

Melun, le 28 mars 2022,

### ÉTAT DES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 28 mars 2022

Le Conseil d'administration d'HABITAT 77, légalement convoqué, s'est réuni, **le lundi 28 mars 2022 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 (absente à compter du point 2-8),

Madame Véronique VEAU,

Monsieur Thierry CERRI,

Monsieur Xavier BARTOLI,

Madame Béatrice BOCH,

Monsieur Michel GONORD,

Madame Dominique LEBEGUE-AUFILS,

Monsieur Olivier DELMER,

Madame Chérifa BAALI CHERIF (absente à compter du point 4-1),

Monsieur Philippe PELLUET,

Madame Natacha GOUSSIES,

Monsieur Pierre HOUY,

Monsieur Philippe PLAISANCE (donne pouvoir à monsieur Pierre HOUY à compter du point 2-13),

Monsieur Jean MEPANDY,

Madame Sandrine SOSINSKI,

Madame Joëlle MORISETTI (donne pouvoir à madame Sylvie CHATEAU à compter du point 2-10),

Madame Sylvie CHATEAU,

Monsieur Roland DELATTRE.

### Etaient représentés les Administrateurs :

Monsieur Jean-Louis THIERIOT donne pouvoir à monsieur à monsieur Olivier DELMER, Monsieur François CHABERT donne pouvoir à monsieur à madame Béatrice BOCH, Monsieur Arthur Jorges BRAS donne pouvoir à monsieur à monsieur Michel GONORD, Madame Marie-Line PICHERY donne pouvoir à monsieur à monsieur Denis JULLEMIER,

#### Etait absent :

Monsieur Xavier BARTOLI,

#### Etait présent le représentant du Comité social et économique :

Monsieur Alex RAHLI,

#### A titre consultatif, étaient présents :

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général d'HABITAT 77 (points 1-1 et 1-4 à 4-4),

Madame Pauline VIGUIER, Directrice des Affaires Générales, de la Communication et de l'Innovation.

Monsieur David PONCET-BASTIDE, Directeur des Affaires Juridiques,

Monsieur Nicolas SICRE, Chargé de Mission et d'Etudes,

Madame Ingrid BERTIER, Secrétaire de séance,

Monsieur Christophe ARGOUD, Directeur des Ressources Internes (point 1-3)

Monsieur Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise d'ouvrage (points 2-1 à 2-13).

Monsieur André RASTOL, Référent Sûreté (points 2-7 et 4-1).

Madame Caroline GUIEBA, Directrice du Territoire Nord Seine-et-Marne (point 3-3), Madame Evelyne MENEZ, Directrice de la Clientèle (points 4-25 et 4-3),

Monsieur Bruno HOANG, Directeur des Administratif et Financier (point 4-4),

Madame Nadège BAPTISTA, Préfète déléguée pour l'égalité des chances (à compter du point 2-9), Madame Elisabeth LEBERT, représentante de la DDT,

Monsieur Maciré KOITA, Représentant de la DIHCS du Conseil Départemental,

Le Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix	23
délibérative Présents	18
Représenté(s)	4
Total	22

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 DE LA SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 DECEMBRE 2021	Adopté à l'unanimité

#### Extrait de la délibération n° 8-2022

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

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

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

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

Entendu le rapporteur,

### LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE, à l'unanimité,

ARTICLE 1 : APPROUVE le procès-verbal du Conseil d'Administration du 13 décembre 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
----------------------	-------	----------

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
1-2	Direction Générale	PART VARIABLE DE REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL POUR L'ANNEE 2021	Adopté à la majorité des voix (20 POUR, 2 abstentions : madame Sylvie CHATEAU, monsieur Roland DELATTRE)

Extrait de la délibération n° 9-2022

**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 la Construction et de l'Habitation en son article R 421-20 relatif à la rémunération du Directeur général d'un Office public de l'Habitat, modifié par Décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux directeurs généraux des offices publics de l'habitat ;

**VU** la délibération n°94 - 2017 du 20 décembre 2017, par laquelle le Conseil d'Administration a approuvé la nomination de Monsieur Paul GIBERT en qualité de Directeur général d'HABITAT 77, à compter du 21 décembre 2017 ;

**VU** le contrat conclu entre HABITAT 77 et le Directeur général ;

**CONSIDERANT** que ce contrat d'engagement du Directeur général stipule une part variable de rémunération pouvant aller jusqu'à 10% du montant de la part forfaitaire de rémunération prévue à l'article 3.1 dudit contrat, ceci conformément aux critères définis par l'article R 421-20 du Code de la Construction et de l'Habitation,

**VU** la délibération n° 23-2021 du Conseil d'Administration en date du 22 mars 2021 validant les objectifs et indicateurs de la part variable du Directeur général pour l'année 2021 ;

CONSIDERANT les objectifs et indicateurs fixés et les précisions fournies, savoir :

- Objectif 1 : Améliorer la satisfaction de nos locataires : répondre à toutes les sollicitations en moins de 5 jours ouvrés ;
  - **Indicateur :** 100% de réponses d'attentes (indiquant un délai) ou définitives 5 jours après la réception des sollicitations ;
- Objectif 2 : Préciser la stratégie patrimoniale dans le respect des capacités financière de l'Office : Préparer un projet de Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2ème génération pour la période 2020-2026 d'Habitat 77 ;
  - Indicateur : Présenter aux partenaires signataires (Etat / EPCI) et aux OPH de la SAC une CUS mise à jour après l'avoir fait accepter par le Conseil d'Administration ;
- **Objectif 3 : Réduire le niveau des loyers impayés :** Atteindre 100% de taux de recouvrement au 31/12/2021 ;
  - Indicateur : Taux de recouvrement = Loyers + Charges recouvrés en 2021 sur Loyers + Charges facturés en 2021 ;
- **Objectif 4 : Réduire le taux de vacance locative :** Atteindre le niveau de 2,5% de vacance des logements en exploitation en 2021 / contre 3,4% en 2020 ;
  - Indicateur : Atteindre le niveau de 2,5% de vacance des logements en exploitation en 2021 / contre 3.4% en 2020 :
- Objectif 5 : Réussir la modernisation Habitat77 : Faire baisse le taux d'absentéisme des salariés ;
  - Indicateur : Faire baisse le taux d'absentéisme (Nombre de salariés en accidents du travail ou arrêts maladie sur nombre de salariés (14,9% en 2020) à 10%.

#### **CONSIDERANT** que les objectifs sont atteints comme suit :

- Objectif 1 à 61 %;
- Objectif 2 à 100 % ;
- Objectif 3 à 98 %;

- Objectif 4 à 74 %;
- Objectif 5 à 69 %;

**CONSIDERANT** que le rapport remis aux membres du Conseil intègre la description et le mode de calcul permettant de déterminer un taux global de réussite à appliquer pour la détermination de la part variable du salaire du Directeur général au titre de l'année 2021 ;

**VU** la proposition du Président du Conseil d'Administration de fixer l'atteinte à 80% des objectifs et par voie de conséquence de valider le calcul de la part variable de la rémunération du Directeur général au titre de l'année 2021 à (80% x 10%) soit 8% de sa part fixe annuelle de rémunération 2021;

Entendu le rapporteur,

# LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE, A LA MAJORITE DES VOIX (20 POUR, 2 ABSTENTIONS : madame Sylvie CHATEAU, monsieur Roland DELATTRE)

<u>ARTICLE 1</u>: APPROUVE l'atteinte à 80% des objectifs et par voie de conséquence de valider le calcul de la part variable de la rémunération du Directeur général au titre de l'année 2021 à (80% x 10%) soit 8% de sa part fixe annuelle de rémunération 2021;

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

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

\*\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
1-3 Pour information		MISE EN PLACE DE MESURES PROPRES A REDUIRE L'ABSENTEISME DES COLLABORATEURS	Sans vote

\*\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
1-4		PART VARIABLE DE REMUNERATION – NOTIFICATION DES OBJECTIFS ET INDICATEURS POUR L'ANNE 2022	Adopté à l'unanimité

### Extrait de la délibération n° 10-2022

**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 la Construction et de l'Habitation en son article R 421-20 relatif à la rémunération du Directeur général d'un Office public de l'Habitat, modifié par Décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux directeurs généraux des offices publics de l'habitat ;

**VU** la délibération n° 94 - 2017 du Conseil d'Administration en date du 20 décembre 2017, approuvant la nomination de Monsieur Paul GIBERT en qualité de Directeur Général de HABITAT 77, à compter du 21 décembre 2017,

**VU** le contrat conclu entre HABITAT 77 et le Directeur général ;

**CONSIDERANT** que ce contrat d'engagement du Directeur Général stipule une part variable de rémunération pouvant aller jusqu'à 10% du montant de la part forfaitaire de rémunération prévue à l'article 3.1 dudit contrat ;

