

Melun, le 27 mars 2023,

ÉTAT DES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 27 mars 2023

Le Conseil d'administration d'HABITAT 77, légalement convoqué, s'est réuni, **le lundi 27 mars 2023 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 avec voix délibérative :

Monsieur Denis JULLEMIER,
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI,
Monsieur Thierry CERRI (en distanciel),
Madame Marie-Line PICHERY (en distanciel),
Monsieur Xavier BARTOLI (donne pouvoir à monsieur Philippe PELLUET à compter du point 5-2).
Madame Béatrice BOCH (en distanciel),
Monsieur Michel GONORD,
Madame Chérifa BAALI CHERIF,
Madame Dominique LEBEGUE-AUFILS,
Madame Sandrine SOSINSKI (arrivée au cours du point 1-2 ; donne pouvoir à madame Chérifa BAALI CHERIF à compter du point 5-1),
Monsieur Pierre HOUY,
Madame Chantal ALLOYAU,
Monsieur Philippe PLAISANCE (arrivé au cours du point 1-2),
Monsieur Jean MEPANDY (en distanciel),
Monsieur Philippe PELLUET
Monsieur Jacques MOREL
Madame Sylvie CHATEAU,
Monsieur Roland DELATTRE,
Monsieur Alex RAHLI (à compter du point 1-3),

Etaient représentés :

Monsieur Jean-Louis THIERIOT donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER,
Madame Véronique VEAU donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER,
Monsieur François CHABERT donne pouvoir à madame Bouchra FENZAR-RIZKI,

Etaient absents non représentés :

Monsieur Olivier DELMER,
Monsieur Artur-Jorge BRAS,

A titre consultatif, étaient présents :

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général d'HABITAT 77,
Madame Pauline VIGUIER, Directrice de la Relation Client et Institutionnelle,
Monsieur David PONCET-BASTIDE, Directeur des Affaires Juridiques,
Madame Ingrid BERTIER, Secrétaire de séance,
Monsieur Bruno HOANG, Directeur Administratif et Financier (point 4-1),
Madame Elisabeth LEBERT, Représentante de la DDT (arrivée au cours du point 1-2),
Monsieur Maciré KOITA, Représentant de la DIHCS du Conseil Départemental,

Le Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative	23
Présents	16
Représenté(s)	4
Absents non représentés	2

Envoyé en préfecture le 12/04/2023

Reçu en préfecture le 12/04/2023

Publié le 12/04/2023

ID : 077-277700019-20230327-ETAT_27_03_2023-DE



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

ORDRE DU JOUR :

LES DÉCISIONS :

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DE LA SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 DECEMBRE 2022	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 11-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 ;

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

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

VU le projet de procès-verbal transmis aux membres du Conseil d'Administration relativement à sa séance du 13 décembre 2022 ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le procès-verbal du Conseil d'Administration du 13 décembre 2022 ;

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

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

www.telerecours.fr

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-2	Direction Générale	INSTALLATION DU REPRESENTANT DU COMITE SOCIAL ET ECONOMIQUE (CSE) AU CONSEIL D'ADMINISTRATION	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 12-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, en ses articles L 421-8, L 421-10 et R 421-4 ;

VU la délibération n°CD-2021/07/01-0/11 du 1^{er} juillet 2021 par laquelle le Département de Seine-et-Marne, auquel est rattaché l'office, a maintenu l'effectif du Conseil d'Administration de celui-ci à 23 membres ;

VU la délibération n°40-2021 du 13 juillet 2021, modifiée par délibération n°82-2021 du 11 octobre 2021, puis par délibération n°88-2022 du 13 décembre 2022, par lesquelles le Conseil d'Administration a pris acte de la composition du nouveau Conseil ;

CONSIDERANT que les élections des représentants du personnel qui se sont tenues le 8 décembre 2022 ;

CONSIDERANT que, suite à ces élections, reste à installer le secrétaire du Comité Social et Economique au présent Conseil ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : INSTALLE le nouveau représentant du Comité Social et Economique : Monsieur Alex RAHLI ;

ARTICLE 2 : ACTE la composition du Conseil d'Administration comme suit :

Sont membres à voix délibérative :

1) 13 Représentants du Conseil Départemental :

a) Dont 6 conseillers départementaux :

Monsieur Denis JULLEMIER,
Monsieur Jean-Louis THIERIOT,
Madame Véronique VEAU,
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI,
Monsieur Thierry CERRI,
Madame Marie-Line PICHERY,

b) Dont 7 personnalités qualifiées désignées par le Conseil Départemental :

Monsieur Olivier DELMER,
Monsieur Xavier BARTOLI,
Madame Béatrice BOCH,
Monsieur Michel GONORD,
Monsieur Arthur Jorges BRAS,
Madame Chérifa BAALI CHERIF,
Madame Dominique LEBEGUE-AUFILS,

2) 4 Représentants des locataires :

Monsieur Pierre HOUY,
Madame Chantal ALLOYAU,
Monsieur Philippe PLAISANCE,
Monsieur Jean MEPANDY,

3) 1 membre désigné par la Caisse d'Allocations Familiales :

Monsieur François CHABERT,

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

Monsieur Jacques MOREL,

5) 1 membre désigné par Action Logement :

Monsieur Philippe PELLUET,

6) 2 membres désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le Département :

Madame Sylvie CHATEAU,
Monsieur Roland DELATTRE,

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

Madame Sandrine SOSINSKI ;

8) 1 représentant du Comité Social et Economique :

Monsieur Alex RAHLI.

