

Melun, le 11 octobre 2021,

ÉTAT DES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 octobre 2021

Le Conseil d'administration d'HABITAT 77, légalement convoqué, s'est réuni, **le lundi 11 octobre 2021 à 14 heures**, au siège de l'Office, 10 Avenue Charles Péguy 77000 MELUN, en présentiel et en distanciel, sous la présidence de Monsieur Denis JULLEMIER, Président d'HABITAT 77 ;

Etaient présents les Administrateurs :

Monsieur Denis JULLEMIER,
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI,
Madame Marie-Line PICHERY (absente à compter du rapport 2-11),
Monsieur Xavier BARTOLI,
Madame Béatrice BOCH,
Monsieur Michel GONORD,
Madame Dominique LEBEGUE-AUFILS,
Madame Natacha GOUSSIES,
Monsieur Pierre HOUY,
Monsieur Jean MEPANDY,
Monsieur Philippe PLAISANCE (donne pouvoir à monsieur Pierre HOUY à compter du rapport 3-2),
Monsieur François CHABERT,
Madame Joëlle MORISSETTI (donne pouvoir à madame Sylvie CHATEAU à compter du rapport 2-10),
Madame Sylvie CHATEAU,
Monsieur Roland DELATTRE,
Madame Sandrine SOSINSKI (absente à compter du rapport 3-2),

Etaient représentés les Administrateurs :

Madame Véronique VEAU donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER,
Monsieur Olivier DELMER donne pouvoir à madame Dominique LEBEGUE-AUFILS,
Madame Chérifa BAALI CHERIF donne pouvoir à monsieur François CHABERT,
Monsieur Philippe PELLUET donne pouvoir à monsieur Xavier BARTOLI,

Etaient absents :

Monsieur Artur Jorge BRAS,
Monsieur Jean-Louis THIERIOT,
Monsieur Thierry CERRI,

Etait excusé le représentant du Comité social et économique :

Monsieur Alex RAHLI ;

A titre consultatif, étaient présents :

Madame Alexandra BIGER, Représentante de la DIHCS du Conseil Départemental,
Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général d'HABITAT 77,
Madame Pauline VIGUIER, Directrice des Affaires Générales, de la Communication et de l'Innovation,
Monsieur David PONCET-BASTIDE, Directeur des Affaires Juridiques,
Madame Ingrid BERTIER, Secrétaire de séance,
Monsieur Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise d'ouvrage (points 2-1 à 2-12),
Monsieur Philippe DECLERCK, Directeur du Budget et des Finances (points 3-1 et 3-2),
Madame Caroline GUIEBA, Directrice du Territoire Nord Seine-et-Marne (point 4-1),

A titre consultatif, étaient excusés/absents :

Madame Nadège BAPTISTA, Préfète déléguée pour l'égalité des chances,
Monsieur Charles TAMAZOUNT, représentant de la DDT.

Le Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative	23
Présents	16
Représenté(s)	4
Total	20

Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **14h12**.

ORDRE DU JOUR :

LES DÉCISIONS :

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
1-1	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DE LA SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 JUILLET 2021	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°81-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10, modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ; R 421-16 modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

CONSIDERANT que le Conseil d'Administration règle par ses délibérations les affaires de l'Office ;

CONSIDERANT qu'il lui revient d'approuver le procès-verbal de la séance précédente ;

VU le projet de procès-verbal transmis aux membres du Conseil d'Administration ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le procès-verbal du Conseil d'Administration du 13 juillet 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 « Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr.

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
1-2	Direction Générale	COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'HABITAT 77	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°82-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10, modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ; R 421-16 modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019, d'une part ; L 421-8, R 421-5 II et R 421-8, d'autre part ;

VU la délibération du Conseil Départemental n° CD-2021/07/01-0/11 F du 1^{er} juillet 2021, désignant les représentants du Département au sein d'Habitat 77 ;

VU la délibération du Conseil d'Administration n°40-2021 du 13 juillet 2021, actant la composition dudit Conseil consécutivement aux élections départementales des 20 et 27 juin 2021 ;

CONSIDERANT que le Conseil d'Administration de l'Office est composé d'un représentant d'associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ;

CONSIDERANT que le Conseil Départemental, Collectivité territoriale de rattachement de l'Office, a désigné, à ce titre, le (la) Président(e) de l'association Initiatives 77 ;

CONSIDERANT que madame Sandrine Sosinski a été élue Présidente d'Initiatives 77 lors de son Assemblée générale, en date du 6 septembre 2021 ;

CONSIDERANT que sont membres à voix délibérative :

1) 13 Représentants du Conseil Départemental :

- a) Dont 6 conseillers départementaux :
 Monsieur Denis JULLEMIER,
 Monsieur Jean-Louis THIÉRIOT,
 Madame Véronique VEAU,
 Madame Bouchra FENZAR-RIZKI,
 Monsieur Thierry CERRI,

- b) Madame Marie-Line PICHERY,
Dont 7 personnalités qualifiées désignées par le Conseil Départemental
Monsieur Olivier DELMER,
Monsieur Xavier BARTOLI,
Madame Béatrice BOCH,
Monsieur Michel GONORD,
Monsieur Arthur Jorges BRAS,
Madame Chérifa BAALI CHERIF,
Madame Dominique LEBEGUE-AUFILS,

2) 4 Représentants des locataires :

Monsieur Pierre HOUY,
Monsieur Jean MEPANDY,
Madame Natacha GOUSSIES,
Monsieur Philippe PLAISANCE,

3) 1 membre désigné par la Caisse d'Allocations Familiales : monsieur François CHABERT,

4) 1 membre désigné par l'Union Départementale des Associations Familiales du Département : madame Joëlle MORISSETTI,

5) 1 membre désigné par Action Logement : monsieur Philippe PELLUET,

6) 2 membres désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le Département : madame Sylvie CHATEAU, monsieur Roland DELATTRE,

7) 1 membre représentant les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées désigné par le Conseil Départemental : madame Sandrine SOSINSKI ;

CONSIDERANT que sont membres à voix consultative :

1) Le Représentant du Comité Social et Economique : monsieur Alex RAHLI.

2) Le Préfet, Commissaire du Gouvernement.

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : PREND ACTE de la composition du Conseil telle que défini ci-avant ;

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
1-3	Direction Générale	MISE A JOUR DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE DU PATRIMOINE (PCL) 2019-2022	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°83-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10, modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ; R 421-16 modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU la Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment en ses articles 44 bis, 44 ter, et 44 quater ;

VU la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite Loi SRU, rendant obligatoire les Plan de concertation locative du patrimoine (PCL) ;

VU la délibération du Conseil d'Administration n°16-2019 du 18 mars 2019, approuvant le Plan de concertation locative du patrimoine pour la période 2019/2022 ; et autorisant monsieur le Président et le Directeur général à le signer avec les représentants des associations de locataires présents en Conseil de Concertation Locative du Patrimoine (CCLP) ;

VU la délibération du Conseil d'Administration n°18-2021, en date du 22 mars 2021, adoptant une première modification dudit plan puis autorisant monsieur le Président et le Directeur général à le signer dans les mêmes conditions qu'initialement ;

CONSIDERANT que les Plans de concertation locative du patrimoine (ci-après PCL) sont des conventions passées entre les associations de locataires et les bailleurs sociaux, tel l'Office ;

CONSIDERANT qu'ils définissent les modalités et les moyens de concertation entre les locataires et l'Office ;

CONSIDERANT que le PCL a été négocié et rédigé conformément aux articles 44 bis, 44 ter, et 44 quater susvisés ;

CONSIDERANT que ce plan détermine, les Conseils de Concertation Locative (CCL) : composition (membres), fréquence, sujets abordés, ... et les moyens matériels, financiers et en matière de communication alloués aux associations pour la concertation ;

CONSIDERANT que le PCL a été revu par un groupe de travail composé de représentants des associations de locataires répondant aux critères définis par l'article 44 bis précité et présentes dans le patrimoine d'Habitat 77 et de

collaborateurs de l'Office, réuni le 7 septembre 2021, afin de le mettre à jour ;

CONSIDERANT que le projet de PCL joint en annexe a été soumis au Conseil de Concertation Locative du Patrimoine lors de sa séance du 5 octobre 2021 ;

VU l'avis favorable dudit Conseil de Concertation Locative du Patrimoine lors de sa séance du 5 octobre 2021 ;

VU le Plan de Concertation Locative du Patrimoine ci-joint ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : D'APPROUVER les modifications du Plan de Concertation Locative du Patrimoine pour la période 2019-2022 ;

ARTICLE 2 : D'AUTORISER le Directeur général et le Président d'Habitat 77 à le signer avec les représentants des associations de locataires présents en Conseil de Concertation Locative du Patrimoine ;

