

Melun, le 6 décembre 2021.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 6 DECEMBRE 2021.

Le 6 décembre 2021, à 14 heures, le Bureau du Conseil d'Administration d'HABITAT 77, légalement convoqué, s'est réuni, en distanciel, sous la présidence de monsieur Denis JULLEMIER ;

Etaient présents les Administrateurs :

Monsieur Denis JULLEMIER ;
Monsieur Artur Jorge BRAS ;
Monsieur Philippe PELLUET (présent à compter du point 2-1) ;
Monsieur Jean MEPANDY ;
Madame Béatrice BOCH ;
Monsieur Thierry CERRI ;

Etait représenté :

Monsieur Michel GONORD donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER ;

A titre consultatif, étaient présents :

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général ;
Monsieur David PONCET-BASTIDE, Directeur des Affaires Juridiques ;
Madame Pauline VIGUIER, Directrice des Affaires Générales, de la Communication et de l'Innovation ;
Monsieur Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage (points 2-1 à 2-3) ;
Madame Evelyne MENEZ, Directrice de la Clientèle (points 4-1 à 4-4) ;
Madame Virginie CASSOTI, Directrice du Territoire Sud (point 5-1) ;
Madame Aurore BRUN, secrétaire de séance ;

Le Bureau du Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative	7
Présents	6 (à compter du point 2-1)
Représenté(s)	1
Total	7

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

ORDRE DU JOUR :

LES DÉCISIONS :

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
1-1	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DU BUREAU DU 15 NOVEMBRE 2021	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°105-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en son article R 421-16, 10 °, modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU la délibération n°69-2021 du 13 juillet 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a délégué un certain nombre de compétences au Bureau ;

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

VU le projet de compte-rendu de la séance du 15 novembre 2021 transmis aux membres du Bureau du Conseil d'Administration ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le compte-rendu de la séance du Bureau du Conseil d'Administration du 15 novembre 2021 ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-1	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	CONSTRUCTION DE 26 LOGEMENTS AU 23-25 RUE VICTOR HUGO A MORET SUR LOING ET ORVANNE (VENEUX-LES-SABLONS)	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°106-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en son article R 421-16, 10°, modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU la délibération n°69-2021 du 13 juillet 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a délégué un certain nombre de compétences au Bureau ;

CONSIDERANT que l'OPH de Fontainebleau a fait l'acquisition en 2006 d'un foncier bâti au 23-25 rue Victor Hugo à Veneux-les-Sablons ; et que l'objectif initial était de réaliser un projet de 20 logements et une Maison d'Accueil de Parents Isolées (MAPI) ;

VU la délibération n° 29-2014 du 4 Avril 2014, par laquelle le Conseil d'Administration, formé en Bureau, a autorisé une opération de 20 logements en locations- accession PSLA ainsi que les consultations d'usage pour la désignation d'entreprises et d'intervenants techniques ;

CONSIDERANT qu'un permis pour la construction de 20 logements a été obtenu le 5 novembre 2015, et la démolition du bâtiment existant a été réceptionnée en février 2016 ;

CONSIDERANT que la commercialisation des 20 logements n'a pas débuté en 2016 en raison d'une commercialisation difficile en cours sur la même commune (30 logements en location-accession et en VEFA) ;

CONSIDERANT que, d'autre part, le prix de vente proposé sur cette opération était nettement supérieur à celui pratiqué sur le marché local ;

CONSIDERANT que, suite à une réunion en août 2020, le Conseil Municipal de MORET-LOING et ORVANNE a accepté la réalisation de 26 logements locatifs sociaux par HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que l'opération prévoit ainsi la construction de 26 logements avec 35 places de stationnement extérieures, dont 10 places couvertes ; et que le niveau de réglementation envisagé est RT 2012-20% et une certification N.F Habitat HQE ;

CONSIDERANT que la typologie des logements est la suivante :

T1	T2	T3	T4	TOTAL
4	8	8	6	26

Envoyé en préfecture le
10/12/2021 Reçu en préfecture le
10/12/2021 Affiché le
ID : 077-277700019-20211210-ETAT_DEC-DE

CONSIDERANT que la construction des 26 logements sera réalisé en corps d'état séparés et le coût total de l'opération est estimé à 4 347 492€ TTC (TVA de 10%), en comprenant la conduite d'opération, les frais d'acquisition et l'individualisation des comptages d'eau ;

CONSIDERANT que les réservataires sont arrêtés comme suit :

- 30% des logements sont réservés par la préfecture, soit 8 logements.
- En contrepartie de la garantie d'emprunt, la collectivité se voit réserver 20% des logements de l'opération, soit 5 logements.
- Action-Logement – Collecteur 1% bénéficie de 12% des logements de l'opération, soit 3 logements.
- Les 10 logements restants pourront être proposés à des collecteurs en contrepartie de subvention.

