



Melun, le 26 juin 2023,

ÉTAT DES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 26 juin 2023

Le Conseil d'administration d'HABITAT 77, légalement convoqué, s'est réuni, le lundi 26 juin 2023 à 14 heures, au siège de l'Office, 10 Avenue Charles Péguy 77000 MELUN, en présentiel, sous la présidence de monsieur Denis JULLEMIER,

Etaient présents les Administrateurs :

Monsieur Denis JULLEMIER,
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI,
Monsieur Xavier BARTOLI,
Madame Béatrice BOCH,
Madame Chérifa BAALI CHERIF (arrivée au cours du point 1-2),
Madame Dominique LEBEGUE-AUFILS,
Monsieur Pierre HOUY,
Madame Chantal ALLOYAU,
Monsieur Philippe PLAISANCE (absent à compter du point 5-),
Monsieur Jean MEPANDY,
Monsieur Philippe PELLUET (arrivé au cours du point 1-2),
Monsieur Jacques MOREL
Madame Sylvie CHATEAU,
Monsieur Roland DELATTRE,

Etaient représentés les Administrateurs :

Monsieur Jean-Louis THIERIOT donne pouvoir à Monsieur Denis JULLEMIER,
Madame Véronique VEAU donne pouvoir à Monsieur Xavier BARTOLI,
Monsieur François CHABERT donne pouvoir à Madame Bouchra FENZAR-RIZKI
Monsieur Michel GONORD, donne pouvoir à Madame Dominique LEBEGUE-AUFILS,
Madame Sandrine SOSINSKI, donne pouvoir à Madame Dominique LEBEGUE-AUFILS,
Madame Marie-Line PICHERY donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER,

Etaient excusés :

Monsieur Arthur Jorge BRAS,
Monsieur Thierry CERRI,
Monsieur Olivier DELMER,

Etait présent le représentant du Comité social et économique :

Monsieur Alex RAHLI,

A titre consultatif, étaient présents :

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général d'HABITAT 77,
Madame Pauline VIGUIER, Directrice de la Relation Client et Institutionnelle,
Monsieur David PONCET-BASTIDE, Directeur des Affaires Juridiques,

Madame Ingrid BERTIER, Secrétaire de séance,
Monsieur Bruno HOANG, Directeur Administratif et Financier (points 1-1 à 2-2),
Monsieur Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage (point 4-1 à 4-7),
Madame Virginie CASSOTTI, Directrice de la Commercialisation et de l'Immobilier (point 5-1 à 5-2),
Monsieur Thibault COLONNE, Responsable de l'Agence commerciale (point 5-2),
Monsieur Christophe ARGOUD, Directeur des Ressources Internes (point 6-1).

Madame Anne-Françoise HERVE, Représentante de la DDT,
Monsieur Maciré KOITA, Représentant de la DIHCS du Conseil Départemental,
Monsieur Wilfried FELICITE, Commissaire aux comptes, Cabinet Mazars (points 2-1 et 2-2).

Le Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative	23
Présents	12
Représenté(s)	6

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

ORDRE DU JOUR :

LES DÉCISIONS :

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
1-1	Direction Générale	Approbation du compte rendu des débats de la séance du Conseil d'Administration du 27 mars 2023	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°35-2023

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

VU le projet de procès-verbal transmis aux membres du Conseil d'Administration relativement à sa séance du 27 mars 2023 ;

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

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le procès-verbal du Conseil d'Administration du 27 mars 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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
1-2	Direction Générale	Transformation de l'office public de l'habitat HABITAT 77 en société d'économie mixte. Autorisation de négocier en exclusivité avec un des candidats.	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°36-2023

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°119-2021, par laquelle le Conseil d'Administration a émis un avis favorable au lancement d'une réflexion concernant l'opportunité de transformer l'office en société d'économie mixte immobilière, et a autorisé le Directeur général, ou son suppléant, à solliciter tout expert nécessaire afin de mener à bien ce projet ;

VU la délibération n°CD-2022/02/04/-4/01 du Conseil Départemental, en sa séance du 4 février 2022, décidant du lancement d'une réflexion concernant l'opportunité de transformer l'office en SEM immobilière et de soutenir ce projet ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 a initié une consultation de gré à gré fin 2022, auprès de plusieurs investisseurs potentiels, savoir :

- SEQENS (groupe ACTION LOGEMENT),
- 1001 VIES HABITAT,
- CDC HABITAT ;

CONSIDERANT que 1001 VIES HABITAT n'a pas donné suite et s'est désisté ;

CONSIDERANT que les deux autres candidats ont déposé une offre fin mars 2023, puis ont été auditionnés courant avril avant de disposer d'un délai identique pour remettre leur offre définitive début mai ;

CONSIDERANT qu'il ressort de l'analyse des offres que la plus généreuse financièrement est sans conteste celle de CDC HABITAT - ADESTIA qui propose un investissement compris entre 36 et 40 millions d'euros là où finalement après audition SEQENS propose d'investir 20 millions d'euros dans la création de cette Société d'Economie Mixte départementale et que CDC HABITAT - ADESTIA s'inscrit dans une démarche affirmée d'accompagner le projet de l'Office, en s'appuyant sur un partenariat financier et opérationnel ;

CONSIDERANT que l'offre de SEQENS est beaucoup plus générale, beaucoup moins aboutie que celle CDC HABITAT - ADESTIA, même après l'audition, elle reporte plusieurs points importants de ce partenariat à des discussions futures postérieures à la sélection d'un partenaire pour une négociation exclusive. Elle ne permet pas de se projeter à court terme ;

CONSIDERANT qu'en date du 7 juin 2023, le COPIL a émis, à l'unanimité, un avis consultatif favorable en faveur de l'offre de CDC HABITAT – ADESTIA ;

CONSIDERANT qu'afin de poursuivre la démarche de transformation de l'Office en SEM, il est opportun, à ce stade, d'autoriser le Directeur général à entrer en négociations exclusives avec le candidat pressenti en vue de négocier en collaboration avec notre futur actionnaire les termes de notre futur pacte d'actionnaires et des futurs statuts de la SEM pour les présenter successivement à l'automne aux assemblées délibérantes du Département puis d'HABITAT 77 pour solliciter l'autorisation de déposer une demande d'agrément auprès du Ministère du Logement (DHUP) avant fin 2023 ;

CONSIDERANT qu'en effet, le pacte d'actionnaires est un contrat qui sera conclu entre l'actionnaire public majoritaire, pour rappel, le Département de Seine-et-Marne, et l'actionnaire privé qui visera, en sus des statuts de la SEM, à préciser les règles de la gouvernance (modalités d'exercice du contrôle conjoint etc ...), les modalités d'évolution de l'actionnariat (notamment modalités de sortie du capital etc ...) et les modes de rémunération du capital (notamment modalités de versement de dividende etc ...) ;

Entendu le rapporteur,

Monsieur Philippe PELLUET ne prenant pas part au vote,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur Général, ou son suppléant, à engager des négociations exclusives avec CDC HABITAT – ADESTIA.

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

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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-3	Direction Générale	Vente en bloc de patrimoine Accord de principe	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°37-2023

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

VU les dispositions de l'article L 443-11 I du Code de la Construction et de l'Habitation ;

VU la délibération n°98-2020 en date du 14 décembre 2020, par laquelle le Conseil d'Administration a adopté une mise à jour de son Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) pour la période 2021-2030 ;

VU la délibération n°36-2023 du 26 juin 2023 par laquelle le même Conseil d'Administration a autorisé le Directeur Général, ou son suppléant, à engager des négociations exclusives avec CDC HABITAT – ADESTIA ;

CONSIDERANT que le nouveau PSP visait principalement à réaliser :

- la réhabilitation thermique de près de 6000 logements pour un investissement total sur la période de 200 millions d'euros ;
- le remplacement de composants à hauteur de 4 millions d'euros par an ;
- la démolition de 995 logements, en majorité en ANRU ;
- le développement d'une offre nouvelle de 2780 logements dont 726 en reconstitution ANRU, soit 500 400 000 euros ;

CONSIDERANT que, pour réussir ce PSP ambitieux HABITAT 77 a su développer une expertise pointue

en recherche de financements d'origines diverses :

- 93 millions d'euros en fonds propres ;
- 25 millions d'euros de subventions de l'ANRU ;
- 18,3 millions d'euros de souscriptions de titres participatifs souscrits par le Département de Seine-et-Marne et la Banque des Territoires ;
- 5,5 millions d'euros au titre du Plan de Relance ;
- 2,3 millions d'euros de subventions sur des opérations de réhabilitations du patrimoine obtenus respectivement auprès du FEDER ;
- Plusieurs millions de subventions de la Région Ile-de-France ;

CONSIDERANT que, pour autant, parce que la gouvernance avait conscience que ce PSP, décidé à la fin 2020, ne suffirait ni à rattraper un retard certain de l'office en matière de rénovation technique et thermique de ses bâtiments, ni à réaliser le niveau de développement de l'offre nouvelle diversifiée telle qu'attendue par les territoires, le Conseil Départemental a, en sa séance du 4 février 2022, décidé le lancement d'une réflexion concernant l'opportunité de transformer l'Office en SEM immobilière ;

CONSIDERANT que, lors de cette même séance du Conseil d'Administration du 26 juin 2023, les administrateurs ont délibéré en faveur de la poursuite du projet proposé par CDC HABITAT pour créer une SEM avec le Département de Seine-et-Marne ;