ARTICLE 3 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application «Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
1-4	Direction Générale	DELEGATION DE SIGNATURE DU DIRECTEUR GENERAL – DELIBERATION MODIFICATIVE DE LA DELIBERATION N°71-2021 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 JUILLET 2021	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°84-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L421-10, modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ; R 421-16 et R 421-18 modifiés par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU la délibération n°71-2021 du 13 juillet 2021, approuvant la délégation de signature du Directeur général ;

CONSIDERANT que le Directeur général dispose de pouvoirs propres importants, savoir :

- La passation de tous actes et contrats au nom de l'Office et représentation de celui-ci dans tous les actes de la vie civile.
- La représentation de l'Office en justice, sauf dans les cas prévus au cinquième alinéa de l'article [R. 421-17](#) CCH. Il doit rendre compte au conseil d'administration des actions en justice qu'il a introduites lors de la plus prochaine séance de ce conseil.
- L'exécution des budgets.
- Par délégation du conseil d'administration et dans les limites fixées par lui, la souscription des emprunts et réalisation des opérations utiles à leur gestion, et de recourir aux crédits de trésorerie. Il peut également, dans les mêmes conditions, réaliser les opérations relatives au placement des fonds de l'office. Il rend compte de son action en la matière, au conseil d'administration, à la plus prochaine réunion de ce Conseil.

CONSIDERANT qu'il a autorité sur les services, recrute, nomme et, le cas échéant, licencie le personnel. Il préside le comité d'entreprise.

CONSIDERANT que le Directeur général peut déléguer sa signature avec l'accord du Conseil d'Administration aux membres du personnel de l'Office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service.

CONSIDERANT que cette délégation est nécessaire afin de faciliter la gestion quotidienne de l'Office et d'en améliorer sa réactivité ;

CONSIDERANT que les modifications proposées consistent en :

- La prise en compte de la création de la nouvelle Direction des Affaires générales, de la Communication et de l'Innovation, assurée par Pauline VIGUIER,
- Une redéfinition complète des délégations accordées aux directeurs et chefs de service, direction par direction,
- Une harmonisation des délégations en matière budgétaire et financières comme suit :
 - Délégation de signature donnée aux directeurs :
 - Jusqu'à 100 000 € HT dans le cadre d'un marché public,
 - Jusqu'à 25 000 € HT hors marché public ;
 - Pour :
 - Le directeur du budget et des finances, Philippe DECLERCK,
 - Le directeur de la maîtrise d'ouvrage, Rémy ROCA,
 - Les directrices des Territoires, Virginie CASSOTTI et Caroline GUIEBA,
 - Jusqu'à 50 000 € HT dans le cadre d'un marché public,
 - Jusqu'à 15 000 € HT hors marché public ;
 - Pour :
 - Le directeur des Affaires Juridiques, David PONCET-BASTIDE,

La directrice de la Clientèle, Evelyne MENEZ,
La directrice des Affaires Générales, de la Communication et de l'Innovation,
Le directeur des Ressources Internes, Christophe ARGOUD.

- Délégation de signature donnée aux chefs de services :
 - ➔ Jusqu'à 15 000 € HT dans le cadre d'un marché public,
 - ➔ Jusqu'à 5 000 € HT hors marché public,
 Pour les chefs de service rattachés :
 - Au Directeur général,
 - Au directeur des Affaires Juridiques,
 - A la directrice de la Clientèle,
 - A la directrice des Affaires Générales, de la Communication, et de l'Innovation,
 - Au directeur des Ressources Internes.
 - ➔ Jusqu'à 50 000 € HT dans le cadre d'un marché public,
 - ➔ Jusqu'à 5 000 € HT hors marché public.
 Pour les chefs de services rattachés aux directrices des Territoires.

VU le tableau de délégation de signature ci-annexé ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur général à déléguer sa signature aux directeurs fonctionnels et aux chefs de service, conformément au tableau annexé à la présente ;

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-1	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	NPNRU QUARTIER DES DEUX PARCS / CHAMPS SUR MARNE ET NOISIEL REHABILITATION ENERGETIQUE ET RESIDENTIALISATION DE LA DALLE DES POMMIERS	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°85-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L421-10, modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ; R 421-16 modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

CONSIDERANT que l'opération se place dans le cadre du projet de renouvellement urbain des deux Parcs-Luzard porté par la Communauté d'Agglomération de Paris Vallée de la Marne en lien étroit avec les communes de Champs-sur-Marne et Noisiel ;

CONSIDERANT que l'ambition du NPNRU est d'inverser l'image du Quartier Des Deux Parcs de façon à lui redonner un rôle de territoire urbain dans toutes ses dimensions, accueillant, sécurisé, ouvert sur son environnement et disposant de toutes les fonctions nécessaires à la vie sociale et urbaine de ses habitants ;

CONSIDERANT qu'à cet effet, HABITAT 77, propriétaire d'un ensemble immobilier de 282 logements, propose la requalification de la dalle des pommiers dans les conditions ci-après présentées ;

VU le plan de situation de la résidence des Pommiers implantée quartier des deux parcs sur les Communes de Champs-sur-Marne et Noisiel ;

CONSIDERANT que le programme prévoit :

- La réhabilitation énergétique de 14 bâtiments (270 logements) livrés en 1975 situés :

- À Champs sur Marne :
 - o 5 à 15 Square du Gerfaut,
 - o 17 et 19 Square du Veneur,
- À Noisiel :
 - o 21 à 25 Square Saint Hubert,
 - o 27 à 31 Square de Diane.

- La résidentialisation douce des immeubles par l'effacement de la dalle et la requalification du parking sous-terrain notamment par sectorialisation et renforcement du contrôle d'accès permettant sa réouverture et sa remise en commercialisation totale. Le tout participant à la transformation du quartier en l'insérant dans un paysage harmonieux ouvert sur la ville et où les usages seront clairement définis.

- Le désamiantage et la déconstruction d'un immeuble de 12 logements (6 T3 et 6 T4) situé au 3 Square des Garennes à Champs sur Marne, de la coursive et la dalle faisant toutes deux face au LCR des deux Parcs. HABITAT 77 procédera au relogement des locataires du 3 square des Garennes avant la démolition du bâtiment. Le terrain d'emprise du 3 Square des Garennes sera à terme rétrocédé à la Mairie de Champs sur Marne.

- La construction d'un immeuble « Square de Diane » de 30 logements collectifs parking aérien à Noisiel ;

CONSIDERANT que la capacité d'HABITAT 77 à réaliser les opérations d'invest

CONSIDERANT que l'opération de réhabilitation énergétique, de résidentialisation, de démolition et de remise en service du parking sous terrain s'élève à 12 671 183,19 € TTC ;

CONSIDERANT que le coût global de l'opération exprimé dans les Fat s'élève à 18 179 032,49 € TTC ;

CONSIDERANT que l'opération de densification par la réalisation d'un bâtiment de 30 logements destinés à l'accession sociale sur site sur la commune de Noisiel, concoure à la réussite architecturale et sociale du NPNRU. Son montage financier est équilibré et participe au financement du NPNRU pour un montant de vente estimé à 3 300€/m² TTC ;

CONSIDERANT que l'économie globale de l'opération est équilibrée en tenant compte du résultat d'exploitation de la reconstitution et du bénéfice de vente de la densification ;

CONSIDERANT le bilan prévisionnel global du projet exposé ;

CONSIDERANT que l'opération de réhabilitation thermique fera éventuellement l'objet d'une demande de subvention européenne (Fonds FEDER – Fonds Européen de Développement Régional). Elle est susceptible de recevoir un cofinancement du Fonds FEDER dans la mesure où elle s'inscrit dans le Programme Opérationnel Régional (POR) FEDER-FSE de l'Île de France et du bassin de Seine ;

CONSIDERANT que l'équipe de maîtrise d'œuvre sera désignée pour réaliser ce programme de travaux dans sa globalité. Cette orientation est nécessaire à la réussite de ce projet et garanti une livraison en cohérence avec l'intégration et l'ouverture de ce programme sur son environnement urbain immédiat ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le programme de réhabilitation énergétique des 270 logements ;

ARTICLE 2 : APPROUVE D'approuver le programme de résidentialisation douce des immeubles et parking souterrain ;

ARTICLE 3 : APPROUVE le programme de désamiantage et démolition de 12 logements au 3 Square des Garennes ;

ARTICLE 4 : APPROUVE le programme de densification par la construction d'un bâtiment de 30 logements sur la commune de Noisiel ;

ARTICLE 5 : AUTORISE le Directeur Général ou toute personne ayant délégation à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers afférents à cette opération de réhabilitation/résidentialisation ;

