



Melun, le 23 juin 2025.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 23 juin 2025.

Le 23 juin 2025, 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 Chérifa BAALI CHERIF,
Madame Dominique AUFILS,
Monsieur Pierre HOUY,
Monsieur Jean MEPANDY, (en visioconférence)
Madame Chantal ALLOYAU,
Monsieur Philippe PLAISANCE, (en visioconférence)
Monsieur Philippe PELLUET,
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI,
Madame Sylvie CHATEAU,
Monsieur Roland DELATTRE,
Monsieur Michel GONORD,
Monsieur Jacques MOREL,
Monsieur Artur Jorge BRAS, (en visioconférence)
Madame Marie-Line PICHERY, (en visioconférence)
Madame Véronique VEAU, (en visioconférence)

Etaient représentés les Administrateurs avec pouvoir :

Monsieur Jean-Louis THIERIOT a donné son pouvoir à Denis JULLEMIER,
Monsieur Emmanuel MANGUY a donné son pouvoir à Bouchra FENZAR RIZKI,
Monsieur Xavier BARTOLI a donné son pouvoir à Philippe PELLUET,
Madame Béatrice BOCH a donné son pouvoir à Michel GONORD,

Etaient excusés les Administrateurs sans pouvoir :

Madame Sandrine SOSINSKI,
Monsieur Olivier DELMER,
Monsieur Thierry CERRI,

A titre consultatif, étaient présents :

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général
Madame Géraldine RAVASSARD, Directrice des Ressources Humaines et Juridiques (Points 1-2 à 1-3 et 3-1)
Madame Virginie CASSOTTI, Directrice Administrative et Financière (Points 1-2 et 1-3)
Monsieur Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise d’Ouvrage (Points 2-1 à 2-5)
Madame Aurore BRUN, Secrétaire de séance

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

Membres en exercice à voix délibérative	23 + Représentant du CSE
Présents	16
Représentés	4
Excusés non représentés	3

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

ORDRE DU JOUR :

LES DÉCISIONS :

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DE LA SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 15 AVRIL 2025	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°52-2025

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 15 avril 2025 ;

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 15 avril 2025 ;

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

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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-2	Direction Générale	FUSION DE L'OPH HABITAT 77 AVEC LA SEM HABITAT 77	<i>Adopté à la majorité des voix : (18 POUR, 2 ABSTENTIONS : MADAME CHATEAU, MONSIEUR DELATTRE)</i>

Extrait de la délibération n°53-2025

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L.411-2-1 ; L 421- 10 ; R 421- 16 ; L. 481-1 et L. 236-17 du Code de commerce ;

VU la délibération n°119-2021 du 13 décembre 2021 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé le lancement d'une étude sur les conditions et modalités selon lesquelles l'OPH pourrait fusionner avec une société d'économie mixte agréée pour la construction et la gestion de logements sociaux en application de l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), qui serait constituée à cet effet par le Département et un ou des partenaires susceptibles d'accompagner cette fusion par des apports en fonds propres ;

VU la délibération n°CD-2022/02/04-4/01 du 4 février 2022 par laquelle le Département de Seine-et-Marne avait décidé à l'unanimité « de demander à Habitat 77 le lancement d'une réflexion concernant l'opportunité de transformer Habitat 77 en SEM immobilière et de soutenir ce projet ;

CONSIDERANT que le Département de Seine et Marne est la collectivité de rattachement de l'Office Public de l'Habitat (OPH) HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que pour mémoire, logeant près de 46.000 seine-et-marnais, HABITAT 77 gère, au 31 décembre 2023, 18.099 logements locatifs sociaux sur 102 communes du Département ;

CONSIDERANT qu'en plus de la gestion de logements locatifs sociaux, l'Office gère également la gestion de 232 locaux commerciaux et professionnels ;

CONSIDERANT que l'OPH avait souhaité étudier les moyens lui permettant d'améliorer ses capacités d'intervention, notamment en renforçant ses fonds propres ;

CONSIDERANT qu'à l'issue de ces premières études, HABITAT 77 avait confirmé son choix d'orienter les travaux vers la création d'une SEM qui absorberait l'OPH HABITAT 77 par voie de fusion, au regard notamment des avantages que présente une telle forme sociale : outil par nature contrôlé par les collectivités territoriales actionnaires, il permet en effet d'associer à son capital des partenaires privés tout en conservant une gouvernance publique ;

CONSIDERANT que c'est dans ce contexte que l'OPH HABITAT 77 avait lancé un appel à manifestation d'intérêt afin de rechercher un actionnaire susceptible de pouvoir apporter à la SEM à constituer des fonds propres en capital de façon significative lui permettant de poursuivre le Plan à Moyen Terme de l'OPH qu'elle devrait absorber par voie de fusion, ainsi que l'autorise désormais l'article L.411-2-1 du CCH.