CONSIDERANT que cela a pour ambition de lever entre 36 et 40 millions d'euros de fonds propres supplémentaires d'apports de la part d'un grand organisme de logements sociaux ;

CONSIDERANT que ces fonds ont vocation à accompagner HABITAT 77 dans ses ambitions au service des territoires de Seine-et-Marne, d'une part, en augmentant la qualité des réhabilitations déjà programmées avec une moyenne de dépense estimée à 32 K€ au logement pour accroître le périmètre de réhabilitation en particulier en rénovant plus systématiquement l'intérieur des logements (au total le budget serait augmenté à 45K€ au logement) et, d'autre part, en augmentant l'offre nouvelle de 750 logements supplémentaires sur la période ;

CONSIDERANT que, depuis cette décision prise en 2022, la contrainte économique qui pèse sur tous les organismes de logements sociaux, avec l'augmentation brutale de nos dépenses de fonctionnement (inflation des prix, des salaires, ...), de nos charges financières (augmentations des taux du livret A, etc ...) et des taxes qui pèsent sur le secteur d'activité du logement social (explosion des taxes foncières) contraint l'office à rechercher de nouvelles sources d'économies dans les charges d'exploitation du patrimoine de l'office ;

CONSIDERANT qu'il est du ressort du Conseil d'Administration d'approuver le principe de mise en vente en bloc du patrimoine pour investir plus encore et faire baisser nos coûts d'exploitation ;

CONSIDERANT que, ces fonds supplémentaires permettraient de financer :

- 10 millions d'euros pour rénover nos ascenseurs, limiter nos frais d'entretien et améliorer la satisfaction de nos locataires ;
- 10 millions d'euros pour résidentialiser des résidences qui aujourd'hui subissent des intrusions régulières d'extérieurs, avec leur lot de dégradations et dépôts d'encombrants ;
- 10 millions d'euros pour équiper nos sites les plus sensibles de caméras pour également prévenir les dégradations, intrusions et dépôts d'encombrants et améliorer la tranquillité résidentielle, l'attractivité et lutter contre la vacance et l'impayé ;
- 10 millions d'euros pour remplacer dans le cadre des réhabilitations énergétiques nos chauffes eau à gaz en centralisant la production au sein des chaufferies collectives plus faciles à entretenir et moins chères à l'usage pour les locataires et le propriétaire ;

CONSIDERANT que, pour déterminer le programme de vente, un premier travail de filtre avec un cabinet conseil spécialisé dans la vente en bloc de logements sociaux a été réalisé sur la base des capitaux

restant dûs (KRD), des valeurs nettes comptables (VNC), du montant des loyers et enfin des données patrimoniales (étiquettes énergétiques, besoin de travaux et PSP) de nos résidences. Il a permis de dégager une première liste de résidences valorisables auprès d'organismes de logements sociaux représentant 2 598 logements ;

CONSIDERANT que la vente d'un quart seulement des habitations envisagées, soit 650 logements, permettrait d'atteindre notre objectif d'obtenir 40 Millions d'€uros de fonds propres pour réaliser les investissements précités ;

CONSIDERANT que cette vente de logements en bloc, fondée sur les dispositions de l'article L 443-11- I du Code de la construction et de l'habitation, susvisée prévoit, notamment que :

« L'organisme propriétaire peut vendre tout logement à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte agréée [...] ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage [...] ou à un organisme de foncier solidaire [...] en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire [...], sans qu'il soit fait application des conditions d'ancienneté, d'habitabilité et de performance énergétique prévues à l'article L. 443-7 » ;

CONSIDERANT que, par ailleurs, s'il s'agit de logements conventionnés, la convention Etat / Bailleur ne sera pas résiliée de droit et les locataires en place continuent à bénéficier des conditions antérieures de location ;

CONSIDERANT qu'au surplus, ces aliénations font l'objet d'une simple déclaration au représentant de l'Etat dans le département et au maire de la commune d'implantation des logements aliénés ;

CONSIDERANT que le prix de vente est fixé librement par l'organisme ;

CONSIDERANT que la vente en bloc envisagée ne conduisant pas à diminuer de plus de 30 % le parc de logements locatifs détenu sur les trois dernières années par HABITAT 77, elle ne fera pas l'objet d'une demande d'autorisation auprès du représentant de l'Etat dans le département.

En effet, la réglementation l'impose uniquement en cas de diminution de plus de 30 % du parc de logements locatifs détenu sur les 3 dernières années ;

CONSIDERANT que, dès lors, la cession de chacun de ces patrimoines sélectionnés, sera proposé ensuite à la décision du Bureau du Conseil d'Administration, en fonction des critères de sélection suivants :

- Avis des élus des communes concernées par la cession,
- Attractivité commerciale de l'opération (nombre de bailleurs susceptibles d'être acquéreurs),
- Besoins en travaux à réaliser à court terme sur la résidence concernée,
- Profitabilité de l'opération ;

CONSIDERANT que, pour ce faire, et avant de lancer un appel à consultation, HABITAT 77 fera réaliser un diagnostic technique de ces patrimoines avant de prendre attache auprès des élus locaux concernés ;

Entendu le rapporteur,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
A LA MAJORITE DES VOIX : 17 POUR,
4 ABSECTIONS (MADAME SYLVIE CHATEAU, MONSIEUR ROLAND DELATTRE, MADAME
CHANTAL ALLOYAU, MONSIEUR PIERRE HOUY)**

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur général, ou son représentant, à engager le processus de mise en vente en bloc de tout ou partie des résidences listées ci-dessous après en avoir informé les élus locaux concernés :

N° de PROGRAMME	Commune	PROGRAMME	Date de construction	Nombre de logements
43	CHAMPS SUR MARNE	LES JONQUILLES	01/08/1964	84
85	CHAMPS SUR MARNE	Georges BRAQUE	01/05/1982	111
264	COLLEGIEN	LE PRE SAINT REMY	01/03/1995	51
22	LAGNY SUR MARNE	TILLEULS	16/07/1960	60
78	LAGNY SUR MARNE	Lucien GRIVEAU	01/06/1977	76
7	MITRY MORY	ARRAS	01/12/1955	36
51	MITRY MORY	GUY MOQUET	01/11/1968	88
81	NOISIEL	FRONT POPULAIRE	14/09/1977	169
86	NOISIEL	LES ROCHES	01/10/1982	111
80	PONTAULT COMBAULT	ROBERT CASSART	01/04/1978	145
87	PONTAULT COMBAULT	MENDES FRANCE	01/07/1984	129
61	DAMP MART	SOUVATS- MARJOLAINES	01/08/1969	72
26	FERTE GAUCHER (LA)	IDALIE - 8 MAI 1945	16/10/1960	200
445	NANDY	RES D'ARVIGNY - ERABLES/CHENES	15/03/1995	79
446	NANDY	RES D'ARVIGNY-ALLEE DES SORBIERS	15/04/2000	50
20	NEMOURS	BEAUREGARD	01/11/1959	389
72	SAVIGNY LE TEMPLE	ARCADES	01/01/1975	108
91	SAVIGNY LE TEMPLE	LE CLOCHER	01/02/1989	108
37	SOUPPES SUR LOING	BELLEVUE	16/07/1963	282
38	VILLEPARISIS	NORMANDIE-NIEMEN	01/02/1964	250

ARTICLE 2 : DIT qu'une Commission composée des administrateurs siégeant à la Commission d'Appel d'Offres, élargie aux élus du secteur concerné, analysera les offres et proposera au Bureau du Conseil d'Administration la meilleure offre ;

ARTICLE 3 : AUTORISE le Directeur Général, ou son représentant, à réaliser et signer tout acte afférant à cette vente en bloc de patrimoine ;

ARTICLE 4 : DELEGUE au Bureau le suivi opérationnel du processus de vente en bloc, notamment, à l'issue des consultations qui seront menées auprès des acquéreurs potentiels, et le pouvoir d'autoriser la signature des promesses de ventes et des actes authentiques.

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-1	Direction Administrative et Financière	Approbation des comptes annuels et quitus au Directeur Général	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°38-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10, L 421-21 7°, R 421-13 et R 421-16 3° ;

VU le rapport d'activité présenté, d'une part, et le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels au titre de l'année 2022, ci-annexé, d'autre part ;

VU les comptes 2022 ci-annexés ;

CONSIDERANT qu'il découle de l'application des dispositions du Code susvisé qu'il est du ressort du Conseil d'Administration d'approuver les comptes, d'une part, et de donner quitus au Directeur général, d'autre part ;

CONSIDERANT que les décisions dudit Conseil sont prises à la majorité de ses membres ayant voix délibérative, présents ou représentés ;

CONSIDERANT que le même Code dispose que le Conseil ne peut valablement délibérer que si les 2/3 des membres ayant voix délibérative participent à la séance ou sont représentés, et qu'il prévoit, en outre, que lorsqu'il se réunit pour l'approbation des comptes de l'office, la participation des administrateurs par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ne peut être prise en compte dans le calcul du quorum et de la majorité ;

CONSIDERANT qu'au surplus, le Conseil d'Administration doit adopter les comptes avant le 30 juin de l'année suivant l'exercice, et que les comptes sont ensuite transmis au préfet dans les 15 jours de leur adoption ;

CONSIDERANT que le Commissaire aux Comptes a certifié les comptes annuels 2022, au regard des règles et principes comptables, réguliers et sincères et qu'ils donnent une image fidèle et sincère du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'office à la fin de l'exercice 2022 ;

