



Melun, le 13 décembre 2021,

ÉTAT DES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 décembre 2021

Le Conseil d'administration d'HABITAT 77, légalement convoqué, s'est réuni, **le lundi 13 décembre 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,

Etaient présents les Administrateurs :

Monsieur Denis JULLEMIER,
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI (présente à compter du point 1-3 jusqu'au point 3-2),
Madame Marie-Line PICHERY (présente à compter du point 1-3 jusqu'au point 3-2),
Monsieur Thierry CERRI (présent jusqu'au point 1-5),
Monsieur Olivier DELMER,
Monsieur Xavier BARTOLI,
Madame Béatrice BOCH,
Monsieur Michel GONORD,
Madame Dominique LEBEGUE-AUFILS,
Madame Chérifa BAALI CHERIF,
Madame Natacha GOUSSIES,
Monsieur Pierre HOUY,
Monsieur Philippe PLAISANCE (présent jusqu'au point 4-3),
Monsieur Jean MEPANDY,
Monsieur Philippe PELLUET
Monsieur François CHABERT (présent à compter du point 1-2),
Madame Joëlle MORISETTI,
Madame Sylvie CHATEAU,
Monsieur Roland DELATTRE,
Madame Sandrine SOSINSKI

Etaient représentés les Administrateurs :

Madame Véronique VEAU, donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER,
Monsieur Arthur Jorges BRAS, donne pouvoir à madame Joëlle MORISETTI,

Etait absent :

Monsieur Jean-Louis THIERIOT,

Etait présent le représentant du Comité social et économique :

Monsieur Alex RAHLI ;

A titre consultatif, étaient présents :

Monsieur Maciré KOITA, Représentant 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,
Monsieur Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage (pour les points 2-1 à 2-5),
Monsieur Philippe DECLERCK, Directeur du Budget et des Finances (pour les points 3-1 à 3-3),
Monsieur Thibault COLONNE, Responsable de l'Agence commerciale (pour le point 4-2),
Madame Virginie CASSOTI, Directrice du Territoire Sud (pour le point 4-3),
Madame Ingrid BERTIER, Secrétaire de séance,

A titre consultatif, étaient présents :

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**
Membres présents : **20**
Membres excusés représentés : **2**

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

ORDRE DU JOUR :

LES DÉCISIONS :

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Générale	Approbation du compte rendu des débats du Conseil d'Administration du 11 octobre 2021	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 115-2021

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 relativement à sa séance du 11 octobre 2021 ;

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 11 octobre 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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-2	Direction Générale	DELEGATION DE SIGNATURE DU DIRECTEUR GENERAL – DELIBERATION MODIFICATIVE DE LA DELIBERATION N°84-2021 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 OCTOBRE 2021 – DELEGATION DE SIGNATURE DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 116-2021

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°84-2021 du 11 octobre 2021, modifiant la délibération n°71-2021 du 13 juillet 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé le Directeur général à déléguer sa signature aux directeurs fonctionnels et aux chefs de service ;

CONSIDERANT que doit être pris en considération le recrutement de monsieur Bruno HOANG, en qualité de Directeur Administratif et Financier à compter du 1^{er} janvier 2022 ;

CONSIDERANT que cette direction remplacera la Direction du Budget et des Finances, d'une part, et comprendra les services et pôles suivants, d'autre part :

- Service des systèmes d'informations,
- Pôle fournisseurs investissements
- Pôle trésorerie – encaissement – comptabilité clients ;

CONSIDERANT qu'une délégation de signature est nécessaire au profit de monsieur Bruno HOANG afin de faciliter la gestion quotidienne de l'Office et d'en améliorer sa réactivité ;

VU le tableau de délégation de signature proposé détaillant par direction et service les actes pour lesquels le Directeur général donne sa signature ;

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 ci-joint.

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

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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-3	Direction Générale	Autorisation de signature de la « Convention d'Utilité Sociale » (CUS)	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 117-2021

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 ;

VU, spécialement, les dispositions des articles L. 445-1 et suivants dudit Code, modifiées par la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, d'autre part ;

VU la délibération n°24-2019 du 18 mars 2019, par laquelle le Conseil d'administration a engagé la procédure d'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) pour la période 2019-2025 ;

CONSIDERANT que, par correspondance en date du 1^{er} juillet 2019, Madame la Préfète de Seine-et-Marne a accordé à HABITAT 77 un report d'un an du calendrier d'élaboration de la CUS, comme pour tous les organismes HLM engagés alors dans un projet de rapprochement dans le cadre de la Société de Coordination ;

CONSIDERANT que, par correspondance en date du 1^{er} juillet 2020, Madame la Préfète de Seine-et-Marne a accordé à HABITAT 77 un nouveau report d'un an du calendrier d'élaboration de la CUS, et que la CUS concerne donc désormais la période 2021-2026 ;

CONSIDERANT que le projet de convention d'utilité sociale a été adressé à l'Etat le 30 juin 2021 soit l'échéance fixée au 1^{er} juillet 2021, sans possibilité de report, à défaut, sinon HABITAT 77 se serait exposé aux sanctions prévues par l'article L.445-1 du code de la construction et de l'habitation ;

VU la délibération n°36-2021 du 25 juin 2021, par laquelle le Conseil d'administration, a adopté le projet de CUS, ses annexes et indicateurs, qui a donc pu être déposé sur le site dédié mis en place par l'Etat pour tous les bailleurs, d'une part, et en a autorisé sa transmission au Préfet de Seine-et-Marne, au Président du Département, et a également autorisé le Président et le Directeur général de l'Office à poursuivre la concertation avec les EPCI et les services de l'Etat pour finaliser la concertation ;

CONSIDERANT que, conformément aux dispositions légales et réglementaires susvisées, le projet de CUS comprend :

- L'état de l'occupation sociale des immeubles à partir de l'enquête OPS ;
- L'état du service rendu aux locataires ;
- L'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement, comprenant notamment le PSP et le plan de mise en vente ;
- La politique de gestion sociale ;
- La politique de qualité du service rendu aux locataires ;
- La politique d'hébergement ;
- Les engagements pris au travers d'indicateurs portant sur la politique patrimoniale et la politique sociale ;

CONSIDERANT que la concertation avec les représentants des locataires a été réalisée le 1^{er} juin 2021 ;

CONSIDERANT que les personnes publiques associées ont été rencontrées avant la signature effective de la convention, et qu'il s'agit pour HABITAT 77, des EPCI mentionnés au 23^{ème} alinéa de l'article L.441-1 du CCH, ainsi que des communes compétentes pour l'élaboration d'un PLH dès lors qu'HABITAT 77 détient du patrimoine locatif sur leur territoire ;

CONSIDERANT que la CUS 2021-2026 sera signée avant le 31 décembre 2021, avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2021 ;

CONSIDERANT que dix entretiens ont été réalisés dans le cadre de la démarche, savoir :

	Nbre logements Habitat 77	Signataire
Conseil Départemental		X
Direction territoriale Sud		
CA Melun Val de Seine	5 469	<i>En attente</i>
CC Pays de Montereau	21	
CC Gâtinais Val de Loing	256	
Direction Territoriale Nord		
CA Paris - Vallée de la Marne (2 réunions)	2 724	X
CA Marne et Gondoire	1 421	<i>En attente</i>
CA Coulommiers Pays de Brie	360	
CA du Pays de Meaux	189	
CA Val d'Europe Agglomération	89	X

CONSIDERANT que le projet approuvé par le Conseil d'administration le 25 juin 2021 et déposé auprès des services de l'Etat n'a pas évolué et que le projet de CUS joint a été complété en sa page 5 « démarche d'association des collectivités locales », ainsi qu'en sa page 65 « signatures de la convention » ;

CONSIDERANT que, compte tenu de l'échéance, le Conseil d'administration doit délibérer pour autoriser le Directeur général à finaliser la négociation avec l'Etat et à signer la convention à intervenir ;

VU le projet de convention ci-annexé,

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur général à finaliser la négociation avec les représentants de l'Etat ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Président du Conseil d'Administration et le Directeur général à signer la Convention d'Utilité Sociale, à intervenir ;

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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-4	Direction Générale	Modification de la délibération n° 19-2021 du Conseil d'Administration du 22 mars 2021 – Autorisation d'annulation de la demande d'entrée en procédure d'aide auprès de la Caisse de Garantie du Logement Social (CGLLS)	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 118-2021

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 ;

VU les articles L 452-1 et suivants dudit code, modifiés par la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, dite Loi SRU, d'autre part ;

VU la délibération n°19-2021, du 22 mars 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a donné son accord sur une demande d'entrée en procédure d'aide CGLLS ;

CONSIDERANT que HABITAT 77 a été sous protocole d'aide CGLLS pour la période de 2009-2014 ;

CONSIDERANT que, par courrier du 20 juin 2018, l'Office s'est engagé financièrement sur les programmes de NPNRU de la communauté d'agglomération de Melun-Val-de-Seine, Moissy Cramayel, Savigny-le-Temple ;

CONSIDERANT 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 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, dans ce même courrier, la CGLLS avait noté que les indicateurs financiers 2019 de l'Office étaient en zone de fragilité et se déclarait être à sa disposition pour examiner la trajectoire financière à moyen terme, et que les engagements précédents d'HABITAT 77 au titre du NPNRU nécessitaient toujours de maintenir un soutien financier auprès de celui-ci ;

CONSIDERANT que, le 23 décembre 2020, Habitat 77, a écrit à la CGLLS pour lui demander de bien vouloir étudier la mise en place d'un nouveau protocole d'aide ;

CONSIDERANT que, en réponse par courrier en date du 12 janvier 2021 la CGLLS, conformément à la nouvelle procédure des protocoles d'aides arrêtées le 1^{er} juillet 2020, a demandé à HABITAT 77 une nouvelle délibération du Conseil d'Administration et une nouvelle saisine par courrier de la Fédération des OPH ;

CONSIDERANT que le Conseil a, en outre, donné son accord à la saisine de la fédération des OPH afin de formaliser la demande d'entrée en protocole d'aide et a autorisé le Directeur général ou toute personne ayant délégation à effectuer les démarches de cette procédure ;

CONSIDERANT que cette nouvelle demande d'entrée en protocole CGLLS n'était motivée que par la volonté de conserver les taux de subventionnement majorés des opérations de démolition et réhabilitation NPNRU prévus pour les organismes en CGLLS par le règlement intérieur de l'ANRU et obtenus précédemment par HABITAT 77 en Comité d'Engagement des projets NPNRU ;

CONSIDERANT que, par courrier électronique du 9 juin 2021, Marie Portejoie, chargée de mission territoriale à l'ANRU confirmait à l'Office le bénéfice des taux de subventions majorés ;

CONSIDERANT que, par conséquent il semble opportun d'annuler notre demande puisque l'Office a eu confirmation de la perception de l'intégralité des subventions au titre du NPNRU même si l'Office n'est plus en procédure d'aide auprès de la CGLLS ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : ANNULE la demande d'entrée en procédure d'aide auprès de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur général, ou son représentant ayant délégation, à signer tout acte afférent à l'annulation de cette demande.

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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-5	Direction Générale	Autorisation de lancer une réflexion concernant l'opportunité de transformer l'OPH HABITAT 77 en Société d'Economie Mixte (SEM) immobilière	Adopté à la majorité des voix (14 POUR, 2 CONTRE : Madame Sylvie CHATEAU, monsieur Roland DELATTRE, 4 ABSTENTIONS : madame Natacha GOUSSIES, monsieur Pierre HOUY, monsieur Philippe PELLUET, monsieur Philippe PLAISANCE)

Extrait de la délibération n° 119-2021

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 Général des Collectivités Territoriales, en ses articles L 1521-1 et suivants (modifiés par l'ordonnance n°2014-1543 du 19 décembre 2014) ;

CONSIDERANT que HABITAT 77, au même titre que les autres bailleurs sociaux, a été fortement impacté par le dispositif de la réduction de loyer de solidarité (RLS), issu de la Loi de finances pour l'année 2018, qui ampute en moyenne les recettes des bailleurs sociaux de 6 % par an de leurs recettes locatives et leur impose donc de retrouver de nouvelles sources de ressources financières ;

CONSIDERANT que s'y est ajouté un mouvement de concentration ou de regroupements, initié par la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite Loi ELAN ;

CONSIDERANT que le Conseil d'Administration, en sa séance du 14 décembre 2020, a validé un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) ambitieux pour la période 2021-2030, essentiellement de réhabilitations d'un patrimoine vieillissant (6000 logements réhabilités en 10 ans) et 250 à 300 logements par an en développement sur la période ;

CONSIDERANT que, pour financer ce PSP, la Banque des Territoires de la Caisse des Dépôts et Consignations ainsi que le Conseil Départemental ont accompagné HABITAT 77 en souscrivant à hauteur de 18,4 millions d'euros à l'émission de titres participatifs de l'organisme ;

CONSIDERANT que, pourtant, l'Office a encore des besoins d'amélioration de la qualité de son patrimoine pour faire face aux défis à venir et doit rechercher des financements supplémentaires, pour ne pas dégrader une situation financière avec un autofinancement installé à un niveau convenable, mais une trésorerie fragile du fait d'une faiblesse de fonds propres ;

CONSIDERANT que des ressources nouvelles financières permettrait prioritairement à HABITAT 77 de finir la remise à niveau de son patrimoine mais aussi d'augmenter son volume de production en accompagnant l'ensemble des territoires qui ont des besoins réels (pôles urbains

denses ou centres bourgs moins denses dont les enjeux urbains sont souvent spécifiques), l'Office se doit d'initier une profonde réflexion pour voir les possibilités qui s'offrent à lui ;
CONSIDERANT que cette réflexion est souhaitée par le Département, en sa qualité de collectivité de rattachement ;

CONSIDERANT qu'en effet, aujourd'hui, HABITAT 77 doit faire face à la rareté des financements publics et trouver les moyens de ses ambitions et de la pérennité de son modèle économique ;

CONSIDERANT que c'est ainsi qu'il paraît judicieux de s'orienter vers un partenariat public-privé, notamment via l'entrée au capital d'un actionariat privé pour faire évoluer l'Office Public de l'Habitat en Société d'Economie Mixte immobilière qui semble apparaître comme la structure juridique adaptée à la situation d'HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que cette réflexion exclut, de fait, toutes les possibilités de mutation de l'Office en société anonyme 100 % publiques ;

CONSIDERANT que ce projet aura aussi pour vocation de répondre aux observations des services des Ministères de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires qualifiant la gestion de Habitat 77 comme souffrant d'« *un manque de trésorerie et d'une exploitation peu rentable* » ;

CONSIDERANT que la SEM immobilière est d'ailleurs devenue un acteur incontournable du développement de l'habitat et du bien vivre ensemble et qu'elle n'est pas un bailleur social comme les autres, mais un facilitateur d'opérations complexes : production d'opérations mixtes de logements, de commerces et d'immobilier d'activité.

