



Melun, le 25 mars 2024.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 mars 2024.

Le 25 mars 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),
Madame Marie-Line PICHERY ; (en visioconférence),
Monsieur Xavier BARTOLI,
Madame Béatrice BOCH, (en visioconférence),
Monsieur Michel GONORD, (présent jusqu'au point 3-2, donne pouvoir à monsieur Xavier BARTOLI à compter du point 3-3),
Madame Chérifa BAALI CHERIF,
Madame Dominique LEBEGUE-AUFILS, (présente jusqu'au point 3-2, donne pouvoir à madame Chérifa BAALI CHERIF, à compter du point 3-3),
Monsieur Pierre HOUY,
Monsieur Jean MEPANDY (en visioconférence),
Monsieur Philippe PLAISANCE, (présent à partir du point 1-3),
Madame Chantal ALLOYAU,
Monsieur Jacques MOREL,
Monsieur Philippe PELLUET,
Madame Sylvie CHATEAU,

Etaient représentés les Administrateurs :

Monsieur Jean-Louis THIÉRIOT donne pouvoir à Monsieur Denis JULLEMIER,
Madame Véronique VEAU donne pouvoir à Monsieur Denis JULLEMIER,
Monsieur Thierry CERRI donne pouvoir à Madame Bouchra FENZAR-RIZKI,
Monsieur François CHABERT donne pouvoir à Monsieur Philippe PELLUET,
Monsieur Roland DELATTRE donne pouvoir à Madame Sylvie CHATEAU,

Etaient absents :

Monsieur Olivier DELMER,
Monsieur Artur Jorge BRAS,
Madame Sandrine SOSINSKI ;

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,

Madame Elisabeth LEBERT, Représentante de la DDT,
 Madame Catherine BOURDON, Représentante de la DIHCS et du Service Habitat du Département de Seine-et-Marne,
 Monsieur Maciré KOITA, Chargé de Missions Publiques de l'Habitat du Département de Seine-et-Marne,

Le Conseil d'Administration est ainsi composé à l'ouverture de la séance :

Membres en exercice à voix délibérative	23 + Représentant du CSE
Présents	15
Représentés	5
Excusés non représentés	4

Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **14 heures 07**.**ORDRE DU JOUR :****LES DÉCISIONS :**

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 DECEMBRE 2023	<i>Adopté à l'unanimité</i>

*Extrait de la délibération n°11-2024***VU** le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 ;**VU** le projet de procès-verbal transmis aux membres du Conseil d'Administration relativement à sa séance du 18 décembre 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 18 décembre 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

	Direction	Objet	Décision
1-2	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 22 JANVIER 2024	<i>Adopté à l'unanimité</i>

Extrait de la délibération n°12-2024

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

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

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 22 janvier 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

	Direction	Objet	Décision
1-3	Direction Générale	PART VARIABLE DE REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL POUR L'ANNEE 2023	<i>Adopté à la majorité des voix : (16 POUR, 5 ABSTENTIONS : Madame CHATEAU, Monsieur DELATTRE, Madame ALLOYAU, Monsieur PLAISANCE, Monsieur HOUY)</i>

Extrait de la délibération n°13-2024

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, en ses articles L 421-10 et R 421-16 et R 421-20 ;

VU la délibération n°94-2017 du Conseil d'Administration en date du 20 décembre 2017, approuvant la nomination de monsieur Paul GIBERT en qualité de Directeur général d'HABITAT 77, à compter du 21 décembre 2017 et autorisant la signature de son contrat ce travail ;

VU la délibération n°109-2018 du 21 février 2018 par laquelle le Conseil d'Administration a modifié et consolidé le contrat de travail du Directeur général ;

VU la délibération n°15-2023 du 27 mars 2023 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé le Président du Conseil d'Administration à signer le contrat d'engagement dont la version consolidée a pris effet à la suite de la transmission en Préfecture de cette délibération ;

CONSIDERANT que ce contrat d'engagement du Directeur général stipule une part variable de rémunération pouvant aller jusqu'à 10% du montant de la part forfaitaire de rémunération prévue à l'article 3.1 dudit contrat ;

CONSIDERANT que les critères sont définis conformément aux dispositions de l'article R 421-20 du Code de la Construction et de l'Habitation, tel que modifié par le Décret n°2022-706 du 26 avril 2022, susvisé ;

CONSIDERANT que ces objectifs et indicateurs de la part variable du Directeur général pour l'année 2023 ont été validé par le Conseil d'Administration en date du 27 mars 2023 par délibération n° 16-2023 précitée .

VU la proposition du Président du Conseil d'Administration aux membres dudit Conseil sur la réalisation des objectifs fixés par ledit Conseil, comme suit :

Objectifs 2023	Indicateurs	Objectif 2023	Réalisé 2023	Taux de réussite pondéré	Précisions
<p>Objectif 1 :</p> <p>Améliorer la satisfaction de nos locataires :</p> <p>Répondre à toutes les sollicitations en moins de 5 jours ouvrés et Apporter des réponses satisfaisantes aux demandeurs</p>	<p>- 100% de réponses d'attentes (indiquant un délai) ou définitives 5 jours après la réception des sollicitations</p> <p>- 75% de taux de satisfaction à la clôture des sollicitations</p>	<p>100%</p> <p>75%</p>	<p>58%</p> <p>57%</p>	<p>67%</p>	<p>(58% + (57% x 75%) / 2 = 67%)</p> <p>Ce chiffre montre une forte progression depuis 2 ans (16% de réponses sous 5 jours aux sollicitations en 2021, 46% en 2022) et 58% en 2023 de réponses sous 5 jours et des réponses satisfaisantes (57% en 2023 soit 76% de réussite) mais le changement vers une culture de l'écrit reste long à se mettre en place.</p>
<p>Objectif 2 :</p> <p>Rechercher des alliances stratégiques pour HABITAT 77 :</p> <p>Réussir la transformation en SEM de HABITAT 77</p>	<p>Présenter avant la fin de l'année 2023 un dossier complet à la DHUP de demande d'agrément pour une future SEM HABITAT 77</p>	<p>100%</p>	<p>80%</p>	<p>80%</p>	<p>Les réponses des candidats à l'AMI, pour rechercher un partenaire pour faire notre SEM étaient attendues pour le 15 mars 2023. A la demande de l'un des candidats, elles ont été reportées au 30 avril. Le Copil chargé d'analyser les offres s'est réuni le 7 juin. Le CA d'Habitat 77 a entériné les négociations exclusives avec CDC Habitat le 26 juin. Le département a voté les statuts et sa souscription à la SEM le 28 septembre et a voté le Pacte d'actionnaire et le PMT le 18 décembre. Le Conseil de surveillance de CDC Habitat s'était préalablement prononcé sur les mêmes Pacte d'actionnaire et PMT le 15 décembre. Le dossier de demande d'agrément sera déposé à la DHUP et DRIHL fin mars ou début avril 2024.</p>
<p>Objectif 3 :</p> <p>Optimiser la gestion locative : réduire les niveaux des loyers impayés et de la vacance locative :</p> <p>- Atteindre 100% de taux de recouvrement au 31/12/2022</p> <p>- Atteindre le niveau de 2,5% de vacance des</p>	<p>- Taux de recouvrement = Loyers + Charges recouverts en 2023 sur Loyers + Charges facturés en 2023</p> <p>- Taux de vacance des logements = Comparaison du nombre de logements vacants fin décembre 2022 au nombre de</p>	<p>100%</p> <p>2,5%</p>	<p>96,7%</p> <p>2,8%</p>	<p>92%</p>	<p>Un taux de recouvrement 2023 qui redescend à 96,7 % en moyenne sur l'année soit 97% de réussite par rapport à l'objectif</p> <p>Pour mémoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2022 : 97,8% - 2021 : 98,3% - 2020 : 97,5% - 2019 : 96,7% - 2018 : 96.6 %