CONSIDERANT que les éléments financiers de l'opération sont définis ci-après et que l'opération s'équilibre :

Prêt Bonifié Action Logement :	78 000 €
Prêts CDC :	2 477 673 €
Prêt CDC Foncier :	953 652 €
Fonds propres :	432 058 €

Recettes locatives (valeur janvier 2021) :

- PLAI : 6.55 € / m² SU
- PLAI Adapté : 5.90 € / m² SU
- PLUS : 7.73€ / m² SU
- Stationnements : 12 €

CONSIDERANT que l'opération sera financée en droit commun et elle sera conventionnée en PLUS (35% : 9 logements) et PLAI (65% : 17 logements dont 2 logements en PLAI Adapté) ;

CONSIDERANT que le calendrier prévisionnel est :

- Dépôt de PC : Décembre 2021
- Lancement DCE : Février 2022
- Démarrage des travaux : Septembre 2022
- Livraison : Mars 2024.

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le programme, le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération et leurs modifications dans la limite de 10% du prix de revient,

ARTICLE 2 : AUTORISE le lancement des consultations pour la désignation des intervenants techniques et des entreprises nécessaires à la réalisation de l'opération,

ARTICLE 3 : AUTORISE le Directeur Général ou toute autre personne ayant délégation de signature à signer les actes juridiques et financiers afférant à ce programme de construction.

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

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

Rapport n°	Direction	Objet
2-2	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	RECONSTITUTION NPNRU DE SAVIGNY-LE-TEMPLE AVENUE DE TYRESO – CONSTRUCTION DE 24 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS)

Extrait de la délibération n°107-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en son article R 421-16, 10°, modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU la délibération n°69-2021 du 13 juillet 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a délégué un certain nombre de compétences au Bureau ;

VU la délibération n°162-2018 du 25 juin 2018, par laquelle le Conseil d'Administration a donné un accord sur le principe d'une démolition/reconstitution des 88 logements de l'allée de la Commune à Savigny-le-Temple, 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 cette démolition est conditionnée à la reconstitution de l'offre au préalable ; et que, à ce titre, il est envisagé 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 le projet de 24 logements :

- se situe avenue de Tyréso à Savigny-le-Temple, soit sur une superficie totale du terrain de **2 798 m²** :
 - Parcelle 000 ZH 1594 : 513 m²,
 - Parcelle 000 ZH 1585 : 203 m²,
 - Parcelle 000 ZH 1583 : 1493 m²,
 - Parcelle 000 ZH 1588 : 589 m² ;
- comprendra un immeuble collectif avec un stationnement en sous-sol ainsi que des logements individuels ;
- sera certifié NF Habitat et sera soumis à la RE2020 ;

CONSIDERANT que la typologie du projet de 24 logements est :

T1	T2	T3	T4	T5	Total
4	6	5	6	3	24
15 %	25%	22%	25%	13%	100%

CONSIDERANT que l'opération de 24 logements comprendra 15 PLAI (60%) et 9 PLUS (40%), conformément aux règles de financement du NPNRU ;

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

CONSIDERANT que les éléments financiers de l'opération sont les suivants :

Financements prévus :

- Subvention ANRU : 261 000 €
- Subvention Région : 48 000 €
- Prêt bonifié ANRU : 297 000 €
- Prêt Foncier bonifié ANRU : 282 000 €
- Prêts CDC : 2 189 835 €
- Prêts Foncier CDC : 798 465 €
- Fonds propres : 227 000 €

Recettes locatives :

- PLAI : 6.72 € / m² SU

- PLUS : 7.65 € / m² SU
- 24 Stationnements : 12 €

Les locataires relogés pourront bénéficier d'une minoration de loyer l'ANRU ;

Envoyé en préfecture le	
10/12/2021 Reçu en préfecture le	
10/12/2021 Affiché le	
ID : 077-277700019-20211210-ETAT_DEC-DE	

CONSIDERANT que les réservataires sont :

- | | |
|---------------------------|-------------|
| - État (30%) | 7 logements |
| - Ville (20 %) | 5 logements |
| - Région (5% SU) | 1 logement |
| - Action Logement (12.5%) | 3 logements |
| - Habitat 77 | 8 logements |

CONSIDERANT que l'opération est globalement équilibrée et intègre 5.5% de fonds propres (voir pièces en annexe).

