

Melun, le 20 septembre 2021

ÉTAT DES DÉCISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 septembre 2021

Le 20 septembre, 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 ; Vice-Président du Conseil Départemental ;

Etaient présents les Administrateurs :

Monsieur Denis JULLEMIER ;
Monsieur Thierry CERRI ;
Monsieur Arthur Jorge BRAS ;
Madame Béatrice BOCH ;
Monsieur Philippe GONORD ;
Monsieur Philippe PELLUET ;
Monsieur Jean MEPANDY ;

A titre consultatif, étaient présents :

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général d'HABITAT 77 ;
Monsieur David PONCET-BASTIDE, Directeur des Affaires Juridiques ;
Madame Pauline VIGUIER, Responsable Affaires Générales et Relations Institutionnelles ;
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
Total	7

Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **14 heures**.

ORDRE DU JOUR :

LES DÉCISIONS :

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
1-1	Direction Générale	Approbation du compte-rendu des débats du Bureau du 10 mai 2021	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°76-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en son article R 421-16, modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU la délibération n°69-2021 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 compte-rendu de la séance du 10 mai 2021 transmis aux membres du Bureau du Conseil

d'Administration ;
Entendu le rapporteur,

Envoyé en préfecture le
23/09/2021 Reçu en préfecture le
23/09/2021 Affiché le
ID : 077-277700019-20210923-ETAT_2009-DE

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
à l'unanimité,**

ARTICLE 1 : APPROUVE le compte-rendu de la séance du Bureau du Conseil d'Administration du 10 mai 2021 ;

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 «Télérécours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-1	Direction du Budget et des Finances	Autorisation d'emprunt relais auprès de la Banque Postale	Adopté

Extrait de la délibération n°77-2021

VU l'article R. 421-16, dernier alinéa du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU la délibération du Conseil d'administration n°69-2021 du 13 juillet 2021, par laquelle ce dernier a délégué au Bureau la compétence de souscrire des emprunts dans la limite de vingt millions d'€uros (20 M €) ;

CONSIDERANT que l'objectif est de faire face aux décaissements des débuts d'opérations en particulier pour les VEFA, préfinancement de prêts, et aux difficultés grandissantes pour obtenir les garanties d'emprunts dans les meilleurs délais ;

CONSIDERANT que, par ailleurs, en cas de non-mobilisation de ces fonds, la différence entre le taux de livret A actuel 0.50 % et 0,33 % taux du prêt relais apporte des produits financiers sans risque pour l'Office ;

CONSIDERANT les caractéristiques de ce contrat, savoir :

Score Gissler : 1A
Montant du contrat de prêt : 10 000 000.00 EUR
Durée du contrat de prêt : 1 an
Objet du contrat de prêt : Préfinancement de prêts et subventions CDC
Tranche obligatoire à taux fixe jusqu'au 21 Septembre 2022.
Cette tranche obligatoire est mise en place lors du versement des fonds.

Montant : 10 000 000.00 EUR

Versement des fonds : 21 septembre 2021
Taux d'intérêt annuel : Fixe de 0.28 l'an
Base de calcul des intérêts : 30/360

Echéances d'intérêts : périodicité trimestrielle
Remboursement du capital in fine
Remboursement anticipé : autorisé à une date d'échéance
montant du capital restant dû, moyennant un préavis de 35 jours calendaires

Envoyé en préfecture le
23/09/2021 Reçu en préfecture le
23/09/2021 Affiché le
ID : 077-277700019-20210923-ETAT_2009-DE

Commission d'engagement : 5 000.00 euros, soit 0.05% du montant du contrat de prêt-relais.