	<p>en fonction des réservataires.</p> <ul style="list-style-type: none"> - la procédure « régularisation des charges » depuis la décision de dépense récupérable jusqu'à la régularisation annuelle des charges locative en passant par les ajustements des provisions quittancées - la procédure « clôture annuelle comptable et financière » depuis les opérations de clôture budgétaire jusqu'à la diffusion des états réglementaires aux partenaires en passant par la présentation des comptes au CA 	100%	50%		<p>réserve a été reportée dans l'attente de la mise en place de la gestion en flux → 30%</p> <ul style="list-style-type: none"> • La procédure « régularisation des charges » depuis la décision de dépense récupérable jusqu'à la régularisation annuelle des charges locative en passant par les ajustements des provisions quittancées a été rédigée mais n'a pas été relue et corrigée → 50% • La procédure « clôture annuelle comptable et financière » depuis les opérations de clôture budgétaire jusqu'à la diffusion des états réglementaires aux partenaires en passant par la présentation des comptes au CA » n'a pas encore été rédigé dans l'attente du de l'audit préalable commandé à notre CAC, Mazars, livré il y a peu → 20%
<p>Objectif 5 :</p> <p>Réussir la modernisation Habitat77</p> <p>Faire baisse le taux d'absentéisme des salariés</p>	<p>Faire baisse le taux d'absentéisme (Nb d'équivalents salariés en AT ou AM sur l'année sur Nb d'équivalents salariés présents sur l'année (14,4% en 2021) à 10%</p>	10%	11,9%	80%	<p>Un taux d'absentéisme moyen à 11,92% en 2023 pour un objectif à 10% soit 80 % de réussite</p> <p>Pour mémoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2022 : 13,4% - 2021 : 14,4% - 2020 : 14,9% - 2019 : 14,7% - 2018 : 12.8 % - 2017 : 12.7 %
TOTAL :				73%	

CONSIDERANT que cette proposition intègre la description et le mode de calcul permettent de déterminer un taux global de réussite à appliquer pour la détermination de la part variable du salaire du Directeur général au titre de l'année 2023 ;

Entendu le rapporteur,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
 A LA MAJORITE DES VOIX
 (16 POUR, 5 ABSTENTIONS : MADAME CHATEAU, MONSIEUR DELATTRE, MADAME ALLOYAU,
 MONSIEUR PLAISANCE, MONSIEUR HOUY)**

ARTICLE 1 : APPROUVE l'atteinte des objectifs 2023 à 73 % ;

ARTICLE 2 : VALIDE le calcul de la part variable de la rémunération du Directeur général au titre de l'année 2023 à (73% x 10%) soit 7.3 % de sa part fixe annuelle de rémunération.

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>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-4	Direction Générale	DEFINITION DES OBJECTIFS ET INDICATEURS DU DIRECTEUR GENERAL POUR LE CALCUL DE LA PART VARIABLE DE L'ANNEE 2024	<i>Adopté à l'unanimité</i>

Extrait de la délibération n°14-2024

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 et R 421-20 ;

VU la délibération n°94-2017 du Conseil d'Administration en date du 20 décembre 2017, approuvant la nomination de monsieur Paul GIBERT en qualité de Directeur général d'HABITAT 77, à compter du 21 décembre 2017 et autorisant la signature de son contrat ce travail ;

VU la délibération n°109-2018 du 21 février 2018 par laquelle le Conseil d'Administration a modifié et consolidé le contrat de travail du Directeur général ;

VU la délibération n°15-2023 du 27 mars 2023 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé le Président du Conseil d'Administration à signer le contrat d'engagement dont la version consolidée a pris effet à la suite de la transmission en Préfecture de cette délibération ;

VU la proposition du Président du Conseil d'Administration aux membres dudit Conseil de l'ensemble des indicateurs et objectifs, au titre de l'année 2024 et mentionnés dans le tableau ci-dessous :

Critères (contrat de travail)	Objectifs 2024	Indicateurs
Objectif 1 : Améliorer la satisfaction de nos locataires :	Répondre à toutes les sollicitations en moins de 5 jours ouvrés. Apporter des réponses satisfaisantes aux demandeurs	100% de réponses d'attentes (indiquant un délai) ou définitives 5 jours après la réception des sollicitations 75% de taux de satisfaction à la clôture des sollicitations
Objectif 2 : Rechercher des alliances stratégiques pour HABITAT 77 :	Réussir la transformation en SEM de HABITAT 77	Obtenir l'agrément de la SEM créée entre CDC Habitat et le Département de Seine-et-Marne (CRHH, DHUP) et réussir la fusion entre cette SEM et l'OPH77 pour donner naissance à la SEM HABITAT 77 et dissoudre l'entité juridique OPH devenue vide au 31 décembre 2024.
Objectif 3 : Optimiser la gestion locative : réduire les niveaux des loyers impayés et de la vacance locative	- Atteindre 100% de taux de recouvrement en moyenne sur l'année - Atteindre le niveau de 2,5% de vacance des logements en exploitation au 31/12/2024 contre 2,8 % au 31/12/2023	- Taux de recouvrement = Loyers + Provisions sur charges recouvrées en 2024 sur Loyers + Provisions sur charges facturées en 2024 - Taux de vacance des logements = Comparaison du nombre de logements vacants fin décembre 2024 au nombre de logements en exploitation à la même date
Objectif 4 : Sécuriser et améliorer la performance du pilotage d'HABITAT 77	Mettre en place le Contrôle Interne en finalisant les rédactions, en collaboration avec les acteurs des processus, en diffusant et dotant d'outils de contrôle les procédures clefs du bon fonctionnement juridique, administratif et financier d'Habitat 77 : - La procédure « fournisseurs » - la procédure « recouvrement des loyers » - la procédure « attribution des logements » - la procédure « régularisation des charges »	- La procédure « fournisseurs » depuis la sélection des fournisseurs, jusqu'au terme du marché en passant par leur évaluation, l'application éventuelle de pénalités et la gestion des factures. - la procédure « recouvrement des loyers » depuis les opérations de quittancement jusqu'au départ du locataire en passant par toutes étapes du recouvrement des éventuels loyers impayés - la procédure « attribution des logements » depuis l'enregistrement d'un congé d'un locataire jusqu'à la signature d'un nouveau bail en passant par la remise en état du logement et la gestion des demandeurs de

	<p>- la procédure « clôture annuelle comptable et financière »</p> <p>- la procédure « gestion des troubles de jouissance et de voisinage »</p>	<p>logements en stock puis en flux suivant en fonction des réservataires.</p> <p>- la procédure « régularisation des charges » depuis la décision de dépense récupérable jusqu'à la régularisation annuelle des charges locative en passant par les ajustements des provisions quittancées</p> <p>- la procédure « clôture annuelle comptable et financière » depuis les opérations de clôture budgétaire jusqu'à la diffusion des états réglementaires aux partenaires en passant par la présentation des comptes au CA</p> <p>- la procédure « gestion des troubles de jouissance et de voisinage » depuis le signalement d'un trouble de jouissance paisible des lieux par un locataire, jusqu'à, si nécessaire, la cessation du trouble.</p>
<p>Objectif 5 : Réussir la modernisation sociale d'Habitat77</p>	<p>Faire baisse le taux d'absentéisme des salariés</p>	<p>Faire baisse le taux d'absentéisme (Nb d'équivalents salariés en AT ou AM sur l'année sur Nb d'équivalents salariés présents sur l'année à 10%.</p> <p>Pour mémoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2023 : 11,9% - 2022 : 13,4% - 2021 : 14,4% - 2020 : 14,9% - 2019 : 14,7% - 2018 : 12.8 % - 2017 : 12.7 %



Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE et VALIDE les objectifs et indicateurs ci-dessus, afin de les comparer avec les indicateurs réellement constatés au titre de l'année 2024 ;

ARTICLE 2 : DIT que cette comparaison permettra ainsi de déterminer si les objectifs assignés au Directeur général sont atteints ;

ARTICLE 3 : DIT que les objectifs et indicateurs définis seront notifiés au Directeur général par écrit par le Président du Conseil d'Administration ;

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

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

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-5	Direction Générale	DELEGATION DE SIGNATURE DU DIRECTEUR GENERAL –MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 95-2023 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 16 OCTOBRE 2023	<i>Adopté à l'unanimité</i>

Extrait de la délibération n°15-2024

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 ; R 421-16 et R 421-18, alinéas 8 et 9 ;

VU la délibération n°95-2023 du 16 octobre 2023 par laquelle le Conseil d'Administration a approuvé la délégation de signature du Directeur général aux directeurs et chefs de service ;

CONSIDERANT que le Conseil d'Administration peut autoriser et fixer les limites de délégations de signature à des membres du personnel, exerçant les seules fonctions de directeur et de chef de service, en application des dispositions réglementaires susvisées ;

CONSIDERANT que ces dispositions précisent que la délégation de signature peut concerner :

- Les compétences propres du Directeur général en matière d'actes et de contrats ;
- Les compétences qu'il exerce par délégation du Conseil d'Administration ;

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 départ de Christophe Argoud et d'Aleksandra Chrisment, en qualité, respectivement, de Directeur des Ressources Internes et de Responsable du Service Quittancement – Charges fin 2023, il est nécessaire de donner une délégation de signature à leurs successeurs ;

CONSIDERANT qu'il est opportun de modifier la délibération n°95-2023 du Conseil du 16 octobre 2023 afin de prendre en compte :

- L'arrivée de Géraldine Ravassard en qualité de Directrice des Ressources Internes ;
- La nomination d'Anne-Charlotte Saint-Girons en qualité de Responsable du Service Quittancement-Charges ;

CONSIDERANT que Géraldine Ravassard doit pouvoir signer :

- Tous actes courants, pièces, courriers se rapportant aux attributions de la Direction des ressources internes ;
- L'engagement et la liquidation des dépenses liées à ses attributions comme suit :
 - Dans le cadre d'un marché public : jusqu'à 50 000 € HT ;
 - Hors marché public : jusqu'à 15 000 € HT.

CONSIDERANT qu'Anne-Charlotte Saint Girons doit pouvoir signer :

- Les lettres d'application, de modification du calcul du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) conformément à la procédure en vigueur ;
- Les messages sur avis d'échéance ;
- Les attestations de loyers ;
- Tous les actes courants nécessaires au bon fonctionnement du service, les instructions et correspondances ;
- L'engagement et la liquidation des dépenses liées à ses attributions comme suit :
 - Dans le cadre d'un marché public : jusqu'à 50 000 € HT ;
 - Hors marché public : jusqu'à 15 000 € HT.

VU le tableau de délégation de signature ci-joint ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE la modification de délibération n°95-2023 du Conseil du 16 octobre 2023 ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur général à déléguer sa signature à la Directrice des Ressources Internes et à la Responsable du Service Quittancement/Charges, conformément au tableau ci-joint ;

ARTICLE 3 : MAINTIENT les délégations de signature aux autres Directeurs et Responsables de service ;

ARTICLE 4 : MAINTIENT son autorisation de subdéléguer à destination d'autres membres du personnel de l'OPH ;

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

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



1-6	Direction Générale	VENTE EN BLOC DE PATRIMOINE – MODIFICATION DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION N°37-2023 DU 26 JUIN 2023 ET N°94-2023 DU 16 OCTOBRE 2023	<i>Adopté à l'unanimité</i>
-----	--------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------

Extrait de la délibération n°16-2024

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 ; L 443-11 I ;

VU la délibération n°37-2023 en date 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 après en avoir informé les élus locaux concernés ; dit qu'une commission composée des administrateurs siégeant à la Commission d'Appel d'Offres, élargie aux élus du secteur concerné, analysera les offres et proposera au Bureau du Conseil d'Administration la meilleure offre ; autorisé le Directeur général, ou son représentant à réaliser et signer tout acte afférant à cette vente en bloc de patrimoine ; et a délégué 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 ;

VU la délibération n°94-2023, du 16 octobre 2023, par laquelle le même Conseil d'Administration a approuvé l'ajout du programme 457 et de la parcelle AD 133 et a complété le programme de vente approuvé par délibération précitée du 26 juin 2023, a confirmé l'autorisation donnée au Directeur général à réaliser et signer tout acte afférant à cette vente en bloc, et la délégation donnée au Bureau du Conseil d'Administration ;

VU l'avis de la Commission ad hoc en date du 6 février 2024 ;

VU la délibération n°3-2024, par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé la vente en bloc des patrimoines pour certains sites pour un montant total de 36 894 126 € et a autorisé le Directeur général ou son représentant ayant délégation pour signer les actes notariés à venir avec les bailleurs retenus ;

CONSIDERANT que le patrimoine concerné est le suivant :

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
457	PONTAULT COMBAULT	CASSART CHATEAU 10 et 11 SQUARE ROBERT CASSART	16/04/2018	87
AD 133	MITYRY-MORY	CHEMIN DES COCHES	27 566 m2	Terrain à bâtir de 5 968 m2

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'€uros 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'€uros pour remplacer dans le cadre des réhabilitations énergétiques nos chauffes eau à gaz en centralisant la production au sein des chaufferies collectives plus faciles à entretenir et moins chères à l'usage pour les locataires et le propriétaire ;

CONSIDERANT que ce sont finalement 9 ensembles immobiliers représentant 1053 logements parmi la liste de logements élargie en Conseil d'Administration le 16 octobre 2023 qui ont été confiés au bureau conseil ComOp, groupe spécialisé dans la commercialisation en bloc de programmes immobiliers en octobre 2023. Ce sont ajoutés les sites de Nemours et Souppes-sur-Loing, et représentant 625 logements pour lesquels une négociation en gré à gré a été entamée avec Val-du-Loing Habitat ;

CONSIDERANT que ces 1703 logements au total mis en vente devaient permettre à l'OPH d'atteindre un objectif d'obtenir 40 Millions d'€uros de recettes nettes (déduction faite des éventuels capitaux restant dûs) pour disposer de fonds propres pour réaliser les investissements précités sur le reste du patrimoine HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que cette mise en vente a été préalablement accompagnée de consultations individuelles durant l'été 2023 des élus des communes concernées, et seules les résidences des villes ayant donné un avis favorable de principe pour cette opération de vente en bloc ont été retenues ;

CONSIDERANT que les maires des collectivités suivantes ont émis un avis favorable au principe de la vente en bloc :

- Champs sur Marne,
- Lagny sur Marne,
- Mitry Mory,
- Pontault Combault,
- Nandy,
- Nemours,
- Savigny le Temple.

