



Melun, le 24 juin 2024.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 juin 2024.

Le 24 juin 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, sous la présidence de monsieur Denis JULLEMIER ;

Etaient présents les Administrateurs :

Monsieur Denis JULLEMIER,
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI,
Madame Véronique VEAU ;
Monsieur Xavier BARTOLI,
Monsieur Michel GONORD ;
Madame Dominique LEBEGUE-AUFILS,
Monsieur Pierre HOUY,
Monsieur Jean MEPANDY
Monsieur Philippe PLAISANCE
Madame Chantal ALLOYAU,
Monsieur Jacques MOREL,
Monsieur Philippe PELLUET ;
Madame Sylvie CHATEAU
Monsieur Roland DELATTRE,

Etaient représentés les Administrateurs :

Monsieur Jean-Louis THERIOT donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER ;
Monsieur Thierry CERRI donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER ;
Monsieur François CHABERT donne pouvoir à madame Véronique VEAU ;
Madame Béatrice BOCH donne pouvoir à monsieur Philippe PELLUET ;
Madame Chérifa BAALI CHERIF donne pouvoir à madame Bouchra FENZAR-RIZKI ;

Etaient absents les Administrateurs :

Madame Marie-Line PICHERY ;
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,

Monsieur Bruno HOANG, Directeur Administratif et Financier, (points 1-2 et 4-1 à 4-3),
Madame Christine PHE, Commissaire aux comptes, Cabinet Mazars, (point 4-2),
Monsieur Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage, (points 3-1 à 3-8),

Madame Anne CINGET, Représentante de la DDT,
Madame Catherine BOURDON, Représentante de la DIHCS et du Service Habitat du Département de
Seine-et-Marne,

Le Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative : **23 + 1**
Membres présents : **14**
Membres excusés représentés : **5**
Membres excusés non représentés **4**

Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **14 heures 12.**

ORDRE DU JOUR :

LES DÉCISIONS :

	Direction	Objet	Décision
1-1	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DE LA SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 MARS 2024	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°41-2024

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 25 mars 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 25 mars 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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
1-2	Direction Générale / Direction Administrative et Financière	ACQUISITION D' ACTIONS DE LA SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°42-2024

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

VU la délibération du du 21 septembre 2023 par laquelle le Conseil d'Administration de la SEM du Pays de Fontainebleau a autorisé la cession de ces 27 actions à parts égales entre les trois bailleurs sociaux déjà présent au capital, à savoir, en sus d'HABITAT 77, Les Foyers de Seine-et-Marne et Trois Moulins Habitat. Chacun de ces organismes se porterait ainsi acquéreur de 9 actions au prix unitaire de 310,18 € ;

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

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 est actionnaire et administrateur de la SEM du Pays de Fontainebleau dont le capital de 2 000 000 euros est décomposé en 11 500 actions d'une valeur nominale de 173,913 euros ;

CONSIDERANT que la part détenue par HABITAT 77 est de 17,39%, celle-ci étant valorisée à hauteur de 398 260 euros à son bilan ;

CONSIDERANT que par un courrier en date du 21 aout 2023, le groupe Action Logement a fait part de son souhait de se séparer des 27 actions qu'il détient dans cette structure.

CONSIDERANT que cette démarche est initiée dans le cadre de la sortie du logement social de la SEM du Pays de Fontainebleau et par la volonté d'Action Logement de se concentrer sur d'autres enjeux ;

CONSIDERANT que ce prix de cession correspond à la valeur des capitaux propres constatée dans les comptes de l'exercice 2022 soit $3\,567\,090 : 11\,500 = 310.18$ € ;

CONSIDERANT que dans un premier temps, les 27 actions ont été acquises par la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau qui se propose de les revendre au même prix aux trois organismes de logements sociaux cités supra ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE l'acquisition auprès de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau de 9 actions de la SAEM du Pays de Fontainebleau pour un prix global de 2 791,62 euros ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-1	Direction Administrative et Financière	CLÔTURES D'OPÉRATIONS	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°43-2024

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

CONSIDERANT qu'une comptabilité de programme doit être tenue pour les opérations d'investissement locatif (constructions, addition ou remplacement de composants, acquisitions-amélioration, acquisitions, ...), pour les bâtiments administratifs, et pour les réserves foncières ;

CONSIDERANT qu'elle a pour finalités essentielles :

- *le suivi de l'avancement de chaque opération : suivi des dépenses d'investissement, des divers financements externes, et de l'adéquation entre dépenses et ressources ;*
- *la mesure et l'analyse des écarts (en particulier sur le prix de revient de chaque opération) par rapport aux prévisions initialement établies ;*
- *la mesure des ressources internes investies dans le patrimoine ;*

CONSIDERANT que, pour répondre parfaitement à ces objectifs, la comptabilité de programme doit être tenue de façon continue, et implique un contrôle interne rigoureux et que la tenue de cette comptabilité est matérialisée par les Fiches de Situation Financière et Comptable (FSFC) ; que ces fiches FSFC, instituées par une circulaire en date du 14 février 1968, constituent une méthode simple pour suivre le déroulement d'une opération du début à la fin. Elles donnent une image analytique et historique du patrimoine et de son financement ;

CONSIDERANT que les offices sont tenus de renseigner :

- *une fiche pour chaque opération de construction ou de réhabilitation*
- *des fiches récapitulatives sur lesquelles sont reportés périodiquement les totaux des fiches d'opération ;*

CONSIDERANT qu'une fois l'opération terminée, c'est à dire les dépenses et les recettes soldées, le Conseil d'Administration procède à sa clôture financière ;

CONSIDERANT que 130 opérations de remplacements de composants réalisées entre 2013 et 2023 se récapitulent ainsi :

Coût réel opérations	Emprunts affectés	Subventions	Fonds propres
5 254 023,89	2 881 200,00	0	2 372 823,89

CONSIDERANT les caractéristiques financières de chacun des programmes ci-annexés ;
 Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : PROCEDE à la clôture financière des opérations détaillées ci-annexés ;

