

Melun, le 11 septembre 2023.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 septembre 2023.

Le 11 septembre 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 ;
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI ; (Présente 4-1 au 4-16)
Monsieur Jean MEPANDY ; (Présent 2-1 au 4-16)
Monsieur Michel GONORD ;
Monsieur Artur Jorge BRAS ;
Madame Béatrice BOCH ;
Monsieur Philippe PELLUET ;

A titre consultatif, étaient présents :

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général ;
Monsieur David PONCET-BASTIDE, Directeur des Affaires Juridiques ;
Madame Pauline VIGUIER, Directrice de la Relation Client et Institutionnelle ;
Madame Virginie CASSOTTI, Directrice de la Commercialisation & de l'Immobilier ; (Présente 3-1 au 3-3)
Monsieur Thibault COLONNE, Responsable de l'Agence Commerciale ; (Présente 3-1 au 3-3)
Monsieur Bruno HOANG, Directeur Administratif et Financier ; (Présent 4-1 au 4-16)
Madame Aurore BRUN, secrétaire de séance ;

Le Bureau du Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative	7
Présents	7
Représenté	0
Total	7

Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **14 heures 02**.



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 17 JUILLET 2023	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°53-2023

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 17 juillet 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 17 juillet 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	INSTITUTION DE SERVITUDES CONVENTIONNELLES AU PROFIT DE LA SOCIETE GRDF SUR LES PARCELLES AD 167 ET 318 SITUEES SQUARE DE LORIENT / SQUARE BLAISE PASCAL A MELUN	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°54-2023

VU les articles L 421-10 et R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

VU les articles 639 du Code civil, ainsi que 649 et 650 du même Code ;

VU l'article L. 433-7 du Code de l'énergie ;

VU les articles R 433-5 et suivants du code de l'Energie renvoyant aux articles R 323-7et suivants du même code ;

VU l'article 1103 du Code civil, et les textes supplétifs, notamment l'article 701 du Code civil ;

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

CONSIDERANT que la société AQUIPIERRE réalise une opération de construction à l'angle du square Blaise Pascal et du square de Lorient à Melun, à proximité d'espaces appartenant à HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que pour les besoins des logements en cours de construction, la société AQUIPIERRE a sollicité le raccordement de son immeuble au réseau public de distribution du gaz ;

CONSIDERANT que dans la mesure où le réseau existant est situé sur des emprises appartenant à HABITAT 77, la société GRDF a proposé à HABITAT 77 la signature de la convention de servitude ci-jointe, destinée à l'autoriser à étendre le réseau sur les parcelles cadastrées AD 167 et AD 318 ;

CONSIDERANT que le réseau traversera également la voirie publique, appartenant à cet emplacement à la mairie de Melun, avec laquelle GRDF a conclu une convention de servitude ;

CONSIDERANT qu'en sa qualité de délégataire du service public de distribution du gaz, la société GRDF est habilitée à instituer des servitudes d'utilité publique sur des propriétés privées afin d'y installer et d'y entretenir certains ouvrages nécessaires à sa mission, même lorsque ces servitudes ne profiteront pas à d'autres immeubles ;

CONSIDERANT que cette procédure nécessite toutefois la mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique (voire l'expropriation des propriétaires concernés lorsque cela se justifie) et s'avère donc contraignante pour GRDF ;

CONSIDERANT que pour cette raison, la société préfère généralement établir les servitudes qui lui sont nécessaires par la voie conventionnelle ;

CONSIDERANT que cette convention prévoit trois servitudes distinctes :

- Une servitude d'occupation consistant en l'installation d'un réseau enterré et ses accessoires ;
- Un droit de passage et d'accès autorisant la société à accéder au réseau librement et à intervenir sur place à toute heure du jour ou de la nuit ;
- Un droit d'égoutage et d'abattage d'arbres, selon les dispositions du code de l'énergie.

CONSIDERANT que ces servitudes apportent une gêne modérée à l'utilisation de l'ensemble immobilier, les espaces concernés étant situés en bordure de voirie et à ce jour utilisés comme espaces verts ;

CONSIDERANT qu'il est acceptable de consentir ces servitudes sans contrepartie financière, de telles contreparties n'étant en tout état de cause accordées qu'à titre exceptionnel par les concessionnaires de réseaux de distribution publics ;

CONSIDERANT que la société GRDF souhaite également procéder à la publication foncière de cette convention afin de la rendre opposable aux tiers, ce qui nécessitera sa réitération par acte authentique ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur général à signer le projet de convention sous seing privé ci-joint, instituant des servitudes au profit de GRDF sur les parcelles cadastrées 000 AD 167 et 000 AD 318, situées square de Lorient et square Blaise Pascal à Melun, à titre gracieux, afin que la société GRDF y installe un réseau destiné au raccordement au réseau public de distribution de gaz de l'ensemble immobilier en cours de construction pour le compte de la société AQUIPIERRE, sis square de Lorient ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur général ou le représentant qu'il aura désigné à cet effet à réitérer cette convention par acte authentique devant le notaire choisi par la société GRDF, aux frais de cette dernière ;

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 Commercialisation et Immobilier – Pôle Commercialisation	COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – ACTUALISATION DES PRIX DE VENTE DU PROGRAMME SITUE 33Bis et 33Ter RUE GAMBETTA A GRETZ-ARMAINVILLIERS (PROGRAMME 382)	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°55-2023

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 ;

VU la délibération n°29-2022 du 11 avril 2022 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a validé les prix des ventes de la résidence de 24 logements située 33 bis et 33 ter rue Gambetta à Gretz-Armainvilliers dont 2 logements ont été vendus ;

CONSIDERANT qu'Habitat 77 est aujourd'hui encore propriétaire de 22 logements sur 24 dans cette résidence ;

CONSIDERANT que le lancement commercial a montré que si la demande de logements collectifs reste de bon niveau, la solvabilité des candidats à l'achat est mise à mal par la difficulté d'octroi des prêts immobiliers. Le secteur où se trouve ce programme se situant dans un quartier à très forte proportion de logements sociaux, il intéresse essentiellement les ménages aux plus faibles revenus. Il est aujourd'hui nécessaire de faire évoluer les prix proposés pour les rendre plus adaptés à une population de primo-accédants et plus en phase avec le marché immobilier ;

CONSIDERANT que les prix indiqués sont les suivants :

- Prix de vente cible d'un logement vacant : c'est le montant qui sera affiché dans les publicités et auquel Habitat 77 acceptera les offres qui lui seront soumises ;
- Prix de vente minimum d'un logement vacant : c'est le montant en-dessous duquel il est convenu de ne pas accepter d'offre car il ne permettrait pas de dégager une marge suffisante. La marge minimum est fixée à 40 000 € par logement en moyenne sur un programme ;
- Prix de vente minimum aux locataires occupants : il s'agit du montant en-dessous duquel Habitat 77 ne pourra pas vendre un logement à son locataire car cela ne permettrait pas de dégager de marge suffisante. Il est entendu que les locataires bénéficient, comme la Loi ELAN le permet, d'un prix inférieur lorsqu'ils font l'acquisition du logement qu'ils occupent ;
- Estimation du bien : il s'agit de l'évaluation du bien en utilisant la méthode par comparaison et en la pondérant en fonction de la situation de l'immeuble, de son état, des surfaces proposées. Chaque logement peut aussi voir son prix pondéré en fonction de sa situation dans la résidence et des éléments de confort qu'il propose ;

CONSIDERANT l'actualisation des prix de vente suivants pour les lots restant à vendre, variables en fonction du statut de l'acquéreur, comme suit,