Entendu le rapporteur,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
 A LA MAJORITE DES VOIX : 19 POUR, 2 ABSENTIONS (MADAME CHANTAL ALLOYAU,
 MONSIEUR PIERRE HOUY)**

ARTICLE 1 : PREND ACTE du rapport d'activité ;

ARTICLE 2 : APPROUVE les comptes au titre de l'année 2022 ;

ARTICLE 3 : PREND ACTE du rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2022 ;

ARTICLE 4 : DONNE quitus au Directeur général ;

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

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-2	Direction Administrative et Financière	Affectation du résultat 2022	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°39-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10, R 421-16 et R 423-12 ;

VU la délibération n°38-2023 du Conseil d'Administration, en sa séance du 26 juin 2023, approuvant les comptes annuels et donnant quitus au Directeur général ;

CONSIDERANT que le Conseil d'Administration de l'office délibère sur l'affectation du résultat de l'exercice clos, soit l'exercice 2022 ;

CONSIDERANT qu'avant d'être affecté, le résultat est retraité des plus ou moins-values nettes réalisées lors de la cession de biens immobiliers, dans les conditions fixées dans les instructions mentionnées au premier alinéa de l'article R*423-7 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

CONSIDERANT que le résultat excédentaire est affecté par ordre de priorité : soit à l'apurement du compte de report à nouveau déficitaire, dans la limite du solde débiteur de ce compte, soit à un compte de réserves, notamment pour la part du résultat affectée au financement des investissements, soit au compte de report à nouveau créditeur ;

CONSIDERANT que le résultat de l'exercice 2022 présente un bénéfice de 4 883 571,01 €uros dont 3 349 015,90 €uros au titre du service d'intérêt économique général (SIEG) ;

CONSIDERANT que les plus-values de cessions enregistrées sur les 27 ventes HLM réalisées au cours de l'année se sont élevées à 3 116 970,35 €uros ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE l'affectation du résultat de l'exercice 2022 comme suit :

- Affectation du montant de la plus-value nette des cessions d'immobilisations au compte 106851 « Réserves de plus-values nettes sur cessions d'immobilisations – activités relevant du SIEG pour un montant de 3 116 970,35 €uros, portant le total à 4 549 646,76 €uros.
- Affectation au compte 11011 « Report à nouveau – activités relevant du SIEG un montant de 232 045,55 €uros, portant le total à 10 275 337,65 €uros.
- Affectation au compte 110 « Report à nouveau » pour un montant de 1 534 555,11 €uros portant le total à 25 770 667,15 €uros.

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-1	Direction des Affaires Juridiques	Admission en non-valeur	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°40-2023

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

CONSIDERANT que dans ce cadre, seul le Conseil d'Administration peut déclarer irrécouvrable les créances ;

CONSIDERANT qu'il ressort que 254 dossiers, pour un montant total de 493 754,66 €uros, relatifs à diverses créances se sont avérées irrécouvrables ;

CONSIDERANT que cette irrécouvrabilité est appréciée selon plusieurs critères non cumulatifs notamment insolvabilité, personne introuvable, somme modique, échec de l'amiable, prescription, somme non retenue par le magistrat, absence de justificatifs dans le dossier, absence d'actif successoral ;

CONSIDERANT que pour rappel, les admissions en non-valeur ne libèrent pas pour autant les redevables, cette mesure d'ordre ne pouvant prendre le caractère de dégrèvement ;

CONSIDERANT que l'allocation en non-valeur demandée pour les créances irrécouvrables à concurrence de la somme ci-dessus est couverte par la provision constituée à cet effet au compte 491 « *provisions pour dépréciation des comptes locataires* » ;

CONSIDERANT qu'en 2023, les admissions en non-valeur seront présentées en deux sessions (juin et décembre) pour une meilleure gestion ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : RECONNAÎTRE l'irrécouvrabilité et admet l'allocation en non-valeur demandée, à concurrence de la somme de 493 754,66 €uros ;

ARTICLE 2 : DIRE qu'elle sera financée par la provision constituée au 31 décembre 2022 à cet effet, au compte 4911 « *provisions pour dépréciation des comptes locataires* » ;

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
3-2	Direction des Affaires Juridiques	Démolition des 195 logements de la résidence du Parc à Moissy-Cramayel (programme 18), dans le cadre du NPNRU de la ville de Moissy-Cramayel - Autorisation de signer la convention constitutive d'un groupement de commandes avec la Ville de Moissy-Cramayel et Grand Paris Sud	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°41-2023

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

VU le Code de la Commande Publique en ses articles L 2113-6 et L 2113-7 ;

VU la délibération n°38-2017 du 7 juin 2017 par laquelle le Conseil d'Administration, a approuvé, le principe d'une démolition/reconstitution des 195 logements de la résidence du Parc à Moissy-Cramayel (programme 18), dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain et sous réserve de l'accord de l'ANRU, de la CGLLS et de la CDC ;

VU la délibération n°118-2018 du 26 mars 2018 du Conseil d'Administration validant le programme de démolition des 195 logements dans le cadre du NPNRU de la ville de Moissy-Cramayel et donnant son accord sur les opérations de reconstitution fléchées ;

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

VU la délibération n°19-2022 en date du 28 mars 2022 du Bureau du Conseil d'Administration qui a autorisé la démolition de 195 logements de la Cité du Parc à Moissy Cramayel et son montage financier ;

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

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

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 a donc fait réaliser l'enquête sociale des 181 familles concernées par la démolition de leur logement dès avril 2019 et a présenté son Dossier d'Intention de Démolir à la Direction Départementale des Territoires (D.D.T.) de Seine-et-Marne en octobre 2020 et que le préfet de Seine-et-Marne a confirmé à l'office la prise en considération de la démolition en date du 28 octobre 2020 ;

CONSIDERANT que six opérations ont été visées et acceptées par le Conseil d'Administration, par délibération n°120-2021 susvisée :

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

- Construction en VEFA de 30 logements auprès du promoteur PITCH PROMOTION à Moissy-Cramayel ;
- Construction en VEFA de 44 logements auprès du promoteur BOUYGUES à Moissy-Cramayel ;

CONSIDERANT que le projet de démolition des 195 logements de la Résidence du Parc s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain et d'aménagement du quartier Centre-ville – Lugny et contribue à la libération de foncier non loin du centre-ville. La rétrocession de cette emprise foncière permettra la création d'une offre nouvelle de logements, de commerces et services de proximité dans un nouveau schéma urbain de qualité ;

CONSIDERANT que sur l'emprise foncière à libérer, se situe la Cité du parc, les voiries et réseaux appartenant à la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart et un local associatif appartenant à la ville de Moissy-Cramayel qui doivent également être démolis et déposés ;

CONSIDERANT que l'office, la mairie de Moissy-Cramayel et Grand Paris Sud Seine-Essonne Sénart se sont rapprochés en vue de constituer un groupement de commandes ;

CONSIDERANT que la convention précise les conditions de création d'un tel groupement de commandes afin de mutualiser les besoins en dépose et démolitions sur une même emprise foncière et de faire appel au même Maître d'œuvre et aux mêmes entreprises intervenants (y compris CSPS, BC si besoin) dans le cadre de cette opération ;

CONSIDERANT que compte-tenu du volume de travaux à faire réaliser par chacun, HABITAT 77 devant mener les plus importants, il a été proposé de le désigner comme coordonnateur du groupement pour les travaux des trois entités ;

CONSIDERANT que l'office sera donc chargé de procéder à l'organisation des opérations de sélection des différents cocontractants précités ;

CONSIDERANT que la convention vise à :

- Définir l'objet du groupement de commandes, sa durée et la répartition de ses frais de fonctionnement ;
- Définir les modalités d'adhésion et de retrait au groupement ;
- Désigner le coordonnateur du groupement et ses missions ;
- Définir l'enveloppe financière globale et particulière des travaux, des études et du marché de maîtrise d'œuvre ;
- Définir les modalités d'appel d'offres et de désignation du maître d'œuvre, des missions annexes et des travaux ;
- Définir la répartition du montant des marchés passé par le groupement ;
- Définir les modalités de réception des travaux et de la gestion ultérieure du site ainsi que l'achèvement de la mission.