CONSIDERANT les indicateurs et objectifs, au titre de l'année 2022, ci-après :

Critères (contrat de travail)	Objectifs 2022	Indicateurs
Objectif 1 : Améliorer la satisfaction de nos locataires	Répondre à toutes les sollicitations en moins de 5 jours ouvrés.	100% de réponses d'attentes (indiquant un délai) ou définitives 5 jours après la réception des sollicitations
<b>Objectif 2</b> : Rechercher des alliances stratégiques pour HABITAT 77	Etudier conformément aux délibérations N° CD-2022/02/04-4/01 du 4 février 2022 du Conseil Départemental de Seine et Marne et N°119-2021 du 13 décembre 2021 du CA HABITAT 77 l'opportunité de transformer HABITAT 77 en Société d'Economie Mixte Immobilière (SEM)	Présenter avant la fin de l'année 2022 un rapport au CA d'HABITAT 77 évoquant les avantages et inconvénients, les risques et les atouts de ce type de transformation de notre OPH en SEM. Présenter une méthodologie et un calendrier au cas où le CA de Habitat 77 souhaiterait se lancer dans ce projet.
Objectif 3: Optimiser la gestion locative: réduire les niveaux des loyers impayés et de la vacance locative	- Atteindre 100% de taux de recouvrement au 31/12/2022 - Atteindre le niveau de 2,5% de vacance des logements en exploitation en 2022 / contre 3,4% en 2021	<ul> <li>Taux de recouvrement = Loyers</li> <li>+ Charges recouvrés en 2022 sur Loyers + Charges facturés en 2022</li> <li>- Taux de vacance des logements</li> <li>= Comparaison du nombre de logements vacants fin décembre 2022 au nombre de logements en exploitation à la même date</li> </ul>
Objectif 4 : Sécuriser et améliorer la performance du pilotage financier d'HABITAT 77	Mettre en place un dispositif de contrôle interne permettant d'une part de garantir la fiabilité des états réglementaires déclarés sur Harmonia, en particulier la qualité des fiches de situation financières et comptables ou encore la qualité de la répartition comptable des dépenses d'entretien récupérables et non récupérables et d'autre part d'optimiser la gestion financière de l'organisme en respectant les délais de règlement des fournisseurs et en améliorant le niveau de trésorerie très bas d'HABITAT 77.	Un projet global d'amélioration du contrôle interne de la production de données financières, de sécurisation de la gestion de la trésorerie d'Habitat 77 et d'optimisation de sa gestion financière sera proposé, au cours de l'année 2022, à l'appréciation des administrateurs HABITAT 77 en Conseil d'Administration. Il comportera notamment un processus de circularisation entre le service des charges et la comptabilité et prendra en compte les principes de séparation de tâches pour renforcer le contrôle des données transmises aux tiers
<b>Objectif 5</b> : Réussir la modernisation Habitat77	Faire baisser le taux d'absentéisme des salariés pour atteindre 10 % d'absentéisme en moyenne en 2022.	Faire baisser le taux d'absentéisme (Nb d'équivalents salariés en AT ou AM sur l'année sur Nb d'équivalents salariés présents sur l'année (14,4% en 2021) à 10%

Entendu le rapporteur,

<u>ARTICLE 1</u>: APPROUVE les objectifs et indicateurs ci-dessus, afin de les comparer avec les indicateurs réellement constatés au titre de l'année 2022, cette comparaison permettra ainsi de déterminer si les objectifs assignés au Directeur général sont atteints ;

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		REHABILITATION ET RESIDENTIALISATION DE LA RESIDENCE BEAUREGARD A MELUN (PROGRAMME 42) SIS 1 – 26 SQUARE BEAUREGARD – 252 LOGEMENTS	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 11-2022

**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° 23-2019 en date du 18 mars 2019 du Conseil d'Administration acceptant le programme de renouvellement urbain des Hauts de Melun et validant la démolition de 431 logements et la réhabilitation thermique et résidentialisation de 520 logements, sous réserve de l'accord de l'ANRU, de la CGLLS et de la Caisse des Dépôts et Consignation ;

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

**CONSIDERANT** que la réhabilitation et la résidentialisation de la résidence Beauregard (programme 42) s'inscrivent dans le programme NPNRU de la ville de Melun et sont programmées dans le PSP avec un ordre de service travaux fin 2022 ;

**CONSIDERANT** que ce programme, situé à proximité du rond-point de l'Europe, se compose de deux tranches comprenant respectivement 234 logements livrés en 1964 et 18 logements réalisés en surélévation lors de la précédente réhabilitation de la résidence en 1994;

**CONSIDERANT** que la réhabilitation énergétique de ces bâtiments à usage de logements sociaux contribuera à l'amélioration du confort et de la sécurité des habitants, d'une part, et que la résidentialisation contribuera à donner à cet ensemble immobilier une nouvelle identité visuelle et fonctionnelle parfaitement intégrée à son environnement et à l'image du quartier pour le rendre plus attractif, d'autre part ;

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

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

### **CONSIDERANT** que les travaux porteront sur :

- La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur (atteinte de la meilleure note de performance

thermique);

- Le remplacement des menuiseries extérieures si nécessaire ;
- La mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée;
- L'isolation des planchers bas et des toitures si nécessaire ;
- L'amélioration de la production d'eau chaude (avec centralisation de celle-ci si nécessaire) ;
- La mise en sécurité électrique des logements et le remplacement des robinets à obturation automatique intégrée (ROAI) gaz ;
- La mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs ;
- La réfection des parties communes et la mise aux normes des installations électriques ;
- La condamnation des conduits et des pelles vide-ordure ;
- Le remplacement des portes palières ;
- La création d'une nouvelle loge gardien et d'un local d'entretien ;
- La résidentialisation du site : traitement paysager des espaces verts, réfection de la voirie et de l'éclairage, traitement des ordures ménagères et du tri sélectif, création de nouvelles places de stationnement et aménagement de nouveaux cheminements piétons et voitures ;

**CONSIDERANT** que l'opération sera labellisée « HPE Rénovation » à minima, afin de répondre aux exigences de l'ANRU ;

**CONSIDERANT** que la présente réhabilitation énergétique/résidentialisation a été validée dans le Plan Stratégique de Patrimoine pour un montant global de 9 513 000 euros TTC ;

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

**CONSIDERANT** que cette opération est susceptible d'être cofinancée par le fonds FEDER dans la mesure où la réalisation de travaux liés à la rénovation thermique s'inscrit dans les priorités du Programme Opérationnel Régional (POR) 2021-2027 FEDER-FSE de l'Île de France et du bassin de Seine ;

Entendu le rapporteur,

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

<u>ARTICLE 1</u> : APPROUVE le programme de réhabilitation énergétique/résidentialisation concernant les 252 logements de la résidence Beauregard à Melun :

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

**ARTICLE 3: VALIDE** les deux plans de financement.

<u>ARTICLE 4</u>: 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 <a href="https://www.telerecours.fr">www.telerecours.fr</a>

\*\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-2	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	DEMOLITION DE LA TOUR DE LORIENT A MELUN (PROGRAMME 13 TRANCHE 5) SIS 13 SQUARE LORIENT- 112 LOGEMENTS REHABILITATION ET RESIDENTIALISATION DES RESIDENCES LORIENT A MELUN (PROGRAMME 13 TRANCHE 4) SIS 1 – 12 SQUARE LORIENT – 208 LOGEMENTS	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 12-2022

**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° 23-2019 du Conseil d'Administration du 18 mars 2019, acceptant le programme de renouvellement urbain des Hauts de Melun prévoyant la démolition de 112 logements, la réhabilitation thermique ainsi que leur résidentialisation des 208 logements sis 1-12 Square de Lorient, sous réserve de l'accord de l'ANRU formalisé par la signature de la convention prévue en 2022, de la CGLLS et de la Caisse des Dépôts et Consignation ;

**VU** la délibération n° 98-2020 du Conseil d'Administration du 14 décembre 2020, validant les grandes orientations stratégiques du patrimoine pour la période 2021 – 2030 et a adopté la mise à jour du plan stratégique du patrimoine (PSP) d'HABITAT 77 ;

**CONSIDERANT** que la réhabilitation et la résidentialisation des Résidences Square de Lorient - Equerre LORIENT (programme 13- Tranche 4 – sis 1-12 Square de Lorient) et la démolition de la Tour de Lorient (programme 13-tranche 5 – sis 13 Square de Lorient) s'inscrivent dans le programme NPNRU de la ville de Melun et dans le PSP avec un ordre de service travaux prévisionnel en 2023 ;