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le programme de construction de 24 logements ;

ARTICLE 2 : AUTORISE l'achat du terrain à l'EPA Sénart pour un montant de 535 000 €, conformément à l'avis des Domaines obtenu ;

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

ARTICLE 4 : APPROUVE le lancement des consultations d'usage pour la désignation des intervenants techniques et des entreprises nécessaires à l'opération ;

ARTICLE 5 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-3	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	AUTORISATION DE PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE 23 LOGEMENTS ET D'UNE CRECHE - 5 ET 7 RUE GATELLIET A MELUN	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°108-2021

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

VU la délibération n°69-2021 du 13 juillet 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a délégué un certain nombre de compétences au Bureau ;

VU la délibération n°56-2019 du 17 septembre 2019, par laquelle le Conseil d'Administration, formé en Bureau, 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 ; et approuvant le financement des études nécessaires visant à explorer plusieurs pistes et à valoriser au mieux le foncier ;

CONSIDERANT que l'office a convenu en partenariat avec la ville de Melun la reconstitution de l'offre du NPNRU de Melun avec la construction de 23 logements. Les deux équipements sont prévus à savoir, une crèche privée d'environ 20 berceaux, un bâtiment et un restaurant scolaire municipal, pouvant accueillir jusqu'à 250 élèves par service sur l'emprise foncière réservée de 625 m² ;

CONSIDERANT que ce programme mixte est pour la Ville et Habitat 77 une véritable opportunité de répondre aux besoins des habitants et participer à l'équilibre du logement social sur le territoire.

CONSIDERANT que le terrain est situé en zone majoritairement pavillonnaire et est desservi par la rue Gatelliet à Melun ;

CONSIDERANT que la faisabilité permet d'envisager, après démolition des anciens bâtiments existants de l'entreprise Fledis et Leviaux (bureaux, entrepôts), la réalisation de 23 logements collectifs, soit environ 1 500 mètres carrés de surface de plancher, représentant environ 1 370 mètres carrés de surface habitable ; et qu'une crèche d'environ 20 berceaux est prévue au rez-de-chaussée du bâtiment, soit environ 300 m² de surface de plancher ;

CONSIDERANT que les logements bénéficieraient d'espaces extérieurs (balcons ou terrasses) ; qu'autant de places de parking sont prévus, conformément au règlement du PLU de la commune ; et que 5% des logements seront équipés pour les personnes à mobilité réduite ;

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

CONSIDERANT que la typologie du projet est la suivante :

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Nombre	2	6	9	4	2	23
En %	9%	26%	39%	17%	9%	100%

CONSIDERANT que le terrain a été acquis à un montant de 900 000 € ; que le coût des travaux est estimé à 1 800 € / m² HT de SHAB ; que l'opération de 23 logements locatifs prévoit un conventionnement ANRU, soit 40% PLUS (9 logements) et 60% PLAI (14 logements) ; que la commercialisation (vente ou location du local) de la crèche privée est actuellement à l'étude ; le prix de revient prévisionnel global de l'opération est de **5 371 650,89 € HT** et de **5 752 353,30 € TTC** ;

CONSIDERANT le plan de financement prévisionnel de l'opération suivant :

Subventions Région IDF (2 000 €/logement)	44 000 €
Subvention ANRU PLAI (12 000 €/ 7 logements)	168 000 €
Subvention ANRU PLAI Foncier (5 400 €/logements)	75 600 €
Prêt Bonifié ANRU PLUS (8 000€/logt)	72 000 €
Prêt Bonifié ANRU PLUS Foncier (20 000 €/logt)	180 000 €
Prêt Bonifié ANRU PLAI (15 000 €/logt)	210 000 €
Prêt Bonifié ANRU PLAI Foncier (6 800 €/logt)	95 200 €
Autres Prêts CDC :	3 627 501 €
Fonds propres (environ 5%) :	250 000 €