ARTICLE 2 : AFFECTE un montant de 2 372 823,89 € de fonds propres à ces opérations ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-2	Direction Administrative et Financière	APPROBATION DES COMPTES ANNUELS 2023 ET QUITUS AU DIRECTEUR GENERAL	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°44-2024

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10, L 421-21 7°, R 421-13 et R 421-16 3° ;

VU le rapport d'activité présenté, d'une part ;

VU le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels au titre de l'année 2023 ci-annexé, d'autre part ;

VU les comptes 2023 ci-annexés ;

CONSIDERANT qu'il découle de l'application des dispositions du Code susvisé qu'il est du ressort du Conseil d'Administration d'approuver les comptes, d'une part, et de donner quitus au Directeur général, d'autre part ;

CONSIDERANT que les décisions dudit Conseil sont prises à la majorité de ses membres ayant voix délibérative, présents ou représentés ;

CONSIDERANT que le même Code dispose que le Conseil ne peut valablement délibérer que si les 2/3 des membres ayant voix délibérative participent à la séance ou sont représentés, et qu'il prévoit, en outre,

que lorsqu'il se réunit pour l'approbation des comptes de l'office, la participation des administrateurs par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ne peut être prise en compte dans le calcul du quorum et de la majorité ;

CONSIDERANT qu'au surplus, le Conseil d'Administration doit adopter les comptes avant le 30 juin de l'année suivant l'exercice, et que les comptes sont ensuite transmis au préfet dans les 15 jours de leur adoption ;

CONSIDERANT que le Commissaire aux Comptes a certifié les comptes annuels 2023, au regard des règles et principes comptables, réguliers et sincères et qu'ils donnent une image fidèle et sincère du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'office à la fin de l'exercice 2023 ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : PREND ACTE du rapport d'activité 2023,

ARTICLE 2 : APPROUVE les comptes au titre de l'année 2023 ;

ARTICLE 3 : PREND ACTE du rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2023 ;

ARTICLE 4 : DONNE QUITUS au Directeur général.

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>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
4-3	Direction Administrative et Financière	AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2023	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°45-2024

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 et R 423-12 ;

VU l'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation ;

VU la délibération n°44-2024 du Conseil d'Administration, en sa séance du 24 juin 2024, approuvant les comptes annuels et donnant quitus au Directeur général ;

CONSIDERANT que le Conseil d'Administration de l'office délibère sur l'affectation du résultat de l'exercice clos, soit l'exercice 2023 ;

CONSIDERANT que l'avis du 16 février 2023 aborde, en son chapitre 18, les schémas d'écriture.

CONSIDERANT que les premières modifications concernant l'affectation du résultat réalisé dans le cadre des Services d'Intérêt Economique Général (SIEG) avaient été introduites par l'arrêté du 24 mars 2022 susvisé ;

CONSIDERANT que le résultat d'Habitat 77 au titre de l'exercice 2023 s'élève à 7 142 153,01 euros, dont 7 463 512,19 euros au titre des activités entrant dans les SIEG et – 321 359,18 euros pour les activités hors SIEG ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : DECIDE de répartir le résultat de l'exercice 2023 comme suit :

- Affectation du montant de la plus-value nette des cessions d'immobilisations au compte 106851 « Réserves de plus-values nettes sur cessions d'immobilisations – activités relevant du SIEG pour un montant de 2 608 380,04 euros, portant le total à 7 158 026,80 euros,
- Affectation au compte 11011 « Report à nouveau – activités relevant du SIEG un montant de 4 855 132,15 euros, portant le total à 15 129 004,22 euros,
- Affectation au compte 110 « Report à nouveau » pour un montant de – 321 359,18 euros portant le total à 25 449 307,97 euros,

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-1	Direction des Affaires Juridiques	ADMISSIONS EN NON-VALEUR	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°46-2024

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

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

CONSIDERANT que cela représente un montant total de 363 186,33 € relatifs à diverses créances ;

CONSIDERANT l'irrecouvrabilité de diverses créances selon plusieurs critères non cumulatifs notamment insolvabilité, personne introuvable, somme modique, échec de l'amiable, prescription, somme non retenue par le Magistrat, absence de justificatifs dans le dossier, absence d'actif successoral ;

CONSIDERANT que les admissions en non-valeur ne libèrent pas pour autant les redevables, cette mesure d'ordre ne pouvant prendre le caractère de dégrèvement ;

CONSIDERANT qu'il est de la compétence du Conseil d'Administration d'admettre l'allocation en non-valeur demandée pour les créances irrécouvrables à concurrence de la somme ci-dessus couverte par la provision constituée à cet effet au compte 4911 « provisions pour dépréciation des comptes locataires » ;

CONSIDERANT qu'en 2024, les admissions en non-valeur seront présentées en deux sessions (juin et décembre) pour une meilleure gestion ;

CONSIDERANT que le montant total pour l'année 2024 représente 363 186,33 € euros concernant 171 dossiers ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : RECONNAIT l'irrécouvrabilité et d'admet l'allocation en non-valeur demandée, à concurrence de la somme de 363 186,33 €, financé par la provision constituée au 31 décembre 2023 à cet effet, au compte 4911 « provisions pour dépréciation des comptes locataires » ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-2	Direction des Affaires Juridiques	DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC D'UNE SURFACE DE 305 m2 APPARTENANT A LA PARCELLE AN346p SITUEE RUE AMPERE A CHAMPAGNE-SUR-SEINE – RETRAIT DE LA DELIBERATION N°19-2024 DU 25 MARS 2024	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°47-2024

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°19-2024 du 25 mars 2024 par laquelle le Conseil d'Administration a constaté préalablement la désaffectation des emprises foncières à céder située rue Ampère à Champagne-sur-Seine, prononcé leur déclassement du domaine public d'HABITAT 77, autorisé l'intervention d'un géomètre-expert pour procéder à la division et au bornage de ces emprises et autorisé le Directeur général ou son suppléant à signer toutes les pièces nécessaires à la régularisation de ces démarches par-devant notaire ;

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 305 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 :