N° logement	Typologie	Surface	Prix de vente cible d'un logement vacant	Prix de vente minimum d'un logement vacant	Prix de vente aux locataires occupants	Estimation du bien
382LAA0001	L3	70 m ²	165 000 €	143 650 €	143 650 €	165 000 €
382LAA0002	L2	59 m ²	149 000 €	126 650 €	-	155 000 €
382LAA0003	L4	85 m ²	189 000 €	169 150 €	169 150 €	190 000 €
382LAA0004	L3	74 m ²	169 000 €	143 650 €	143 650 €	170 000 €
382LAA0101	L4	85 m ²	189 000 €	169 150 €	-	190 000 €
382LAA0102	L3	74 m ²	169 000 €	143 650 €	143 650 €	170 000 €
382LAA0103	L4	85 m ²	189 000 €	169 150 €	169 150 €	190 000 €
382LAA0104	L3	74 m ²	169 000 €	143 650 €	-	170 000 €
382LAA0201	L4	85 m ²	189 000 €	169 150 €	169 150 €	190 000 €
382LAA0202	L3	74 m ²	169 000 €	143 650 €	143 650 €	170 000 €
382LAA0203	L4	85 m ²	189 000 €	169 150 €	169 150 €	190 000 €
382LAA0204	L3	74 m ²	169 000 €	143 650 €	143 650 €	170 000 €
382LAB0001	L3	70 m ²	165 000 €	143 650 €	-	165 000 €
382LAB0002	L2	59 m ²	149 000 €	126 650 €	-	155 000 €
382LAB0003	L4	85 m ²	189 000 €	169 150 €	-	190 000 €
382LAB0004	L3	74 m ²	169 000 €	143 650 €	-	170 000 €
382LAB0103	L4	85 m ²	189 000 €	169 150 €	169 150 €	190 000 €
382LAB0104	L3	74 m ²	169 000 €	143 650 €	-	170 000 €
382LAB0201	L4	85 m ²	189 000 €	169 150 €	169 150 €	190 000 €
382LAB0202	L3	74 m ²	169 000 €	143 650 €	143 650 €	170 000 €
382LAB0203	L4	85 m ²	189 000 €	169 150 €	-	190 000 €
382LAB0204	L3	74 m ²	169 000 €	143 650 €	143 650 €	170 000 €

CONSIDERANT que les prix ci-dessus incluent, pour chaque logement, une cave d'une valeur de 500 € et un emplacement de stationnement extérieur d'une valeur de 2 500 € ;

CONSIDERANT qu'il est possible d'acquérir un garage en supplément au prix de 5 000 € l'unité ;

CONSIDERANT qu'aucun des locataires actuels ne souhaite acquérir de logement ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : DECIDE de poursuivre la cession individuelle des biens situés 33bis et 33ter rue Gambetta à Gretz-Armainvilliers ;

ARTICLE 2 : VALIDE les prix de vente cibles proposés ci-dessus ;

ARTICLE 3 : VALIDE les prix de vente minimum ci-dessus, en-deçà desquels les offres d'achats ne pourront être acceptées par le service commercialisation ;

ARTICLE 4 : AUTORISE le Directeur Général d'Habitat 77 ou son suppléant à signer tous actes authentiques nécessaires à cette cession, et à donner pouvoir à cet effet à Maître Nicolas Guenot, notaire à Melun sis 36, rue du Général de Gaulle, avec faculté de substitution à tous collaborateurs de l'étude notariale ;

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
3-2	Direction Commercialisation et Immobilier – Pôle Commercialisation	COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – ACTUALISATION DES PRIX DE VENTE DU PROGRAMME SITUÉ RUE PAUL CEZANNE A MORMANT (PROGRAMME 182)	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°56-2023

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 ;

VU la délibération n°30-2021 du 12 avril 2021 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a validé les prix des ventes de la résidence de 23 logements située Paul Cézanne à Mormant ;

VU la délibération n°111-2021 du 6 décembre 2021 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a actualisé les prix de vente pour les rendre plus compréhensibles du grand public ;

CONSIDERANT qu'Habitat 77 est aujourd'hui encore propriétaire de 23 logements sur cette résidence ;

CONSIDERANT que seuls 5 logements ont trouvé preneurs dont 4 avec des offres inférieures au prix affiché ;

CONSIDERANT que les estimations initiales de prix de vente étaient trop éloignées de la réalité du marché immobilier qui reste limité pour les logements collectifs dans cette commune, où, par ailleurs, la concurrence d'autres bailleurs sociaux est présente. Une analyse plus poussée des prix réellement pratiqués sur la commune a permis de déterminer des valeurs de vente plus en cohérence avec la réalité du marché immobilier local ;

CONSIDERANT que les prix indiqués sont les suivants :

- Prix de vente cible d'un logement vacant : c'est le montant qui sera affiché dans les publicités et auquel Habitat 77 acceptera les offres qui lui seront soumises ;
- Prix de vente minimum d'un logement vacant : c'est le montant en-dessous duquel il est convenu de ne pas accepter d'offre car il ne permettrait pas de dégager une marge suffisante. La marge minimum est fixée à 40 000 € par logement en moyenne sur un programme ;
- Prix de vente minimum aux locataires occupants : il s'agit du montant en-dessous duquel Habitat 77 ne pourra pas vendre un logement à son locataire car cela ne permettrait pas de dégager de marge suffisante. Il est entendu que les locataires bénéficient, comme la Loi ELAN le permet, d'un prix inférieur lorsqu'ils font l'acquisition du logement qu'ils occupent ;
- Estimation du bien : il s'agit de l'évaluation du bien en utilisant la méthode par comparaison et en la pondérant en fonction de la situation de l'immeuble, de son état, des surfaces proposées. Chaque logement peut aussi voir son prix pondéré en fonction de sa situation dans la résidence et des éléments de confort qu'il propose ;

CONSIDERANT qu'il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration de valider l'actualisation des prix de ventes suivants pour les lots restant à vendre, variables en fonction du statut de l'acquéreur, comme suit,

N° logement	Typologie	Surface	Stationnement	Prix de vente cible d'un logement vacant	Prix de vente minimum d'un logement vacant	Prix de vente minimum aux locataires occupants	Estimation du bien
182LAA0001	L3	64,60 m ²	2 stationnements	145 000 €	127 327 €	-	145 000 €
182LAA0101	L4	70,46 m ²	2 stationnements	147 000 €	138 877 €	-	150 000 €
182LAA0102	L2	47,50 m ²	1 stationnement	105 000 €	93 623 €	93 623 €	110 000 €
182LAB0001	L3	62,62 m ²	2 stationnements	129 000 €	123 424 €	123 424 €	130 000 €
182LAB0101	L3	62,60 m ²	2 stationnements	129 000 €	123 385 €	123 385 €	130 000 €
182LAB0102	L4	74,85 m ²	2 stationnements	149 000 €	147 529 €	147 529 €	150 000 €
182LAB0201	L5	94,90 m ²	2 stationnements	199 000 €	187 048 €	187 048 €	200 000 €
182LAB0202	L3	61,12 m ²	2 stationnements	129 000 €	120 468 €	120 468 €	130 000 €
182LAC0001	L3	61,85 m ²	2 stationnements	129 000 €	121 906 €	121 906 €	130 000 €
182LAC0101	L3	61,85 m ²	2 stationnements	129 000 €	121 906 €	121 906 €	130 000 €
182LAC0102	L4	73,62 m ²	2 stationnements	149 000 €	145 105 €	145 105 €	150 000 €
182LAC0201	L3	59,18 m ²	2 stationnements	128 000 €	116 644 €	116 644 €	130 000 €
182LAC0202	L4	69,60 m ²	2 stationnements	147 000 €	137 182 €	-	150 000 €
182LAD0001	L3	62,49 m ²	2 stationnements	129 000 €	123 168 €	-	130 000 €
182LAD0002	L2	51,60 m ²	1 stationnement	110 000 €	101 704 €	101 704 €	110 000 €
182LAD0102	L3	62,20 m ²	2 stationnements	129 000 €	122 596 €	122 596 €	130 000 €
182LAD0201	L3	59,18 m ²	2 stationnements	128 000 €	116 644 €	116 644 €	130 000 €
182LAD0202	L3	59,53 m ²	2 stationnements	128 000 €	117 334 €	117 334 €	130 000 €
182LAE0001	L3	62,70 m ²	2 stationnements	129 000 €	123 582 €	-	130 000 €
182LAE0002	L2	51,60 m ²	1 stationnement	110 000 €	101 704 €	101 704 €	110 000 €
182LAE0101	L4	73,72 m ²	2 stationnements	149 000 €	145 105 €	145 105 €	150 000 €
182LAE0201	L4	69,60 m ²	2 stationnements	147 000 €	137 182 €	137 182 €	150 000 €
182LAE0202	L2	48,63 m ²	1 stationnement	105 000 €	95 850 €	95 850 €	110 000 €

CONSIDERANT que le prix inclut le stationnement indiqué et qu'une place de stationnement est valorisée 2 500 € ;