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-2	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	REHABILITATION ENERGETIQUE DE LA RESIDENCE FOUR A CHAUX A BRIE COMTE ROBERT (PROGRAMME 41) SIS 1 A 19 RUE DU FOUR A CHAUX, 52 & 54 RUE DES ECOLES, 6 A 20 RUE DU 19 MARS 1962 ET 9 & 11 RUE DU TIR (144 LOGEMENTS)	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°86-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L421-10, modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ; R 421-16 modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU la délibération en date du 14 décembre 2020 du Conseil d'Administration validant les grandes orientations stratégiques du patrimoine pour la période 2021 – 2030 et a adopté la mise à jour du plan stratégique du patrimoine d'HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que la réhabilitation thermique du programme 41 à Brie Comte Robert y est inscrite avec un ordre de service travaux programmé en 2023 ;

CONSIDERANT que ce programme se compose de 144 logements dont 72 T3, 66 T4 et 6 T5 répartis sur 7 bâtiments ainsi que 28 garages fermés livrés en 1965, et que cette résidence est située à proximité du centre-ville et des écoles ;

CONSIDERANT que la réhabilitation énergétique de ces bâtiments à usage de logements sociaux contribuera à l'amélioration de la sécurité et au confort des habitants, et qu'elle donnera, à cet ensemble immobilier, une nouvelle identité visuelle et fonctionnelle parfaitement intégrée à son environnement et à l'image du quartier pour le rendre plus attractif, en redonnant de la valeur aux immeubles et en inversant la spirale de la dépréciation ;

CONSIDERANT que l'Office porte l'accent sur l'opération de réhabilitation afin :

- De créer, à l'occasion de la réhabilitation du site, un confort locatif et une modernité ;

- D'ancrer le projet dans une vision à long terme ;
- De s'inscrire dans une volonté cohérente avec la politique environnementale afin de tendre vers les objectifs qualitatifs en termes de développement durable et de maîtrise des coûts d'énergie ;
- De communiquer une image concrète à toutes les actions engagées par HABITAT 77 auprès des locataires mais aussi de la collectivité locale et des différents investisseurs ;

CONSIDERANT que les travaux porteront sur :

- La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur (atteinte de la meilleure note de performance thermique) ;
- La réhabilitation des toitures terrasses (isolation) ;
- Le remplacement éventuel des appareillages, ventilation mécanique contrôlée, y compris leurs réseaux en vue d'atteindre l'étiquette thermique retenue ;
- La mise aux normes des installations électriques des parties communes (caves, sous-stations, porches) ;
- Le remplacement éventuel ou la révision des menuiseries extérieures ;

CONSIDERANT que la présente réhabilitation a été estimée pour un montant global de 4 608 000 euros TTC ;

CONSIDERANT que ce coût global comprend les honoraires des diagnostics obligatoires, de la maîtrise d'œuvre, de la mission ordonnancement, pilotage et coordination, de la coordination de la sécurité et de la protection de la santé, du bureau de contrôle et les assurances afférentes au projet ;

CONSIDERANT que cette opération de réhabilitation thermique fera éventuellement l'objet d'une demande de subvention européenne (Fonds FEDER – Fonds Européen de Développement Régional). Elle est susceptible de recevoir un cofinancement du Fonds FEDER dans la mesure où elle s'inscrit dans le Programme Opérationnel Régional (POR) FEDER-FSE de l'Île de France et du bassin de Seine ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE la réhabilitation énergétique des 144 logements du programme 41 située à Brie Comte Robert ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur Général ou toute personne ayant délégation à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers afférents à cette opération de réhabilitation ;

ARTICLE 3 : VALIDE le plan de financement.

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-3	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	REHABILITATION ENERGETIQUE DE LA RESIDENCE COCTEAU A CHAMPAGNE (PROGRAMME 307) SIS 1 A 19 RUE JEAN COCTEAU ET 26-32 RUE FRANCIS POULENC (111 LOGEMENTS) – DANS LE CADRE DES CONVENTIONS REGLEMENTEES	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°87-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L421-10, modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ; R 421-16 modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU la délibération n°98-2020 en date du 14 décembre 2020 du Conseil d'Administration validant les grandes orientations stratégiques du patrimoine pour la période 2021-2030 et adoptant la mise à jour du plan stratégique du patrimoine d'HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que la réhabilitation thermique du programme 307 à Champagne-sur-Seine y est inscrite avec un ordre de service travaux programmé en 2023, d'une part ; et que le programme 307 se compose de 111 logements dont 1 T1, 68 T3, 33 T4 et 9 T5 répartis sur 3 bâtiments ainsi que 23 garages fermés et 3 locaux polyvalents livrés en 1964, d'autre part ;

CONSIDERANT que cette résidence est située à proximité du centre-ville et des écoles ;

CONSIDERANT que la réhabilitation énergétique de ces bâtiments à usage de logements sociaux contribuera à l'amélioration de la sécurité et au confort des habitants, et qu'elle donnera à cet ensemble immobilier une nouvelle identité visuelle et fonctionnelle parfaitement intégrée à son environnement et à l'image du quartier pour le rendre plus attractif, en redonnant de la valeur aux immeubles et en inversant la spirale de la dépréciation ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 porte l'accent sur l'opération de réhabilitation afin :

- De créer, à l'occasion de la réhabilitation du site, un confort locatif et une modernité ;
- D'ancrer le projet dans une vision à long terme ;
- De s'inscrire dans une volonté cohérente avec la politique environnementale afin de tendre vers les objectifs qualitatifs en termes de développement durable et de maîtrise des coûts d'énergie ;

- De communiquer une image concrète à toutes les actions engagées par la collectivité locale et des différents investisseurs ;

CONSIDERANT que les travaux porteront sur :

- La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur (atteinte de la meilleure note de performance thermique) ;
- L'isolation des combles ;
- Le remplacement éventuel des appareillages, ventilation mécanique contrôlée, y compris leurs réseaux en vue d'atteindre l'étiquette thermique retenue ;
- La mise aux normes des installations électriques des parties communes (caves, sous-stations, porches) ;
- Le remplacement éventuel ou la révision des menuiseries extérieures ;

CONSIDERANT que la présente réhabilitation a été estimée pour un montant global de 3 552 000 euros TTC, que ce coût global comprend les honoraires des diagnostics obligatoires, de la maîtrise d'œuvre, de la mission ordonnancement, pilotage et coordination, de la coordination de la sécurité et de la protection de la santé, du bureau de contrôle et les assurances afférentes au projet ;

CONSIDERANT que cette opération de réhabilitation thermique fera éventuellement l'objet d'une demande de subvention européenne (Fonds FEDER – Fonds Européen de Développement Régional). Elle est susceptible de recevoir un cofinancement du Fonds FEDER dans la mesure où elle s'inscrit dans le Programme Opérationnel Régional (POR) FEDER-FSE de l'Île de France et du bassin de Seine ;

Entendu le rapporteur,

Monsieur Michel GONORD ne prenant part au vote. De noter que cette transaction entre dans le champ des conventions règlementées liant HABITAT 77 à l'un de ses administrateurs, Monsieur Michel GONORD,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE la réhabilitation énergétique des 111 logements du programme 307 à Champagne sur Seine ;

ARTICLE 2 : AUTORISE son Directeur Général ou toute personne ayant délégation à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers afférents à cette opération de réhabilitation ;

ARTICLE 3 : VALIDE le plan de financement.

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-4	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	REHABILITATION ENERGETIQUE DE 116 LOGEMENTS A CHAMPAGNE SUR SEINE PROGRAMME 305 SIS 2 A 10 RUE AMPERE ET 1 & 3 PLACE LOUIS LUMIERE (70 LOGEMENTS) ET PROGRAMME 306 SIS 2 & 4 SQUARE COUPERIN ET 1-3-5 IMPASSE VOLTA (46 LOGEMENTS) AVEC RECOURS A DES MATERIAUX BIO-SOURCES ET PLUS PARTICULIEREMENT DE CHANVRE - DANS LE CADRE DES CONVENTIONS REGLEMENTEES	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°88-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10, modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ; R 421-16 modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU la délibération n°98-2020 en date du 14 décembre 2020, le Conseil d'Administration validant les grandes orientations stratégiques du patrimoine pour la période 2021 – 2030 et adoptant la mise à jour du plan stratégique du patrimoine d'HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que les réhabilitations thermiques des programmes 305-306 y sont inscrites avec un ordre de service travaux programmé en 2023.