**CONSIDERANT** que ce programme, situé à proximité du rond-point de l'Europe, se compose de deux tranches comprenant respectivement 208 logements – Equerre LORIENT- livrés en 1964 et 112 logements -Tour de LORIENT - livrés en 1965 ;

**CONSIDERANT** que la réhabilitation énergétique de ces bâtiments à usage de logements sociaux contribuera à l'amélioration du confort et de la sécurité des habitants ;

**CONSIDERANT** que la résidentialisation contribuera à donner à cet ensemble immobilier une nouvelle identité visuelle et fonctionnelle parfaitement intégrée à son environnement et à l'image du quartier pour le rendre plus attractif ;

**CONSIDERANT** que l'enquête sociale a démontré une réelle fragilité des locataires du 13 Square de Lorient, et qu'HABITAT 77, avec l'appui de la Ville, a débuté la reconstitution de son offre locative avant la démolition, et qu'il reste à ce jour, 67 ménages à reloger;

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

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

#### **CONSIDERANT** que les travaux porteront sur :

- La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur (objectif d'atteindre la classification DPE C à minima) ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures si nécessaire ;
- La mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée ;

- L'isolation des planchers bas et des toitures si nécessaire ;
- L'amélioration de la production d'eau chaude (mise en place éventuelle d'ECS collective suivant étude thermique) ;
- La mise en sécurité électrique des logements et le remplacement des robinets à obturation automatique intégrée (ROAI) gaz ;
- La mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs :
- La réfection des parties communes et la mise aux normes de leurs installations électriques ;
- La condamnation des conduits et des pelles vide-ordure ;
- Le remplacement des portes palières si nécessaire ;

CONSIDERANT que l'opération sera labellisée « HPE Rénovation » à minima, afin de répondre aux exigences de l'ANRU ;

CONSIDERANT que la résidentialisation du site traitera les aménagements suivants :

- Le traitement paysager des espaces verts ;
- La réfection de la voirie et de l'éclairage ;
- Le traitement des ordures ménagères et du tri sélectif;
- La création de nouvelles places de stationnement ;
- L'aménagement de nouveaux cheminements piétons et voitures ;

### CONSIDERANT les modalités de financement, savoir :

Pour la démolition :

La démolition a été validée par le projet NPNRU de Melun pour un montant de travaux de 1 789 793 € TTC maîtrise d'œuvre comprise.

Cette opération a été subventionnée à hauteur de 4 552 701 €.

Le bilan prévisionnel fait apparaître un résultat cumulé de 1 930 797 € environ ;

- Pour la réhabilitation et résidentialisation :

La réhabilitation thermique / résidentialisation a été validée dans le Plan Stratégique de Patrimoine pour un montant global de 8 000 000 euros TTC.

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

Cette opération est susceptible d'être cofinancée par le fonds FEDER dans la mesure où la réalisation de travaux liés à la rénovation thermique s'inscrit dans les priorités du Programme Opérationnel Régional (POR) 2021-2027 FEDER-FSE de l'Île de France et du bassin de Seine ;

Entendu le rapporteur,

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

<u>ARTICLE 1</u>: AUTORISE la démolition des 112 logements de la Tour de Lorient à Melun (13 Square de Lorient);

<u>ARTICLE 2</u>: AUTORISE la réalisation de la réhabilitation thermique/résidentialisation concernant les 208 logements de la Résidence Lorient à Melun (dit Equerre de Lorient sis 1 à 12 Square de Lorient);

<u>ARTICLE 3</u>: AUTORISE le Directeur Général ou toute personne ayant délégation à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers afférents à cette opération de réhabilitation/résidentialisation ;

ARTICLE 4: VALIDE les deux plans de financement.

<u>ARTICLE 5</u>: 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 <a href="https://www.telerecours.fr">www.telerecours.fr</a>

\*\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-3		REHABILITATION ENERGETIQUE DE 24 LOGEMENTS A BOISSISE LE ROI (PROGRAMME 47 T2 et T4) SIS 1 ET 3 RUE DU STADE (10 LOGEMENTS) ET 11- 13-15 RUE DE FARONVILLE (14 LOGEMENTS)	

### Extrait de la délibération n° 13-2022

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

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

**CONSIDERANT** que la réhabilitation thermique du programme 47 T2 et T4 à Boissise-le-Roi y est inscrite avec un ordre de service travaux programmé en 2024 ;

**CONSIDERANT** que le programme est constitué de deux tranches de logements collectifs : la tranche 2 comprend 10 logements dont 4 T2 et 6 T3, et la tranche 4 comprend14 logements dont 7 T2 et 7 T3.

**CONSIDERANT** que cette résidence est située en pleine zone pavillonnaire, et que la Commune de Boissise-le-Roi est longée par la Seine et desservie par la SNCF;

**CONSIDERANT** que la réhabilitation énergétique de ces bâtiments à usage de logements sociaux contribuera à l'amélioration de la sécurité et au confort des habitants ;

**CONSIDERANT** qu'elle donnera à cet ensemble immobilier une nouvelle identité visuelle et fonctionnelle parfaitement intégrée à son environnement et à l'image du quartier pour le rendre plus attractif, en redonnant de la valeur aux immeubles et en inversant la spirale de la dépréciation ;

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

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

### **CONSIDERANT** que les travaux porteront sur :

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

**CONSIDERANT** que la présente réhabilitation a été estimée pour un montant global de 768 000 euros TTC ;

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

CONSIDERANT que cette opération de réhabilitation thermique fera éventuellement l'objet d'une demande

de subvention européenne (Fonds FEDER – Fonds Européen de Développement Régional). Elle est susceptible de recevoir un cofinancement du Fonds FEDER dans la mesure où elle s'inscrit dans le Programme Opérationnel Régional (POR) FEDER-FSE de l'Île de France et du bassin de Seine ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE ce programme de réhabilitation énergétique concernant les 24 logements ;

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

ARTICLE 3: VALIDE les plans de financement ;

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

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

\*\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-4	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	REHABILITATION ENERGETIQUE DE 36 LOGEMENTS A DAMMARTIN EN GOELE (PROGRAMME 401) SIS 6 – 8A – 8B – 8C ET 10 RUE DE MONTAIGNE	

### Extrait de la délibération n° 14-2022

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

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

**CONSIDERANT** que la réhabilitation thermique du programme 401 à Dammartin-en-Goële y est inscrite avec un ordre de service travaux programmé en 2024 ;

**CONSIDERANT** que ce programme se compose de 36 logements et 1 loge gardien, dont 21 T1, 13 T2 et 2 T3;

**CONSIDERANT** que cette résidence est située en pleine zone pavillonnaire, proche des collèges. Dammartin-en-Goële est desservie par la SNCF, idéalement située à moins de 15 minutes de l'Aéroport Paris Charles-de-Gaulle, à 30 minutes de Marne-la-Vallée et 30 mn aux portes du nord de Paris ;

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

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

- De créer, à l'occasion de la réhabilitation du site, une accessibilité, un confort locatif, une modernité, des services aux locataires et une sécurisation de l'emprise ;

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

### **CONSIDERANT** que les travaux porteront sur :

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

**CONSIDERANT** que la présente réhabilitation a été estimée pour un montant global de 1 152 000 euros TTC ;

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

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

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE ce programme de réhabilitation énergétique concernant les 36 logements ;

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

ARTICLE 3: VALIDE les plans de financement ;

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

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

\*\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-5		REHABILITATION ENERGETIQUE DE 57 LOGEMENTS A SAVIGNY-LE-TEMPLE (PROGRAMME 373) SIS 55-57-59-61 et 63 AVENUE ZEPHIRIN CAMELINAT	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 15-2022

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

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

**CONSIDERANT** que la réhabilitation thermique du programme 373 à Savigny le Temple y est inscrite avec un ordre de service travaux programmé en 2024 ;

**CONSIDERANT** que ce programme se compose de 57 logements dont 3 T1 – 15 T2 – 24 T3 – 8 T4 – 5 T5 et 2 T6 ;

CONSIDERANT que cette résidence est située en centre-ville, proche des Ecoles, commerces et de la Gare SNCF :

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

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

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

### **CONSIDERANT** que les travaux porteront sur :

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

**CONSIDERANT** que la présente réhabilitation a été estimée pour un montant global de 1 824 000 euros TTC ;

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

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

Entendu le rapporteur,

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

<u>ARTICLE 1</u>: APPROUVE ce programme de réhabilitation énergétique concernant les 57 logements ; <u>ARTICLE 2</u>: AUTORISE son Directeur Général ou toute personne ayant délégation à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers afférents à cette opération de réhabilitation : ARTICLE 3: VALIDE les plans de financement;