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
1-3	Direction générale	MODIFICATION DE LA GOUVERNANCE - MODIFICATION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE LA COMMISSION DES FINANCES ET DU PATRIMOINE ATTRIBUTION DU TITRE DE VICE- PRESIDENT	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 13-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, en ses articles L 421-10 et R 421-12 et R 421-16 ;

VU la délibération n°68-2021 du 13 juillet 2021, modifiée par délibération n°91-2022, par laquelle le Conseil d'Administration a élu les membres du Bureau du Conseil d'Administration. ;

VU la délibération n°42-2021 du 13 juillet 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a conféré le titre de Vice-Président à Monsieur Thierry CERRI, sur proposition de son Président, Denis JULLEMIER ;

VU la délibération n°91-2022 du 13 décembre 2022, par laquelle le Conseil d'Administration a procédé à l'élection d'un nouvel administrateur au Bureau du Conseil d'Administration,

CONSIDERANT que Monsieur Thierry CERRI a fait part au Président du Conseil d'Administration de son souhait de renoncer à la Vice-présidence de l'office et au fait de siéger au sein du Bureau du Conseil d'Administration et de la Commission des finances et du patrimoine ;

CONSIDERANT qu'il convient de remplacer Monsieur Thierry CERRI au sein de ces instances et de désigner un nouveau Vice-Président ;

CONSIDERANT que conformément aux délibérations adoptées par le Conseil, en sa dernière séance, il est proposé de maintenir la composition de ces instances ;

VU la candidature de Madame Bouchra FENZAR-RIZKI pour siéger au Bureau et à la Commission des finances et du patrimoine ;

CONSIDERANT qu'aucune autre candidature n'est présentée ;

Le Conseil d'Administration procède à l'élection,

Le résultat proclamé, madame Bouchra FENZAR-RIZKI obtient l'intégralité des voix,

VU la proposition du Président du Conseil d'Administration d'attribuer le titre de Vice-Présidente à madame Bouchra FENZAR-RIZKI ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : ELIT Madame Bouchra FENZAR-RIZKI membre du Bureau du Conseil d'Administration ;

ARTICLE 2 : ELIT Madame Bouchra FENZAR-RIZKI à la Commission des finances et du patrimoine ;

ARTICLE 3 : CONFERE à Madame Bouchra FENZAR-RIZKI le titre de Vice-Présidente ;

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 Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la décision de deux (2) mois à compter de sa publication.

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
1-4	Direction générale	PART VARIABLE DE REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL POUR L'ANNEE 2022	Adopté à la majorité des voix (15 pour, 4 abstentions : madame Chantal Alloyau, madame Sylvie Château, monsieur Roland Delattre, monsieur Pierre Houy)

Extrait de la délibération n° 14-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, en ses articles L 421-10 et R 421-16 et R 421-20 ;

VU la délibération n°94-2017 du Conseil d'Administration du 20 décembre 2017 approuvant la nomination de Monsieur Paul GIBERT en qualité de Directeur général d'HABITAT 77, à compter du 21 décembre 2017 et autorisant la signature de son contrat de travail ;

VU la délibération n°10-2022 du 28 mars 2022 par laquelle le Conseil d'Administration a approuvé les objectifs et indicateurs pour l'année 2022 ;

CONSIDERANT que ce contrat d'engagement 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-susvisé ;

CONSIDERANT que les membres du Conseil d'Administration ont pris connaissance de l'ensemble des informations se rapportant aux objectifs et mentionnées dans le tableau ci-dessous ;

CONSIDERANT qu'il intègre la description et le mode de calcul permettent de déterminer un taux global de réussite à appliquer pour la détermination de la part variable du salaire du Directeur général d'HABITAT 77 au titre de l'année 2022 ;

Objectifs 2022	Indicateurs	Objectif 2022	Réalisé 2022	Taux de réussite pondéré	Précisions
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 5 jours après la réception des sollicitations	100%	46%	46%	Ce chiffre montre une forte progression depuis 2021 (16% de réponses sous 5 jours aux sollicitations). La culture de la réponse écrite aux sollicitations et plus généralement de la relation client progressent mais il reste encore du chemin à faire pour collectivement répondre sous 5 jours à toutes nos sollicitations.

<p>Objectif 2 :</p> <p>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)</p>	<p>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.</p>			100%	<p>Les fortes évolutions de notre contexte économique en 2022 en grande partie du fait de la guerre en Ukraine (forte augmentation des taux d'intérêt et retour de l'inflation) ont accentué la pression financière sur notre organisme et rendu plus urgente la nécessité d'envisager une alliance sous forme de SEM. En accord avec le Président il a été décidé de produire directement un Appel à Manifestation d'Intérêt auprès des organismes potentiellement intéressés sans passer par l'étape d'un rapport présentant les avantages et inconvénients de cette solution. 5 réunions ont été organisées pour expliquer la SEM aux salariés et l'AMI a été rédigé et transmis aux partenaires le 30 novembre. Les réponses des candidats sont attendues pour le 15 mars 2023.</p>
---	---	--	--	------	---

<p>Objectif 3 :</p> <p>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</p>	<p>- Taux de recouvrement = Loyers + Charges recouverts en 2022 sur Loyers + Charges facturés en 2022 - Taux de vacance des logements = Comparaison du nombre de logements vacants fin décembre 2022 au nombre de logements en exploitation à la même date</p>	100%	97,8%	93%	<p>Un taux de recouvrement 2022 qui descend un peu à 97,8 % en moyenne sur l'année soit 98% de réussite par rapport à l'objectif Pour mémoire : - 2021 : 98,3% - 2020 : 97,5% - 2019 : 96,7% - 2018 : 96.6 %</p> <p>Un taux de vacance en baisse à 2,8% en 2022 soit 88% de réussite par rapport à l'objectif Pour mémoire : - 2021 : 3,3% - 2020 : 3,5% - 2019 : 4,1% - 2018 : 3,3 %</p>
---	--	------	-------	-----	---