CONSIDERANT qu'aucun des locataires actuels ne souhaite acquérir de logement ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : DECIDE de poursuivre la cession individuelle des biens situés rue Paul Cézanne à Mormant ;

ARTICLE 2 : VALIDE les prix de vente cibles proposés ci-dessus ;

ARTICLE 3 : VALIDE les prix de vente minimum ci-dessus, en-deçà desquels les offres d'achats ne pourront être acceptées par le service commercialisation ;

ARTICLE 4 : AUTORISE le Directeur Général d'Habitat 77 ou son suppléant à signer tous actes authentiques nécessaires à cette cession, et à donner pouvoir à cet effet à Maître Nicolas Guenot, notaire à Melun sis 36, rue du Général de Gaulle, avec faculté de substitution à tous collaborateurs de l'étude notariale ;

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
3-3	Direction Commercialisation et Immobilier – Pôle Commercialisation	COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – ACTUALISATION DES PRIX DE VENTE DU PROGRAMME SITUE 5, ROUTE DE CANNES A VARENNES-SUR-SEINE (PROGRAMME 327)	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°57-2023

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 ;

VU la délibération n° 5-2022 du 14 février 2022 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé la commercialisation du programme située 5, route de Cannes à Varennes-sur-Seine ;

VU la délibération n° 6-2023 du 20 février 2023 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a complété la dite délibération en précisant les valeurs des jardins, stationnements et garages ;

CONSIDERANT que la commercialisation a alors pu débiter et qu'Habitat 77 est aujourd'hui encore propriétaire de 6 logements, dont 1 vacant dans cette résidence ;

CONSIDERANT que les estimations initiales de prix de vente ne tenaient pas assez compte de la réalité du marché immobilier à cet emplacement, très proche de la voie ferrée, ce qui le pénalise. Très peu de candidats se sont intéressés au logement disponible et aucune offre n'a été reçue ;

CONSIDERANT que les prix indiqués sont les suivants :

- Prix de vente cible d'un logement vacant : c'est le montant qui sera affiché dans les publicités et auquel Habitat 77 acceptera les offres qui lui seront soumises ;
- Prix de vente minimum d'un logement vacant : c'est le montant en-dessous duquel il est convenu de ne pas accepter d'offre car il ne permettrait pas de dégager une marge suffisante. La marge minimum est fixée à 40 000 € par logement en moyenne sur un programme ;
- Prix de vente minimum aux locataires occupants : il s'agit du montant en-dessous duquel Habitat 77 ne pourra pas vendre un logement à son locataire car cela ne permettrait pas de dégager de marge suffisante. Il est entendu que les locataires bénéficient, comme la Loi ELAN le permet, d'un prix inférieur lorsqu'ils font l'acquisition du logement qu'ils occupent ;
- Estimation du bien : il s'agit de l'évaluation du bien en utilisant la méthode par comparaison et en la pondérant en fonction de la situation de l'immeuble, de son état, des surfaces proposées. Chaque logement peut aussi voir son prix pondéré en fonction de sa situation dans la résidence et des éléments de confort qu'il propose ;

CONSIDERANT l'actualisation des prix de ventes suivants pour les lots restant à vendre, variables en fonction du statut de l'acquéreur, comme suit,

N° logement	Typologie	Surface	Stationnement	Prix de vente cible d'un logement vacant	Prix de vente minimum d'un logement vacant	Prix de vente minimum aux locataires occupants	Estimation du bien
327LAA0001	L3	61 m ²	Garage 3	115 000 €	92 000 €	92 000 €	115 000 €
327LAA0002	L3	61 m ²	Parking 112 & 113	112 500 €	90 000 €	90 000 €	112 500 €
327LAA0101	L3	61 m ²	Garage 2	115 000 €	92 000 €	92 000 €	115 000 €
327LAA0102	L3	61 m ²	Parking 111	110 000 €	88 000 €	88 000 €	110 000 €
327LAA0201	L3	61 m ²	Garage 1	115 000 €	92 000 €	92 000 €	115 000 €
327LAA0202	L3	61 m ²	Parking 110	110 000 €	88 000 €	-	110 000 €

CONSIDERANT que les prix indiqués incluent, pour chaque logement, un jardin privatif d'une valeur de 3000 €, une cave d'une valeur de 500 € et une remise d'une valeur de 500 € ;

CONSIDERANT que les prix indiqués tiennent compte des stationnements valorisés à 2 500 € l'unité et des garages valorisés à 5 000 € l'unité ;

CONSIDERANT qu'aucun des 5 locataires actuels ne souhaite acquérir de logement ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : DECIDE de poursuivre la cession individuelle des biens situés 5, route de Cannes à Varennes/Seine ;

ARTICLE 2 : VALIDE les prix de vente cibles proposés ci-dessus ;

ARTICLE 3 : VALIDE les prix de vente minimum ci-dessus, en-deçà desquels les offres d'achats ne pourront être acceptées par le service commercialisation ;

ARTICLE 4 : AUTORISE le Directeur Général d'Habitat 77 ou son suppléant à signer tous actes authentiques nécessaires à cette cession, et à donner pouvoir à cet effet à Maître Nicolas Guenot, notaire à Melun sis 36, rue du Général de Gaulle, avec faculté de substitution à tous collaborateurs de l'étude notariale ;

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
4-1	Direction Administrative et Financière	AUTORISATION D'EMPRUNT CONSTRUCTION DE 20 LOGEMENTS A COMBS LA VILLE	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°58-2023

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 ;

VU la délibération n° 45-2022 du 22 juin 2022 par laquelle le Conseil d'Administration de l'Office a autorisé l'acquisition en construction de 20 logements située 75 rue de Sommeville à Combs La ville ;

CONSIDERANT que jusqu'à présent que les délibérations du Conseil d'Administration validant les opérations de développement ou de réhabilitation suffisaient pour la production des contrats de prêts à solliciter auprès de la Banque des Territoires ;

CONSIDERANT qu'après de nombreux mois de blocage et des échanges permanents parfois tendus, Habitat 77 a obtenu, tout début août, l'accord du Comité d'engagement de la Banque des Territoires pour l'émission de prêts portant sur 16 opérations et 72 M€ sur un total de 83 M€ qui étaient en cours d'instruction (soit près d'un an de loyers). A cette difficulté, vient donc s'ajouter un alourdissement de la procédure administrative induisant une étape supplémentaire avant l'émission des prêts ;

CONSIDERANT qu'il restera encore à obtenir les garanties des collectivités locales avant la signature des contrats et l'obtention effective des fonds ;

CONSIDERANT que le portage financier assuré par l'Office atteint les limites de ses capacités et impacte très négativement sa trésorerie. A ce titre, il est précisé que le planning des actions restant à réaliser est très tendu pour mobiliser les fonds nécessaires avant les dates de paiement des Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties et suppose la meilleures collaboration des collectivités territoriales qui devront elles-mêmes délibérer ;

CONSIDERANT que le financement de cette opération sera assuré par un emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dont les caractéristiques sont les suivantes :

Caractéristiques des prêts	PLAI	PLAI Foncier	PLUS	PLUS Foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant du prêt	807 027 €	326 813 €	746 824 €	647 017 €
Commission d'instruction	0	0	0	0
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de la Période	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
TEG ¹	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge Fixe sur index	-0.2 %	-0.2%	0.6 %	0.6%
Taux d'intérêt	Livret A -0.2 %	Livret A -0.2 %	Livret A + 0.6 %	Livret A + 0.6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'Amortissement	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)			
Modalité de révision	DL	DL	DL	DL
Taux de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %

CONSIDERANT que l'emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit « exact/365 »), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance ;

CONSIDERANT qu'à titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente lettre d'offre est de 3 % (livret A) ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE son Directeur général ou toutes personnes ayant délégations à signer le ou les contrats réglant les conditions de ces prêts et la demande de réalisation de fonds ;

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>
4-2	Direction Administrative et Financière	AUTORISATION D'EMPRUNT VEFA DE 22 LOGEMENTS A ST FARGEAU-PONTHIERRY	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°59-2023

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 ;

VU la délibération n° 21-2022 du 28 mars 2022 par laquelle le Conseil d'Administration de l'Office a autorisé l'acquisition en VEFA de 22 logements située 30 ; 32 ,34, 36, 38, 40 rue de La plaine à Saint Fargeau Ponthierry ;