- L'appartenance à une personne publique : l'OPH ;
- 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 les 305m² ainsi désaffectés et déclassés, appartiendront alors au domaine privé d'HABITAT 77 et pourront être cédés à la société Séquoia Promotion ou toute autre société s'y substituant ;

CONSIDERANT que bien que l'objet de la délibération précitée soit claire et sans ambiguïté, savoir : "désaffectation et déclassement du domaine public d'une surface de 302m² appartenant à la parcelle AN346p située rue Ampère à Champagne-sur-Seine et autorisation de sa cession à un opérateur privé", le notaire de l'acquéreur a refusé de procéder à l'élaboration et la signature des actes notariés, estimant, sur la base d'un plan annexé à la délibération que celle-ci ne concernait en réalité qu'une partie de parcelle de 30 m² ;

CONSIDERANT que compte tenu de cette interprétation très restrictive de la délibération, il est donc nécessaire de faire délibérer à nouveau le Conseil pour clarifier ce point ;

Entendu le rapporteur,

Monsieur Michel GONORD et madame Dominique LEBEGUE-AUFILS ne prenant part au vote ;

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

ARTICLE 1 : RETIRE la délibération n°19-2024 du Conseil d'Administration en date du 25 mars 2024 ;

ARTICLE 2 : CONSTATE la désaffectation des 305m² emprises foncières à céder située rue Ampère à Champagne-sur-Seine ; telles que figurant sous les lots 2 (teinte saumon) et 3 (teinte mauve) au plan de topographique et plan de rétrocession établi par le Cabinet MARMAGNE, Géomètre-expert à Lagny-sur-Marne (77400) en date du 14 mars 2024 ;

ARTICLE 3 : PRONONCE le déclassement du domaine public d'HABITAT 77 de ces 305m² d'emprise ;

ARTICLE 4 : AUTORISE l'intervention d'un géomètre-expert pour procéder à la division et au bornage de ces emprises ;

ARTICLE 5 : AUTORISE le Directeur général ou son suppléant à signer toutes les actes et pièces nécessaires à la régularisation de ces démarches ;

ARTICLE 6 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-1	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	MODIFICATION DES MODALITES D'OCTROI POUR L'AIDE AU RELOGEMENT DES MENAGES AVEC MINORATION DE LOYER DANS LE CADRE DU NPNRU	Adopté à la majorité des voix 16 POUR, 3 ABSTENTIONS (MADAME CHANTAL ALLOYAU, MONSIEUR PIERRE HOUY, MONSIEUR PHILIPPE PLAISANCE)

Extrait de la délibération n°48-2024

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

VU l'arrêté du 24 août 2021 portant approbation des modifications du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain ;

VU l'arrêté du 13 novembre 2023 portant approbation des modifications du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain ;

VU la délibération du 10 octobre 2023 par laquelle, le Conseil d'Administration de l'ANRU a adopté de nouvelles mesures visant à accélérer la mise en œuvre du relogement, faisant suite à l'évaluation menée par l'ANRU et les parties prenantes, notamment les bailleurs sociaux et les maîtres d'ouvrage des opérations concernant l'habitat privé ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 est engagé dans 4 programmes nationaux de renouvellement urbain (NPNRU), prévoyant la démolition de 726 logements ; que ces démolitions rendent impératif le relogement des ménages. Une partie de ces relogements s'effectue dans des logements sociaux neufs ou récents de qualité ;

CONSIDERANT que pour faciliter ces transitions résidentielles, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) propose une subvention nommée « *indemnité minoration de loyer* » aux bailleurs sociaux qui procèdent au relogement des ménages ;

CONSIDERANT que cette indemnité, octroyée sous forme forfaitaire et exclusivement pour les relogements permanents, vise à combler une partie de l'écart entre le loyer pratiqué dans le nouveau logement et le plafond pour l'attribution des Aides Personnalisées au Logement (APL) ;

CONSIDERANT que malgré les ajustements réalisés en 2021, cette aide reste sous-utilisée ;

CONSIDERANT les nouvelles mesures visant à accélérer la mise en œuvre du relogement ;

CONSIDERANT que depuis le 1er octobre 2023, les critères et conditions d'octroi de la subvention pour la minoration de loyer sont modifiés comme suit :

- Le relogement définitif est effectué dans un logement locatif social neuf ou mis en location pour la première fois dans le parc locatif social à partir du 1er janvier 2009, ou dans un logement de classe A, B ou C selon le diagnostic de performance énergétique,
- Le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé ne doit pas dépasser le plafond de loyer APL du ménage concerné, majoré de 10% et arrondi au centime supérieur,
- Le loyer doit avoir fait l'objet d'une réduction effective pour respecter les orientations relatives à la maîtrise du reste à charge ;

CONSIDERANT qu'au regard de ces nouvelles conditions il est nécessaire d'adopter une délibération pour permettre l'application d'une réduction de loyer sur les baux signés depuis le 1er octobre 2023 ;

CONSIDERANT que l'Etat a été interrogé pour connaître la formule de calcul de minoration de loyer à appliquer.

Il a été répondu qu'aucune formule de calcul ou aucun montant précis n'était imposé et qu'il appartenait au bailleur de déterminer le montant de la réduction en fonction de la situation du ménage ;

CONSIDERANT que compte tenu de l'absence d'application d'une formule de calcul fixé par l'ANRU, HABITAT 77 décide d'appliquer un forfait de réduction de loyer basé sur la typologie du logement. Cette approche vise à faciliter la mise en œuvre de la minoration de loyer de la manière suivante :

Typologies	Subvention perçue par HABITAT 77 par ménage relogé	Reduction de loyer mensuel proposé pour les ménages éligibles
T1 et T2	2 000 €	10 €
T3	7 000 €	15 €
T4	10 000 €	20 €
T5 et +	13 000 €	25 €

Entendu le rapporteur,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
A LA MAJORITE DES VOIX
16 POUR, 3 ABSTENTIONS**

(MADAME CHANTAL ALLOYAU, MONSIEUR PIERRE HOUY, MONSIEUR PHILIPPE PLAISANCE)