CONSIDERANT que cette mixité fonctionnelle pourrait conférer à HABITAT 77 un statut à part d'outil dans l'aménagement de la Seine-et-Marne, une ambition portée par le Conseil Départemental.

CONSIDERANT que la SEM est définie par les dispositions des articles L 1521-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) modifié par l'ordonnance n°2014-1543 du 19 décembre 2014 précitées ;

CONSIDERANT les caractéristiques de la SEM immobilière, savoir :

Thématique	Caractéristiques
Statut	SEM immobilière = organisme de logement social à part entière Agrément obligatoire du ministre du logement.
Objet social	Produire et gérer indifféremment du logement social et libre et réaliser des programmes d'accession sociale et classique. Elle peut également assurer le développement de l'activité économique indispensable à la qualité de vie des quartiers et développer des activités d'aménagement. 88 % des SEM ayant une activité de bailleur social exercent également d'autres missions.
Actionariat privé	La SEM a toujours des actionnaires privés, sans qu'ils soient majoritaires.
Maîtrise par les élus	La Collectivité de rattachement est l'actionnaire majoritaire d'une SEM. Elle détient toujours la majorité des sièges dans les instances dirigeantes. Le président de la SEM est un élu.
Pluri-activités	La pluri-activité des SEM immobilières ne met pas en péril leur activité logement social. Les activités dites agréées sont parfaitement isolées des autres activités des

	SEM. Un grand nombre de SEM diversifient leurs activités dans l'objectif de dégager des ressources permettant de produire plus de logements.
Champ d'intervention	La SEM immobilière est au service d'un projet de développement du logement social et dans l'exercice de ses missions, elle a la faculté d'intervenir pour le compte des actionnaires, pour le compte de tiers non-actionnaires ou encore pour son propre compte.
Financements	En ayant la possibilité de développer des activités autres que le logement social, la SEM peut dégager des marges financières réinvesties dans le logement social. Ses actionnaires privés sont également partie prenante au financement de ses activités. La SEM immobilière apporte des solutions à la rareté des financements publics.
Prises de participations et filiales	La SEM immobilière peut avoir des filiales. Une SEM peut très facilement prendre des participations dans d'autres sociétés et créer des filiales. Il suffit d'un accord préalable et exprès de la collectivité de rattachement.
Statut salariés	Le personnel est soumis au droit privé. Les fonctionnaires peuvent être employés dans le cadre de détachements ou de mises à disposition.
Comptabilité	Comptabilité privée.
Contrôles	Au-delà des contrôles propres au secteur du logement social (ANCOLS), s'ajoutent les contrôles prévus pour les Collectivités Locales actionnaires, ainsi que ceux de la Chambre Régionale des Comptes (CRC).

Entendu le rapporteur,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
A LA MAJORITE DES VOIX
(14 POUR, 2 CONTRE : MADAME SYLVIE CHATEAU, MONSIEUR ROLAND DELATTRE, 4
ABSTENTIONS : MADAME NATACHA GOUSSIES, MONSIEUR PIERRE HOUY, MONSIEUR
PHILIPPE PELLUET, MONSIEUR PHILIPPE PLAISANCE)**

ARTICLE 1 : **EMET** un avis favorable au lancement d'une réflexion concernant l'opportunité de transformer l'Office en SEM immobilière,

ARTICLE 2 : **AUTORISE** le Directeur général, ou son suppléant, à solliciter tout expert nécessaire afin de mener à bien ce projet.

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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
2-1	Direction Générale	Autorisation de signature de la convention NPNRU de Moissy-Cramayel	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 120-2021

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° 38-2017 du 7 juin 2017, par laquelle le Conseil d'Administration a donné son accord sur le principe d'une démolition/reconstitution des 195 logements de la résidence du Parc à Moissy Cramayel (programme 18), dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain et sous réserve de l'accord de l'ANRU, de la CGLLS et de la CDC ;

VU la délibération n°118-2018 du 26 mars 2018, par laquelle le même Conseil a permis d'affiner le chiffrage de cette démolition et de flécher les opérations de reconstitution de l'offre possibles ;

CONSIDERANT que le 18 mars 2019, le Comité d'Engagement Départemental a donné un avis favorable au projet de conventionnement du nouveau programme de renouvellement urbain de l'agglomération Grand Paris Sud Essonne Sénart, projet de Moissy Cramayel ;

CONSIDERANT que, par lettre en date du 7 août 2019, le Directeur de l'ANRU a décidé que pour les opérations de démolitions d'HABITAT 77, en protocole CGLLS, la majoration de 20% des subventions peut être accordée, dans la limite de l'enveloppe budgétaire disponible ;

CONSIDERANT qu'à cet effet, le taux de subvention retenu a été porté aux limites de l'enveloppe PRIR disponible soit 92,28% et que, dans ce cadre, la reconstitution de 100 % des logements portée par HABITAT 77 fixait un montant de subvention à 6 075 239 euros ;

CONSIDERANT que, constatant en 2020 que les projets de reconstitution n'ont pas été réalisés, la Communauté d'Agglomération a proposé, en 2021, la reconstitution de 26 logements par I3F modifiant alors le modèle économique de l'Office et qu'il a donc été demandé une augmentation exceptionnelle de l'enveloppe allouée à ce projet régional (PRIR) pour permettre une hausse du taux de subvention à 100% et pour équilibrer l'opération ;

CONSIDERANT qu'à l'occasion de la révision du projet, le Comité d'Engagement de l'ANRU du 27 septembre 2021 a réévalué le montant des recettes prévisionnelles d'HABITAT 77 en portant le prix des 11 726 m²_{SDP} de surface commercialisée par HABITAT 77 à 278 €/m² contre 246 €/m² initialement, et que la confirmation de la compatibilité de ce volume de SDP commercialisée avec le projet d'ensemble sera demandée à la Ville de Moissy-Cramayel avant la signature de la convention NPNRU ;

CONSIDERANT que les dépenses subventionnables sont calculées selon des données indiquées dans le Règlement Général de l'ANRU (RGA) actuel, soit :

	Coûts retenus
Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération	68 502,00 €
Indemnité compensant la Valeur Nette Comptable de l'immeuble	2 978 271,26 €
Indemnité pour perte d'exploitation	1 638 000,00 €
Relogement des ménages	877 500,00 €

Travaux de démolition, coûts de remise en état a minima des terrains libérés, et coûts préparatoires nécessaires à l'opération	1 947 475,00 €
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	194 747,50 €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	7 704 495,76 €

CONSIDERANT que, pour la subvention de relogement, il a été considéré 98 ménages à reloger. 13 familles seront finalement relogées par I3F (voir ci-dessous) et que la subvention correspondante sera donc réaffectée à cet organisme, soit 116 403 € ;

CONSIDERANT que, les emprises foncières libérées par la démolition de la résidence du Parc permettront de reconstituer une offre plus diversifiée de logements de qualité et contribueront au désenclavement du quartier ;

CONSIDERANT que les Domaines ont estimé dans leur avis du 19 avril 2021 qu'après démolition, la vente des terrains d'HABITAT 77 et de la Ville s'élevait à 3 332 000 € ;

CONSIDERANT que l'avis du Comité d'Engagement de l'ANRU du 27 septembre 2021 considère qu'HABITAT 77, propriétaire d'un terrain de 12 423 m², dispose, hors contreparties Action Logement, de 11 726 m² de SDP future vendues à un prix de 278€/m², soit 3 259 828 € ;

CONSIDERANT que, l'ANRU subventionne en droit commun l'opération de démolition jusqu'à 80% de l'assiette subventionnable qui correspond au déficit de l'opération ;

CONSIDERANT que, lors du Comité d'Engagement de l'ANRU du 27 septembre 2021, il a été accordé à HABITAT 77 un taux exceptionnel de subvention de 100% compte tenu de notre situation financière fragile et afin d'équilibrer financièrement l'opération ; et que ce taux sera maintenu dans l'éventualité où HABITAT 77 sortirait du protocole CGLLS, afin de garantir son équilibre financier ;

	Montant initialement retenu (hors reconstitution I3F)	Montant finalement retenu (avec reconstitution I3F)
Montant des dépenses subventionnables :	7 704 496 €	7 588 093 €
Montant des recettes retenues :	3 259 828 €	3 259 828 €
Assiette subventionnable (déficit) :	4 444 668 €	4 328 265 €
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80%	80%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	20%	20%
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		
TAUX DE SUBVENTION RETENU	100%	100%
MONTANT DE LA SUBVENTION (Hors perte de la valeur comptable (VNC))	4 444 668 €	4 328 265 €

CONSIDERANT l'équilibre de l'opération, savoir :

	Délib 2021
Coût analyses et études	68 502 €
Coût relogement	877 500 €
Indemnité perte d'exploitation	1 638 000 €
Coût démolition TTC	1 947 475 €
Coût MOE démolition TTC	194 748 €
Valeur nette comptable Résidence du Parc	2 978 271 €
TOTAL Dépenses subventionnables	7 704 496 €
Rétrocession subvention relogement I3F	- 116 403 €
Vente Terrain HT - Part HABITAT 77	3 259 828 €
TOTAL Recettes	3 259 828 €
Taux de subvention applicable	100%
Subvention calculée	4 328 265 €
Bilan annualisé Construction Neuve (4 ans)	52 611 €
EQUILIBRE OPERATION intégrant la réaffectation de la subvention à I3F	- 63 792 €

CONSIDERANT que, l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de Sénart de la ville nouvelle de Sénart, dont fait partie la commune de Moissy Cramayel, a pour mission d'aménager et de développer la ville nouvelle de Sénart et que l'EPA est l'interlocuteur exclusif de l'Office dans cette recherche de reconstitution et nous propose des opérations en VEFA ;

CONSIDERANT que les opérations de reconstitution des 195 logements démolis sont réalisées à Moissy-Cramayel et Combs-la Ville via les programmes de constructions neuves suivants :

Résidence	Nombre logements neufs reconstitués	Promo-teurs	Coût prévisionnel TTC	Livraison	Fonds propres	Subventions ANRU	Autres subventions (Région)	Prêts ANRU	Autres prêts (CDC + AL)	Bilan annualisé (40 ans)
Chanteloup Lot 3B 2a	30	Alteara Cogedim	5 609 343 €	T3 2021 (en cours)	560 000 €	313 200 €	60 000 €	728 400 €	3 947 743 €	- 9 000 €
Centre-ville	21	Capelli	3 417 997 €	T4 2021 (en cours)	0	226 200 €	42 000 €	507 400 €	2 642 397 €	620 €
Chanteloup Lot 3 E1	30	Artenova	5 401 905 €	T1 2022 (en cours)	288 000 €	313 200 €	60 000 €	728 400 €	4 012 305 €	39 €
Brandons Combs-la-Ville	14	Pitch Promotion	2 289 616 €	2023	119 364 €	156 600 €	28 000 €	336 200 €	1 649 452 €	10 649 €
Ilot Rosenfeld	30	Pitch Promotion	5 038 540 €	2023	- €	313 200 €	60 000 €	728 400 €	3 936 940 €	1 659 €
Eco Quartier Chanteloup - C1	44	Bouygues	7 492 376 €	2023	380 000 €	469 800 €	88 000 €	1 064 600 €	5 489 976 €	9 186 €
Sous total VEFA	169		29 249 777 €		1 347 364 €	1 792 200 €	338 000 €	4 093 400 €	21 678 813 €	13 153 €

CONSIDERANT que, par ailleurs, des discussions ont été engagées avec I3F pour une reconstitution de 26 logements à Cesson :

CESSON	26	I3F								
TOTAL	195									

CONSIDERANT que les opérations en VEFA sont globalement équilibrées financièrement et intègrent un maximum de 10% de Fonds Propres ;

CONSIDERANT que, en tenant compte de la reconstitution de l'offre proposée par I3F à Cesson (26 logements), le plan de reconstitution de l'offre correspondant à la démolition de la résidence du Parc à Moissy-Cramayel est complet ;

CONSIDERANT que l'estimation financière de la reconstitution de l'offre est évaluée à ce jour à 29 249 777 € TTC, pour un prix d'acquisition moyen de 2 660 € HT/m²_{Shab} ;

CONSIDERANT que les opérations sont conventionnées à 40% en PLUS et à 60% en PLAI conformément au Règlement Général de l'ANRU ;

CONSIDERANT que les subventions par logement PLAI pour la reconstitution sont :

- Financement principal : 12 000 €,
- Financement pour surcharge foncière : 5 400 € ;

CONSIDERANT que les prêts bonifiés accordés par Action Logement sont :

- 28 000 € / logement PLUS,
- 21 800 € / logement PLAI ;

CONSIDERANT que les prêts Région sont de 2 000 €/ logement ;

CONSIDERANT que la réservation des logements est la suivante :

Etat : 30%, Ville : 20%, Action Logement : 12.5%, Autres réservataires : 37.5%.