CONSIDERANT que les réservataires sont :

- État (30%) 7 logements
- Ville (20 %) 5 logements
- Région (5% SU) 2 logements
- Action Logement (12,5%) 3 logements
- Habitat 77 6 logements

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

- PLUS : 7,77 €
- PLAI : 6,75 €
- Stationnements couverts : 25 €
- Stationnements extérieurs : 12 €

CONSIDERANT que le produit cumulé global de l'opération est équilibré

CONSIDERANT que le calendrier prévisionnel est arrêté comme suit :

1 ^{er} trim 2022 :	Lancement des études et de la consultation de MOE
4 ^e trim 2022 :	Dépôt d'un permis de construire et demande des financements
2 ^e trim 2023 :	PRO – DCE lancement consultation entreprises
4 ^e trim 2023 :	Démarrage des travaux
4 ^e trim 2025 :	Livraison prévisionnelle

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le programme de construction de 23 logements locatifs et d'une crèche privée d'environ 20 berceaux, après démolition des bâtiments existants, au 5 et 7 rue Gatelliet à Melun ;

ARTICLE 2 : APPROUVE l'intégration des 23 logements à la reconstitution de l'offre du NPNRU de Melun ;

ARTICLE 3 : APPROUVE le programme, le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération et leurs modifications dans la limite de 10% du prix de revient ;

ARTICLE 4 : AUTORISE le lancement des consultations d'usage pour la désignation des intervenants techniques et des entreprise nécessaires à l'opération ;

ARTICLE 5 : AUTORISE le Directeur Général ou toute autre personne ayant délégation de signature à signer les actes juridiques et financiers afférents à ce programme et toutes les pièces s'y rapportant, à déposer les financements auprès de la DDT, la Région Ile de France, Action Logement et demander les garanties d'emprunts ;

ARTICLE 6 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-1	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	AUTORISATION D'EMPRUNT RELAIS AUPRES DE LA BANQUE POSTALE	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°109-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en son article R 421-16, 10°, modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU la délibération n°69-2021 du 13 juillet 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a délégué un certain nombre de compétences au Bureau ;

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

CONSIDERANT que, par ailleurs, en cas de non mobilisation de ces fonds, la différence entre le taux de livret A actuel 0.50 % et 0,35 % taux du prêt relai apporte des produits financiers sans risque pour l'Office ;

CONSIDERANT que les caractéristiques de ce contrat sont les suivantes :

Score Gissler :	1A
Montant du contrat de prêt :	5 000 000.00 EUR

Durée du contrat de prêt : 1 an

Objet du contrat de prêt : Préfinancement de prêts et subventions

Envoyé en préfecture le
10/12/2021 Reçu en préfecture le
10/12/2021 Affiché le
ID : 077-277700019-20211210-ETAT_DEC-DE

Tranche obligatoire à taux fixe jusqu'au 16 novembre 2022

Cette tranche obligatoire est mise en place lors du versement des fonds.

Montant : 5 000 000.00 EUR

Versement des fonds : 16 novembre 2021

Taux d'intérêt annuel : Fixe de 0.30 l'an

Base de calcul des intérêts : 30/360

Echéances d'intérêts : périodicité trimestrielle

Remboursement du capital in fine

Remboursement anticipé : autorisé à une date d'échéance d'intérêt pour tout ou partie du montant du capital restant dû, moyennant un préavis de 35 jours calendaires

Commission d'engagement : 2 500.00 euros, soit 0.05% du montant du contrat de prêt-relais ;

Entendu le rapporteur,

Monsieur Artur Jorge BRAS ne prenant part au vote ;

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

ARTICLE 1 : AUTORISE la réalisation de cet emprunt relai ;

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

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-1	Direction de la Clientèle	COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF - ACTUALISATION DU PRIX DE VENTE - RUE CARL VON LINNE A CHAMPS SUR MARNE (PROGRAMME 261)	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°110-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en son article R 421-16, 10 °, modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU la délibération n°69-2021 du 13 juillet 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a délégué un certain nombre de compétences au Bureau ;