ARTICLE 1 : VALIDE les montants de réduction de loyer mensuel proposés pour les ménages éligibles selon leurs typologies ;

ARTICLE 2 : APPROUVE l'application de la réduction de loyer mensuel proposée pour les ménages éligibles, à compter du 1^{er} octobre 2023 ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-2	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	<p>NPNRU</p> <p>QUARTIER DES DEUX PARCS / COMMUNES DE CHAMPS-SUR-MARNE ET NOISIEL</p> <p>REHABILITATION ENERGETIQUE, RESIDENTIALISATION DE LA DALLE DES POMMIERS ET DEMOLITION D'UN BATIMENT</p> <p>MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 11-2022 du 28 MARS 2022</p>	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°49-2024

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°98-2020 en date du 14 décembre 2020, le Conseil d'Administration d'HABITAT 77 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, incluant la réhabilitation et la résidentialisation de la résidence Les Pommiers (programme 69) ainsi que la démolition du bâtiment situé 3 Square des Garennes pour un montant de 12 671 183 € TTC ;

VU la délibération n°11-2022 en date du 28 mars 2022, le programme prévisionnel des travaux a été validé et les études de maîtrise d'œuvre ont été lancées en juin 2022 ;

CONSIDERANT que l'ambition du NPNRU sur ce projet est d'inverser l'image du Quartier Des Deux Parcs implanté sur les communes de Champs sur Marne et Noisiel de façon à lui redonner un rôle de territoire urbain dans toutes ses dimensions, accueillant, sécurisé, ouvert sur son environnement et disposant de toutes les fonctions nécessaires à la vie sociale et urbaine de ses habitants ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 propriétaire d'un ensemble immobilier de 282 logements propose la requalification de la dalle des pommiers ;

CONSIDERANT que l'opération se place dans le cadre du projet de renouvellement urbain des deux Parcs-Luzard porté par la Communauté d'Agglomération de Paris Vallée de la Marne en lien étroit avec les deux communes ;

CONSIDERANT que Le programme prévoit la réhabilitation énergétique de 14 bâtiments (270 logements) livrés en 1975 situés :



- À Champs sur Marne :
 - 5 à 15 Square du Gerfaut,
 - 17 et 19 Square du Veneur,
- À Noisiel :
 - 21 à 25 Square Saint Hubert,
 - 27 à 31 Square de Diane ;

CONSIDERANT que la résidentialisation douce des immeubles par l'effacement de la dalle et la requalification du parking sous-terrain notamment par sectorialisation et renforcement du contrôle d'accès permettant sa réouverture et sa remise en commercialisation totale ;

CONSIDERANT que le désamiantage et la déconstruction d'un immeuble de 12 logements (6 T3 et 6 T4) situé au 3 Square des Garennes à Champs sur Marne, de la coursive et la dalle faisant toutes deux face au LCR des deux Parcs ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 procède au relogement des locataires du 3 square des Garennes avant la démolition du bâtiment. Le terrain d'emprise du 3 Square des Garennes sera à terme rétrocédé à la Mairie de Champs-sur-Marne ;

CONSIDERANT que la présente réhabilitation énergétique/résidentialisation/démolition a été validée dans le Plan Stratégique de Patrimoine pour un montant global de 12 671 183 € TTC (TVA LASM 5.5%, valeur décembre 2020), soit 35 375 € TTC/logement pour la réhabilitation, 10 207 € TTC/logement pour la résidentialisation et 1 361 € TTC/logement pour la démolition ;

CONSIDERANT que la réévaluation à la hausse du budget de la réhabilitation s'explique d'une part par l'inflation constatée et l'augmentation des coûts des matériaux ;

CONSIDERANT que l'indice BT01 est passé de 113.6 en décembre 2020 à 131 en mai 2024 soit une hausse de +15.32 % sur la période ;

CONSIDERANT que pour améliorer le confort des locataires et leur sécurité, il est proposé un programme de travaux plus complet sur la résidence, intégrant également la reprise de l'ensemble des équipements des salles de bains de la résidence ainsi que des reprises structurelles de la dalle nécessaire à sa réouverture ;

CONSIDERANT que compte tenu de ces éléments, le budget global de l'opération est réévalué à 17 327 433 € TTC (TVA LASM 5,5%, valeur mai 2024), soit 48 376 € TTC/logement pour la réhabilitation, 13 939 € TTC/logement pour la résidentialisation 1 861 € TTC/logement pour la démolition ;

CONSIDERANT que cela représente une hausse du montant de l'opération de +3 448 908 € TTC (+27 %). Ces coûts globaux comprennent 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 que cette opération est subventionnée dans le cadre du NPNRU des deux Parcs-Luzard à hauteur de 1 237 852 € pour la réhabilitation, 1 355 117 € € pour la résidentialisation et 514 973 € pour la démolition. Des prêts bonifiés Action Logement sont également octroyés dans ce cadre pour un montant prévisionnel de 4 262 143 € ;

CONSIDERANT que cette opération est susceptible de recevoir une subvention de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne à hauteur de 225 000 €uros et un cofinancement du Fonds

FEDER dans la mesure où elle s'inscrit dans le Programme Opérationnel Régional (POR) FEDER-FSE de l'Île de France et du bassin de Seine ;

Entendu le rapporteur,

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

- ARTICLE 1 : APPROUVE** le programme de réhabilitation énergétique des 270 logements ;
ARTICLE 2 : APPROUVE le programme de résidentialisation douce des immeubles et parking souterrain ;
ARTICLE 3 : APPROUVE le programme de désamiantage et démolition de 12 logements au 3 Square des Garennes ;
ARTICLE 4 : ACCEPTE le nouveau plan de financement de l'opération et leurs modifications dans la limite de 10% du prix de revient ;
ARTICLE 5 : 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/résidentialisation ;
ARTICLE 6 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.
 Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-3	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE DE 196 LOGEMENTS A LAGNY-SUR-MARNE (PROGRAMME 16) SIS 12 RUE A. CALMETTE, 2-4-6 RUE RENE LAENNEC, 2-4-27-29-31 RUE AMBROISE PARE – 23 A 32 & 34-36 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE ET 1 PLACE DU DOCTEUR VILLEMEN MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 90-2021 DU 11 OCTOBRE 2021	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°50-2024

