



Melun, le 13 novembre 2023.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 novembre 2023.

Le 13 novembre 2023, à 14 heures, le Conseil d'Administration d'HABITAT 77, légalement convoqué, s'est réuni au siège de l'Office, 10 avenue Charles Péguy, à Melun (77000), en salle du conseil d'administration, en présentiel et en distanciel, sous la présidence de monsieur Denis JULLEMIER ;

Etaient présents les Administrateurs :

Monsieur Denis JULLEMIER,
Monsieur Thierry CERRI (visioconférence),
Madame Véronique VEAU
Madame Béatrice BOCH (visioconférence),
Monsieur Michel GONORD (visioconférence),
Madame Dominique LEBEGUE-AUFILS (visioconférence),
Monsieur Pierre HOUY,
Monsieur Philippe PLAISANCE (visioconférence),
Monsieur Philippe PELLUET,
Monsieur Jacques MOREL (visioconférence),
Madame Sylvie CHATEAU,
Monsieur Roland DELATTRE,

Etaient représentés les Administrateurs :

Monsieur Jean-Louis THIÉRIOT donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER,
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI donne pouvoir à monsieur Thierry CERRI,
Monsieur François CHABERT donne pouvoir à madame Véronique VEAU,
Monsieur Jean MEPANDY donne pouvoir à monsieur Michel GONORD,
Monsieur Xavier BARTOLI, donne pouvoir à madame Dominique LEBEGUE-AUFILS,
Madame Chérifa BAALI CHERIF, donne pouvoir à madame Véronique VEAU,
Madame Chantal ALLOYAU donne pouvoir à monsieur Pierre HOUY,

Etaient absents les Administrateurs :

Monsieur Arthur Jorges BRAS,
Monsieur Olivier DELMER,
Madame Sandrine SOSINSKI,
Madame Marie-Line PICHÉRY,

Était excusé 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,

Madame Elisabeth LEBERT, Représentante de la DDT,

Le Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative : **23**
Membres présents : **12**
Membres excusés représentés : **7**
Membres excusés non représentés : **5**

Le Bureau du Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative	23 + Représentant du CSE
Présents	12
Représentés	7
Excusés non représentés	5

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

ORDRE DU JOUR :

LES DÉCISIONS :

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Administrative et Financière	ADOPTION DU DUBGET 2023 RECALE	<i>Adopté à l'unanimité</i>

Extrait de la délibération n°108-2023

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

VU l'article R 423-25 du même Code susvisé ;

VU les dispositions de l'arrêté du 23 décembre 2015 relatif à la détermination des pourcentages intervenant dans l'appréciation d'un bouleversement de l'économie générale du budget des offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité commerciale ;

VU la délibération du Conseil d'Administration n°101-2022 approuvant le budget 2023 ;

CONSIDERANT que le budget de l'exercice 2023 avait été établi sur la base du taux du Livret A en vigueur au moment de son adoption, soit 2% ;

CONSIDERANT qu'en raison des incertitudes liées aux crises géopolitiques, les taux ont poursuivi leur progression au cours de l'année 2023 et le taux du Livret A est passé à 3% dès le mois de février 2023 ;

CONSIDERANT que les intérêts d'emprunts qui avaient été budgétés à 13,8 M€ devrait atteindre en réalité 17,9 M€. En 2 ans, l'augmentation des taux aura eu pour effet de presque tripler la charge financière supportée par l'Office puisqu'elle n'était que de 6,4 M€ en 2021 ;

CONSIDERANT qu'une augmentation aussi vertigineuse et avec une telle rapidité n'offre de place à aucune mesure de gestion permettant de rééquilibrer le budget par une modération des autres dépenses ;

CONSIDERANT que l'écart de 4 083 k€ de charges financières impacte pour quasiment le même montant la capacité d'autofinancement attendue qui ne devrait plus atteindre que 15 725 k€ contre 19 886 initialement attendu. Cette différence s'élève à - 4 161 k€ en montant et - 20,9% en valeur relative ;

CONSIDERANT que l'économie générale du budget est considérée comme bouleversée lorsque la prévision actualisée de la capacité d'autofinancement est inférieure de 10 % ou supérieure de 20 % à la dernière prévision approuvée par le conseil d'administration. Il est donc demandé au Conseil d'Administration d'approuver le nouveau budget et de constater qu'il n'existe pas de piste probante pour rétablir l'équilibre du budget initial en application des dispositions susvisées ;

