

Melun, le 17 novembre 2025.

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

Le 17 novembre 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,  
 Monsieur Jean MEPANDY,  
 Monsieur Philippe PELLUET,  
 Monsieur Michel GONORD,

**Etaient absents non représentés :**

Madame Bouchra FENZAR-RIZKI,  
 Monsieur Artur Jorge BRAS,

**Etaient présents avec pouvoir :**

Madame Béatrice BOCH a donné son pouvoir à Denis JULLEMIER,

**A titre consultatif, étaient présents :**

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général ;  
 Monsieur Maxime BEZAULT, Directeur Adjoint des Affaires Juridiques ;(points 1-2 et 4-1)  
 Madame Géraldine RAVASSARD, Directrice des Ressources Humaines et Juridiques ;  
 Madame Virginie CASSOTTI, Directrice Administrative et Financière ; (point 3-1)  
 Monsieur Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage ;(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	4
Représenté(s)	1
Absent(s)	2
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	<b>APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DU BUREAU DU 13 octobre 2025</b>	<i>Adopté à l'unanimité</i>

*Extrait de la délibération n°86-2025*

**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 13 octobre 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 13 octobre 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 « Télerecours 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>
1-2	Direction Général – Pôle Affaires Immobilières	<b>RECTIFICATION DU NOTAIRE INSTRUMENTAIRE - CESSION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER SITUÉ À DAMPMART (PROGRAMME 61 – 72 LOGEMENTS)</b>	<i>Adopté à l'unanimité.</i>

*Extrait de la délibération n°87-2025*

**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°70-2025 du 15 septembre 2025 par laquelle le Bureau du Conseil d'administration a autorisé la cession de l'ensemble immobilier situé à Dampmart (programme 61, 72 logements) à MC HABITAT, pour un prix net vendeur de 3 600 000 €, et a donné pouvoir au Directeur Général ou à son suppléant pour signer l'ensemble des actes juridiques afférents à cette cession, avec faculté de substitution au profit de Maître Nicolas GUENOT ou tout notaire ou collaborateur de la SCP « Nicolas GUENOT - Isabelle ALBERT - Alexandre DEPAYS, Notaires associés ». ;

**CONSIDERANT** qu'il convient, pour des raisons d'organisation et de disponibilité, de substituer à Maître Nicolas GUENOT la SELAS Pierre-Alain LE GAL, Grégoire TAGOT, Maxime BERTIN et Olivier ALLILAIRE, notaires associés, dont le siège est à MELUN (77000), 3 place Chapu, et plus particulièrement Maître Maxime BERTIN, notaire à Melun, ou tout notaire ou collaborateur de ladite société ;

**CONSIDERANT** que cette modification ne porte que sur le choix du notaire instrumentaire et n'affecte ni les conditions de la cession, ni les droits et obligations des parties ;

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : PREND ACTE** de la substitution du notaire instrumentaire pour la cession de l'ensemble immobilier situé à Dampmart (programme 61, 72 logements), au profit de Maître Maxime BERTIN, notaire à Melun, ou tout notaire ou collaborateur de la SELAS Pierre-Alain LE GAL, Grégoire TAGOT, Maxime BERTIN et Olivier ALLILAIRE, notaires associés, dont le siège est à MELUN (77000), 3 place Chapu ;

**ARTICLE 2 : CONFIRME** l'autorisation donnée au Directeur Général ou à son suppléant pour signer l'ensemble des actes juridiques afférents à cette cession, avec faculté de substitution au profit du notaire ainsi désigné ou tout autre collaborateur, et à accomplir toutes formalités nécessaires à sa réalisation ;

**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](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

<b>Rapport n°</b>	<b>Direction</b>	<b>Objet</b>	<b>Décision</b>
2-1	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	<b>CONSTRUCTION DE 20 LLS ENVIRON + 2 LOCAUX COMMERCIAUX SIS 20-22 AVENUE JEAN JAURES A MORET-LOING-ET-ORVANNE MODIFICATION DE LA DELIBERATION N°63-2025 DU 07 JUILLET 2025</b>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