CONSIDERANT que le groupe CDC HABITAT, par sa filiale ADESTIA, avait présenté une proposition qui a été acceptée par le Conseil Départemental du 28 septembre 2023 ;

CONSIDERANT que l'opération de fusion-absorption devait initialement être réalisée en 2024 mais a été reportée pour des raisons techniques et opérationnelles ;

CONSIDERANT que c'est dans ce contexte que les opérations se poursuivent en 2025 et que le Conseil d'Administration doit désormais délibérer sur le projet de fusion et approuver le projet de traité de fusion élaboré entre l'OPH HABITAT 77 et la SEM agréée logement social HABITAT 77,

CONSIDERANT que ce traité prévoyant que la SEM HABITAT 77 se verrait, à la date de réalisation de la fusion, transférer l'intégralité du patrimoine et des obligations de l'OPH, auquel elle succéderait, reprenant ainsi la totalité de ses engagements et missions de service public et d'intérêt général au jour de la date d'effet de la fusion ;

CONSIDERANT que par ailleurs, le CSE de l'OPH a été informé-consulté et a donné un avis favorable à l'unanimité en date du 3 juin dernier ;

CONSIDERANT qu'il est précisé qu'immédiatement après la fusion et après réalisation d'une opération de réduction du capital par voie d'annulation d'actions du département, nécessaire pour reconstituer les subventions d'investissement précédemment inscrites au passif de l'OPH, ADESTIA souscrirait à de nouvelles actions émises par la SEM HABITAT 77, au titre d'une première augmentation de capital, pour 36 millions d'euros, après signature du pacte d'actionnaires, ADESTIA s'étant engagée dans le Pacte d'actionnaires à souscrire à une seconde augmentation de capital d'un montant de 4 millions d'euros qui serait réalisée la cinquième année du pacte ;

CONSIDERANT qu'en tant que collectivité de rattachement de l'OPH et actionnaire public de la SEM HABITAT 77, le Conseil Départemental de Seine-et-Marne doit également délibérer sur le projet de fusion et le projet de traité ;

VU le projet de traité annexé à la présente délibération ;

Entendu le rapporteur,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
 A LA MAJORITE DES VOIX
 (18 POUR, 2 ABSTENTIONS : MADAME CHATEAU, MONSIEUR DELATTRE)**

ARTICLE 1 : APPROUVE l'opération de fusion par voie d'absorption de l'OPH HABITAT 77 par la SEM HABITAT 77 en application de l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation autorisant l'absorption d'un office public de l'habitat par une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 dudit code ;

ARTICLE 2 : APPROUVE le projet de traité de fusion tel qu'annexé à la présente délibération ;

ARTICLE 3 : AUTORISE en conséquence le Directeur Général Paul GIBERT à signer le traité de fusion ;

ARTICLE 4 : AUTORISE le Directeur Général Paul GIBERT à signer la déclaration de régularité et de conformité prévue par les dispositions de l'article L. 236-17 du Code de commerce ;

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
1-3	Direction des Affaires Juridiques - Service des Ressources Humaines	APPROBATION DE LA CONVENTION DE GESTION DU PERSONNEL DETACHE PAR LE DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE AUPRES D'HABITAT 77	<i>Adopté à la majorité des voix : (18 POUR, 2 ABSTENTIONS : MADAME CHATEAU, MONSIEUR DELATTRE)</i>

Extrait de la délibération n°54-2025

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L.411-2-1 ; L 421- 10 ; R 421- 16 ; L. 481-1 et L. 236-17 du Code de commerce ;

CONSIDERANT que le projet de transformation d'Habitat 77 d'un OPH en SEM a été présenté aux représentants du personnel de l'OPH à l'occasion du Comité Social et Economique (CSE) du 29 avril 2025 ;

CONSIDERANT que le Comité Social et Economique (CSE) a rendu un avis favorable à l'unanimité s'agissant de ce projet le 3 juin 2025 ;

CONSIDERANT qu'à cette occasion a été rappelée la particularité de l'OPH HABITAT 77 d'être composé de collaborateurs soit salariés de droit privé, soit fonctionnaires titulaires ou contractuels de droit public ;

CONSIDERANT que la transformation de l'OPH en SEM a un impact pour le personnel, différent selon leur statut :

- les salariés de droit privé sont d'office transférés dans la nouvelle structure lors de la fusion. Ils conserveront leur activité, leur ancienneté et leur rémunération au sein de la SEM ;
- les contractuels à durée indéterminée de droit public se voient proposer un contrat de droit privé avec reprise de l'ancienneté acquise au titre de contractuel de droit public au sein d'HABITAT 77 ;
- les fonctionnaires territoriaux titulaires (environ 90 agents) sont invités à muter au Département puis à être détachés vers la SEM, organisme privé, avec laquelle leur sera proposé un contrat de droit privé.