Entendu le rapporteur,

Monsieur Arthur Jorge BRAS ne prenant pas part au vote ;

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
à l'unanimité,**

ARTICLE 1 : AUTORISE la réalisation de cet emprunt relais ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur Général ou toutes personnes ayant délégation à signer le contrat réglant les conditions de ces prêts et la demande de réalisation de fonds ;

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 «Télérécours citoyens» accessible par le site www.telerecours.fr

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-1	Direction de la Maîtrise d'ouvrage	Mise à jour du financement du projet de construction de 23 logements locatifs rue des Cyprès à Pontault-Combault	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°78-2021

VU l'article R. 421-16, dernier alinéa du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU la délibération du n°131-2018 du 13 Juin 2018 du Bureau du Conseil d'Administration autorisant l'acquisition immédiate du terrain, conformément à la procédure du Droit de Préemption Urbain, et le lancement des études pour la réalisation de 23 logements locatifs sociaux situé au 8 rue des Cyprès à Pontault-Combault ;

CONSIDERANT que la faisabilité financière de l'opération prévoyait une affectation des logements en 100% Droit Commun, répartis en 60% de PLUS et 40% PLAI, conformément aux règles de financement 2018 de la Direction Départementale des Territoires (DDT) ;

CONSIDERANT que, cependant, dans le cadre du NPNRU, il est aujourd'hui proposé d'intégrer à l'opération le reste de la reconstitution de l'offre de Champ-Noisiel et de réaliser une opération mixte, à savoir 12 logements en financement ANRU et 11 logements en Droit Commun ;

VU l'accord de monsieur le Maire de Pontault-Combault à la reconstitution NPNRU de Champs/Noisiel ;

CONSIDERANT que, le terrain, cadastré AT 27, est d'une superficie de 1 615 m², situé en zone majoritairement pavillonnaire et desservi par la rue des Cyprès à Pontault-Combault ;

CONSIDERANT la faisabilité d'envisager la réalisation de 23 logements de 1 480 mètres carrés de surface de plancher, représentant environ 1 350 m² habitable, que ces logements bénéficieraient d'espaces extérieurs (balcons ou terrasses), et qu'autant de places de parking sont prévues, conformément au règlement du PLU de la commune, et que 5% des logements seront équipés pour les personnes à mobilité réduite ;

CONSIDERANT que le niveau de performance énergétique attendu est celui de la RT2012 -20% et le projet sera certifié NF Habitat HQE et Label E+C- ;

CONSIDERANT la typologie du projet, ci-après :

Typologie	T1	T2	T3	T4	TOTAL
Nombre	2	6	10	5	23
En %	9%	26%	43%	22%	100%

CONSIDERANT l'économie du projet, définie comme suit :

Le terrain a été acquis à un montant de 480 000 €.

Le coût des travaux est estimé à 1 850 € / m² HT de SHAB.

L'opération de 23 logements locatifs prévoit un conventionnement mixte :

- 11 logements en Droit Commun : 60 % de PLUS (7 logements) et 40 % de PLAI (4 logements),
- 12 logements en financement ANRU : 40% PLUS (5 logements) et 60% PLAI (7 logements).

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est de **3 947 313,42 € HT** et de **4 218 400 € TTC** ;

CONSIDERANT le plan de financement prévisionnel de l'opération :

- 11 logements Droit Commun
 Subvention Etat : **50 200 €** (à hauteur de 11 500 € / logement PLAI et 600 € / logement PLUS)
 Subvention Conseil Régional : **63 000 €** (à hauteur de 7 000 € / logement PLAI et 5 000 € / logement PLUS)
 Prêt Action logement : **260 000 €** (52 000 € / 5 logements réservés)
 Prêts CDC : **1 404 210 €**
 Fonds propres : **197 490 €** soit environ 10%
- 12 logements ANRU
 Subventions Région IDF (2 000 €/logement) **24 000 €**
 Subvention ANRU PLAI (12 000 €/ 7 logements) **84 000 €**
 Subvention ANRU PLAI Foncier (5 400 €/logements) **37 200 €**
 Prêt Bonifié ANRU PLUS (8 000€/logt) **40 000 €**
 Prêt Bonifié ANRU PLUS Foncier (20 000 €/logt) **100 000 €**
 Prêt Bonifié ANRU PLAI (15 000 €/logt) **105 000 €**
 Prêt Bonifié ANRU PLAI Foncier (6 800 €/logt) **47 600 €**
 Autres Prêts CDC : **1 695 099 €**
 Fonds propres (environ 5%) : **110 000 €** ;

CONSIDERANT que les réservataires sont :

