



Melun, le 17 juin 2024.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 17 juin 2024.

Le 17 juin 2024, à 13 heures 30, le Bureau du Conseil d'Administration d'HABITAT 77, légalement convoqué, s'est réuni, en présentiel et distanciel, sous la présidence de monsieur Denis JULLEMIER ;

Étaient présents les Administrateurs :

Monsieur Denis JULLEMIER ;
Monsieur Jean MEPANDY ;
Madame Béatrice BOCH ;
Monsieur Philippe PELLUET ;
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI ;
Monsieur Artur Jorge BRAS ;

Était absent et représenté :

Monsieur Michel GONORD donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER ;

A titre consultatif, étaient présents :

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général ;
Monsieur David PONCET-BASTIDE, Directeur des Affaires Juridiques ;
Madame Pauline VIGUIER, Directrice de la Relation Client et Institutionnelle ;
Monsieur Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage ;
Madame Ingrid BERTIER, secrétaire de séance ;

Le Bureau du Conseil d'Administration est ainsi composé :

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

Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **13 heures 31**.



LES DÉCISIONS :

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DU BUREAU DU 22 AVRIL 2024	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°34-2024

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

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

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

VU le projet de procès-verbal transmis aux membres du Conseil d'Administration relativement à sa séance du 22 avril 2024 ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le procès-verbal du Bureau du Conseil d'Administration du 22 avril 2024 ;

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

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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
2-1	Direction des Affaires Juridiques	CHAMPAGNE-SUR-SEINE – RUE AMPERE - RETROCESSION DES EMPRISES FONCIERES DE VOIRIE A LA COMMUNE – PARCELLE CADASTREE AN 346P	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°35-2024

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.2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

CONSIDERANT qu'HABITAT77 est propriétaire d'un ensemble immobilier situé Rue Ampère à Champagne-Sur-Seine ;

CONSIDERANT que cet ensemble comporte notamment une voirie et ses accessoires (bande de circulation et trottoirs) ainsi que des espaces verts ;

CONSIDERANT qu'ils font partie du domaine public ;

CONSIDERANT que ces espaces, d'une superficie d'environ d 2 021 m², indiqués sur le plan joint en annexe (parcelles 1), sont ouverts au public et affectés à son usage ;

CONSIDERANT qu'ils sont par ailleurs entretenus par la ville ;

CONSIDERANT qu'il existe donc un décalage entre la propriété du foncier et la réalité des usages ;

CONSIDERANT que l'enjeu est ainsi de régulariser le foncier au regard des logiques d'utilisation actuelles. En effet, pour HABITAT 77, il n'existe plus de motif pour conserver cette voirie publique et cet espace vert, qui sont utilisés par tous, et plus seulement par ses locataires ;

CONSIDERANT qu'en revanche, la mairie a intérêt à devenir propriétaire de ces emprises, qui sont affectées à l'usage de ses administrés et qu'elle entretient d'ores et déjà ;

CONSIDERANT qu'il paraît nécessaire de procéder à une cession de ces emprises, comme exposé dans le plan joint et le tableau suivant :

HABITAT77/COMMUNE					
N° de lot	Emprise	Surface en m²	Prix unitaire en €	Valeur Vénale	Opération
1	AN 346p	2 021		1	Transfert de charges
TOTAL		2 021	1		

CONSIDERANT que dès lors que la commune entretient déjà ces emprises et que la valeur vénale retenue par le Service des Domaines en date du 12 Avril 2024 s'élève à 1 €, il paraît acceptable de convenir cette cession à l'euro symbolique ;

CONSIDERANT qu'il doit être précisé qu'HABITAT 77 restera propriétaire de la parcelle 4 figurant sur le plan ci-joint, d'une surface de 219 m², correspondant aux places de stationnement réservées à ses locataires et à leurs visiteurs ;

CONSIDERANT que s'agissant d'un acte de disposition, cette cession doit être autorisée par le Bureau du Conseil d'administration ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE la cession d'une emprise située au sein de la parcelle AN 346p (1), d'une contenance totale de 2021 m² de voirie (constituée d'une bande de circulation, de trottoirs et d'espaces verts), à la commune de Champagne-Sur-Seine, au prix de 1 euro ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur général, Monsieur Paul Gibert ou son suppléant à signer les actes juridiques afférant à cette cession avec faculté de substitution au profit de Maître Nicolas Guénot, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 36 rue du Général de Gaulle à MELUN, ainsi que tous documents s'y rapportant ;

