



Melun, le 22 janvier 2024.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 22 janvier 2024.

Le 22 janvier 2024, 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),
Monsieur Xavier BARTOLI,
Madame Béatrice BOCH (en visioconférence),
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 (en visioconférence),
Monsieur Philippe PELLUET,
Monsieur Jacques MOREL,
Monsieur François CHABERT,
Monsieur Roland DELATTRE,
Monsieur Arthur Jorge BRAS (en visioconférence),
Madame Marie-Line PICHERY (en visioconférence)

Etaient représentés les Administrateurs :

Monsieur Jean-Louis THIERIOT donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER,
Madame Véronique VEAU donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER,
Madame Sandrine SOSINSKI donne pouvoir à madame Bouchra FENZAR-RIZKI,

Etaient absents :

Monsieur Olivier DELMER,
Madame Sylvie CHATEAU,

Était 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,

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

Le Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative	23 + Représentant du CSE
Présents	19
Représentés	3
Excusés non représentés	2

Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **14 heures 10**.

ORDRE DU JOUR :**LES DÉCISIONS :**

	Direction	Objet	Décision
1-1	Direction des Affaires Juridiques	RAPPROCHEMENT DE L'OPH HABITAT 77 ET DE LA SEM HABITAT 77 – ACCORD DE PRINCIPE	Adopté à la majorité des voix 21 POUR, 1 ABSTENTION (Monsieur Roland DELATTRE)

Extrait de la délibération n°01-2024

VU le Code de la Construction et de l'Habitation ;

VU la délibération n° 98-2020 par laquelle le Conseil d'Administration a validé un Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) ambitieux pour la période 2021-2030 ;

VU la délibération n°119-2021 du 13 décembre 2021 par laquelle le Conseil d'Administration a émis un avis favorable au lancement d'une réflexion concernant l'opportunité de transformer l'OPH HABITAT 77 en société d'économie mixte (ci-après SEM) immobilière ;

VU la délibération n° CD-2022/02/04/-4/01 du 4 février 2022 par laquelle le Conseil Départemental a confirmé le lancement d'une telle réflexion concernant l'opportunité de transformer l'office en SEM immobilière et de soutenir ce projet ;

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

VU la délibération n° CD-2023/09/28-4/01 A du 28 septembre 2023 par laquelle le Conseil Départemental a ensuite approuvé le projet de statuts de la SEM HABITAT 77 et la souscription par le Département de Seine-et-Marne, dès lors que l'Assemblée Générale d'YSALIA 2 aura décidé d'adopter lesdits statuts, de 1620 actions de 100 euros à émettre par ladite société, qui aura la dénomination d'HABITAT 77, soit une souscription de 162 000 euros en numéraire, à libérer intégralement lors de la souscription ;

VU la délibération n° CD-2023/09/28-4/01 B du 28 septembre 2023 par laquelle le Conseil Départemental a :

- Désigné ses représentants au Conseil d'Administration de la SEM HABITAT 77,
- Autorisé Monsieur Jean-Marc CHANUSSOT à :
 - o Prendre la présidence du Conseil d'Administration en tant que représentant du Département,
 - o Représenter le Département à l'Assemblée générale de la SEM HABITAT 77,
 - o Cumuler la fonction de Présidence avec la Direction Générale de la SEM HABITAT 77,
 - o Accomplir toutes les formalités et à signer tous les actes nécessaires à ladite souscription.

VU la délibération du 7 décembre 2023 par laquelle le Conseil d'Administration d'ADESTIA a, sous condition suspensive de l'avis favorable du Conseil de Surveillance de CDC HABITAT du 15 décembre 2023 :

- Autorisé la poursuite du projet de partenariat entre ADESTIA et le Conseil Départemental de Seine-et-Marne,
- Autorisé le dispositif de constitution de la SAEM HABITAT 77 via la transformation de la société YSALIA 2 en SAEM dont le Conseil Départemental de Seine-et-Marne deviendra l'actionnaire majoritaire,
- Autorisé la prise de participation par ADESTIA dans la SAEM qui sera nouvellement créée à hauteur d'un apport maximal de 40 M€ après obtention de l'agrément logement social. Cette prise de participation sera réalisée en deux augmentations de capital :
 - Une première augmentation de capital à la fusion de 36 M€,
 - Une seconde augmentation de capital de 4 M€ à la fin de la première période quinquennale du PMT conditionnée par la réalisation des investissements prévus sur cette période ou un report de l'apport si décalage des investissements sur la deuxième période quinquennale du PMT.