CONSIDERANT que les opérations de reconstitution de l'offre doivent être réalisées en amont de la démolition de la Résidence du Parc, prévue en 2024 à l'issue de la livraison de la dernière opération de reconstitution, et qu'au 31 décembre 2020, il restait 161 logements occupés dans la résidence du Parc ;

CONSIDERANT que le relogement (correspondant à 50% des livraisons de logements neufs) dépend nécessairement du calendrier de reconstitution, savoir :

Résidence	Nombre de relogements	Promoteurs	2020		2021		2022		2023		2024	
			S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2
Chanteloup - Lot 3B 2a	15	Altarea Cogedim				15						
Centre-ville	11	Capelli						11				
Chanteloup - Lot 3 E1	15	Artenova						15				
Brandons - Combs-la-Ville	7	Pitch Promotion								7		
Ilôt Rosenfeld	15	Pitch Promotion								15		
Eco Quartier Chanteloup - Lot C1	22	Bouygues								22		
Sous total VEFA	85					15	26			44		
CESSON	13	I3F								13		
TOTAL RELOGEMENT NEUF	98					15	26			57		

TOTAL BESOIN RELOGEMENT DANS L'ANCIEN	97		34	21	21	21	0
Relogement dans l'ancien HABITAT77 (CA GPS)				3	3	3	
Reste à reloger sur les contingents Préfecture, Ville et Action Logement à réserver impérativement à cet effet.			0	18	18	18	0

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : CONFIRME la compétence du bureau pour la régularisation des opérations en VEFA de moins de 50 logements (hors VEFA 100%) dans le cadre de la présente opération NPNRU de Moissy-Cramayel ;

ARTICLE 2 : ACCEPTE l'opération de démolition - reconstitution des 195 logements dans le cadre du NPNRU de la ville de Moissy-Cramayel ;

ARTICLE 3 : AUTORISE la signature par le Directeur Général ou toute personne ayant délégation, de la convention de renouvellement urbain, et tout acte ou convention de relogement s'y rapportant, dans les conditions juridiques et financières évoquées dans le présent rapport, sous couvert de la confirmation par l'ensemble des parties signataires du volume de surface de plancher à commercialiser par HABITAT 77 sur le site de la résidence du Parc.

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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
2-2	Direction de la maîtrise d'ouvrage	Autorisation de cession – Fond de parcelles situées 5 et 7 Rue Gatelliet à Melun	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 121-2021

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°56-2019 du 17 septembre 2019, par laquelle le Conseil d'Administration, formé en Bureau, a autorisé l'acquisition en réserve foncière du terrain situé 5 et 7 rue Gatelliet à Melun, composé des parcelles cadastrales BD 111 et BD 112 de 2 339 m² (dont 625 m² réservés) pour la somme de 900 000 € TTC à l'entreprise Feldis et Leviaux afin de permettre la réalisation d'une opération non définie encore à ce jour ;

CONSIDERANT que le fond de parcelle d'une surface de 625 m² est réservé à la commune de Melun, que cette emprise constitue l'emplacement réservé n°12 au Plan Local d'Urbanisme de la ville de Melun pour l'extension de l'école Gatelliet et qu'une cour de récréation ou un nouveau réfectoire est prévu à cet emplacement ;

CONSIDERANT que cette parcelle est occupée partiellement par les anciens locaux de l'entreprise Feldis et Leviaux amenés à être démolis par HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que la mairie de Melun a confirmé à l'Office la construction d'un réfectoire à cet emplacement et souhaite acquérir le foncier ;

CONSIDERANT que le coût de vente de ce fond de parcelle est négocié à 93 750 €, soit 150 €/m² ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 9 décembre 2021 approuvant cette acquisition par la ville ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE la vente de l'emprise foncière réservée de 625 m² située 5 et 7 rue Gatelliet à Melun pour la somme de 93 750 € à la mairie de Melun afin de permettre la réalisation d'un réfectoire pour l'école Gatelliet ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur Général ou son suppléant à signer les actes juridiques et financiers afférents à cette vente avec faculté de substitution au profit de Maître Nicolas GUENOT, ou tout collaborateur de l'Office Notarial, sis, 36 Rue du Général de Gaulle - 77 000 MELUN, notaire mandaté par HABITAT 77.

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
2-3	Direction de la maîtrise d'ouvrage	AUTORISATION DE SIGNATURE DE LA CONVENTION NPNRU DE SAVIGNY-LE-TEMPLE	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 122-2021

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°103-2015 du 15 octobre 2015 par laquelle le Conseil d'Administration, formé en Bureau, a autorisé la signature du protocole de préfiguration, première étape du projet de renouvellement urbain, et a accepté la prise en charge ou la participation à l'étude relative à la définition du projet correspondant au protocole de préfiguration du NPNRU sur l'agglomération de Sénart ;

VU la délibération n°162-2018 du 25 juin 2018, par laquelle le Conseil d'Administration a validé le principe d'une démolition/reconstitution des 88 logements de l'allée de la Commune à Savigny-le-Temple (programme 89), dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain et sous réserve de l'accord de l'ANRU, de la CGLLS et de la CDC ;

CONSIDERANT que la délibération du 25 juin 2018 a permis d'affiner le chiffrage de cette démolition et de flécher les opérations de reconstitution de l'offre possibles ;

CONSIDERANT que le 8 mars 2021, le Comité d'Engagement Départemental a donné un avis favorable au projet de conventionnement du nouveau programme de renouvellement urbain de l'agglomération Grand Paris Sud Essonne Sénart, projet de Savigny-le-Temple ;

CONSIDERANT que, par lettre en date du 7 août 2019, le Directeur de l'ANRU a décidé que pour les opérations de démolitions d'Habitat 77, en protocole CGLLS, la majoration de 20% des subventions peut être accordée, dans la limite de l'enveloppe budgétaire disponible ;

CONSIDERANT que, à cet effet, sachant que le taux d'aide de base, selon les directives du RGA 2020, est fixé à 80%, le taux de subvention retenu a été porté à 100% ;

CONSIDERANT que, dans ce cadre, le montant de la subvention à la démolition de la résidence de la Commune a été fixé à 6 005 278 €, en tenant compte d'un prix de cession du terrain de 835 500 € ;

CONSIDERANT que les dépenses subventionnables sont calculées selon des données indiquées dans le Règlement Général de l'ANRU (RGA) actuel, soit :

	Coûts retenus
Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération	60 813,00 €
Indemnité compensant la Valeur Nette Comptable de l'immeuble	3 592 051,00 €
Indemnité pour perte d'exploitation	1 038 030,00 €
Relogement des ménages	396 000,00 €
Travaux de démolition, coûts de remise en état a minima des terrains libérés, et coûts préparatoires nécessaires à l'opération	1 594 440,00 €
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	159 444,00 €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	6 840 778,00 €

CONSIDERANT que la vente des terrains suite à la démolition de la résidence de la Commune (88 logements, représentant 8 052 m²_{SDP}) n'est pas encore estimée par le service des domaines, mais que, néanmoins, pour établir l'ensemble de l'économie du projet, le Comité d'Engagement de l'ANRU a considéré que le terrain propriété d'Habitat 77 est cédé pour un montant de 835 500 € ;

CONSIDERANT que les emprises foncières libérées par la déconstruction et cédées par HABITAT 77 permettront de reconstituer une offre plus diversifiée de logements de qualité et contribueront au désenclavement du quartier ;

CONSIDERANT que, selon le projet de l'ANRU, cette démolition offre l'opportunité de réaliser deux opérations immobilières en R+3+attiques de 6 400 m²_{SDP} cumulées (lot A : 3 100 m² et lot B : 3 300 m²), représentant environ 105 logements et qu'il est programmé la création de logements en accession à la propriété avec une structuration de rez-de-chaussée actifs (commerces et services) pour environ 1 750 m²_{SDP} ;

CONSIDERANT que l'ANRU subventionne l'opération de démolition jusqu'à 80% de l'assiette subventionnable qui correspond au déficit de l'opération et que, selon les directives du RGA, le taux de subventionnement de l'Office a été augmenté à 100% par le Comité d'Engagement de l'ANRU compte tenu de notre situation financière fragile comme suit :

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	6 840 778,00 €
Montant des recettes retenues :	835 500,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	6 005 278,00 €
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	20%
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	100%
MONTANT DE LA SUBVENTION	6 005 278,00 €

CONSIDERANT que l'équilibre de l'opération est arrêté comme suit :

	Délib 2021
Coût analyses et études	60 813 €
Coût relogement	396 000 €
Indemnité perte d'exploitation	1 038 030 €
Coût démolition TTC	1 594 440 €
Coût MOE démolition TTC	159 444 €
Valeur nette comptable Résidence du Parc	3 592 051 €
TOTAL Dépenses subventionnables	6 840 778 €
Vente Terrain HT - Part Habitat 77	835 500 €
TOTAL Recettes	835 500 €
Taux de subvention applicable	100%
Subvention calculée	6 005 278 €

CONSIDERANT que l'Etablissement public d'Aménagement de Sénart de la ville nouvelle de Sénart, dont fait partie la commune de Savigny-le-Temple, a pour mission d'aménager et de développer la ville nouvelle de Sénart et que l'EPA est l'interlocuteur exclusif de l'Office dans cette recherche de reconstitution et nous propose 3 opérations : 2 en VEFA et 1 en maîtrise d'ouvrage directe ;

CONSIDERANT que les opérations de reconstitution des 88 logements démolis sont réalisées à Savigny-le-Temple et Combs-la-Ville via les programmes de constructions neuves suivants :

Résidence	Nombre logements neufs reconstitués	Nature de l'opération	Coût prévisionnel TTC	Livraison	Fonds propres	Subventions ANRU	Autres subventions (Région)	Prêts ANRU	Autres prêts (CDC + AL)
Brandons Combs-la-Ville	24	VEFA Pitch Promotion	4 039 202 €	S2 2023	210 575 €	243 600 €	48 000 €	585 200 €	2 951 827 €
Miroir d'Eau	40	VEFA Altarea Cogedim	6 805 448 €	S1 2024	0 €	417 600 €	80 000 €	971 200 €	5 336 648 €
Quartiers Cités Unies, rue Tyreso,	24	MOD Habitat 77	4 103 299 €	S1 2026	227 000 €	261 000 €	48 000 €	579 000 €	2 988 299 €
Total	88		14 947 949 €		437 575 €	922 200 €	176 000 €	2 135 400 €	11 276 774 €

CONSIDERANT que les opérations sont globalement équilibrées financièrement et intègrent un maximum de 10% de Fonds Propres et que le plan de reconstitution de l'offre est complet et correspond à la démolition des 88 logements de l'Allée de la Commune à Savigny-le-Temple ;

CONSIDERANT que l'estimation financière de la reconstitution de l'offre est évaluée à ce jour à 14 947 949 € TTC, intégrant un prix d'acquisition moyen de 2 625 € HT/m²_{Shab} concernant les opérations de reconstitution en VEFA ;

CONSIDERANT que l'opération de maîtrise d'ouvrage directe est réalisée avec un coût du terrain estimé par France Domaine à 835 000 € avec une marge d'appréciation de 10% ;

CONSIDERANT que les opérations sont conventionnées à 40% en PLUS et à 60% en PLAI conformément au Règlement Général de l'ANRU ;

CONSIDERANT que les subventions par logement PLAI pour la reconstitution sont :

- Financement principal : 12 000 €,
- Financement pour surcharge foncière : 5 400 € ;

CONSIDERANT que les prêts bonifiés accordés par Action Logement sont :

- 28 000 € / logement PLUS,
- 21 800 € / logement PLAI ;

CONSIDERANT que les prêts Région sont de 2 000 € / logement.