CONSIDERANT que le programme 305 se compose de 70 logements dont 20 T2, 30 T3, 10 T4 et 10 T5 répartis sur 2 bâtiments ainsi que 18 garages fermés livrés en 1960, et que le programme 306 se compose de 46 logements dont 20 T2, 18 T3 et 8 T4 répartis sur 2 bâtiments ainsi qu'un local polyvalent et 2 bureaux livrés en 1961 ;

CONSIDERANT que ces résidences sont situées à proximité du centre-ville et des écoles ;

CONSIDERANT que les réhabilitations énergétiques de ces bâtiments à usage de logements sociaux contribueront à l'amélioration de la sécurité et au confort des habitants et qu'elles donneront à cet ensemble immobilier une nouvelle identité visuelle et fonctionnelle parfaitement intégrée à son environnement et à l'image du quartier pour le rendre plus attractif, en redonnant de la valeur aux immeubles et en inversant la spirale de la dépréciation ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 porte l'accent sur l'opération de réhabilitation et

- De créer, à l'occasion de la réhabilitation du site, un confort locatif et
- D'ancrer le projet dans une vision à long terme ;
- De s'inscrire dans une volonté cohérente avec la politique environnementale afin de tendre vers les objectifs qualitatifs en termes de développement durable et de maîtrise des coûts d'énergie ;
- De communiquer une image concrète à toutes les actions engagées par HABITAT 77 auprès des locataires mais aussi de la collectivité locale et des différents investisseurs ;

CONSIDERANT que les travaux porteront sur :

- la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur (atteinte de la meilleure note de performance thermique) ;
- l'isolation des combles perdus ;
- le remplacement éventuel des appareillages, ventilation mécanique contrôlée, y compris leurs réseaux en vue d'atteindre l'étiquette thermique retenue ;
- la mise aux normes des installations électriques des parties communes (caves, sous-stations...) ;
- la remise à niveau des installations de chauffage et d'ECS,
- le remplacement éventuel ou la révision des menuiseries extérieures ;

CONSIDERANT que le monde social a toujours été un acteur de modernité ; impliqué, notre office avance, se développe et se veut toujours plus innovant, que cette réhabilitation porte une volonté forte d'aider au développement de la filière environnementale courte au moyen d'isolation en panneaux de béton de chanvre. Ce projet est d'autant plus vertueux que la matière première est produite dans notre région, HABITAT 77 ambitionne naturellement de développer ce complexe au profit de ses réhabilitations énergétiques à venir et donc de construire un produit reproductible aisément ;

CONSIDERANT que ce système à base de matériaux bio sourcés ne dispose pas actuellement de la certification Atex B ; que cette technique étant nouvelle, innovante et axée sur la filière courte donc très vertueuse mérite d'être accompagnée.

CONSIDERANT qu'au travers d'une subvention et d'un site à réhabiliter, HABITAT 77 et le Département construisent un partenariat avec le CSTB pour développer un complexe d'isolation extérieure en panneaux de façades préfabriqués à base de structure bois et en béton de chanvre, et que ce même type d'accompagnement des entreprises et industriels est actuellement réalisé par SOLIDEO dans le cadre de la construction du village Olympique ;

CONSIDERANT que le projet porté techniquement par le CSTB, un bureau de contrôle, une maîtrise d'œuvre qui sera désignée en ce sens se déroulera en deux temps sur une durée de 12 mois environ :

- dans un premier temps, proposition et validation par un comité de pilotage d'un sommaire comportant un état détaillé du niveau d'ambition souhaité, les futurs usages et les coûts d'essais,
- dans un second temps, la construction du référentiel sur une durée d'un an environ ;

CONSIDERANT que ce comité de pilotage composé du Département, d'HABITAT 77, du bureau de contrôle et du CSTB recueillera les avis et s'assurera que les travaux réalisés correspondent aux besoins des acteurs de la filière chanvre ;

CONSIDERANT que le coût global de développement de ce complexe est estimé à 200 000 euros TTC au minimum ;

CONSIDERANT que les présentes réhabilitations ont été estimées pour un montant global de 3 574 000 euros TTC comme suit :

Programme 305 : 2 240 000 € TTC

Programme 306 : 1 334 000 € TTC

CONSIDERANT que ce coût global comprend les honoraires des diagnostics obligatoires, de la maîtrise d'œuvre, de la mission ordonnancement, pilotage et coordination, de la coordination de la sécurité et de la protection de la santé, du bureau de contrôle et les assurances afférentes au projet et qu'il ne comporte pas la subvention à demander à une collectivité territoriale (Département ou Région Ile de France) de 200 000 euros nécessaire au financement envisagé au titre du développement d'une certification Atex B ;

CONSIDERANT que cette opération de réhabilitation thermique fera éventuellement l'objet d'une demande de subvention européenne (Fonds FEDER – Fonds Européen de Développement Régional). Elle est susceptible de recevoir un cofinancement du Fonds FEDER dans la mesure où elle s'inscrit dans le Programme Opérationnel Régional (POR) FEDER-FSE de l'Ile de France et du bassin de Seine ;

Entendu le rapporteur,

Monsieur Michel GONORD ne prenant part au vote. De noter que cette transaction entre dans le champ des conventions règlementées liant HABITAT 77 à l'un de ses administrateurs, Monsieur Michel GONORD,

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

ARTICLE 1 : approuve les réhabilitations énergétiques des 116 logements des programmes 305 et 306 situées à Champagne sur Seine ;

ARTICLE 2 : autorise sous couvert d'un subventionnement à hauteur de 200 000 Euros, le lancement des études avec le CSTB pour développer un système d'isolation en panneaux de béton de chanvre et en obtenir la certification Atex B correspondant ;

ARTICLE 3 : autorise son Directeur Général ou toute personne ayant délégation à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers afférents à cette opération de réhabilitation ;

ARTICLE 4 : valide les deux plans de financement ;

ARTICLE 5 : 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
recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notifica
(2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut
être saisi par l'application «Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-5	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	REHABILITATION ENERGETIQUE DE 72 LOGEMENTS A DAMPMART (PROGRAMME 61) SIS 58 & 60 RUE DES SOUVATS ET 64 & 66 RUE DES MARJOLAINES	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°89-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10, modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ; R 421-16 modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU la délibération n°98-2020 en date du 14 décembre 2020, par laquelle le Conseil d'Administration a validé les grandes orientations stratégiques du patrimoine pour la période 2021 – 2030 et a adopté la mise à jour du plan stratégique du patrimoine d'HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que la réhabilitation thermique du programme 61 à Dampmart y est inscrite avec un ordre de service travaux programmé en 2028 ;

CONSIDERANT que ce programme se compose de 72 logements dont 4 T2, 32 T3, 32 T4 et 4 T5 répartis sur 4 bâtiments, que cette résidence est située en bordure de Marne ;

CONSIDERANT que la réhabilitation énergétique de ces bâtiments à usage de logements sociaux contribuera à l'amélioration de la sécurité et au confort des habitants et qu'elle donnera à cet ensemble immobilier une nouvelle identité visuelle et fonctionnelle parfaitement intégrée à son environnement et à l'image du quartier pour le rendre plus attractif, en redonnant de la valeur aux immeubles et en inversant la spirale de la dépréciation ;

CONSIDERANT que la construction de 30 logements sociaux répartis en deux ensembles de 15 logements chacun a été délibéré en 2018 ;

CONSIDERANT que ces 2 bâtiments seront implantés rue des Marjolaines et rue des Souvats et leur construction est envisagée dans le courant du second semestre de cette année ;

CONSIDERANT qu'afin de donner une cohérence à ce site et de l'inscrire dans la modernité pendant le temps de la construction des ouvrages neufs, il est proposé de réaliser la réhabilitation plus tôt qu'envisagé dans le PSP en programmant l'établissement de l'ordre de service en 2023 au lieu de 2028 ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 porte l'accent sur l'opération de réhabilitation afin :

- De créer, à l'occasion de la réhabilitation du site, un confort locatif et une modernité ;
- D'ancrer le projet dans une vision à long terme ;
- De s'inscrire dans une volonté cohérente avec la politique environnementale afin de tendre vers les objectifs qualitatifs en termes de développement durable et de maîtrise des coûts d'énergie ;
- De communiquer une image concrète à toutes les actions engagées par HABITAT 77 auprès des locataires mais aussi de la collectivité locale et des différents investisseurs ;

CONSIDERANT que les travaux porteront sur :

- La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur (atteinte de la meilleure note de performance thermique) ;
- La réhabilitation des toitures terrasses (isolation) ;
- Le remplacement éventuel des appareillages, ventilation mécanique contrôlée, y compris leurs réseaux en vue d'atteindre l'étiquette thermique retenue ;
- La mise aux normes des installations électriques des parties communes (caves, sous-stations, porches) ;
- La révision des installations de chauffage collectif ;
- Le remplacement éventuel ou la révision des menuiseries extérieures ;

CONSIDERANT que la présente réhabilitation a été estimée pour un montant global de 3 168 000 euros TTC, que ce coût global comprend les honoraires des diagnostics obligatoires, de la maîtrise d'œuvre, de la mission ordonnancement, pilotage et coordination, de la coordination de la sécurité et de la protection de la santé, du bureau de contrôle et les assurances afférentes au projet et que cette opération de réhabilitation thermique fera éventuellement l'objet d'une demande de subvention européenne (Fonds FEDER – Fonds Européen de Développement Régional). Elle est susceptible de recevoir un cofinancement du Fonds FEDER dans la mesure où elle s'inscrit dans le Programme Opérationnel Régional (POR) FEDER-FSE de l'Île de France et du bassin de Seine ; Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : approuve la réhabilitation énergétique des 72 logements du programme 61 située à Dampmart dès 2023 ;

ARTICLE 2 : autorise son Directeur Général ou toute personne ayant délégation à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers afférents à cette opération de réhabilitation ;

ARTICLE 3 : valide le plan de financement.

