éviter les incertitudes et délais inhérents à un contentieux administratif ;

**CONSIDERANT** qu'elle favorise, d'autre part, un recouvrement rapide des créances indemnaires dues par l'État, améliorant ainsi la trésorerie et réduisant les provisions prolongées ;

**CONSIDERANT** que cette démarche garantit également la maîtrise des risques financiers en fixant un montant certain et définitif ;

**CONSIDERANT** qu'elle préserve les droits d'Habitat 77 à l'encontre des occupants et contribue à la bonne poursuite des missions d'intérêt général du logement social, en limitant les coûts et délais liés à des procédures contentieuses ;

**CONSIDERANT** que s'agissant de transactions au sens de l'article 2044 du Code Civil, il est toutefois nécessaire qu'elles soient préalablement approuvées par le Bureau du Conseil d'administration ;

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : AUTORISE** le Directeur Général et, à défaut, son suppléant, à conclure avec l'État, les transactions dont il est saisi visant à mettre fin aux différends nés de refus (exprès ou implicites) de concours de la force publique, pour un montant global maximal de 16 631 euros ;

**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)

\*\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
5-1	Direction de la commercialisation et de l'Immobilier – Agence Commerciale	<b>ACQUISITION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER À OTHIS (39 LOGEMENTS)</b>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

#### *Extrait de la délibération n°76-2025*

**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° 104-2022 du 13 décembre 2022 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé le lancement des études devant permettre la commercialisation du programme « 2 à 12 rue des Fenaisons » situé à Magny-le-Hongre ;

**CONSIDERANT** que Madame la Maire de Magny-le-Hongre a été consultée sur la vente de ce programme construit en 1997 et acquis en 2006 par Habitat 77 ;

**CONSIDERANT** que le Monsieur le préfet de Seine-et-Marne a autorisé la vente le 26 janvier 2024 ;

**CONSIDERANT** que ce programme est composé de 50 logements collectifs et 50 stationnements en sous-sol ;

**CONSIDÉRANT** que les estimations de prix de vente tiennent compte de la réalité du marché immobilier local, les transactions récentes portant sur des biens similaires situés sur la commune ayant été analysées ;

**CONSIDERANT** que la fixation des prix indiqués intègre les éléments 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 du logement dans l'immeuble, de son état et des surfaces proposées ;
  - En outre, 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 :**
  - Il s'agit du montant qui sera affiché dans les supports de commercialisation et sur la base duquel Habitat 77 examinera 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 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 d'un prix inférieur lorsqu'ils font l'acquisition du logement qu'ils occupent. Ici, il est proposé une décote de 20%.

**CONSIDERANT** qu'il est proposé au Bureau du Conseil d'administration de valider les conditions et prix de vente de l'ensemble immobilier sis 2 à 12, rue des Fenaisons à MAGNY-LE-HONGRE (77700) aux conditions suivantes :