CONSIDERANT que les travaux décrits dans la présente convention ne représentent pas de coût supplémentaire à celui déjà validé par la délibération n°19-2022 en date du 28 mars 2022, dans laquelle le bureau du Conseil d'Administration a autorisé la démolition de 195 logements de la Cité du Parc à Moissy Cramayel et son montage financier ;

CONSIDERANT que chacune des entités sera responsable de payer les honoraires et les travaux qui lui incombent. La mutualisation du choix d'un seul maître d'œuvre et des mêmes entreprises, permettra une économie de temps de coordination et de délai d'exécution contraint par le calendrier NPNRU ;

VU le projet de convention constitutive d'un groupement de commandes, ci-annexé,

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : VALIDE la convention constitutive d'un groupement de commandes entre la Ville de Moissy-Cramayel, la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart et HABITAT 77 ;

ARTICLE 2 : APPROUVE la signature de la convention constitutive d'un groupement de commandes entre la Ville de Moissy-Cramayel, la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart et HABITAT 77 ;

ARTICLE 3 : AUTORISE son Directeur général ou toute personne ayant délégation à signer ladite convention pour en permettre son exécution ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-1	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	Réhabilitation énergétique de 18 logements collectifs et 7 pavillons sis 52, 54, 50A, 50B, 50C, 50D, 50E, 50F et 50G avenue de Saint Guinfort à Dammartin-en-Goële (programme 403)	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°42-2023

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

VU la délibération n°14-2022 du 28 mars 2022 par laquelle le Conseil d'Administration a proposé d'avancer cette réhabilitation dans le PSP en 2025 afin de pouvoir réaliser les travaux en même temps que le programme 401 ;

CONSIDERANT que la réhabilitation thermique du programme 403 à Dammartin en Goële y est inscrite avec un ordre de service travaux programmé en 2030 ;

CONSIDERANT que le DPE de la résidence la classe actuellement en étiquette E (235 kWhép/m2.an) et que cette dernière se compose d'un bâtiment R + 2 comprenant 18 logements collectifs dont 1 T1, 7 T2, 7 T3, 2 T4 et 1 T5 et de 7 pavillons dont 3 T3 et 4 T4 ainsi que 25 places en parking souterrain ;

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

CONSIDERANT que la réhabilitation énergétique de ces bâtiments à usage de logements sociaux

contribuera à l'amélioration de la sécurité et au confort des habitants ;

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

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

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

CONSIDERANT que Les travaux porteront sur :

- La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur (atteinte de la meilleure note de performance thermique) ;
- La reprise éventuelle des couvertures tuiles et mise en place d'un complément d'isolation en combles perdus ;
- La mise en place d'un complément d'isolation sous-face plancher ;
- Le remplacement éventuel des appareillages, ventilation mécanique contrôlée, y compris leurs réseaux en vue d'atteindre l'étiquette thermique retenue ;
- La mise aux normes des installations électriques des parties communes et son éclairage (caves, cages d'escaliers, couloirs) ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures et volets roulants ;

CONSIDERANT que la présente réhabilitation a été estimée pour un montant global de 800 000 euros TTC ;

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

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

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le programme de réhabilitation énergétique concernant les 25 logements ;

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

ARTICLE 3 : VALIDE le plan de financement ;

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

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le

délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-2	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	Réhabilitation énergétique de la résidence Abbaye à Dammarie-les-Lys (programme 25) sis rue du Moulin, rue du Lieutenant Moisant, rue Bernard de Poret et square de l'Abbaye, 360 logements. Modification de la délibération modificative n° 83-2022 du 24 octobre 2022.	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°43-2023

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°10-2021 en date du 25 janvier 2021 par laquelle le Conseil d'Administration a validé le programme de réhabilitation énergétique de la Résidence Abbaye, tranches 1 et 3 à Dammarie-les-Lys, inscrite au Plan Stratégique du Patrimoine avec un ordre de service travaux programmé en 2022, pour un montant de 9 198 000 €uros TTC ;

VU la délibération modificative n°83-2022 par laquelle le Conseil d'Administration du 24 octobre 2022 a autorisé le programme de réhabilitation avec la création de balcons pour un montant de 12 837 339 €uros TTC ;

CONSIDERANT que ce programme se compose de deux résidences situées rue du Moulin, rue du Lieutenant Moisant, rue Bernard de Poret et square de l'Abbaye à Dammarie-les-Lys et comprend respectivement 260 et 100 logements répartis sur 8 bâtiments construits dans les années 60 ;

CONSIDERANT que ces deux résidences bordent le parc de l'Abbaye Royale et s'inscrivent dans un environnement paysagé valorisé ;

CONSIDERANT que les études de conception ont révélé la possibilité d'offrir aux locataires un espace extérieur avec la création de balcons et d'améliorer leur confort de vie. Une réunion publique et une enquête sociale ont été réalisées en mars et mai 2022. Ces nouveaux balcons disposeront d'une surface comprise entre 4 m² et 7 m² ;

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

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

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

- De créer, à l'occasion de la réhabilitation du site et de la création de balcons, un confort locatif et une modernité de l'emprise ;
- D'ancrer le projet dans une vision à long terme ;
- De s'inscrire dans une volonté cohérente avec la politique environnementale afin de tendre vers les

- objectifs qualitatifs en termes de développement durable et de maîtrise des coûts d'énergie ;
- De communiquer une image concrète à toutes les actions engagées par HABITAT 77 auprès des locataires mais aussi de la collectivité locale et des différents investisseurs ;

CONSIDERANT que les travaux porteront principalement sur :

Parties communes :

- Isolation thermique du plancher haut des sous-sols ;
- Mise aux normes de la sécurité incendie ;
- Création de trappes de désenfumage ;
- Remplacement des portes de halls de la tranche 3 et du bâtiment E ;
- Mise en conformité électrique des parties communes ;
- Eclairage des parties communes (LED) ;
- Réaffectation des locaux libres au rez-de-chaussée et création de locaux vélos, poussettes et ordures ménagères ;
- Réaménagement de la loge gardien.

Intérieurs des logements :

- Mise en place de bouche de ventilation ;
- Création d'eau chaude sanitaire (ECS) collective ;
- Suppression des chauffe-eaux individuels ;
- Mise en sécurité des installations électriques ;
- Remplacement des volets roulants ;
- Condamnation des pelles vide-ordures ;
- Remplacement des robinets à obturation automatique intégrée (ROAI) gaz.

Extérieurs des logements :

- Isolation thermique des façades par l'extérieur ;
- Remplacement des garde-corps ;
- Création de nouveaux balcons ;
- Réfection étanchéité de la terrasse du parking de la tranche 3 ;
- Création d'un système de ventilation mécanique contrôlée (VMC) ;

CONSIDERANT que la présente réhabilitation énergétique a été initialement estimée à un montant global de 4 608 000 € TTC (valeur octobre 2021), soit un coût total de 32 000 € TTC/logement. Puis réévaluée suite à l'ajout de balcons au programme à un montant de 12 837 339 € TTC soit un coût total de 35 629 € TTC/logement ;

CONSIDERANT que la réévaluation à la hausse du montant de l'opération est nécessaire, liée notamment à l'augmentation des coûts des matériaux et à la revalorisation des honoraires du Maître d'Oeuvre suite à l'évolution du programme ;

CONSIDERANT que par conséquent, cette réhabilitation est donc réévaluée pour un montant global de 15 019 889 € TTC soit un coût total de 41 721 € TTC/logement, ce qui amène à une hausse de +17% par rapport au budget initialement programmé ;

CONSIDERANT que les subventions auprès du plan de relance et de la région ont été attribuées pour un montant de 2 860 356 €, elles viennent compenser le surcoût de l'opération ;

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

CONSIDERANT que la concertation locataires du 20 mai 2022 a validé le programme de travaux à hauteur

de 98,33 % ;

CONSIDERANT que les surfaces créées de balcons seront quittancées à hauteur de 60 % de la surface réelle ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE ce programme de réhabilitation énergétique et de création de balcons concernant les 360 logements ;

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

ARTICLE 3 : VALIDE les deux plans de financement ;

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

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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
4-3	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	Réalisation d'une résidence intergénérationnelle de 55 logements à Chailly-en-Bière – Modification de la délibération n°82-2022 du 24 octobre 2022	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°44-2023

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°56-2022 du Conseil d'Administration du 27 juin 2022 autorisant la réalisation d'une résidence intergénérationnelle de 67 logements à Chailly-en-Bière pour un montant de 9 937 851 €uros TTC ;

VU la délibération n°82-2022 en date du 24 octobre 2022 par laquelle le Conseil d'Administration a validé la modification résidence intergénérationnelle de 55 logements à Chailly en Bière pour un montant de 8 135 349 €uros TTC ;

CONSIDERANT que la présente délibération modificative a pour objet de proposer une nouvelle typologie validée par le maire de Chailly en Bière et une modification de budget ;

CONSIDERANT que dans le cadre du projet global de requalification du cœur de la ville de Chailly-en-Bière, la SEM du Pays de Fontainebleau réalisera une résidence intergénérationnelle ;

CONSIDERANT que cette résidence intergénérationnelle composée de 55 logements sera vendue à HABITAT 77 en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ;

CONSIDERANT que l'accent est mis sur la préservation de l'ancien bâti de corps de ferme en transformant la grange afin d'y accueillir une maison d'assistantes maternelles, un centre culturel et la salle du conseil ;

CONSIDERANT que sur l'ensemble de l'opération, tous programmes confondus, la réhabilitation permettra le maintien en lieu et place d'une majorité des bâtiments existants de la ferme des Tournelles, conformément au PLU (plan local d'urbanisme) et aux exigences de l'architecte des bâtiments de France ;

CONSIDERANT que le caractère patrimonial du lieu étant un élément très prégnant, il devra être pris en considération dans les partis pris urbains et architecturaux. Le positionnement de la résidence intergénérationnelle au sein de l'ensemble du programme mixte sera porté à l'attention des concepteurs du projet ;

CONSIDERANT que l'habitat intergénérationnel désigne un ensemble de logements conçu pour accueillir différentes générations : étudiants, familles, personnes âgées ;

CONSIDERANT que les différentes générations ne partagent pas le même toit, mais vivent dans une même résidence ;

CONSIDERANT que le programme est composé d'1/3 d'appartements conçus pour des étudiants, 1/3 pour des familles et 1/3 pour des personnes âgées, et permet de développer :

- Des valeurs de solidarité entre générations, entre voisins ;
- Une volonté de lutte contre l'isolement des étudiants et des personnes âgées ;
- Une volonté de proposer une meilleure qualité de vie aux habitants.