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
2-2	Direction des Affaires Juridiques	REGULARISATION DES EMPRISES FONCIERES ENTRE LA COMMUNE DE CHAMPAGNE-SUR-SEINE ET HABITAT 77 - PARCELLE AH 465 - 34 m²- RUE ETIENNE CHAINE	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°36-2024

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.2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 est propriétaire de la parcelle AH 465 située rue Etienne Chainé à Champagne-Sur-Seine. Cette dernière correspond à une portion de la rue et est isolée de toute propriété d'HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que cet espace de voirie, d'une superficie de 34 m² est ouvert au public et affecté à son usage ;

CONSIDERANT qu'ils font donc partie du domaine public ;

CONSIDERANT qu'ils sont par ailleurs entretenus par la ville ;

CONSIDERANT qu'il existe donc un décalage entre la propriété du foncier et la réalité des usages ;

CONSIDERANT que pour HABITAT 77, il n'existe plus de motif pour conserver cette voirie publique, qui est utilisée par tous, et plus seulement par ses locataires ;

CONSIDERANT qu'en revanche, la mairie a intérêt à devenir propriétaire de ces emprises, qui sont affectées à l'usage de ses administrés et qu'elle entretient d'ores et déjà ;

CONSIDERANT qu'il paraît nécessaire de procéder à la rétrocession de cette parcelle afin de mettre en concordance la propriété des emprises et leurs usages ;

Commune	Parcelle	Surface en m ²	Valeur Vénale	Opération
Champagne-Sur-Seine	AH 465	34	1	Transfert de charges

CONSIDERANT que la valeur vénale retenue par le Service des Domaines aux termes d'un avis en date du 29 Mai 2024 est de 1 € ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE la vente de la parcelle AH 465 d'une contenance de 34 m², en faveur de la commune de Champagne-Sur-Seine au prix de 1 € ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur Général, Monsieur Paul Gibert ou son suppléant à signer les actes juridiques afférant à cette cession avec faculté de substitution au profit de Maître Maxime BERTIN, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 3 Place Chapu à MELUN, ainsi que tous documents s'y rapportant. Les frais de notaire sont à la charge de la commune ;

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
2-3	Direction des Affaires Juridiques	REGULARISATION DES EMPRISES FONCIERES ENTRE LA COMMUNE DE CHAMPAGNE-SUR-SEINE ET HABITAT 77 - PARCELLE de 548 m² - AH 62 LIEU DIT « LE PAS ROND »	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°37-2024

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.2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 est propriétaire d'un ensemble immobilier situé rue de la libération à Champagne-Sur-Seine, ainsi que d'un chemin se situant à l'arrière de cette propriété et faisant la liaison entre la rue Etienne Chainé et la Rue du Merisier ;

CONSIDERANT qu'il fait donc partie du domaine public ;

CONSIDERANT que ce chemin cadastré AH62, d'une superficie de 548 m² est ouvert au public et affecté à son usage ;

CONSIDERANT qu'il est par ailleurs entretenu par la ville ;

CONSIDERANT qu'il existe donc un décalage entre la propriété du foncier et la réalité des usages ;

CONSIDERANT que pour HABITAT 77, il n'existe plus de motif pour conserver ce chemin public, qui est utilisé par tous, et plus seulement par ses locataires ;

CONSIDERANT qu'en revanche, la mairie a intérêt à devenir propriétaire de cette emprise, qui est affectée à l'usage de ses administrés et qu'elle entretient d'ores et déjà. ;

CONSIDERANT qu'il paraît nécessaire de procéder à la rétrocession de ce chemin afin de mettre en concordance la propriété des emprises et leurs usages ;

Commune	Parcelle	Surface en m ²	Valeur Vénale	Opération
Champagne-Sur-Seine	AH 62	548	1 840 €	Chemin faisant la liaison entre la rue Etienne Chainé et la rue du Merisier

CONSIDERANT que la valeur vénale retenue par le Service des Domaines aux termes d'un avis en date du 29 Mai 2024 est de 1840 € ;

CONSIDERANT dès lors que cette emprise ne présente plus d'intérêt pour HABITAT 77, que sa cession à la commune, permettra de se dispenser officiellement de son entretien, et que la valeur vénale retenue par le Service des Domaines en date du 29 Mai 2024 s'élève à 1840 €, après négociation avec la commune, il paraît acceptable de convenir de cette cession à l'euro symbolique ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE la vente de la parcelle (chemin) AH 62 d'une contenance de 548 m², en faveur de la commune de Champagne-Sur-Seine au prix de 1 € ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur Général, Monsieur Paul Gibert ou son suppléant à signer les actes juridiques afférant à cette cession avec faculté de substitution au profit de Maître Maxime BERTIN, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 3 Place Chapu à MELUN, ainsi que tous documents s'y rapportant. Les frais de notaire sont à la charge de la commune ;