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° 90-2021 du Conseil d'Administration du 11 octobre 2021 autorisant le programme de réhabilitation énergétique de la Résidence République à Lagny-sur-Marne, inscrite au Plan Stratégique du Patrimoine d'HABITAT 77 avec un ordre de service travaux programmé en 2023 pour un montant de 5 941 000 euros TTC ;

CONSIDERANT que ce programme se compose de 196 logements dont 28 T2, 98 T3, 60 T4 et 10 T5 répartis sur 7 bâtiments ainsi que 18 garages fermés et 3 commerces livrés en 1959 ; cette résidence est située à proximité du centre-ville ;

CONSIDERANT qu'une maîtrise d'œuvre a été désignée pour suivre l'opération en février 2023, qu'il s'agit de l'agence d'architecture AIP ;

CONSIDERANT que le diagnostic de maîtrise d'œuvre et les premières études thermiques ont été présentés en mai 2023 et ont rendu opportun de modifier le bouquet de travaux initialement prévu, qui ont fait l'objet du précédent comité ;

CONSIDERANT que les travaux nécessaires sont :

⇒ Au titre du clos et couvert

- Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur (I.T.E.) avec traitement préalable des façades ;
- Réfection étanchéité des toitures terrasse ;
- Mise en œuvre de garde-corps techniques ;
- Remplacement des garde-corps métallique sur les balcons ;
- Création ou agrandissement des trémies de lanterneaux ;
- Révision des menuiseries (remplacement en TSE) ;
- Remplacement des occultations des pièces de vies.

⇒ Au titre des parties communes

- Aménagement des halls d'entrée pour créer une unité et gagner en lisibilité et en accessibilité ;
- Réfection des embellissements (sol, murs, plafond) ;
- Réparation des marches granito par mortier EPOXY ;
- Remplacement des boîtes aux lettres, tableau d'affichage et corbeille, tapis ;
- Remplacement des portes ;
- Remplacement des façades de gaine et recouplement selon la réglementation ;
- Mise aux normes des garde-corps ;
- Création points de collecte Ordures Ménagère (O.M.) /locaux OM ;
- Réaménagement des locaux vélos ;
- Création d'une sous-station rattachée au réseau de chauffage urbain ;
- Réfection éclairage et mise en place d'un éclairage extérieur.

⇒ Au titre des logements

- Installation d'un système de ventilation mécanique basse pression hygroréglable de type B ;
- Détalonnage des portes de distribution ;
- Provision pour remplacement revêtement de sol de type parquet (entrée séjour) ;
- Remplacement des robinets manuels des radiateurs par des robinets thermostatiques ;
- Dépose des chauffe-bains, mise en place d'une plaque de propreté sur son emplacement et création du réseau d'eau chaude sanitaire collective ;
- Curage et chemisage ou remplacement des chutes selon l'état ;
- Mise en sécurité électrique.

CONSIDERANT que le calendrier recalé de l'opération est :

- Dépôt du permis de construire : juin 2024
- PRO/DCE : juillet 2024
- OS Travaux : décembre 2024
- Réception : décembre 2026

CONSIDERANT qu'il n'y a pas d'amicale de locataire sur la résidence, toutefois un collectif de locataires est actif. La concertation locataire a débuté en amont de la désignation de la maîtrise d'œuvre : deux réunions ont été menées en mairie à la demande du collectif et une enquête locataire a été réalisée ; Il est prévu dans le cadre de la réhabilitation deux réunions publiques de concertation. Une première en lien avec la présentation du programme prévisionnel de travaux et une seconde relative au déroulement des travaux ;

CONSIDERANT que les études Avant-Projet Sommaire ont permis d'affiner le coût des travaux dont l'estimation s'élève à 7 041 328 € HT soit 36 000 €uros du logement, portant le montant de l'opération à 9 677 132 € TTC ;

CONSIDERANT que l'augmentation des coûts des travaux constatés sur l'opération est essentiellement due à la création d'une nouvelle sous-station et de l'adaptation des réseaux. Il n'est, en effet, pas possible de transformer l'actuelle. (+1Mk € HT soit 5 102€ HT/logement) ;

CONSIDERANT que certaines autres prestations ont vu l'estimation de leur coût augmenté :

- Electricité +300 k € HT soit 1 500 €/logt
- Chutes +247 k € HT soit 1260€/logt
- Plancher dans les logements +343 k € HT soit 1750€/logt
- Travaux induits par le passage en E.C.S. dans les logements plus importants +60 k € soit 306 € HT/logt ;

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 que ce coût comporte aussi les honoraires estimés de conduite d'opération déléguée à Grand Paris Habitat dans le cadre de la convention qui nous lie ;

Madame Bouchra FENZAR-RIZKI ne prenant pas part au vote ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE la réhabilitation énergétique des 196 logements situés à Lagny-sur-Marne ;

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

ARTICLE 3 : VALIDE le plan de financement ;

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

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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
3-4	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	AUTORISATION D'UNE CONSTRUCTION DE 52 LOGEMENTS SUR L'ECOQUARTIER DE LA ZAC PLAINE MONTAIGU RUE LINNE A MELUN. MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 073-2020 EN DATE DU 12 OCTOBRE 2020	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°51-2024

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°073-2020 du 12 octobre 2020, par laquelle le Conseil d'Administration a validé la construction de 52 logements pour permettre la reconstitution NPNRU d'une partie de son offre dans le nouveau quartier nommé WOODI pour un montant de 9 965 670 € TTC ;

CONSIDERANT que les études de conception ont démarré en août 2022. Elles proposent de réaliser un projet répondant aux souhaits des partenaires (ANRU, ville et DDT) ;

CONSIDERANT que la consultation des entreprises a été lancée en mars 2024 et l'analyse des offres reçues fait état d'un dépassement du budget qu'il nous faut valider avant la notification des marchés.