<p>Objectif 4 :</p> <p>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.</p>	<p>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</p>			<p>90%</p>	<p>Une étude a été réalisée en octobre-décembre avec la société Fuzeo en vue d'implanter un outil permettant de mettre en œuvre un datamart comptable et financier répondant à l'objectif fixé. Ont été analysées les données financières disponibles et nos besoins de reporting et de contrôles en relation avec notre organisation en pôles d'activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le Pôle Investissement - le Pôle Trésorerie - le Pôle Comptabilité générale - le Pôle Contrôle de gestion <p>Le produit convient mais nous n'avons pas pu le commander sans mise en concurrence du fait du montant à investir pour nous doter de cet outil indispensable (> 140k€ pour un périmètre couvrant environ 80% des besoins),</p> <p>Nous avons donc décidé d'utiliser ce travail conséquent (un rapport de plus de 60 pages) comme CCTP pour lancer une consultation dans les semaines à venir et sélectionner le produit présentant le meilleur rapport qualité-prix par rapport aux besoins exprimés.</p>
<p>Objectif 5 :</p> <p>Réussir la modernisation Habitat77 Faire baisse le taux d'absentéisme des salariés</p>	<p>Faire baisse 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%</p>	<p>10%</p>	<p>13,4%</p>	<p>66%</p>	<p>Un taux d'absentéisme moyen à 13,39% en 2021 pour un objectif à 10% soit 66 % de réussite</p> <p>Pour mémoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2021 : 14,4% - 2020 : 14,9% - 2019 : 14,7% - 2018 : 12.8 % - 2017 : 12.7 %
<p>TOTAL :</p>				<p>79%</p>	

Entendu le rapporteur,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
 A LA MAJORITE DES VOIX
 (15 POUR, 4 ABSTENTIONS : MADAME CHANTAL ALLOYAU, MADAME SYLVIE CHATEAU,
 MONSIEUR ROLAND DELATTRE, MONSIEUR PIERRE HOUY)**

ARTICLE 1 : APPROUVE l'atteinte à 79% des objectifs et par voie de conséquence de valider le calcul de la part variable de la rémunération du Directeur général au titre de 2022 à (79% x 10%) soit 7,9% de sa part fixe annuelle de rémunération 2022 ;

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° 8030, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la décision 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
1-5	Direction générale	AUTORISATION DU PRESIDENT DE SIGNER UN AVENANT AU CONTRAT DU DIRECTEUR GENERAL DANS LE BUT D'AUGMENTER SA PART DE REMUNERATION FORFAITAIRE	Adopté à la majorité des voix (15 pour, 2 contre : madame Chantal Alloyau, monsieur Pierre Houy, 2 abstentions : madame Sylvie Château, monsieur Roland Delattre)

Extrait de la délibération n° 15-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 ; R 421-16 et R 421-20 ;

VU l'arrêté du 21 novembre 2022 portant rémunération DGOPH pris pour l'application de l'article R 421-20 susvisé ;

VU la délibération n°94-2017 du Conseil d'Administration du 20 décembre 2017 approuvant la nomination de Monsieur Paul GIBERT en qualité de Directeur général, à compter du 21 décembre 2017 et autorisant la signature de son contrat de travail ;

CONSIDERANT que la rémunération de Paul GIBERT est en retrait par rapport aux rémunérations des autres dirigeants d'OPH ou autres organismes de logements sociaux comparables ;

CONSIDERANT qu'il n'a de surcroît pas été réévalué sur la période ni par rapport à l'inflation, ni par rapport aux autres salariés alors que le Directeur Général a démontré un engagement total dans ses missions et obtenu des résultats significatifs qui conduisent à envisager sereinement aujourd'hui l'évolution en SEM d'Habitat 77 ;

CONSIDERANT que le contrat conclu entre l'OPH et le directeur général détermine le montant de la part forfaitaire et que ce montant est fixé dans la limite d'un plafond calculé en fonction du nombre de logements locatifs gérés par l'office en qualité de propriétaire ou agissant pour le compte de tiers ;

CONSIDERANT que le patrimoine locatif géré par HABITAT 77 s'élève à 20 532 équivalents logements (18 445 logements + 2 087 équivalents-logements) au 31 décembre 2022 ;

VU l'avenant au contrat d'engagement ci-annexé,

Entendu le rapporteur,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
A LA MAJORITE DES VOIX
(15 POUR, 2 CONTRE : MADAME CHANTAL ALLOYAU, MONSIEUR PIERRE HOUY, 2
ABSTENTIONS : MADAME SYLVIE CHATEAU, MONSIEUR ROLAND DELATTRE)**

ARTICLE 1 : AUTORISE le Président du Conseil d'Administration à signer le contrat d'engagement ci-

annexé dont la version consolidée prendra effet à la suite de la transmission de la présente délibération ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
1-6	Direction générale	NOTIFICATION DES OBJECTIFS ET INDICATEURS POUR LE CALCUL DE LA PART VARIABLE DE L'ANNEE 2023	Adopté à la majorité des voix (17 pour, 2 abstentions : madame Sylvie Château, monsieur Roland Delattre)