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
2-4	Direction des Affaires Juridiques	AUTORISATION DE SIGNATURE D'UNE TRANSACTION AVEC M. BELHOUARI	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°38-2024

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

VU les articles 1643, 1645 et 1648 du Code Civil ;

VU l'article 2044 du Code Civil ;

CONSIDERANT qu'aux termes d'un acte authentique en date du 29 août 2023, HABITAT 77 a vendu à M. Fouzi BELHOUARI une maison mitoyenne à usage d'habitation sise 4 rue Étienne Chaine à Champagne-sur-Seine (77 430), pour un montant de 117 505 euros ;

CONSIDERANT que cette maison constitue un lot de la copropriété *Etienne Chaine – Henri Schneider*, dont HABITAT 77 est par ailleurs syndic depuis 2012 ;

CONSIDERANT qu'après la vente, M. BELHOUARI a informé HABITAT 77 qu'il a constaté, à l'occasion d'une intervention dans les combles, d'importantes infiltrations en toiture ayant notamment causé des dommages à l'isolation ;

CONSIDERANT que par courrier du 30 janvier 2014, M. BELHOUARI a sollicité la prise en charge de ces désordres par HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que M. BELHOUARI estime en effet que, dans la mesure où ces désordres n'étaient pas apparents et ne lui ont pas été signalés, ils relèvent de la garantie des vices cachés ;

CONSIDERANT qu'afin de déterminer le risque pesant sur HABITAT 77, la Direction des affaires juridiques a été interrogée afin de déterminer si la garantie des vices cachés pouvait trouver application en l'espèce ;

CONSIDERANT qu'au regard de l'aléa qui accompagnerait une procédure judiciaire, des discussions ont été engagées avec M. BELHOUARI afin de tenter de parvenir à une solution amiable ;

CONSIDERANT que ces discussions ont permis d'aboutir au projet de protocole transactionnel ci-joint, aux termes duquel HABITAT 77 accepterait de verser la somme de 10 000 euros à l'acquéreur, à titre d'indemnisation forfaitaire et intégrale des désordres affectant la toiture et de tout autre désordre dont il aura pu se convaincre depuis l'acquisition ;

CONSIDERANT qu'en contrepartie, M. BELHOUARI renoncerait à toute instance ou action visant à obtenir l'indemnisation d'un quelconque préjudice résultant des désordres affectant son logement depuis la vente ;

CONSIDERANT que cette transaction permettra de protéger les intérêts de l'office ;

VU le projet de protocole transactionnel ci-annexé ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur Général et, à défaut, son suppléant, à conclure avec M. BELHOUARI, la transaction ci-jointe ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur Général, Monsieur Paul Gibert ou son suppléant à signer les actes juridiques afférant à cette cession avec faculté de substitution au profit de Maître Maxime BERTIN, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 3 Place Chapu à MELUN, ainsi que tous documents s'y rapportant. Les frais de notaire sont à la charge de la commune ;

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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
3-1	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	CONSTRUCTION DE 24 LLS AVENUE DE TYRESO A SAVIGNY-LE-TEMPLE DANS LE CADRE DE LA RECONSTITUTION NPNRU DE SAVIGNY-LE-TEMPLE - MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 107-2021 EN DATE DU 6 DECEMBRE 2021	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°39-2024

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°162-2018 du 25 juin 2018 par laquelle le Conseil d'Administration a donné un accord sur le principe d'une démolition/reconstitution des 88 logements de l'allée de la Commune à Savigny-le-Temple, 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°107-2021 du 6 décembre 2021 par laquelle cette démolition a été conditionnée à la reconstitution de l'offre au préalable. A ce titre, le Bureau du Conseil d'Administration a acté la réalisation d'une construction de 24 logements sociaux avenue de Tyréso à Savigny-le-Temple (ZAC du Mont Blanc) ;

VU la délibération n°125-2021 du 13 décembre 2021 par laquelle le Conseil d'Administration a validé l'achat du terrain à l'EPA Sénart pour un montant de 535 000 € ;

VU la délibération n°003-2023 du 20 février 2023 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a revu à la hausse ce prix d'achat à 541 000 € et a acté lors des négociations avec l'EPA Sénart ;

