



Melun, le 16 octobre 2023.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 16 octobre 2023.

Le 16 octobre 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,
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI (en visioconférence),
Monsieur Thierry CERRI (en visioconférence),
Madame Véronique VEAU,
Monsieur Xavier BARTOLI,
Madame Béatrice BOCH,
Monsieur Michel GONORD,
Madame Chérifa BAALI CHERIF,
Madame Dominique LEBEGUE-AUFILS,
Monsieur Pierre HOUY,
Madame Chantal ALLOYAU,
Monsieur Philippe PLAISANCE (en visioconférence),
Monsieur Jean MEPANDY (absent à compter du point 3-1),
Monsieur Philippe PELLUET (arrivé en cours de séance),
Monsieur Jacques MOREL,
Madame Sylvie CHATEAU,

Etaient représentés les Administrateurs :

Monsieur Jean-Louis THIÉRIOT donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER,
Madame Marie-Line PICHÉRY donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER,
Madame Sandrine SOSINSKI donne pouvoir à monsieur Xavier BARTOLI,
Monsieur François CHABERT donne pouvoir à madame Véronique VEAU,
Monsieur Roland DELATTRE donne pouvoir à madame Sylvie CHATEAU,

Etaient absents les Administrateurs :

Monsieur Arthur Jorges BRAS,
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 2-1 à 2-3),
Monsieur Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage (points 3-1 à 3-3),
Madame Virginie CASSOTTI, Directrice de la Commercialisation et de l'Immobilier (point 4-1),

Madame Elisabeth LEBERT, Représentante de la DDT,
Madame Catherine BOURDON, Représentante de la DIHCS du Département de Seine-et-Marne,
Monsieur Maciré KOITA, Représentant de la DIHCS du Département de Seine-et-Marne,

Le Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative	23 + 1
Présents	17
Représenté	5
Total	22

Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **14 heures 00**.

ORDRE DU JOUR :

LES DÉCISIONS :

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DE LA SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 26 JUIN 2023	<i>Adopté à l'unanimité</i>

Extrait de la délibération n°093-2023

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

VU le projet de procès-verbal transmis aux membres du Conseil d'Administration relativement à sa séance du 26 juin 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 26 juin 2023 ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
1-2	Direction Générale	VENTE EN BLOC DE PATRIMOINE – MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 37-2023 DU 26 JUIN 2023	Adopté à la majorité des voix : 20 POUR 4 CONTRE (madame Chantal ALLOYAU, monsieur Pierre HOUY, madame Sylvie CHATEAU, monsieur Roland DELATRE)

Extrait de la délibération n°094-2023

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

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

VU la délibération n°37-2023 du 26 juin 2023 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé 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

CONSIDERANT que le Conseil a, aussi, autorisé le Directeur Général, ou son représentant, à réaliser et signer tout acte afférant à cette vente en bloc de patrimoine ; et de déléguer 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 ;

CONSIDERANT que les fonds, résultant de cette vente en bloc de patrimoine, 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 qu'aujourd'hui, le programme de vente est complété comme suit :

N° de PROGRAMME	Commune	PROGRAMME	Date de construction	Nombre de logements
457	PONTAULT COMBAULT	Cassart Château 10 et 11 square Robert Cassart	16/04/2018	87

Parcelle	Commune	Adresse	Superficie de la parcelle	Nature réelle
AD 133	MITYRY-MORY	Chemin des Coches	27 566 m2	Terrain à bâtir de 5 968 m2

CONSIDERANT que la vente d'un quart seulement des habitations envisagées, soit 650 logements, approuvée par le Conseil d'Administration le 26 juin 2023, est donc maintenue dès lors qu'elle permettrait d'atteindre l'objectif d'obtenir 40 Millions d'euros de fonds propres pour réaliser les investissements précités ;

CONSIDERANT que conformément à la même délibération, les élus locaux concernés par l'ensemble de ce programme de vente en bloc ont été consulté et ont émis un avis favorable ;