Extrait de la délibération n° 16-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 ; R 421-16 ;

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

VU la délibération n°015-2023 du 27 mars 2023, par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé le Président dudit Conseil à signer le contrat d'engagement avec le Directeur général ;

CONSIDERANT que les membres du Conseil d'Administration ont pris connaissance de l'ensemble des informations se rapportant aux indicateurs et objectifs, au titre de l'année 2023 et mentionnés dans le tableau ci-dessous ;

Critères (contrat de travail)	Objectifs 2023	Indicateurs
Objectif 1 : Améliorer la satisfaction de nos locataires :	Répondre à toutes les sollicitations en moins de 5 jours ouvrés. Apporter des réponses satisfaisantes aux demandeurs	100% de réponses d'attentes (indiquant un délai) ou définitives 5 jours après la réception des sollicitations 75% de taux de satisfaction à la clôture des sollicitations
Objectif 2 : Rechercher des alliances stratégiques pour HABITAT 77 :	Réussir la transformation en SEM de HABITAT 77	Présenter avant la fin de l'année 2023 un dossier complet à la DRIHL de demande d'agrément pour une future SEM HABITAT 77
Objectif 3 : Optimiser la gestion locative : réduire les niveaux des loyers impayés et de la vacance locative	- Atteindre 100% de taux de recouvrement au 31/12/2023 - Atteindre le niveau de 2,5% de vacance des logements en exploitation en 2023 / contre 2,8% en 2022	- Taux de recouvrement = Loyers + Charges recouverts en 2022 sur Loyers + Charges facturés en 2022 - Taux de vacance des logements = Comparaison du nombre de logements vacants fin décembre 2022 au nombre de logements en exploitation à la même date
Objectif 4 : Sécuriser et améliorer la performance du pilotage d'HABITAT 77	Mettre en place le Contrôle Interne en rédigeant, en collaboration avec les acteurs des processus, en diffusant et dotant d'outils de contrôle les procédures clefs du bon fonctionnement juridique, administratif et financier d'Habitat 77 : - La procédure « fournisseurs »	- La procédure « fournisseurs » depuis la sélection des fournisseurs, jusqu'au terme du marché en passant par leur évaluation, l'application éventuelle de pénalités et la gestion des factures. - la procédure « recouvrement des loyers » depuis les opérations de quittancement

	<ul style="list-style-type: none"> - la procédure « recouvrement des loyers » - la procédure « attribution des logements » - la procédure « régularisation des charges » - la procédure « clôture annuelle comptable et financière » 	<p>jusqu'au départ du locataire en passant par toutes les étapes de la procédure de recouvrement des loyers</p> <ul style="list-style-type: none"> - la procédure « attribution des logements » depuis l'enregistrement d'un congé d'un locataire jusqu'à la signature d'un nouveau bail en passant par la remise en état du logement et la gestion des demandeurs de logements en stock puis en flux suivant en fonction des réservataires. - la procédure « régularisation des charges » depuis la décision de dépense récupérable jusqu'à la régularisation annuelle des charges locative en passant par les ajustements des provisions quittancées - la procédure « clôture annuelle comptable et financière » depuis les opérations de clôture budgétaire jusqu'à la diffusion des états réglementaires aux partenaires en passant par la présentation des comptes au CA
<p>Objectif 5 : Réussir la modernisation sociale d'HABITAT 77</p>	<p>Faire baisse le taux d'absentéisme des salariés</p>	<p>Faire baisse le taux d'absentéisme (Nb d'équivalents salariés en AT ou AM sur l'année sur Nb d'équivalents salariés présents sur l'année (13,4% en 2022) à 10%</p> <p>Pour mémoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2022 : 13,4% - 2021 : 14,4% - 2020 : 14,9% - 2019 : 14,7% - 2018 : 12.8 % - 2017 : 12.7 %

Entendu le rapporteur,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
A LA MAJORITE DES VOIX (17 POUR, 2 ABSTENTIONS : MADAME SYLVIE CHATEAU, MONSIEUR
ROLAND DELATTRE)**

ARTICLE 1 : APPROUVE ET VALIDE les objectifs et indicateurs ci-dessus, afin de les comparer avec les indicateurs réellement constatés au titre de l'année 2023, cette comparaison permettra ainsi de déterminer si els 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	Envoyé en préfecture le 12/04/2023 Reçu en préfecture le 12/04/2023 Publié le 12/04/2023 ID : 077-277700019-20230327-ETAT_27_03_2023-DE
1-7	Direction générale	DELEGATION DE SIGNATURE DIRECTEUR GENERAL – MODIFICATION DE LA DELIBERATION N°94-2022 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 DECEMBRE 2022	

Extrait de la délibération n° 17-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 ; R 421-16 et R 421-18 ;

VU la délibération n°94-2022 du 13 décembre 2022 par laquelle le Conseil d'Administration a approuvé la délégation de signature du Directeur général aux directeurs et chefs de service ;

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

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

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

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

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

CONSIDERANT que l'organigramme de l'office a été revu avec prise d'effet au 1^{er} février dernier ;

CONSIDERANT que certaines directions voient donc leur périmètre évoluer et qu'il en est ainsi :

- De la Direction des Territoires Nord et de la Direction des Territoires Sud qui fusionnent en une seule Direction ;
- De la Direction de la Clientèle qui devient la Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier, à laquelle sont rattachés les services suivants : Pôle attribution, service charges et quittancement, Pôle Data et marketing, Agence commerciale ;
- De la Direction des Affaires Juridiques à laquelle est nouvellement rattaché le service contentieux locatif ;
- De la Direction des Affaires Générales, de la Communication et de l'Innovation qui devient la Direction de la Relation Client et Institutionnelle à laquelle est nouvellement rattaché le Centre de la relation client.