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

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

\*\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
	Maîtrise d'Ouvrage	REHABILITATION ENERGETIQUE DE LA RESIDENCE DES PÊCHEURS A VAIRES- SUR-MARNE (PROGRAMME 35) SIS 13 A 51 RUE DES PÊCHEURS – 220 LOGEMENTS	

Extrait de la délibération n° 16-2022

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

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

**CONSIDERANT** que la réhabilitation thermique du programme 35 à Vaires-sur-Marne y est inscrite avec un ordre de service travaux programmé en 2024 ;

CONSIDERANT que ce programme situé rue des Pêcheurs comprend 220 logements, livrés au début des années 60 est prévu en deux tranches : la tranche 1 comprend 179 logements et la tranche 2 41 logements ;

**CONSIDERANT** que cette résidence située à proximité de groupes scolaires et de la résidence Paul Algis nouvellement réhabilitée, s'inscrit dans un environnement paysagé valorisé ;

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

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

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

#### **CONSIDERANT** que les travaux porteront sur :

- La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur (atteinte de la meilleure note de performance thermique) ;
- La réhabilitation des toitures terrasses (isolation) ;
- Le remplacement éventuel des appareillages, ventilation mécanique contrôlée, y compris leurs réseaux en vue d'atteindre l'étiquette thermique retenue ;

- La mise aux normes des installations électriques des parties communes (caves, sous-stations, porches);
- Le remplacement des menuiseries extérieures ;

**CONSIDERANT** que la présente réhabilitation a été estimée pour un montant global de 7 040 000 euros TTC, et que ce coût global comprend les honoraires des diagnostics obligatoires, de la maîtrise d'œuvre, de la mission ordonnancement, pilotage et coordination, de la coordination de la sécurité et de la protection de la santé, du bureau de contrôle et les assurances afférentes au projet ;

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

Entendu le rapporteur,

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

<u>ARTICLE 1</u>: APPROUVE ce programme de réhabilitation énergétique concernant les 220 logements ; ARTICLE 2: AUTORISE son Directeur Général ou toute personne ayant délégation à lancer ce

programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers afférents à cette opération de réhabilitation ;

ARTICLE 3: VALIDE les plans de financement.

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

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

\*\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-7	ACCOUNT OF THE PARTY OF THE PAR	PROPOSITION DE CONVENTION TRIPARTITE DE VIDEOPROTECTION ENTRE LA PREFECTURE – HABITAT 77 ET LA VILLE DE MELUN	Adopté à l'unanimité

#### Extrait de la délibération n° 17-2022

**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 la sécurité intérieure, en son article L 272-2, créé par l'Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 ;

**CONSIDERANT** que, dans le cadre du dispositif de vidéoprotection de 10 caméras installées par HABITAT 77 en 2019 (286 000 euros TTC) dans le quartier de Montaigu à Melun, un projet de convention a été établi afin d'entériner le processus de renvoi et d'exploitation des images vers le Centre de Supervision Urbaine (CSU) de la Ville de Melun installé dans les locaux de la police municipale ;

**CONSIDERANT** que ce projet de convention tripartite entre la Préfecture de Seine-et-Marne, HABITAT 77 et la vile de Melun, a été freiné à de nombreuses reprises sur le plan administratif et a fait l'objet de la part des services de la préfecture de modifications puis d'un nouveau modèle de convention imposé en septembre 2021 ;

CONSIDERANT que la présente convention a pour objet de définir les conditions de transmission vers les forces de sécurité, des images prises dans les parties communes des immeubles qui font l'objet du dispositif de 10 caméras de vidéoprotection installées dans le quartier de Montaigu à Melun, qu'elle précise les lieux d'emplacement des caméras, les buts et objectifs de l'installation de ce dispositif, en précise les modalités et les personnes responsables de son fonctionnement et de son exploitation;

**CONSIDERANT** que, s'agissant d'un domaine touchant au respect des libertés individuelles, des conditions de forme doivent être strictement respectées comme les angles de vues des images sur des parties privatives, l'information des personnes qui entrent dans le périmètre vidéoprotégé par des panonceaux explicites, et la durée de conservation des images ;

CONSIDERANT que les modalités techniques d'enregistrement, de transmission des images ainsi que les différents travaux réalisés et la nécessité d'en assurer un entretien sur la durée sont également définis et convenus ;

**CONSIDERANT** qu'aujourd'hui, après plusieurs propositions examinées par les services de la préfecture et par la commission départementale de la vidéoprotection, le projet de convention ci-annexé a été validé par l'autorité administrative et par la commission départementale de la vidéoprotection le 17 janvier 2022 et peut ainsi être signé par les parties dans les semaines ou mois à venir.

**CONSIDERANT** que, côté ville de Melun, le premier projet avait été validé en Conseil Municipal et a fait l'objet d'un arrêté de validation en 2019 dont HABITAT 77 possède la copie ; que toutefois, en raison de quelques changements de fond et de forme qui ont été apportés, l'Office a suggéré au Chef de la police municipale de proposer une nouvelle validation de ce projet en Conseil Municipal et que cette formalité administrative serait en cours de réalisation ;

CONSIDERANT qu'en complément de ce premier dispositif, un deuxième dispositif de vidéoprotection, de deux caméras sera prochainement installé dans le quartier de l'Almont, une caméra au 17 avenue Maréchal Juin et une caméra au 58 boulevard de l'Almont; ce deuxième dispositif a d'ores et déjà été validé par la préfecture qui a autorisé l'Office à le mettre en œuvre par arrêté préfectoral. Il sera prochainement installé. Les images de ce dispositif seront déportées également vers le CSU de la Police Municipale. Par conséquent, ce nouveau dispositif fera l'objet d'un avenant à la présente convention dans quelques mois ;

**CONSIDERANT** qu'au regard de l'intérêt stratégique de la mise en œuvre de dispositifs de vidéoprotection pour mieux assurer la tranquillité résidentielle et lutter contre les incivilités par cet aspect préventif de la sûreté, la Direction de la maîtrise d'ouvrage donne un avis favorable à la validation de cette convention tripartite entre l'Etat, la ville et le bailleur ;

VU le projet de convention ci-annexé ;

Entendu le rapporteur,

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

<u>ARTICLE 1</u>: APPROUVE cette proposition de convention tripartite de vidéoprotection du quartier de Montaigu à Melun, en vue de sa signature par le Directeur Général lors d'une réunion collégiale qui sera organisée dans les semaines ou mois à venir ;

<u>ARTICLE 2</u>: APPROUVE le principe d'un avenant à cette convention qui sera réalisé pour le dispositif complémentaire à venir de deux caméras au quartier de l'Almont à Melun ;

<u>ARTICLE 3</u>: AUTORISE son Directeur Général ou toute personne ayant délégation à autoriser les travaux d'installation et à signer les documents juridiques et financiers afférents à ceux-ci;

ARTICLE 4: VALIDE et approuve la signature de la convention tripartite ;

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

\*\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-8	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	Décision d'abandon du projet de 6 logements locatifs sociaux, au 120 rue du général Leclerc à Brie-Comte-Robert	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 18-2022

**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°46-2012 du Bureau du Conseil d'Administration du 3 septembre 2012 autorisant d'une part la signature d'un bail à construction, à titre gratuit, sur une durée d'au moins 50 ans, et d'autre part, validant le programme de création de 6 logements sociaux ;

**CONSIDERANT** que le cabinet Gaia Architectures a été notifié pour la mission de maitrise d'œuvre le 29 mai 2013 ;

CONSIDERANT que la promesse de bail à construction a été signée le 26 juillet 2013 ;

CONSIDERANT que la mission de maitrise d'œuvre s'est arrêtée à la phase Avant-Projet Définitif (APD) ;

**CONSIDERANT** les conditions suspensives prévoyant à l'article IV de la promesse du bail à construction fixent une date limite de dépôt de permis de construire au 30 juin 2014 ;

CONSIDERANT que ce permis de construire n'a pas été déposé avant cette date ;

**CONSIDERANT** que, le délai de réalisation de la promesse prévu en son article III a expiré le 15 décembre 2014 et que la promesse est donc devenue caduque ;

**CONSIDERANT** que le montant global des dépenses réalisées au titre du projet s'élève à 30 942,35 € TTC et qu'elles concernent des opérations préparatoires et ont été engagées et payées entre 2012 et 2014, comme suit :

2012 :	
- Reproduction de plans :	750,00€
<ul> <li>Provision TVA LASM :</li> </ul>	52,50 €
2013 :	
- Etude de sol :	4 000,00 €
<ul> <li>Missions CSPS :</li> </ul>	700,00 €
<ul> <li>Missions MOE :</li> </ul>	17 349,79 €
<ul> <li>Certification CERQUAL :</li> </ul>	954,75 €
<ul> <li>Impression de plans :</li> </ul>	39,70 €
<ul> <li>Provision TVA LASM :</li> </ul>	1 308,68 €
2014 :	
<ul> <li>Missions MOE :</li> </ul>	4 382,90 €
<ul> <li>Provision TVA LASM :</li> </ul>	241,06 €
2018 :	
- Provision TVA LASM :	1 162,97€
Soit	30 942.35 €