CONSIDERANT qu'il est attendu un total de 55 logements sur la parcelle, en plusieurs bâtiments collectifs ;

CONSIDERANT qu'ils seront regroupés autour d'espaces partagés (intérieurs et extérieurs) sécurisants et conviviaux, permettant la mixité intergénérationnelle et l'entraide ;

CONSIDERANT que le niveau de performance attendu sera celui de la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) ;

CONSIDERANT que les typologies sont les suivantes :

Nombre de logements / Typologie et Typologie de financement :

Nb de lgt	PLAI	Dont PLAI a	PLUS	PLS	LLI	TOTAL
T1	13					13
T2	3		14		5	22
T3			7		6	13
T4					6	6
T5 et +					1	1
TOTAL	16		21		18	55

CONSIDERANT que l'opération prévoit une surface habitable prévisionnelle de 2 793 m² composée de :

- 16 logements PLAI ;
- 21 logements PLUS ;

- 18 logements LLI.

CONSIDERANT que le prix de revient prévisionnel global de l'opération est de 7 698 124.15 € HT soit 8 416 822.00 € TTC en comprenant la conduite d'opération, les frais d'acquisition, l'individualisation des comptages d'eau et de TVA ;

CONSIDERANT que les loyers applicables (valeur Janvier 2023, Zone B1, par m²_{SU}) sont :

- PLAI : 8,18 €
- PLUS : 8,22 €
- LLI : 10,88 €
- Stationnements extérieurs : 15,00 €

CONSIDERANT que le plan de financement prévisionnel de l'opération est :

Subventions Etat	139 125 €
Subventions Région IDF (7 000 €/PLAI, 5 000 €/PLUS)	217 000 €
Prêts CDC Travaux et Foncier	7 219 015 €
Fonds propres (10%)	841 682 €

CONSIDERANT que compte tenu des paramètres présentés, l'opération globale est équilibrée ;

CONSIDERANT que calendrier prévisionnel est :

- Consultation maîtrise d'œuvre et lancement des études : 3^{ème} trimestre 2022
- Dépôt du Permis de Construire : 2^{ème} trimestre 2023
- Démarrage des travaux : 4^{ème} trimestre 2023
- Livraison prévisionnelle : 4^{ème} trimestre 2025

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le programme de construction d'une résidence intergénérationnelle de 55 logements et le changement de typologie ;

ARTICLE 2 : ACCEPTE le programme, le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération et leurs modifications dans la limite de 10% du prix de revient ;

ARTICLE 3 : AUTORISE le Directeur général ou toute autre personne ayant délégation de signature à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers afférant à cette opération de construction ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-4	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	Réhabilitation énergétique de 196 logements à Lagny-sur-Marne (programme 16) sis 12 rue A. Calmette, 2-4-6 rue René Laennec, 2-4-27-29-31 rue Ambroise Pare, 23 à 32 & 34-36 avenue de la République et 1 place du Docteur Villemin – Modification de la délibération n°90-2021 du 11 octobre 2021	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°45-2023

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°90-2021 par laquelle le Conseil d'Administration du 11 octobre 2021 a autorisé le programme de réhabilitation énergétique de la Résidence République à Lagny sur Marne, inscrite au Plan Stratégique du Patrimoine avec un ordre de service travaux programmé en 2023 pour un montant de 5 941 000 €uros TTC ;

CONSIDERANT que ce programme se compose de 196 logements dont 28 T2, 98 T3, 60 T4 et 10 T5 répartis sur 7 bâtiments ainsi que 18 garages fermés et 3 commerces livrés en 1959 ;

CONSIDERANT que cette résidence est située à proximité du centre-ville ;

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

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

CONSIDERANT qu'à l'issue de la dernière présentation du dossier au Conseil d'Administration une maîtrise d'œuvre a été désignée pour suivre l'opération en février 2023. Il s'agit du groupement d'entreprises dont l'agence d'architecture mandataire est AIP (groupement AIP / AIP Ingénierie / Thermi Clim / BIM Archi Tech) ;

CONSIDERANT que le diagnostic de maîtrise d'œuvre et les premières études thermiques ont été présentés en mai 2023. Ils ont rendu opportun de modifier le bouquet de travaux initialement prévu ;

CONSIDERANT que les modifications majeures portent sur les items de performance énergétique (menuiseries, volets), sécurité (garde-corps et balcons), modification des halls (entrées, accessibilité, locaux OM, vélos, poussettes) et opportunité (remplacement des chutes et remise en état de certains parquets) ;

CONSIDERANT que les travaux nécessaires sont :

Au titre du clos et couvert

- Mise en place d'un ITE avec traitement préalable des façades ;
- Réfection étanchéité toitures terrasse ;
- Mise en œuvre de garde-corps techniques ;
- Remplacement des garde-corps métallique sur balcon ;
- Création ou agrandissement des trémies de lanterneaux ;
- Remplacement des menuiseries et occultations des pièces de vies.

Au titre des parties communes

- Aménagement des halls d'entrées pour créer une unité et gagner en lisibilité et accessibilité,
- Réfection des embellissements (sol, murs, plafond),
- Réparation des marches granito par mortier EPOXY,
- Remplacement BAL, tableau d'affichage et corbeille, tapis,
- Remplacement des portes des parties communes,
- Remplacement des façades de gaine et recoupement selon réglementation,
- Mise aux normes des garde-corps,
- Création points de collecte O.M. / locaux O.M.,
- Réaménagement des locaux vélos,
- Création d'une sous station rattachée au réseau de chauffage urbain,
- Réfection éclairage et mise en place d'un éclairage extérieur.

Au titre des logements

- Installation d'un système de ventilation mécanique basse pression hygroréglable de type B,
- Détalonnage des portes de distribution,
- Provision pour remplacement revêtement de sol de type parquet (entrée séjour),
- Remplacement des robinets manuels des radiateurs par des robinets thermostatiques,
- Dépose des chauffe-bains, mise en place d'une plaque de propreté sur son emplacement et création du réseau eau chaude sanitaire collective,
- Curage et chemisage ou remplacement des chutes selon l'état,
- Mise en sécurité électrique.

CONSIDERANT que l'enveloppe prévisionnelle des travaux est estimée à 6 000 000 € HT soit un ratio travaux d'environ 30 000 € HT du logement ;

CONSIDERANT qu'ainsi, tel que décrit dans le plan de financement ci-joint, le coût de l'opération est porté à 8 232 000 € TTC, soit à 42 000 € TTC/logement ;

CONSIDERANT que cette augmentation s'explique au regard de :

- La conjoncture économique actuelle ;
- La modification du bouquet de travaux intégrant des items liés à la structure, l'étanchéité et la sécurité incendie ;
- L'objectif thermique proposant un GAP énergétique plus ambitieux (conditions FEDER et modifications du calcul des éco-prêt) ;

CONSIDERANT que le calendrier recalé de l'opération est :

- DIAG : Mai 2023 ;
- Dépôt du P.C. : Juin 2023 ;
- PRO/DCE : Juillet 2023 ;
- OS Travaux : Décembre 2023 ;
- Réception : Juin 2025.

CONSIDERANT qu'il n'y a pas d'amicale de locataire sur la résidence, toutefois un collectif de locataires est actif. La concertation locataire a débuté en amont de la désignation de la maîtrise d'œuvre : deux réunions ont été menées en mairie à la demande du collectif et une enquête locataire a été réalisée ;

CONSIDERANT qu'il est prévu dans le cadre de la réhabilitation deux réunions publiques de concertation. Une première en lien avec la présentation du programme prévisionnel de travaux et une seconde relative au déroulement des travaux ;

CONSIDERANT que la réhabilitation sera soumise au vote des locataires à l'issue de la première réunion dans la mesure où le passage en Eau Chaude Sanitaire (E.C.S) collectif modifiera la quittance des locataires.

La troisième ligne sera étudiée et prescrite à l'enquête locataires ;

CONSIDERANT que la présente réhabilitation a été estimée pour un montant global de 10 179 888 Euros TTC ;

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

CONSIDERANT que ce coût comporte aussi les honoraires estimés de conduite d'opération déléguée à Grand Paris Habitat dans le cadre de la convention qui nous lie ;

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

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE la réhabilitation énergétique des 196 logements situés à Lagny sur Marne ;

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

ARTICLE 3 : VALIDE le plan de financement ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-5	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	Démolition de 25 logements et construction de 52 logements rue de Bel Air / Cours de l'Arche Guédon à Torcy - Modification de la délibération n° 66-2021 du 13 juillet 2021	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°46-2023

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°66-2021 en date du 13 juillet 2021 par laquelle le Conseil d'Administration a validé la démolition de 25 logements et la construction de 51 logements, rue de Bel Air / Cours de l'Arche Guedon à Torcy ainsi que l'acquisition du terrain au prix de 690 000 Euros HT et un prix de revient de 11 373 020 Euros HT ;

CONSIDERANT que la présente délibération a pour objet de modifier le nombre de logements pouvant être réalisés et ainsi passer de 51 à 52 logements collectifs, soit le nombre de logements proposés en accession passant de 38 à 39 ;

CONSIDERANT que la résidence Les Tilleuls dans le quartier de l'Arche Guédon à Torcy, est composée de 25 logements individuels, dont la construction date des années 1970. La résidence souffre d'une dégradation intérieure avancée et d'un manque d'entretien qui a conduit la commune à souhaiter leur démolition ;

CONSIDERANT que la parcelle BI338, sur laquelle sont construits les logements existants, fait l'objet d'un bail emphytéotique de 55 ans entre TMH et le Conseil Général. La surface mentionnée dans le bail indique que la parcelle BI339 y est incluse. Trois Moulin Habitat a cédé ce bail à HABITAT 77 le 30 décembre 2015 au prix de 555 547,88 € HT ;

CONSIDERANT que le Conseil Départemental a donc vendu le terrain à HABITAT 77 pour y réaliser une opération de construction, s'inscrivant dans le cadre d'un projet de démolition/reconstruction voulue par la commune, par un acte authentique le 06 mai 2022 ;

CONSIDERANT que l'office prévoit ainsi de démolir les 25 logements et de reconstruire 52 logements ;

CONSIDERANT que le projet est situé sur deux parcelles ayant pour références cadastrales BI 338 et 339 pour une superficie totale de 78a 68ca ;

CONSIDERANT que le chantier prévoit la démolition des 25 logements existants soit 1434 m² et la construction de 52 logements individuels et semi-collectifs (R+2) avec parc de stationnement en sous-sol, répartis comme suit :

- 39 logements en accession sociale ;
- 13 logements en social, PLS, agrément obtenu le 27 novembre 2020.