CONSIDERANT que les études de conception qui ont démarré en août 2022 ont permis de proposer un projet répondant aux contraintes du site et aux demandes de la ville et de l'EPA Sénart. Un permis de construire a été déposé en juin 2023 et obtenu en septembre 2023 ;

CONSIDERANT que la consultation des entreprises a été lancée en mars 2024, et l'analyse des offres reçues fait état d'un dépassement du budget validé par le Bureau du CA en décembre 2021 ;

CONSIDERANT que le présent rapport a pour objet de constater :

- La hausse du budget prévisionnel nécessaire à la réalisation de cette opération,
- La modification des typologies proposées suite aux échanges réalisés avec la DDT et la ville de Savigny-le-Temple.

CONSIDERANT que le projet de 24 logements se situe avenue de Tyréso à Savigny-le-Temple, dans une zone pavillonnaire au sein de la ZAC du Mont Blanc ;

CONSIDERANT que le projet comprend un immeuble collectif de 14 logements et 10 logements individuels et sera certifié BEE+ par l'organisme Prestaterra ;

CONSIDERANT que le permis de construire a été déposé en juin 2023 (réglementation RE 2020 applicable) et a été accordé par la ville de Savigny-le-Temple en septembre 2023 ;

CONSIDERANT que l'achat du terrain auprès de l'EPA Sénart a été signé en décembre 2023, une fois le délai des éventuels recours expiré ;

CONSIDERANT que l'opération comprend 15 PLAI (60%) et 9 PLUS (40%), conformément au règlement financier de l'ANRU ;

CONSIDERANT que les typologies prévisionnelles présentés au Bureau du Conseil d'Administration lors de la délibération du 6 décembre 2021 sont représentées comme suit :

Financement	T1	T2	T3	T4	T5	Total
<i>PLAI</i>	2	4	3	4	2	15
<i>PLUS</i>	2	2	2	2	1	9
Total	4	6	5	6	3	24
<i>en %</i>	17%	25%	21%	25%	12%	

CONSIDERANT que les typologies définitives validées par la DDT et par la Ville de Savigny-le-Temple sont représentées comme suit :

Financement	T1	T2	T3	T4	T5	Total
PLAI	4	5	4	1	1	15
PLUS	0	0	1	7	1	9
Total	4	5	5	8	2	24
en %	17%	21%	21%	33%	8%	

CONSIDERANT que la surface habitable prévisionnelle du projet est de 1428 m² ;

CONSIDERANT que suite à l'analyse des offres des entreprises reçues en avril 2024, le coût de construction est estimé à 2 731 € HT/m²_{SHAB} pour une surface habitable prévisionnelle de 1428 m² ;

CONSIDERANT que le prix de revient prévisionnel global de l'opération s'élève à 5 354 273 € HT, soit 5 648 758 € TTC (TVA LASM 5.5%) ce qui représente une augmentation de +19.0 % par rapport au budget de 4 499 688 € HT validé par le Bureau du CA en décembre 2021 ;

CONSIDERANT que cette augmentation s'explique d'une part par les contraintes architecturales et techniques auxquelles le projet est soumis et d'autre part par la hausse du prix des matières premières (l'indice BT01 est passé de 119.7 en décembre 2021 à 130.9 en mars 2024, soit une hausse de +9.4%) ;

CONSIDERANT que les financements prévisionnels pour cette opération sont les suivants :

- Subvention ANRU :	261 000 €
- Subvention Région IDF :	76 611 €
- Prêts bonifiés ANRU :	297 000 €
- Prêts Fonciers bonifiés ANRU :	282 000 €
- Prêts CDC :	2 720 488 €
- Prêts Fonciers CDC :	1 164 346 €
- Fonds Propres (15%) :	847 314 €

CONSIDERANT que les montants prévisionnels des loyers sont les suivants :

- PLAI : 7.59 € / m² SU
- PLUS : 7.69 € / m² SU
- 24 stationnements extérieurs (20 €/place) + 9 stationnements commandés (10 €/place)

CONSIDERANT que les réservataires sont les suivants :

- État (30%)	7 logements
- Garant (Ville/GPS) (20%)	5 logements
- Région (5% SU)	1 logement
- Action Logement (12.5%)	3 logements
- HABITAT 77	8 logements

CONSIDERANT que l'opération est équilibrée dès la 1ère année et intègre 15% de fonds propres (voir plan de financement en annexe) ;