**CONSIDERANT** que, depuis 2013, aucune dépense supplémentaire n'a été ajoutée à celles-ci et le dossier n'a pas abouti ;

Entendu le rapporteur,

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

<u>ARTICLE 1</u>: ABANDONNE le projet de construction de 6 logements locatifs sociaux, au 120 rue du Général Leclerc à Brie-Comte-Robert ;

ARTICLE 2 : AUTORISE la résiliation du marché de maitrise d'œuvre ;

ARTICLE 3 : AUTORISE le Directeur Général ou toute personne ayant délégation de signature, à signer les actes juridiques et financiers afférents 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	Décision
2-9		PROJET DE DEMOLITION DE 195 LOGEMENTS DE LA RESIDENCE DU PARC A MOISSY-CRAMAYEL (PROGRAMME 18), DANS LE CADRE DU NPNRU DE LA VILLE DE MOISSY- CRAMAYEL	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 19-2022

**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 du Conseil d'Administration, approuvant 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 Conseil d'Administration du 26 mars 2018, acceptant le programme de démolition des 195 logements dans le cadre du NPNRU de la ville de Moissy-Cramayel et donnant son accord sur les opérations de reconstitution fléchées ;

**VU** la délibération n°120-2021 du 13 décembre 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé la signature de la convention NPNRU de Moissy-Cramayel et a validé les éléments financiers du NPNRU de Moissy-Cramayel, ainsi que la reconstitution de l'offre sur la commune de Moissy-Cramayel et Combs-la-Ville :

**CONSIDERANT** que les administrateurs ont demandé d'affiner le chiffrage de la démolition et de flécher les opérations de la reconstitution afin de respecter le « 1 pour 1 » ;

**CONSIDERANT** que, le 18 mars 2019, le Comité d'Engagement du projet de renouvellement urbain a validé les différents programmes présentés, notamment la démolition des 195 logements, Résidence du Parc à Moissy-Cramayel. Il a également donné son accord pour un démarrage anticipé des opérations d'HABITAT 77 en attendant la signature de la convention ANRU;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 a donc fait réaliser l'enquête sociale des 181 familles concernées par la démolition de leur logement dès avril 2019 et a présenté son dossier d'intention de démolir (DID) à la DDT de Seine-et-Marne en octobre 2020 et que le préfet de Seine-et-Marne nous a confirmé la prise en considération de la démolition en date du 28 octobre 2020 ;

**CONSIDERANT** que six opérations ont été visées et acceptées par le Conseil d'Administration, par délibération du 13 décembre 2021 susvisée, savoir :

- Construction en VEFA de 30 logements auprès du promoteur ALTARIA-COGEDIM à Moissy-Cramayel;
- Construction en VEFA de 21 logements auprès du promoteur CAPELLI à Moissy-Cramayel;
- Construction en VEFA de 30 logements auprès du promoteur ARTENOVA à Moissy-Cramayel;
- Construction en VEFA de 14 logements auprès du promoteur PITCH PROMOTION à Combs-la-Ville ;
- Construction en VEFA de 30 logements auprès du promoteur PITCH PROMOTION à Moissy-Cramayel;
- Construction en VEFA de 44 logements auprès du promoteur BOUYGUES à Moissy-Cramayel;
- Reconstitution de 26 logements par I3F;

**CONSIDERANT** que la résidence du parc a été construite en 1958 pour les ouvriers de la SNECMA et qu'HABITAT 77 a fait l'acquisition de ce patrimoine dans les années 80 pour y reloger les habitants ;

**CONSIDERANT** que la résidence est composée de 4 bâtiments en R+4, sans ascenseur, et de 15 cages d'escaliers, situés aux adresses suivantes :

BATIMENT A: 159 – 179 rue des Marronniers BATIMENT B: 45-63-101-121 rue des Marronniers

BATIMENT C: 33 - 43 Avenue Jean Jaurès

BATIMENT D: 28-60-70-90-100-126-136 rue du parc

### CONSIDERANT que la résidence compte au total 195 logements allant du type 2 au type 5 :

Typologie	T2	Т3	T4	<b>T</b> 5
Nombre logements	10	92	83	10
Surface moyenne m²	42	54	65	79

**CONSIDERANT** que le projet de démolition des 195 logements de la Résidence du Parc s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain et d'aménagement du quartier Centre-ville – Lugny ; qu'il doit contribuer à la « couture spatiale et sociale » du sud et du nord de la ville de Moissy-Cramayel, en offrant aux habitants actuels et futurs des espaces de qualité urbaine, des logements et des commerces de proximité attractifs, et des espaces publics accessibles pour tous et sécurisés et qu'il s'agit notamment de relier cette partie de la ville aux autres quartiers et espaces verts par un meilleur séquençage des axes principaux ;

**CONSIDERANT** que l'enquête sociale a démontré une véritable fragilité du peuplement, la résidence connaît un réel manque d'attractivité ;

**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, qu'au 24 février 2022, il restait 116 ménages à reloger dans la résidence du Parc;

**CONSIDERANT** que la présente démolition a été validée par le projet NPNRU de Moissy Cramayel pour un montant de travaux de 2 332 315 € TTC, maîtrise d'œuvre comprise, que cette opération a été subventionnée à hauteur de 4 552 701 € :

**CONSIDERANT** que la valorisation foncière après démolition est estimée à 3 259 828 € correspondant à l'avis du comité d'engagement de l'ANRU en date du 27 septembre 2021 qui considère qu'HABITAT 77, propriétaire d'un terrain de 12 423 m2, dispose, hors contreparties Action Logement, de 11 726 m2 de surfaces de plancher futures vendues à un prix de 278€/m2;

**CONSIDERANT** que la démolition est envisagée en 2024 et la cession du terrain en 2025, le résultat cumulé est estimé à 5 000 000 euros en tenant compte de la vacance prévisible et du remboursement des emprunts encours au 1<sup>er</sup> janvier 2022 ;

**CONSIDERANT** le planning prévisionnel suivant :

- Désignation maîtrise d'œuvre démolition (4er trimestre 2022);
- Relogement des 137 ménages en cours (3ème trimestre 2023) ;
- Diagnostic amiante avant travaux (2022 2023);
- Consultation des entreprises de démolition (3ème trimestre 2023);
- Travaux de déconstruction (1er trimestre 2024);
- Cession du terrain (prévisionnel au 1er trimestre 2025);

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE la démolition des 195 logements de la Cité du Parc à Moissy Cramayel ;

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

ARTICLE 3: VALIDE le plan de financement ;

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

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

\*\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-10	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	RACHAT DE L'IMMEUBLE SIS 9 IMPASSE DE L'AULNAY A VAIRES-SUR- MARNE	Adopté à la majorité des voix 19 POUR 2 ABSTENTIONS (monsieur Philippe PLAISANCE, monsieur Pierre HOUY)

### Extrait de la délibération n° 20-2022

**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 la commune de Vaires-sur-Marne, située dans le territoire Paris Vallée de la Marne à 22 km à l'est de Paris, et à 20 minutes en train de la gare de l'Est, compte environ 13 739 habitants ;

**CONSIDERANT** que le projet porte sur l'acquisition – amélioration d'un immeuble collectif situé 9 Impasse de l'Aulnay à Vaires-sur-Marne à proximité immédiate de la gare, des écoles et du Carrefour Market, cet immeuble appartient à la Mairie de Vaires-sur-Marne ;

**CONSIDERANT** que l'immeuble est composé de 5 logements de type T4 de 81,20m2 de SHAB, de 5 caves et de 5 stationnements aériens, référencé comme suit :

- Situation cadastrale : parcelle AR 4,
- Contenance: 870 m<sup>2</sup>,
- Année de construction : 1968.
- Surface totale du bâtiment : 698 m²;

**CONSIDERANT** que le projet prévoit à minima et de base, la réhabilitation de 5 logements répartis en 5 T4 de 81,20 m² de SHAB respectivement ;

CONSIDERANT qu'en phase d'études, plusieurs orientations de travaux de réhabilitation s'offrent à nous :

- Une réhabilitation/amélioration lourde des 5 logements,
- Une réhabilitation/amélioration lourde des 5 logements avec création d'un sixième logement en lieu et place des caves du rez de chaussée,
- Une réhabilitation/amélioration lourde des 5 logements avec création d'un sixième logement en lieu et place des caves du rdc et la création de deux logements supplémentaires en surélévation ;