CONSIDERANT que la réservation des logements est comme suit : Etat : 30%, Ville : 20%, Action Logement : 12.5%, Autres réservataires : 37.5% ;

CONSIDERANT que les opérations de reconstitution de l'offre doivent être réalisées en amont de la démolition des 88 logements de l'Allée de la Commune, prévue en 2024 à l'issue de la livraison de la dernière opération de reconstitution ;

CONSIDERANT qu'une dérogation sera demandée à l'ANRU concernant l'opération de reconstitution de 24 logements, Quartiers Cités Unies, rue Tyreso, dont la livraison prévisionnelle interviendra au premier semestre 2026 ;

CONSIDERANT que le relogement (correspondant à 50% des livraisons de logements neufs) dépend nécessairement du calendrier de reconstitution :

Résidence	Nombre de relogements	Nature de l'opération	2023		2024		2025		2026	
			S1	S2	S1	S1	S2	S2	S1	S2
Brandons Combs-la-Ville	12	VEFA Pitch Promotion	12							
Miroir d'Eau	20	VEFA Altarea Cogedim			20					
Quartiers Cités Unies, rue Tyreso	12	MOD Habitat 77							12	
TOTAL RELOGEMENT NEUF	44		12		20	0	12			
TOTAL BESOIN RELOGEMENT DANS L'ANCIEN	44		22		22	0	0			

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : CONFIRME la compétence du bureau pour la régularisation des opérations en Maîtrise d'Ouvrage Directe et en VEFA de moins de 50 logements (hors VEFA 100%) dans le cadre de la présente opération NPNRU de Savigny-le-Temple ;

ARTICLE 2 : ACCEPTE l'opération de démolition - reconstitution des 88 logements dans le cadre du NPNRU de la ville de Savigny-le-Temple ;

ARTICLE 3 : AUTORISE le Directeur Général ou toute personne ayant délégation à signer la convention de renouvellement urbain dans les conditions juridiques et financières sus-évoquées.

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
2-4	Direction de la maîtrise d'ouvrage	DELIBERATION MODIFICATIVE DE LA DELIBERATION N° 11-2021 : AUTORISATION DE VENTE, APRES DEMOLITION, DE L'ASSIETTE FONCIERE DE LA CITE DES BRANDONS A COMBS-LA-VILLE A LA SOCIETE PITCH PROMOTION	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 123-2021

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°11-2021 du 25 janvier 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé la signature de la promesse de vente du terrain au promoteur PITCH PROMOTION pour un montant de 4 520 000 € HT (soit 281 € / m²) et a accepté le principe de l'achat en VEFA de 38 logements à 2 650 € / m² ;

CONSIDERANT que, depuis 2016, l'Office a pour projet de céder une partie de l'assiette foncière de la Cité des Brandons au profit du promoteur PITCH PROMOTION.

CONSIDERANT que cette cession devait intervenir sur une emprise d'environ 9 489 m², le reliquat du terrain (1 500 m²) restant la propriété d'HABITAT 77 pour réaliser la construction de 30 logements sociaux ;

CONSIDERANT que ce projet n'a pas abouti du fait d'un coût de vente du terrain jugé trop bas et des contraintes que la construction par PITCH d'un parking sous-terrain aurait générées pour la réalisation des 30 logements sociaux ;

CONSIDERANT qu'il a donc été proposé à PITCH PROMOTION de procéder à la vente à leur profit de l'intégralité du terrain et de réaliser en VEFA une opération de 38 logements sociaux sur l'emprise initialement réservée à HABITAT 77 et que le montage vente du terrain / acquisition de la VEFA a reçu en 2020 et 2021 un agrément des services de France Domaine ;

CONSIDERANT que le Conseil d'Administration, en sa séance du 25 janvier 2021, n'a autorisé que la signature de la promesse de vente du terrain au promoteur PITCH PROMOTION pour un montant de 4 520 000 € HT (soit 281 € / m²) et accepté le principe de l'achat en VEFA de 38 logements à 2 650 € / m² ;

CONSIDERANT que la signature de l'acte de cession du terrain étant prévue en décembre 2021, il est nécessaire d'autoriser le Directeur Général ou toute autre personne ayant délégation de signature à signer l'acte de cession du terrain des Brandons et toutes les pièces s'y rapportant ;

CONSIDERANT que, après avoir saisi les services de France Domaine, il a été proposé à la société PITCH PROMOTION de procéder à la vente à leur profit de l'intégralité du terrain pour en permettre une constructibilité aisée et que cette société réalisera son opération sur l'emprise retenue en 2016 et réalisera en VEFA une opération de 38 logements sociaux sur la partie Habitat 77 ;

CONSIDERANT que, le prix de vente de ce terrain est négocié à 4 520 000 € HT, soit 281 €/m²

au lieu de 230 €/m² initialement, d'une part ;

CONSIDERANT que le prix de la VEFA de 38 logements à acquérir a été fixé à 2 650 €/m², d'autre part ;

CONSIDERANT que le montage vente du terrain/acquisition de la VEFA a reçu en 2020 et 2021 un agrément des services de France Domaine ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur Général ou toute autre personne ayant délégation de signature à signer l'acte authentique de cession du terrain des Brandons et toutes les pièces s'y rapportant.

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-5	Direction de la maîtrise d'ouvrage	DELIBERATION MODIFICATIVE DE LA DELIBERATION N° 63-2021 : ACQUISITION EN VEFA DE 38 LOGEMENTS AUPRES DE LA SOCIETE PITCH PROMOTION A COMBS LA VILLE	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 124-2021

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 du Conseil d'Administration n°63-2021 du 13 juillet 2021, acceptant l'acquisition en VEFA de cette opération de 38 logements pour un prix de 2 650 € HT / m²_{SHAB}, soit pour 2 160 m² de SHAB prévisionnels, 5 723 073 € HT, l'affectation de ces 38 logements à la reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU de Moissy-Cramayel (14 logements) et Savigny-le-Temple (24 logements), et 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 ; et autorisant le Directeur Général ou toute autre personne ayant délégation de signature à signer le contrat de réservation 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 ;

CONSIDERANT que, depuis 2016, l'Office a pour projet de céder une partie de l'assiette foncière de la Cité des Brandons au profit du promoteur PITCH PROMOTION et que cette cession devait

intervenir sur une emprise d'environ 9 489 m², le reliquat du terrain (1 500 m²) restant la propriété de l'Office pour réaliser la construction de 30 logements sociaux ;

CONSIDERANT que ce projet n'a pas abouti du fait d'un coût de vente du terrain jugé trop bas et des contraintes que la construction par PITCH d'un parking sous-terrain aurait générées pour la réalisation des 30 logements sociaux ;

CONSIDERANT qu'il a donc été proposé à PITCH PROMOTION de procéder à la vente à leur profit de l'intégralité du terrain et de réaliser en VEFA une opération de 38 logements sociaux sur l'emprise initialement réservée à HABITAT 77. Le montage vente du terrain / acquisition de la VEFA a reçu en 2020 et 2021 un agrément des services de France Domaine ;

CONSIDERANT que l'opération est située allée des Brandons à Combs-la-Ville et que, sur une opération globale de 229 logements réalisée par le promoteur, HABITAT 77 prévoit d'acquérir le bâtiment à l'angle sud-ouest composé de 38 logements ;

CONSIDERANT que la surface habitable est à ce stade du projet de 2 160 m², que des balcons/terrasses sont intégrés dans presque tous les logements, ce qui porte la surface utile à 2 251 m² environ et que le niveau de performance énergétique attendu est celui de la RT2012 - 10% et le projet sera certifié NF HABITAT HQE ;

CONSIDERANT que le stationnement sera réalisé en sous-sol (28 places) et en surface (10 places) et que le bâtiment bénéficiera d'un ascenseur et 5% des logements seront équipés pour les personnes à mobilité réduite ;

CONSIDERANT que le prix d'acquisition négocié est de **2 650 € HT/m²_{Shab}**, soit **5 723 073 € HT**, pour une SHab prévisionnelle de 2 160 m² ;

CONSIDERANT que le prix de revient prévisionnel global est de **5 998 879 € HT et 6 328 817 € TTC** (TVA LASM 5.5%) ;

CONSIDERANT que l'opération sera conventionnée à 40% PLUS (15 logements) et 60% PLAI (23 logements) ;

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

Subventions Région IDF (2 000 €/logement) :	76 000 €,
Subvention ANRU PLAI Bonifié (12 000 €, 23 logements)	276 000 €,
Subvention ANRU PLAI Foncier (5 400 €, 23 logements)	124 200 €,
Prêt ANRU PLUS Bonifié (8 000€/logt)	120 000 €,
Prêt ANRU PLUS Foncier (20 000 €/logt)	300 000 €,
Prêt ANRU PLAI Bonifié (15 000 €/logt)	345 000 €,
Prêt ANRU PLAI Foncier (6 800 €/logt)	156 400 €,
Autres Prêts CDC :	4 611 217 €,
<i>Total prêts :</i>	<i>5 532 617 €</i>
Fonds propres (5%) :	320 000 € ;

CONSIDERANT que les réservataires sont :

- État (30%) 11 logements,
- Ville (20 %) 8 logements,
- Région (5% SU) 2 logements,
- Action Logement (12.5%) 5 logements,
- HABITAT 77 12 logements ;

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

- PLUS : 7.63 €,
- PLAI : 6.82 €,
- Stationnements couverts (28 places) : 25 €,
- Stationnements extérieurs (10 places) : 12 € ;

CONSIDERANT que le marché locatif privé sur la commune de Combs-la-Ville se situe entre **14€ et 18€/m²_{SHAB}** Hors Charges ;

CONSIDERANT que l'opération est équilibrée dès la première année et que le montage financier de l'opération intègre 5% de fonds propres ;

CONSIDERANT que le calendrier prévisionnel mis à jour est le suivant :

- Signature des actes authentiques de cession du terrain des Brandons et d'acquisition de la VEFA de 38 logements : décembre 2021,
- Délais de travaux : 18 mois,
- Livraison prévisionnelle : 3^e trim 2024 ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur Général ou toute autre personne ayant délégation de signature à signer l'acte authentique de vente 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 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
2-6	Direction de la maîtrise d'ouvrage	ACQUISITION DU TERRAIN EN VUE DE LA RECONSTITUTION NPNRU DE SAVIGNY-LE-TEMPLE - AVENUE DE TYRESO	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 125-2021

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 du Bureau du Conseil d'Administration n°107-2021, en sa séance du 6 décembre 2021, a approuvé le programme de construction de 24 logements ; autorisé l'achat du terrain à l'EPA Sénart pour un montant de 535 000 €, conformément à l'avis des Domaines obtenu ; autorisé 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 construction ; et approuvé le lancement des consultations d'usage pour la désignation des intervenants techniques et des entreprises nécessaires à l'opération ;

CONSIDERANT qu'à ce titre, il a été délibéré une opération de construction neuve de 24 logements sociaux située avenue de Tyréso sur la commune de Savigny-le-Temple ;

CONSIDERANT que ce projet se situe dans une zone pavillonnaire ce qui nous incite, pour une bonne intégration dans l'environnement, à proposer des maisons accolées complétées par un petit collectif ;

CONSIDERANT que la superficie totale du terrain destinée à cette opération est de 2 798 m² ;

CONSIDERANT que le projet comprendra un immeuble collectif avec un stationnement en sous-sol ainsi que des logements individuels ;

CONSIDERANT que le prix du terrain vendu par l'EPA Sénart n'est pas encore communiqué.

CONSIDERANT que l'avis des Domaines obtenu en octobre 2021 estime la valeur du terrain qui sera vendu par l'EPA Sénart à 535 000 € avec une marge d'appréciation de 10% ;

CONSIDERANT que, sur cette base, le coût global de l'opération est estimé à 4 103 299 € TTC LASM ;

VU l'avis des Domaines,

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE l'achat du terrain à l'EPA Sénart pour un montant de 535 000 €, conformément à l'avis des Domaines obtenu,

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
3-1	Direction du budget et des finances	NOMINATION D'UN COMMISSAIRE AUX COMPTES DANS LE CADRE DE LA CERTIFICATIONS DES COMPTES HABITAT 77 POUR LA PERIODE 2021 à 2026	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 126-2021

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 de Commerce en son article L 823-1, I ;

CONSIDERANT que le mandat du Commissaire aux Comptes d'HABITAT 77 s'achève avec la révision des comptes de l'exercice 2020 ;

CONSIDERANT que le commissaire aux comptes est nommé pour un mandat de six exercices et que ses fonctions expirent après la délibération de l'organe compétent qui statue sur les comptes du sixième exercice, conformément aux dispositions du Code de commerce précité ;

CONSIDERANT qu'il a été procédé à un avis d'appel public à la concurrence en procédure adaptée, le 03 décembre 2020 ;

CONSIDERANT que la date limite de réception des offres a été fixée au 04 janvier 2021, et que cinq offres ont été réceptionnées dans les délais ;

CONSIDERANT que les offres ont été analysées par les services d'Habitat 77 sur la base des critères de jugement des offres, savoir : la valeur technique (60%) et la valeur financière 40%.

CONSIDERANT que les Administrateurs membres de la Commission d'Appel d'Offres ont pris connaissances du rapport d'analyse.

CONSIDERANT que la Commission a proposé d'attribuer le marché au Cabinet MAZARS à Paris, pour un montant annuel 29 800,00 € annuel soit 178 800,00 € pour les 6 exercices 2021-2026 ;

CONSIDERANT que le marché a été notifié le 08 avril 2021 ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : NOMME le Commissaire aux Comptes d'HABITAT 77 à savoir le Cabinet MAZARS (Paris) pour les exercices 2021 à 2026.