**Extrait de la délibération n°88-2025**

**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 (77250) a consulté plusieurs bailleurs dans le cadre d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) portant sur un garage automobile et un atelier sis au 20-22 avenue Jean Jaurès à Moret-Loing-et-Orvanne ;

**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 par suite du désengagement du bailleur initialement retenu en 2024, HABITAT 77 a de nouveau été 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 le lancement de l'opération a été validé lors du bureau du Conseil d'administration du 7 juillet 2025 (Délibération n°63-2025) et la consultation de la maîtrise d'œuvre a été lancée en septembre 2025 ;

**CONSIDERANT** que depuis la dernière délibération, l'EPFIF a procédé au recalcul de la minoration foncière prévisionnelle du foncier, celui-ci a augmenté de 51 566 euros ;

**CONSIDERANT** que ce montant reste acceptable au regard de l'avis des domaines d'octobre 2025 ;

**CONSIDERANT** qu'en conséquence, le plan de financement de l'opération a été mis à jour avant la signature de la promesse de vente du terrain, prévue en décembre 2025 ;

**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<sup>er</sup> étage) et des hangars sur cour ;

**CONSIDERANT** que la superficie totale des parcelles est de 1 426 m<sup>2</sup> ;

**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 soit 8 logements,
  - o 45% PLUS soit 9 logements,
  - o 15% de PLS soit 3 logements.
- 2 cellules commerciales de 60 m<sup>2</sup> et 160 m<sup>2</sup> 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 :

Typologie	PLAI	PLUS	PLS	Total	En %	SHAB moyenne
T 1	1	1		2	10%	30 m <sup>2</sup>
T 2	3	3	2	8	40%	45 m <sup>2</sup>
T 3	2	3	1	6	30%	60 m <sup>2</sup>
T 4	2	2		4	20%	80 m <sup>2</sup>
<b>Total général</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>20</b>	<b>100%</b>	<b>55 m<sup>2</sup></b>

**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](http://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%
<b>Total</b>	<b>413</b>	<b>100%</b>	<b>290</b>	<b>100%</b>	<b>52</b>	<b>100%</b>

**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 faîte) 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<sup>e</sup> 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 économies 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 (hors commerces), et le prix de vente prévisionnel du foncier est estimé à **363 166 €** ;

**CONSIDERANT** que l'avis des Domaines obtenu en octobre 2025 estime la valeur du foncier à 363 000 € avec une marge d'appréciation de +/- 10% ;

**CONSIDERANT** que le prix de revient prévisionnel global de l'opération (logements + commerces) est de **5 070 367 € TTC**, soit **4 155 288 € TTC** pour les logements (TVA LASM 5.5% et 10%) et **915 079 € TTC** pour les commerces (TVA 20%) ;

**CONSIDERANT** que les loyers applicables (valeur janvier 2025, Zone B1, par m<sup>2</sup><sub>SU</sub>) se répartissent comme suit :

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

**CONSIDERANT** que plan de financement prévisionnel de l'opération se répartit comme suit :

- Subventions Etat	<b>151 300 €</b>
- Subventions Région IDF	<b>0 €</b>
- Prêts CDC Travaux et Foncier (logements)	<b>3 172 930 €</b>
- Autres prêts (commerces)	<b>823 571 €</b>
- Fonds propres (20% logements, 10% commerces)	<b>831 058 €</b>

**CONSIDERANT** que l'opération est équilibrée dès la 1<sup>ère</sup> année, sans préfinancement ;

**CONSIDERANT** que cette opération est conforme aux critères retenus au titre des opérations non identifiées du VISIAL (V114 validée en septembre 2025) ;

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

- Consultation maîtrise d'œuvre et lancement des études :	T4 2025 (en cours)
- Dépôt du Permis de Construire :	T2 2026
- Démarrage des travaux :	T1 2027
- Livraison prévisionnelle :	T1 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 du foncier 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 afférent 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](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-2	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	<b>AUTORISATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 8 LOGEMENTS INDIVIDUELS A VERNEUIL L'ETANG - MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 68-2024 ET DE LA DELIBERATION MODIFICATIVE N° 09-2025</b>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