CONSIDERANT que jusqu'à présent, les délibérations du Conseil d'Administration validant les opérations de développement ou de réhabilitation suffisaient pour la production des contrats de prêts à solliciter auprès de la Banque des Territoires ;

CONSIDERANT qu'après de nombreux mois de blocage et des échanges permanents parfois tendus, nous avons obtenu, tout début août, l'accord du Comité d'engagement de la Banque des Territoires pour l'émission de prêts portant sur 16 opérations et 72 M€ sur un total de 83 M€ qui étaient en cours d'instruction (soit près d'un an de loyers). A cette difficulté, vient donc s'ajouter un alourdissement de la procédure administrative induisant une étape supplémentaire avant l'émission des prêts ;

CONSIDERANT qu'il restera encore à obtenir les garanties des collectivités locales avant la signature des contrats et l'obtention effective des fonds ;

CONSIDERANT que le portage financier assuré par l'Office atteint les limites de ses capacités et impacte très négativement sa trésorerie. A ce titre, il est précisé que le planning des actions restant à réaliser est très tendu pour mobiliser les fonds nécessaires avant les dates de paiement des Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties et suppose la meilleures collaboration des collectivités territoriales qui devront elles-mêmes délibérer ;

CONSIDERANT que cette acquisition en VEFA sera livrée au 3^{ème} trimestre 2024 ;

CONSIDERANT que le financement de cette opération sera assuré par un emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dont les caractéristiques sont les suivantes :

Caractéristiques des prêts	CPLS	PLS	PLS FONCIER	PLUS	PLUS Foncier
Enveloppe	Complémentaire au PLS 2022-	PLSDD 2022-	PLSDD 2022-	-	-
Montant du prêt	544 454 €	406 287 €	686 222 €	1 167 128 €	895 708 €
Commission d'instruction	320 €	240 €	410 €	0	0
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de la Période	4.11 %	4.11 %	4.11 %	3.6 %	3.6 %
TEG ¹	4.11 %	4.11 %	4.11 %	3.6 %	3.6 %
Phase d'amortissement					
Durée	40 ans	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A				
Marge Fixe sur index	1 ,11 %	1,11%	1.11 %	0.6%	0.6%
Taux d'intérêt	Livret A +1,11 %	Livret A + 1,11 %	Livret A +1,11 %	Livret A + 0.6 %	Livret A + 0.6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'Amortissement	Echéance prioritaire (Intérêts différés)	Echéance Prioritaires (intérêts différés)	Echéance prioritaires (intérêts différés)	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)				
Modalité de révision	DL	DL	DL	DL	DL
Taux de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

CONSIDERANT que l'emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit « exact/365 »), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance ;

CONSIDERANT qu'à titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente lettre d'offre est de 3 % (livret A) ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE son Directeur général ou toutes personnes ayant délégations à signer le ou les contrats réglant les conditions de ces prêts et la demande de réalisation de fonds ;

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>
4-3	Direction Administrative et Financière	AUTORISATION D'EMPRUNT VEFA DE 76 LOGEMENTS A ST FARGEAU PONTHIERRY	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°60-2023

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 ;

VU la délibération n° 21-2022 du 28 mars 2022 par laquelle le Conseil d'Administration de l'Office a autorisé l'acquisition en VEFA de 22 logements située 30 ; 32 ,34, 36, 38, 40 rue de La Plaine à Saint Fargeau Ponthierry ;

CONSIDERANT que jusqu'à présent, les délibérations du Conseil d'Administration validant les opérations de développement ou de réhabilitation suffisaient pour la production des contrats de prêts à solliciter auprès de la Banque des Territoires ;

CONSIDERANT qu'après de nombreux mois de blocage et des échanges permanents parfois tendus, nous avons obtenu, tout début août, l'accord du Comité d'engagement de la Banque des Territoires pour l'émission de prêts portant sur 16 opérations et 72 M€ sur un total de 83 M€ qui étaient en cours d'instruction (soit près d'un an de loyers). A cette difficulté, vient donc s'ajouter un alourdissement de la procédure administrative induisant une étape supplémentaire avant l'émission des prêts ;

CONSIDERANT qu'il restera encore à obtenir les garanties des collectivités locales avant la signature des contrats et l'obtention effective des fonds ;

CONSIDERANT que le portage financier assuré par l'Office atteint les limites de ses capacités et impacte très négativement sa trésorerie. A ce titre, il est précisé que le planning des actions restant à réaliser est très tendu pour mobiliser les fonds nécessaires avant les dates de paiement des Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties et suppose la meilleures collaboration des collectivités territoriales qui devront elles-mêmes délibérer ;

CONSIDERANT que cette acquisition en VEFA sera livrée au 3^{ème} trimestre 2024 ;

CONSIDERANT que le financement de cette opération sera assuré par un emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dont les caractéristiques sont les suivantes :

Caractéristiques des prêts	PLAI	PLAI Foncier	PLUS	PLUS Foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant du prêt	2 547 256 €	2 739 051 €	3 208 705 €	2 014 897 €
Commission d'instruction	0	0	0	0
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de la Période	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
TEG ¹	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge Fixe sur index	-0.2 %	-0.2%	0.6 %	0.6%
Taux d'intérêt	Livret A -0.2 %	Livret A -0.2 %	Livret A + 0.6 %	Livret A + 0.6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'Amortissement	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)			
Modalité de révision	DL	DL	DL	DL
Taux de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %

CONSIDERANT que l'emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit « exact/365 »), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance ;

CONSIDERANT qu'à titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente lettre d'offre est de 3 % (livret A) ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE son Directeur général ou toutes personnes ayant délégations à signer le ou les contrats réglant les conditions de ces prêts et la demande de réalisation de fonds ;

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>
4-4	Direction Administrative et Financière	AUTORISATION D'EMPRUNT VEFA DE 38 LOGEMENTS A COMBS LA VILLE	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°61-2023

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 ;

VU la délibération n° 63-2021 du 13 Juillet 2021 par laquelle le Conseil d'Administration de l'Office a autorisé l'acquisition en VEFA de 38 logements situés Allée des brandons à Combs la ville ;

CONSIDERANT que jusqu'à présent, les délibérations du Conseil d'Administration validant les opérations de développement ou de réhabilitation suffisaient pour la production des contrats de prêts à solliciter auprès de la Banque des Territoires ;

CONSIDERANT qu'après de nombreux mois de blocage et des échanges permanents parfois tendus, nous avons obtenu, tout début août, l'accord du Comité d'engagement de la Banque des Territoires pour l'émission de prêts portant sur 16 opérations et 72 M€ sur un total de 83 M€ qui étaient en cours d'instruction (soit près d'un an de loyers). A cette difficulté, vient donc s'ajouter un alourdissement de la procédure administrative induisant une étape supplémentaire avant l'émission des prêts ;

CONSIDERANT qu'il restera encore à obtenir les garanties des collectivités locales avant la signature des contrats et l'obtention effective des fonds ;

CONSIDERANT que le portage financier assuré par l'Office atteint les limites de ses capacités et impacte très négativement sa trésorerie. A ce titre, il est précisé que le planning des actions restant à réaliser est très tendu pour mobiliser les fonds nécessaires avant les dates de paiement des Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties et suppose la meilleures collaboration des collectivités territoriales qui devront elles-mêmes délibérer ;

CONSIDERANT que cette acquisition en VEFA sera livrée au 3^{ème} trimestre 2024 ;

CONSIDERANT que le financement de cette opération sera assuré par un emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dont les caractéristiques sont les suivantes :

Offre CDC				
Caractéristiques	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant	1 488 096 €	1 182 285 €	1 152 778 €	778 120 €
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
TEG ¹	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	24 mois	24 mois	24 mois	24 mois
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index de préfinancement	- 0,2 %	- 0,2 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent	Equivalent	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %	- 0,2 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)			
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)			
Modalité de révision	DR	DR	DR	DR

CONSIDERANT que l'emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit « exact/365 »), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance ;

CONSIDERANT qu'à titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente lettre d'offre est de 3 % (livret A) ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE son Directeur général ou toutes personnes ayant délégations à signer le ou les contrats réglant les conditions de ces prêts et la demande de réalisation de fonds ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-5	Direction Administrative et Financière	AUTORISATION D'EMPRUNT VEFA DE 12 LOGEMENTS A MELUN	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°62-2023

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 ;