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. Le recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification (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 « Télécours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-6	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	REHABILITATION ENERGETIQUE DE 196 LOGEMENTS A LAGNY SUR MARNE (PROGRAMME 16) SIS 12 RUE A. CALMETTE, 2-4-6 RUE RENE LAENNEC, 2-4-27-29-31 RUE AMBROISE PARE – 23 A 32 & 34-36 AVENUE DE LA REPUBLIQUE ET 1 PLACE DU DOCTEUR VILLEMIN - DANS LE CADRE DES CONVENTIONS REGLEMENTEES	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°90-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10, modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ; R 421-16 modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU la délibération n° 98-2020 en date du 14 décembre 2020, par laquelle le Conseil d'Administration a validé les grandes orientations stratégiques du patrimoine pour la période 2021 – 2030 et a adopté la mise à jour du plan stratégique du patrimoine d'HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que la réhabilitation thermique du programme 16 à Lagny-sur-Marne y est inscrite avec un ordre de service travaux programmé en 2023 ;

CONSIDERANT que ce programme se compose de 196 logements dont 28 T2, 98 T3, 60 T4 et 10 T5 répartis sur 7 bâtiments ainsi que 18 garages fermés et 3 commerces livrés en 1959 et que cette résidence est située à proximité du centre-ville ;

CONSIDERANT que la réhabilitation énergétique de ces bâtiments à usage de logements sociaux contribuera à l'amélioration de la sécurité et au confort des habitants et qu'elle donnera à cet ensemble immobilier une nouvelle identité visuelle et fonctionnelle parfaitement intégrée à son environnement et à l'image du quartier pour le rendre plus attractif, en redonnant de la valeur aux immeubles et en inversant la spirale de la dépréciation ;

CONSIDERANT que HABITAT 77 porte l'accent sur l'opération de réhabilitation afin :

- De créer, à l'occasion de la réhabilitation du site, un confort locatif et une modernité ;
- D'ancrer le projet dans une vision à long terme ;
- De s'inscrire dans une volonté cohérente avec la politique environnementale afin de tendre vers les objectifs qualitatifs en termes de développement durable et de maîtrise des coûts d'énergie ;
- De communiquer une image concrète à toutes les actions engagées par HABITAT 77 auprès des locataires mais aussi de la collectivité locale et des différents investisseurs ;

CONSIDERANT que les travaux porteront sur :

- La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur (atteinte de la meilleure note de performance thermique) ;
- La réhabilitation des toitures terrasses (isolation) ;
- Le remplacement éventuel des appareillages, ventilation mécanique contrôlée, y compris leurs réseaux en vue d'atteindre l'étiquette thermique retenue ;
- La mise aux normes des installations électriques des parties communes (caves, sous-stations, porches) ;
- Le remplacement éventuel ou la révision des menuiseries extérieures ;

CONSIDERANT que la présente réhabilitation a été estimée pour un montant global de 5 941 000 euros TTC, que ce coût global comprend les honoraires des diagnostics obligatoires, de la maîtrise d'œuvre, de la mission ordonnancement, pilotage et coordination, de la coordination de la sécurité et de la protection de la santé, du bureau de contrôle et les assurances afférentes au projet et qu'il comporte aussi les honoraires estimés de conduite d'opération déléguée à Grand Paris Habitat dans le cadre de la convention qui nous lie ;

CONSIDERANT que cette opération de réhabilitation thermique fera éventuellement l'objet d'une demande de subvention européenne (Fonds FEDER – Fonds Européen de Développement Régional). Elle est susceptible de recevoir un cofinancement du Fonds FEDER dans la mesure où elle s'inscrit dans le Programme Opérationnel Régional (POR) FEDER-FSE de l'Île de France et du bassin de Seine ;

Entendu le rapporteur,

Madame Bouchra FENZAR-RIZKI ne prenant pas part au vote. De noter que cette transaction entre dans le champ des conventions règlementées liant HABITAT 77 à l'un de ses administrateurs, Madame Bouchra FENZAR-RIZKI,

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

ARTICLE 1 : approuve la réhabilitation énergétique des 196 logements du programme 16 situés à Lagny-sur-Marne ;

ARTICLE 2 : autorise son Directeur Général ou toute personne ayant délégation à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers afférents à cette opération de réhabilitation ;

ARTICLE 3 : valide le plan de financement ;

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. Le 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 « Télécours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-7	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	REHABILITATION DES PIECES HUMIDES DE LA RESIDENCE ROTHSCHILD A LAGNY SUR MARNE (PROGRAMME 15) SIS 3-5-7-8-9-10 AVENUE DE ROTHSCHILD – 120 LOGEMENTS EN COMPLEMENT DE LA DELIBERATION N° 20-2019 du 18/03/2019 - DANS LE CADRE DES CONVENTIONS REGLEMENTEES	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°91-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L421-10, modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ; R 421-16 modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU la délibération n° 56-2013 du 24 octobre 2013, par laquelle le Conseil d'Administration a validé le programme de démolition-reconstruction de la résidence avec démarrage des travaux à l'horizon 2017/2018 ;

CONSIDERANT que ce programme initié en 2009 par la Ville de Lagny-sur-Marne et la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire s'inscrivait dans le projet d'aménagement du site de l'ancienne Clinique Saint Jean et qu'après études financières approfondies, il a été décidé de privilégier la réhabilitation énergétique de cet ensemble immobilier ;

CONSIDERANT que cette opération a été approuvée par le Conseil d'Administration le 18 mars 2019 pour un montant TTC de 4 500 000 euros ;

CONSIDERANT que la résidence dite « Rothschild », sis 3-5-7-8-9 et 10 Avenue de Rothschild à Lagny-sur-Marne comprend 120 logements répartis sur 6 bâtiments construits en 1959 ;

CONSIDERANT que la réhabilitation énergétique de ces bâtiments à usage de logements sociaux actuellement en travaux améliore la sécurité et le confort des habitants et qu'elle donne à cet ensemble immobilier une nouvelle identité visuelle et fonctionnelle parfaitement intégrée à son environnement et à l'image du quartier pour le rendre plus attractif ;

CONSIDERANT qu'à cet effet, les 6 bâtiments passent d'une lettre G de 552Kwh/m².an à une étiquette C de 111 Kwh ep/m².an ;

CONSIDERANT que le coût de l'opération initialement prévu par délibération du 18 mars 2019 à 4 500 000 € TTC s'établit après réalisation de l'ensemble des marchés publics à 2 878 227 € TTC soit une moins-value de 1 621 773 € TTC à qualité de travaux égale ;

CONSIDERANT que, vertueux, ces travaux énergétiques ont aussi permis, l'obtention des subventions suivantes :

* une subvention Région ile de France : 240 000 €

* une subvention Plan de Relance : 712 221 € ;

CONSIDERANT que cette opération ayant fait l'objet d'une valorisation exemplaire, HABITAT 77 souhaite améliorer toujours plus le confort des locataires et permettre la réalisation de la réhabilitation des pièces humides des logements, qu'en effet, ces logements petits et datés souffrent d'un mauvais agencement de la distribution des ensembles cuisines, salles de bains et WC ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 porte l'accent sur l'opération de réhabilitation des pièces humides des salles de bains, WC & cuisines afin :

- D'ancrer le projet dans une vision à long terme et confortable ;
- D'optimiser les espaces en revalorisant la distribution des pièces humides et de leurs équipements ;
- De prévoir l'embellissement afin de redonner une image valorisante et qualitative des logements ;
- De communiquer une image concrète à toutes les actions engagées par HABITAT 77 auprès des locataires mais aussi de la collectivité locale et des différents investisseurs ;

CONSIDERANT que les travaux porteront sur :

- La revalorisation de la distribution des pièces humides (cloisonnement, portes) ;
- Le remplacement des équipements sanitaires (douches, lavabos, WC, éviers, robinetteries) ;
- La mise en peintures (murs, plafonds, porte de distribution des pièces humides) ;
- La mise en carrelage au-dessus des lavabos, douches et éviers/gazinières ;
- La pose d'un revêtement de sols souple ;
- La mise aux normes des installations électriques des pièces humides ;

CONSIDERANT que la présente réhabilitation des pièces humides a été estimée pour un montant de 1 129 773 € TTC ; que si elle est délibérée favorablement, les travaux pourront débuter pendant le temps de la réhabilitation énergétique ;

CONSIDERANT que ce montant comprend les honoraires des diagnostics obligatoires, de la maîtrise d'œuvre, de la mission ordonnancement, pilotage et coordination, de la coordination de la sécurité et de la protection de la santé, du

bureau de contrôle et les assurances afférentes au projet.