CONSIDERANT de ce fait que le Département a créé des emplois correspondant au grade des fonctionnaires en poste, ainsi qu'à celui des fonctionnaires détachés ou en disponibilité afin qu'ils puissent continuer de bénéficier de ces positions ;

CONSIDERANT que les fonctionnaires pourront s'ils le souhaitent, bénéficier d'un transfert au Département suivi pour les agents en poste actuellement d'un détachement d'une durée de cinq ans, renouvelable indéfiniment auprès de la SEM ;

CONSIDERANT que les agents qui ne seront pas aptes à une prise de poste au sein de la SEM au 1er septembre 2025 (disponibilités pour raison de santé, congés de maladie ordinaire continu de 3 mois, congés de longue maladie, congés de longue durée, accidents de service) ne pourront décider d'être détachés au sein de la SEM et seront donc rattachés au Département ;

CONSIDERANT qu'afin de définir les modalités de fonctionnement et les participations financières établies entre HABITAT 77 et le Département de Seine-et-Marne dans la gestion de carrière des agents fonctionnaires d'HABITAT 77, qu'ils soient détachés auprès d'Habitat 77 ou qu'ils restent au Département, une convention pluriannuelle d'objectifs et de moyens a été rédigée ;

CONSIDERANT que ce projet a conduit à de nombreuses concertations et réunions d'informations entre les représentants du personnel, les collaborateurs d'HABITAT 77, la direction et le Département ;

CONSIDERANT qu'il est proposé au Conseil d'Administration d'approuver la convention de gestion du personnel détaché auprès du Département de Seine-et-Marne ;

VU la convention pluriannuelle d'objectifs et de moyens entre le département et la SEM Habitat 77 annexée à la présente délibération ;

Entendu le rapporteur,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
A LA MAJORITE DES VOIX
(18 POUR, 2 ABSTENTIONS : MADAME CHATEAU, MONSIEUR DELATTRE)**

ARTICLE 1 : APPROUVE la convention de gestion du personnel détaché auprès du Département de Seine-et-Marne ;

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 « Télérécours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
2-1	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS AINSI QU'UNE DEMOLITION - RECONSTRUCTION D'UN LOGEMENT ET D'UNE SURFACE COMMERCIALE AU VAUDOUE - MODIFICATION DE LA DELIBERATION N°64-2022	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°55-2025

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°64-2022 du 19 septembre 2022 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a approuvé l'acquisition d'un terrain situé sur la commune du Vaudoué, en vue de la réalisation d'une opération comprenant :

- La construction de 4 logements individuels en accession sociale,
- La réhabilitation d'une bâtisse existante, la maison Hameau, pour y accueillir un commerce en rez-de-chaussée et un logement LLI à l'étage.

CONSIDERANT que ce projet s'inscrit dans une volonté partagée avec la municipalité de revitaliser le centre-bourg, en apportant à la fois une offre résidentielle accessible, un soutien à l'activité économique locale, et en valorisant le patrimoine existant (site ABF, cave médiévale conservée) ;

CONSIDERANT que la présente délibération modificative apparaît nécessaire afin d'acter les choix définitifs parmi les options envisagées dans le rapport initial, et de sécuriser ainsi le lancement des travaux à ce stade du projet (PRO/DCE) ;

CONSIDERANT que la présentation de l'opération s'établit comme suit :

Adresse : 30 rue des Templiers, Le Vaudoué
 Parcelle cadastrale : AB 676
 Superficie : 1 716 m²

CONSIDERANT qu'initialement envisagée en réhabilitation, l'opération a évolué à la suite de la dégradation avancée constatée sur la bâtisse existante ;

CONSIDERANT qu'en accord avec la mairie, il a été décidé de procéder à sa démolition complète, suivie d'une reconstruction quasi à l'identique, incluant une extension à l'arrière pour agrandir à la fois la surface commerciale et le logement situé à l'étage ;

CONSIDERANT que le rez-de-chaussée accueillera un local commercial qui pourra être modulé en fonction de sa destination finale ;

CONSIDERANT qu'à ce stade de réflexion, la destination tend vers une boulangerie ou des locaux médicaux, en réponse aux besoins exprimés par la commune et afin de renforcer les services de proximité ;

CONSIDERANT que l'étage sera aménagé en logement locatif de type T5, initialement prévu en LLI, mais finalement requalifié en logement PLUS, en accord avec la DDT, compte tenu du classement en zone détendue ;

CONSIDERANT que le projet de construction des 4 pavillons individuels de type longère reste inchangé. Il prévoit 4 logements de type T5 d'environ 100 m² chacun ;

CONSIDERANT qu'il est désormais arrêté que ces logements seront commercialisés en accession sociale et mis en vente par l'agence immobilière locale ;

CONSIDERANT que le foncier a été acquis en décembre 2024 pour un montant de 150 000 €, conformément à la promesse de vente signée avec la commune ;

CONSIDERANT que lors de la délibération initiale, la réhabilitation de la bâtisse avait alors été budgétée à 300 000 € HT ;

CONSIDERANT qu'à la suite du remaniement du projet en démolition puis reconstruction de la bâtisse, le coût a été revu à la hausse pour un montant de 631 262 € HT ;

CONSIDERANT que cette augmentation s'explique également par l'instabilité structurelle de la cave médiévale conservée ;

CONSIDERANT que lors de la délibération initiale, le prix de revient pour l'accession sociale était estimé à 1 253 650 € HT et le prix de vente moyen prévu était de 323 829 € HT ;

CONSIDERANT qu'à ce jour, le prix de revient est estimé à 1 245 724 € HT, soit quasiment inchangé ;

CONSIDERANT qu'afin d'être en corrélation avec les revenus des futurs acquéreurs éligibles à l'accession sociale, le prix de vente moyen a été revu à la baisse pour un prix moyen de 255 625 € HT ;