CONSIDERANT que sur cette base, la consultation d'organismes de logements sociaux a été initiée par le cabinet conseil spécialisé en la matière, COMOP, missionné par l'office, fin septembre suivant les modalités de consultation prédéfinies ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE l'ajout du programme 457 et de la parcelle AD 133 précités et de compléter le programme de vente approuvé par délibération n°37-2023 du 26 juin 2023 en conséquence ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur Général, ou son représentant, à réaliser et signer tout acte afférant à cette vente en bloc de patrimoine ;

ARTICLE 3 : 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 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

1-3	Direction Générale	DELEGATION DE SIGNATURE DU DIRECTEUR GENERAL – MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 17-2023 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 27 MARS 2023	Adopté à l'unanimité
-----	--------------------	--	-----------------------------

Extrait de la délibération n°095-2023

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



VU la délibération n°17-2023 du 27 mars 2023 par laquelle le Conseil d'Administration a approuvé la délégation de signature du Directeur général aux directeurs et chefs de service ;

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

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

CONSIDERANT que suite au recrutement d'une nouvelle responsable du service communication, du départ du directeur des ressources internes, et du changement d'affectation de la responsable du service quittancement/charges, il convient de mettre à jour les délégations de signature ;

CONSIDERANT que Caroline CASILLO a pris ses fonctions le 25 septembre ;

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

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur général à déléguer sa signature aux directeurs fonctionnels et aux chefs de service, conformément au tableau ci-annexé ;

ARTICLE 2 : MAINTIENT son autorisation de subdéléguer à destination d'autres membres du personnel de l'Office ;

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

2-1	Direction Administrative et Financière	ACTUALISATION DES LOYERS AU 1^{ER} JANVIER 2024	<p><i>Adopté à la majorité des voix</i></p> <p>15 POUR,</p> <p>4 CONTRE (MADAME CHANTAL ALLOYAU, MONSIEUR PIERRE HOUY, MONSIEUR JEAN MEPANDY, MONSIEUR PHILIPPE PLAISANCE),</p> <p>3 ABSTENTIONS (MADAME SYLVIE CHATEAU, MONSIEUR ROLAND DELATTRE, MONSIEUR PHILIPPE PELLUET)</p>
-----	--	--	--

Extrait de la délibération n°096-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10, L 359-9-2 et R 421-16 ;

VU la Loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat, en son article 12, disposant que « *Pour la fixation des indices de référence des loyers entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le deuxième trimestre de l'année 2023, la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers ne peut excéder 3,5 %* » ;

CONSIDERANT que l'activité principale de l'Office étant la location de logements, les loyers quittancés représentent la quasi-totalité des produits d'exploitation. Le taux d'augmentation des loyers appliqués reste donc un des paramètres essentiels de l'élaboration du budget de l'Office ;

CONSIDERANT que ces produits supplémentaires doivent permettre d'une part de pallier aux différentes hausses notamment taxes foncières et d'autre part de maintenir un niveau de crédits suffisant aux services dans le cadre de l'entretien et de la maintenance du patrimoine ;

CONSIDERANT qu'il est rappelé qu'HABITAT 77 n'est plus sous plan de consolidation CGLLS depuis 2020. Dès lors, les dérogations aux règles générales d'augmentation des loyers, telles que précisées par les articles L. 442-1, et L. 353-9-3 du CCH concernant les augmentations de loyers ne sont plus applicables ;

CONSIDERANT que les règles sont fixées par l'article L. 353-9-3 du CCH lequel dispose, que les loyers et redevances maximums des conventions en cours sont révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre de l'année précédent soit + 3,50 % pour le 2ème trimestre 2023 (indice de 140,59 c/135,84 au 2ème trimestre 2022) ;

CONSIDERANT que pour l'évolution des loyers pratiqués, l'indice de référence des loyers pris en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente ;