**CONSIDERANT** qu'afin de définir le programme de travaux définitif, les pistes de travail ont été proposées à l'Etat et au regard du retour attendu un arbitrage avec la Commune sera réalisé ;

**CONSIDERANT** la proximité immédiate de la Gare de RER, d'une part, l'offre existante d'HABITAT 77 à Vaires-sur-Marne (Zone 1 et A) constituée de 80% de PLAI et 20% de PLUS répartie de la manière suivante :

- Square Paul Algis 213 logements (2 T1 4 T2 109 T3 et 98 T4)
  - o 194 logements équivalent au PLAI
  - o 19 logements équivalent au PLUS
- Les Pêcheurs 220 logements (2 T1 23 T2 91 T3 et 104 T4)
  - 152 logements équivalent au PLAI
  - o 68 logements équivalent au PLUS;

**CONSIDERANT** qu'il est donc proposé à l'Etat que l'opération soit conventionnée en intégralité en PLS afin de compléter la mixité de l'offre d'HABITAT 77 à Vaires-sur-Marne ;

**VU** la proposition d'acquisition de cet immeuble de 5 logements et des 5 places de parking sur la parcelle cadastrale AR 4 au prix de 1 200 000 € HT ;

**CONSIDERANT** que cette acquisition est équilibrée au regard de la réalisation d'une réhabilitation entreprise à minima pour un montant de 665 000 € HT de travaux (honoraires et divers compris). Elle pourra aisément être programmée dans le temps du PSP actuel ;

**VU** l'avis des Domaines sur la valeur vénale en date du 10 novembre 2021, savoir 970 000 € HT ;

**CONSIDERANT** que le prix proposé à l'achat est supérieur au regard du fait que ce projet a été mis en concurrence auprès des bailleurs sociaux et qu'HABITAT 77 a été retenu lauréat de cette mise en concurrence ;

CONSIDERANT que la date prévisionnelle de la signature de la promesse de vente est prévue au 2ème semestre 2022 :

Entendu le rapporteur,

### LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE, A LA MAJORITE DES VOIX 19 POUR, 2 ABSTENTIONS (MONSIEUR PHILIPPE PLAISANCE, MONSIEUR PIERRE HOUY)

<u>ARTICLE 1</u>: ACCEPTE l'offre d'achat de ce programme lancé par la Mairie de Vaires-sur-Marne pour lequel l'Office a lauréat de la mise en concurrence ;

<u>ARTICLE 2</u>: AUTORISE le Directeur Général ou toute personne ayant délégation de signature, à signer les actes juridiques et financiers afférant à cette acquisition et à l'opération de réhabilitation/construction;

<u>ARTICLE 3</u>: LANCE les consultations d'usage pour la désignation des intervenants techniques et des entreprises nécessaires à l'opération ;

<u>ARTICLE 4</u>: AGREE le plan de financement prévisionnel à hauteur d'une acquisition/amélioration lourde du bâtiment comportant 5 logements ;

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

\*\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-11	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	DELIBERATION MODIFICATIVE DE LA DELIBERATION N° 198-2018 DU 12 DECEMBRE 2018 ACQUISITION EN VEFA DE 98 LOGEMENTS ROUTE DE LA PLAINE A SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY DONT 76 AU TITRE DE LA RESCONSTITUTION DE L'ANRU DE MELUN ET 22 EN DROIT COMMUN	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 21-2022

**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°198-2018 du 12 décembre 2018, par laquelle le Conseil d'Administration a validé une opération de droit commun avec une partie intergénérationnelle pour un volume global de 114 logements environ bâtis ;

**CONSIDERANT** que fin 2019, la municipalité de Saint-Fargeau-Ponthierry a souhaité que ce projet soit réduit en volume de logements bâtis, et qu'HABITAT 77, en accord avec la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine et l'ETAT, a accepté de retravailler ce dossier au titre de la reconstitution de l'ANRU de Melun ;

**CONSIDERANT** qu'ainsi, cette VEFA se place aujourd'hui, pour partie, dans le cadre du Protocole de Préfiguration du NPNRU de Melun en date du 16 mars 2017 ; que cette opération clôture la reconstitution de l'offre à hauteur de 76 logements, les 22 restants étant réalisés dans le cadre du droit commun ;

**CONSIDERANT** que le promoteur de cette réalisation, la société NEXITY Domaines, a été présentée et agréée par la DDT 77 en atelier d'architecture le 16 décembre 2021 ;

**CONSIDERANT** que le projet de 98 logements situé route de la plaine à Saint-Fargeau-Ponthierry, comprendra six immeubles collectifs avec un stationnement par logement et sera certifié « NF Habitat » et respectera la RT2012 -10%. Les logements seront certifiés « Prestaterre BEE+ » ;

**CONSIDERANT** la typologie du projet de 98 logements :

	T2	T3	T4	T6	Total
Ì	32	52	10	4	98

**CONSIDERANT** que l'opération de reconstitution ANRU de 76 logements comportera 25 T2, 41 T3, 7 T4 et 3 T6, répartis en 46 PLAI (60%) et 30 PLUS (40%), conformément aux règles de financement du NPNRU;

**CONSIDERANT** que, compte tenu du manque de foncier sur la commune de Saint-Fargeau-Ponthierry et des prix du marché actuel, le promoteur a proposé un prix d'acquisition de 2 900 € HT/m²<sub>Shab.</sub>, ce prix a été négocié à **2 830 € HT/m²**<sub>Shab.</sub>, il bénéficie d'une aide à la pierre de 200 000 € attribuée par la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine sur la partie financement droit commun, portant son prix d'achat final à **2 850 € HT/m²**<sub>Shab</sub> soit un montant, pour la partie ANRU, de 13 897 027,50 € HT, pour une SHAB

prévisionnelle de 4 876.15 m<sup>2</sup>;

VU l'avis des Domaines sollicité sur cette opération ;

**CONSIDERANT** le prix de revient prévisionnel ANRU de l'opération est de **15 641 947€ TTC** (TVA LASM 5.5%);

**CONSIDERANT** le plan de financement prévisionnel de l'opération, savoir :

Subventions Région IDF (2 000 €/logement) : 152 000 € Subventions Etat (12 000 €/PLAI + 5 400 €/PLAI) : 800 400 €

Total subventions : 952 400 €

Prêt PLUS et PLUS Foncier : 781 047 €
Prêt PLAI et PLAI Foncier : 1 061753 €
Autres Prêts CDC : 11 616 747 €

**Total prêts : 13 459 547 €**Fonds propres : 1 230 000 € ;

### **CONSIDERANT** les réservataires suivants :

État/Préfecture : 9 logements (30%)

Ville (Garantie d'emprunt) : 15 logements (20%)

- Région : 2 logements (5% SU)

- Action Logement: 16 logements ANRU (12.5%) + 5 logements PHB

Reste HABITAT 77: 29 logements;

### CONSIDERANT les loyers applicables (valeur Janvier 2021, par m<sup>2</sup> <sub>SU</sub>) :

PLUS: 7.26 €PLAI: 6.63 €

- Stationnement couvert (16 places) : 25 €

Stationnement aérien (60 places) : 12 € ;

CONSIDERANT que l'opération est équilibrée au prix de 2 850 €/m² en intégrant 8% de fonds propres ;

**CONSIDERANT** que l'opération de droit commun se compose de 22 logements comportant 7 T2, 11 T3, 3 T4 et 1 T6, répartie en 11 PLUS (50%) et 11 PLS (50%) ;

**CONSIDERANT** que, compte tenu du manque de foncier sur la commune de Saint-Fargeau-Ponthierry et des prix du marché actuel, le promoteur a proposé un prix d'acquisition de 2 900 € HT/m²<sub>Shab.</sub>, ce prix a été négocié à **2 830 € HT/m²**<sub>Shab.</sub>, il bénéficie d'une aide à la pierre de 200 000 € sur la partie financement droit commun attribuée par la Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine, portant son prix d'achat final à **2 850 € HT/m²**<sub>Shab</sub> soit un montant, pour la partie de droit commun, de 4 377 885 € HT pour une SHAB prévisionnelle de 1 536,10 m²;

VU l'avis des Domaines sollicité sur cette opération ;

**CONSIDERANT** que le prix de revient prévisionnel droit commun de l'opération est de **5 049 599€ TTC** (TVA LASM 20%) ;

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

Subventions PLUS: 146 850 € Subventions PLS: 49 500 € Aides à la pierre : 200 000 € Total subventions : 396 350 €

Prêt PLUS et PLUS Foncier : 1 043 401 €
Prêt PLS et PLS Foncier : 799 399 €
Autres Prêts CDC : 2 560 449 €

**Total prêts : 4 403 249 €** Fonds propres : 250 000 €

### **CONSIDERANT** les réservataires :

- État/Préfecture : 9 logements (41%)