CONSIDERANT que le prix de revient de l'opération globale est de 1 879 772 € HT ;

CONSIDERANT que le calendrier prévisionnel s'établit comme suit :

- Début des travaux : **Octobre 2025**
- Livraison : **4^{ème} trimestre 2026**

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le démarrage du programme de construction de 4 logements en accession sociale ainsi que la démolition - reconstruction d'un logement en PLUS et d'une surface commerciale ;

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

ARTICLE 3 : AUTORISE le Directeur général ou toute autre personne ayant délégation de signature à

lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers afférant à cette opération de construction ;

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
2-2	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	RAPPORT MODIFICATIF A LA DELIBERATION N° 87-2021 RÉHABILITATION ÉNERGETIQUE DE 111 LOGEMENTS ET TRANSFORMATION DE DEUX LOCAUX COMMERCIAUX EN DEUX LOGEMENTS DE TYPE T1 BIS AU 1 & 11 RUE JEAN COCTEAU À CHAMPAGNE-SUR-SEINE (PROGRAMME 307)	<i>Adopté à la majorité des voix : (18 POUR, NE PREND PAS PART AU VOTE : MADAME AUFILS MONSIEUR GONORD)</i>

Extrait de la délibération n°56-2025

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° 87-2021 par laquelle le Conseil d'Administration du 11 octobre 2021 a autorisé le programme de réhabilitation énergétique de la Résidence Cocteau-Poulenc à Champagne-sur-Seine, pour un montant de 3 552 000 € TTC ;

CONSIDERANT que ce programme se compose de 111 logements dont 1 T1, 68 T3, 33 T4 et 9 T5 répartis sur 3 bâtiments ainsi que 23 garages fermés, 40 boxes indépendants et 3 locaux polyvalents, livrés en 1964 ;

CONSIDERANT que cette résidence est située à proximité du Centre-Ville et des écoles ;

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

CONSIDERANT qu'elle donnera à cet ensemble immobilier une nouvelle identité visuelle et fonctionnelle parfaitement intégrée à son environnement et à l'image du quartier pour le rendre plus attractif, en redonnant de la valeur aux immeubles et en inversant la spirale de la dépréciation ;

CONSIDERANT que suite aux états des lieux sur site, il a été constaté que deux locaux commerciaux étaient vacants et hors exploitation depuis 2018 pour le local situé au 1 rue Jean Cocteau et 2019 pour le local situé au 11 rue Jean Cocteau ;

CONSIDERANT qu'il a été convenu de transformer ces locaux commerciaux en deux logements conventionnés de type T1 Bis ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 met l'accent sur l'opération de réhabilitation 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 sur les actions concrètes engagées par HABITAT 77 auprès des locataires, de la collectivité locale et des investisseurs.

CONSIDERANT que les travaux de réhabilitation porteront sur :

- La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur pour atteindre la meilleure note de performance thermique ;
- L'isolation des combles ;
- Le remplacement éventuel des appareillages, de la ventilation mécanique contrôlée, y compris leurs réseaux, en vue d'atteindre l'étiquette thermique retenue ;
- La mise aux normes des installations électriques des parties communes (caves, sous-stations, porches) ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures y compris les occultations ;
- La réfection de 40 boxes ;
- La création de deux logements de type T1 Bis d'une surface chacun de 36,10 m² en lieu et place des deux locaux commerciaux en RDC des bâtiments situés au 1 et 11 rue Jean Cocteau.

CONSIDERANT que la présente réhabilitation, ainsi que la transformation de deux locaux commerciaux en deux logements de type T1 Bis, financés par le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), ont été réévaluées en tenant compte de l'inflation ;

CONSIDERANT que le montant global de l'opération s'élève à **4 377 880 € TTC** ;

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

CONSIDERANT que le calendrier prévisionnel s'établit comme suit :

- Début des études : 1^{er} semestre 2024
- Ordre de service démarrage des travaux : 4^{ème} trimestre 2025
- Livraison prévisionnelle : 3^{ème} trimestre 2027

Entendu le rapporteur,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
A LA MAJORITE DES VOIX
(18 POUR, MME AUFILS ET M. GONORD NE PRENNENT PAS PART AU VOTE)**

ARTICLE 1 : APPROUVE la réhabilitation énergétique des 111 logements et la transformation de deux locaux commerciaux en logements de type 1Bis ;

ARTICLE 2 : VALIDE le plan de financement actualisé de l'opération ;

ARTICLE 3 : AUTORISE son Directeur général ou toute personne ayant délégation à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers (y compris les demandes de financement auprès de la Banque des Territoires) afférents à cette opération de réhabilitation ;

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.