#### *Extrait de la délibération n°89-2025*

**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° 68-2024 du 16 septembre 2024 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé l'acquisition en VEFA de 8 logements situés à Verneuil-l'Étang (77390), un village de 3 214 habitants ;

**VU** la délibération modificative n° 09-2025 du 17 mars 2025 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé l'acquisition des 8 logements auprès du promoteur UBIQUE ;

**CONSIDERANT** qu'idéalement connectée à Paris, la commune bénéficie d'une gare SNCF desservie par la ligne P du Transilien, permettant de rejoindre la gare de l'Est en seulement 32 à 37 minutes ;

**CONSIDERANT** qu'initialement porté par le promoteur CITADIM, le projet n'a pas pu se concrétiser, celui-ci ayant décidé de ne pas poursuivre l'opération ;

**CONSIDERANT** cependant que l'acquisition, prévue initialement pour la fin de l'année 2025, n'a pu être réalisée comme prévu, le promoteur UBIQUE ayant également décidé de ne pas poursuivre l'opération ;

**CONSIDERANT** que le projet a alors été repris par la société COPRIMHA ;

**CONSIDERANT** bien que les caractéristiques demeurent inchangées, il est nécessaire d'acter la modification du promoteur afin de finaliser l'acquisition ;

**CONSIDERANT** que cette délibération modificative est également l'occasion de mettre à jour le plan de financement ;

**CONSIDERANT** que le projet immobilier est prévu sur deux parcelles cadastrées AC N° 277 et N° 278 ;

**CONSIDERANT** que ce projet consiste en la construction de 8 logements répartis en deux bandes de 4 maisons mitoyennes chacune avec le promoteur COPRIMHA, pour une surface habitable totale, à ce stade du projet de 779,01 m<sup>2</sup> ;

**CONSIDERANT** que les maisons seront implantées en retrait par rapport aux rues Arthur Chaussy et François Mitterrand, et à l'alignement sur l'impasse Arthur Chaussy ainsi que sur la limite séparative ;

**CONSIDERANT** que les constructions qui s'élèveront en R+2 avec des combles non aménagés, offriront deux places de stationnement par logement, soit un total de 16 places aériennes ;

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

**CONSIDERANT** que les logements, de type T4, seront à 100 % financés en PLUS (Prêt locatif à usage social) pour répondre aux exigences de la ville ;

**CONSIDERANT** que le prix d'acquisition de la VEFA est de 2 500 € HT/m<sup>2</sup> SHAB soit un prix de vente de 1 947 525 € HT ;

**CONSIDERANT** que le prix de revient prévisionnel global de l'opération est de 2 146 705,81 € HT soit 2 361 376 € TTC en comprenant la conduite d'opération et les frais d'acquisition ;

**CONSIDERANT** que les loyers applicables (valeur janvier 2025, Zone 2, par m<sup>2</sup> SU) se répartissent comme suit :

- |                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| - PLUS :                      | 6,27 € par m <sup>2</sup> SU |
| - Stationnements extérieurs : | 20,00 € par place            |
| - Jardins :                   | 15,00 € le jardin            |

**CONSIDERANT** que le plan de financement prévisionnel de l'opération se répartit comme suit :

- |                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| - Subvention Etat :              | 9 080 €     |
| - Prêts CDC Travaux et Foncier : | 1 880 021 € |
| - Fonds propres (20%) :          | 472 275 €   |

**CONSIDERANT** que compte tenu des paramètres présentés, l'opération globale est équilibrée ;

**CONSIDERANT** que le calendrier prévisionnel se répartit comme suit :

- Obtention du Permis de Construire : 21 février 2024,
- Signature d'un contrat de réservation : 4<sup>ème</sup> trimestre 2025,
- Signature de l'acte de vente : 3<sup>ème</sup> trimestre 2026,
- Livraison prévisionnelle : 1<sup>er</sup> trimestre 2028.