VU la délibération n° 86-2020 du 14 décembre 2020 par laquelle le Conseil d'Administration de l'Office a autorisé l'acquisition en VEFA de 12 logements située rue 35 B Marcel HOUDET à MELUN ;

CONSIDERANT que jusqu'à présent, les délibérations du Conseil d'Administration validant les opérations de développement ou de réhabilitation suffisaient pour la production des contrats de prêts à solliciter auprès de la Banque des Territoires ;

CONSIDERANT qu'après de nombreux mois de blocage et des échanges permanents parfois tendus, nous avons obtenu, tout début août, l'accord du Comité d'engagement de la Banque des Territoires pour l'émission de prêts portant sur 16 opérations et 72 M€ sur un total de 83 M€ qui étaient en cours d'instruction (soit près d'un an de loyers). A cette difficulté, vient donc s'ajouter un alourdissement de la procédure administrative induisant une étape supplémentaire avant l'émission des prêts ;

CONSIDERANT qu'il restera encore à obtenir les garanties des collectivités locales avant la signature des contrats et l'obtention effective des fonds ;

CONSIDERANT que le portage financier assuré par l'Office atteint les limites de ses capacités et impacte très négativement sa trésorerie. A ce titre, il est précisé que le planning des actions restant à réaliser est très tendu pour mobiliser les fonds nécessaires avant les dates de paiement des Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties et suppose la meilleure collaboration des collectivités territoriales qui devront elles-mêmes délibérer ;

CONSIDERANT que le financement de cette opération sera assuré par un emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dont les caractéristiques sont les suivantes :

Caractéristiques des prêts	PLAI	PLAI Foncier	PLUS	PLUS Foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant du prêt	538 648 €	435 266 €	405 954 €	290 797 €
Commission d'instruction	0	0	0	0
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de la Période	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
TEG ¹	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge Fixe sur index	-0.2 %	-0.2%	0.6 %	0.6%
Taux d'intérêt	Livret A -0.2 %	Livret A -0.2 %	Livret A + 0.6 %	Livret A + 0.6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'Amortissement	Echéance prioritaire (intérêts différés)	Echéance prioritaire (intérêts différés)	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)			
Modalité de révision	DR	DR	DR	DR
Taux de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %

CONSIDERANT que l'emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit « exact/365 »), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance ;

CONSIDERANT qu'à titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente lettre d'offre est de 3 % (livret A) ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE son Directeur général ou toutes personnes ayant délégations à signer le ou les contrats réglant les conditions de ces prêts et la demande de réalisation de fonds ;

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>
4-6	Direction Administrative et Financière	AUTORISATION D'EMPRUNT VEFA DE 18 LOGEMENTS A MELUN	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°63-2023

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 ;

VU la délibération n° 7-2022 du 21 mars 2022, le Conseil d'Administration de l'Office a autorisé l'acquisition en VEFA de 18 logements située rue de Linné à MELUN ;

CONSIDERANT que jusqu'à présent, les délibérations du Conseil d'Administration validant les opérations de développement ou de réhabilitation suffisaient pour la production des contrats de prêts à solliciter auprès de la Banque des Territoires ;

CONSIDERANT qu'après de nombreux mois de blocage et des échanges permanents parfois tendus, nous avons obtenu, tout début août, l'accord du Comité d'engagement de la Banque des Territoires pour l'émission de prêts portant sur 16 opérations et 72 M€ sur un total de 83 M€ qui étaient en cours d'instruction (soit près d'un an de loyers). A cette difficulté, vient donc s'ajouter un alourdissement de la procédure administrative induisant une étape supplémentaire avant l'émission des prêts ;

CONSIDERANT qu'il restera encore à obtenir les garanties des collectivités locales avant la signature des contrats et l'obtention effective des fonds ;

CONSIDERANT que le portage financier assuré par l'Office atteint les limites de ses capacités et impacte très négativement sa trésorerie. A ce titre, il est précisé que le planning des actions restant à réaliser est très tendu pour mobiliser les fonds nécessaires avant les dates de paiement des Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties et suppose la meilleure collaboration des collectivités territoriales qui devront elles-mêmes délibérer ;

CONSIDERANT que le financement de cette opération sera assuré par un emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dont les caractéristiques sont les suivantes :

Caractéristiques des prêts	PLAI	PLAI Foncier	PLUS	PLUS Foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant du prêt	827 259 €	647 773 €	654 872 €	476 497 €
Commission d'instruction	0	0	0	0
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de la Période	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
TEG ¹	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
Phase d'amortissement				
Durée du différé d'amortissement	24 mois	24 mois	24 mois	24 mois
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge Fixe sur index	-0.2 %	-0.2%	0.6 %	0.6%
Taux d'intérêt	Livret A -0.2 %	Livret A -0.2 %	Livret A + 0.6 %	Livret A + 0.6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'Amortissement	Echéance et intérêts prioritaire			
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)			
Modalité de révision	DL	DL	DL	DL
Taux de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %

CONSIDERANT que l'emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit « exact/365 »), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance ;

CONSIDERANT qu'à titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente lettre d'offre est de 3 % (livret A) ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE son Directeur général ou toutes personnes ayant délégations à signer le ou les contrats réglant les conditions de ces prêts et la demande de réalisation de fonds ;

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>
4-7	Direction Administrative et Financière	AUTORISATION D'EMPRUNT VEFA DE 22 LOGEMENTS A MELUN	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°64-2023

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 ;

VU la délibération n° 38-2020 du 25 mai 2020, le Conseil d'Administration de l'Office a autorisé l'acquisition en VEFA de 22 logements située 66 rue de Pépinière à MELUN ;

CONSIDERANT que jusqu'à présent, les délibérations du Conseil d'Administration validant les opérations de développement ou de réhabilitation suffisaient pour la production des contrats de prêts à solliciter auprès de la Banque des Territoires ;

CONSIDERANT qu'après de nombreux mois de blocage et des échanges permanents parfois tendus, nous avons obtenu, tout début août, l'accord du Comité d'engagement de la Banque des Territoires pour l'émission de prêts portant sur 16 opérations et 72 M€ sur un total de 83 M€ qui étaient en cours d'instruction (soit près d'un an de loyers). A cette difficulté, vient donc s'ajouter un alourdissement de la procédure administrative induisant une étape supplémentaire avant l'émission des prêts ;

CONSIDERANT qu'il restera encore à obtenir les garanties des collectivités locales avant la signature des contrats et l'obtention effective des fonds ;

CONSIDERANT que le portage financier assuré par l'Office atteint les limites de ses capacités et impacte très négativement sa trésorerie. A ce titre, il est précisé que le planning des actions restant à réaliser est très tendu pour mobiliser les fonds nécessaires avant les dates de paiement des Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties et suppose la meilleures collaboration des collectivités territoriales qui devront elles-mêmes délibérer ;

CONSIDERANT que cette acquisition en VEFA a déjà été livrée fin février 2023 ;

CONSIDERANT que le financement de cette opération sera assuré par un emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dont les caractéristiques sont les suivantes :

Caractéristiques des prêts	PLAI	PLAI Foncier	PLUS	PLUS Foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant du prêt	977 207 €	726 511 €	716 155 €	473 592 €
Commission d'instruction	0	0	0	0
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de la Période	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
TEG ¹	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
Phase d'amortissement				
Durée du différé d'amortissement	24 mois	24 mois	24 mois	24 mois
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge Fixe sur index	-0.2 %	-0.2%	0.6 %	0.6%
Taux d'intérêt	Livret A -0.2 %	Livret A -0.2 %	Livret A + 0.6 %	Livret A + 0.6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'Amortissement	Echéance prioritaires (intérêts différés)	Echéance et intérêts prioritaires	Echéance et intérêts prioritaires	Echéance et intérêts prioritaire
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)			
Modalité de révision	DL	DL	DL	DL
Taux de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %

CONSIDERANT que l'emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit « exact/365 »), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance ;

CONSIDERANT qu'à titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente lettre d'offre est de 3 % (livret A) ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE son Directeur général ou toutes personnes ayant délégations à signer le ou les contrats réglant les conditions de ces prêts et la demande de réalisation de fonds ;

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>
4-8	Direction Administrative et Financière	AUTORISATION D'EMPRUNT VEFA DE 52 LOGEMENTS A MELUN	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°65-2023

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 ;