CONSIDERANT que, sur cette base, la consultation d'organismes de logements sociaux a été initiée par le cabinet ComOP, suivant les modalités de consultation prédéfinies, pour une remise des offres le 25 janvier 2024. Cette consultation s'est accompagnée d'une incitation pour les candidats à proposer en sus de leur offre d'acquisition la réalisation à court terme ou à moyen terme de travaux (- de 10 ans) de réhabilitation du patrimoine que le bailleur vendeur n'était pas en capacité de programmer avant 10 ans au minimum ;

CONSIDERANT que le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé la vente en bloc des patrimoines pour les sites suivants pour un montant total de 36 894 126 € :

Sites	Acheteur	Prix Net Vendeur	Montant total estimé par les acheteurs des travaux	Net vendeur - KRD	nb de lgts
NANDY 2eme tour Res D'Arvigny Erables/Chênes	Plurial	10 450 000	3 808 000	5 703 730	129
CHAMPS-SUR- MARNE (Georges Braque ref 85 et Les Jonquilles ref 43)	TMH	12 367 500	6 029 000	12 042 475	195
LAGNY-SUR-MARNE Lucien Griveau (ref. interne 78)	MC Habitat	4 940 000	2 884 200	4 625 818	76
MITRY-MORY (Arras ref 7 et Guy Mocquet ref 51)	TMH	5 560 000	4 495 000	5 158 913	124
SAVIGNY-LE-TEMPLE Arcades (ref. interne 72)	ESSIA	3 576 626	4 100 000	3 200 343	108

CONSIDERANT que le Bureau du Conseil d'Administration n'a pu statuer sur la vente de patrimoine en bloc sur le territoire de Pontault-Combault ;

CONSIDERANT que pour ce patrimoine, la Commission ad hoc a statué, le 6 février, comme suit :

ø Avis favorable de l'Adjointe au Maire pour TMH.

ø Avis défavorable d'HABITAT 77 sur l'offre TMH mieux disante mais dont le prix est jugé insuffisant.

CONSIDERANT que la consultation a donc été déclarée infructueuse et il a été décidé de reconsulter tous les 4 candidats, savoir TMH, MC Habitat, 1001 Vies Habitat, Seqens pour tenter d'obtenir un meilleur prix.

CONSIDERANT qu'à réception des 4 nouvelles offres, la nouvelle offre de TMH, plus élevée de presque 2 M€, est toujours la mieux disante et qu'elle correspond mieux aux attentes de l'Office tout en ayant également les faveurs des élus de Pontault-Combault ;

CONSIDERANT qu'elle est retenue mais n'a pu être présentée au Bureau du Conseil d'Administration, en sa séance du 26 février 2024 dès lors que sa recette nette de capitaux restant dus (16,8 Millions d'euros) ajoutés aux autres recettes nettes des résidences retenues pour être vendues dépassent les 40 Millions d'euros autorisés par le Conseil d'Administration dans le cadre de la délégation donnée au Bureau dudit Conseil ;

CONSIDERANT qu'il est toutefois opportun et dans l'intérêt des locataires des résidences Robert Cassart (programme 80), Mendès France (programme 87) et Square Mendès France (programme 457) que ces dernières soient cédées à un autre bailleur ;

CONSIDERANT que cette cession devrait permettre à la collectivité d'avoir une concentration des logements sociaux auprès d'un seul bailleur, la réalisation de travaux de réhabilitation à court terme pour les locataires et à l'OPH d'encaisser l'équivalent de 13 ans de loyers ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE la modification des délibérations n°37-2023 du 26 juin 2023 et n°94-2023 du 16 octobre 2023 du Conseil d'Administration ;

ARTICLE 2 : AUTORISE la vente en bloc de patrimoine au-delà du montant de 40 000 000 €uros de fonds propres ;

ARTICLE 3 : AUTORISE la vente des programmes 80, 87, et 457 sur le territoire de la Ville de Pontault-Combault à Trois Moulins Habitat (TMH) ;

ARTICLE 4 : AUTORISE le Directeur général, ou son représentant, à réaliser tout acte afférant à cette vente en bloc de patrimoine ;

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

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

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-7	Direction Générale	RESTITUTION DE L'ENQUETE DE SATISFACTION DES LOCATAIRES	<i>Sans vote.</i>

Extrait de la délibération n°17-2024

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

CONSIDERANT que l'enquête de satisfaction a été réalisée en groupement inter-bailleurs, à l'initiative de l'AORIF ;

CONSIDERANT que 30 organismes se sont ainsi regroupés et ont mandatés le cabinet INIT pour mesurer la satisfaction des locataires, représentant ainsi près de 400 000 logements et 40 000 locataires appelés en Ile- de-France ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 a fait le choix d'intégrer cette démarche de groupement de commande avec l'AORIF ;

CONSIDERANT que l'intérêt est de pouvoir comparer les résultats d'HABITAT77 à ceux des autres bailleurs d'Ile-de-France ;

CONSIDERANT que 1800 locataires de l'office (soit 10% du parc) ont donc été contactés par téléphone durant l'été 2023 ;

CONSIDERANT que les appels ont été réalisés entre le mois de juin et septembre ;

CONSIDERANT qu'une brève interruption des appels est à noter durant la semaine des émeutes fin juin, ainsi qu'en août, pleine période estivale, pour reprendre au cours du mois de septembre ;

CONSIDERANT que les locataires ont été prévenus dès le mois de mai 2023 de la vague d'appels à venir par le cabinet INIT, au travers d'une campagne d'affichage dans les halls, d'un article dans le journal « Habitat 77 & vous », de publications sur les réseaux sociaux ;

CONSIDERANT que le cadre de vie dans les quartiers, dans la résidence, la relation avec le bailleur, le logement et ses équipements, la satisfaction globale, sont autant de sujets abordés au cours de cette vague d'appels téléphoniques auprès des 10 % de locataires sondés ;

VU les résultats de ladite enquête de satisfaction ci-annexés ;

Entendu le rapporteur,

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : PREND acte des informations communiquées ;

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>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
2-1	Direction des Affaires Juridiques	DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT DU FOYER RESIDENCE PERSONNES AGEES « LA CHESNAIE », RUE DES USELLES A LIVRY-SUR-SEINE	<i>Adopté à l'unanimité</i>

Extrait de la délibération n°18-2024

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

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, (ci-après CG3P), notamment en ses articles L 2111-1, L 3111-1 ;

VU la délibération n°010-2023 du Bureau du Conseil d'Administration du 20 mars 2023, par laquelle ce dernier a donné son accord au principe de cession du Foyer Résidence pour Personnes Agées (FRPA) « La Chesnaie » ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 est propriétaire d'un immeuble situé sur la parcelle cadastrée AE51 d'une superficie de 10 094 m², rue des Usuelles à Livry-sur-Seine ;

CONSIDERANT qu'il s'agit d'un bâtiment édifié dans les années 1970 (sur sous-sol, RDC+3) composé de 60 logements de 35 m², 18 logements de 25 m², d'une chambre d'hôte et d'un séjour temporaire ; sur un terrain arboré de 1 hectare ;

CONSIDERANT que cet immeuble a été affecté, depuis, à l'accueil de personnes âgées en tant que foyer résidence pour personnes âgées (FRPA), constitué de logements pour les personnes âgées, permettant à

ses locataires de vivre en toute indépendance dans un logement privatif avec des espaces communs dédiés à la vie collective et sociale. Des services collectifs y sont proposés et le coût du logement y est modéré ;

CONSIDERANT que ce foyer a été géré par une structure publique, créée spécialement à cet effet, à savoir le Syndicat Intercommunal d'étude de réalisation et de fonctionnement dudit FRPA, composé exclusivement de collectivités locales (Communes) ;

CONSIDERANT que c'est dans ce cadre que, par convention signée le 8 avril 1971, l'Office a donné à bail ce FRPA au profit de ce Syndicat pour un bail renouvelable chaque année ;

CONSIDERANT que, lors de son Assemblée générale du 22 novembre, le Syndicat a décidé de se dissoudre au 31 décembre 2023 conformément à ses statuts ;

CONSIDERANT que, par courrier en date du 28 novembre 2022 le Syndicat a notifié à l'Office la non-reconduction tacite du bail au 1^{er} janvier 2024 et a fait part à HABITAT 77 de sa volonté de résilier ledit bail au 31 décembre 2023 ;

CONSIDERANT que, le 19 octobre 2023, les parties ont convenu, par avenant à la convention précitée, de mettre fin au bail par anticipation à cette date ;

CONSIDERANT que, depuis, l'immeuble est :

- vacant et désaffecté,
- qu'il est sous alarme,
- que des conventions avec la Police Nationale, Intercommunale et la Gendarmerie pour des entraînements ont été signées jusqu'à fin juin 2024 avec possibilité de reconduction.