- 11 logements Droit Commun
 - o État (30%) 3 logements
 - o Ville (20 %) 2 logements
 - o Région (5% SU) 1 logements
 - o Action Logement 5 logements
- 12 logements ANRU
 - o État (30%) 4 logements
 - o Ville (20 %) 2 logements
 - o Région (5% SU) 1 logements
 - o Action Logement (12,5%) 2 logements
 - o Habitat 77 3 logements

CONSIDERANT que les loyers applicables sont (valeur Janvier 2021, par m²_{SU}) :

- 11 logements Droit Commun
 - o PLUS : 7.66 €
 - o PLAI : 6.96 €

- 12 logements ANRU
 - o PLUS : 7.69 €
 - o PLAI : 6.81 €
- Stationnements couverts : 25 €
- Stationnements extérieurs : 12 €

CONSIDERANT l'opération est équilibrée dès la première année.

CONSIDERANT le calendrier prévisionnel :

Validation CA :	Lancement de consultation de MOE
1 ^{er} trim 2022 :	Dépôt d'un permis de construire
1 ^{er} trim 2022 :	Demande des financements
3 ^e trim 2022 :	PRO – DCE lancement consultation entreprises
4 ^e trim 2022 :	Démarrage des travaux
2 ^e trim 2024 :	Livraison prévisionnelle

Entendu le rapporteur,

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
à l'unanimité,**

ARTICLE 1 : ACCEPTE la mise à jour du financement du projet de construction d'environ 23 logements locatifs en financement mixte, à savoir 12 logements en financement ANRU et 11 logements en Droit Commun ;

ARTICLE 2 : ACCEPTE l'affectation des 12 logements à la reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU de Champ-Noisiel ;

ARTICLE 3 : 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 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 signer les actes juridiques et financiers afférant à ce programme et toutes les pièces s'y rapportant, à déposer les financements auprès de la DDT, la Région Ile-de-France, Action Logement et demander les garanties d'emprunts ;

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 «Télérécours citoyens» accessible par le site www.telerecours.fr

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-1	Direction des Affaires Juridiques	Institution de servitudes au profit de la société ENEDIS sur la parcelle cadastrée A 2789, située 16 bis rue des BRANDONS à COMBS-LA-VILLE	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°79-2021

VU l'article R. 421-16, dernier alinéa du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU la délibération du Conseil d'administration n°69-2021 du 13 juillet 2021, par laquelle ce dernier a délégué au Bureau la compétence de décider des actes de disposition ;

CONSIDERANT qu'aux termes d'un contrat conclu le 23 décembre 2016 futur d'achèvement un ensemble immobilier de 148 logements situé rue d

CONSIDERANT qu'afin d'alimenter l'ouvrage et les bâtiments avoisinants en électricité, le promoteur a prévu un poste électrique au sein de cet ensemble immobilier, sur la parcelle cadastrée A 2789 ;

CONSIDERANT que le promoteur a fait édifié ce poste électrique au cours du chantier puis l'a mis à disposition d'ENEDIS, qui l'a immédiatement mis en service afin de permettre l'alimentation en électricité de l'ensemble immobilier ;

CONSIDERANT que la société ENEDIS devait toutefois être autorisée à implanter ce nouvel équipement sur une emprise appartenant à HABITAT 77 ;

CONSIDERANT qu'à cet effet, la société ENEDIS a signé avec l'Office une convention de mise à disposition l'autorisant à implanter le poste électrique et instituant diverses servitudes pour l'usage de cet équipement ;

CONSIDERANT que cette convention institue une servitude d'occupation et un droit de passage ainsi qu'un droit d'élagage et d'abattage d'arbres, moyennant une contrepartie financière forfaitaire de 2.548,23 euros en application des dispositions du Code de l'Urbanisme susvisées ;

CONSIDERANT que cette convention est nécessaire à l'alimentation de l'ensemble immobilier en électricité et n'occasionne qu'une gêne modérée, dans la mesure où l'espace concerné est restreint et directement accessible depuis le domaine public ;

CONSIDERANT que la convention prévoit qu'elle pourra être authentifiée devant notaire, aux frais d'ENEDIS ;

CONSIDERANT, dès lors, qu'il est nécessaire d'approuver les termes de la convention signée et autoriser le Directeur général ou son suppléant à réitérer cette convention par acte authentique ;