CONSIDERANT que le tableau de délégation de signature proposé, ci-annexé, détaille par direction et service les actes pour lesquels le Directeur général donne sa signature ;

CONSIDERANT que l'acte de délégation peut autoriser la subdélégation à d'autres membres du personnel de l'Office ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le Directeur général à déléguer sa signature aux directeurs fonctionnels et aux chefs de service, conformément au tableau précité ;

ARTICLE 2 : VALIDE les objectifs et indicateurs ci-dessus, afin de les comparer avec les indicateurs réellement constatés au titre de l'année 2023 ;

ARTICLE 3 : AUTORISE la subdélégation à destination d'autres membres du personnel de l'Office ;

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

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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
2-1	Direction des affaires juridiques	ADOPTION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE PATRIMOINE (PCL) 2023-2026	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 18-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 ;

VU la Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, principalement en ses articles 44 à 44 quater, prévoit les modalités de la concertation entre le bailleur et les associations de représentants des locataires ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 a disposé d'un Plan de Concertation Locative du Patrimoine couvrant la période 2019-2022 ;

CONSIDERANT que celui-ci est arrivé à son terme, il a été convenu d'en concerter un nouveau pour la période 2023-2026 ;

CONSIDERANT le Plan de Concertation Locative du Patrimoine définit les modalités pratiques de concertation applicables aux ensembles immobiliers du patrimoine d'HABITAT 77 ;

CONSIDERANT qu'il précise le cadre de la concertation avec l'ensemble des associations représentatives des locataires ;

CONSIDERANT qu'il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives de proximité ;

CONSIDERANT qu'il instaure les instances de concertation, à savoir, le Conseil de Concertation Locative du Patrimoine (CCLP) et les Conseils de Concertation Locaux (CCL) ;

CONSIDERANT qu'il définit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre ;

CONSIDERANT qu'il couvre l'ensemble du patrimoine de l'office ;

CONSIDERANT que le Plan de Concertation Locative du Patrimoine 2023-2026 fait suite aux élections des représentants des locataires tenues le 29 novembre 2022, lesquelles ont été installées au Conseil d'Administration par délibération n°88-2022 dudit Conseil, en sa séance du

CONSIDERANT que ce plan a été rédigé dans le cadre de négociations associant :

- Les 4 administrateurs élus représentants des locataires aux dernières élections du 29 novembre 2022, savoir :
 - Monsieur Pierre HOUY, ADLCVAM 77/CGL,
 - Madame Chantal ALLOYAU, ADLCVAM 77/CGL,
 - Monsieur Philippe PLAISANCE, CNL,
 - Monsieur Jean MEPANDY, CSF,
- Les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine d'HABITAT 77 affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'Habitat ou au Conseil national de la consommation, savoir :
 - Monsieur Jean-Pierre GASCUEL, DAL 77,
 - Madame Afiavi TOSSOU, DAL 77.
- Les représentants du bailleur, HABITAT 77 : La Direction des Affaires Juridiques, la Direction Relation Client et Institutionnelle, la Direction de la Proximité ;

VU l'avis favorable, en sa séance du 06 mars 2023 sur le projet de Plan de Concertation Locative du Patrimoine 2023-2026 ;

VU le Plan de concertation locative du patrimoine ci-annexé ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE Le Plan de Concertation Locative du Patrimoine 2023-2026, ci-annexé ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Président du Conseil d'Administration et le Directeur général d'HABITAT 77 à signer ledit Plan de Concertation Locative du Patrimoine ;

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

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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
2-2	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 DE L'ANNEE 2022	Sans vote

Extrait de la délibération n° 19-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, en ses articles L 421-10 ; R 421-16 et R 433-6 ;

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

CONSIDERANT que les OPH sont soumis à l'obligation découlant selon d'un rapport annuel sur leur exécution transmis au Conseil d'Administration

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 susvisé ;

CONSIDERANT qu'en 2022, ce seuil était de 215 000 € HT pour les marchés de fournitures et services, d'une part, et de 5 382 000 € HT pour les marchés de travaux, d'autre part ;

VU le rapport annuel sur les marchés publics au titre de l'année 2022 ci-annexé ;

Entendu le rapporteur,

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : PREND ACTE du rapport annuel sur les marchés publics au titre de l'année 2022, ci-annexé ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-1	Direction de la maîtrise d'ouvrage	RACHAT DE 260 LOGEMENTS COLLECTIFS SIS 1-3-5-7-9-11-13 ET 15 RUE DES PEUPLIERS ET 2-4-6-8-10-12-14 ET 16 RUE DES BOULEAUX A AVON (77210)	Point retiré de l'ordre du jour.