CONSIDERANT que le Conseil d'Administration constate que l'économie générale est considérée comme bouleversée puisque la prévision actualisée de la capacité d'autofinancement est dégradée de plus de 10 % par rapport au budget initial approuvé ;

CONSIDERANT que les décisions permettant de restaurer l'équilibre financier de l'Office dans un contexte d'augmentation brutale des taux et de l'inflation ont déjà été précédemment validées par le Conseil d'Administration :

- projet de transformation de l'Office en Société d'Economie Mixte permettant un apport de fonds propres de 40 M€ par CDC Habitat via sa filiale ADESTIA ;
- vente en bloc d'environ 750 logements visant flux de trésorerie de 40 M€ après remboursement des capitaux restant dus ;

CONSIDERANT que, toutefois, ces décisions se traduiront comptablement au cours de l'exercice 2024 et aucune autre mesure de gestion ou d'économie n'est susceptible de compenser dans un court délai la croissance de la charge de la dette ;

VU le budget recalé ci-annexé ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le budget 2023 recalé ;

ARTICLE 2 : CONSTATE qu'il n'existe pas de piste probante pour rétablir l'équilibre du budget initial tel que prévu par les textes réglementaires susvisés ;

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
1-2	Direction Administrative et Financière	PROLONGATION DU DISPOSITIF DU FONDS DE SOUTIEN EN APPLICATION DE L'ARTICLE 3 DU DECRET N° 2014-444 DU 29 AVRIL 2014	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°109-2023

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

VU le Décret n°2014-444 du 29 avril 2014 relatif au fonds de soutien aux collectivités territoriales et à certains établissements publics ayant souscrit des contrats de prêt ou des contrats financiers structurés à risque ;

VU la délibération n°8-2015 du Bureau du Conseil d'Administration, en sa séance du 9 février 2015, autorisant le Directeur général à constituer le dossier de candidature au fonds de soutien ;

CONSIDERANT qu'en août 2007, HABITAT 77 et Dexia Crédit Local (DCL) ont conclu les contrats de prêt suivants :

- le contrat de prêt MPH250098EUR/0263503/001 : Montant initial : 11 606 111,97 € (8 167 003,85 € restant dûs),
- le contrat de prêt MPH250023EUR/0263409/001 : Montant initial : 8 252 598,14 € (5 807 198,97 € restant dûs),

CONSIDERANT que ces deux prêts ont les caractéristiques suivantes :

- Durée 35 ans (fin 2042)
- Taux :
 - Jusqu'au 01/08/2029 :
Si (CMS 30 ANS - CMS 1 AN) \geq 0,00% alors Taux de 4,19%
Sinon 5,39% - 5,00 * (CMS 30 ANS EUR - CMS 1 AN EUR).
 - Jusqu'au 01/08/2042 : Taux fixe de 4,19% ;

CONSIDERANT que ces prêts étaient inscrits au bilan de CAFFIL qui en était le prêteur et sa gestion a été confiée à compter du 1er février 2013, à la SFIL (anciennement Société de financement local et dont le contrôle total a été pris par la Caisse des Dépôts et Consignations en 2020) ;

CONSIDERANT que l'Office a accepté, le 11 mars 2016, la proposition d'aides du fonds de soutien, avec l'option dérogatoire pour prise en charge des intérêts, de ses contrats financiers structurés à risque, MPH250098 et MPH250023, souscrits auprès de la SFIL ;

CONSIDERANT que le mode dérogatoire est maintenu car les conditions de marché ne sont pas favorables pour procéder à une désensibilisation qui entraînerait le paiement d'indemnités de remboursement anticipés particulièrement élevés dans un contexte d'inversion de la courbe des taux (les taux courts étant plus élevés que les taux longs) ;

CONSIDERANT les modalités d'accompagnement du fonds de soutien, savoir :

MPH250023 : 20,48% pris en charge soit 1 105 818€, (montant maximum),
MPH250098 : 20,48% pris en charge soit 1 555 176€ (montant maximum) ;

CONSIDERANT que le dispositif de prise en charge des intérêts dégradés couvre une période de 3 ans, Il peut toutefois être prorogé jusqu'au terme des contrats et, au plus tard, jusqu'au 31 décembre 2028, date de clôture définitive du Fonds de soutien ;

VU le rapport d'étude du Cabinet de conseil Loré, ci-annexé ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE son Directeur général ou toute personne ayant délégations à conclure une prolongation de trois nouvelles années de la convention avec le représentant de l'Etat permettant ultérieurement le versement de ces aides ;

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

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

La séance est levée à 14 heures 18.

Le Président,
Denis JULLEMIER