Le plan de financement comportant la réhabilitation énergétique et la réhabilitation

total de 4 008 000 € TTC est équilibré sur l'ensemble de la durée des prêts contractés

délibéré le 18 mars 2019 soit 4 500 000 € TTC ;

Entendu le rapporteur,

Madame Bouchra FENZAR-RIZKI ne prenant pas part au vote. De noter que cette transaction entre dans le champ des conventions réglementées liant HABITAT 77 à l'un de ses administrateurs, Madame Bouchra FENZAR-RIZKI,

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

ARTICLE 1 : approuve ce programme de réhabilitation des pièces humides concernant les 120 logements (programme 15) ;

ARTICLE 2 : autorise son Directeur Général ou toute personne ayant délégation à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers afférant à cette opération de réhabilitation ;

ARTICLE 2 : valide le plan de financement ;

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-8	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	REHABILITATION ENERGETIQUE DE 5 LOGEMENTS A MONTEREAU FAULT YONNE (PROGRAMME 216) SIS 3 AVENUE DE SURVILLE	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°92-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L421-10, modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ; R 421-16 modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU la délibération n°98-2020 en date du 14 décembre 2020, par laquelle le Conseil d'Administration d'HABITAT 77 a validé les grandes orientations stratégiques du patrimoine pour la période 2021 – 2030 et a adopté la mise à jour du plan stratégique du patrimoine d'HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que la réhabilitation thermique du programme 216 à Montereau-Fault-Yonne est inscrite avec un ordre de service travaux programmé en 2023 et que ce programme se compose de 5 logements dont 2 T2, 1 T3, 1 T4 répartis sur 1 bâtiment livré dans les années 1960 ;

CONSIDERANT que cette résidence est située au nord du centre-ville et à proximité de la Seine ;

CONSIDERANT que la réhabilitation énergétique de ces bâtiments à usage de logements sociaux contribuera à l'amélioration de la sécurité et au confort des habitants et qu'elle donnera à cet ensemble immobilier une nouvelle identité visuelle et fonctionnelle parfaitement intégrée à son environnement et à l'image du quartier pour le rendre plus attractif, en redonnant de la valeur aux immeubles et en inversant la spirale de la dépréciation ;

CONSIDERANT que HABITAT 77 porte l'accent sur l'opération de réhabilitation afin :

- De créer, à l'occasion de la réhabilitation du site, un confort locatif et une modernité ;
- D'ancrer le projet dans une vision à long terme ;
- De s'inscrire dans une volonté cohérente avec la politique environnementale afin de tendre vers les objectifs qualitatifs en termes de développement durable et de maîtrise des coûts d'énergie ;
- De communiquer une image concrète à toutes les actions engagées par HABITAT 77 auprès des locataires mais aussi de la collectivité locale et des différents investisseurs ;

CONSIDERANT que les travaux porteront sur :

- La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ;
- L'isolation des sous-faces de toiture ;
- L'appareillage ventilation mécanique contrôlée, y compris leurs réseaux en vue d'atteindre l'étiquette thermique retenue ;
- La mise aux normes des installations électriques des parties communes (caves, sous-stations, porches) ;
- Le remplacement éventuel ou la révision des menuiseries extérieures
- La révision des installations de chauffage ;

CONSIDERANT que la présente réhabilitation a été estimée pour un montant global de 150 000 euros TTC, que ce coût global comprend les honoraires des diagnostics obligatoires, de la maîtrise d'œuvre, de la mission ordonnancement, pilotage et coordination, de la coordination de la sécurité et de la protection de la santé, du bureau de contrôle et les assurances afférentes au projet et que cette opération de réhabilitation thermique fera éventuellement l'objet d'une demande de subvention européenne (Fonds FEDER – Fonds Européen de Développement Régional). Elle est susceptible de recevoir un cofinancement du Fonds FEDER dans la mesure où elle s'inscrit dans le Programme Opérationnel Régional (POR) FEDER-FSE de l'Île de France et du bassin de Seine ;

Entendu le rapporteur,

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE,**ARTICLE 1 : approuve** la réhabilitation énergétique des 5 logements du programme 81 situés à Montreuil-aux-Lions, Yonne ;**ARTICLE 2 : autorise** son Directeur Général ou toute personne ayant délégation à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers afférents à cette opération de réhabilitation ;**ARTICLE 3 : valide** le plan de financement.**ARTICLE 4 :** Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application «Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-9	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	PROPOSITION D'ABANDON DU PROJET DE REHABILITATION DES 174 LOGEMENTS SIS 1 A 12 PLACE DU FRONT POPULAIRE A NOISIEL (programme 81)	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°93-2021**VU** le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L421-10, modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ; R 421-16 modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;**VU** la délibération n°221-2007 du 19 octobre 2007, par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé dans le cadre de la programmation PALULOS la réhabilitation de 2899 logements hors opérations ANRU ;**CONSIDERANT** que la réhabilitation des 174 logements à Noisiel sis 1 à 12 Place du Front Populaire disposant d'une étiquette D avait été envisagée en septième annualité ;**CONSIDERANT** qu'à ce jour, cette réhabilitation a été abandonnée depuis 2015. Lors de l'établissement du PSP approuvé le 14 décembre 2020, la réhabilitation énergétique de cet ensemble immobilier, disposant d'une note thermique acceptable, n'a pas été retenue sur la période 2021 – 2030 ;**CONSIDERANT** que, toutefois, les dépenses suivantes ont été engagées et payées au titre du projet en 2014 et 2015 et qu'elles concernent des opérations préparatoires à la réhabilitation et se placent pendant la phase conception :

En 2014 :

- Maîtrise d'œuvre : 46 116,23 €
- SPS : 1 225,90 €
- Bureau de Contrôle : 1 207,20 €
- Diagnostic Amiante : 7 446,00 €

En 2015 :

- Maîtrise d'œuvre : 15 604,89 € ;

CONSIDERANT que le montant global de ces dépenses s'élève à 71 600,22 € TTC ;**CONSIDERANT** qu'il est opportun d'abandonner cette opération de réhabilitation énergétique, d'une part, et de la clôturer financièrement ;

Entendu le rapporteur,

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE,**ARTICLE 1 : acte** l'abandon de cette opération de réhabilitation énergétique ;**ARTICLE 2 : accepte** la clôture financière de la réhabilitation.**ARTICLE 3 :** Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application «Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-10	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	DELIBERATION MODIFICATIVE N° 104 – 2018 DU BUREAU DU 21 FEVRIER 2018 - OPERATION DE REHABILITATION DE LA RESIDENCE RUE BEAUREGARD ET PROMENADE DU GALION A TORCY (PROGRAMME 79) - 216 LOGEMENTS	Adopté à la majorité

Extrait de la délibération n°94-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles 1021 du 23 novembre 2018 ; R 421-16 modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;
VU la délibération n°89-2016, du 14 décembre 2016, par laquelle le Conseil d'Administration a décidé d'approuver le programme de réhabilitations thermiques de 1 565 logements pour un montant global estimé à 51 800 000 € HT ;
VU la délibération n°104-2018, du 21 février 2018 du Bureau du Conseil d'Administration, validant le programme de travaux de la réhabilitation de la résidence « Beauregard et allée du Galion », sis 19 à 32 rue du Beauregard et 1 à 7 promenade du Galion, comprenant 216 logements répartis sur 9 bâtiments dont le budget global de l'opération a été validé pour un montant de 9 600 000 € HT soit 10 142 137 € TTC LASM ;
CONSIDERANT que les travaux de réhabilitation thermique réalisés ont permis de donner une nouvelle identité à la résidence et de renforcer son attractivité et le confort des locataires ;
CONSIDERANT que, dans le cadre de la réhabilitation thermique de la résidence Beauregard, Habitat 77 a réalisé les travaux suivants :