CONSIDERANT que depuis la réforme de 2008, la variation de l'IRL est calculée comme la variation de la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation (IPC), série « ensemble des ménages hors tabac et hors loyer ». L'indice est calculé sur une référence 100 au 4e trimestre 1998 ;

CONSIDERANT que la loi prolonge jusqu'au 31 mars 2024 le plafonnement de la hausse de l'indice de référence des loyers (IRL) pour les locataires du parc social. L'IRL est utilisé pour réviser le loyer du logement chaque année. Pour les révisions faites avec l'IRL et ce jusqu'en avril 2024, la hausse devra être plafonnée à 3,5 % en métropole ;

CONSIDERANT que hors impact de la vacance, 3,50 % d'augmentation des loyers représente 3 091 K€ de recettes annuelles supplémentaires ;
Entendu le rapporteur,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
A LA MAJORITE DES VOIX**

15 POUR, 4 CONTRE (MADAME CHANTAL ALLOYAU, MONSIEUR PIERRE HOUY, MONSIEUR JEAN MEPANDY, MONSIEUR PHILIPPE PLAISANCE), 3 ABSTENTIONS (MADAME SYLVIE CHATEAU, MONSIEUR ROLAND DELATTRE, MONSIEUR PHILIPPE PELLUET)

ARTICLE 1 : AUGMENTE les loyers au 1^{er} janvier 2024 de +3,50 % et dans la limite du maximum des conventions, ce qui représente une augmentation moyenne mensuelle de 14.23 € par logement ;

ARTICLE 2 : AUGMENTE les loyers de l'ensemble des lots annexes aux logements (emplacements de stationnement, box, garages, parkings souterrains et aériens, terrasses, jardins, etc ...) du même taux de + 3,50 % (taux IRL) ;

ARTICLE 3 : Dans le cas où la loi de finances 2024, qui reste à promulguer, comporterait une obligation réglementaire visant à minorer l'évolution des loyers et des annexes en deçà de l'indice de révision des loyers au 2ème trimestre 2023, le plafond réglementaire qui serait ainsi instauré sera appliqué de plein droit sans que le Conseil d'Administration n'ait besoin de redélibérer ;

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

2-2	Direction Administrative et Financière / Direction Générale	LES ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2024	Adopté à l'unanimité
-----	---	--	-----------------------------

Extrait de la délibération n°097-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 et R 423-6 ;

CONSIDERANT que le Conseil d'Administration délibère sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédant l'examen de celui-ci ;

CONSIDERANT que le débat d'orientations budgétaires a pour but de renforcer la démocratie participative en instaurant une discussion au sein du Conseil d'Administration sur les priorités et les évolutions financières de l'Office ;

CONSIDERANT qu'il améliore l'information transmise au Conseil d'Administration et qu'il donne également aux administrateurs la possibilité de s'exprimer sur la situation financière,

CONSIDERANT que le débat d'orientations budgétaires n'a pas, en lui-même, un caractère décisionnel,

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AFFIRME avoir débattu du rapport d'orientations budgétaires pour l'année 2024 ;

ARTICLE 2 : PREND ACTE du rapport d'orientations budgétaires pour l'exercice 2024 ;

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

3-1	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	REHABILITATION ET RESIDENTIALISATION DE LA RESIDENCE SCHUMAN A MELUN (PROGRAMME 59) SIS 13 RUE ROBERT SCHUMAN – 60 LOGEMENTS	Adopté à l'unanimité
-----	------------------------------------	---	-----------------------------

Extrait de la délibération n°098-2023

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° 23-2019 en date du 18 mars 2019 par laquelle le Conseil d'Administration a accepté le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) des Hauts-de-Melun et a validé la démolition de 431 logements, la réhabilitation thermique et la résidentialisation de 520 logements sous réserve de l'accord de l'ANRU, de la CGLLS et de la Caisse des Dépôts et Consignation ;

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 ;

CONSIDERANT que la réhabilitation et la résidentialisation de la résidence Schuman s'inscrivent dans le programme NPNRU de la ville de Melun et étaient programmées dans le PSP avec un ordre de service travaux fin 2022 ;