CONSIDERANT que la modification du projet sur le nombre de logements passant de 51 à 52 logements. Le remaniement du plan du rez-de-chaussée a permis la création d'un nouveau logement de typologie 2 pièces. Un permis de construire modificatif a été déposé et obtenu à cet effet ;

CONSIDERANT que la répartition des logements se présente comme suit :

Type et surfaces		T2	T3	T4	Total
Nombre de logements Collectifs	PLS	6			13
Nombre de logements Individuels			4	3	
Nombre de logements Collectifs	Accession	11	12	2	39
Nombre de logements Individuels			7	7	

CONSIDERANT que la résidence offrira :

- 58 places de stationnements (13 pour le social et 45 pour l'accession) ;
- Jardins et terrasses privatives ;
- SHAB de 3193,76 m² (soit 790,37 m² pour les PLS et 2403,39 m² pour l'accession) ;
- SU de 3398,83 m² (soit 847,99 m² pour les PLS et 2550,84 m² pour l'accession).

Performances :

- NF HABITAT (label Qualité et environnement) ;
- RT 2012 -10% (sortie thermique).

Type de chauffage :

- Raccordement des logements sur le réseau de chaleur urbain.

CONSIDERANT que l'ordre de service pour la démolition a été signé le 7 septembre 2022, le chantier a démarré fin novembre 2022 et s'est terminé mi-mai 2023. L'appel d'offres pour les travaux de construction est en cours, les réponses des entreprises sont attendus pour le 7 juin 2023 ;

CONSIDERANT que le prix de vente du terrain est de 690 000 €uros ;

CONSIDERANT que le coût de travaux prévisionnel de l'opération est de 8 050 875 €uros HT coût de démolition inclus ;

CONSIDERANT que le coût de la démolition des 25 logements à la suite de l'appel d'offres sera de 209 000 €uros HT ;

CONSIDERANT que les éléments financiers du projet sont :

Accession

Taux de TVA à 20 % pour un prix de vente prévisionnel proposé de :

- Logement : 3 861 € TTC / m² SHAB ;
- Place de stationnement en sous-sol : 8000 € TTC / unité ;
- Jardin privatif : 4600 € TTC / unité.

Logements sociaux

Taux de TVA de 10% pour un financement comme suit :

Subventions et prêts :

- Subvention Région : 65 000 €
- Prêts CDC travaux : 2 282 158 €
- Prêts CDC Foncier : 833 433 €

Pour un total de prêts de : 3 115 591 €

- Fonds propres : 0 €

CONSIDERANT que le prix de revient prévisionnel total de l'opération logements sociaux est de 3 180 591 €uros HT ;

CONSIDERANT que les recettes locatives sont :

- PLS : 10.51 €/m²SU ;
- 13 stationnements aérien : 12 € / unité.

CONSIDERANT que le prix de revient prévisionnel total de l'opération selon la dernière estimation avant réception des offres des entreprises est de 12 747 859 €uros HT ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE la construction de 52 logements ;

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

ARTICLE 3 : 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
4-6	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	Acquisition en VEFA de 31 logements sociaux auprès du promoteur NOVALYS sis 14 Promenade du Nord à Rebais	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°47-2023

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

CONSIDERANT que la commune de Rebais fait partie de la Communauté de Communes des 2 Morin. Cet EPCI, créé en 2017 suite à la fusion des 2 Communautés de Communes : Brie des Morin et du Cœur de la Brie. Elle rassemble 31 communes et près de 27 000 habitants ;

CONSIDERANT qu'elle est située à 28 Kms au sud-est de Meaux et à un peu plus de 70 Kms au Nord de Melun. HABITAT 77 est déjà présent sur cette commune ;

CONSIDERANT que le projet proposé par NOVALYS, et validé par la municipalité, prévoit un ensemble immobilier de 31 logements collectifs en R+2 desservi par une seule cage d'escalier ;

CONSIDERANT que le projet est réparti sur 4 parcelles constituant une assise foncière de 1909 m², situées dans une zone pavillonnaire. Sur la deuxième parcelle, un aménagement paysager est réalisé par le promoteur pour le compte de la commune ;

CONSIDERANT que l'accès à la résidence se fera par un parking appartenant à la commune, une servitude de passage devra donc être réalisée entre la Mairie de Rebais et HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que le projet répondra aux exigences du label NF Habitat avec une sortie thermique minima RE 2020 ;

CONSIDERANT qu'il est constitué de 32 places de stationnement aériennes dont 1 réservée au local commercial. Ce local de 36 m² ne fait pas partie de l'acquisition, il sera vendu par le promoteur à autre propriétaire ;

CONSIDERANT que les typologies envisagées sont les suivantes :

Typologie :	Logement Locatif Social (Art.55 Loi SRU)					
	PLAI	PLAI adapté	PLUS	PLUS maj	PLS	TOTAL
Studio	0	0	0	0	0	0
T 1	2	0	0	0	0	2
T 1 bis	0	0	0	0	0	0
T 2	10	0	3	0	0	13
T 3	4	0	4	0	0	8
T 4	2	0	5	0	0	7
T 5	0	0	1	0	0	1
T 6	0	0	0	0	0	0
T 7	0	0	0	0	0	0
Total	18	0	13	0	0	31

CONSIDERANT que le prix d'acquisition négocié est de 2 575 € HT/m²_{SHAB}, soit 4 994 547.25 € HT pour une surface habitable prévisionnelle de 1939.63 m² ;

CONSIDERANT que Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est de 5 148 887.84 € HT, soit 5 563 135 € TTC (TVA LASM 5.5% et 10%) ;

CONSIDERANT que les Loyers applicables (valeur 2023, Zone 2, par m²_{SU}) sont :

- PLAI : 6,20 €
- PLUS : 6.59 €
- Stationnements extérieurs : 15,00 €

CONSIDERANT que le plan de financement prévisionnel de l'opération se répartit comme suit :

Subventions Etat	128 625 €
Subventions Région IDF (7 000 €/PLAI, 5 000 €/PLUS)	191 000 €
Prêts CDC Travaux et Foncier	4 687 197 €
Fonds propres (10%)	556 314 €

CONSIDERANT que compte tenu des éléments présentés, l'opération est équilibrée ;

CONSIDERANT que le calendrier prévisionnel est :

- Permis de Construire : Sept 2023
- Signature Acte Authentique : Novembre 2023
- Démarrage des travaux : mars 2024
- Livraison prévisionnelle : Mars 2026

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE l'acquisition en VEFA de 31 logements sociaux pour un prix de 2 575 €/m² de surface habitable ;

ARTICLE 2 : ACCEPTE le programme, le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération et leurs modifications dans la limite de 10% du prix de revient ;

ARTICLE 3 : AUTORISE le Directeur général ou toute autre personne ayant délégation de signature à

signer les actes juridiques et financiers afférant à cette opération d'acquisition ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-7	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	Dispositif Adulte relais – Ouverture de deux postes d'assistant relogement	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°48-2023

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

VU le Code du travail en ses articles L 5134-100 et suivants et D 5134-145 et suivants ;

CONSIDERANT que dans le cadre des échanges avec l'Etat et la signature de la Convention ANRU de Melun « les Hauts de Melun » sur le quartier d'intérêt national « Plateau-de-Corbeil – Plein ciel » (2eme semestre 2022), HABITAT 77 souhaite renforcer l'accompagnement des locataires à reloger dont est en charge la cellule relogement au sein de la Direction de la maitrise d'ouvrage ;

CONSIDERANT que pour ce faire il est envisagé de recourir au dispositif dit des « contrats adultes relais » en soutien de l'actuelle cellule dédiée aux opérations de relogement ;

CONSIDERANT que ce dispositif dits « contrats adultes relais » est ouvert aux employeurs publics ainsi qu'aux établissement publics (dont les OPH) et permet à des personnes de plus de 26 ans éloignées du marché de l'emploi, résidant dans des quartiers répertoriés prioritaires de la politique de la ville, via des CDI ou de CDD aux durées potentiellement dérogatoires, de se réinsérer professionnellement ;

CONSIDERANT que ces postes occupés chez des employeurs publics ou assimilés sont financés en partie par l'Etat à hauteur d'environ 20 000 euros par an, sur la base d'un emploi à temps plein. En contrepartie, l'employeur qui accueille ces collaborateurs doit veiller à leur accompagnement et à leur montée en compétences par la mise en place de formations et d'un plan de professionnalisation, en lien avec Pôle Emploi ;