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-2	Direction de la maîtrise d'ouvrage	Abandon DU PROJET DE 20 LOGEMENTS SOCIAUX 23 ET 25 RUE VICTOR HUGO A MORET-LOING-ET-ORVANNE	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 20-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 ;

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

VU la délibération n°106-2021 du Bureau du Conseil d'Administration approuvant un nouveau projet de construction de 26 logements avec 35 places de stationnements extérieures ;

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

CONSIDERANT qu'un permis pour la construction de 20 logements a été démolition du bâtiment existant a été réceptionnée en février 2016 ;

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

CONSIDERANT que le prix de vente proposé sur cette opération était nettement supérieur à celui pratiqué sur le marché local ;

CONSIDERANT que suite à une réunion en août 2020, le Conseil Municipal de Moret-Loing-et-Orvanne a accepté la réalisation de 26 logements locatifs sociaux par Habitat 77 ;

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

CONSIDERANT que le niveau de réglementation est prévu en RT 2012 – 20 % avec une certification N.F. Habitat HQE ;

CONSIDERANT que les dépenses non reprises dans le nouveau projet sont :

- Maîtrise d'œuvre (missions sur l'ancien projet) : 89 107,20 € HT ;
- Impôts fonciers : 37 002 € HT ;
- Autres frais d'études et concessionnaires : 28 116,26 € HT ;

Soit un total de 154 225,46 € HT à considérer en dépenses d'abandon de projet.

CONSIDERANT que les dépenses intégrées dans le nouveau projet sont :

- Maîtrise d'œuvre (missions réalisées sur le nouveau projet) : 75 764,15 € HT ;
- Démolitions : 67 987 € HT ;
- Autres frais d'études sur le nouveau projet : 13 005 € HT.

Soit un total de 156 756,15 € HT pris en compte dans l'équilibre financier du projet des 26 logements locatifs sociaux.

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE l'abandon du projet de construction de 20 logements accession PSLA ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur général ou toute personne ayant délégation de signature, à signer les actes juridiques et financiers afférents à l'abandon de ce programme de construction ;

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	
4-1	Direction administrative et financière	CLÔTURES D'OPÉRATIONS	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 21-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 ;

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

CONSIDERANT qu'elle a pour finalités essentielles :

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

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

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

CONSIDERANT que les offices sont tenus de renseigner :

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

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

CONSIDERANT que le Conseil d'Administration a arrêté lors de sa précédente séance, 6 opérations de réhabilitation et 25 opérations de remplacement de composants pour un montant de fonds propres investi respectivement de 443 215,61 euros et 1 712 236,42 euros ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : DECIDE de clôturer 8 opérations dont le prix de revient final est inférieur à 4% à celui qui avait été autorisé au moment de sa délibération, comme suit :

Coût réel des opérations	Emprunts affectés	Subventions	Fonds propres
35 606 570,64	28 781 405,00	5 256 848,20	1 568 317,44

Date	OP	Phase	LIBELLES	Délibération du CA	Prévision				Prix Revient	Emprunts	Subventions	Fonds propres	Prix Revient	Emprunts	Subventions	Fonds Propres	Prix Revient	Emprunts	Subventions	Fonds Propres
					Prix de Revient	Emprunts	Subventions	Fonds propres												
2012	C279	01	LIVRY SUR SEINE 16 Logts	44-2012	3 129 434,00	2 618 129,00	511 305,00	0,00	3 118 122,85	2 618 129,00	511 305,00	0,00	3 118 122,85	2 618 129,00	511 305,00	0,00	3 118 122,85	2 618 129,00	511 305,00	0,00
2010	VEF8	01	LA FERTE SOUS JOUARRE 21 Logts VEFA SDC Rue Reuil	36-2010	3 310 912,93	2 572 314,00	663 598,97	74 999,96	3 074 611,91	2 572 314,00	663 598,97	74 999,96	3 074 611,91	2 572 314,00	663 598,97	74 999,96	3 074 611,91	2 572 314,00	663 598,97	74 999,96
2011	VE10	01	ROSSY EN BRIE 10 Logts - SDC LE CLOS SOPRANO - Bd de Malibran	88-2011	1 718 455,00	1 278 308,00	390 147,00	50 000,00	1 692 241,75	1 278 308,00	390 147,00	50 000,00	1 692 241,75	1 278 308,00	390 147,00	50 000,00	1 692 241,75	1 278 308,00	390 147,00	50 000,00
2012	VE14	01	COMBS LA VILLE 27 Logts VEFA - Rue de La Bateliere	52-2012	5 278 317,00	4 327 394,00	950 924,00	-1,00	5 086 838,16	4 069 783,00	932 054,00	85 001,16	5 086 838,16	4 069 783,00	932 054,00	85 001,16	5 086 838,16	4 069 783,00	932 054,00	85 001,16
2012	VE16	01	SAVIGNY LE TEMPLE 25 Logts VEFA SDC Les Ecosphères	012-2013	4 936 617,00	3 932 868,00	564 963,00	438 786,00	4 869 586,30	4 008 681,00	546 355,00	314 550,30	4 869 586,30	4 008 681,00	546 355,00	314 550,30	4 869 586,30	4 008 681,00	546 355,00	314 550,30
2013	VE20	01	LAGNY SUR MARNE 28 Logts - Allée des Tilleuls	39-2013	4 748 834,00	3 762 256,00	986 578,00	0,00	4 829 778,74	3 762 256,00	957 155,00	110 367,74	4 829 778,74	3 762 256,00	957 155,00	110 367,74	4 829 778,74	3 762 256,00	957 155,00	110 367,74
2014	VE26	01	MELUN 16 Logts - 1 Av du Général Patton	42-2014	3 146 515,00	2 283 099,00	293 416,00	570 000,00	3 257 466,01	2 753 214,00	320 321,08	183 930,93	3 257 466,01	2 753 214,00	320 321,08	183 930,93	3 257 466,01	2 753 214,00	320 321,08	183 930,93
2015	VE28	01	MELUN 50 Logts - Rue du Capitaine Bastien	65-2015	9 557 785,00	6 988 643,00	1 069 142,00	1 500 000,00	9 677 924,92	8 309 465,00	956 403,32	412 056,60	9 677 924,92	8 309 465,00	956 403,32	412 056,60	9 677 924,92	8 309 465,00	956 403,32	412 056,60
TOTAL					35 826 869,93	27 763 011,00	5 430 073,97	2 633 784,96	35 606 570,64	28 781 405,00	5 256 848,20	1 568 317,44	35 606 570,64	28 781 405,00	5 256 848,20	1 568 317,44	35 606 570,64	28 781 405,00	5 256 848,20	1 568 317,44