CONSIDERANT que ce programme est composé de 60 logements construits en 1969, situé au nord-est de MELUN, à proximité immédiate du Centre Hospitalier de Melun et du centre commercial Champ de Foire ;

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

CONSIDERANT que la résidentialisation contribuera à donner 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 ;

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

- Créer, à l'occasion de la réhabilitation du site, un confort locatif et une modernité ;
- Ancrer le projet dans une vision à long terme ;
- 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 ;
- 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 sur :

- La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur (atteinte de la meilleure note de performance thermique) ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures si nécessaire ;
- La mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée ;
- L'isolation des planchers bas et des toitures si nécessaire ;
- La centralisation de la production d'eau chaude (géothermie) ;
- La mise en sécurité électrique des logements et le remplacement des ROAI gaz ;
- La mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs ;
- La réfection des parties communes et la mise aux normes des installations électriques ;



- La condamnation des conduits et des pelles vide-ordure ;
- Le remplacement des portes palières ;
- La création d'une nouvelle loge gardien et d'un local d'entretien ;
- La création de commerces en rez-de-chaussée ;
- La résidentialisation du site : traitement paysager des espaces verts, réfection de la voirie et de l'éclairage, traitement des ordures ménagères et du tri sélectif, création de nouvelles places de stationnement et aménagement de nouveaux cheminements piétons et voitures.

CONSIDERANT que l'opération sera labellisée BBC Rénovation a minima, afin de répondre aux exigences de l'ANRU ;

CONSIDERANT que la présente réhabilitation énergétique/résidentialisation a été validée dans le Plan Stratégique de Patrimoine pour un montant global de 2 296 593 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 des assurances afférentes au projet ;

CONSIDERANT que cette opération est susceptible d'être cofinancée par le fonds FEDER dans la mesure où la réalisation de travaux liés à la rénovation thermique s'inscrit dans les priorités du Programme Opérationnel Régional (POR) 2021-2027 FEDER-FSE de l'Île-de-France et du bassin de Seine ;

CONSIDERANT que l'ANRU a renvoyé à une clause de revoyure le projet de réhabilitation et de résidentialisation lors du Comité d'engagement du 16 octobre 2019 ;

CONSIDERANT que l'avis rendu par ledit Comité d'engagement de l'ANRU en date du 19 juin 2023 ne précise pas clairement les conditions financières d'octroi des financements à HABITAT 77 ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : SURSEIT A STATUER sur ce programme de réhabilitation énergétique et résidentialisation concernant les 60 logements de la résidence Schuman à Melun dans l'attente du retour d'informations de l'ANRU sur les conditions de financement apporté par cette dernière ;

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

3-2	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	REHABILITATION ENERGETIQUE DE LA RESIDENCE BEAUREGARD A NEMOURS (PROG. 20) SIS 1 A 31 SQUARE BEAUREGARD 389 LOGEMENTS – MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 9-2021 DU 25 JANVIER 2021	<i>Adopté à l'unanimité</i>
-----	------------------------------------	---	-----------------------------

Extrait de la délibération n°099-2023

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), incluant la réhabilitation thermique du programme 20 à Nemours avec un ordre de service travaux programmé en 2022, pour un montant de 12 448 000 € TTC ;

VU la délibération n°9-2021 en date du 25 janvier 2021 par laquelle le programme prévisionnel des travaux a été validé et les études de maîtrise d'œuvre ont été lancées en septembre 2021. L'appel d'offres entreprises a été lancé en mai 2023 et à la suite de l'analyse des offres, le budget de l'opération, initialement estimé à 12 448 000 € TTC (soit 32 000 € TTC /logement) doit être ré-évalué ;

CONSIDERANT que ce programme se compose de deux tranches situées square Beauregard à Nemours qui comprennent respectivement 160 logements en Tranche 1 et 229 logements en Tranche 2 répartis sur 15 bâtiments livrés en 1959. Cette résidence située à proximité de la vallée Casse-Pot et du Loing s'inscrit dans un environnement paysagé valorisé ;