CONSIDERANT qu'au regard des éléments ci-dessus, le bien répond donc à la définition du domaine public tel que figurant à l'article *L.2111-1 du CG3P* ;

CONSIDERANT que les biens du domaine public étant inaliénables, conformément à l'article L.3111-1 du CG3P, ils ne peuvent être cédés qu'après avoir été désaffectés et déclassés du domaine public ;

CONSIDERANT que ces désaffectation et déclassement d'un bien du domaine public sont conditionnés à :

- La désaffectation matérielle préalable du bien,
- La décision administrative proposée au Conseil d'Administration, prenant la forme d'une délibération constatant la désaffectation et prononçant le déclassement du bien ;

CONSIDERANT que le bien a été désaffecté de l'usage du public, en ce sens que plus aucun occupant n'est présent sur le site et que le foyer est définitivement fermé depuis le 19 octobre 2023 ; à ce jour, il n'est donc plus affecté au service public ;

CONSIDERANT qu'au surplus, le Syndicat intercommunal, gestionnaire du FRPA, personne morale de droit public, est dissout ;

CONSIDERANT qu'il est donc possible de constater sa désaffectation et de prononcer son déclassement ;

CONSIDERANT que le bien ainsi désaffecté et déclassé, appartiendra de façon certaine au domaine privé d'Habitat77 et pourra être cédé ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : CONSTATE préalablement la désaffectation du foyer résidence personnes âgées de Livry-Sur-Seine « La Chesnaie » située rue des Uselles ;

ARTICLE 2 : PRONONCE son déclassement.

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>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
2-2	Direction des Affaires Juridiques	DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC D'UNE SURFACE DE 302 m² APPARTENANT A LA PARCELLE AN346p SITUEE RUE AMPERE A CHAMPAGNE-SUR-SEINE ET AUTORISATION DE SA CESSION A UN OPERATEUR PRIVE	<i>Adopté à l'unanimité</i>

Extrait de la délibération n°19-2024

VU la délibération n°75-2023 du Bureau du Conseil d'Administration, en sa séance du 9 octobre 2023, autorisant la cession de cette parcelle d'une contenance de 272 m², à Séquoia Promotion, au prix de 6 500 € ;

VU la délibération n°112-2023 du 11 décembre 2023 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a accepté la modification de la délibération précitée et a autorisé la vente de cette parcelle à Séquoia Promotion.

CONSIDERANT que l'office est propriétaire d'une parcelle cadastrée AN346p située rue Ampère à Champagne-sur-Seine ;

CONSIDERANT que Sequoia Promotion, dès septembre 2023, a manifesté son intérêt auprès de l'OPH quant à l'acquisition de cet espace, limitrophe à un projet immobilier qu'il développe visant à réaliser la construction de 43 logements en financement 100% LLI (pas de logement à vocation sociale) ;

CONSIDERANT que cette acquisition doit lui permettre de désenclaver le site et de sortir à pied et en voiture de la résidence ;

CONSIDERANT que, par courrier en date du 15 novembre, le promoteur a fait part de son souhait d'acquérir, en plus, une bande d'espace vert supplémentaire de 30 m², en continuité de la première, ce qui porterait la superficie globale de cession à 302 m² ;

CONSIDERANT que ces parcelles sont aujourd'hui à usage de trottoir, accessoire de la voirie, et d'espaces verts ouverts à la circulation piétonne publique ;

CONSIDERANT qu'en application des dispositions du CG3P susvisé, deux des critères de la domanialité publique sont réunis, savoir :

- ø L'appartenance à une personne publique : l'OPH ;
- ø Un bien affecté à l'usage du public : le trottoir, accessoire de la voirie ;

CONSIDERANT que ces parcelles font donc parties du domaine public d'Habitat77 ;

CONSIDERANT que, afin de pouvoir céder ces parcelles, Habitat77 doit au préalable réaliser ces opérations de désaffectation et de déclassement ;

CONSIDERANT qu'aux termes des dispositions de l'article L2141-1 du CG3P, un bien d'une personne publique, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement.

- La cession de ces parcelles est conditionnée à la désaffectation matérielle préalable du bien,
- La décision administrative proposée au Conseil d'Administration, prenant la forme d'une délibération constatant la désaffectation et prononçant le déclassement du bien ;

CONSIDERANT que le bien a été désaffecté de l'usage du public en ce qu'un grillage a été posé autour de la parcelle afin de matérialiser son caractère privatif et qu'à ce jour, il n'est donc plus affecté à l'usage du public, ce qui a été constaté par un commissaire de justice ;

CONSIDERANT qu'afin de permettre la mise en vente de la nouvelle parcelle qui sera issue de la division de la parcelle AN346p, il est nécessaire de constater cette désaffectation et de prononcer son déclassement ;

CONSIDERANT que le bien ainsi désaffecté et déclassé, appartiendra alors au domaine privé d'HABITAT77 et pourra être cédé à la société Séquoia Promotion ou toute autre SCI s'y substituant ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : CONSTATE préalablement la désaffectation des emprises foncières à céder située rue Ampère à Champagne-sur-Seine ;

ARTICLE 2 : PRONONCE leur déclassement du domaine public d'HABITAT 77 ;

ARTICLE 3 : AUTORISE l'intervention d'un géomètre-expert pour procéder à la division et au bornage de ces emprises ;

ARTICLE 4 : AUTORISE le Directeur général ou son suppléant à signer toutes les pièces nécessaires à la régularisation de ces démarches par-devant le notaire.

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

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

www.telerecours.fr



	Direction	Objet	Décision
3-1	Direction de la Maitrise d'ouvrage	PROJET DE DEMOLITION DE 88 LOGEMENTS DE LA RESIDENCE ALLEE DE LA COMMUNE (PROGRAMME 89) SIS 1 à 16 ALLEE DE LA COMMUNE, DANS LE CADRE DU NPNRU DE LA VILLE DE SAVIGNY-LE-TEMPLE	<i>Adopté à l'unanimité</i>

Extrait de la délibération n°20-2024

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°103-2015 du 15 octobre 2015 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé la signature du protocole de préfiguration, 1ère étape du projet de renouvellement urbain, et d'accepter la prise en charge ou la participation à l'étude relative à la définition du projet correspondant au protocole de préfiguration du NPNRU sur Grand Paris Sud Agglomération Seine Essonne Sénart ;

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 (programme 89), 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°122-2021 du 13 décembre 2021 par laquelle le Conseil d'Administration a donné un accord à la signature de la convention NPNRU de Savigny-Le-Temple ;

CONSIDERANT que le 8 mars 2021, le Comité d'Engagement Départemental a donné un avis favorable au projet de conventionnement du nouveau programme de renouvellement urbain de Grand Paris Sud Agglomération Seine Essonne Sénart, projet de Savigny-le-Temple ;

CONSIDERANT qu'en date du 7 août 2019, le Directeur de l'ANRU a décidé que pour les opérations de démolitions d'HABITAT 77, en protocole CGLLS, la majoration de 20% des subventions peut être accordée, dans la limite de l'enveloppe budgétaire disponible ;

CONSIDERANT que le taux d'aide de base, selon les directives du RGA 2020, est fixé à 80%, le taux de subvention retenu a été porté à 100% ;

CONSIDERANT que le montant de la subvention totale de la démolition de la résidence de la Commune a été fixé à 6 005 278 € puis revu à 5 457 895.50€ ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 a donc fait réaliser l'enquête sociale des 88 familles concernées par la démolition de leur logement en novembre 2022 et a présenté son dossier d'intention de démolir (DID) à la DDT de Seine-et-Marne en date du 13 janvier 2023.