CONSIDERANT que les principales missions qui seraient confiées à ces futurs collaborateurs recrutés en CDD de deux années (dans un premier temps deux contrats d'une durée de deux années avec une potentielle prolongation de douze mois supplémentaires) seraient les suivantes :

- Accompagner les locataires dans leur projet de parcours résidentiel ;
- Être le lien entre les locataires et la Cellule Relogement ;
- Rencontrer les locataires et vérifier que la demande est en conformité avec l'enquête sociale ;
- Récolter les documents manquants nécessaires au passage en CALEOL ;
- Visiter les logements avant proposition ;
- Donner un avis à la Cellule Relogement sur les travaux à prévoir dans les logements à proposer pendant la visite conseil ;
- Accompagner les locataires à la visite, à la fin des travaux ;
- Accompagner les locataires à l'Etat des Lieux d'Entrée du nouveau logement ;

- Réaliser des permanences d'accueil des personnes à reloger ;
- Etablir des fiches de vœux après l'entretien ;

CONSIDERANT que pour bénéficier de l'accompagnement de Pôle Emploi et des services de l'Etat dans le déploiement de ce dispositif, le Conseil d'Administration d'HABITAT 77 doit être consulté au préalable et approuver le principe du recours à ce dispositif. Si ce prérequis vient à être rempli, HABITAT 77 initiera auprès des services préfectoraux les demandes afin de mettre en œuvre en son sein ce dispositif de « contrats adultes relais » ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE la mise en place du mécanisme « d'Adultes Relais » ;

ARTICLE 2 : DESIGNE Paul Gibert, Directeur général, personne habilitée à signer les différents documents administratifs et financiers inhérents à ces postes ;

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
5-1	Direction Commercialisation et Immobilier	Modification de la composition des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°49-2023

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

VU la délibération n°455-2008 par laquelle le Conseil d'Administration, en sa séance du 11 septembre 2008, a décidé de créer 2 commissions dont le ressort territorial de compétence est bien distinct ;

VU la délibération n°92-2022 en date du 13 décembre 2022 par laquelle le Conseil d'Administration a élu titulaires monsieur Philippe PELLUET et monsieur Pierre HOUY à la CALEOL SUD et monsieur Philippe PLAISANCE à la CALEOL NORD, d'une part, et a acté la composition des CALEOL comme suit :

- Pour la CALEOL SUD, sont titulaires :
 - Monsieur Denis JULLEMIER,
 - Madame Dominique LEBEUGUE-AUFILS,
 - Madame Sylvie CHATEAU,
 - Monsieur Jacques MOREL,
 - Monsieur Pierre HOUY,
 - Monsieur Philippe PELLUET.
- Demeurent suppléants :

- Madame Véronique VEAU,
- Madame Marie-Line PICHERY,
- Monsieur Olivier DELKMER.
- Pour la CALEOL NORD, sont titulaires :
 - Madame Bouchra FENZAR-RIZKI,
 - Monsieur Xavier BARTOLI,
 - Madame Chérifa BAALI CHERIF,
 - Madame Béatrice BOCH,
 - Monsieur François CHABERT,
 - Monsieur Philippe PLAISANCE.
- Sont suppléants :
 - Monsieur Philippe PELLUET,
 - Monsieur Roland DELATTRE,
 - Monsieur Thierry CERRI,
 - Monsieur Arthur Jorge BRAS ;

VU la délibération n° 23-2023 du 27 mars 2023 du Conseil d'Administration adoptant la politique d'attribution d'Habitat 77 ;

CONSIDERANT que la loi impose qu'il soit créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une CALEOL chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif ;

CONSIDERANT que cette commission examine également les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage ;

CONSIDERANT qu'elle se réunit au moins une fois tous les deux (2) mois et rend compte de son activité au Conseil d'Administration au moins une fois, par an ;

CONSIDERANT que la CALEOL est composée comme suit :

1°) De membres à voix délibératives :

- De six membres représentant l'organisme d'habitations à loyer modéré, désignés selon des modalités définies par décret, qui élisent en leur sein un président ;
- Du maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou de son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ;
- Du représentant de l'Etat dans le département ou de son représentant ;
- Du président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 ou du président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris où sont situés les logements ou de leur représentant.

2°) De membres à voix consultative :

- Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3, selon des modalités définies par décret ;
- Les maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon ou leurs représentants pour les logements situés dans les arrondissements où ils sont territorialement compétents ;
- Les réservataires non-membres de droit pour les logements relevant de leur contingent.

CONSIDERANT qu'en sa séance du 27 mars 2023, le Conseil d'Administration a modifié le règlement intérieur des CALEOL ;

CONSIDERANT que ce dernier stipule que les compétences territoriales des CALEOL sont les suivantes :

- Une commission sur le Nord du Département de Seine-et-Marne compétente pour l'ensemble des attributions de logements situés dans les EPCI suivants :
 - ⇒ Communauté d'agglomération de MARNE ET GONDOIRE,
 - ⇒ Communauté d'agglomération du PAYS DE MEAUX,
 - ⇒ Communauté d'agglomération de ROISSY PAYS DE FRANCE,
 - ⇒ Communauté de communes du PAYS DE L'OURCQ,
 - ⇒ Communauté de communes PLAINE ET MONTES DE FRANCE,
 - ⇒ Communauté d'agglomération PARIS - VALLEE DE LA MARNE ;

- Une commission sur le Sud du Département de Seine-et-Marne compétente pour l'ensemble des attributions de logements situés au sein des EPCI suivants :
 - ⇒ Communauté d'agglomération COULOMMIERS PAYS DE BRIE,
 - ⇒ Communauté d'agglomération VAL D'EUROPE AGGLOMERATION,
 - ⇒ Communauté de communes BRIE NANGISSIENNE,
 - ⇒ Communauté de communes DEUX MORIN,
 - ⇒ Communauté de communes DU PROVINOIS,
 - ⇒ Communauté de communes LES PORTES BRIARDES ENTRE VILLES ET FORETS,
 - ⇒ Communauté de communes VAL BRIARD,
 - ⇒ Communauté d'agglomération MELUN VAL DE SEINE,
 - ⇒ Communauté d'agglomération GRAND PARIS SUD,
 - ⇒ Communauté de communes BRIE DES RIVIERES ET CHATEAUX,
 - ⇒ Communauté de communes L'OREE DE LA BRIE,
 - ⇒ Communauté d'agglomération du PAYS DE FONTAINEBLEAU,
 - ⇒ Communauté de communes BASSEE-MONTOIS,
 - ⇒ Communauté de communes GATINAIS VAL DE LOING,
 - ⇒ Communauté de communes MORET SEINE ET LOING,
 - ⇒ Communauté de communes PAYS DE MONTEREAU,
 - ⇒ Communauté de communes PAYS DE NEMOURS.

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : MODIFIE la composition des commissions des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) comme suit :

Pour la CALEOL nord, les titulaires sont :

- Madame Béatrice BOCH (PRESIDENTE)
- Monsieur Xavier BARTOLI
- Monsieur François CHABERT
- Madame Bouchra FENZAR-RIZKI
- Monsieur Philippe PLAISANCE
- Monsieur Philippe PELLUET

Les suppléants sont :

- Monsieur Artur Jorge BRAS
- Monsieur Thierry CERRI
- Monsieur André DELATTRE
- Madame Chérifa BAALI-CHERIF

Pour la CALEOL sud, les titulaires sont :

- Monsieur Denis JULLEMIER (PRESIDENT)
- Madame Sylvie CHATEAU
- Monsieur Jacques MOREL
- Monsieur Pierre HOUY
- Madame Dominique LEBEGUE AUFILS
- Madame Chérifa BAALI-CHERIF

Les suppléants sont :

- Monsieur Olivier DELMER
- Monsieur Philippe PELLUET
- Madame Marie-Line PICHERY
- Madame Véronique VEAU

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
5-2	Direction Commercialisation et Immobilier – Pôle Commercial	Etudes de faisabilité – Projet de ventes aux occupants	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°50-2023

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

CONSIDERANT qu'ainsi, en complément des sites en cours de commercialisation ou en études, et afin de dégager l'autofinancement indispensable à la réalisation des projets de constructions neuves, il est proposé d'engager les études de faisabilité sur les résidences suivantes :

➤ BOURRON-MARLOTTE :

- Programme 130 – 4 rue de la Fontaine Segretz – 1 logement T4. Mise en location en 1995 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 3 500 €/m² environ ;

➤ CESSON :

- Programme 176 – 7 et 9 rue du Poirier Saint – 2 pavillons T4. Mise en location en 1998 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 500 €/m² environ.
- Programme 183 – 2 et 4 rue Grande – 2 pavillons T3 et T4. Mise en location en 2002 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 300 €/m² environ.
- Programme 197 – 8 rue des Autours – 1 pavillon T5. Mise en location en 2001 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 400 €/m² environ.
- Programme 220 – 13 rue d'Iverny – 1 pavillon T5. Mise en location en 2003 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 450 €/m² environ.
- Programme 221 – 27 rue Souveraine – 1 pavillon T4. Mise en location en 2003 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 350 €/m² environ.
- Programme 222 – 115 rue du Verger – 1 pavillon T5. Mise en location en 2003 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 500 €/m² environ.
- Programme 223 – 9 allée des Néfliers – 1 pavillon T6. Mise en location en 2003 .
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 500 €/m² environ.
- Programme 224 – 14 square des Saules – 1 pavillon T5. Mise en location en 2003 .

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 500 €/m² environ.