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-3	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	AUTORISATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 67 LOGEMENTS SITUES 13-15 RUE SAINT NICOLAS A GUIGNES	<i>Adopté à la majorité des voix : (17 POUR, 3 ABSTENTIONS : MADAME CHATEAU MONSIEUR DELATTRE MONSIEUR HOUY)</i>

Extrait de la délibération n°57-2025

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

CONSIDERANT que Guignes, en Seine-et-Marne (77), est une ville d'environ 4 434 habitants ;

CONSIDERANT que depuis le 1er janvier 2017 la commune est rattachée à la Communauté de Commune Brie des Rivières et Châteaux ;

CONSIDERANT qu'elle se trouve à environ 15 km de Melun et à seulement 4 km de la gare SNCF de Verneuil-l'Étang, desservie par la ligne P du Transilien, permettant de rejoindre Paris Gare de l'Est en seulement 35 minutes ;

CONSIDERANT que la ville offre des équipements scolaires avec une école primaire située dans la future résidence ;

CONSIDERANT que le centre-ville, accessible à 200 mètres, propose des commerces et services de proximité ;

CONSIDERANT que le projet proposé par le promoteur DM IMMO est situé au 13-15 rue Saint Nicolas, sur la commune de Guignes ;

CONSIDERANT que le terrain d'une surface de 7471 m² est constitué de deux parcelles cadastrées AC N° 217 et N° 39 ;

CONSIDERANT que ce projet consiste en la construction de 6 bâtiments de 67 logements répartis comme suit :

- 60 logements sociaux (21 PLAI / 39 PLUS),
- 6 logements/foyers (6 PLAI adapté) avec son local commun prévu pour les personnes en situation de handicap,
- 1 logement partagé composé de 9 chambres (1 PLUS MAJ) avec son local prévu pour les personnes seniors.

CONSIDERANT que les logements Co living auront une entrée distincte des logements sociaux ;

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

Typologie :	Logement Locatif Social (Art.55 Loi SRU)					
	PLAI	PLAI adapté	PLUS	PLUS maj	PLS	TOTAL
Studio	0	0	0	0	0	0
T 1	0	6	2	0	0	8
T 1 bis	0	0	0	0	0	0
T 2	4	0	10	0	0	14
T 3	9	0	21	0	0	30
T 4	4	0	4	0	0	8
T 5	3	0	3	0	0	6
T 6	0	0	0	0	0	0
T 7	0	0	0	1	0	1
Total	20	6	40	1	0	67
en %	29,85%	8,96%	59,70%	1,49%	0,00%	100,00%

CONSIDERANT que les bâtiments construits s'élèveront pour 5 des 6 bâtiments en R+1 et pour 1 bâtiment en R+1+ Combles et offriront 1 place de stationnement pour les logements sociaux et 12 places réservées au Co living soit un total de 73 places aériennes ;

CONSIDERANT que le projet répondra également aux normes RE 2020 garantissant des constructions économes en énergie et respectueuses de l'environnement ;

CONSIDERANT que l'opération négociée au titre de la présente délibération vise les caractéristiques suivantes :

- Le prix de revient prévisionnel global de l'opération est de 12 428 055,04 € HT, soit 13 520 999,00 € TTC (TVA LASM 10%) pour une surface habitable prévisionnelle de 4339.13 m² ;
- Loyers applicables (valeur 2025, Zone 2, par m² SU).

CONSIDERANT que le plan de financement prévisionnel de l'opération s'établit comme suit :

- Subventions Etat	633 700 €
- Prêts CDC Travaux et Foncier	9 212 837 €
- Prêts Action Logement	450 000 €
- Fonds propres (15%)	1 470 000 €
- PLAI :	6,43 €
- PLUS :	7,07 €
- Stationnements extérieurs :	15,00 €

CONSIDERANT que l'opération est équilibrée (voir plan de financement en annexe) ;

CONSIDERANT que le calendrier prévisionnel s'établit comme suit :

- Obtention du Permis de Construire : Août 2024,
- Signature d'un contrat de réservation : 3^{ème} trimestre 2025,
- Signature de l'acte de vente : 4^{ème} trimestre 2025,
- Livraison prévisionnelle : 4^{ème} trimestre 2027.

Entendu le rapporteur,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
A LA MAJORITE DES VOIX
(17 POUR, 3 ABSTENTIONS : MME CHATEAU, M. DELATTRE ET M. HOUY)**

ARTICLE 1 : ACCEPTE l'acquisition en VEFA de cette opération pour un prix de 2 720 € HT / mètre carré de surface habitable (surfaces stationnement et annexes comprises) ;

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 : AUTORISE le Directeur général ou toute autre personne ayant délégation de signature à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers afférant à cette opération de construction ;

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
2-4	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	TRAVAUX DE REHABILITATION PORTANT SUR 17 PAVILLONS SITUES ZAC DES ROCHES - RUE MARIE CLAUDE VAILLANT COUTURIER A NANGIS	<i>Adopté à la majorité des voix : (19 POUR, 1 ABSTENTION : MONSIEUR HOUY)</i>

Extrait de la délibération n°58-2025

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

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 est propriétaire d'une résidence, construite en 2010, à Nangis, composée de 17 pavillons, pour laquelle plusieurs locataires ont exprimé des plaintes récurrentes concernant une sensation d'inconfort liée à des températures insuffisantes à l'intérieur des logements ;

CONSIDERANT que la société MAESTRO a donc été missionnée afin de réaliser un audit thermique complet de l'ensemble des constructions, pour un montant de 1 800 € HT ;