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
3-2	Direction du budget et des finances	BUDGET 2022	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 127-2021

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°98-2021 du 11 octobre 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a affirmé avoir débattu du Rapport d'Orientations Budgétaires pour l'année 2022 ; et a pris acte du Rapport d'Orientations Budgétaires pour l'exercice 2022 ;

VU la proposition de budget au titre de l'exercice budgétaire 2022, ci-annexée,

VU l'avis de la Commission des finances du 6 décembre 2022,

CONSIDERANT que le budget 2022 tient compte notamment :

- de la poursuite du plan de progrès,
- de la poursuite du déploiement d'un CRM (EASY) pour mieux suivre l'ensemble des réclamations,
- de la poursuite du déploiement des bâtiments connectés pour l'ensemble des résidences de l'Office,
- du projet de redéploiement des gardiens en fonction de leurs compétences et des besoins des résidences (cartographie gardiens),
- du NPNRU et ses conséquences financières,
- de l'accroissement de l'offre locative,
- des réhabilitations thermiques ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le budget de l'exercice 2022 comme suit :

I – FONCTIONNEMENT

LES PRODUITS 127 M€ (126 504 042 €) sont en diminution de 3,19 % par rapport à 2021 **131 M€** (130 678 155 €).

LES PRODUITS D'EXPLOITATION 110 M€ (109 865 842 €) sont en diminution de 0,50 % par rapport aux prévisions de 2021 **110 M€** (110 416 093 €).

Le seul produit des locations (C/704, 706, 708 et RLS) = **82 M€** (82 091 807 €) représente 65 % des recettes.

En ce qui concerne les comptes 703 - RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES (fournitures individuelles, charges et prestations communes récupérables), les propositions faites s'élèvent à **28 M€** (27 739 035 €) soit 22 % des recettes.

LES DEPENSES 126 M€ (125 525 332 €) sont en diminution de 3,60 % par rapport à la prévision budgétaire de 2021 : **130 M€** (129 921 018 €).

1°) Les charges récupérables s'élèvent à **29 M€** (28 826 894 €) soit 23 % des dépenses. Ce poste couvre notamment le chauffage, l'eau, l'électricité, les dépenses d'entretien

récupérables et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les charges de personnels récupérables.

2°) Les frais financiers (chapitres 66 et 6863) **7 M€** (6 925 000 €) qui sont constitués par le règlement des intérêts des emprunts de l'exercice, représentent 6 % des dépenses.

3°) Les dépenses d'entretien courant et de gros entretien (C/NR 6151-6152) s'élèvent à **15 M€** (14 648 000 €). S'y ajoute la part non récupérable des contrats d'entretien courant (C/6111-6112-6113-6114-6116-et 6118) ainsi que la maintenance (C/6156-6158) pour respectivement **3 M€** (2 908 084 €), ce qui porte à **18 M€** (17 556 084 €) le montant des dépenses d'entretien (14 % des dépenses).

4°) Les frais généraux non récupérables : achats, assurance, charge Office et divers (C/612-613-614-616-617-618-621-622-623-624- 625-626-627-628 chapitres 60-65) s'élèvent à **9 M€** (8 926 900 €) et représentent 7 % des dépenses.

5°) Les dépenses de personnel non récupérables **18 M€** (17 558 441 €) (C/6311-6331-6332-6333-6336 et chapitre 64) représentent 14 % des dépenses.

6°) L'inscription budgétaire proposée au titre de la taxe foncière sur les propriétés bâties (T.F.P.B.) s'élève à la somme de **12 M€** (12 354 000 €) et tient compte d'une part d'une progression de 2,5 % et d'autre part de la sortie d'exonération de quelques programmes. Cette taxe, non récupérable sur les locataires au titre des charges, est financée, par le produit des loyers.

7°) Les charges exceptionnelles (chapitre 67) s'élèvent à **6 M€** (5 881 500 €) et représentent 5 % des dépenses.

8°) Les dotations aux amortissements (chapitres 68) **27 M€** (27 285 000 €) qui sont constitués les dotations aux amortissements et aux provisions financières de l'exercice, représentent 22 % des dépenses.

Ainsi développés, les charges et produits de la Section Exploitation présentent un excédent de : **978 710 €**.

PRODUITS	126 504 042 €
DEPENSES	125 525 332 €

I – LE FONCTIONNEMENT

COMPTE	LIBELLE	BUDGET 2022	PREVISIONS 2021	BUDGET 2021	REALISAT. 2020	REALISAT. 2019
RECETTES						
70 PRODUITS DES ACTIVITES						
701 VENTES OPERATION						
		165 000	492 000	329 000	1 729 889	2 902 602
703 DETAIL DES RECUPERATIONS DE CHARGES						
	7031000000 CHARGES ET PRESTATIONS	10 481 845	10 336 658	9 868 112	10 001 312	10 139 073
	7032000000 IMPOTS , TAXES LOCATIV	3 022 155	2 980 294	2 958 845	2 938 498	2 899 946
	7033000000 FOURNITURES INDIVIDUEL	13 530 954	13 343 534	14 417 925	13 141 727	12 927 702
	7034000000 FRAIS DE POURSUITES	394 023	388 565	256 835	384 718	401 452
	7035000000 REPARATIONS LOCATIVES	310 059	305 764	154 621	311 215	281 630
	TOTAL COMPTE 703	27 739 035	27 354 815	27 656 339	26 777 470	26 649 803
704 LOYERS						
	7041000000 LOYERS DES LOGEMENTS N	1 704 422	1 711 884	1 743 246	1 709 606	1 687 571
	7042000000 SLS	300 000	331 538	700 000	419 243	437 602
	7043000000 LOYERS DES LOGEMENTS C	79 035 274	77 987 460	77 939 071	76 763 430	74 369 920
	7044000000 LOYERS COMMERCIAUX NON	923 755	882 853	894 337	832 400	1 000 829
	7044100000 LOYERS COMMERCIAUX SOU	226 224	220 028	217 004	216 431	66 105
	7045000000 LOYERS GARAGES PARKING	1 336 416	1 271 730	1 224 588	1 225 009	1 142 754
	7045100000 LOYERS GARAGES PARKING	58 136	53 796	53 527	52 617	51 846
	7046000000 RESIDENCES UNIVERSIT & FOYERS	1 927 601	1 434 419	1 700 000	1 547 020	1 904 120
	7047100000 LOYERS DES LOGEMENTS L	7 259	15 081	45 092	44 823	128 253
	7048000000 INDEMNITES D'OCCUPATIO	2 220 834	2 112 081	2 288 200	2 261 159	2 336 324
	7094300000 REDUCTION LOYER SOLIDARITE	-6 266 115	-5 736 269	-4 973 817	-5 869 936	-4 185 716
	TOTAL COMPTE 704	81 473 807	80 284 601	81 831 249	79 201 801	78 939 607
706 PRODUITS ANNEXES						
	7065000000 PRESTATIONS DE SERV CO	130 000	120 000			
	7066100000 PRODUITS DES ACTIVITES	28 000	38 000	20 000	28 475	10 648
708 PRODUITS ANNEXES						
	7080000000 PRODUITS DES ACTIVITES	490 000	483 902	620 000	583 278	538 680
	7094000000 RABAIS REMISES	-160 000	-159 120	-40 494	-74 721	-98 384
	TOTAL	109 865 842	108 614 198	110 416 093	108 246 192	108 942 956

COMPTES	BUDGET 2022	PREVISIONS 2021	BUDGET 2021	REALISAT. 2020	REALISAT. 2019
71 STOCK PRODUCTION ACCESSION		-950 000	-270 000	-1 712 040	-2 468 095
72 PRODUCTION IMMOBILISEE					
7221000000 Conduite d'opérations	684 000	400 000	250 000	226 543	444 229
722320 transfert de stocks en immob					
	684 000	400 000	250 000	226 543	444 229
74 SUBVENTION D'EXPLOITATION					
7430000000 AUTRES REMBOURSEMENTS	148 000	150 000	439 255	441 919	172 835
	148 000	150 000	439 255	441 919	172 835
75 PRODUITS GESTION COURANTE					
7588000000 AUTRES REMBOURSEMENTS	1 007 000	1 015 000	1 859 377	824 332	416 485
	1 007 000	1 015 000	1 859 377	824 332	416 485
76 PRODUITS FINANCIERS					
7624800000 PRODUITS DES AUTRES PR				1	
7638000000 REVENUS SUR CREANCES D	0	100 000	100 000	84 066	205 502
7680000000 AUTRES PRODUITS FINANCIER					
	0	100 000	100 000	84 066	205 502
77 PRODUITS EXCEPTIONNELS					
7711000000 DEDITS ET PENALITES PE	0	0	0	7 900	23
7714000000 RECOUVREMENT SUR CREAM	0	0	10 000	4 081	143 426
7717000000 DEGREVEMENT IMPOTS AUT	740 000	230 000	200 000	243 331	102 480
7718000000 AUTRES PRODUITS EXCEPT	0	0	92 000	2 266 181	173 705
7718100000 PENALITES SLS	0	0	150 000	195 202	244
7720000000 PRODUITS SUR EXERCICE	0	739 500	100 000	0	
7752000000 IMMOBILISATIONS CORPOR	3 875 000	3 255 000	3 875 000	2 595 629	4 984 104
7756000000 AUTRES ELEMENTS D'ACTI	0			17 289	
7770000000 BONI PROVENANT DE CLAU	5 356 200	5 356 700	5 286 430	5 799 200	6 299 219
7784000000 PRODUITS EXCEPTIONNELS	500 000	400 000	400 000	661 529	350 660
7788000000 AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	28 000	25 500	100 000	436 067	299 640
	10 499 200	10 006 700	10 213 430	12 226 409	12 353 501
78 REPRISES SUR AMORTIS. ET PROVISIONS					
7815700000 REPRISES SUR PROVISION	3 000 000	3 000 000	3 000 000	151 143	2 608 219
7815800000 REPRISES SUR AUTRES PROVISION S/ CHA	0	0	2 270 000	2 603 269	538 926
7817300000 REPRISE SUR PROVISIONS PGE	0			159 204	
7875000000 REPRISE SUR PROVISION EXCEPT	1 300 000	5 395 000	2 400 000	495 084	1 371 476
7876000000 AUTRES REPRISE SUR PROVISION EXCEPT	0			852 697	
	4 300 000	8 395 000	7 670 000	4 261 396	4 518 620
	126 504 042	127 730 898	130 678 155	124 598 816	124 586 031

COMPTES	BUDGET 2022	PREVISIONS 2021	BUDGET 2021	REALISAT. 2020	REALISAT. 2019
DEPENSES					
60 ACHATS					
6040000001 ETUDES & PRESTATIONS	0	0	270 000	0	9 063
6061110001 ELECTRICITE NON RECUPE	84 000	77 000	90 000	79 508	67 187
6061210001 EAU PART NON RECUPERAB	32 000	30 000	40 000	33 754	96 567
6061310001 GAZ PART NON RECUPERAB	41 300	39 300	50 000	34 032	42 792
6061410001 CHALEUR PART NON RECUP	175 000	170 000	170 000	165 468	115 231
6061510001 CARBURANTS ET LUBRIFIA	110 000	90 000	100 000	61 071	78 542
6061610001 COMBUSTIBLES PART NON	0	0	0		
6063100001 FOURN. D'ENTR ET DE PE	295 000	220 000	190 000	271 183	186 542
6064000001 FOURNITURES ADMINISTRA	167 700	148 840	197 800	209 663	169 408
6068100001 AUT. FOURNITURES NON R	291 100	297 810	205 900	285 081	114 895
602	14 830 200	14 348 700	14 820 500	14 628 258	14 222 320
TOTAL CHAPITRE 60	16 026 300	15 421 650	16 134 200	15 768 018	15 102 546
61 SERVICES EXTERIEURS					
6111100001 HYGIENE ET SECURITE NO	1 293 100	1 126 700	1 296 800	1 045 735	803 737
6112100001 ESPACES VERTS NON RECU	100 000	81 000	245 000	146 299	137 822
6113100001 CHAUFFAGE NON RECUPERA	20 000	17 000	30 000	16 431	19 898
6114100001 NETTOYAGE NON RECUPERA	325 000	293 500	270 000	319 935	261 917
6116100001 ASCENSEURS NON RECUPER	155 000	150 000	165 000	162 108	152 231
6118100001 DIVERS NON RECUPERABLE	128 000	124 000	105 000	125 060	117 818
6132000001 LOCATIONS IMMOBILIERES	0	0	0	611	15 007
6135100001 LOCATIONS MOBILIERES N	392 000	360 300	497 000	481 260	429 684
6141000001 CHARGES LOCATIVES ET D	440 000	433 400	294 000	398 265	567 725
6151100001 ENT. ET REP. COURANTS	2 649 000	2 644 800	1 863 000	2 053 713	650 418
6152100001 GROS ENTRETIEN/BIENS I	11 999 000	11 742 311	12 167 500	9 147 916	11 532 607
6156100001 MAINTENANCE NON RECUPE	823 484	753 808	865 781	737 657	501 098
6158100001 AUT TRAVAUX D'ENT NON	63 500	51 000	51 000	31 332	32 227
6160000001 PRIMES ASSURANCES NON	350 100	432 900	537 600	492 901	345 203
6162000001 PRIME ASSURANCE DOMMAG	30 000	40 600	56 400	37 809	28 660
6181000001 DOCUMENTATION N R	16 000	15 000	12 000	14 670	11 392
6183000001 DOCUMENTATION TECHNIQU	0	0	0		0
6185000001 FRAIS DE COLLOQUE,SEMI	15 000	8 000	20 000	0	4 220
612 Charges récupérables	8 371 000	8 185 343	8 525 800	7 508 329	7 079 509
TOTAL CHAPITRE 61	27 170 184	26 459 661	27 001 881	22 720 033	22 691 173
62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS					
6211000001 PERSONNEL EXTERIEUR A	0	5 000	16 000	11 387	11 154
6222000001 COMMISSIONS ET HONORAI	0	-1 000	10 000	800	9 200
6226000001 AUTRES HONORAIRES NON	2 861 950	1 962 771	2 613 480	1 952 971	1 470 983
6227000001 FRAIS D'ACTES ET CONTE	311 400	252 390	257 550	180 455	226 046
6228000001 DIVERS NON RECUPERABLE	0	2 500	19 900	40 148	6 998
6230000001 PUBLICITE, PUBLICATION	147 000	113 100	102 500	60 223	63 694
6238000001 RELATIONS PUBLIQUES	36 000	0	106 000		5 725
6240000001 TRANS. DE BIENS ET COL	2 000	0	3 000	1 060	1 310
6251000001 VOYAGES ET DEPLACEMENT	35 000	34 000	30 000	22 522	23 446
6256000001 MISSIONS NON RECUPERAB	108 000	102 000	70 000	53 663	65 558
6257000001 RECEPTIONS NON RECUPER	115 000	49 000	127 000	58 338	104 008
6260000001 FRAIS POSTAUX ET DE TE	703 300	562 024	516 231	436 831	319 790
6270000001 SERVICES BANCAIRES NR	293 050	286 550	246 200	344 494	368 920
6281000001 CONC. DIV. COTI	354 000	322 715	2 095 000	151 858	2 108 976
6285100001 REDEVANCES NR	20 500	19 300	32 750	31 062	117 220
622 Charges récupérables	457 500	412 900	464 400	436 010	458 701
TOTAL CHAPITRE 62	5 444 700	4 123 250	6 710 011	3 781 823	5 361 730
63 IMPOTS ET TAXES					
6311100001 TAXE SUR SALAIRES NON	1 034 841	935 000	880 000	852 109	721 258
6331100001 VERSEMENT TRANSPORT NR	210 480	192 000	185 000	181 256	154 550
6332100001 ALLOCATION LOGEMENT NO	52 600	48 000	46 000	45 090	38 438
6333100001 PART EEMPL FORMATION PR	220 000	180 000	180 000	211 205	121 621
6336100001 COTISATION CNFPT NR	132 000	136 000	134 000	120 222	91 063
6351200001 TAXES FONCIERES N R	12 290 642	11 924 012	12 354 000	11 621 244	11 462 271
6351310001 AUTRES IMPOTS LOCAUX N	274 671	265 085	290 000	260 521	205 763
6354000001 DROITS D'ENREGISTREMEN	0	0	3 000		0
6358800001 AUTRES DROITS	200	200	200	1 099	115
6370000001 AUTRES IMPOTS, TAXES E	0	0	0		
632 Charges récupérables	3 414 773	3 301 609	3 356 000	3 244 580	3 300 927
TOTAL CHAPITRE 63	17 630 208	16 981 905	17 428 200	16 537 327	16 096 008