- Ville (Garantie d'emprunt) : 4 logements (4%)
- Région : 2 logements (5% SU)Action Logement : 5 logements
- Reste HABITAT 77: 2 logements;

**CONSIDERANT** les loyers applicables (valeur Janvier 2021, par m<sup>2</sup><sub>SU</sub>) :

- PLUS: 7.20 €PLS: 10.65 €
- Stationnement couvert (11 places) : 25 €
- Stationnement aérien (11 places) : 12 €;

CONSIDERANT que l'opération est équilibrée au prix de 2 850 €/m² en intégrant 5% de fonds propres ;

**CONSIDERANT** le bilan global comme suit : le cumul des deux opérations au prix de 2 850 €/m² de <sub>Shab</sub> est équilibré en intégrant 5 % de fonds propres de droit commun et 8% de fonds propres en ANRU ;

CONSIDERANT que le prix de revient global de l'opération s'élève à 18 274 912.50 € HT;

**CONSIDERANT** le calendrier prévisionnel ci-après :

- Signature de la VEFA : avril 2022
- Délai de travaux : 26 mois
- Livraison prévisionnelle : 2ème trimestre 2025 ;

Entendu le rapporteur,

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

<u>ARTICLE 1</u>: ACCEPTE l'acquisition en VEFA de cette opération de 98 logements pour un prix de  $2850 \in HT$  / m²<sub>SHAB</sub>, soit 18 274 912,50 € HT pour une SHAB totale prévisionnelle de 6 412,25 m²;

<u>ARTICLE 2</u>: ACCEPTE le programme, le prix de revient et les plans de financement prévisionnels de l'opération et leurs modifications dans la limite de 10% du prix de revient ;

<u>ARTICLE 3</u>: AUTORISE le Directeur Général ou toute autre personne ayant délégation de signature à signer l'acte de VEFA\_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'emprunt;

<u>ARTICLE 4</u>: 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
2-12	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	OPERATION DE REMISE EN ETAT DU PARKING SOUTERRAIN DE LA RESIDENCE 12 PLACE CONDORCET A VERT-SAINT-DENIS (PROGRAMME 444) - 79 LOGEMENTS	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 22-2022

**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°58-2016 du 19 septembre 2016, par laquelle le Conseil d'Administration a approuvé le rachat du patrimoine de l'OPIEVOY situé dans le département de la Seine-et-Marne, soit 767 logements pour un montant maximum de 55 408 319 € HT :

**CONSIDERANT** que, depuis ce rachat, aucuns travaux d'investissement n'ont été réalisés notamment sur le programme 444 à VERT- SAINT-DENIS situé aux adresses suivantes :

- 2 à 12 Rue du Bois du Lièvre,
- 17 à 25 Rue Olof Palme,
- 1 à 8 Allée du Grand Berger,
- 1 à 8 & 10-12-14-15 Place Condorcet;

**CONSIDERANT** que, le 14 décembre 2021, l'Office a été interpellés par le Maire sur la réouverture souhaitée du parking souterrain situé au 12 Place Condorcet à Vert-Saint-Denis, ce parking ayant été condamné lors du rachat du patrimoine ;

**CONSIDERANT** que le Maire attire l'attention d'HABITAT 77 sur le fait que ce secteur de la Ville est valorisé grâce notamment à la mise en place de moyens de surveillances supplémentaires ; il est, de plus, confronté à la problématique d'un manque de stationnement en surface ce qui génère un engorgement de véhicules stationnés sur les trottoirs et dans les rues avoisinantes car notre parking est condamné ;

**CONSIDERANT** qu'il est aujourd'hui proposé la réfection complète du parking souterrain pour permettre sa réouverture et sa commercialisation, ces travaux permettront de compléter l'offre de stationnement, aujourd'hui insuffisante sur le site ;

**CONSIDERANT** que cette réfection des 65 places disponibles en sous-sol, estimée à 340 932 € TTC, intègrera :

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

**CONSIDERANT** que, cette opération d'investissement s'équilibre par ailleurs sur 15 ans avec un loyer mensuel des boxes d'environ 30 €/mois ; en tenant compte de la vacance et des impayés, il est proposé de les commercialiser à 35 €/mois :

**CONSIDERANT** que les travaux proposés pour la réfection du parking de la résidence sont donc estimés à 340 932 € TTC environ et qu'ils seront financés sur fonds propres ;

Entendu le rapporteur,

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

<u>ARTICLE 1</u>: APPROUVE les travaux proposés de réfection du parking souterrain de la résidence sis 12 Place Condorcet à Vert-Saint-Denis (programme 444);

<u>ARTICLE 2</u>: 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 ces travaux complémentaires ;

<u>ARTICLE 3</u>: 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
2-13		OPERATION DE RENOVATION ELECTRIQUE & REFECTION COMPLETE DES MURS ET SOLS DU SIEGE 10 AVENUE CHARLES PEGUY (PROGRAMME 13)	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 23-2022

**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 les bureaux du siège d'HABITAT 77, situés 10 Avenue Charles Péguy à Melun, ont été construits en 1958, les installations électriques sont aujourd'hui très vétustes, considérées dangereuses et ne répondent plus aux normes ;

**CONSIDERANT** que la présente opération entre dans le cadre de la rénovation électrique courants forts, courants faibles et sécurité incendie des bureaux et locaux divers ;

### CONSIDERANT que l'opération concernée par les travaux comprend :

- Un immeuble de bureaux composé de 6 niveaux,
- Un bâtiment Atelier abritant une zone magasin + bureaux, une sous-station, un local électrique et une salle serveur informatique ;

### CONSIDERANT que les travaux à réaliser sans que la liste ne soit limitative comprennent :

- 1) Bâtiment Atelier:
- Remplacement câble de liaison entre comptage et disjoncteur abonné,
- Création d'un nouveau tableau général basse tension (TGBT),
- Création d'une mise à la terre,
- Raccordement du câble « atelier » sur nouveau TGBT,
- Changement du disjoncteur général atelier (armoire zone bureau, matériel obsolète),
- Mise en place d'un coffret pour 2PC 32 A (alimentations onduleurs) + 6 PC 10/16,
- Equipement du local comptage (éclairage, PC, bloc de sécurité + bloc portatif),
- Equipement de la sous-station (éclairage, PC, bloc de sécurité),
- Remplacement de la liaison entre local comptage (zone Atelier) et Armoire générale (zone bureaux),
- Liaison provisoire entre local comptage (zone Atelier) et Armoire générale (zone bureaux),,
- Mise en place d'un sous répartiteur (Info, Tél),
- Dépose et évacuation des installations remaniées ;
  - 2) Bâtiment Bureaux :
- Création d'une nouvelle AG (armoire générale) hors du volume de l'escalier,
- Création d'armoire divisionnaire par étage.
- Création d'une gaine technique spécifique CFO (courants forts) et CFA (courants faibles),
- Création d'un réseau de chemin de câble en circulation pour courant fort,
- Création d'un réseau de chemin de câble en circulation pour courant faible,
- Création d'un réseau de chemin de câble en circulation pour SSI (Systèmes de sécurité incendie),
- Remplacement des canalisations principales depuis AG (câbles, fourreaux),
- Colonne montante provisoire,
- Les appareils d'éclairage, de sécurité et autres appareillages (PC, commande d'éclairage, détecteur, etc.),
- Mise en place de colonnes avec blocs colonnes (PC + RJ45),
- Les distributions forces motrices (ballons électriques, stores électriques, sèche-mains),
- Les distributions éclairage, circuits prises de courant et alimentations spécifiques,
- La dépose et le rebouchage des prises de courant des bureaux non réutilisés,
- Les circuits de terre,
- Les alarmes techniques,
- Le système de sécurité incendie,
- Le pré câblage « informatique téléphonique,
- Répartiteur général + des sous répartiteurs d'étages,

- Remplacement du câblage des « alarmes anti-intrusion » (équipement conservé),
- Remplacement du câblage de vidéosurveillance (équipement conservé),
- Remplacement du câblage du contrôle d'accès (équipement conservé et créé),
- Remplacement du câblage du contrôle horaire (équipement conservé).
- Dépose des installations de télévision (non reconduite).
- Dépose des installations remaniées,
- Dépose de faux plafonds avec mise en place de nouveaux faux plafonds,
- Rénovation des bureaux en peintures, remplacement des revêtements de sols et plafonds ;

CONSIDERANT que les contraintes de l'opération, savoir : le réel risque d'incendie lié à des réseaux électriques vétustes, cette opération ne peut plus être différée dans le temps. Les travaux sont à exécuter en milieu occupé (120 employés) sans interruption possible des activités du personnel et un maintien constant des différents postes de travail. L'organisation du chantier et les modes opératoires d'interventions sont des éléments qui seront pris en considération pour limiter au maximum la gêne occasionnée au personnel ;