VU la délibération n°10-2020 en date du 13 janvier 2020, par d'Administration a donné son accord pour la grille de prix de vente de Linné à CHAMPS SUR MARNE ;

CONSIDERANT que la commercialisation a été fortement ralentie par la crise sanitaire et par la nécessité de régulariser les divisions foncières pour pouvoir vendre ces logements ;

CONSIDERANT que, commercialisés comme des maisons, il s'agit plutôt de maisons de ville avec des jardins de petites tailles ; il est nécessaire d'adapter les prix proposés au marché de ce type de biens, et d'utiliser des prix ronds plus facilement lisibles par les acquéreurs potentiels ;

CONSIDERANT que les prix annoncés en 2020 aux locataires-occupants souhaitant acquérir leur logement sont maintenus ;

CONSIDERANT que, à ce jour, Habitat 77 est encore propriétaire de 12 pavillons dont 9 sont occupés ;
Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : VALIDE l'actualisation des prix de vente suivants pour les lots restant à vendre, variables en fonction du statut de l'acquéreur concernant :

- Champs-sur-Marne – Rue Carl Von Linné – Prog. 261. Tr 1 :

N° Module	N° rue Carl von Linné	Typologie	Surface	Prix minimum de vente aux locataires occupants	Prix de vente cible d'un logement vacant	Prix de vente minimum d'un logement vacant	Estimation du bien
261PAE0001	31	P4	76,92 m²	219 222 €	235 000 €	220 000 €	235 000 €
261PAF0001	29	P4	84,03 m²	239 486 €	250 000 €	240 000 €	250 000 €
261PAG0001	27	P4	83,41 m²	-	250 000 €	240 000 €	250 000 €
261PAH0001	25	P4	72,39 m²	206 312 €	230 000 €	207 000 €	230 000 €
261PAI0001	23	P4	72,32 m²	206 312 €	230 000 €	207 000 €	230 000 €
261PAJ0001	21	P5	86,10 m²	245 385 €	260 000 €	246 000 €	260 000 €
261PAK0001	19	P5	86,24 m²	245 784 €	260 000 €	246 000 €	260 000 €
261PAL0001	17	P4	76,88 m²	219 108 €	235 000 €	220 000 €	235 000 €
261PAM0001	15	P4	79,43 m²	226 376 €	240 000 €	227 000 €	240 000 €
261PAN0001	13	P4	79,75 m²	227 288 €	240 000 €	228 000 €	240 000 €
261PAO0001	11	P4	85,65 m²	-	260 000 €	246 000 €	260 000 €
261PAP0001	9	P4	78,39 m²	-	240 000 €	228 000 €	240 000 €

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

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Envoyé en préfecture le 10/12/2021 Reçu en préfecture le 10/12/2021 Affiché le ID : 077-277700019-20211210-ETAT_DEC-DE
4-2	Direction de la Clientèle	COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF - ACTUALISATION DU PRIX DE VENTE - RUE PAUL CEZANNE A MORMANT (PROGRAMME 182)	

Extrait de la délibération n°111-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en son article R 421-16, 10 °, modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU le Décret n°2019-1183 du 15 novembre 2019 relatif aux ventes de logements locatifs sociaux ;

VU la délibération n°69-2021 du 13 juillet 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a délégué un certain nombre de compétences au Bureau ;

VU la délibération n°30-2021 en date du 12 avril 2021, par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a donné son accord pour la grille de prix de vente de 28 appartement situés Rue Paul Cézanne à MORMANT ;

CONSIDERANT qu'il est rappelé que depuis novembre 2019, les candidats sont libres de formuler des offres inférieures ou supérieures au prix proposé ;

CONSIDERANT qu'à défaut d'acquéreur ayant formulé une offre au prix souhaité, une proposition plus basse est susceptible d'être retenue. A ce jour, une seule offre a été reçue, inférieure au prix proposé, et acceptée par l'agence commerciale ;

CONSIDERANT que HABITAT 77 est donc encore propriétaire de l'ensemble des logements dont 1 seul est sous compromis de vente ;

CONSIDERANT que, afin de relancer la commercialisation, une actualisation des prix s'impose pour être en phase avec le marché immobilier et que l'utilisation de prix « ronds », plus compréhensibles du grand public, est proposée ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : VALIDE l'actualisation des prix de vente suivants pour les lots restant à vendre, les prix communiqués aux locataires occupants restant inchangés car significatifs récemment et bénéficiant déjà d'une importante décote : Mormant – Rue Paul Cézanne – Prog. 182