VU la délibération n° 45-2020 du 22 juin 2020, le Conseil d'Administration de l'Office a autorisé l'acquisition en VEFA de 52 logements située 3 boulevard de Maincy à MELUN ;

CONSIDERANT que jusqu'à présent, les délibérations du Conseil d'Administration validant les opérations de développement ou de réhabilitation suffisaient pour la production des contrats de prêts à solliciter auprès de la Banque des Territoires ;

CONSIDERANT qu'après de nombreux mois de blocage et des échanges permanents parfois tendus, nous avons obtenu, tout début août, l'accord du Comité d'engagement de la Banque des Territoires pour l'émission de prêts portant sur 16 opérations et 72 M€ sur un total de 83 M€ qui étaient en cours d'instruction (soit près d'un an de loyers). A cette difficulté, vient donc s'ajouter un alourdissement de la procédure administrative induisant une étape supplémentaire avant l'émission des prêts ;

CONSIDERANT qu'il restera encore à obtenir les garanties des collectivités locales avant la signature des contrats et l'obtention effective des fonds ;

CONSIDERANT que le portage financier assuré par l'Office atteint les limites de ses capacités et impacte très négativement sa trésorerie. A ce titre, il est précisé que le planning des actions restant à réaliser est très tendu pour mobiliser les fonds nécessaires avant les dates de paiement des Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties et suppose la meilleure collaboration des collectivités territoriales qui devront elles-mêmes délibérer ;

CONSIDERANT que cette acquisition en VEFA a été livrée juin 2023 ;

CONSIDERANT que le financement de cette opération sera assuré par un emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dont les caractéristiques sont les suivantes :

Caractéristiques des prêts	PLAI	PLAI Foncier	PLUS	PLUS Foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant du prêt	2 782 971.00 €	1 230 818.00 €	2 468 097.00 €	940 805.00 €
Commission d'instruction	0	0	0	0
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de la Période	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
TEG ¹	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge Fixe sur index	-0.2 %	-0.2%	0.6 %	0.6%
Taux d'intérêt	Livret A -0.2 %	Livret A -0.2 %	Livret A + 0.6 %	Livret A + 0.6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'Amortissement	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DL	DL	DL	DL
Taux de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %

CONSIDERANT que l'emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit « exact/365 »), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance ;

CONSIDERANT qu'à titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente lettre d'offre est de 3 % (livret A) ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE son Directeur général ou toutes personnes ayant délégations à signer le ou les contrats réglant les conditions de ces prêts et la demande de réalisation de fonds ;

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>
4-9	Direction Administrative et Financière	AUTORISATION D'EMPRUNT VEFA DE 21 LOGEMENTS A MOISSY CRAMAYEL	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°66-2023

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 ;

VU la délibération n° 73-2019 du 12 Novembre 2019 par laquelle le Conseil d'Administration de l'Office a autorisé l'acquisition en VEFA de 21 logements située 29 rue de la République à MOISSY CRAMAYEL ;

CONSIDERANT que jusqu'à présent, les délibérations du Conseil d'Administration validant les opérations de développement ou de réhabilitation suffisaient pour la production des contrats de prêts à solliciter auprès de la Banque des Territoires ;

CONSIDERANT qu'après de nombreux mois de blocage et des échanges permanents parfois tendus, nous avons obtenu, tout début août, l'accord du Comité d'engagement de la Banque des Territoires pour l'émission de prêts portant sur 16 opérations et 72 M€ sur un total de 83 M€ qui étaient en cours d'instruction (soit près d'un an de loyers). A cette difficulté, vient donc s'ajouter un alourdissement de la procédure administrative induisant une étape supplémentaire avant l'émission des prêts ;

CONSIDERANT qu'il restera encore à obtenir les garanties des collectivités locales avant la signature des contrats et l'obtention effective des fonds ;

CONSIDERANT que le portage financier assuré par l'Office atteint les limites de ses capacités et impacte très négativement sa trésorerie. A ce titre, il est précisé que le planning des actions restant à réaliser est très tendu pour mobiliser les fonds nécessaires avant les dates de paiement des Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties et suppose la meilleure collaboration des collectivités territoriales qui devront elles-mêmes délibérer ;

CONSIDERANT que cette acquisition en VEFA a déjà été livrée fin février 2023 ;

CONSIDERANT que le financement de cette opération sera assuré par un emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dont les caractéristiques sont les suivantes :

Caractéristiques des prêts	PLAI	PLAI Foncier	PLUS	PLUS Foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant du prêt	273 837 €	426 919 €	973 228 €	652 408 €
Commission d'instruction	0	0	0	0
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de la Période	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
TEG ¹	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
Phase d'amortissement				
Durée du différé d'amortissement	24 mois	24 mois	24 mois	24 mois
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge Fixe sur index	-0.2 %	-0.2%	0.6 %	0.6%
Taux d'intérêt	Livret A -0.2 %	Livret A -0.2 %	Livret A + 0.6 %	Livret A + 0.6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'Amortissement	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DR	DR	DL	DL
Taux de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	-	-	0 %	-

CONSIDERANT que l'emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit « exact/365 »), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance ;

CONSIDERANT qu'à titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente lettre d'offre est de 3 % (livret A) ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE son Directeur général ou toutes personnes ayant délégations à signer le ou les contrats réglant les conditions de ces prêts et la demande de réalisation de fonds ;

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>
4-10	Direction Administrative et Financière	AUTORISATION D'EMPRUNT VEFA DE 30 LOGEMENTS A MOISSY CRAMAYEL	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°67-2023

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 ;

VU la délibération n° 3-2022 du 14 février 2022 par laquelle le Conseil d'Administration de l'Office a autorisé l'acquisition en VEFA de 30 logements située rue Jean Jaures à MOISSY CRAMAYEL ;

CONSIDERANT que jusqu'à présent, les délibérations du Conseil d'Administration validant les opérations de développement ou de réhabilitation suffisaient pour la production des contrats de prêts à solliciter auprès de la Banque des Territoires ;

CONSIDERANT qu'après de nombreux mois de blocage et des échanges permanents parfois tendus, nous avons obtenu, tout début août, l'accord du Comité d'engagement de la Banque des Territoires pour l'émission de prêts portant sur 16 opérations et 72 M€ sur un total de 83 M€ qui étaient en cours d'instruction (soit près d'un an de loyers). A cette difficulté, vient donc s'ajouter un alourdissement de la procédure administrative induisant une étape supplémentaire avant l'émission des prêts ;

CONSIDERANT qu'il restera encore à obtenir les garanties des collectivités locales avant la signature des contrats et l'obtention effective des fonds ;

CONSIDERANT que le portage financier assuré par l'Office atteint les limites de ses capacités et impacte très négativement sa trésorerie. A ce titre, il est précisé que le planning des actions restant à réaliser est très tendu pour mobiliser les fonds nécessaires avant les dates de paiement des Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties et suppose la meilleures collaboration des collectivités territoriales qui devront elles-mêmes délibérer ;

CONSIDERANT que cette acquisition en VEFA sera livrée au 1^{er} trimestre 2025 ;

CONSIDERANT que le financement de cette opération sera assuré par un emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dont les caractéristiques sont les suivantes :



Caractéristiques des prêts	PLAI	PLAI Foncier	PLUS	PLUS Foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant du prêt	1 139 184 €	973 064 €	914 703 €	659 706 €
Commission d'instruction	0	0	0	0
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de la Période	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
TEG ¹	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge Fixe sur index	-0.2 %	-0.2%	0.6 %	0.6%
Taux d'intérêt	Livret A -0.2 %	Livret A -0.2 %	Livret A + 0.6 %	Livret A + 0.6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'Amortissement	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DR	DR	DR	DR
Taux de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %

CONSIDERANT que l'emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit « exact/365 »), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance ;

CONSIDERANT qu'à titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente lettre d'offre est de 3 % (livret A) ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE son Directeur général ou toutes personnes ayant délégations à signer le ou les contrats réglant les conditions de ces prêts et la demande de réalisation de fonds ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-11	Direction Administrative et Financière	AUTORISATION D'EMPRUNT VEFA DE 30 LOGEMENTS A MOISSY CRAMAYEL	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°68-2023

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 ;