COMPTES	LIBELLES	BUDGET 2022	PREVISIONS 2021	BUDGET 2021	REALISAT. 2020	REALISAT. 2019
64 CHARGES DE PERSONNEL						
6411100001	SALAIRES ET TRAITEMENT	9 379 000	8 799 283	8 721 000	8 390 590	7 050 090
6412100001	CONGES PAYES NON RECUPE	230 000	250 000	92 000	400 731	68 137
6413100001	PRIMES ET GRATIF NON R	1 728 992	1 358 000	1 320 000	1 286 539	880 328
6414100001	INDEMNITES ET AVANTAGE	81 000	81 000	72 000	47 220	69 006
6415100001	SUPPLEMENT FAMILIAL NO	33 000	33 000	39 000	37 737	28 257
6418100001	AUTRES REMUNERATIONS N	29 000	28 500	35 000	33 098	402 712
	Total Rémunérations	11 480 992	10 549 783	10 279 000	10 195 915	8 498 530
6451100001	COTISATIONS URSSAF NON	1 995 138	1 732 000	1 555 000	1 499 761	1 162 699
6452010001	PREVOYANCE NON R	138 098	132 000	226 000	141 086	165 968
6452011001	SANTE NON RECUPE	230 190	213 000	116 000	191 819	191 075
6452100001	COTISATIONS CNRACL NON	766 763	766 763	800 000	775 944	721 426
6452101001	RETRAI. ADDITIONNELLE	0	0	0	0	45 708
6453100001	COTISATIONS IRCANTEC N	430 999	374 000	340 000	330 182	296 772
6458100001	AUTRES COTISATIONS NON	0	0	200	112 204	-21 131
6472100001	COMITE D ENTREPRISES N	310 136	301 000	270 000	260 030	261 239
6475100001	MEDECINE DU TRAVAIL NO	53 764	55 300	55 000	54 475	55 737
6478100001	DIVERS NR	200 440	193 500	196 500	185 056	170 976
6481000001	AUTRES CHARGES DE PERS	302 000	252 000	310 000	302 727	228 934
6485000001	AUT CH PERSONNEL CHARG	0	0	0	0	0
	642 Charges récupérables	1 753 421	1 738 500	1 905 000	1 801 064	2 884 117
	Total Charges /Rémunérations	4 427 527	4 019 563	3 868 700	3 853 285	3 279 402
TOTAL CHAPITRE 64		17 661 940	16 307 846	16 052 700	15 850 263	14 662 050
65 CHARGES DE GESTION COURANTE						
6510000001	REDEVANCE CONCESSION.B	500	2 000	500	152	152
6541100001	PERTES SUR CREANCES IR	1 000 000	799 222	1 300 000	627 728	653 081
6542100001	PERTES SUR CREANCES IR / DECIS.JUGE	500 000	467 000	300 000	328 736	418 190
	TOTAL CHAPITRE 65	1 500 500	1 268 222	1 600 500	956 616	1 071 424
66 CHARGES FINANCIERES						
6611210001	INTERETS DES EMPRUNT	30 000	28 000	20 300	24 220	29 750
6611220001	INTERETS DES EMPRUNTS	6 800 000	6 313 000	8 128 742	8 083 438	8 526 671
6611222001	INT/OP LOC DEMOLIES OU	0	0	0	0	0
6611700001	INTERETS TITRES PARTICIPATIFS	50 000	11 500	101 000	0	0
6611800001	INTERETS DES EMPRUNTS	15 000	14 500	14 421	15 067	15 717
6615000001	INT DES COMPTES COURAN	0	0	50 000	544	0
	TOTAL CHAPITRE 66	6 895 000	6 367 000	8 314 463	8 123 269	8 571 138
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES						
6711000001	INTERETS MORATOIRES	0	0	0	0	1 708
6712000001	PENALITES ET AMENDES	54 500	25 800	34 000	27 595	33 535
6715000001	SUBVENTIONS ACCORDEES	113 000	111 072	111 000	109 060	107 548
6718000001	AUTRES CHARGES EXCEPTI	0	1 404 000	0	4 268 362	386 554
6718800001	AUTRES CHARGES	0	0	0	0	0
6720000001	CHARGES SUR EXERC ANTE	0	884 905	801 100	0	0
6752100001	VNC COMPOSANTS REMPLAC	1 750 000	2 000 000	2 000 000	782 355	2 053 304
6752200001	VNC IMMO CORP CEDES	1 700 000	840 000	1 725 600	1 343 802	1 964 694
6786000001	SINISTRES NON RECUPER	1 118 000	1 042 100	1 176 000	959 739	929 067
6788000001	AUTRES CHARGES EXCEPTI	1 146 000	1 306 220	2 756 132	203 745	437 261
6788100001	AUTRES	0	141 000	300 000	0	0
	672 Charges récupérables	0	305 306	213 130	0	0
	TOTAL CHAPITRE 67	5 881 500	8 060 403	9 116 962	7 694 658	5 913 670
68 DOTATIONS AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS						
6811	DOTATIONS AMORT AUTRES	25 785 000	25 372 500	24 562 101	25 640 726	24 107 424
6815	DOT PROV P G E & AUTRES	500 000	500 000	500 000	499 018	2 692 322
6817	DOTATIONS POUR DEPRECI	1 000 000	1 200 000	1 500 000	1 186 802	2 076 809
6863	DOTATIONS AUX AMORTISS	30 000	30 000	30 000	10 278	22 029
6875	DOT PROV EXCEPT FINANCIERE	0	0	0	0	0
6876	DOT PROV EXCEPT FINANCIERE	0	970 000	970 000	1 671 710	1 510 597
	TOTAL CHAPITRE 68	27 315 000	28 072 500	27 562 101	29 008 534	30 409 181
	TOTAL DEPENSES	125 525 332	123 062 437	129 921 018	120 440 540	119 878 919
	RESULTAT COMPTABLE	978 710	4 668 461	757 137	4 158 276	4 707 112

II – L'INVESTISSEMENT

Les prévisions budgétaires 2022 de la Section d'Investissement

RESSOURCES
EMPLOIS

131 182 371
 131 182 371

Les dépenses sont établies en fonction :

- ✓ des constructions neuves en cours de réalisations ou à entreprendre, et des opérations non soldées,
- ✓ du programme de réhabilitations du patrimoine en cours de réalisations ou à entreprendre, et des opérations non soldées,
- ✓ des renouvellements de composants.

Les réhabilitations

Nom du groupe	Nom de la tranche	Convention ANRU	Nombre de logements	Date d'ordre de service	Date de fin de travaux	Prix de revient de l'opération	Fonds propres	Total subventions	Total emprunts
CHELLES (ST HUBERT)	thermique - Délibération N° 89-	Non	137	01/06/2021	01/12/2022	9000	282	0	8718
LAGNY SUR MARNE (ROTHSCHILD)	biolation Thermique rep dém	Non	40	01/06/2021	01/06/2023	1777	137	96	1544
LAGNY SUR MARNE (ROTHSCHILD)	biolation Thermique rep dém	Non	80	01/06/2021	01/06/2023	2733	273	0	2460
MELUN - BEAUREGARD	NPVRU Réhabilitation	Oui	18	01/03/2022	01/09/2023	511	80	0	431
MELUN - BEAUREGARD	NPVRU Réhabilitation	Oui	27	01/03/2022	01/09/2023	767	100	0	667
MELUN - BEAUREGARD	NPVRU Réhabilitation	Oui	207	01/03/2022	01/03/2024	5879	695	412	4772
AMPAGNE - SQ COUPERIN - IMPASSE VOLTA		Non	46	01/03/2022	01/03/2024	1334	134	79	1121
TORCY (BEL AIR)	thermique - Délibération N° 89-	Non	120	01/06/2022	01/06/2023	3200	320	0	2880
MELUN - SCHUMAN	NPVRU Résidentialisation Melu	Oui	60	01/06/2022	01/06/2023	792	79	119	594
MELUN - BEAUREGARD	NPVRU Résidentialisation Melu	Oui	207	01/06/2022	01/12/2023	1936	194	711	1031
MELUN - SCHUMAN	NPVRU Réhabilitation	Oui	60	01/06/2022	01/12/2023	1800	400	108	1292
NENOURS - BEAUREGARD	Réhab thermique PSP 2020	Non	160	01/06/2022	01/06/2024	5120	480	0	4640
NENOURS - BEAUREGARD	Réhab thermique PSP 2020	Non	229	01/06/2022	01/06/2024	7328	687	0	6641
DANMARIE LES LYS - ABBAYE	thermique - Délibération N° 89-	Non	260	01/06/2022	01/06/2024	6557	660	0	5897
DANMARIE LES LYS - ABBAYE	thermique - Délibération N° 89-	Non	100	01/06/2022	01/06/2024	2641	265	0	2376
Total			1751			51 375	4 786	1 525	45 064

Les opérations neuves

Nom	Nombre de logements	Année d'agrément	Date d'ordre de service / Acquisition	Date de mise en service / Début de travaux	Prix de revient			
Combs la Ville - 75 rue de sommeville	20	2022	01/02/2021	01/08/2022	3465	210	269	2986
Dampmart	30	2022	01/02/2021	01/11/2022	5660	0	290	5370
Le Vaudoué	9	2023	01/12/2021	01/12/2023	1307	169	108	1030
Torcy - rue des tilleuls	51	2022	01/02/2021	01/08/2022	5315	552	353	4410
Melun - rue Gatteliet	36	2023	01/12/2021	01/09/2023	8072	200	482	7390
Melun rue despathys	46	2024	01/10/2022	01/06/2024	8062	806	776	6480
Lagny Cemin du Champ pourri	66	2023	01/04/2020	01/10/2023	11091	1393	1063	8635
Melun rue Constance Pascal Altarea cogedi	52	2023	01/11/2020	01/06/2023	7753		540	7213
Melun 2 rue Patton DMimmo	51	2023	01/06/2021	01/06/2023	8922		641	8281
Melun rue marcel houdet DM immo	12	2022	01/01/2021	01/06/2022	2041		146	1895
Savigny le Temple Marnière saint germain	23	2023	01/06/2022	01/12/2023	4395		311	4084
Savigny le Temple Mirroir d'eau Altarea	40	2023	01/07/2021	01/07/2023	6805		498	6307
Savigny le Temple tyréso Citées unies	24	2023	01/06/2022	01/12/2023	4171	330	261	3580
Champs Noisiel bld République	25	2023	01/03/2021	01/03/2023	4646		172	4474
Moissy Artenova	30	2022	01/06/2020	01/03/2022	5402	288	373	4741
Moissy Ilôt Rosenfeld	30	2023	01/12/2021	01/12/2023	5039		373	4666
Moissy ZAC Chanteloup	44	2024	01/12/2021	01/03/2024	7492	380	558	6554
Melun Gendarmes	100	2021	01/07/2021	01/06/2023	22155	2216	0	19939
OTHIS nexity intergeneration	103	2021	01/11/2020	01/12/2022	16449	1645	715	14089
Pontault Combault Cyprès	23	2024	01/12/2022	01/05/2024	3955	195	703	3057
Melun écoquartier plaine de montaigu	20	2023	01/09/2021	01/03/2023	3647		713	2934
Melun écoquartier 2C3 plaine de montaigu	52	2024	01/06/2022	01/06/2024	9965		643	9322
Melun écoquartier 2B3a plaine du	68	2024	01/06/2022	01/06/2024	12992		849	12143
Melun écoquartier BeWell CA immo	22	2023	01/11/2020	01/02/2023	3746		747	2999
La Gennevraye SEM pays de fontainebleau	18	2023	01/09/2021	01/06/2023	3055		105	2950
Moissy Combs la ville Pitch	14	2023	01/09/2021	01/12/2023	2332	118	175	2039
SLT comb la ville Pitch	24	2022	01/03/2022	01/10/2023	3997	202	299	3496
	1033				181931	8704	11419	161808