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
5-1	Direction de la commercialisation et de l'immobilier	POLITIQUE D'ATTRIBUTION D'HABITAT 77	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 22-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 ;

CONSIDERANT que les attributions de logements locatifs sociaux participent à la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes à ressources modestes et des publics défavorisés ;

CONSIDERANT qu'elles favorisent également l'égalité des chances des demandeurs de logements, la mixité sociale des villes et des quartiers et doivent prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ;

CONSIDERANT qu'Habitat 77 est le premier bailleur de Seine-et-Marne et bras droit du Département, chef de file des politiques publiques en matière de solidarité et qu'il joue à ce titre un rôle prépondérant en matière d'Habitat en Seine-et-Marne ;

CONSIDERANT que présent dans plus de cent communes du Département qui compte 24 EPCI et plus de 500 communes Habitat 77 déploie ses actions aux côtés d'une multiplicité d'acteurs qui contribuent chacun à la réalisation des objectifs d'attribution des logements sociaux sur le département ;

CONSIDERANT que la Seine-et-Marne est un vaste territoire qui couvre la moitié de l'Île-de-France et présente une diversité d'enjeux entre secteurs urbains voire très urbains aux portes de la capitale et secteurs ruraux. Les enjeux économiques et sociaux autant que les transports et autres équipements structurants font de la Seine-et-Marne un territoire où les équilibres territoriaux diffèrent ;

CONSIDERANT qu'Habitat 77 compte aussi près d'un tiers de son patrimoine en zone prioritaire, réparti sur 14 quartiers prioritaires de la ville (QPV) ;

CONSIDERANT qu'à cette diversité des enjeux territoriaux, vient s'ajouter une diversité des profils des demandeurs qui évolue différemment selon les territoires où elle s'exprime ;

CONSIDERANT que l'articulation des objectifs de peuplement et d'équilibre des demandeurs impose à Habitat 77 une politique d'attribution ambitieuse afin d'assurer, sur le long terme la vocation généraliste du logement social

CONSIDERANT que le cadre légal et réglementaire oblige pour sa part à une articulation renforcée entre les objectifs nationaux, les politiques publiques locales et la politique d'attribution des bailleurs dans un écosystème complexe ;

VU la politique d'attribution ci-annexée ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : ADOPTE la politique d'attribution d'HABITAT 77 ;

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
5-2	Direction de la commercialisation et de l'immobilier	MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 23-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 ; R 421-16 et L 441-2 ; R 441-9 ;

VU la délibération n°26-2022 du Conseil d'Administration approuvant le règlement intérieur des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements ;

VU la délibération n°22-2023 par laquelle le Conseil d'Administration a adopté, en sa séance du 27 mars 2023, la politique d'attribution de l'Office ;

CONSIDERANT que le règlement intérieur fixe l'organisation et le fonctionnement des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements ;

VU le règlement intérieur applicable aux CALEOL ci-annexé ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le règlement intérieur modifié de la CALEOL ci-annexé ;

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 l'Office. Le délai de recours contentieux 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
5-3	Direction de la commercialisation et de l'immobilier	BILAN DES VENTES RÉALISÉES AU 31 DECEMBRE 2022	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n° 24-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et L 443-7 ; R 421-16 ;

CONSIDERANT que le Conseil d'Administration délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements vendus et apprécie les résultats obtenus de l'année précédente au regard du nombre de logements mis en commercialisation ;

CONSIDERANT que l'année 2022 a permis la réalisation de 27 ventes pour 25 prévues, représentant un chiffre d'affaires de 4 430 318 euros ;

CONSIDERANT que 4 locataires occupants ont acquis leur logement, soit 16 % des ventes ;

CONSIDERANT que 11 locataires HLM ont acquis des logements vacants, soit 44% des ventes ;

CONSIDERANT que la situation des ventes réalisées est la suivante :

- Stock au 1^{er} janvier 2022, 243 logements (pavillons & collectifs),
- Stock au 31 décembre 2022, 255 logements (pavillons & collectifs)

CONSIDERANT que le stock au 31 décembre 2022 est le suivant :

- 77 logements individuels (pavillons),
- 178 logements collectifs ;

Entendu le rapporteur,

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : PREND ACTE du bilan des ventes réalisées au 31 décembre 2022 comme suit :

PROGRAMMES EN COURS DE COMMERCIALISATION							
Logements Individuels							
N° Groupe	Programme	Mise en vente	Nb logts proposés à la vente	Stock au 01/01/2022	Stock au 31/12/2022	Promesses de vente en cours au 31/12/2022	Vacants au 31/12/2022
31	FONTENAY-TRESIGNY Rue Lenôtre	Juin 1993	40	7	6	0	0
66	MORMANT Rue Marchais Cannet	Juin 1993	18	1	1	0	0
58	ROZAY EN BRIE Square de la Cité	Juin 1993	30	6	6	0	0
32	SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY	Mars 1995	25	4	4	0	2