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 s'inscrit dans la continuité des travaux d'aménagement des voiries et des espaces extérieurs réalisés en 2019-2021 et 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 ;

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

- De créer, à l'occasion de la réhabilitation du site, un confort locatif et une modernité ;
- 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 sur :

Extérieurs :

- La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ;
- La réfection et l'isolation des toitures terrasses ;
- Le remplacement des volets roulants existants (tranche 2 et rez-de-chaussée de la tranche 1) et la mise en place de volets coulissants pour les chambres des logements de la tranche 1 ;
- La mise aux normes des garde-corps des balcons de la tranche 2.

Parties communes :

- La réfection des halls ;
- La mise aux normes de la sécurité incendie et des installations électriques ;
- Le remplacement de l'éclairage ;
- Le remplacement des fenêtres des cages d'escalier et des portes de locaux techniques ;
- La création ou rénovation des locaux poussettes et vélos ;
- L'isolation thermique des caves et des porches ;
- Le renforcement structurel du parking souterrain.

Logements :

- La création d'un système de Ventilation Mécanique Contrôlée ;
- La centralisation de la production d'Eau Chaude Sanitaire (suppression des chauffes bains gaz

- en cuisine et production par des pompes à chaleur collectives) ;
- La condamnation des pelles vide-ordures ;
 - Le remplacement des portes palières des logements de la tranche 1 ;
 - La mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs.

CONSIDERANT que ce programme de travaux permettra à la résidence Beauregard d'atteindre une étiquette énergétique B (niveau BBC Effinergie Rénovation) ;

CONSIDERANT qu'il a été présenté aux locataires de la résidence en septembre 2022 et validé par la concertation locataires en octobre 2022 ;

CONSIDERANT que la présente réhabilitation énergétique a été initialement estimée à un montant global de 12 448 000 € TTC (valeur janvier 2021), soit un coût total de 32 000 € TTC/logement ;

CONSIDERANT que la réévaluation à la hausse du budget de l'opération s'explique par l'inflation constatée et l'augmentation des coûts des matériaux (l'indice BT01 est passé de 114.4 en janvier 2021 à 130.3 en juin 2023 soit une hausse de +13.9% sur la période). Le budget travaux initialement estimé à 10 814 200 € HT est donc de 12 317 222 € HT en valeur juin 2023 ;

CONSIDERANT que les résultats de l'appel d'offres entreprise lancé en mai 2023 reflètent cette hausse des coûts et l'analyse des offres en cours fait apparaître un coût prévisionnel des travaux de 13 162 000 € HT, soit une hausse de +21.7% par rapport au budget travaux délibéré en janvier 2021 et +6.9% par rapport au coût travaux réévalué (valeur juin 2023) ;

CONSIDERANT qu'il a été demandé aux candidats lors de l'appel d'offres de chiffrer leurs prestations avec un calendrier de 5 ans de travaux mais également avec un calendrier de 2 ans de travaux pour comparaison. Il résulte de l'analyse des offres que le calendrier en 2 ans est plus avantageux pour HABITAT 77 (-236 000 € HT), et il est donc proposé de réaliser ces travaux selon ce calendrier ;

CONSIDERANT que le coût prévisionnel de la réhabilitation intègre le montant de la réhabilitation des bâtiments lancée en appel d'offres (12 408 000 € HT) et l'estimation du renforcement structurel du parking souterrain (754 000 € HT) non encore lancé en appel d'offres. Ce renforcement structurel est lié à l'incendie du parking en 2016. Etant donné qu'il n'est pas prévu de réouvrir ce parking aux locataires, ces travaux seront réalisés dans un deuxième temps ;

CONSIDERANT qu'en intégrant 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, le coût global du projet est estimé à 14 264 856 € HT (soit 36 670 € HT/logement), ce qui correspond à 15 482 386 € TTC (TVA LASM 10%) ;