SECTION D'INVESTISSEMENT

Vue d'ensemble

N° de compte	Intitulé des dépenses	CREDITS			N° de compte	Intitulé des recettes	PREVISIONS		
		Report	Proposition (report compris)	Vote			Report	Proposition (report compris)	Vote
	Déficit antérieur reporté.....	-	-	-		Excédent antérieur reporté	-	-	-
13	Subventions d'investissement.....	-	5 356 200	5 356 200	10	Apports, dotations et réserves	-	-	-
14	Amortissement dérogatoires.....	-	-	-	13	Subventions d'investissement	-	13 000 000	13 000 000
15	Provision pour risques et charge:	-	5 270 000	5 270 000	14	Amortissement dérogatoires	-	-	-
16	Emprunts et dettes assimilées.....	-	35 600 000	35 600 000	15	Provision pour risques et charge:	-	2 500 000	2 500 000
20	Immobilisations incorporelles.....	-	144 800	144 800	16	Emprunts et dettes assimilées	-	85 897 371	85 897 371
21	Immobilisations corporelles.....	-	21 130 700	21 130 700	20	Immobilisations incorporelles	-	-	-
23	Immobilisations en cours.....	-	63 179 671	63 179 671	21	Immobilisations corporelles	-	2 000 000	2 000 000
26	Participations et créances rattach	-	-	-	22	Immobilisations grévées de droit:	-	-	-
27	Autres immobilisations financière	-	1 000	1 000	23	Immobilisations en cours	-	-	-
	Provisions pour dépréciations	-	-	-	26	Participations et créances rattach	-	-	-
29	des immobilisations	-	-	-	27	Autres immobilisations financière	-	-	-
39	des stocks et en-cours	-	-	-	28	Amortissements des immobilisat	-	25 785 000	25 785 000
481	Charges à répartir.....	-	-	-		Provisions pour dépréciations	-	-	-
	Provisions pour dépréciations	-	-	-	29	des immobilisations	-	-	-
49	des comptes de tiers	-	500 000	500 000		Provisions pour dépréciations	-	-	-
	Provisions pour dépréciations	-	-	-	39	des stocks et en-cours	-	-	-
59	des compte financiers	-	-	-	481	Charges à répartir	-	500 000	500 000
	Dépenses imprévues.....	-	-	-		Provisions pour dépréciations	-	-	-
		-	-	-	49	des comptes de tiers	-	1 500 000	1 500 000
		-	-	-		Provisions pour dépréciations	-	-	-
		-	-	-	59	des compte financiers	-	-	-
		-	-	-			-	-	-
	TOTAL DES DEPENSES.....	-	131 182 371	131 182 371		TOTAL DES RECETTES	-	131 182 371	131 182 371

SECTION DE FONCTIONNEMENT

Vue d'ensemble

N° de compte	Intitulé des dépenses	CREDITS		N° de compte	Intitulé des recettes	PREVISIONS	
		Proposition	Vote			Proposition (report compris)	Vote
60	Achats (sauf 603).....	16 026 300	16 026 300	70	Produits des activités.....	109 865 842	109 865 842
603	Variations des stocks.....	-	-	71	Production stockée (ou déstockage).....	-	-
61	Services extérieurs.....	27 170 184	27 170 184	72	Production immobilisée.....	684 000	684 000
62	Autres services extérieurs.....	5 444 700	5 444 700	74	Subventions d'exploitation.....	148 000	148 000
63	Impôts, taxes et versements assimilés.....	17 630 208	17 630 208	75	Autres produits de gestion courante.....	1 007 000	1 007 000
64	Charges de personnel.....	17 661 940	17 661 940	76	Produits financiers.....	-	-
65	Autres charges de gestion courante.....	1 500 500	1 500 500	77	Produits exceptionnels.....	10 499 200	10 499 200
66	Charges financières.....	6 895 000	6 895 000	78	Reprises sur amortissements et provisions.....	4 300 000	4 300 000
67	Charges exceptionnelles.....	5 881 500	5 881 500	79	Transferts de charges.....	-	-
68	Dotations aux amortissements et provisions.....	27 315 000	27 315 000	603	Variations des stocks.....	-	-
69	Participations des salariés.....	-	-			-	-
71	Production stockée (ou déstockage).....	-	-	609/619		-	-
	Dépenses imprévues.....	-	-	612/619	Rabais, remises, ristournes et bonif. d'intérêts.....	-	-
		-	-	641	Rémunérations.....	-	-
	TOTAL DES DEPENSES.....	125 525 332	125 525 332		TOTAL DES RECETTES.....	126 504 042	126 504 042
Déficit antérieur :							
	Solde du compte 119 :						
	Réprise au titre des charges de l'exercice.....	-	-				
	EXCEDENT	978 710	978 710		DEFICIT		

SECTION D'INVESTISSEMENT
Détail par article

Envoyé en préfecture le
17/12/2021 Reçu en préfecture le
17/12/2021 Affiché le 17/12/2021
ID : 077-277700019-20211213-ETAT_CA131221-DE

N° de compte	Intitulé des dépenses	CREDITS		N° de compte	Intitulé des recettes	Report	(report compris)	Vote
		Report	Proposition (report compris)					
	Déficit antérieur reporté.....		-		Excédent antérieur reporté.....		-	
139	Subventions d'investissement inscrites au résultat.....		5 356 200	5 356 200	102 Dotations.....		-	
145	Amortissements dérogatoires.....		-	-	103 Autres fonds propres.....		-	
151	Provisions pour risques (reprises).....		-	-	1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement.....		-	
157	Provisions pour charges à répartir (reprises).....		3 000 000	3 000 000	1068 Autres réserves (sauf compte 10686).....		-	
158	Autres provisions pour charges (reprises).....		2 270 000	2 270 000	131 Subventions d'équipement.....		10 500 000	10 500 000
162	Participation des employeurs à l'effort de construct.....		1 500 000	1 500 000	132 Participation des employeurs à l'effort de construct.....		2 500 000	2 500 000
163	Emprunts obligataires.....		-	-	138 Autres subventions d'investissement.....		-	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations.....		27 800 000	27 800 000	145 Amortissements dérogatoires.....		-	
1642	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social.....		-	-	151 Provisions pour risques (dotations).....		-	
1643	Crédit Foncier de France.....		-	-	157 Provisions pour charges à répartir (dotations).....		2 500 000	2 500 000
1644	Caisse d'Epargne.....		-	-	158 Autres provisions pour charges (dotations).....		-	
1645	Crédit Agricole.....		-	-	162 Participation des employeurs à l'effort de construct.....		8 000 000	8 000 000
1646	Crédit Local de France - DEXIA.....		-	-	163 Emprunts obligataires.....		-	
1648	Autres Etablissements de Crédit.....		-	-	1641 Caisse des Dépôts et Consignations.....		72 237 371	72 237 371
165	Dépôts reçus.....		300 000	300 000	1642 Caisse de Garantie du Logement Locatif Social.....		-	
166	Participations des salariés aux résultats.....		-	-	1643 Crédit Foncier de France.....		-	
167	Dettes assorties de conditions particulières.....		-	-	1644 Caisse d'Epargne.....		-	
1681	Autres emprunts.....		5 500 000	5 500 000	1645 Crédit Agricole.....		-	
1687	Autres dettes.....		-	-	1646 Crédit Local de France - DEXIA.....		-	
1688	Intérêts courus.....		500 000	500 000	1648 Autres Etablissements de Crédit.....		-	
169	Primes de remboursements des obligations.....		-	-	165 Dépôts reçus.....		460 000	460 000
201	Frais d'établissement.....		-	-	166 Participations des salariés aux résultats.....		-	
203	Fais de recherche et développement.....		-	-	167 Dettes assorties de conditions particulières.....		-	
205	Concessions et droits similaires, brevets, licences.....		144 800	144 800	1681 Autres emprunts.....		-	
208	Autres immobilisations corporelles.....		-	-	1687 Autres dettes.....		-	
211	Terrains (acquisitions).....		4 800 000	4 800 000	1688 Intérêts courus.....		5 200 000	5 200 000
212	Agencements et aménagements de terrains.....		-	-	169 Primes de remboursements des obligations.....		-	
21311/411	Immeubles de rapport.....		16 194 000	16 194 000	205 Concessions et droits similaires, brevets, licences,.....		-	
21315/415	Bâtiments administratifs.....		-	-	211 Terrains (acquisitions).....		-	
21318/418	Autres ensemble immobiliers.....		-	-	212 Agencements et aménagements de terrains.....		-	
2134/44	Travaux d'amélioration.....		-	-	21311/411 Immeubles de rapport.....		-	
2135/45	Agencements et aménagements des constructions.....		-	-	21315/415 Bâtiments administratifs.....		2 000 000	2 000 000
2138/48	V.R.D. et ouvrages d'infrastructure.....		-	-	21318/418 Autres ensemble immobiliers.....		-	
215	Installations techniques, matériel et outillages.....		50 000	50 000	2134/44 Travaux d'amélioration.....		-	
218	Autres immobilisations corporelles.....		86 700	86 700	2135/45 Agencements et aménagements des constructions.....		-	
21311/411	Immeubles de rapport en cours.....		61 179 671	61 179 671	2138/48 V.R.D. et ouvrages d'infrastructure.....		-	
21315/415	Bâtiments administratifs en cours.....		2 000 000	2 000 000	215 Installations techniques, matériel et outillages.....		-	
21318/418	Autres ensemble immobiliers en cours.....		-	-	218 Autres immobilisations corporelles.....		-	
21314/44	V.R.D. et ouvrages d'infrastructure en cours.....		-	-	22 Immeubles en location-vente ou reçus en affectation.....		-	
237-238	Avances et acomptes sur immo. en cours.....		-	-	21311/411 Immeubles de rapport en cours.....		-	
26	Participations et créances rattachées.....		-	-	21315/415 Bâtiments administratifs en cours.....		-	
271	Titres immobilisés (droit de propriété).....		-	-	21318/418 Autres ensemble immobiliers en cours.....		-	
272	Titres immobilisés (droit de créances).....		-	-	21314/44 V.R.D. et ouvrages d'infrastructure en cours.....		-	
274	Prêts.....		1 000	1 000	26 Participations et créances rattachées.....		-	
275	Dépôts et cautionnement versés.....		-	-	271 Titres immobilisés (droit de propriété).....		-	
276	Autres créances immobilisées.....		-	-	272 Titres immobilisés (droit de créances).....		-	
278	Prêts pour accession et amélioration.....		-	-	274 Prêts.....		-	
29	Provisions pour dépréciations des immobilisations.....		-	-	275 Dépôts et cautionnement versés.....		-	
39	Provisions pour dépréciations des stocks et en-cours.....		-	-	276 Autres créances immobilisées.....		-	
481	Charges à répartir.....		-	-	278 Prêts pour accession et amélioration.....		-	
49	Provisions pour dépréciations des comptes de tiers.....		500 000	500 000	280 Amortissements des immobilisations incorporelles.....		150 000	150 000
59	Provisions pour dépréciations des comptes financiers.....		-	-	2812 Amortissements des agencements et aménag.....		-	
	Dépenses imprévues.....		-	-	2813 Amortissements constructions.....		24 747 000	24 747 000
					2814 Amortissements constructions sur sol d'autrui.....		650 000	650 000
					2815 Amortissements des installations techn. mat et out.....		28 000	28 000
					2818 Amortissements des immobilisations diverses.....		210 000	210 000
					282 Amortissements des immobilisations en affectation.....		-	
					29 Provisions pour dépréciations des immobilisations.....		-	
					39 Provisions pour dépréciations des stocks et en-cours.....		-	
					481 Charges à répartir.....		500 000	500 000
					49 Provisions pour dépréciations des comptes de tiers.....		1 500 000	1 500 000
					59 Provisions pour dépréciations des comptes financiers.....		-	
	TOTAL DES DEPENSES.....		131 182 371	131 182 371	TOTAL DES RECETTES.....		131 182 371	131 182 371

ARTICLE 2 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de Procédure du 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
3-3	Direction du budget et des finances	CLÔTURES D'OPÉRATIONS - AFFECTATION DES FONDS PROPRES	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 128-2021