33	Rue C. Gallon MONCOURT FROMNVILLE Cité Timbert	Mars 1995	20	11	11		
261/1	CHAMPS SUR MARNE Garenne	Juillet 2014	26	14	14	1	1
301/1	CHAMPAGNE SUR SEINE Schneider/Clemenc eau	Nov 2015	13	8	8	0	2
259/1	MONTIGNY LENCOU Rue Bataille	Mars 2017	8	2	2	0	0
167/1	SAINT-PIERRE- LES-NEMOURS Square Carnot	Avril 2017	12	6	5	0	0
84/1	CRECY LA CHAPELLE Square Couture	Juin 2017	17	5	5	0	0
263	BUSSY SAINT GEORGES Rue Buissonnière	Août 2019	6	4	3	0	0
107	MOISSY CRAMAYEL Rue des Laboureurs	Février 2019	1	1	1	0	0
261/1	CHAMPS SUR MARNE Carl von Linné	Janvier 2020	12	12	11	0	2
105	MELUN Poincaré	Déc 2021	1	1	0	0	0
109	LE MEE/SEINE Bir Hakeim	Déc 2021	1	1	0	0	0
SOUS-TOTAL			230	83	77	1	7

PROGRAMMES EN COURS DE COMMERCIALISATION

Logements Collectifs

N° Groupe	Programme	Mise en vente	Nb logts proposés à la vente	Stock au 01/01/2022	Stock au 31/12/2022	Promesses de vente en cours au 31/12/2022	Vacants au 31/12/2022
83/1 et 2	SAVIGNY LE TEMPLE Résidence Ruisseau	Août 1995 et Nov 2012	138	38	35	1	1
172/1	MELUN Rue Saint-Liesne	Décembre 2018	19	12	11	1	1
68	COMBS LA VILLE 11 Avenue des Tilleuls	Juillet 2019	20	14	10	0	2
268	BRIE COMTE ROBERT 16 rue Claude Debussy	Août 2019	4	3	2	0	0
374/1	LIEUSAIN Place du Colombier	Mai 2019	26	20	19	1	3
382	GRETZ- ARMAINVILLIERS Gambetta	2021	24	24	24	1	9
182	MORMANT Paul Cézanne	Juillet 2021	28	27	25	0	6
237	NANGIS Allée de la	Nov 2021	22	22	16	1	2

	Barraque					Envoyé en préfecture le 12/04/2023
90T3	TOURNAN-EN-BRIE Père Brottier	Nov 2022	36	0	36	Reçu en préfecture le 12/04/2023 Publié le 12/04/2023 ID : 077-277700019-20230327-ÉTAT_27_03_2023-DE
SOUS-TOTAL			281	160	178	5
TOTAL			511	243	255	6

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
5-3	Direction de la commercialisation et de l'immobilier	PATRIMOINE d'HABITAT 77 AU 31 DFECEMBRE 2022	Sans vote

Extrait de la délibération n° 25-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 ; R 421-16 ;

CONDIDERANT que le patrimoine « logements » est composé comme suit :

	Patrimoine Global	Patrimoine géré en exploitation	Patrimoine Hors exploitation (à vendre, projet de démolition ou requalification)
Logements Habitat 77	18 401	18 000	401
Logements en location-accession (PSLA)	0	0	P.M. : 2 logements, Transformés en accession sociale en 2022 et vendus en 2022
Logements en mandat de gestion	44	44	
Total logements gérés par Habitat 77	18 445	18 044	401

CONSIDERANT que les autres locaux gérés sont composés comme suit :

Nature de locaux	Nombre	Equivalents logements (*)
Foyers	13 foyers de 1 044 logements	926
Parkings	10 019	971
Locaux commerciaux	57	57
Locaux commerciaux en mandat de gestion	5	5
Locaux collectifs résidentiels	8	8
Locaux polyvalents	120	120
Total		2 087

CONSIDERANT que le patrimoine locatif géré par HABITAT 77 s'élève à 20 952 logements (18 445 logements + 2 087 équivalents-logements) au 31 décembre 2022

Entendu le rapporteur,

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : PREND ACTE de la composition du patrimoine de l'Office au 31 décembre 2022 ;

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
5-4	Direction de la commercialisation et de l'immobilier	RAPPORT D'ACTIVITES 2022 DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)	Sans vote

Extrait de la délibération n° 26-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 ; R 421-16 et R 441-9 ;

CONSIDERANT que les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements rendent compte de leur activité au Conseil d'Administration au moins une fois par an, en application des dispositions de l'article R 441-9 IV, dernier alinéa du Code susvisé ;

VU le rapport d'activité au titre de l'année 2022 ci-annexé ;

Entendu le rapporteur,

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : PREND ACTE du rapport d'activité des Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements au titre des années 2022 ;

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	Envoyé en préfecture le 12/04/2023 Reçu en préfecture le 12/04/2023 Publié le 12/04/2023 ID : 077-277700019-20230327-ETAT_27_03_2023-DE
5-5	Direction de la commercialisation et de l'immobilier	RAPPORT D'ACTIVITES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL) DES ANNEES 2020 & 2021	

Extrait de la délibération n° 27-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, en ses articles L 421-10, R 421-16 et R 441-9 ;

CONSIDERANT que les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements rendent compte de leur activité au Conseil d'Administration au moins une fois par an, en application des dispositions de l'article R 441-9 IV, dernier alinéa du Code susvisé ;

VU le rapport d'activité 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 d'activité des Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements au titre des années 2020 et 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

Fin de la séance à 16 heures 33.

Le prochain Conseil d'Administration est fixé au **Lundi 26 juin 2023 à 14H00.**

Le Président,

Denis JULLEMIER