CONSIDERANT que le projet de 52 logements se situe sur le lot 2C3 de la ZAC ; la superficie du terrain, parcelle N° AC 307 est de 2425 m² ;

CONSIDERANT que le projet comprend un immeuble collectif avec un stationnement en sous-sol et répond aux certifications suivantes :

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

CONSIDERANT que la typologie du projet de 52 logts est la suivante :

T2	T3	T4	T5	Total
16	23	10	3	52
31 %	44%	19%	6%	100%

CONSIDERANT que l'opération de 52 logements comprend 31 PLAI (60%) et 21 PLUS (40%), conformément aux règles de financement du NPNRU ; que le prix du terrain vendu par le Crédit Agricole Immobilier s'élève à 1 215 200,48 € HT soit à 350€/m² de surface développée de plancher. La fiche de lot prévoit une SDP maximale de 3472 m² ;

CONSIDERANT que le prix de revient prévisionnel global de l'opération s'élève à 11 158 731.00 € TTC (TVA LASM 5.5%) ce qui représente une augmentation de + 11.9 % par rapport au budget de 9 965 670 € TTC validé par le Conseil d'Administration en octobre 2020 ;

CONSIDERANT que la réévaluation à la hausse du budget du projet s'explique par l'inflation constatée depuis 2020 ; l'indice BT01 est passé de 113.6 en décembre 2020 à 131 en mai 2024 soit une hausse de + 15.32% sur la période soit (9 965 670 € + 15.32% = 11 492 410.64 € TTC) ;

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

- Subvention ANRU : 539 400 €
- Subvention Région Ile de France : 104 000 €
- Prêt bonifié ANRU : 633 000 €
- Prêt Foncier bonifié ANRU : 630 800 €
- Prêts CDC : 5 892 606 €
- Prêts Foncier CDC : 1 785 126 €
- Fonds propres 15% : 1 673 106 €

CONSIDERANT que les montants des loyers issus de cette simulation sont (valeur janvier 2024) :

- PLAI : 7.05 € / m² SU
- PLUS : 8.02 € / m² SU



- PLUS Majoré : 10.67 €/SU
- 52 stationnements couverts : 25 €

CONSIDERANT que l'opération est équilibrée dès la première année et intègre 15% de fonds propres ;

CONSIDERANT que le calendrier prévisionnel est :

- Obtention PC : Octobre 2021
- Obtention PCM : 10 mai 2024
- Démarrage des travaux : 3^{ème} trimestre 2024
- Livraison prévisionnelle : octobre 2026.

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur général ou toute personne ayant délégation de signature, à signer les actes juridiques et financiers afférant à l'opération de construction de 52 sur la ZAC Plaine Montaigu Lot N° 2C3 ;

ARTICLE 2 : VALIDE le programme, le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération et leurs modifications dans la limite de 10% du prix de revient ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-5	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	AUTORISATION DE CONSTRUCTION DE 68 LOGEMENTS SUR L'ECOQUARTIER DE LA ZAC PLAINE MONTAIGU A MELUN – AUTORISATION ENTRANT DANS LE CHAMP DES CONVENTIONS REGLEMENTEES. MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 074-2020 EN DATE DU 12 OCTOBRE 2020	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°52-2024

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° 074-2020 en date du 12 octobre 2020, par laquelle le Conseil d'Administration a validé la construction de 68 logements pour permettre la reconstitution NPNRU d'une partie de son offre dans ce nouveau quartier nommé WOODI pour un montant de 12 992 371 € TTC ;

VU le plan de financement ci-annexé ;

CONSIDERANT que les études de conception qui ont démarré août 2022 ont permis de proposer un projet répondant aux contraintes du site et aux demandes des partenaires (ANRU, ville et DDT) ;

CONSIDERANT que la consultation des entreprises a été lancée en mars 2024 et l'analyse des offres reçues fait état d'un dépassement du budget qu'il nous faut valider avant la notification des marchés ;

CONSIDERANT que le projet de 68 logements se situe sur le lot N° 2B3a de la ZAC d'une superficie du terrain, parcelle AC 432 de 3283 m² ; comprendra un immeuble collectif avec un stationnement en sous-sol et répondra aux certifications suivantes :

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

CONSIDERANT que la typologie des logements retenues par type de financement est :

	T2	T3	T4	T5	TOTAL
PLAI	14	17	9	1	41
PLUS	11	9	5	2	27
TOTAL	25	26	14	3	68

CONSIDERANT que l'opération de 68 logements comprendra 41 PLAI (60%) et 27 PLUS (40%), conformément aux règles de financement du NPNRU ;

CONSIDERANT que le prix du terrain vendu par le Crédit Agricole Immobilier est de 1 589 718,70 € HT soit un prix de 350€/m² de SDP ; la fiche de lot prévoit une SDP maximale de 4542 m² ; le prix de revient prévisionnel global de l'opération s'élève à 14 051 227 € TTC (TVA LASM 5.5%) ce qui représente une augmentation de + 8.14 % par rapport au budget de 12 992 371 € TTC validé par le Conseil d'Administration en octobre 2020 ;

CONSIDERANT que la réévaluation à la hausse du budget du projet s'explique d'une part par l'inflation constatée et l'augmentation des coûts des matériaux ; l'indice BT01 est passé de 113.6 en décembre 2020 à 131 en mai 2024 soit une hausse de + 15.32 % sur la période soit (12 992 371 € + 15% = 14 941 226.6 €) ;

CONSIDERANT que les réservataires sont :

- Action logement étant le principal financeur dans le cadre du NPNRU, une contrepartie de 12.5% de logements leurs sont réservés,
- 30% des logements sont réservés par la préfecture,
- En contrepartie de la garantie d'emprunt, la collectivité se voit réserver 20% des logements de l'opération,
- En contrepartie de son aide, la Région bénéficie de 5% de la SU,
- Les logements restants pourront être proposés à des collecteurs en contrepartie de subvention.