- Au niveau des façades et terrasses des bâtiments :
 - o L'isolation thermique des bâtiments par l'extérieur,
 - o L'étanchéité des toitures terrasse et la mise en conformité des garde-corps,
 - o Le remplacement des menuiseries et des volets roulants,
 - o L'adaptation des évacuations des eaux pluviales.
- Dans les logements :
 - o La vérification des planchers électriques,
 - o La mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée Hygro B,
 - o Le remplacement des ballons d'eau chaude sanitaire,
 - o Le remplacement des robinets d'arrêt d'eau froide et des évacuations EU/EV.
- Dans les parties communes :
 - o La rénovation des halls avec la création de sas thermiques et le remplacement des portes d'entrées et des boîtes aux lettres,
 - o L'amélioration de la sécurité incendie des bâtiments et l'installation d'un système de désenfumage ;

CONSIDERANT que ces travaux, d'un montant de 7 791 000 € HT, ont permis de réduire les consommations d'énergie des locataires et de donner au site une image plus moderne en améliorant les problématiques de fonctionnement. Ils donnent satisfaction à nos locataires ;

CONSIDERANT que la rénovation des cages d'escalier (peinture, éclairage, remise en jeu des portes) et des paliers (nettoyage des sols et remise en état des portes des gaines techniques), également prévue dans le cadre de la réhabilitation, est en cours de réalisation pour un montant de 200 000 € HT, soit un coût total de travaux de 7 991 000 € HT ;

CONSIDERANT que, afin de compléter la réhabilitation réalisée et achever la transformation de la résidence Beauregard/Galion, il est aujourd'hui proposé la réfection complète du parking souterrain et permettre sa réouverture et sa commercialisation ; et que ces travaux répondent à la demande de la ville et de nos locataires et permettent de compléter l'offre de stationnement, aujourd'hui insuffisante sur le site ;

CONSIDERANT que, estimée à 350 000 € HT, cette réfection des 177 places disponibles en sous-sol intégrera :

- La peinture des murs et plafonds du parking
- La mise en place d'une nouvelle signalétique
- La remise aux normes de sécurité incendie
- La réfection de l'éclairage et des contrôles d'accès du parking
- L'installation d'un système de vidéo-protection
- La réfection de l'enrobé de la dalle extérieure ;

CONSIDERANT que l'enveloppe budgétaire validée en 2018 permet de réaliser ces nouveaux travaux sans dépassement financier et que cette réfection de parking s'équilibre par ailleurs à 10 ans avec un loyer mensuel des places d'environ 20 € / mois. En tenant compte de la vacance et des impayés, il est proposé de les commercialiser à 25 € / mois ;

CONSIDERANT que la présente réhabilitation thermique a été validée en 2018 pour un montant global de 9 600 000 euros HT. Ce coût global comprend les honoraires des diagnostics obligatoires, de la maîtrise d'œuvre, de la mission ordonnancement, pilotage et coordination, de la coordination de la sécurité et de la protection de la santé, du bureau de contrôle et les assurances afférentes au projet.

Les travaux complémentaires proposés pour la réfection du parking de la résidence entrent dans cette enveloppe budgétaire et aucun dépassement financier n'est à prévoir.

Entendu le rapporteur,

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE, A LA MAJORITE (19 VOIX POUR, 1 ABSTENTION (monsieur Pierre HOUY)).

ARTICLE 1 : approuve les travaux complémentaires proposés pour le parking de la résidence Beauregard/Galion de 216 logements (programme 79),

ARTICLE 2 : autorise son Directeur Général ou toute personne ayant délégation à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers afférant à ces travaux complémentaires,

ARTICLE 3 : valide le plan de financement,

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-11	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	MINORATIONS EXCEPTIONNELLES DE LOYER POUR LES RELOGEMENTS DU PROGRAMME NPNRU	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°95-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L421-10, modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ; R 421-16 modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

CONSIDERANT que l'objectif des projets de renouvellement urbain est de favoriser la transformation profonde des quartiers et leur mixité sociale et fonctionnelle, en développant notamment la diversité de l'habitat ;

CONSIDERANT que plusieurs communes de Seine et Marne concernés par le NPNRU, vont bénéficier d'importants travaux au titre de cette rénovation urbaine. Ces interventions concernent à la fois les logements (nouvelles constructions, réhabilitations, démolitions, résidentialisations), les espaces extérieurs, les équipements publics et les commerces ;

CONSIDERANT que, dans ce cadre, Habitat 77 s'est engagé dans 4 NPNRU et devra procéder au relogement des habitants impactés par ces opérations de démolition :

- Melun avec 431 logements (Lorient, Chateaubriand, Lamartine),
- Champs sur Marne/Noisiel avec 12 logements (Les deux Parcs – Lizard),
- Moissy-Cramayel avec 195 logements (Cité du Parc),
- Savigny le Temple avec 88 logements (Allée de la commune) ;

CONSIDERANT que Habitat 77 ambitionne de mettre en œuvre un relogement de qualité, qui réponde aux besoins et aux souhaits particuliers de chaque ménage ;

CONSIDERANT que, pour ce faire, Habitat 77 a fait le choix de se constituer une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (M.O.U.S.) interne pour une meilleure efficacité. Notre service relogement interne a donc pour objectif de travailler au cas par cas sur le souhait du ménage pour dessiner, avec lui, un parcours résidentiel positif. C'est le principal enjeu du relogement ;

CONSIDERANT que l'obstacle le plus fort à la réussite du relogement est la différence de loyer entre le logement quitté d'un ménage qui réside dans le logement ancien, voué à la démolition, à très bas loyer et le loyer plus élevé du logement ciblé pour le relogement du locataire, à fortiori lorsque le relogement s'effectue dans du neuf (c'est l'ambition de 50% des relogements du NPNRU) ;

CONSIDERANT que, pour Habitat 77 l'objectif est de faciliter, à l'aide de minorations des loyers à la relocation, le relogement dans de bonnes conditions de ménages qui ne pourraient assumer des loyers à la relocation plus élevés et que, pour les relogements dans le neuf ou moins de 5 ans, Habitat 77 pourra compter sur une prise en charge par l'ANRU pendant 18 mois des pertes locatives issues des baisses de loyers à relocation consenties ;

CONSIDERANT que l'affinement dans les exigences locatives des locataires pourra se faire aux cours des trois propositions successives de relogement prévues par l'ANRU ;

CONSIDERANT la méthodologie de baisse des loyers lors des relogements NPNRU proposée comme suit :

A – Typologie égale : pour le relogement d'un ménage sur une typologie égale à la sienne nous appliquerons une minoration de loyer après calcul APL (en 3ème ligne) pour ramener sa quittance d'arrivée (APL déduite) à celle de départ ;

B – Typologie supérieure : pour le relogement d'un ménage sur une typologie supérieure à la sienne, nous n'appliquerons pas de minoration de loyer. Il sera soumis aux mêmes conditions qu'une mutation classique ;

C – Typologie inférieure : pour le relogement d'un ménage sur une typologie inférieure à la sienne, nous appliquerons une décote de 50 € par pièce perdue sur son loyer de départ. De plus, si nécessaire, nous appliquerons une minoration de loyer après APL (en 3ème ligne) afin que la quittance d'arrivée soit égale à la quittance de départ ainsi décotée ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : approuve l'application de la minoration de loyer pour les différentes situations de relogement ;

ARTICLE 2 : approuve la décote forfaitaire de 50 € par pièce perdue pour le cas des relogements en typologies inférieures ;

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

Rapport n°	Direction	Objet
2-12	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	PROPOSITION DE RACCORDEMENT FUTURE EXTENSION DU RESEAU DE CHALEUR URBAIN (RCU) DE TORCY - RESIDENCES BEL AIR ET ALLEES DES MARCHES ET BREVE

Extrait de la délibération n°96-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L421-10, modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ; R 421-16 modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

CONSIDERANT que la société GEOVAL a obtenu le contrat délégation de service public de la ville de Torcy et, à ce titre, gère le réseau de chaleur (RCU) qui distribue la ville ;

CONSIDERANT qu'en accord avec la Communauté d'Agglomération PARIS VALLEE DE LA MARNE, GEOVAL réalise une extension du réseau de chaleur de Torcy et souhaite raccorder les résidences Habitat 77 sises Rue du Bel Air (120 logements) et Allée des Marchés et Allée Brève (184 logements) ;

