

Melun, le 17 juillet 2023.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 17 juillet 2023.

Le 17 juillet 2023, à 14 heures, le Bureau du Conseil d'Administration d'HABITAT 77, légalement convoqué, s'est réuni, en distanciel, sous la présidence de monsieur Denis JULLEMIER ;

Etaient présents les Administrateurs :

Monsieur Denis JULLEMIER ;
Monsieur Jean MEPANDY ;
Monsieur Michel GONORD ;
Monsieur Artur Jorge BRAS ;
Madame Béatrice BOCH ;
Monsieur Philippe PELLUET ;

Etait représentée :

Madame Bouchra FENZAR-RIZKI donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER ;

A titre consultatif, étaient présents :

Monsieur Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage ;
Monsieur David PONCET-BASTIDE, Directeur des Affaires Juridiques ;
Madame Ingrid BERTIER, secrétaire de séance ;

Le Bureau du Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative	7
Présents	6
Représenté	1
Total	7

Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **14 heures 05**.

ORDRE DU JOUR :

LES DÉCISIONS :

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DU BUREAU DU 12 JUIN 2023	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°51-2023

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

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

VU le projet de procès-verbal transmis aux membres du Conseil d'Administration relativement à sa séance du 12 juin 2023 ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le procès-verbal du Bureau du Conseil d'Administration du 12 juin 2023 ;

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>
2-1	Direction des Affaires Juridiques	CONTENTIEUX LOCATIF – AUTORISATION DE SIGNATURE D'UNE TRANSACTION AVEC LES EPOUX SCHOLTUS	Point retiré de l'ordre du jour.

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
3-1	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE 26 LOGEMENTS 5 ET 7 RUE GATELLIET A MELUN	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°52-2023

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°69-2021, par laquelle le Conseil d'Administration a délégué un certain nombre de compétences au Bureau,

VU la délibération n° 56-2019 du 17 septembre 2019 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé l'acquisition en réserve foncière du terrain situé 5 et 7 rue Gatelliet à Melun composé des parcelles cadastrales BD 111 et BD 112 de 2 339 m² (dont 625 m² réservés) pour la somme de 900 000 € TTC à l'entreprise Feldis et Leviaux, le lancement des études nécessaires visant à explorer plusieurs pistes et à valoriser au mieux le foncier ;

VU la délibération n°1058-2021 du 06 décembre 2021, par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé par le projet de 22 LLS + 1 LLI+ 1 crèche de 20 berceaux et la démolition des installations sur le terrain ;

VU la délibération n°121-2021 du 13 décembre 2021, par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé la vente d'une réserve foncière de 625 m² à la ville de Melun, conformément au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) pour la réalisation d'un restaurant scolaire municipal ;

CONSIDERANT qu'après avoir sollicité les instances de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile-de-France, l'office a été informé de l'impossibilité de bâtir une crèche sur des sols pollués ;

CONSIDERANT qu'à l'obtention du permis de démolir, compte-tenu de la situation du foncier, l'Institut National des Recherches Archéologiques Préventives (I.N.R.A.P.), a fait savoir que le projet serait soumis à des études et fouilles archéologiques ;

CONSIDERANT qu'en date du 07 juin 2023, le maire de Melun a informé l'office du souhait de la Ville de réaliser une extension de la cour de récréation du groupe scolaire Héloïse et Abélard en lieu et place du restaurant scolaire prévu initialement ;

CONSIDERANT qu'il est important de souligner que le projet rencontre l'opposition d'un collectif nommé Gatteliet, qui ne souhaite pas l'implantation d'un trop grand nombre de logement sur la parcelle et d'une architecture au maximum en R+1 ;

CONSIDERANT que plusieurs échanges et une réunion, ont permis de leur expliquer que le projet était adapté au site et respectait l'environnement architectural du quartier en n'utilisant pas tous les droits à construire mais seulement ce qui était nécessaire à l'équilibre de l'opération soit 852 m² de surface au sol contre 1028,4 m² autorisés par le PLU ;