Module	Typologie	Surface Carrez	Surfaces annexes	Estimation	Prix de Vente cible	Prix de vente occupant 25%	Prix minimum de vente
257LAA0001	L1	34,4 m <sup>2</sup>	jardin 19,40 m <sup>2</sup>	170 000 €	<b>155 000 €</b>	116 250 €	124 000 €
257LAA0002	L1	34,7 m <sup>2</sup>	-	165 000 €	<b>150 000 €</b>	112 500 €	120 000 €
257LAA0101	L1	34,3 m <sup>2</sup>	balcon 1,50 m <sup>2</sup>	165 000 €	<b>150 000 €</b>	112 500 €	120 000 €
257LAA0102	L1	34,5 m <sup>2</sup>	balcon 1,60 m <sup>2</sup>	165 000 €	<b>150 000 €</b>	112 500 €	120 000 €
257LAA0201	L1	34 m <sup>2</sup>	-	165 000 €	<b>150 000 €</b>	112 500 €	120 000 €
257LAA0202	L1	34,8 m <sup>2</sup>	-	165 000 €	<b>150 000 €</b>	112 500 €	120 000 €
257LAB0102	L2	47,9 m <sup>2</sup>	-	220 000 €	<b>205 000 €</b>	153 750 €	164 000 €
257LAB0202	L2	47,7 m <sup>2</sup>	-	220 000 €	<b>205 000 €</b>	153 750 €	164 000 €
257LAD0102	L2	47,9 m <sup>2</sup>	-	220 000 €	<b>205 000 €</b>	153 750 €	164 000 €
257LAD0202	L2	47,8 m <sup>2</sup>	-	220 000 €	<b>205 000 €</b>	153 750 €	164 000 €
257LAF0102	L2	55,2 m <sup>2</sup>	-	240 000 €	<b>225 000 €</b>	168 750 €	180 000 €
257LAF0002	L2	55,2 m <sup>2</sup>	jardin 38,90 m <sup>2</sup>	248 000 €	<b>233 000 €</b>	174 750 €	186 400 €
257LAE0003	L2	57,8 m <sup>2</sup>	jardin 6,60 m <sup>2</sup>	245 000 €	<b>230 000 €</b>	172 500 €	184 000 €
257LAC0101	L2	60,8 m <sup>2</sup>	-	250 000 €	<b>235 000 €</b>	176 250 €	188 000 €
257LAC0001	L3	60,7 m <sup>2</sup>	terrasse 8,20 m <sup>2</sup>	265 000 €	<b>255 000 €</b>	191 250 €	204 000 €
257LAC0002	L3	61,8 m <sup>2</sup>	terrasse 7,90 m <sup>2</sup>	265 000 €	<b>255 000 €</b>	191 250 €	204 000 €
257LAC0102	L3	61,8 m <sup>2</sup>	-	260 000 €	<b>250 000 €</b>	187 500 €	200 000 €
257LAE0002	L3	66,9 m <sup>2</sup>	jardin 45,20 m <sup>2</sup>	285 000 €	<b>275 000 €</b>	206 250 €	220 000 €
257LAF0001	L3	68,52 m <sup>2</sup>	jardin 118,50 m <sup>2</sup>	290 000 €	<b>280 000 €</b>	210 000 €	224 000 €
257LAF0003	L3	68,6 m <sup>2</sup>	jardin 60,00 m <sup>2</sup>	290 000 €	<b>280 000 €</b>	210 000 €	224 000 €
257LAC0003	L3	69 m <sup>2</sup>	jardin 21,50 m <sup>2</sup>	287 000 €	<b>275 000 €</b>	206 250 €	220 000 €
257LAC0103	L3	68,55 m <sup>2</sup>	balcons 1,70 et 1,60m <sup>2</sup>	282 000 €	<b>275 000 €</b>	206 250 €	220 000 €
257LAC0203	L3	68,6 m <sup>2</sup>	-	280 000 €	<b>275 000 €</b>	206 250 €	220 000 €
257LAE0103	L3	72,3 m <sup>2</sup>	balcon 1,60 m <sup>2</sup>	290 000 €	<b>280 000 €</b>	210 000 €	224 000 €
257LAE0203	L3	72,3 m <sup>2</sup>		289 000 €	<b>280 000 €</b>	210 000 €	224 000 €