CONSIDERANT que la police d'abonnement a une durée de 12,5 ans renouvelable 1 fois et que les travaux de raccordement pourront se faire au cours du 2^{ème} semestre 2022 ;

CONSIDERANT que la résidence Bel Air fera l'objet d'une réhabilitation thermique qui permettra potentiellement de développer une production d'eau chaude sanitaire (ECS) collective ;

CONSIDERANT que les services de l'Office ont étudié les différentes diminutions de charges locatives possibles. Chaque scénario étudié permet de diminuer les coûts relatifs au chauffage des locataires ;

CONSIDERANT que la Direction de la Maîtrise D'Ouvrage (DMO) a également négocié une rémunération pour la mise à disposition des chaudières à hauteur de 5000 € par an ainsi qu'une prise en charge complète (entretien ET remplacement compris pour tous les matériels liés à la production) pendant toute la durée de la convention ;

CONSIDERANT que, pour la résidence des Marchés et Brève, une réhabilitation thermique de cette résidence est prévue à compter de 2026, ce qui signifie que les travaux seront totalement terminés en 2028 ;

CONSIDERANT que l'Office n'a donc pas tenu compte de la baisse de puissance potentielle liée à la réhabilitation pour l'étude des diminutions de charges locatives ;

CONSIDERANT que, lors de la présentation du projet par GEOVAL, la DMO a conclu que le passage au RCU n'était pas avantageux financièrement pour les locataires. La DMO a donc négocié un abonnement à 909 kW pour une puissance réelle installée de 1091 kW. Cette différence de puissance souscrite permet de diminuer les charges d'entretien et donc de rendre le projet viable financièrement ;

CONSIDERANT que la DMO a également négocié pour cette chaufferie la prise en charge de l'entretien et du remplacement des chaudières et matériels associés en cas de panne ;

CONSIDERANT que, au regard de l'intérêt technique et financier de ce projet, la DMO donne un avis favorable à cette proposition sous réserve de la conformité juridique des documents et de la prise en charge des installations de production de chaleur existantes sur les deux résidences concernées et soumet donc à signature les exemplaires joints ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : approuve cette proposition de raccordement à la future extension du réseau de chaleur urbain (RCU) de Torcy (programmes 24 et 73),

ARTICLE 2 : autorise son Directeur Général ou toute personne ayant délégation à autoriser les travaux d'installations de production de chaleur et à signer les documents juridiques et financiers afférents à ceux-ci,

ARTICLE 3 : valide les polices d'abonnement des programmes 24 et 73 et le projet de convention de mise à disposition des chaudières ;

ARTICLE 4 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application «Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-1	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	AUGMENTATION DES LOYERS AU 1^{ER} JANVIER 2022	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°97-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10, modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ; R 421-16, modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ; et L 353-9-2 modifié par Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 ;

CONSIDERANT que l'activité principale de l'Office étant la location de logements, les sommes quittancées représentent la quasi-totalité des produits d'exploitation ;

CONSIDERANT que le taux d'augmentation de loyer appliqué reste donc l'élaboration du budget ;

CONSIDERANT que ces produits supplémentaires doivent permettre d'une part notamment taxes foncières et d'autre part de maintenir un niveau de crédits suffisant aux services dans le cadre de l'entretien et de la maintenance du patrimoine.

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 n'est plus sous plan de consolidation CGLLS et que le Conseil d'Administration de la CGLLS, en date du 1^{er} juillet 2020, a validé une nouvelle procédure d'instruction des protocoles d'aides de la CGLLS ;

CONSIDERANT que, en conséquence, le Comité des Aides de la CGLLS, en date du 17 novembre 2020, a clôturé le protocole d'aide 2009-2014 et l'a signifié à HABITAT 77 par courrier en date du 25 novembre 2020 ;

CONSIDERANT que les loyers et redevances maximums des conventions en cours sont révisés chaque année, au 1^{er} janvier, en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre de l'année précédent soit 0,42 % pour le 2^{ème} trimestre 2021 ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUGMENTE les loyers au 1^{er} janvier 2022 de 0,42 % et dans la limite du maximum de convention, ce qui représente une augmentation moyenne mensuelle de **1,60 €** par logement ;

ARTICLE 2 : AUGMENTE les emplacements de stationnement (box, garages fermés, parkings souterrains et aériens) de 0,42 % (taux IRL) ;

ARTICLE 3 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application «Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-2	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	DEBAT d'ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2022	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°98-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10, modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ; R 421-16 et R 423-6, modifiés par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

CONSIDERANT que le Conseil d'Administration délibère sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédant l'examen de celui-ci ;

CONSIDERANT que le Débat d'Orientations Budgétaires a pour but de renforcer la démocratie participative en instaurant une discussion au sein du Conseil d'Administration sur les priorités et les évolutions de la situation financière de l'Office ;

CONSIDERANT qu'il améliore l'information transmise au Conseil et qu'il donne également aux administrateurs la possibilité de s'exprimer sur la situation financière ;

CONSIDERANT que le Débat d'Orientations Budgétaires n'a pas, en lui-même, un caractère décisionnel ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AFFIRME avoir débattu du Rapport d'Orientations Budgétaires pour l'année 2022 ;

ARTICLE 2 : PREND ACTE du Rapport d'Orientations Budgétaires pour l'exercice 2022 ;

ARTICLE 3 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application «Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-1	Direction de Territoire Nord	INDEMNISATION POUR LES LOCATAIRES RESIDENCE « LES DEUX PARCS » SUR LES COMMUNES DE NOISIEL ET CHAMPS-SUR-MARNE	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°99-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10, modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ; R 421-16 modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU le Code civil en son article 1719, modifié par la Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 ;
VU la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et complétant la Loi n°1290 du 23 décembre 1986, en son article 6, modifié par la Loi n°2018-1021 du 21 septembre 2018 ;
CONSIDERANT que l'Office est propriétaire de la résidence « les deux parcs » située à cheval sur les communes de Noisiel et Champs-sur-Marne ;

CONSIDERANT que les locataires de celle-ci ont vécu du 26 février au 18 mars 2021, soit pendant 22 jours, une restriction d'usage (interdiction de prendre des douches) de leur équipement sanitaire de distribution d'eau chaude. Il s'agissait d'appliquer le principe de précaution suite à un contrôle diligenté par HABITAT 77 ayant conduit à la détection d'un taux de Legionella dans les réseaux d'eau chaude anormalement élevé ;

CONSIDERANT que pendant cette durée de 22 jours, les habitants ont été invités à privilégier la toilette à l'eau chaude mais avec un gant et à faire couler l'eau chaude avant de s'en servir 5 minutes puis 2 minutes par jour ;

CONSIDERANT que des chocs thermiques et un traitement chloré ont permis au prestataire de l'Office en charge de l'entretien de la chaudière collective de venir à bout de cet épisode de légionnelle et les locataires ont été autorisés à reprendre des douches au bout de 22 jours ;

CONSIDERANT que le 12 avril 2021, l'association de défense des locataires de cette résidence (ADDLOPH77) nous demandait un « geste commercial » équivalent à un mois de loyer ;

CONSIDERANT que dans ce cadre, l'Office a saisi l'ADIL 77 pour avis ;

CONSIDERANT qu'il ne peut être nié que la jouissance paisible des locataires à laquelle est tenu le bailleur, a été effectivement mise à mal par l'impossibilité pour les locataires de prendre des douches et de la nécessité de laisser l'eau chaude couler durant 5 minutes à raison de 2 fois par jour, il n'en demeure pas moins qu'une indemnisation évaluée à 1 mois de loyer comme proposée par l'amicale des locataires revient à considérer que le logement dans son ensemble n'a pu être utilisé et ce sur une durée supérieure à celle préconisée pour la non utilisation de douches, à savoir 3 semaines ;

CONSIDERANT qu'il ne peut toutefois être reproché à HABITAT 77 de n'avoir pris les mesures sanitaires appropriées : en particulier la pose de placardages visant à informer les locataires de la présence de légionelle dans le réseau et des mesures d'hygiène qu'il convenait d'adopter pour éviter toute contamination, d'une part ; et qu'il ne peut également être reproché à HABITAT 77 de n'avoir pris toutes les mesures techniques dans des délais contraints visant à éradiquer la présence de légionnelle ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : accorde une remise de loyer équivalente à 8 180.03 € (enveloppe globale) sur la base d'une moyenne des consommations des trois premiers mois de l'année à laquelle HABITAT 77 a appliqué un ratio de 22/31.

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

Point divers	Direction	Objet	Décision
Pour information	Direction Générale	Information sur la SAC	Sans vote

Fin de la séance à 17h08

Le prochain Conseil d'Administration est fixé au **Lundi 13 décembre 2021 à 14H00.**

Le Président,

Denis JULLEMIER