CONSIDERANT que le 26 juin 2023, le Préfet de Seine-et-Marne a pris acte de la démolition ;

CONSIDERANT que la résidence 1 à 16 allée de la Commune a été construite en 1985 et se compose de deux bâtiments en R+2 au R+3 accueillant 88 logements répartis comme suit :

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Nombre logements	1	3	38	40	4	2

CONSIDERANT que le projet de démolition des 88 logements de la résidence allée de la Commune s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain et d'aménagement du quartier Centre-ville ;

CONSIDERANT que les emprises foncières libérées par la déconstruction et cédées par HABITAT 77 permettront de reconstituer une offre plus diversifiée de logements de qualité et contribueront au désenclavement du quartier ;

CONSIDERANT que selon le projet de l'ANRU, cette démolition offre l'opportunité de réaliser deux opérations immobilières en R+3+attiques de 6 400 m²_{SDP} cumulées (lot A : 3 100 m² et lot B : 3 300 m²), représentant environ 105 logements ;

CONSIDERANT qu'il est programmé la création de logements en accession à la propriété avec une structuration de rez-de-chaussée actifs (commerces et services) pour environ 1 750 m²_{SDP} ;

CONSIDERANT que le 19 février 2024, 33 ménages ont été relogés ;

CONSIDERANT qu'il reste 58 ménages à reloger dans la résidence ;

CONSIDERANT que 20 ménages ont déjà été ciblés pour être relogés sur l'opération Miroir d'Eau - Les Lucioles à Savigny-le-Temple ;

CONSIDERANT que cette opération est subventionnée à 100% à hauteur de 5 457 895.50 € dont 2 272 586.68€ pour les travaux de démolition et honoraires associés ;

CONSIDERANT que le budget dédié à la démolition se répartit comme suit :

- Travaux : 2 010 703.35 €.HT
- Honoraires : 201 703.33 €.HT
- Analyse du site, études et prestations : 60 813.00 €.HT ;

CONSIDERANT que la valorisation foncière après démolition est estimée à 835 500.00 € par l'ANRU ;

CONSIDERANT que le planning prévisionnel est comme suit :

- Relogement des 88 ménages en cours : du 4^{ème} trimestre 2022 au 1^{ème} trimestre 2024 ;
- Diagnostic amiante et plomb avant démolition : années 2023 – 2024 ;
- Un référé préventif à lancer : 1^{er} trimestre 2024 ;
- DAD arrêté préfectoral : 1^{er} trimestre 2024 ;
- Consultation d'une entreprise de démolition : 2^{ème} - 3^{ème} trimestre 2024 ;
- Travaux de déconstruction : 3^{ème}- 4^{ème} trimestre 2024 ;
- Cession du terrain prévisionnel : 1^{er} - 2^{ème} trimestre 2025 ;

CONSIDERANT que la maîtrise d'oeuvre a été désignée en octobre 2023 et que les études sont en cours ;

CONSIDERANT que le permis de démolir a été déposé le 24 janvier 2024 ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE la démolition des 88 logements de la résidence allée de la Commune ;

ARTICLE 2 : VALIDE le plan de financement ;

ARTICLE 3 : AUTORISE le 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 démolition ;

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

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

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
3-2	Direction de la Maitrise d'ouvrage	TRAVAUX DE REPRISE EN SOUS-ŒUVRE DES FONDATIONS PAR SUITE DES DESORDRES STRUCTURELS & DES FACADES AVEC RAVALEMENT AINSI QUE L'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR D'UNE RESIDENCE COMPRENANT 12 LOGEMENTS COLLECTIFS SIS 80 RUE DE LA REPUBLIQUE A MONTHYON (PROGRAMME 405)	Adopté à la majorité des voix : (18 POUR, 1 CONTRE : Monsieur HOUY, 2 ABSTENTIONS : Madame ALLOYAU, Monsieur PLAISANCE)

Extrait de la délibération n°21-2024

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

CONSIDERANT que la résidence sis 80 rue de la République a été construite en 1999 et qu'HABITAT 77 en a fait l'acquisition en 2014 à l'OPAC de Meaux ;

CONSIDERANT que des fissures étaient existantes lors de l'achat bien que comblées en 2013 par l'OPAC ;

CONSIDERANT que des fissures sont réapparues en 2018 et ont été rebouchées par HABITAT 77 en 2019 ;

CONSIDERANT qu'en 2021, HABITAT 77 a procédé à une déclaration de sinistre relative aux fissures dans un logement pour donner suite au signalement de l'assureur d'une locataire ;

CONSIDERANT que l'expertise a démontré que les dates d'apparitions des fissures étaient trop anciennes ;

CONSIDERANT que l'OPAC de Meaux aurait dû déclarer un sinistre dans le cadre de la dommage ouvrages ;

CONSIDERANT que l'origine de ce désordre n'est pas garantie dans notre contrat aux biens ;

CONSIDERANT qu'à ce jour cette résidence subit des désordres impactant les structures porteuses des ouvrages et entraînant des fissures importantes sur les façades ;

CONSIDERANT que ces désordres génèrent également des infiltrations d'air et d'eau avec des déperditions de chaleur dans les logements ;



CONSIDERANT qu'à la demande d'HABITAT 77, les sociétés SOCOTEC et FONDASOL ont été missionnées et ont établi des diagnostics techniques de reconnaissance des structures, des études géotechniques et des préconisations de travaux conservatoires et réparatoires ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 décidé de lancer une consultation de mission de Maîtrise d'Œuvre qui a été confiée au cabinet NBBH ARCHITECTES par marché, notifié le 19 octobre 2022 ;

CONSIDERANT que le bâtiment R + 2 se décompose comme suit :

- 12 logements collectifs dont 1 T1, 4 T2, 4 T3, 2 T4 et 1 T5 ;
- Un parking extérieur ;

CONSIDERANT que cette résidence est située en pleine zone pavillonnaire et proche du centre-ville et Monthyon est située à moins de 15 minutes de Meaux ;

CONSIDERANT qu'à la suite des études réalisées par le cabinet NBBH ARCHITECTES, les travaux se décomposent de la façon suivante :

- Les reprises en sous-œuvre des fondations sont estimées à 715 000€ TTC ;
- La réhabilitation thermique est estimée à 264 000 € TTC ;
- La remise en état locatif neuf des 12 logements est estimée à 221 100 € TTC ;

CONSIDERANT que ces travaux sont destinés à identifier et à reprendre les fondations des ouvrages endommagés, à déterminer la nature ainsi que la compacité des terrains d'assises des appuis en vue de la recherche du bon sol et à assurer un ancrage nécessaire des fondations ;

CONSIDERANT que la remise en état du bâtiment et la réhabilitation énergétique contribueront également à l'amélioration de la sécurité et au confort des habitants ;

CONSIDERANT que ces travaux de sécurisation du bâtiment imposent le relogement de l'ensemble de ses occupants ;

CONSIDERANT que dans ce cadre, HABITAT 77 procédera à une enquête sociale nécessaire pour connaître les souhaits géographiques et sociaux des locataires ;

CONSIDERANT que cette enquête permettra d'adresser des propositions de relogement aux locataires en lien avec leur demande au regard de l'offre de logements ;

CONSIDERANT que les loyers proposés seront adaptés à la situation économique des foyers ;

CONSIDERANT que les relogements favoriseront la résorption des situations de sur et/ou sous-occupation ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 s'engage à prendre en charge les frais de déménagement, soit :

- En faisant intervenir, à nos frais, une entreprise choisie par HABITAT 77 ;
- En versant au locataire qui prendra le déménagement à sa charge, une indemnisation forfaitaire de 765€ ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 prendra en charge l'installation dans le nouveau logement sur présentation des justificatifs, dans la limite de l'équipement existant dans le logement d'origine soit :