CONSIDERANT que cet audit a mis en évidence des défaillances thermiques, pour la plupart consécutives à des malfaçons dans la mise en œuvre des travaux, qu'il convient de reprendre ;

CONSIDERANT qu'il a été envisagé de déclarer ces désordres au titre de la garantie décennale via l'assurance dommages-ouvrage ;

CONSIDERANT cependant que cette garantie étant désormais échue, cette démarche n'a pas pu aboutir ;

CONSIDERANT que suite de cet audit, il a été demandé à la société MAESTRO de réaliser une étude de conception, pour un montant de 19 500 € HT en vue de lancer les travaux de remise en état nécessaires et répondre aux attentes des occupants ;

CONSIDERANT que le montant prévisionnel des travaux est de 213 850 € HT répartis sur les 17 pavillons ;

CONSIDERANT que les travaux porteront sur :

- Le remplacement des portes d'entrées ;
- Le changement des tableaux de fenêtres ;
- L'isolation des combles ;
- La reprise du bardage manquant sur les façades des pavillons n° 28 et 30 ;
- La révision des systèmes de ventilation mécanique contrôlée (VMC).

CONSIDERANT que la présente réhabilitation a été estimée pour un montant global de **301 662 € TTC** ;

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

Entendu le rapporteur,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
A LA MAJORITE DES VOIX
(19 POUR, 1 ABSTENTION : M. HOUY)**

ARTICLE 1 : APPROUVE le programme de travaux de réhabilitation des 17 pavillons ;

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 (y compris les demandes de financement auprès de la Banque des Territoires) afférents à cette opération de réhabilitation ;

ARTICLE 3 : VALIDE le plan de financement de l'opération ;

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

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

www.telerecours.fr

2-5	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	MODIFICATION DE LA DELIBERATION N°046-2023 DU 26 JUIN 2023 RUE DE BEL AIR / COURS DE L'ARCHE GUEDON A TORCY - ABANDON DU PROJET DE CONSTRUCTION DE 52 LOGEMENTS - MISE EN VENTE DU TERRAIN - ACQUISITION EN VEFA D'UNE OPERATION DE 24 LOGEMENTS	<i>Adopté à l'unanimité</i>
-----	------------------------------------	---	-----------------------------

Extrait de la délibération n°59-2025

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° 90-2015 du 28 septembre 2015 par laquelle le Conseil d'Administration, formé en Bureau, a autorisé l'acquisition du terrain situé rue de Bel Air / Cours de l'Arche Guédon, appartenant au Département et la cession du bail emphytéotique de TMH au profit d'HABITAT 77, au prix de 555 547,88 € HT ;

VU la délibération n° 66-2021 du 13 juillet 2021 par laquelle le Conseil d'Administration, formé en Bureau, a autorisé l'acquisition du terrain et la cession du bail emphytéotique au prix de 690 000 €. Cette acquisition a été actée en mai 2022, en vue de réaliser soit :

- 38 logements en accession et 13 logements locatifs sociaux ;
- 51 logements en accession libre.

VU la délibération n° 66-2022 du 19 septembre 2022 par laquelle le Conseil d'Administration, formé en Bureau, a validé l'augmentation du nombre de logements de 51 à 52 logements et retenu l'option de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ;

VU la délibération n° 46-2023 du 26 juin 2023 par laquelle le Conseil d'Administration d'HABITAT 77, formé en Bureau, a autorisé la construction de 52 logements pour un prix de revient prévisionnel de 12 747 859 € HT, répartis comme suit :

- 39 logements en accession sociale ;
- 13 logements locatifs sociaux en PLS.

CONSIDERANT que le Département était propriétaire d'un terrain situé dans le quartier de l'Arche Guédon à Torcy, qu'il louait dans le cadre d'un bail emphytéotique à TROIS MOULINS HABITAT (TMH), qui y a construit, dans les années 1970, une résidence composée de 25 logements individuels ;

CONSIDERANT que TROIS MOULINS HABITAT (TMH) souhaitant céder ce patrimoine, la ville a sollicité HABITAT 77 pour en faire l'acquisition dans le but d'y réaliser une opération de construction d'environ 50 logements ;

CONSIDERANT qu'un permis de construire a été déposé le 10 avril 2020 et accordé le 4 août 2020 portant sur la démolition des 25 logements existants et la reconstruction de 51 logements ;

CONSIDERANT qu'un permis de construire modificatif a été déposé et accordé en 2022 afin d'entériner cette modification ;

CONSIDERANT que l'ordre de service (OS) pour la démolition a été signé le 7 septembre 2022. Le chantier a débuté fin novembre 2022 et s'est achevé à la mi-mai 2023 ;

CONSIDERANT que l'appel d'offres pour les travaux de construction a été lancé au 2^{ème} trimestre 2023, sur la base du coût prévisionnel de travaux estimé à **7 841 875 € HT** ;

CONSIDERANT que les offres reçues dans le cadre de cette consultation de travaux se sont avérées supérieures au coût prévisionnel entraînant un dépassement par rapport au budget initial ;

CONSIDERANT que ce surcoût a conduit à un déséquilibre économique du projet remettant en question sa viabilité. HABITAT 77 a alors engagé des démarches auprès de promoteurs tiers en vue d'examiner d'éventuelles alternatives ;

CONSIDERANT que le promoteur COGEDIM a manifesté son intérêt, dans sa proposition du 7 mai 2025, pour l'acquisition du terrain, en vue d'y réaliser un projet de construction d'ensemble, dont une partie représentant 24 logements, serait vendue en VEFA à HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que le terrain cédé par HABITAT 77 à COGEDIM permettrait également de réaliser la contrepartie foncière en logements prévue dans le cadre du projet NPNRU de Torcy, en remplacement de l'opération initialement abandonnée.