CONSIDERANT que le terrain, composé des parcelles cadastrales BD 111 et BD 112, est d'une superficie de 2 339 m² (dont 625 m² réservé à la ville de Melun) ;

CONSIDERANT qu'il est situé en zone majoritairement pavillonnaire et est desservi par la rue Gatelliet à Melun ;

CONSIDERANT l'impossibilité de pouvoir réaliser une crèche de 20 berceaux sur ce site et devant les demandes de maîtrise de la densification de la parcelle par le collectif du quartier, il a été réalisé une étude financière seulement pour la création de 23 logements collectifs sociaux, sans crèche ;

CONSIDERANT que cette composition du projet ne nous permet pas d'équilibrer financièrement le projet : en effet, l'opération est déficitaire en solde cumulée de la 6ème à la 50ème année ;

CONSIDERANT qu'afin de pouvoir réaliser la construction de logements des 22 LLS inscrits à l'ANRU tout en maintenant un équilibre financier satisfaisant, l'office a fait l'étude de réaliser 3 logements supplémentaires en locatif social intermédiaire en lieu et place de la crèche ;

CONSIDERANT que le projet se décomposerait comme cela : 22 logements locatifs sociaux (LLS) pour la reconstitution des logements dans le cadre du NPNRU de Melun et 4 logements locatifs intermédiaires (LLI) ;

CONSIDERANT que la typologie du projet est la suivante :

Typologie / Financement	PLUS	PLAI	LLI	Total
T2	3	4	1	8
T3	3	5	3	11
T4	3	2		5
T5		2		2
Total	9	13	4	26

CONSIDERANT que le terrain a été acquis à un montant de 900 000 € ;

CONSIDERANT que la parcelle de 625 m² sera vendue à la ville de Melun pour un montant de 93 750 € ;

CONSIDERANT que l'économie du projet telle que précédemment autorisée par délibération est impactée par plusieurs facteurs :

- Dépôt d'un permis de construire dernier trimestre 2023,
- Obligation de répondre à la réglementation thermique 2020, seuil 2022,
- Un impact à la hausse de 5 à 6% du coût des travaux est à prévoir,
- Fouilles archéologiques avec paiement d'une redevance.

CONSIDERANT qu'à ce jour le coût des travaux est estimé à 2 500 € / m² HT de SHAB ;

CONSIDERANT que les fonds propres seront de l'ordre de 9 % ;

CONSIDERANT que l'opération de 22 logements locatifs sociaux prévoit un conventionnement ANRU, soit 40% PLUS (9 logements) et 60% PLAI (13 logements) ;

CONSIDERANT que ces 22 logements ouvrent droit aux subventions suivantes :

- Conseil Régional : 44 000 €
- ANRU / Etat : 226 200 €
- Prêts bonifiés : 535 400 €
- Prêts CDC : 4 923 769 €

CONSIDERANT que les loyers seront les suivants :

- PLUS : 7,55 € / m² SU,
- PLAI : 6,66 € / m² SU,
- LLI : 13,92 € / m² SU.

CONSIDERANT que le prix de revient prévisionnel global de l'opération est de 5 820 589,45 € HT soit 6 267 841€ TTC ;

CONSIDERANT que l'opération serait alors équilibrée selon les premières hypothèses à développer ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le programme de construction de 26 logements locatifs dont 22 logements locatifs sociaux et 4 logements locatifs intermédiaires, après démolition des bâtiments existants, au 5 et 7 rue Gatteliet à Melun ;

ARTICLE 2 : AUTORISE la vente de l'emprise foncière réservée de 625 m² située 5 et 7 rue Gatteliet à Melun pour la somme de 93 750 € à la mairie de Melun afin de permettre la réalisation d'une extension de la cour de récréation du groupement scolaire Héloïse et Abélard ;

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

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

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

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

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

La séance est levée à 14 heures 12.

Le Président,

Denis JULLEMIER