N° Module	N° logement copropriété	Typologie	Surface	Prix minimum de vente aux locataires occupants	Prix de vente cible d'un logement vacant	Prix de vente minimum d'un logement vacant	Estimation du bien
182LAA0001	1	L3	64,60	114 174 €	160 000 €	127 327 €	160 000 €
182LAA0002	2	L2	50,75	-	125 000 €	100 028 €	125 000 €
182LAA0101	3	L4	70,46	119 077 €	170 000 €	138 877 €	170 000 €
182LAA0102	4	L2	47,50	80 275 €	115 000 €	93 623 €	115 000 €
182LAB0001	5	L3	62,62	110 828 €	158 000 €	123 424 €	158 000 €
182LAB0002	6	L3	64,60	-	160 000 €	127 327 €	160 000 €
182LAB0101	7	L3	62,60	105 794 €	150 000 €	123 385 €	150 000 €
182LAB0102	8	L4	74,85	126 497 €	175 000 €	147 529 €	175 000 €
182LAB0201	9	L5	94,90	160 381 €	220 000 €	187 048 €	220 000 €
182LAB0202	10	L3	61,12	103 293 €	150 000 €	120 468 €	150 000 €
182LAC0001	11	L3	61,85	94 074 €	140 000 €	121 906 €	140 000 €
182LAC0002	12	L2	50,43	-	105 000 €	99 398 €	105 000 €
182LAC0101	13	L3	61,85	104 527 €	150 000 €	121 906 €	150 000 €
182LAC0102	14	L4	73,62	124 418 €	175 000 €	145 105 €	175 000 €
182LAC0201	15	L3	59,18	100 014 €	145 000 €	116 644 €	145 000 €
182LAC0202	16	L4	69,60	117 624 €	168 000 €	137 182 €	168 000 €

182LAD0001	17	L3	62,49	-	140 000 €	122 596 €	150 000 €
182LAD0002	18	L2	51,60	78 484 €	110 000 €	116 644 €	140 000 €
182LAD0101	19	L3	61,85	-	150 000 €	117 334 €	140 000 €
182LAD0102	20	L3	62,20	105 118 €	150 000 €	123 582 €	145 000 €
182LAD0201	21	L3	59,18	100 014 €	140 000 €	101 704 €	115 000 €
182LAD0202	22	L3	59,53	100 606 €	140 000 €	145 105 €	175 000 €
182LAE0001	23	L3	62,70	-	145 000 €	101 112 €	122 000 €
182LAE0002	24	L2	51,60	78 484 €	115 000 €	137 182 €	168 000 €
182LAE0101	25	L4	73,62	124 418 €	175 000 €	95 850 €	115 000 €
182LAE0102	26	L2	51,30	-	122 000 €		
182LAE0201	27	L4	59,60	117 624 €	168 000 €		
182LAE0202	28	L2	48,63	82 185 €	115 000 €		

Envoyé en préfecture le
10/12/2021 Reçu en préfecture le
10/12/2021 Affiché le
ID : 077-277700019-20211210-ETAT_DEC-DE

Chaque place de stationnement est valorisée 2 500 €.

Les prix indiqués incluent une place de stationnement par logement T2 et 2 places de stationnement pour les T3, T4 et T5 ;

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
4-3	Direction de la Clientèle	COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – AUTORISATION D'ALIENATION ET GRILLE DE PRIX DE VENTE DU PROGRAMME ALLEE DE LA BARRAQUE A NANGIS	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°112-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en son article R 421-16, 10 °, modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU la délibération n°69-2021 du 13 juillet 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a délégué un certain nombre de compétences au Bureau ;

VU la délibération n°54-2021 par laquelle le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 13 juillet 2021, a autorisé la vente de l'ensemble immobilier Allée de la Barraque à Nangis comprenant 22 logements ;

CONSIDERANT que chaque logement est vendu obligatoirement avec un stationnement :

- Soit un emplacement de parking extérieur d'une valeur de 2500 €, non inclus dans le prix,
- Soit un garage, en fonction des disponibilités, d'une valeur de 6 400 € (valorisation des Domaines de 2018) ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : PREND ACTE de la valorisation des emplacements de stationnements vendus ;