CONSIDERANT que cette contrepartie serait concrétisée par la VEFA de 18 logements à la foncière Action Logement ;

CONSIDERANT qu'à ce titre, COGEDIM pourra solliciter une prime accession auprès de l'ANRU ;

CONSIDERANT que la présente délibération est donc proposée afin de statuer sur :

- L'abandon du projet « Les Jardins de Bel Air » ;
- La mise en vente du foncier à un promoteur ;
- L'acquisition en VEFA d'une opération à ce même promoteur.

CONSIDERANT que le montant global des dépenses réalisées au titre du projet « Les Jardins de Bel Air » s'élève à **2 197 168,43 € HT**. Elles concernent les études de conception, depuis l'avant-projet (AVP) jusqu'à la phase dossier de consultation des entreprises (DCE), ainsi que les travaux de démolition et études afférentes engagées et payées entre novembre 2015 et mars 2025 ;

CONSIDERANT que celles-ci se décomposent de la manière suivante :

2015 :		
-	Maîtrise d'œuvre :	58 220,36 € HT
2016 :		
	Maîtrise d'œuvre :	32 748,95 € HT
	Etudes de sols :	17 061,61 € HT
	Géomètre :	2 843,60 € HT
2017 :		
	Maîtrise d'œuvre :	10 916,31 € HT
	Géomètre :	2 132,70 € HT
	Contrôle technique et CSPS :	565,88 € HT
2018 :		
	Maîtrise d'œuvre :	14 555,09 € HT
2019 :		
	Maîtrise d'œuvre :	109 314,78 € HT
	Etudes de sols :	5 459,72 € HT
2020 :		
-	Conduite d'opération externe :	37 138,86 € HT
-	Etudes de sols :	15 924,17 € HT
-	Certification CERQUAL :	3 983,60 € HT
-	Contrôle technique et CSPS :	3 440,76 € HT

- Frais d'huissier : 386,73 € HT

2021 :

- DDFIP Impôts : 196 107,00 € HT
 - Conduite d'opération externe : 25 013,42 € HT
 - Maîtrise d'œuvre : 24 416,09 € HT
 - Sécurisation du site : 24 303,32 € HT
 - Diagnostic amiante et plomb : 14 382,77 € HT
 - Gardiennage du site : 13 968,67 € HT
 - Certification CERQUAL : 10 357,36 € HT
 - Etudes de sols : 9 895,73 € HT
 - Travaux de VRD : 1 868,44 € HT
 - AMO géotechnique : 1 706,16 € HT

2022 :

- Acquisition du foncier et cession de bail : 698 950,00 € HT
 - DDFIP Impôts : 178 674,00 € HT
 - Gardiennage du site : 110 504,37 € HT
 - Maîtrise d'œuvre : 59 664,00 € HT
 - Concessionnaire GRDF : 40 577,53 € HT
 - Conduite d'opération externe : 18 576,72 € HT
 - Sécurisation du site : 6 824,64 € HT
 - Contrôle technique et CSPS : 3 039,72 € HT
 - Frais d'huissier : 272,99 € HT

2023 :

- Travaux de démolition : 221 148,11 € HT
 - Maîtrise d'œuvre : 108 244,92 € HT
 - Conduite d'opération externe : 22 260,09 € HT
 - OPC : 18 094,81 € HT
 - Diagnostic amiante et plomb : 4 058,01 € HT
 - Etude de marché : 3 412,32 € HT
 - Contrôle technique et CSPS : 2 364,70 € HT
 - Frais d'huissier : 170,62 € HT

2024 :

- Conduite d'opération externe : 40 063,60 € HT
 - Travaux de démolition : 11 668,95 € HT

2025 :

- Travaux de démolition : 11 886,26 € HT

Soit un total complet de **2 197 168,43 € HT** se décomposant comme suit :

- 698 950,00 € HT au titre de l'acquisition du foncier auprès du Département de la cession du bail de TROIS MOULINS HABITAT (TMH) ;
- 446 505,92 € HT au titre de la démolition ;
- 1 051 712,51 € HT au titre du projet de construction.

CONSIDERANT qu'il a été proposé au promoteur COGEDIM de procéder à la vente à leur profit de l'intégralité du terrain cadastré BI 338 et BI 339, d'une surface de 7 868 m² ;

CONSIDERANT que le prix de vente de ce terrain est négocié à **2 430 000 € HT** et est décomposé comme suit :

- Valorisation de la valeur foncière à hauteur de **1 900 000 € HT**, soit 241,48 €/m² ;
- Prise en charge d'environ 15% des études engagées sur le projet « Les Jardins de Bel Air » et de la totalité des dépenses affectées à la démolition pour un montant total de **530 000 € HT**.