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

- Subvention ANRU : 713 400 €
- Subvention Région Ile de France : 322 869 €
- Prêt bonifié ANRU : 831 000 €
- Prêt Foncier bonifié ANRU : 818 800 €
- Prêts CDC : 8 056 334 €
- Prêts Foncier CDC : 1 903 701 €

-Fonds propres : 1 405 123 €

CONSIDERANT que, concernant l'équilibre financier, l'opération est positive dès la première année.

- CONSIDERANT** que le calendrier prévisionnel est :
- Signature d'une promesse de vente : octobre 2020
 - Désignation MOE : avril 2022
 - Obtention prévisionnelle PC : novembre 2022
 - Signature de l'acte de vente : décembre 2022
 - Démarrage des travaux : juillet 2024
 - Livraison prévisionnelle : juillet 2026

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur général ou toute personne ayant délégation de signature, à signer les actes juridiques et financiers afférant à l'opération de construction de 68 sur la ZAC Plaine Montaignu Lot N° 2B3a ;

ARTICLE 2 : VALIDE le programme, le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération et leurs modifications dans la limite de 10% du prix de revient ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-6	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	TRAVAUX DE REPRISE EN SOUS-ŒUVRE DES FONDATIONS PAR SUITE DES DESORDRES STRUCTURELS D'UNE RESIDENCE COMPRENANT 42 LOGEMENTS COLLECTIFS SIS 73 & 75 RUE DE BOULOGNE A MITRY MORY (PROGRAMME 127)	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°53-2024

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 73 & 75 rue de Boulogne a été mise en location en 1995 et les fissures seraient apparues plus de 15 ans après sa livraison ce qui a empêché HABITAT 77 de mettre en jeu, la garantie décennale et l'assurance Dommage Ouvrages ;

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

CONSIDERANT qu'aujourd'hui, cette résidence subit des désordres impactant les structures porteuses des ouvrages et entraînant des fissures très importantes sur les façades. 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, la société SOCOTEC a été missionnée et a établi des diagnostics techniques de reconnaissance des structures, des études géotechniques et des préconisations de travaux conservatoires et réparatoires ;

CONSIDERANT qu'en parallèle, l'office a décidé de lancer une consultation de mission de Maîtrise d'Œuvre qui a été confiée au cabinet NBBH ARCHITECTES le 19 octobre 2022 ;

CONSIDERANT qu'il a été, selon les préconisations de la Maîtrise d'œuvre, procédé à la pose de plusieurs capteurs électroniques « fissuromètres » courant octobre 2023 assurant un suivi en continu avec report de données et permettant d'être alerté en cas de mouvement important pour l'évacuation des locataires ;

CONSIDERANT qu'un bureau de contrôle a été mandaté pour une mission de suivi et de vérification des fissures ;

CONSIDERANT que, dans son dernier rapport daté du 7 avril 2024, le bureau de contrôle nous a alerté sur l'aggravation de la situation reportée par les capteurs en ce qui concerne les bâtiments situés au 73 & 75 rue de Boulogne. Cette situation, nous a conduit à prendre des mesures d'urgence avec la transmission du rapport du bureau de contrôle à la Mairie de Mitry Mory pour les informer ;

CONSIDERANT que la mairie nous a informé en date du 9 avril 2024 de la saisie du Tribunal Administratif afin que soit nommé un expert judiciaire dont l'expertise a été réalisée en date du 12 avril 2024. Le rapport, nous a été adressé en date du 14 avril 2024 et a conclu qu'il n'existait pas de danger imminent ;

CONSIDERANT que, par suite de ce rapport d'expertise, la mairie nous a adressé un courrier en date du 18 avril 2024 pour nous informer des conclusions de cette expertise et des mesures conservatoires à engager immédiatement. Nous avons répondu à la Mairie en date du 13 mai et pris toutes les mesures nécessaires qui nous ont été imposées ;

CONSIDERANT qu'enfin, nous avons pris l'engagement auprès de la mairie d'engager des travaux de reprise en sous-œuvre uniquement pour les bâtiments situés au 73 & 75 rue de Boulogne dans un délai estimé à 18 mois maximum ;

CONSIDERANT que trois bâtiments R+2 comprenant 67 logements dont 10 T1, 16 T2, 23 T3, 11 T4, 4 T5, 3 T6 ainsi qu'un niveau sous-sol partiel servant de garages et parking extérieur ;

CONSIDERANT qu'à la suite des études réalisées par le cabinet NBBH ARCHITECTES, les travaux de reprises en sous-œuvre des fondations et de remise en état des logements impactés sont estimées à 2 268 654 € 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 ces travaux de sécurisation du bâtiment impliquent la libération des logements en Rez de Chaussée (à confirmer par la Maîtrise d'œuvre) ;

CONSIDERANT que, dans ce cadre, HABITAT 77 procédera à une enquête sociale nécessaire pour connaître les souhaits d'hébergement ou de relogement de nos locataires ;

CONSIDERANT que cette enquête permettra d'adresser des propositions d'hébergement ou de relogement aux locataires en conformité avec leurs attentes ;

CONSIDERANT que les loyers proposés seront adaptés à la situation économique des foyers. 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 déménagements, 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 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 ;
- Le confortement de parties de structure existantes au 72.

CONSIDERANT que les travaux de reprises en sous-œuvre et de remise en état des zones d'intervention sont estimés pour un montant global de 2 268 654 € TTC ; 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 : APPROUVE les travaux de reprise en sous œuvre des bâtiments 73 et 75 ;

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>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
-------------------	------------------	--------------	-----------------

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-7	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	TRAVAUX DE REPRISE EN SOUS-ŒUVRE DES FONDATIONS PAR SUITE DES DESORDRES STRUCTURELS D'UNE RESIDENCE COMPRENANT 12 LOGEMENTS COLLECTIFS SIS 11 & 13 AVENUE DU 8 MAI 1945 A OTHIS (PROGRAMME 406)	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°54-2024

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 du Cèdre sis 11 & 13 Avenue du 8 Mai 1945 a été mise en location en 1994 et les fissures seraient apparues plus de 15 ans après sa livraison ce qui a empêché HABITAT 77 de mettre en jeu, la garantie décennale et l'assurance Dommage Ouvrages ;