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : APPROUVE** le programme, le prix de revient et le plan de financement prévisionnel de l'opération de VEFA dans la limite de 10% du prix de revient ;

**ARTICLE 2 : 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 afférent à cette opération de construction ;

**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](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

<b>Rapport n°</b>	<b>Direction</b>	<b>Objet</b>	<b>Décision</b>
2-3	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	<b>MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 51-2024 EN DATE DU 24 JUIN 2024 - REGULARISATION FONCIERE SANS MODIFICATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION DE 52 LOGEMENTS SUR L'ECOQUARTIER DE LA ZAC PLAINE MONTAIGU 122 RUE LINNE A MELUN.</b>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

*Extrait de la délibération n°90-2025*

**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° 73-2020 du 12 octobre 2020 par laquelle le Conseil d'Administration d'HABITAT 77 a validé la construction de 52 logements pour permettre la reconstitution NPNRU d'une partie de son offre dans le nouveau quartier nommé WOODI pour un montant de 9 965 670€ TTC ;

**VU** la délibération modificative n° 51-2024 du 24 juin 2024 par laquelle le Conseil d'Administration d'HABITAT 77 a validé la réévaluation du coût du budget de la construction pour un montant de 11 492 410,64 € TTC ;

**CONSIDERANT** que lors de la réalisation du bâtiment, il a été constaté un défaut d'implantation du bâtiment ;

**CONSIDERANT** que le présent rapport a pour objet de permettre la régularisation administrative de cette erreur et d'obtenir un accord sur l'achat d'une surface supplémentaire de 3m<sup>2</sup> ;

**CONSIDERANT** que l'état d'avancement de l'opération est :

- Rappel du projet : Construction de 52 logements sur deux bâtiments,
- Superficie du terrain actuel : Parcille N° AC 307 d'une surface de 2 425 m<sup>2</sup>.

**CONSIDERANT** que le projet comprend un immeuble collectif avec un stationnement en sous-sol ;

**CONSIDERANT** que les typologies du projet des 52 logts s'établissent comme suit :

T2	T2	T4	T5	TOTAL
16	23	10	3	52
31 %	44%	19%	6%	100%

**CONSIDERANT** que la régularisation foncière porte sur la parcille N° AC 681, d'une superficie de 3m<sup>2</sup>. A l'issue du rachat de cette surface complémentaire, la surface de terrain s'élèvera à 2 428 m<sup>2</sup> ;

**CONSIDERANT** que le prix d'acquisition de 3m<sup>2</sup> de cette parcelle N° AC 681 vendue par le Crédit Agricole Immobilier s'élève à 20 000 € TTC ;

**CONSIDERANT** que le remboursement de cette parcelle sera entièrement compensé par l'entreprise du lot n° 3 Gros Œuvre - Charpente et régularisé par un avenant en moins-value ;

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : AUTORISE** le Directeur Général ou toute personne ayant délégation de signature, à signer les actes juridiques et financiers afférant à la régularisation foncière de la construction de 52 logements sur la ZAC Plaine Montaigu Lot N° 2C3 ;

**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>
2-4	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	<b>MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 010-2023 DU 20 MARS 2023- ACCORD SUR LA CESSION DU FOYER RESIDENCE POUR PERSONNES AGEES DE LIVRY-SUR-SEINE « LA CHESNAIE » RUE DES USELLES AU PROMOTEUR STRADIM</b>	<i>Adopté à l'unanimité.</i>

*Extrait de la délibération n°91-2025*

**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°010-2023 du 26 mars 2023 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration d'HABITAT 77 a décidé la cession du foyer résidence pour personnes âgées de Livry-Sur-Seine ;

**VU** la délibération n°18-2024 du 25 mars 2024 par laquelle le Conseil d'Administration d'HABITAT 77 a constaté sa désaffection et prononcé son déclassement ;