- Frais de réexpédition du courrier (pour 6 mois avec un plafond de 42€) ;
- Frais d'ouverture des énergies (électricité, gaz et eau) ;
- Frais de transfert pour les titulaires d'une ligne téléphonique fixe ;

CONSIDERANT que le dépôt de garantie du logement libéré sera transféré au nouveau logement avec maintien du montant initial ;

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

- De créer, à l'occasion de la réhabilitation du site, un confort locatif, 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 ;

CONSIDERANT que les travaux porteront sur :

- La dépose du plancher bas du rez-de-Chaussée ;
- Les forages et création des micropieux ;
- La création et le raccordement des micropieux et longrines ;
- La création d'une dalle de béton portée ;
- La remise en état complet des logements altérés par les travaux ;
- La reprise des façades en ravalement et la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur afin d'atteindre la meilleure note car le DPE de la résidence la classe actuellement en étiquette E (235 kWh/m².an) ;
- La remise en état locatif neuf de l'ensemble du bâtiment ;

CONSIDERANT que la présente restructuration et la réhabilitation thermique sont estimées pour un montant global de 1 200 100 euros TTC ;

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

CONSIDERANT qu'une démarche sera entreprise auprès de la Direction Départementale des Territoires afin d'établir un avenant à la Convention Etat Bailleur (CEB) ;

Entendu le rapporteur,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
APRES EN AVOIR DELIBERE,
A LA MAJORITE DES VOIX
(18 POUR, 1 CONTRE : MONSIEUR HOUY, 2 ABSTENTIONS : MADAME ALLOYAU,
MONSIEUR PLAISANCE)**

ARTICLE 1 : APPROUVE le programme de restructuration et de réhabilitation thermique concernant les 12 logements ;

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

ARTICLE 3 : ACCEPTE le plan de financement de l'opération et les modifications dans la limite de 10% du prix de revient .

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

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



	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
3-3	Direction de la Maitrise d'ouvrage	OBJET : DEMOLITION DE LA TOUR DE LORIENT A MELUN (PROGRAMME 13 TRANCHE 5) SIS 13 SQUARE LORIENT (112 LOGEMENTS) REHABILITATION ET RESIDENTIALISATION DES RESIDENCES LORIENT A MELUN (PROGRAMME 13 TRANCHE 4) SIS 1 à 12 SQUARE LORIENT (208 LOGEMENTS) - MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 12-2022 DU 28 MARS 2022	<i>Adopté à l'unanimité</i>

Extrait de la délibération n°22-2024

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° 23-2019 du 18 mars 2019 par laquelle le Conseil d'Administration a accepté le programme de renouvellement urbain des Hauts de Melun prévoyant la démolition de 112 logements, la réhabilitation thermique ainsi que leur résidentialisation des 208 logements sis 1-12 Square de Lorient, sous réserve de l'accord de l'ANRU formalisé par la signature de la convention prévue en 2022, de la CGLLS et de la Caisse des Dépôts et Consignation ;

VU la délibération 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 d'HABITAT 77 ;

VU la délibération n° 12-2022 du 28 mars 2022 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé la démolition des 112 logements de la Tour de Lorient à Melun (13 Square de Lorient) et la réalisation de la réhabilitation thermique et résidentialisation concernant les 208 logements de la Résidence Lorient à Melun (dite Equerre de Lorient sis 1 à 12 Square de Lorient) ;

CONSIDERANT que la réhabilitation et la résidentialisation des Résidences Square de Lorient - Equerre LORIENT (programme 13 T4 sis 1 à 12 Square de Lorient) et la démolition de la Tour de Lorient (programme 13 T5 sis 13 Square de Lorient) s'inscrivent dans le programme NPNRU de la ville de Melun et dans le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) avec un ordre de service travaux prévu au second semestre 2024 ;

CONSIDERANT que ce programme, situé à proximité du rond-point de l'Europe, se compose de deux tranches comprenant respectivement 208 logements construits en 1964 et 112 logements construits en 1965 ;

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

CONSIDERANT que la résidentialisation participera 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 que l'enquête sociale a démontré une réelle fragilité des locataires du 13 Square de Lorient. HABITAT 77 avec l'appui de la Ville a débuté la reconstitution de son offre locative avant la démolition ;

CONSIDERANT qu'il reste à ce jour, 6 ménages à reloger ;

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 thermique par l'extérieur (objectif d'atteindre la classification DPE C à minima) ;
- 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 ;
- L'amélioration de la production d'eau chaude (mise en place éventuelle d'ECS collective suivant étude thermique) ;
- 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 de leurs installations électriques ;
- La condamnation des conduits et des pelles vide-oriture ;
- Le remplacement des portes palières si nécessaire ;

CONSIDERANT que l'opération sera labellisée HPE Rénovation afin de répondre aux exigences de l'ANRU ;

CONSIDERANT que la résidentialisation du site traitera les aménagements suivants :

- Le traitement paysager des espaces verts ;
- La réfection de la voirie et de l'éclairage ;
- Le traitement des ordures ménagères et du tri sélectif ;
- La création de nouvelles places de stationnement ;
- L'aménagement de nouveaux cheminements piétons et voitures ;

CONSIDERANT que la présente démolition a été validée par le projet NPNRU de Melun pour un montant de travaux de 2 300 964 € TTC maîtrise d'œuvre comprise ;

CONSIDERANT que cette opération de démolition a été subventionnée par l'ANRU à hauteur de 1 949 163€ ;

CONSIDERANT que cette opération de réhabilitation et résidentialisation a été subventionnée par l'ANRU à hauteur de 1 117 130€ ;

CONSIDERANT que cette opération a été sélectionnée pour être cofinancée par le fonds FEDER pour un montant prévisionnel de 1 743 040 euros TTC 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 cette opération fait l'objet d'une demande de subvention thermique de la Région Île de France pour un montant de 416 000 euros TTC ;

CONSIDERANT que la présente réhabilitation thermique / résidentialisation a été validée dans le Plan Stratégique de Patrimoine pour un montant global de 11 479 411 euros TTC ;

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

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE la démolition des 112 logements de la Tour de Lorient à Melun (13 Square de Lorient) ;

ARTICLE 2 : AUTORISE la réalisation de la réhabilitation thermique/résidentialisation concernant les 208 logements de la Résidence Lorient à Melun (dit Equerre de Lorient sis 1 à 12 Square de Lorient) ;

ARTICLE 3 : AUTORISE le Directeur général ou toute personne ayant délégation à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers afférents à cette opération de réhabilitation et résidentialisation ;

ARTICLE 4 : VALIDE le plan de financement de l'opération pour un montant total de 12 812 785 euros TTC (réhabilitation, résidentialisation et démolition) ;

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

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

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
4-1	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	<i>Adopté à l'unanimité</i>

Extrait de la délibération n°23-2024

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

VU la délibération n°109-2023 du 13 novembre 2023 par laquelle le Conseil d'Administration a délibéré favorablement pour reconduire le dispositif dérogatoire mis en œuvre par le Fonds de Soutien pour une durée de trois ans. Toutefois, un amendement à la loi de finances 2024 a modifié la période de renouvellement du dispositif d'aide dérogatoire, permettant aux emprunteurs d'en bénéficier jusqu'à l'extinction du fonds de soutien en 2028 et non plus pour une nouvelle période de 3 ans ;

VU le dispositif légal d'accompagnement des collectivités territoriales et des établissements publics locaux exposés aux emprunts structurés prévus (i) par la loi de finances pour 2014 modifiée par la loi n2015-991 du