VU la délibération n°72-2019 du 12 Novembre 2019 par laquelle le Conseil d'Administration de l'Office a autorisé l'acquisition en VEFA de 30 logements située 303 Avenue de Chanteloup à MOISSY CRAMAYEL ;

CONSIDERANT que jusqu'à présent, les délibérations du Conseil d'Administration validant les opérations de développement ou de réhabilitation suffisaient pour la production des contrats de prêts à solliciter auprès de la Banque des Territoires ;

CONSIDERANT qu'après de nombreux mois de blocage et des échanges permanents parfois tendus, nous avons obtenu, tout début août, l'accord du Comité d'engagement de la Banque des Territoires pour l'émission de prêts portant sur 16 opérations et 72 M€ sur un total de 83 M€ qui étaient en cours d'instruction (soit près d'un an de loyers). A cette difficulté, vient donc s'ajouter un alourdissement de la procédure administrative induisant une étape supplémentaire avant l'émission des prêts ;

CONSIDERANT qu'il restera encore à obtenir les garanties des collectivités locales avant la signature des contrats et l'obtention effective des fonds ;

CONSIDERANT que le portage financier assuré par l'Office atteint les limites de ses capacités et impacte très négativement sa trésorerie. A ce titre, il est précisé que le planning des actions restant à réaliser est très tendu pour mobiliser les fonds nécessaires avant les dates de paiement des Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties et suppose la meilleures collaboration des collectivités territoriales qui devront elles-mêmes délibérer ;

CONSIDERANT que cette acquisition en VEFA a déjà été livrée en octobre 2021 ;

CONSIDERANT que le financement de cette opération sera assuré par un emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dont les caractéristiques sont les suivantes :

Caractéristiques des prêts	PLAI	PLAI Foncier	PLUS	PLUS Foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant du prêt	1 051 498 €	928 174 €	1 057 412 €	736 058 €
Commission d'instruction	0	0	0	0
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de la Période	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
TEG ¹	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge Fixe sur index	-0.2 %	-0.2%	0.6 %	0.6%
Taux d'intérêt	Livret A -0.2 %	Livret A -0.2 %	Livret A + 0.6 %	Livret A + 0.6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'Amortissement	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DR	DR	DR	DR
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %

CONSIDERANT que l'emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit « exact/365 »), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance ;

CONSIDERANT qu'à titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente lettre d'offre est de 3 % (livret A) ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE son Directeur général ou toutes personnes ayant délégations à signer le ou les contrats réglant les conditions de ces prêts et la demande de réalisation de fonds ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-12	Direction Administrative et Financière	AUTORISATION D'EMPRUNT VEFA DE 30 LOGEMENTS A MOISSY CRAMAYEL	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°69-2023

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 ;

VU la délibération n° 71-2019 du 12 Novembre 2019 par laquelle le Conseil d'Administration de l'Office a autorisé l'acquisition en VEFA de 30 logements située 194 H Louis Léon Chandora à MOISSY CRAMAYEL ;

CONSIDERANT que jusqu'à présent, les délibérations du Conseil d'Administration validant les opérations de développement ou de réhabilitation suffisaient pour la production des contrats de prêts à solliciter auprès de la Banque des Territoires ;

CONSIDERANT qu'après de nombreux mois de blocage et des échanges permanents parfois tendus, nous avons obtenu, tout début août, l'accord du Comité d'engagement de la Banque des Territoires pour l'émission de prêts portant sur 16 opérations et 72 M€ sur un total de 83 M€ qui étaient en cours d'instruction (soit près d'un an de loyers). A cette difficulté, vient donc s'ajouter un alourdissement de la procédure administrative induisant une étape supplémentaire avant l'émission des prêts ;

CONSIDERANT qu'il restera encore à obtenir les garanties des collectivités locales avant la signature des contrats et l'obtention effective des fonds ;

CONSIDERANT que le portage financier assuré par l'Office atteint les limites de ses capacités et impacte très négativement sa trésorerie. A ce titre, il est précisé que le planning des actions restant à réaliser est très tendu pour mobiliser les fonds nécessaires avant les dates de paiement des Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties et suppose la meilleure collaboration des collectivités territoriales qui devront elles-mêmes délibérer ;

CONSIDERANT que cette acquisition en VEFA a déjà été livrée au 2^{ème} trimestre 2022 ;

CONSIDERANT que le financement de cette opération sera assuré par un emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dont les caractéristiques sont les suivantes :

Caractéristiques des prêts	PLAI	PLAI Foncier	PLUS	PLUS Foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant du prêt	1 173 587 €	992 457 €	935 973 €	672 125 €
Commission d'instruction	0	0	0	0
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de la Période	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
TEG ¹	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge Fixe sur index	-0.2 %	-0.2%	0.6 %	0.6%
Taux d'intérêt	Livret A -0.2 %	Livret A -0.2 %	Livret A + 0.6 %	Livret A + 0.6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'Amortissement	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DL	DL	DL	DL
Taux de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %

CONSIDERANT que l'emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit « exact/365 »), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance ;

CONSIDERANT qu'à titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente lettre d'offre est de 3 % (livret A) ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE son Directeur général ou toutes personnes ayant délégations à signer le ou les contrats réglant les conditions de ces prêts et la demande de réalisation de fonds ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-13	Direction Administrative et Financière	AUTORISATION D'EMPRUNT VEFA DE 47 LOGEMENTS à SAINT MAMMES	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°70-2023

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 ;

VU la délibération n°104-2021 du 15 novembre 2021 par laquelle le Conseil d'Administration de l'Office a autorisé l'acquisition en VEFA de 47 Logements située 23 rue des Guettes à Saint-Mammès ;

CONSIDERANT que jusqu'à présent, les délibérations du Conseil d'Administration validant les opérations de développement ou de réhabilitation suffisaient pour la production des contrats de prêts à solliciter auprès de la Banque des Territoires ;

CONSIDERANT qu'après de nombreux mois de blocage et des échanges permanents parfois tendus, nous avons obtenu, tout début août, l'accord du Comité d'engagement de la Banque des Territoires pour l'émission de prêts portant sur 16 opérations et 72 M€ sur un total de 83 M€ qui étaient en cours d'instruction (soit près d'un an de loyers). A cette difficulté, vient donc s'ajouter un alourdissement de la procédure administrative induisant une étape supplémentaire avant l'émission des prêts ;

CONSIDERANT qu'il restera encore à obtenir les garanties des collectivités locales avant la signature des contrats et l'obtention effective des fonds ;

CONSIDERANT que le portage financier assuré par l'Office atteint les limites de ses capacités et impacte très négativement sa trésorerie. A ce titre, il est précisé que le planning des actions restant à réaliser est très tendu pour mobiliser les fonds nécessaires avant les dates de paiement des Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties et suppose la meilleures collaboration des collectivités territoriales qui devront elles-mêmes délibérer ;

CONSIDERANT que cette acquisition en VEFA a déjà été livrée au 2^{ème} trimestre 2023 ;

CONSIDERANT que le financement de cette opération sera assuré par un emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dont les caractéristiques sont les suivantes :



Caractéristiques des prêts	PLAI	PLAI Foncier	PLUS	PLUS Foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant du prêt	2 081 647 €	1 140 647 €	1 609 568 €	734 673 €
Commission d'instruction	0	0	0	0
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de la Période	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
TEG ¹	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge Fixe sur index	-0.2 %	-0.2%	0.6 %	0.6%
Taux d'intérêt	Livret A -0.2 %	Livret A -0.2 %	Livret A + 0.6 %	Livret A + 0.6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'Amortissement	Echéance et intérêts prioritaire			
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)			
Modalité de révision	DL	DL	DL	DL
Taux de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %

CONSIDERANT que l'emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit « exact/365 »), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance ;

CONSIDERANT qu'à titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente lettre d'offre est de 3 % (livret A) ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE son Directeur général ou toutes personnes ayant délégations à signer le ou les contrats réglant les conditions de ces prêts et la demande de réalisation de fonds ;

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>
4-14	Direction Administrative et Financière	AUTORISATION D'EMPRUNT VEFA DE 40 LOGEMENTS A SAVIGNY LE TEMPLE	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°71-2023

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 ;

VU la délibération n° 63-2020 du 12 octobre 2020 par laquelle le Conseil d'Administration de l'Office a autorisé l'acquisition en VEFA de 40 logements située place du Miroir d'eau à Savigny Le Temple ;