CONSIDERANT que le prix de vente permet de couvrir la totalité des dépenses (2 197 168,43 € HT) engagées sur l'opération « Les Jardins de Bel Air » entre 2015 et 2025. Le solde restant en faveur d'HABITAT 77 d'un montant de **232 831,57 € HT** pourra être réinjecté dans le financement de l'opération de construction en VEFA ;

CONSIDERANT que le promoteur COGEDIM prévoit sur le terrain situé rue de Bel Air / Cours de l'Arche Guédon, la réalisation d'un projet d'ensemble de **75 logements**, comprenant :

- 33 logements en accession libre ;
- 18 logements vendus à la Foncière Logement dans le cadre de la contrepartie foncière en logements prévue dans le projet NPNRU de Torcy ;
- 24 logements locatifs sociaux proposés à la vente à HABITAT 77.

CONSIDERANT que l'opération se décline en deux bâtiments en partie en R+1 et R+2 pour une surface habitable totale, à ce stade du projet, de **1 601,94 m²**. Des terrasses et balcons sont intégrés pour tous les logements ce qui porte la surface utile à 1 683,33 m² environ ;

CONSIDERANT que le niveau de performance énergétique attendu est celui de la Réglementation Environnementale 2020, seuil 2025 et le projet sera certifié NF Habitat HQE ;

CONSIDERANT que le stationnement sera réalisé en surface avec 24 places ;

CONSIDERANT que 5% des logements seront équipés pour les personnes à mobilité réduite ;

CONSIDERANT que l'opération prévoit 10 logements PLUS, répartis comme suit :

- 4 logements T2 ;
- 10 logements T3 ;
- 10 logements T4.

CONSIDERANT que le prix d'acquisition de la VEFA est de 2 850 € HT/m² SHAB soit un prix de vente de 4 565 529 € HT ;

CONSIDERANT le prix de revient prévisionnel global de l'opération est de **5 016 314,19 € HT** soit 6 016 497,06 € TTC en comprenant la conduite d'opération et les frais d'acquisition ;

CONSIDERANT que les loyers applicables (valeur Janvier 2025, Zone A, par m²_{SU}) sont :

- PLUS : 8,23 €
- Stationnements extérieurs : 20,00 €
- Jardins : entre 5,00 € à 20,00 € suivant la surface

CONSIDERANT que le plan de financement prévisionnel de l'opération s'établit comme suit :

Solde en faveur d'HABITAT 77 suite à la vente du foncier	232 832 €
Prêts CDC Travaux et Foncier	4 794 769 €
Fonds propres (5%)	264 611 €

CONSIDERANT que compte tenu des paramètres présentés, l'opération globale est équilibrée ;

CONSIDERANT que le calendrier prévisionnel s'établit comme suit :

- Signature d'un contrat de réservation : 2^{ème} trimestre 2025
- Signature de la VEFA : 2^{ème} trimestre 2026
- Délai de travaux : 24 mois
- Livraison prévisionnelle : 2^{ème} trimestre 2028

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : ABANDONNE le projet de construction de 52 logements situé rue de Bel Air / Cours de l'Arche Guédon à Torcy ;

ARTICLE 2 : AUTORISE la mise en vente des dites parcelles au promoteur COGEDIM au prix de 2 430 000 € HT, selon les conditions exposées ci-dessus ;

ARTICLE 3 : APPROUVE le programme, le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération de VEFA dans la limite de 10% du prix de revient ;

ARTICLE 4 : AUTORISE le Directeur général ou toute autre personne ayant délégation de signature à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers afférant à cette opération globale, comprenant la cession du foncier ainsi que l'acquisition en VEFA ;

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

3-1	Direction des Affaires Juridiques – Service Contentieux	ADMISSION EN NON-VALEUR	<i>Adopté à l'unanimité</i>
-----	---	--------------------------------	-----------------------------

Extrait de la délibération n°60-2025

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement 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 **362 782,19 €** relatifs à diverses créances ;

CONSIDERANT l'irrécouvrabilité 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 2025, 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 2025 représente **362 782,19 €** euros concernant 103 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 **362 782,19 €** financé par la provision constituée au 31 décembre 2024 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

1-	Toutes les Directions	PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024	<i>Pas de vote</i>
----	-----------------------	--	--------------------

Extrait de la délibération n°61-2025

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

CONSIDERANT qu'en application des dispositions du code de la Construction et de l'Habitation, l'Office est tenu de présenter chaque année un rapport sur l'activité de ses services.

CONSIDERANT que ce document a été remis sur table ou transmis par mail le jour du Conseil d'Administration du 23 juin 2025 ;

CONSIDERANT que le rapport d'activité ne donne pas lieu à un vote ;

Entendu le rapporteur,

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

ARTICLE 1 : A PRIS CONNAISSANCE ce jour du rapport d'activité 2024 ;

La séance est levée à 15 heures 40.

Le Président,
Denis JULLEMIER