CONSIDERANT que le calendrier prévisionnel se présente comme suit :

- Lancement des études de conception :	Août 2022
- Obtention de Permis de Construire :	Septembre 2023
- Lancement de l'Appel d'Offres Entreprises :	Avril 2024
- Démarrage prévisionnel des travaux :	T3 2024
- Livraison prévisionnelle des travaux :	T1 2026

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le programme de construction de 24 logements sociaux avenue de Tyréso à Savigny-le-Temple ;



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 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 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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-2	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	AUTORISATION DE CONSTRUCTION DE 20 LOGEMENTS SUR L'ECOQUARTIER DE LA ZAC PLAINE MONTAIGU A MELUN – AUTORISATION ENTRANT DANS LE CHAMP DES CONVENTIONS REGLEMENTEES - MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 203-2018	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°40-2024

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° 203-2018 du 12 décembre 2018 par laquelle le bureau du Conseil d'Administration a autorisé l'acquisition d'un terrain et validé la réalisation d'un programme de construction de 20 logements situés sur l'ilot N° 1A13 sur l'écoquartier WOODI - Plaine de Montaigu à Melun ;

CONSIDERANT que cette opération de construction se place dans la reconstitution du NPNRU de Melun ;

CONSIDERANT qu'au regard du cahier des charges de la ZAC, le projet répondra aux critères énergétiques de la RE 2020 ;

CONSIDERANT qu'à la suite des études réalisées par la maîtrise d'œuvre et au regard des offres émises lors de l'appels d'offres des entreprises, il apparait que le montant des travaux doit être réévalué afin de tenir compte de l'inflation constatée sur la période et des ajustements apportés au projet ;

CONSIDERANT que le projet de 20 logements se situe sur le lot N° 1A13 de la ZAC dont la superficie représente 1713 m². Le projet comprend un immeuble en R+2 avec un stationnement en sous-sol ;

CONSIDERANT que le projet répond aux certifications suivantes :

- Certification NF Habitat,
- RE 2020,
- NF Habitat HQE, à minima niveau exceptionnel entre 7 et 9 étoiles,
- Label E+C-.

CONSIDERANT que la typologie des logements réalisés par type de financement s'établit comme suit :

	T2	T3	T4	T5	TOTAL
PLAI	6	2	3	1	12
PLUS	2	4	2		8
TOTAL	8	6	5	1	20

CONSIDERANT que l'opération sera conventionnée en PLUS (40% : 8 logements) et PLAI (60% : 12 logements) tel que le définit le Règlement Général de l'ANRU ;

CONSIDERANT que les financements prévus pour cette opération sont les suivants : NPNRU, CDC, ACTION LOGEMENT, Région Ile de France ;

CONSIDERANT que pour les 20 logements, le prix du terrain vendu par le Crédit Agricole Immobilier est de 271 588.91 € HT soit un prix de 208.00 €/m² de SDP ;

CONSIDERANT que le coût des travaux a été validé en 2018 pour un montant global de 3 647 399 € TTC (TVA 5.5%) ;

CONSIDERANT que la réévaluation à la hausse du budget du projet s'explique d'une part par l'inflation constatée depuis 2018 et de la nouvelle norme de construction RE 2020 (estimée à 10% de plus que la RT 2012) ;

CONSIDERANT que l'indice BT01 est passé de 113.6 en janvier 2018 à 130,9 en janvier 2024 soit une hausse de plus de 15.23 % sur la période ;

CONSIDERANT que compte tenu de ces éléments, le budget global de l'opération est réévalué à 4 369 325 € TTC (TVA 5.5 %) ;

CONSIDERANT que les financements prévus pour cette opération sont les suivants :

-	Subvention ANRU :	208 800 €
-	Subvention Région Ile de France :	95 889 €
-	Prêt bonifié ANRU :	244 000 €
-	Prêt Foncier bonifié ANRU :	241 600 €
-	Prêts CDC :	2 562 306 €
-	Prêts Foncier CDC :	361 332 €
-	Fonds propres :	655 399 €

CONSIDERANT que l'opération rencontre peu de difficultés d'équilibre sur la trésorerie cumulée ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur général ou toute personne ayant délégation de signature, à signer les actes juridiques et financiers afférant à l'opération de construction de 20 logements sur la ZAC Plaine Montaigu ;

ARTICLE 2 : VALIDE 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 : VALIDE le nouveau plan de financement mis à jour ;

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 13 heures 49.

Le Président,

Denis JULLEMIER