VU la convention ci-annexée, signée le 5 août 2020 avec ENEDIS ;

Entendu le rapporteur,

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
à l'unanimité,**

ARTICLE 1 : APPROUVE la convention signée le 5 août 2020, instituant des servitudes au profit d'ENEDIS sur la parcelle cadastrée A 2789, située 16 bis rue des Brandons à Combs-la-Ville, en contrepartie d'un versement forfaitaire de 2.548,26 euros, afin que la société ENEDIS y installe un poste électrique ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur général ou son suppléant à réitérer cette convention par acte authentique, devant le notaire choisi par la société ENEDIS, aux frais de cette dernière,

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 «Télérécours citoyens» accessible par le site www.telerecours.fr

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
------------	-----------	-------	----------

Rapport n°	Direction	Objet
4-2	Direction des Affaires Juridiques	Approbation d'un avenant au bail réhabilitation relatif à l'ensemble immobilier sis 3 rue Pasteur avec la Commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux

Envoyé en préfecture le
23/09/2021 Reçu en préfecture le
23/09/2021 Affiché le
ID : 077-277700019-20210923-ETAT_2009-DE

Extrait de la délibération n°80-2021

VU l'article R. 421-16, dernier alinéa du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU les articles L.252-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,

VU la délibération du Conseil d'administration n°69-2021 du 13 juillet 2021, par laquelle ce dernier a délégué au Bureau la compétence de décider des actes de disposition,

CONSIDERANT que la Commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux est propriétaire d'un ensemble immobilier d'habitation sis 3 rue Pasteur au sein de la commune, sur la parcelle cadastrée 000 AC 55 ;

CONSIDERANT que par acte authentique du 12 mai 1997, la commune de Saint-Jean-Les-Deux-Jumeaux et HABITAT 77 ont conclu sur ce bien un bail à réhabilitation ;

CONSIDERANT qu'à l'approche du terme du bail, il est toutefois apparu que la restitution des lieux était impossible, les baux consentis aux occupants n'ayant pas été résiliés et la Commune ne souhaitant pas devenir leur bailleur ;

CONSIDERANT que le bail est arrivé à échéance le 30 juin 2021, sans possibilité de tacite reconduction ;

CONSIDERANT que les Parties ont alors convenu de prolonger ledit bail pendant une durée suffisante pour discuter sereinement du sort à réserver au bien et aux occupants ;

CONSIDERANT qu'un avenant sous seing privé a donc été conclu en urgence avec la Commune de Saint-Jean-Les-Deux-Jumeaux le 1^{er} juillet 2021 afin de prolonger le bail d'un an, jusqu'au 30 juin 2022 ;

CONSIDERANT qu'il est proposé, d'une part, de régulariser la signature de l'avenant sous seing privée conclu avec la commune, et d'autre part, d'autoriser le Directeur général ou son suppléant à procéder à la réitération de cet avenant par acte authentique afin de rendre la prolongation du bail opposable aux tiers ;

VU l'avenant signé, ci-annexé ;

Entendu le rapporteur,

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
à l'unanimité,**

ARTICLE 1 : APPROUVE l'avenant conclu avec la commune de Saint-Jean-Les-Deux-Jumeaux le 1^{er} juillet 2021, prolongeant d'un an le bail à réhabilitation portant sur un immeuble situé 3 rue Pasteur à Saint-Jean-Les-Deux-Jumeaux ;

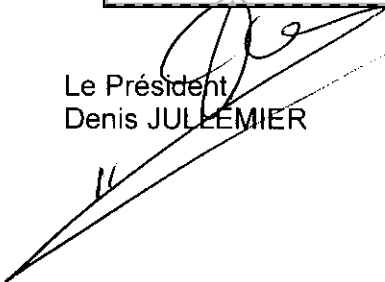
ARTICLE 2 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans 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 «Télérécours citoyens» accessible par le site

www.telerecours.fr

La séance est levée à 14H25

Envoyé en préfecture le
23/09/2021 Reçu en préfecture le
23/09/2021 Affiché le 
ID : 077-277700019-20210923-ETAT_2009-DE


Le Président
Denis JULLEMIER