7 août 2015,(ii) par le décret no 2014-444 du 29 avril 2014 modifié par le décret n2015-619 du 4 juin 2015 et (ii) par l'arrêté du 22 juillet 2015, Habitat 77 a sollicité une aide auprès du fonds de soutien dans le cadre du dispositif dérogatoire prévu par l'article 6 dudit décrets agissant des Contrats de Prêt n°1 et 2, ces derniers ne devant pas faire l'objet dans l'immédiat d'un remboursement anticipé ;

CONSIDERANT que par un appel du 12 janvier, le Fonds de soutien a sollicité une nouvelle délibération du Conseil d'Administration afin de prendre en compte cette faculté d'extension au-delà de 2027 ;

CONSIDERANT qu'en août 2007, HABITAT 77 et Dexia Crédit Local (DCL) ont conclu les contrats de prêt suivants (ci-après dénommé les « Contrats de Prêt ») :

- 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 avait décidé de solliciter l'aide du fonds de soutien lors du Conseil d'Administration du 18 février 2015, puis 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). La dernière étude du cabinet de Conseil qui nous accompagne sur ce sujet, Loré, a été présentée à la Commission des Finances du 2 octobre et est jointe en annexe du présent rapport ;

CONSIDERANT que 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 dérogatoire de prise en charge des intérêts dégradés peut être prorogé jusqu'au terme des contrats et, au plus tard, jusqu'au 31 décembre 2028, date de clôture définitive du Fonds de soutien ;

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 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

	Direction	Objet	Décision
5-1	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier	ETUDES DE FAISABILITE – PROJET DE VENTES AUX OCCUPANTS	<i>Adopté à l'unanimité</i>

Extrait de la délibération n°24-202

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

CONSIDERANT qu'en complément des sites en cours de commercialisation ou en études, afin de dégager l'autofinancement indispensable à la réalisation des projets de constructions neuves et pour favoriser le parcours résidentiel des locataires HLM, le Président propose au Conseil d'Administration d'engager les études de faisabilité sur les résidences suivantes :

➔ **CHAUCONIN-NEUFMONTIERS :** Programme 234 – 2, rue du Vivier – 56 logements du T2 au T5, une loge et 2 locaux commerciaux.

Mise en location en 2004.

Le prix de vente envisagé pour un logement vacant est de 2 900 €/m² environ.

➔ **CRECY-LA-CHAPELLE :**

Programme 273 – 3, rue de Montbarbin et 15, rue de Bouleurs – 11 logements du T1 au T5, construits en 1967 et mis en location en 2011.

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

CONSIDERANT que ces résidences ont été choisies en fonction de leur ancienneté locative, de la bonne tenue du marché immobilier dans leurs territoires et de leur capacité à participer au parcours résidentiel des locataires HLM ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE l'agence commerciale à lancer les études de faisabilité et les démarches administratives pour mettre en vente ces programmes ;

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

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

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
5-2	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier	BILAN DES VENTES REALISEES AU 31 DECEMBRE 2023	<i>Sans vote.</i>

Extrait de la délibération n°25-202

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et L 443-7 ; R 421-16 ;

CONSIDERANT que le Conseil d'Administration délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements vendus et apprécie les résultats obtenus de l'année précédente au regard du nombre de logements mis en commercialisation ;

CONSIDERANT que la situation des ventes réalisées est appréciée au 31 décembre 2023 ;

CONSIDERANT que l'année 2023 a permis la réalisation de 23 ventes pour 32 prévues. Elles concernent la vente du patrimoine ancien HLM. Le chiffre d'affaires réalisé s'élève à 3 692 379 €uros et la plus-value est de 2 608 380 € ;

CONSIDERANT que 2 locataires occupants ont acquis leur logement, soit 8,7 % des ventes.

CONSIDERANT que la faible part de ces derniers s'explique en partie par l'âge plutôt avancé de la plupart des occupants des immeubles en vente, mais surtout par des niveaux de ressources plus faibles des locataires d'HABITAT 77 qui leur limitent l'accès au crédit, en particulier en période de restriction de l'octroi des prêt immobiliers ;

CONSIDERANT que 9 locataires HLM ont acquis des logements vacants, soit 39% des ventes.

CONSIDERANT que leur part est plus significative et s'explique par les dispositions de la Loi ELAN qui leur accordent un droit de priorité. Cela participe au bon fonctionnement du parcours résidentiel qui permet, pour ceux qui le peuvent, d'accéder à la propriété dans des conditions avantageuses et sécurisées ;

CONSIDERANT que le pôle commercial est impacté par les refus de prêts immobiliers des banques, de plus en plus nombreux en 2023. Les délais de vente ont été allongés et certains dossiers, pourtant de qualité, n'ont pu être concrétisés ;

CONSIDERANT que l'année 2024 verra la mise en vente de nouveaux programmes, notamment à Moret-Loing-et-Orvanne (Ecuelles), Savigny-le-Temple et Melun ;

CONSIDERANT que l'augmentation progressive du stock de logements disponibles à la vente permettra d'atteindre des objectifs plus ambitieux. Ces derniers sont toutefois freinés par un contexte commercial morose et par une raréfaction des clients que les banques acceptent de financer ;

VU le bilan des ventes ci-annexé ;

Entendu le rapporteur,

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : PREND ACTE des informations relatives au bilan des ventes réalisées au 31 décembre 2023 ci-annexé ;

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>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
5-3	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier	COMPTE-RENDU D'ACTIVITE 2023 DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)	<i>Sans vote.</i>

Extrait de la délibération n°26-202

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, en ses articles L 421-10, R 421-16 et R 441-9 ;

CONSIDERANT que les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements rendent compte de leur activité au Conseil d'Administration au moins une fois par an, en application des dispositions de l'article R 441-9 IV, dernier alinéa du Code susvisé ;

CONSIDERANT qu'il est rappelé aux membres du Conseil d'Administration, qu'un nouveau règlement intérieur des caléol et la nouvelle politique d'attribution des logements d'Habitat 77 ont été adoptés par le Conseil d'Administration en avril 2023 ;

CONSIDERANT que ce rapport présente l'analyse annuelle de l'activité 2023 des CALEOL Nord et Sud de Habitat77 ;

- **VU** le rapport d'activité au titre de l'année 2023 ci-annexé ;

Entendu le rapporteur,

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : PREND ACTE du rapport d'activité des Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements au titre de l'année 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

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
5-4	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier	PATRIMOINE D'HABITAT 77 AU 31/12/2023	<i>Sans vote.</i>

Extrait de la délibération n°27-202

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

CONSIDERANT que le patrimoine « logements » est composé comme suit :

	Patrimoine Global	Patrimoine géré en exploitation	Patrimoine mis Hors exploitation (à vendre, projet de démolition ou requalification)
Logements Habitat 77	18675	18055	620
Logements en location-accession (PSLA)	0	0	0
Logements en mandat de gestion	44	44	Détail ci-dessous
Total logements gérés par Habitat 77	18 719	18 099	

Autres locaux gérés :

Nature de locaux	Nombre	Équivalents logements (*)	Observations
Foyers & Résidences Sociales	13	1 044	Détail ci-dessous
Garages & Parkings	10 061	0	
Locaux commerciaux	57	57	
Locaux commerciaux en mandat de gestion	5	5	Prog 331 Vernou la Celle
Locaux collectifs résidentiels	8	8	
Locaux polyvalents	116	116	
Total		1 230	

CONSIDERANT que le patrimoine locatif géré par Habitat 77 s'élève à 19 949 équivalents logements (18 719 logements + 1 230 équivalents-logements) au 31 décembre 2023 ;

VU le rapport ci-annexé ;
Entendu le rapporteur,

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : PREND ACTE de la composition du patrimoine de l'Office au 31 décembre 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

La séance est levée à 17 heures 16.

Le Président,
Denis JULLEMIER