**VU** les articles L.443-15-6 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;

**CONSIDERANT** que le promoteur STRADIM a formalisé par écrit son intérêt pour l'acquisition de cette assiette foncière de 10 094 m<sup>2</sup> pour concevoir une nouvelle opération à vocation mixte, comportant un ensemble social et un ensemble privé ;

**CONSIDERANT** que le maire et ses élus ont validé en Conseil Municipal le futur projet porté par le promoteur ;

**CONSIDERANT** que la vente des logements-foyers est toutefois réglementée par les articles L.443-15-6 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, contrairement à celle des terrains nus, qui fait seulement l'objet d'une notification au préfet ;

**CONSIDERANT** que c'est pourquoi une demande a été adressée au préfet de Seine-et-Marne (77) afin d'obtenir son accord sur la vente de cet ensemble immobilier en qualité de terrain nu, sous condition résolutoire de la démolition du bâtiment par le promoteur ;

**CONSIDERANT** qu'il a été proposé au promoteur STRADIM de procéder à la vente à leur profit de l'intégralité du terrain cadastré parcelle N° AE 51, d'une surface de 10 094 m<sup>2</sup> ;

**CONSIDERANT** que le prix de vente de ce terrain intégrant l'immeuble voué à la démolition est négocié à 1 100 000 € HT net vendeur ;

**CONSIDERANT** que le bien présente actuellement une valeur nette comptable de 280 822,61 € et n'est grevé daucun emprunt ;

**CONSIDERANT** que le promoteur STRADIM prévoit, après la démolition de l'immeuble, la réalisation d'un projet d'ensemble de **112 logements**, comprenant :

- 32 logements en accession libre ;
- 80 logements locatifs sociaux, un local associatif et deux locaux d'activités.

**CONSIDERANT** qu'HABITAT 77, qui n'a exercé aucune influence sur ce projet, envisage de se porter acquéreur de cette opération de 80 logements sociaux, sous réserve de la validation du PC purgé et de l'accord ultérieur du Bureau du Conseil d'administration ;

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

- Signature de la promesse : novembre 2025
- Dépôt du PC et permis de démolir : décembre 2025

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : DECIDE** la cession de la parcelle cadastrée N° AE 51, sise à Livry-sur-Seine, au promoteur STRADIM ou à toute société civile qu'il aura constituée ou dont il détiendra la majorité des parts, au prix de 1 100 000 € HT net vendeur, sous réserve de l'accord du préfet de Seine-et-Marne et de l'obtention d'un avis des domaines estimant la valeur vénale du bien à un montant compris dans une marge de plus ou moins 10% par rapport au prix arrêté ;

**ARTICLE 2 : AUTORISE** le Directeur Général ou son suppléant à signer les actes juridiques afférent à cette cession, avec faculté de substitution au profit du notaire auquel les formalités seront confiées ou l'un de ses collaborateurs, 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](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-1	Direction Administrative et Financière	<b>ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION N 49-2025 DU 16 JUIN 2025 - AUTORISATION D'EMPRUNT A L'ACQUISITION EN VEFA DE 15 LOGEMENTS SOCIAUX AUPRES DU PROMOTEUR GREEN CITY IMMOBILIER SIS 9 AVENUE DE LA REPUBLIQUE A COMBS LA VILLE</b>	<b>Adopté à l'unanimité.</b>

**Extrait de la délibération n°92-2025**

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

**CONSIDERANT** que le Bureau du Conseil d'administration est invité à se prononcer sur la réalisation d'un contrat de prêt d'un montant total de 2 251 703 €, consenti par la Caisse des dépôts et consignations, destiné au financement de l'acquisition en VEFA de quinze (15) logements sociaux auprès du promoteur GREEN CITY IMMOBILIER, sis 9, avenue de la République, 77380 Combs-la-Ville ;

**CONSIDERANT** que les caractéristiques financières de chaque ligne de prêt sont les suivantes :

Les caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt sont les suivantes :