**CONSIDERANT** que les travaux proposés pour la rénovation électrique du siège et la réfection complète des murs et des sols sont estimés à 2 000 000 € HT et seront financés sur fonds propres ;

Entendu le rapporteur,

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

<u>ARTICLE 1</u>: approuve les travaux proposés pour la rénovation électrique du siège & la réfection complètes des murs et des sols (programme 13) ;

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

ARTICLE 3: 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 des affaires juridiques	RAPPORT ANNUEL SUR LES MARCHES PUBLICS SUPERIEURS AUX SEUILS MENTIONNES A L'ARTICLE L. 2124-1 DU CODE DE LA COMMANDE PUBLIQUE AU TITRE DES ANNEES 2020 ET 2021	Sans vote

Extrait de la délibération n° 24-2022

**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 la Construction et de l'Habitation en son article l'article R. 433-6 alinéa 2 ;

**VU** le Code de la Commande Publique, en son article L 2124-1;

**CONSIDERANT** que la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite Loi Elan, a aménagé certaines dispositions relatives aux marchés publics du CCH pour les organismes HLM tel HABITAT 77; cette loi a notamment aligné les règles relatives à la Commission d'appel d'Offres (CAO) des OPH sur celles des organismes privés HLM;

**CONSIDERANT** qu'au surplus, les OPH sont soumis à l'obligation découlant de l'article R.433-6 du CCH, susvisé, lequel prévoit que « *les marchés font l'objet d'un rapport annuel sur leur exécution transmis au conseil d'administration* [...] de l'organisme ».

**CONSIDERANT** que la Commission d'Appel d'Offres examine les candidatures et les offres reçues lors de la passation des marchés dont le montant est supérieur aux seuils mentionnés à l'article L. 2124-1 du code de la commande publique ;

**CONSIDERANT** qu'en 2020 et 2021, ce seuil était de 214 000 € HT pour les marchés de fournitures et services, d'une part, et de 5 350 000 € HT pour les marchés de travaux, d'autre part ;

VU le rapport annuel sur les marchés publics au titre des années 2020 et 2021 ci-annexé ;

Entendu le rapporteur,

### LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : PREND ACTE du rapport annuel sur les marchés publics, ci-annexé ;

<u>ARTICLE 2</u>: 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 des affaires juridiques	ELECTIONS 2022 DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES : APPROBATION DU PROTOCOLE D'ACCORD LOCAL	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 25-2022

**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 les articles L 421-9 et R 421-7 du Code de la Construction et de l'Habitation,

**VU** le protocole national relatif à l'organisation des élections des représentants des locataires aux Conseils d'Administration des OPH signé entre la Fédération des OPH, d'une part, et les organisations mentionnées à l'article L421-9 du Code de la construction et de l'habitation, savoir, l'Association FO Consommateurs (AFOC), la Confédération générale du logement (CGL), la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CCLCV), la Confédération nationale du logement (CNL), la Confédération syndicale des familles (CSF), l'Association Droit au Logement (DAL), d'autre part, le 14 décembre 2021 ;

**VU** la saisine de l'Office par l'UNLI, faisant part de son désir de participer à la phase de concertation, par courrier en janvier 2022 ;

VU l'avis favorable du CCLP, en sa séance du 14 février 2022 ;

**VU** le projet de protocole d'accord local relatif aux élections 2022 des représentants des locataires au Conseil d'Administration d'HABITAT 77, ci-annexé ;

**CONSIDERANT** que siègent, aujourd'hui, au sein du Conseil d'Administration les associations suivantes :
- la CNL,

- l'ADLCVAM 77/CGL.
- la CSF,
- le DAL HLM ;

CONSIDERANT que les élections doivent être organisées entre le 15 novembre et le 15 décembre 2022 ;

**CONSIDERANT** qu'une phase de concertation a été organisée à l'initiative des services de l'Office avec les représentants des associations siégeant au sein du Conseil d'Administration actuellement, et l'UNLI, qui a préalablement manifesté son intérêt à y participer, le 28 janvier 2022 ;

CONSIDERANT que la date de scrutin proposée est le mardi 29 novembre 2022 ;

CONSIDERANT que les représentants des locataires sont élus pour un mandat de 4 ans ;

**CONSIDERANT** que le protocole local détermine les modalités pratiques d'organisation desdites élections ;

**CONSIDERANT** que, conformément au protocole local, pris en son article 10, alinéa « *Dépouillement du vote* », il est prévu que ce dernier sera réalisé par le Bureau de vote, et qu'à cette fin, le Conseil doit désigner, en son sein, un de ses membres ne représentant pas les locataires ;

Entendu le rapporteur,

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

<u>ARTICLE 1</u>: APPROUVE le protocole d'accord local relatif aux élections 2022 des représentants des locataires au Conseil d'Administration d'HABITAT 77, ci-annexé;

<u>ARTICLE 2</u>: AUTORISE le président du Conseil d'Administration et le directeur général d'HABITAT 77 à signer ledit protocole d'accord local ;

<u>ARTICLE 3</u>: DESIGNE madame Dominique LEBEGUE-AUFILS comme membre du bureau de vote, en tant que membre du Conseil d'Administration ne représentant pas les locataires :

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

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

\*\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-3	Direction des affaires juridiques	ADOPTION DU REGLEMENT INTERIEUR APPLICABLE AUX COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (dite CALEOL)	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 26-2022

**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 la Construction et de l'Habitation, en ses articles L.441-2 et R.441-9;

**VU** la Loi 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale - dite Loi 3DS, principalement en son article 83 ;

**VU** la délibération 69-2019, par laquelle le Conseil d'Administration a approuvé, en sa séance du 24 octobre 2019, à l'unanimité, un nouveau règlement intérieur de la CALEOL et son annexe portant sur la politique d'attribution et les critères de sélection ;

**VU** la délibération n°72-2021 du 13 juillet 2021 du Conseil approuvant le maintien d'une CALEOL Sud et d'une CALEOL Nord, et élisant, pour chacune d'elle, ses membres.

**CONSIDERANT** que le Code de la Construction et de l'Habitation fixe les règles de création, de composition et de fonctionnement de la Commission d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL);

**CONSIDERANT** que la modification du règlement intérieur intervenue en 2019 faisait suite à la mise en œuvre de la Loi ELAN du 23 novembre 2018, laquelle a apporté des modifications substantielles au cadre de l'attribution des logements ;

**CONSIDERANT** que le règlement intérieur a pour objet de définir les règles générales d'organisation et de fonctionnement d'une instance, en l'occurrence les CALEOL;

**CONSIDERANT** que la politique d'attribution a pour objet de définir les orientations stratégiques applicables par les CALEOL, cette dernière fait l'objet d'un groupe de travail et sera soumise à un prochain Conseil ;

**CONSIDERANT** l'opportunité de dissocier le règlement intérieur de la politique d'attribution, bien que l'un et l'autre soient de la compétence exclusive du présent Conseil ; le règlement intérieur a été simplifié afin d'en faciliter son appropriation ;

**CONSIDERANT** qu'au surplus, il est judicieux d'y intégrer les dernières modifications tirées de l'entrée en vigueur de la Loi 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale - dite Loi 3DS sur les commissions numériques ;

CONSIDERANT que le règlement intérieur proposé, ci-annexé, prévoit principalement :

- Un rappel de l'objet des CALEOL,
- La composition des CALEOL,
- L'organisation des CALEOL,
- Les modalités de fonctionnement des CALEOL,
- Les modalités du compte rendu de l'activité des CALEOL,
- Les modalités de publicité et de modification du règlement intérieur applicables ;

Entendu le rapporteur,

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

<u>ARTICLE 1</u>: D'APPROUVE le règlement intérieur applicable aux commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) ci-annexé,

<u>ARTICLE 2</u>: 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 <a href="https://www.telerecours.fr">www.telerecours.fr</a>

\*\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-1 Pour information	Maitrise d'Ouvrage	Communication pour information du résultat des consultations des membres du CCLP sur le projet de tranquillité résidentielle départementale	Sans vote

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-2 Pour information	Direction de la Clientèle - Pôle Commercialisation	Bilan des ventes réalisées au 31 décembre 2021	Sans vote

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
	Direction Clientèle  – Patrimoine	Patrimoine d'HABITAT 77 au 31 décembre 2021	Sans vote

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-4 Pour information	Direction Administrative et Financière	Résultat prévisionnel recalé 2021 (remis en séance)	Sans vote

Fin de la séance à 17H33

Le prochain Conseil d'Administration est fixé au Lundi 27 juin 2022 à 14H00

- /1