CONSIDERANT que cette opération de réhabilitation thermique a fait l'objet d'une demande de subvention européenne (Fonds FEDER – Fonds Européen de Développement Régional) mais n'a pas été retenue dans le cadre du FEDER-ITI lancé par la Région. Elle n'est pas éligible à l'octroi de subventions de la Région Ile de France ;

CONSIDERANT que de nouveaux DPE sont en cours d'élaboration afin de valider l'éligibilité de cette réhabilitation à l'éco-prêt (consommation avant travaux > 180 kWh_{ep}/m².an et/ou émissions CO₂ > 30 kg_{eq}/m².an selon la méthode 3CL-DPE) ;

CONSIDERANT que ce programme fait partie des résidences ciblées par le programme de vente en cours. Dans l'attente d'une éventuelle vente, il est proposé de poursuivre le processus de notification des entreprises, signature des ordres de service et démarrage des travaux. En cas de vente de la résidence, la cession intégrera au prix de vente l'ensemble des études de maîtrise d'œuvre, diagnostics

techniques et amiante, coût de maîtrise d'ouvrage, déclaration préalable et Ordres de Service travaux. L'acquéreur devra également s'engager à la réalisation du marché dans les conditions définies par HABITAT 77. Dans l'éventualité où le nouveau propriétaire ne souhaiterait plus réaliser cette réhabilitation, il lui appartiendra alors de porter à son compte exclusif l'ensemble des pénalités et des indemnités induites par sa décision ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE ce programme de réhabilitation énergétique concernant les 389 logements afin de permettre le passage en Commission d'Appel d'Offres et la signature des marchés de travaux ;

ARTICLE 2 : AUTORISE son Directeur général ou toute personne ayant délégation à poursuivre 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

3-3	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	ABANDON DE PROJET DE 20 LOGEMENTS SOCIAUX SIS 23-25 RUE VICTOR HUGO A MORET-SUR-LOING-ET-ORVANNE MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 20-2023 DU 27 MARS 2023	Adopté à l'unanimité
-----	------------------------------------	--	-----------------------------

Extrait de la délibération n°100-2023

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

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

VU la délibération n°106-2021 du Bureau du Conseil d'Administration du 6 décembre 2021, approuvant le programme de construction de 26 logements, le prix de revient et le plan de financement prévisionnel de l'opération et leurs modifications dans la limite de 10 % du prix de revient ;

VU la délibération n°20-2023 du Conseil d'Administration du 27 mars 2023 autorisant l'abandon du projet de construction de 20 logements accession PSLA ;

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

CONSIDERANT qu'un permis pour la construction de 20 logements a été obtenu le 5 novembre 2015 et la démolition du bâtiment existant a été réceptionné en février 2016 ;

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

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

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

CONSIDERANT qu'un nouveau projet de construction de 26 logements avec 35 places de stationnement extérieures a été approuvé ;

CONSIDERANT qu'il est opportun de modifier les montants énumérés dans la délibération du 27 mars 2023 et ainsi être conforme aux relevés comptables et de gestion d'HABITAT 77 ;

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

CONSIDERANT que le niveau de réglementation est prévu en RT 2012-20 % avec une certification NF Habitat HQE ;

CONSIDERANT que la situation comptable a été contrôlée et corrigée suivant les modifications suivantes :

Dépenses non reprises dans le nouveau projet :

- Maîtrise d'œuvre (missions sur l'ancien projet) : 89 107,20 € HT
- Impôts fonciers : 37 002 € HT
- Autres frais d'études et concessionnaires : 33 601,76 € HT

Soit un total de 159 710,96 € HT à considérer en dépense d'abandon de projet

Dépenses intégrées dans le nouveau projet :

- Maîtrise d'œuvre (missions réalisées sur le nouveau projet) : 75 764,15 € HT
- Démolition : 67 987 € HT
- Autres frais d'études sur le nouveau projet : 25 402,64 € HT
- Dépenses OPHPF (OPH de Fontainebleau) : 413 449,94 € HT

Soit un total de 582 594,73 € HT pris en compte dans l'équilibre financier du projet des 26 logements locatifs sociaux.