CONSIDERANT que jusqu'à présent, les délibérations du Conseil d'Administration validant les opérations de développement ou de réhabilitation suffisaient pour la production des contrats de prêts à solliciter auprès de la Banque des Territoires ;

CONSIDERANT qu'après de nombreux mois de blocage et des échanges permanents parfois tendus, nous avons obtenu, tout début août, l'accord du Comité d'engagement de la Banque des Territoires pour l'émission de prêts portant sur 16 opérations et 72 M€ sur un total de 83 M€ qui étaient en cours d'instruction (soit près d'un an de loyers). A cette difficulté, vient donc s'ajouter un alourdissement de la procédure administrative induisant une étape supplémentaire avant l'émission des prêts ;

CONSIDERANT qu'il restera encore à obtenir les garanties des collectivités locales avant la signature des contrats et l'obtention effective des fonds ;

CONSIDERANT que le portage financier assuré par l'Office atteint les limites de ses capacités et impacte très négativement sa trésorerie. A ce titre, il est précisé que le planning des actions restant à réaliser est très tendu pour mobiliser les fonds nécessaires avant les dates de paiement des Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties et suppose la meilleures collaboration des collectivités territoriales qui devront elles-mêmes délibérer ;

CONSIDERANT que le financement de cette opération sera assuré par un emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dont les caractéristiques sont les suivantes :

Caractéristiques des prêts	PLAI	PLAI Foncier	PLUS	PLUS Foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant du prêt	1 622 080 €	1 325 452 €	1 093 890 €	799 947 €
Commission d'instruction	0	0	0	0
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de la Période	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
TEG ¹	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge Fixe sur index	-0.2 %	-0.2%	0.6 %	0.6%
Taux d'intérêt	Livret A -0.2 %	Livret A -0.2 %	Livret A + 0.6 %	Livret A + 0.6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'Amortissement	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DR	DR	DR	DR
Taux de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %

CONSIDERANT que l'emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit « exact/365 »), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance ;

CONSIDERANT qu'à titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente lettre d'offre est de 3 % (livret A) ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE son Directeur général ou toutes personnes ayant délégations à signer le ou les contrats réglant les conditions de ces prêts et la demande de réalisation de fonds ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-15	Direction Administrative et Financière	AUTORISATION D'EMPRUNT VEFA DE 51 LOGEMENTS A MELUN	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°72-2023

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 ;

VU la délibération n° 72-2020 du 12 octobre 2020 par laquelle le Conseil d'Administration de l'Office a autorisé l'acquisition en VEFA de 51 logements située 84-86 du Général Patton à MELUN ;

CONSIDERANT que jusqu'à présent, les délibérations du Conseil d'Administration validant les opérations de développement ou de réhabilitation suffisaient pour la production des contrats de prêts à solliciter auprès de la Banque des Territoires ;

CONSIDERANT qu'après de nombreux mois de blocage et des échanges permanents parfois tendus, nous avons obtenu, tout début août, l'accord du Comité d'engagement de la Banque des Territoires pour l'émission de prêts portant sur 16 opérations et 72 M€ sur un total de 83 M€ qui étaient en cours d'instruction (soit près d'un an de loyers). A cette difficulté, vient donc s'ajouter un alourdissement de la procédure administrative induisant une étape supplémentaire avant l'émission des prêts ;

CONSIDERANT qu'il restera encore à obtenir les garanties des collectivités locales avant la signature des contrats et l'obtention effective des fonds ;

CONSIDERANT que le portage financier assuré par l'Office atteint les limites de ses capacités et impacte très négativement sa trésorerie. A ce titre, il est précisé que le planning des actions restant à réaliser est très tendu pour mobiliser les fonds nécessaires avant les dates de paiement des Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties et suppose la meilleure collaboration des collectivités territoriales qui devront elles-mêmes délibérer ;

CONSIDERANT que le financement de cette opération sera assuré par un emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dont les caractéristiques sont les suivantes :

Caractéristiques des prêts	PLAI	PLAI Foncier	PLUS	PLUS Foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant du prêt	2 084 964 €	1 748 300 €	1 559 894 €	1 123 132 €
Commission d'instruction	0	0	0	0
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de la Période	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
TEG ¹	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge Fixe sur index	-0.2 %	-0.2%	0.6 %	0.6%
Taux d'intérêt	Livret A -0.2 %	Livret A -0.2 %	Livret A + 0.6 %	Livret A + 0.6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'Amortissement	Echéance prioritaire (intérêts différés)	Echéance prioritaire (intérêts différés)	Echéance et intérêts prioritaire	Echéance et intérêts prioritaire
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)			
Modalité de révision	DR	DR	DR	DR
Taux de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %

CONSIDERANT que l'emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit « exact/365 »), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance ;

CONSIDERANT qu'à titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente lettre d'offre est de 3 % (livret A) ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE son Directeur général ou toutes personnes ayant délégations à signer le ou les contrats réglant les conditions de ces prêts et la demande de réalisation de fonds ;

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>
4-16	Direction Administrative et Financière	AUTORISATION D'EMPRUNT VEFA DE 44 LOGEMENTS A MOISSY CRAMAYEL	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°73-2023

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 ;

VU la délibération n° 63 -2022 du 19 septembre 2022 par laquelle le Conseil d'Administration de l'Office a autorisé l'acquisition en VEFA de 44 logements située rue des Meuniers à Moissy Cramayel ;

CONSIDERANT que jusqu'à présent, les délibérations du Conseil d'Administration validant les opérations de développement ou de réhabilitation suffisaient pour la production des contrats de prêts à solliciter auprès de la Banque des Territoires ;

CONSIDERANT qu'après de nombreux mois de blocage et des échanges permanents parfois tendus, nous avons obtenu, tout début août, l'accord du Comité d'engagement de la Banque des Territoires pour l'émission de prêts portant sur 16 opérations et 72 M€ sur un total de 83 M€ qui étaient en cours d'instruction (soit près d'un an de loyers). A cette difficulté, vient donc s'ajouter un alourdissement de la procédure administrative induisant une étape supplémentaire avant l'émission des prêts ;

CONSIDERANT qu'il restera encore à obtenir les garanties des collectivités locales avant la signature des contrats et l'obtention effective des fonds ;

CONSIDERANT que le portage financier assuré par l'Office atteint les limites de ses capacités et impacte très négativement sa trésorerie. A ce titre, il est précisé que le planning des actions restant à réaliser est très tendu pour mobiliser les fonds nécessaires avant les dates de paiement des Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties et suppose la meilleures collaboration des collectivités territoriales qui devront elles-mêmes délibérer ;

CONSIDERANT que cette acquisition en VEFA sera livrée en 2025 ;

CONSIDERANT que le financement de cette opération sera assuré par un emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dont les caractéristiques sont les suivantes :

Caractéristiques des prêts	PLAI	PLAI Foncier	PLUS	PLUS Foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant du prêt	2 079 865 €	1 380 560 €	1 345 065 €	756 779 €
Commission d'instruction	0	0	0	0
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de la Période	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
TEG ¹	2.8 %	2.8 %	3.6 %	3.6 %
Phase préfinancement				
Durée du préfinancement	16 mois	16 mois	16 mois	16 mois
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index de préfinancement	-0,2%	-0,2%	0 ,6%	0,6%
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A -0,2%	Livret A -0 ,2%	Livret A + 0,6%	Livret A+0 ,6%
Règlement des intérêts de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de Préfinancement
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent	Equivalent	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact /365	Exact / 365	Exact /365	Exact /365
Phase d'amortissement				
Durée du différé d'amortissement	-	24 mois	24 mois	24 mois
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge Fixe sur index	-0.2 %	-0.2%	0.6 %	0.6%
Taux d'intérêt	Livret A -0.2 %	Livret A -0.2 %	Livret A + 0.6 %	Livret A + 0.6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'Amortissement	Echéance et intérêts prioritaire			
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)			
Modalité de révision	DL	DL	DL	DL

CONSIDERANT que l'emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit « exact/365 »), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance ;

CONSIDERANT qu'à titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente lettre d'offre est de 3 % (livret A) ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE son Directeur général ou toutes personnes ayant délégations à signer le ou les contrats réglant les conditions de ces prêts et la demande de réalisation de fonds ;

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

La séance est levée à 14 heures 22

Le Président,
Denis JULLEMIER