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 qu'une comptabilité de programme doit être tenue pour les opérations d'investissement locatif (constructions, addition ou remplacement de composants, acquisitions-amélioration, acquisitions, ...), pour les bâtiments administratifs, et pour les réserves foncières ;

CONSIDERANT qu'elle a pour finalités essentielles :

- le suivi de l'avancement de chaque opération : suivi des dépenses d'investissement, des divers financements externes, et de l'adéquation entre dépenses et ressources ;
- la mesure et l'analyse des écarts (en particulier sur le prix de revient de chaque opération) par rapport aux prévisions initialement établies ;
- la mesure des ressources internes investies dans le patrimoine ;

CONSIDERANT que, pour répondre parfaitement à ces objectifs, la comptabilité de programme doit être tenue de façon continue, et implique un contrôle interne rigoureux, d'une part, et que la tenue de cette comptabilité est matérialisée par les Fiches de Situation Financière et Comptable (FSFC), d'autre part ;

CONSIDERANT que ces fiches FSFC, instituées par une circulaire en date du 14 février 1968, constituent une méthode simple pour suivre le déroulement d'une opération du début à la fin et qu'elles donnent une image analytique et historique du patrimoine et de son financement ;

CONSIDERANT que les offices sont tenus de renseigner :

- une fiche pour chaque opération de construction ou de réhabilitation ;
- des fiches récapitulatives sur lesquelles sont reportés périodiquement les totaux des fiches d'opération ;

CONSIDERANT qu'une fois l'opération terminée, c'est à dire les dépenses et les recettes soldées, le Conseil d'Administration procède à sa clôture financière ;

CONSIDERANT que six opérations de constructions réalisées entre 2011 et 2013 se récapitulent ainsi :

Coût réel des opérations	Emprunts affectés	Subventions	Fonds propres
22 069 970.38	14 791 896.31	4 330 454.67	2 947 619.40

CONSIDERANT qu'une opération d'acquisition-amélioration réalisée en 2015 se récapitule ainsi :

Coût réel des opérations	Emprunts affectés	Subventions
6 216 166.41	5 865 695.00	350 471.41

CONSIDERANT que soixante-trois opérations de remplacements de composants réalisés entre 2014 et 2021 se récapitulent ainsi :

Coût réel opérations	Emprunts affectés	Subventions	Fonds propres
5 867 697.26		13 000.00	5 854 697.26

CONSIDERANT que quarante-neuf opérations d'adaptation PMR de logements ou de Commerces terminées réalisées entre 2015 et 2021 se récapitule ainsi :

Coût réel des opérations	Emprunts affectés	Subventions	Fonds propres
276 986.64		21 000.00	255 986.64

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : PROCEDE à la clôture financière des opérations détaillées ci-avant ;

ARTICLE 2 : AFFECTE un montant de 9 408 774.71 € de fonds propres à ces opérations.

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 la clientèle	ADMISSION EN NON-VALEUR	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 129-2021

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 121 dossiers, pour un montant total de 301.974,87 € relatifs à diverses créances se sont avérées irrécouvrables ;

CONSIDERANT que l'irrécouvrabilité selon plusieurs critères non cumulatifs notamment insolvabilité, personne introuvable, somme modique, échec de l'amiable, prescription, somme non retenue par le magistrat, absence de justificatifs dans le dossier, absence d'actif successoral.

CONSIDERANT que les admissions en non-valeur ne libèrent pas pour autant les redevables, cette mesure d'ordre ne pouvant prendre le caractère de dégrèvement,

CONSIDERANT qu'il est de la compétence du Conseil d'Administration la valeur demandée pour les créances irrécouvrables à concurrence de la provision constituée à cet effet au compte 4911 « provisions pour dépréciation des comptes locataires » ;

CONSIDERANT qu'en 2021, les admissions en non-valeur sont présentées en deux sessions (juillet 2021 et décembre 2021) pour une meilleure gestion ;

CONSIDERANT que, en sa séance du 13 juillet 2021, le Conseil d'administration, a admis la somme de 497 246.64 euros en non-valeur portant sur 147 dossiers ;

CONSIDERANT que le montant total pour l'année 2021 représente 799.221,51 euros concernant 268 dossiers ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : RECONNAITRE l'irrécouvrabilité et admettre l'allocation en non-valeur demandée, à concurrence de la somme de 301.974,87 €, financé par la provision constituée au 31 décembre 2020 à cet effet, au compte 4911 « provisions pour dépréciation des comptes locataires ».

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
4-2	Direction de la clientèle	ETUDES DE FAISABILITE – PROJET DE VENTES AUX OCCUPANTS	Adopté à la majorité des voix (19 POUR, 2 ABSTENTIONS : madame Natacha GOUSSIES, monsieur Pierre HOUY)

Extrait de la délibération n° 130-2021

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, en complément des sites en cours de commercialisation ou en études, il est opportun et afin de dégager l'autofinancement indispensable à la réalisation des projets de constructions neuves, d'engager les études de faisabilité sur les résidences suivantes :

➤ **LATILLY :** Programme 399 – 1 rue de la Tuillerie – 1 pavillon.

Ce logement constitue l'unique bien propriété d'HABITAT 77 en dehors de la Seine-et-Marne. Il a été acquis lors du rachat du patrimoine de l'OPAC de Meaux. Il était déjà inexploité et l'est resté depuis. Il est proposé de demander au Préfet de l'Aisne d'autoriser sa vente en l'état, sans répondre aux normes minimales d'habitabilité, à titre exceptionnel.

Le prix de vente envisagé est de 40 000 €.

La marge estimée est de 5 000 € environ.

➤ **ROISSY-EN-BRIE :** Programme 156 – 1 rue Charles le Chauve – 1 pavillon P6.

Mis en service en 1997. Financement PLATS. Il s'agit d'un pavillon isolé.

Le prix de vente envisagé est de 2 500 € / m² environ.

La marge estimée est de 250 000 € environ.

➔ **MELUN** : Programme 13T7 – Colonel de Latour - 56 appartements HLM
mise en location : 1965.

Il se situe au 21 à 33 rue du Colonel de Latour (n°impairs).

Cet ensemble immobilier a été identifié comme projet de vente du fait de son ancienneté, du respect des normes minimales d'habitabilité et de l'opportunité qu'il constitue d'accéder à la propriété à prix accessible.

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 1 700 €/m² environ.

La marge estimée au logement est de 85 000 € environ.

➔ **TORCY** : Programme 46 – 48 appartements HLM et leurs annexes – Année de mise en location : 1966.

Il se situe au 15 à 25 rue de la Ferme (n°impairs).

Cet ensemble immobilier a été identifié comme projet de vente du fait de son ancienneté, du respect des normes minimales d'habitabilité et de l'opportunité qu'il constitue d'accéder à la propriété dans un environnement calme et recherché.

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 800 €/m² environ.

La marge estimée au logement est de 150 000 € environ.

➔ **NOISIEL** : Programme 86 – 111 appartements et leurs annexes – Financement PLA.

Il se situe au 9-17-19-43 cours des Roches, 1 à 4 square Auguste Comte, 1 et 2 square Hippolyte Taine. Il a été mis en location en 1982.

Cet ensemble immobilier a été identifié comme projet de vente du fait de son ancienneté, du respect des normes minimales d'habitabilité et de l'opportunité qu'il constitue d'accéder à la propriété à un emplacement particulièrement recherché pour sa proximité avec la gare RER, les commerces et écoles et pour la qualité des équipements (ascenseurs, stationnements...)

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 250 €/m² environ.

La marge estimée au logement est de 120 000 € environ.

➔ **CHELLES** : Programme 23 – 80 appartements et leurs annexes – Année de mise en location : 1960.
Financement HLM.

Il se situe au 2 à 10 rue Christian Mariey.

Cet ensemble immobilier a été identifié comme projet de vente du fait de son ancienneté, du respect des normes minimales d'habitabilité et de l'environnement calme et pavillonnaire qu'il propose.

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 3 200 €/m² environ.

La marge estimée au logement est de 135 000 € environ.

➔ **LA ROCHETTE** : Programme 233 – 33 appartements et leurs annexes – Financement PLUS/PLAI.

Il se situe au 65, rue Honoré Daumier. Il a été mis en location en 2004.

Cet ensemble immobilier a été identifié comme projet de vente du fait de son ancienneté, du respect des normes minimales d'habitabilité et de l'opportunité qu'il constitue d'accéder à la propriété à un emplacement particulièrement recherché pour sa proximité avec la gare de Melun et les commerces voisins.

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 660 €/m² environ.

La marge estimée au logement est de 70 000 € environ.

CONSIDERANT qu'il est proposé d'effectuer les démarches administratives pour mettre en vente ces programmes ;

CONSIDERANT qu'il est proposé d'abandonner les projets de vente sur les résidences suivantes :

➔ **LA FERTE GAUCHER** : Programme 26 – rue de l'Idalie - 40 appartements

La commercialisation du programme ne permet pas de trouver d'acquéreurs pour ces logements.

➔ **VILLIERS-SAINT-GEORGES** : Programme 55 – 16, 17 et 18 Cité des Tournelles - 12 appartements – 12 HLM.

L'étude montre que le marché immobilier ne permet pas de commercialiser ces logements.

Entendu le rapporteur,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE, A LA MAJORITE DES VOIX
(19 POUR, 2 ABSTENTIONS : MADAME NATACHA GOUSSIES, MONSIEUR PIERRE HOUY)**

ARTICLE 1 : APPROUVE ces études de faisabilité sur les résidences sur

- LATILLY : Programme 399 – 1 rue de la Tuillerie – 1 pavillon,
- ROISSY-EN-BRIE : Programme 156 – 1 rue Charles le Chauve – 1 pavillon P6,
- MELUN : Programme 13T7 – Colonel de Latour - 56 appartements HLM et leurs annexes, 21 à 33 rue du Colonel de Latour (n°impairs),
- TORCY : Programme 46 – 48 appartements HLM et leurs annexes, 15 à 25 rue de la Ferme (n°impairs),
- NOISIEL : Programme 86 – 111 appartements et leurs annexes, 9-17-19-43 cours des Roches, 1 à 4 square Auguste Comte, 1 et 2 square Hippolyte,
- CHELLES : Programme 23 – 80 appartements et leurs annexes, 2 à 10 rue Christian Mariey,
- LA ROCHETTE : Programme 233 – 33 appartements et leurs annexes, 65, rue Honoré Daumier ;

ARTICLE 2 : ABANDONNE les projets de vente sur les résidences :

- LA FERTE GAUCHER : Programme 26 – rue de l'Idalie - 40 appartements, d'une part ;
- et VILLIERS-SAINT-GEORGES : Programme 55 – 16, 17 et 18 Cité des Tournelles - 12 appartements – 12 HLM.

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
4-3	Direction de la clientèle	AUTORISATION DE PROCEDER AUX DEMARCHES DE CHANGEMENT D'USAGE ET DE DECONVENTIONNEMENT DE LOGEMENTS SIS 15 RUE DU CLOCHER A SAVIGNY-LE-TEMPLE	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 131-2021

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 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, en ses articles L 631-7 et suivants, d'autre part ;

CONSIDERANT que HABITAT 77 est propriétaire d'un ensemble immobilier, sis 15 rue du Clocher à Savigny-le-Temple ;

CONSIDERANT que certains logements situés au rez-de-chaussée, au nombre de quatre (4) sont inexploitable (programme 91). Les modules concernés sont : 91LAK0001, 91LAK0002, 91LAK0003, 91LAK0004 ;

CONSIDERANT que les services de la Ville de Savigny-le-Temple sont à l'initiative d'un projet d'installation d'une Maison France Services sur ce site ;

CONSIDERANT que ces maisons France Services visent à permettre aux usagers du service public d'accéder à un bouquet de services au sein d'un même lieu, au cœur des territoires. Il s'agit principalement des démarches administratives liées à l'emploi, la santé, la retraite, les impôts, etc ... ;

CONSIDERANT que ce type de démarche est fortement encouragée par les Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales (MCTRCT) ;

CONSIDERANT que, dans cette optique, ils se sont rapprochés des services de l'Office afin d'envisager la concrétisation de ce projet dans ces logements ;

CONSIDERANT que la destination première des logements appartenant à l'Office est de loger des personnes à ressources modestes ou défavorisées ;

CONSIDERANT que la mise en œuvre du projet de la Ville de Savigny implique donc un changement d'usage de ces logements sociaux ;

CONSIDERANT que ce changement d'usage se justifie pour des raisons spéciales, notamment en vue d'offrir une offre de service public nouvelle ;

CONSIDERANT que les logements doivent donc être transformés afin de pouvoir accueillir du public (ERP) ;

CONSIDERANT que le code de la construction et de l'habitation prévoit que seul le propriétaire peut solliciter le changement d'usage pour la totalité des logements précités ;

CONSIDERANT que HABITAT 77 va donc initier ces démarches auprès des services de l'Etat, auxquelles s'ajoutent une demande de déconventionnement des logements ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le principe de changement d'usage et de déconventionnement de logements sis rue du Clocher à Savigny-le-Temple ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur général, ou son représentant ayant délégation, à engager l'ensemble de ces démarches et procédures de changement d'usage et de déconventionnement de logements, sis rue du Clocher à Savigny-le-Temple.

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

Fin de la séance à 16 heures 41.

Le prochain Bureau du Conseil d'Administration est fixé au **Lundi 28 mars 2022 à 14H00.**

Le Président,

Denis JULLEMIER