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

CONSIDERANT qu'aujourd'hui, cette résidence subit des désordres impactant les structures porteuses des ouvrages et entraînant des fissures très importantes sur les façades ; 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, la société ALIOS a été missionnée et a établi des études géotechniques et des préconisations de travaux conservatoires et réparatoires ; qu'en parallèle, nous avons 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 l'office a également selon les préconisations de la Maîtrise d'œuvre, procédé à la pose de plusieurs capteurs électroniques « fissuromètres » courant octobre 2023 assurant un suivi en continu avec report de données et permettant d'être alerté en cas de mouvement important pour l'évacuation des locataires et nous avons mandaté un bureau de contrôle pour une mission de suivi et de vérification des fissures ;

CONSIDERANT qu'enfin, l'office a pris l'engagement auprès de la Mairie, de lancer ces travaux de reprise en sous-œuvre uniquement pour les bâtiments situés au 11 & 13 avenue du 8 Mai 1945 ;

CONSIDERANT qu'un bâtiment R + 1 comprenant 44 logements collectifs dont 17 T2 et 27 T3 ainsi qu'un niveau de sous-sol partiel servant des garages et parking extérieur ; le pignon Est présente des désordres avec des fissures horizontales et en marche d'escalier apparentes ;

CONSIDERANT qu'à la suite des études réalisées par le cabinet NBBH ARCHITECTES, les travaux de reprises en sous-œuvre des fondations et de remise en état des logements impactés sont estimées à 923 060 € 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 ces travaux de sécurisation du bâtiment impliquent l'hébergement temporaire ou le relogement des occupants des logements en rez-de-chaussée (à confirmer par la Maîtrise d'œuvre) ; que, dans ce cadre, HABITAT 77 procédera à une enquête sociale nécessaire pour connaître le souhait des locataires ; que cette enquête permettra d'adresser des propositions d'hébergement pendant les travaux ou

des relogements 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 ; 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 déménagements, 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 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 de l'étanchéité de l'allée et des jardins au-dessus du parking souterrain ;
- Le confortement de la structure des poutres en sous-sol ;

CONSIDERANT que les présents travaux de reprises structurelles et de remise en état des zones d'intervention sont estimés pour un montant global de 923 060€ euros TTC ; 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 : APPROUVE le programme de reprises structurelles et de remise en état des zones d'intervention 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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
3-8	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	REHABILITATION ENERGETIQUE DE 120 LOGEMENTS SIS 11 A 21 RUE DU BEL AIR A TORCY (PROGRAMME 24) – MODIFICATION DE LA DELIBERATION N°8-2021 EN DATE DU 25 JANVIER 2021	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°55-2024

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

VU la délibération du 14 décembre 2020 du Conseil d'Administration validant les grandes orientations stratégiques du patrimoine pour la période 2021 – 2030 et adoptant la mise à jour du Plan Stratégique du Patrimoine d'HABITAT 77 ;

VU la délibération n° 8-2021 en date du 25 janvier 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a accepté le programme de réhabilitation énergétique des 120 logements de la résidence Bel Air à TORCY ;

CONSIDERANT qu'à la suite des études de conception qui se sont déroulées de janvier 2022 à mai 2024, les travaux de réhabilitation porteront sur :

- Extérieurs :
 - Isolation par l'extérieur des façades
 - Remplacement des persiennes
 - Extension des halls d'entrée, remplacement des portes et mise en place d'une interphonie
 - Réfection de l'étanchéité en toiture
 - Isolation en sous-face des porches
 - Remplacement des garde-corps
 - Démolition et remplacement des containers pour la gestion des ordures ménagères
 - Création d'une rampe PMR pour 1 des 2 entrées (accès à 4 logements RDC)
 - Alignement des portes de hall pour agrandissement
 - Implantation des boîtes aux lettres dans l'extension
 - Signalisation et numérotation des entrées
 - Adaptation des marches d'accès
- Logements :
 - Création d'une ventilation mécanique basse pression
 - Création de bouches de ventilation dans les pièces humides (cuisine, WC, salle de bain)
 - Mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs existants
 - Remplacement des portes palières par des portes Coupe-Feu 1h
 - Remplacement des grilles de ventilation sur les fenêtres existantes dans les chambres et le séjour
 - Mise en sécurité électrique
- Parties communes :
 - Réfection de l'éclairage des parties communes par des LED à détection automatique
 - Travaux d'embellissements
 - Remplacement des batteries de boîtes aux lettres
 - Remplacement de l'interphonie et du contrôle d'accès
 - Agrandissement des halls d'entrée
 - Mise aux normes de sécurité incendie (blocs autonomes d'éclairage de sécurité et désenfumage) et remplacement des portes communes
 - Flocage en sous-face des planchers haut caves

- Création d'ECS collective
- Equilibrage des réseaux de chauffage

CONSIDERANT que les travaux ont été estimés par la Maîtrise d'Œuvre à 2 890 599 € HT en phase PRO des études ; que le montant des travaux était de 3 000 000 € HT selon l'Acte d'Engagement du Maître d'Œuvre et qu'il a ainsi été décidé de lancer la consultation des entreprises ; que la consultation a débuté en mai 2023 et s'est achevée à mi-juin 2024 ;

CONSIDERANT que, par suite de la consultation des entreprises, le montant a été revu à un montant global de 4 378 033 euros TTC soit 36 484 euros par logement ; que ce montant tient compte des augmentations depuis l'estimation initiale du Plan Stratégique du Patrimoine de 2020 ; 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 que cette opération de réhabilitation a été subventionnée par le plan de relance à hauteur de 999 644 euros ; qu'elle fait aussi l'objet d'une subvention thermique de la Région Île-de-France pour un montant de 240 000 euros TTC ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE ce programme de réhabilitation énergétique concernant les 120 logements ;

ARTICLE 2 : 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 ;

ARTICLE 3 : VALIDE le plan de financement de l'opération pour un montant total de 4 378 033 euros TTC ;

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

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

La séance est levée à 15 heures 51.

Le Président,
Denis JULLEMIER