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE l'abandon du projet de construction de 20 logements accession PSLA dans les conditions financières présentées ;

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

ARTICLE 3 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

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

4-1	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier	PRISE EN CHARGE DES FRAIS EFICASH PAR LES LOCATAIRES A COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2024	Adopté à l'unanimité
-----	--	--	-----------------------------

Extrait de la délibération n°101-2023

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

CONSIDERANT que la Banque postale propose une offre EFICASH, qui permet de payer son avis d'échéance mensuel de loyer en espèces auprès d'un bureau de poste en bénéficiant de démarches simplifiées (il suffit au débiteur de présenter sa facture/quittance ainsi que sa pièce d'identité) ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 a mis ce mode de paiement en place depuis de nombreuses années, via un code barre personnalisé apposé sur les avis d'échéance émis mensuellement ;

CONSIDERANT que ce code barre précise la référence de l'opération, du client locataire, le montant final de l'opération, et les modalités de prise en charge des frais liés à chaque opération ;

CONSIDERANT qu'à ce jour, un peu moins de 2.000 locataires paient très régulièrement leur loyer mensuel par le biais du service Eficash ;

CONSIDERANT que les frais de gestion étaient jusqu'à présent pris en charge par HABITAT 77 à 100 % représentant 160 k€ en 2023 ;

CONSIDERANT que ces frais de gestion ont subi une forte inflation ces dernières années, pour inciter les utilisateurs de ce service à utiliser d'autres moyens de règlement et limiter la circulation d'argent liquide ;

CONSIDERANT qu'une majorité d'organismes HLM ont définitivement supprimé ce mode de paiement, d'autres organismes ont déjà pris des mesures depuis plusieurs années pour mettre ces frais intégralement à la charge des locataires ;

CONSIDERANT que ces frais sont actuellement de 8 euros TTC par opération de paiement. Ils peuvent être réévalués par la banque postale à tout moment ;

CONSIDERANT que parallèlement, le service Eficash a évolué en mai 2023, en plafonnant le paiement maximal à la somme de 600 € par règlement et par mois.

CONSIDERANT que 270 locataires payant tous les mois par Eficash ont un avis d'échéance supérieur à 600 euros mensuels ;

CONSIDERANT que fin avril 2023, HABITAT 77 a informé par campagne SMS les utilisateurs habituels ou ponctuels de l'évolution de ce mode de paiement. Une information dédiée (Flyer) a été jointe en

annexe de tous les avis d'échéance émis fin mai 2023, les invitant à opter pour un autre moyen de paiement (virement identifié, prélèvement automatique, paiement par CB en ligne...);

CONSIDERANT que ce service concerne de fait de moins en moins de clients locataires ;

CONSIDERANT qu'en date du 12 juillet dernier, les membres du Conseil de Concertation Locative Patrimonial d'HABITAT 77, où siègent notamment les représentants des locataires, ont voté à l'unanimité la fin de la prise en charge par HABITAT 77 et la répercussion de ces frais de gestion à la charge des locataires utilisant encore ce moyen de paiement ;

CONSIDERANT que les locataires seront informés par plusieurs canaux d'information (article dans le journal *HABITAT 77 et Vous*, campagne smssing ciblée, flyer dans les avis d'échéance, publication sur le site internet) en amont du déploiement de cette décision ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : VALIDE la prise en charge, par les locataires, des frais associés au mode de paiement du loyer par Eficash ;

ARTICLE 2 : MODIFIE l'objet de la délibération pour une prise d'effet au 1^{er} janvier 2024 ;

ARTICLE 3 : INCITE d'ici là, et en amont, les locataires payant leur loyer par ce mode de règlement, à opter pour un autre mode de paiement, par une campagne d'information multicanal ;

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

La séance est levée à 16 heures 24.

Le Président,
Denis JULLEMIER