Offre CDC				
<b>Caractéristiques de la Ligne du Prêt</b>	PLAI	PLAI	PLAI foncier	PLUS
<b>Enveloppe</b>	-	-	-	-
<b>Identifiant de la Ligne du Prêt</b>	5586488	5694062	5586487	5586490
<b>Montant de la Ligne du Prêt</b>	342 631 €	60 119 €	415 552 €	777 252 €
<b>Commission d'instruction</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Durée de la période</b>	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
<b>Taux de période</b>	1,3 %	1,5 %	1,3 %	2,3 %
<b>TEG de la Ligne du Prêt</b>	1,3 %	1,5 %	1,3 %	2,3 %
<b>Phase d'amortissement</b>				
<b>Durée du différé d'amortissement</b>	24 mois	24 mois	24 mois	24 mois
<b>Durée</b>	40 ans	40 ans	50 ans	40 ans
<b>Index<sup>1</sup></b>	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
<b>Marge fixe sur index</b>	- 0,4 %	- 0,2 %	- 0,4 %	0,6 %
<b>Taux d'intérêt<sup>2</sup></b>	1,3 %	1,5 %	1,3 %	2,3 %
<b>Périodicité</b>	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
<b>Profil d'amortissement</b>	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance et intérêts prioritaires
<b>Condition de remboursement anticipé volontaire</b>	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)			
<b>Modalité de révision</b>	DL	DL	DL	DL
<b>Taux de progressivité de l'échéance</b>	0 %	0 %	0 %	0 %
<b>Taux plancher de progressivité des échéances</b>	0 %	0 %	0 %	0 %
<b>Mode de calcul des intérêts</b>	Equivalent	Equivalent	Equivalent	Equivalent
<b>Base de calcul des intérêts</b>	30 / 360	30 / 360	30 / 360	30 / 360

<sup>1</sup> A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission du présent Contrat est de 1,7 % (Livret A).

<sup>2</sup> Le(s) taux indiqué(s) ci-dessus est (sont) susceptible(s) de varier en fonction des variations de l'index de la Ligne du Prêt.

## CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Offre CDC				
<b>Caractéristiques de la Ligne du Prêt</b>	PLUS foncier			
<b>Enveloppe</b>	-			
<b>Identifiant de la Ligne du Prêt</b>	5586489			
<b>Montant de la Ligne du Prêt</b>	656 149 €			
<b>Commission d'instruction</b>	0 €			
<b>Durée de la période</b>	Annuelle			
<b>Taux de période</b>	2,3 %			
<b>TEG de la Ligne du Prêt</b>	2,3 %			
<b>Phase d'amortissement</b>				
<b>Durée du différé d'amortissement</b>	24 mois			
<b>Durée</b>	50 ans			
<b>Index<sup>1</sup></b>	Livret A			
<b>Marge fixe sur index</b>	0,6 %			
<b>Taux d'intérêt<sup>2</sup></b>	2,3 %			
<b>Périodicité</b>	Annuelle			
<b>Profil d'amortissement</b>	Échéance et intérêts prioritaires			
<b>Condition de remboursement anticipé volontaire</b>	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)			
<b>Modalité de révision</b>	DL			
<b>Taux de progressivité de l'échéance</b>	0 %			
<b>Taux plancher de progressivité des échéances</b>	0 %			
<b>Mode de calcul des intérêts</b>	Equivalent			
<b>Base de calcul des intérêts</b>	30 / 360			

<sup>1</sup> A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission du présent Contrat est de 1,7 % (Livre A).

<sup>2</sup> Le(s) taux indiqué(s) ci-dessus est (sont) susceptible(s) de varier en fonction des variations de l'Index de la Ligne du Prêt.

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : AUTORISE** le Directeur Général d'Habitat 77 à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds et à réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent ;

**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)

\*\*\*\*\*

<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°93-2025**

**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'État ;

**CONSIDERANT** que lorsque l'État refuse son concours, le propriétaire peut engager la responsabilité de l'État 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 indemnaires engagés ou susceptibles de l'être par HABITAT 77 à l'encontre de l'État, 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 12 374 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)

La séance est levée à 14 heures 21

Le Président,  
Denis JULLEMIER