257LAE0001	L3	75,9 m <sup>2</sup>	jardin 100,30 m <sup>2</sup>	300 000 €	<b>285 000 €</b>	213 750 €	228 000 €
257LAB0001	L3	77,5 m <sup>2</sup>	jardin 19,10 m <sup>2</sup>	300 000 €	<b>285 000 €</b>	213 750 €	228 000 €
257LAB0002	L3	76,2 m <sup>2</sup>	jardin 20,90 m <sup>2</sup>	300 000 €	<b>285 000 €</b>	213 750 €	228 000 €
257LAD0001	L3	77,4 m <sup>2</sup>	jardin 26 m <sup>2</sup>	330 000 €	<b>285 000 €</b>	213 750 €	228 000 €
257LAD0002	L3	77,2 m <sup>2</sup>	jardin 20,90 m <sup>2</sup>	330 000 €	<b>285 000 €</b>	213 750 €	228 000 €
257LAE0102	L4	78,2 m <sup>2</sup>	balcon 16,50 m <sup>2</sup>	330 000 €	<b>310 000 €</b>	232 500 €	248 000 €
257LAE0202	L4	77,2 m <sup>2</sup>	balcon 16,50 m <sup>2</sup>	330 000 €	<b>310 000 €</b>	232 500 €	248 000 €
257LAF0101	L4	84 m <sup>2</sup>	balcon 1,80 m <sup>2</sup>	340 000 €	<b>320 000 €</b>	240 000 €	256 000 €
257LAF0103	L4	83,7 m <sup>2</sup>	balcon 1,70 m <sup>2</sup>	340 000 €	<b>320 000 €</b>	240 000 €	256 000 €
257LAD0101	L4	89,8 m <sup>2</sup>	balcons 1,60, 1,60 et 1,60 m <sup>2</sup>	355 000 €	<b>340 000 €</b>	255 000 €	272 000 €
257LAD0103	L4	90,4 m <sup>2</sup>	balcons 1,60, 1,60 et 1,60 m <sup>2</sup>	355 000 €	<b>340 000 €</b>	255 000 €	272 000 €
257LAE0101	L4	94,3 m <sup>2</sup>	balcon 1,60 m <sup>2</sup>	360 000 €	<b>345 000 €</b>	258 750 €	276 000 €
257LAE0201	L4	94,1 m <sup>2</sup>	-	360 000 €	<b>345 000 €</b>	258 750 €	276 000 €
257LAB0103	L4	89,6 m <sup>2</sup>	balcons 1,70, 1,70 et 1,50 m <sup>2</sup>	355 000 €	<b>340 000 €</b>	255 000 €	272 000 €
257LAB0203	L4	89,6 m <sup>2</sup>	-	355 000 €	<b>340 000 €</b>	255 000 €	272 000 €
257LAB0101	L4	90,3 m <sup>2</sup>	balcons 1,70, 1,70 et 1,50 m <sup>2</sup>	355 000 €	<b>340 000 €</b>	255 000 €	272 000 €
257LAB0201	L4	90,3 m <sup>2</sup>	-	355 000 €	<b>340 000 €</b>	255 000 €	272 000 €
257LAD0201	L4	89,8 m <sup>2</sup>	-	355 000 €	<b>340 000 €</b>	255 000 €	272 000 €
257LAD0203	L4	90,6 m <sup>2</sup>	-	355 000 €	<b>340 000 €</b>	255 000 €	272 000 €
257LAA0203	L5D	109,6 m <sup>2</sup>	balcon 8,50 m <sup>2</sup>	440 000 €	<b>420 000 €</b>	315 000 €	336 000 €
257LAA0204	L5D	108,4 m <sup>2</sup>	balcon 8,60 m <sup>2</sup>	440 000 €	<b>420 000 €</b>	315 000 €	336 000 €
257LAC0201	L5D	108,8 m <sup>2</sup>	balcon 8,60 m <sup>2</sup>	440 000 €	<b>420 000 €</b>	315 000 €	336 000 €
257LAA0003	L5D	109,6 m <sup>2</sup>	terrasse 7,90 m <sup>2</sup>	440 000 €	<b>420 000 €</b>	315 000 €	336 000 €
257LAA0004	L5D	109,5 m <sup>2</sup>	terrasse 7,90 m <sup>2</sup>	440 000 €	<b>420 000 €</b>	315 000 €	336 000 €
257LAC0202	L5D	111,8 m <sup>2</sup>	balcon 8,60 m <sup>2</sup>	440 000 €	<b>420 000 €</b>	315 000 €	336 000 €

**CONSIDERANT** que les logements sont cédés avec une place de stationnement, d'une valeur de 4 000 €, incluse dans le prix de vente proposé ;

**CONSIDERANT** qu'à titre indicatif, la plus-value financière moyenne estimée par logement s'élève à 160 000 € environ dans le cadre de vente à son occupant et à 230 000 € environ en cas de vente d'un logement libre ;

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : APPROUVE** l'aliénation des logements situés 2 à 12, rue des Fenaisons à Magny-le-Hongre (77700) ;

**ARTICLE 2 : APPROUVE** tout acte de cession des logements aux conditions définies dans la grille de prix de vente proposée ci-dessus. ;

**ARTICLE 3 : AUTORISE** le Directeur Général ou son suppléant à signer l'ensemble des actes juridiques afférant à cette acquisition, notamment les actes authentiques de cession des biens susvisés, avec faculté de substitution au profit de Maître Nicolas GUENOT notaire à Melun ou tout notaire ou collaborateur de la Société Civile Professionnelle «Nicolas GUENOT-Isabelle ALBERT- Alexandre DEPAYS, Notaires associés », dont le siège est à MELUN (77000), 36 rue du Général de Gaulle, ainsi que tous documents s'y rapportant, et à accomplir toutes formalités nécessaires à la réalisation de l'opération.

**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 « Télerecours citoyens » accessible par le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

La séance est levée à 11 heures 45

Le Président,  
Denis JULLEMIER