- Programme 281 – 4, 6, 18, 20, 33, 35, 39, 47, 49 rue de Sirocco et 18, rue de la Tramontane – 2 pavillons T4, 4 pavillons T5 et 4 pavillons T6. Mise en location en 2009 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 700 €/m² environ ;

➤ CHARTRETTES :

- Programme 196 – 34 rue du Hameau – 1 logement T6. Mise en location en 2001 ;
- Programme 203 – 23 rue du Hameau – 1 logement T5. Mise en location en 2001 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 300 €/m² environ ;

➤ CHELLES :

- Programme 101 – 59 rue Alexandre Bickart – 1 logement T9. Mise en location en 1992 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 1 500 €/m² environ ;

➤ COMBS-LA-VILLE :

- Programme 285 – 7 rue de la Visandre – 1 maison T5. Mise en location en 2010 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 500 €/m² environ ;

➤ COULOMMIERS :

- Programme 96 – 174, avenue Gaston Berthier – 1 maison T6. Mise en location en 1992 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 1 950 €/m² environ ;

➤ LA ROCHETTE :

- Programme 9 – 29 à 39 (n° impairs) rue Rosa Bonheur – 48 logements T3 et T4. Mise en location en 1957 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 100 €/m² environ ;

➤ LAGNY-SUR-MARNE :

- Programme 117 – 21, allée Maxime Vernois – 1 maison T5. Mise en location en 1994 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 800 €/m² environ ;

➤ LE MEE-SUR-SEINE :

- Programme 122 – 63, rue Pierre Puget – 1 maison T5. Mise en location en 1994 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 000 €/m² environ ;
- Programme 129 – 164, rue Beaumont du Gâtinais – 1 maison T5. Mise en location en 1995 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 300 €/m² environ ;
- Programme 133 – 50, impasse de la Motte – 1 maison T6. Mise en location en 1995 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 300 €/m² environ ;

➤ LIEUSAINTE :

- Programme 178 – 146, rue des grands Champs – 1 maison T5. Mise en location en 2000 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 550 €/m² environ ;
- Programme 179 – 64, rue Dumaine – 1 maison T4. Mise en location en 2000 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 700 €/m² environ ;
- Programme 204 – 84, mail des Pépinières – 1 maison T4. Mise en location en 2003 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 700 €/m² environ ;
- Programme 207 – 76, route de Paris – 1 maison T4. Mise en location en 2001 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 3 000 €/m² environ ;

- Programme 225 – 28, rue du Chevalier Galléran – 1 maison T7. Mise en location en 2003 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 250 €/m² environ ;

- Programme 226 – 51, mail des Pépinières – 1 maison T5. Mise en location en 2003 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 800 €/m² environ ;

➤ LIVRY-SUR-SEINE :

- Programme 211 – 30, rue de Vaux – 1 maison T6. Mise en location en 2002 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 350 €/m² environ ;

➤ MELUN :

- Programme 142 – 26, rue du Château – 6 appartements. Mise en location en 1996 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 350 €/m² environ ;

➤ MOISSY-CRAMAYEL :

- Programme 97 – 51, rue Van Gogh – 1 maison T5. Mise en location en 1992 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 250 €/m² environ ;

- Programme 151 – 31, rue de la Fosse aux Renards – 1 maison T5. Mise en location en 1996 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 700 €/m² environ ;

- Programme 154 – 181, rue des Douces amères – 1 maison T7. Mise en location en 1997 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 500 €/m² environ ;

- Programme 155 – 223, rue des Douces amères – 1 maison T6. Mise en location en 1997 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 500 €/m² environ ;

- Programme 170 – 141 place de la Justice – 1 maison T6. Mise en location en 1999 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 500 €/m² environ ;

- Programme 186 – 194, rue des Mésanges – 1 maison T6. Mise en location en 2000 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 500 €/m² environ ;

➤ NANDY :

- Programme 139 – 150 allée des Coulemelles – 1 maison T6. Mise en location en 1996 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 400 €/m² environ ;

- Programme 171 – 39 allée des Coulemelles – 1 maison T8. Mise en location en 2013 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 200 €/m² environ ;

- Programme 173 – 32 rue de la Fauconnerie – 1 maison T6. Mise en location en 1999 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 450 €/m² environ ;

➤ NANGIS :

- Programme 277 – 5 à 19 et 16 à 32, rue Marie-Claude Vaillant Couturier – 17 maisons T3, T4 et T5. Mise en location en 2010 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 350 €/m² environ ;

➤ ROISSY-EN-BRIE :

- Programme 134 – 1, rue André Chenier – 1 maison T8. Mise en location en 1995 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 500 €/m² environ ;

- Programme 136 – 4, square Le Lorain – 1 maison T5. Mise en location en 1995 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 3 100 €/m² environ ;

- Programme 282 – 32, 36, 37, 38, 10, 49 et 55 rue des Charmes ; 10D et 10E, avenue Joseph Bodin de Boismortier ; 22, 36 et 40, rue Théodore Monod – 12 maisons T4 et T5 PLS. Mise en location en 2009 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 3 450 €/m² environ ;

➤ **SAINT-FARGEAU- PONTIERRY :**

- Programme 283 – 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100, 105 et 110, rue Copernic ; 75, 115, 125, 145, 165, 155 et 175, rue Galilée – 16 maisons T4, T5 et T6. Mise en location en 2010 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 700 €/m² environ ;

➤ **SAVIGNY-LE-TEMPLE :**

- Programme 131 – 1 allée Saint-Germain – 1 maison T5. Mise en location en 1995 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 200 €/m² environ ;
- Programme 184 – 1 Clos Victor Hugo – 1 maison T6. Mise en location en 2000 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 200 €/m² environ ;
- Programme 185 – 60 rue des Provinces – 1 maison T6. Mise en location en 2000 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 450 €/m² environ ;
- Programme 195 – 12 allée des Lauriers – 1 maison T7. Mise en location en 2001 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 400 €/m² environ ;
- Programme 201 – 2 allée de Brassac – 1 maison T4. Mise en location en 2001 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 500 €/m² environ ;
- Programme 208 – 13 rue des Maronniers – 1 maison T7. Mise en location en 2002 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 000 €/m² environ ;
- Programme 209 – 7 impasse des Noisetiers – 1 maison T6. Mise en location en 2003 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 100 €/m² environ ;

➤ **TORCY :**

- Programme 24 – 11 à 21, rue du Bel Air – 120 logements T1, T2, T3 et T4. Mise en location en 1960 ;

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 3 000 €/m² environ ;

➤ **VAUX-LE-PENIL :**

- Programme 140 – 4 Clos des Sablons – 1 maison T5. Mise en location en 1995 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 300 €/m² environ ;

➤ **VERT-SAINT-DENIS :**

- Programme 108 – 31 rue Joseph Lesurques – 1 maison T4. Mise en location en 1993 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 400 €/m² environ ;
- Programme 123 – 12 rue de la Paix du Ponceau – 1 maison T6. Mise en location en 1994 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 600 €/m² environ ;
- Programme 124 – 5 impasse de la Fosse au Lin – 1 maison T5. Mise en location en 1994 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 650 €/m² environ ;
- Programme 125 – 3 rue Dorigny – 1 maison T5. Mise en location en 1994 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 600 €/m² environ ;
- Programme 126 – 13 rue de la Lorientte – 1 maison T6. Mise en location en 1994 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 500 €/m² environ ;
- Programme 228 – 10 rue de la Gaillarderie – 1 maison T7. Mise en location en 2002 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 500 €/m² environ ;

- Programme 229 – 9 rue de la Pie d'Anjou – 1 maison T5. Mise en location en 2003 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 600 €/m² environ ;
- Programme 230 – 21 rue de la Paix du Ponceau – 1 maison T5. Mise en location en 2003 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 600 €/m² environ ;
- Programme 231 – 84 rue Pierre Mendès France – 1 maison T7. Mise en location en 2003 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 600 €/m² environ ;
- Programme 232 – 13 rue Jean Rostand – 1 maison T5. Mise en location en 2003 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 600 €/m² environ ;
- Programme 260 – 16 rue de Meaux – 1 maison T8. Mise en location en 2007 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 500 €/m² environ.
- Programme 269 – 3 et 4 rue de Seine Port – 2 maisons T5 et T6. Mise en location en 2008 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 500 €/m² environ ;
- Programme 271 – 17 mail des Tournelles – 1 maison T5. Mise en location en 2009 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 600 €/m² environ ;
- Programme 274 – 15 mail des Tournelles – 1 maison T5. Mise en location en 2009 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 600 €/m² environ ;
- Programme 275 – 19 mail des Tournelles – 1 maison T5. Mise en location en 2009 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 600 €/m² environ ;
- Programme 279 – 12 mail des Tournelles – 1 maison T5. Mise en location en 2009 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 600 €/m² environ ;

➤ **VILLEPARISIS :**

- Programme 160 – 44 avenue de la Garenne – 1 maison T6. Mise en location en 1998 ;
Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 800 €/m² environ ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE ces études de faisabilité sur les résidences précitées et autorise la possibilité d'effectuer les démarches administratives pour mettre en vente ces programmes ;

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
6-1 Pour information	Direction des Ressources Internes – Service Ressources Humaines	Point information : Récapitulatif de l'évolution du taux d'absentéisme global et des démissions	Sans vote

Fin de la séance à 16 heures 55.

Le prochain Conseil d'Administration est fixé au **Lundi 16 octobre 2023 à 14 heures.**

Le Président,

Denis JULLEMIER