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 l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application «Télérécours citoyens» accessible par le site www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le

10/12/2021 Reçu en préfecture le

10/12/2021 Affiché le

ID : 077-277700019-20211210-ETAT_DEC-DE

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-4	Direction de la Clientèle	COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – AUTORISATION D'ALIENATION ET GRILLE DE PRIX DE VENTE DU PROGRAMME BIR-HAKEIM A LE MEE-SUR-SEINE	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°113-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en son article R 421-16, 10 °, modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU la délibération n°69-2021 du 13 juillet 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a délégué un certain nombre de compétences au Bureau ;

VU la délibération n°44-2020 par laquelle le Conseil d'Administration, en sa séance du 22 juin 2020, a autorisé le lancement des études devant permettre la commercialisation du programme situé au 329, avenue de Bir-Hakeim au Mée-sur-Seine comprenant 1 logement individuel ;

CONSIDERANT que la Préfecture de Seine-et-Marne a autorisé la vente par décision du 16 novembre 2021 ;

VU la proposition d'aliénation de l'ensemble immobilier sis 329, avenue de Bir-Hakeim au Mée/Seine aux conditions suivantes :

Typologie	Prix de vente locataire occupant	Prix de vente cible	Prix de vente minimum	Prix estimé
P5	-	189 000 €	170 000 €	189 000 €

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE l'aliénation du logement du programme du 329, av de Bir Hakeim au Mée-sur-Seine ;

ARTICLE 2 : AUTORISE tout acte de cession des lots aux conditions de la grille de prix de vente proposée ci-dessus ;

ARTICLE 3 : AUTORISE le Directeur Général ou toute personne ayant délégation à donner pouvoir avec faculté de substitution à l'étude notariale de Maître Nicolas Guénot, notaire à Melun ou à tous collaborateurs, pour la signature des actes authentiques de cession des biens visés ;

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

Rapport n°	Direction	Objet	Envoyé en préfecture le
5-1	Direction Territoire Sud	FACTURATION DE PLACES DE PARKING DU PROGRAMME 444 A VERT-SAINT-DENIS	10/12/2021 Reçu en préfecture le 10/12/2021 Affiché le ID : 077-277700019-20211210-ETAT_DEC-DE

Extrait de la délibération n°114-2021

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en son article R 421-16, 10 °, modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

VU la délibération n°69-2021 du 13 juillet 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a délégué un certain nombre de compétences au Bureau ;

CONSIDERANT qu'en janvier 2017, HABITAT 77 a acquis auprès de l'OPIEVOY 20 pavillons individuels à Vert-Saint-Denis ;

CONSIDERANT que, sur l'ensemble des pavillons, 19 bénéficient physiquement de garages attenants et qu'ils font partie intégrante des logements et ne peuvent être loués sans les pavillons en raison de leur configuration ;

CONSIDERANT qu'il s'agit de pièces qui donnent directement dans les pavillons et où sont installées les chaudières individuelles de chaque maison ;

CONSIDERANT que, lors de la saisie du patrimoine acquis dans le système de gestion (PIH), la création de modules spécifiques parkings a été réalisée avec des tarifications appliquées, parfois différentes, pour ces 19 pavillons alors que les surfaces totales créées des modules reprenaient déjà les éléments de facturations individuels pour les locataires ;

CONSIDERANT qu'il y a plus précisément 16 pavillons qui ont fait l'objet de création de lignes de facturations et 3 pavillons qui ont été créés sans ;

CONSIDERANT que, courant 2017, plusieurs locataires ont signalé ce dysfonctionnement et certains ont fait le choix de ne pas payer la somme correspondante depuis la reprise en gestion ce qui génère actuellement plusieurs situations en impayés qui ne peuvent être traitées ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : DE METTRE à 0 € le tarif des 16 modules parkings associés pour stopper les facturations indûment quittancées,

ARTICLE 2 : PROCEDE aux remboursements des 16 locataires présents en fonction des situations individuelles : la somme s'élève à 38 183.69 €. Les montants viendront pour certains d'entre eux annuler les dettes liées à l'absence de paiement de cette ligne de facturation ;

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

La séance est levée à 14 heures 25.

Le Président,

Denis JULLEMIER