VU la délibération n°CD-2023/12/21-4/23 du 21 décembre 2023 par laquelle le Conseil Départemental a approuvé le projet de pacte d'actionnaires de la SEM HABITAT 77 et a autorisé son Président à signer ledit pacte de la SEM HABITAT 77 dès lors que l'opération de fusion aura été autorisée par l'Autorité de la Concurrence au titre du contrôle des concentrations ;

CONSIDERANT que le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'office ;

CONSIDERANT que le PSP susvisé porte principalement sur la réhabilitation thermique de plus de 6 000 logements et sur la construction de 2 500 à 3 000 logements sur la décennie ;

CONSIDERANT que pour sa mise en œuvre, HABITAT 77 fait face à la raréfaction des financements publics, ainsi qu'à l'augmentation des charges liées principalement à l'impact de la réduction de loyer de solidarité, à l'augmentation des prix, à l'augmentation du taux du livret A ;

CONSIDERANT que l'OPH souhaite, toutefois, poursuivre ces importantes réhabilitations patrimoniales tout en maintenant les capacités d'intervention nécessaires en production nouvelle et ce, afin de répondre aux demandes du Département ;

CONSIDERANT qu'à l'issue des premières études, HABITAT 77 a confirmé son choix d'orienter les travaux vers la création d'une SEM qui absorberait l'OPH par voie de fusion dès lors que cette solution permettrait d'associer à la gouvernance publique, détenue majoritairement par le Département de Seine-et-Marne, un ou des partenaires privés ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 a lancé un appel à manifestation d'intérêt afin de rechercher un partenaire susceptible de pouvoir apporter à la SEM des fonds propres en capital de façon significative lui permettant de poursuivre la mise en œuvre de son Plan Stratégique du Patrimoine ;

CONSIDERANT que les deux futurs actionnaires de la SEM HABITAT 77, soit le Département et CDC HABITAT-ADESTIA, se sont rapprochés pour négocier les termes des statuts de ladite SEM et du Pacte d'actionnaires qui permet d'instaurer sur la société fusionnée (après absorption de l'OPH HABITAT 77) un contrôle conjoint par le Département de Seine-et-Marne et CDC HABITAT – ADESTIA ;

CONSIDERANT que le 15 décembre 2023, le Conseil de Surveillance de CDC HABITAT a émis un avis favorable à la poursuite du projet de partenariat entre ADESTIA et le Conseil Départemental de Seine-et-Marne et de la constitution de la SAEM HABITAT 77 via la transformation de la SA YSALIA 2 en SAEM dont le Département de Seine-et-Marne deviendra l'actionnaire majoritaire et l'entrée d'ADESTIA au capital de la SAEM nouvellement créée à hauteur d'un apport maximum de 40 M€ après obtention de l'agrément logement social qui sera réalisée en deux augmentations de capital :

- Une première augmentation à la fusion de 36 M€,
- Une seconde de 4 M€ à la fin de la première période quinquennale du PMT conditionnée à la réalisation des investissements prévus sur cette période ou un report de l'apport si décalage des investissements sur la deuxième période quinquennale du PMT.

CONSIDERANT que les démarches doivent se poursuivre et l'opération juridique comprend diverses étapes à venir comme suit :

- Décision du Conseil d'Administration d'HABITAT 77 et du Conseil Départemental sur le principe du rapprochement entre l'OPH HABITAT 77 et la SEM HABITAT 77, objet du présent rapport ;
- Sollicitation de l'autorisation de l'Autorité de la Concurrence ;
- Sollicitation de l'agrément « Logement social » de la SEM HABITAT 77 auprès du Ministère du Logement, conformément aux dispositions du Code de la Construction et l'Habitation ;
- Une fois l'agrément obtenu :
 - Information et consultation du CSE sur le projet de fusion et les mesures envisagées à l'égard des salariés de droit privé et des fonctionnaires en application des dispositions du Code du Travail ;
 - Elaboration et approbation du Traité de fusion par le Conseil d'Administration de l'OPH, le Conseil Départemental, le Conseil d'Administration et l'Assemblée Générale de la SEM HABITAT 77, après avis du CRHH.

Entendu le rapporteur,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
A LA MAJORITE DES VOIX (21 POUR), 1 ABSTENTION (MONSIEUR ROLAND DELATTRE)**

ARTICLE 1 : APPROUVE le principe du rapprochement de l'OPH HABITAT 77 et de la SEM HABITAT 77, laquelle doit être agréée en application des dispositions des articles L.481-1 et suivants du CCH pour construire et gérer du logement social ;

ARTICLE 2 : AUTORISE la poursuite des études et travaux nécessaires à la fusion entre l'OPH HABITAT 77 et la SEM HABITAT 77 ;

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

Envoyé en préfecture le 23/01/2024

Reçu en préfecture le 24/01/2024

Publié le 24/01/2024

ID : 077-277700019-20240122-ETAT_220124-DE



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 45.

Le Président,

Denis JULLEMIER