



Melun, le 15 décembre 2025.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 15 décembre 2025.

Le 15 décembre 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 Bouchra FENZAR-RIZKI,
Madame Béatrice BOCH (en visioconférence),
Madame Chérifa BAALI CHERIF,
Madame Dominique LEBEGUE-AUFILS,
Monsieur Pierre HOUY,
Madame Chantal ALLOYAU,
Monsieur Philippe PLAISANCE (en visioconférence),
Monsieur Jean MEPANDY,
Monsieur Philippe PELLUET,
Monsieur Jacques MOREL,
Madame Sylvie CHATEAU,
Monsieur Roland DELATTRE,

Etaient représentés les Administrateurs avec pouvoir :

Monsieur Thierry CERRI a donné son pouvoir à Madame Bouchra FENZAR-RIZKI,
Madame Véronique VEAU a donné son pouvoir à Monsieur Denis JULLEMIER,
Monsieur Michel GONORD, a donné son pouvoir à Monsieur Denis JULLEMIER,

Etaient excusés les Administrateurs sans pouvoir :

Madame Marie-Line PICHERY
Monsieur Jean-Louis THIERIOT,
Monsieur Olivier DELMER,
Monsieur Xavier BARTOLI,
Monsieur Artur Jorge BRAS,
Madame Sandrine SOSINSKI,
Monsieur Emmanuel MANGUY,

A titre consultatif, étaient présents :

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général ;
 Monsieur Maxime BEZAULT, Directeur Adjoint en charge des Affaires Juridiques ;
 Madame Virginie CASSOTTI, Directrice Administrative et Financière ;
 Monsieur Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage,
 Monsieur Johnny PALMA, Chargé d'Etudes et de Missions,
 Madame Mylène QUILLES LAIGLE, Secrétaire de séance ;

Présent le représentant du Comité Social et économique :

Monsieur Alex RAHLI

Membres en exercice à voix délibérative	23 + Représentant du CSE
Présents	13
Représentés	3
Excusés non représentés	7

Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **14 heures. 15**

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 27 OCTOBRE 2025	<i>Adopté à l'unanimité</i>

Extrait de la délibération n°103-2025

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 27 octobre 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 27 octobre 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.

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
1-2	Direction Générale	CONSTATATION DE LA DÉSAFFECTATION ET DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC DES PARCELLES AK 563,564,566,568, SITUÉES AU SEIN DE LA COMMUNE DE BRAY-SUR-SEINE	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°104-2025

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L411 et suivants, L 421- 10 et R 421- 16 ;

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (ci-après CG3P), notamment en ses articles L2111-1 et L2141-1 ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 est propriétaire de plusieurs parcelles situées Cité Danton, rue Danton, à Bray-sur-Seine (77480), parmi lesquelles figurent :

- le lot A de la parcelle AK 568, d'une surface de 10 364 m² ;
- le lot C de la parcelle AK 563, d'une surface de 312 m² ;
- le lot D de la parcelle AK 566, d'une surface de 7 224 m² ;
- le lot F de la parcelle AK 564, d'une surface de 342 m².

CONSIDERANT que ces lots forment un ensemble immobilier comprenant des bâtiments, des parkings, des espaces verts et des éléments de voirie (trottoirs et cheminements) ;

CONSIDERANT que ces parcelles appartiennent à HABITAT 77 qui, en qualité d'Office public de l'habitat, est un établissement public soumis au Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) ;

CONSIDERANT qu'elles étaient auparavant ouvertes au public et affectées à l'usage de tous (voiries, trottoirs, espaces verts, cheminements piétons, accessoires de la voirie, etc.) ;

CONSIDERANT que deux des critères de l'article L.2111-1 du CG3P étaient donc réunis, de sorte que ces parcelles ont intégré le domaine public d'HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que dans le cadre de la fusion prévue avec la SEM HABITAT 77, le patrimoine d'HABITAT 77 doit faire l'objet d'un transfert universel au profit de cette société privée ;

CONSIDERANT que les biens relevant du domaine public sont inaliénables et imprescriptible et ne peuvent, en conséquence, être cédées à des personnes privées ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 doit donc faire sortir l'ensemble des biens qui relèvent du domaine public, soit en les cédant à d'autres personnes publiques (ce qui n'est pas envisageable en l'espèce), soit en les désaffectant de leur usage puis en les déclassant, conformément à l'article L.2141-1 du CG3P ;

CONSIDERANT que dans le cas présent, il convient donc de sortir cet ensemble immobilier du domaine public en respectant la procédure imposée par le CG3P, à savoir :

- Constaté la désaffectation matérielle préalable de ces biens,
- Prononcer le déclassement du bien.

CONSIDERANT que les biens affectés à l'usage du public ont été désaffectés de cet usage : un grillage, deux portillons et deux barrières ont été posés autour des parcelles afin de matérialiser leur caractère privatif et d'en réserver l'accès à nos seuls locataires et/ou personnels, comme indiqué sur les photos jointes au rapport ;

CONSIDERANT qu'à ce jour, ils ne sont donc plus affectés à l'usage du public ;

CONSIDERANT qu'après avoir constaté cette désaffectation, il reste ensuite nécessaire de prononcer leur déclassement ;

CONSIDERANT que les biens ainsi désaffectés et déclassés appartiendront alors au domaine privé d'HABITAT 77 et pourront être transmis à la SEM à l'occasion de la fusion-absorption ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : CONSTATE la désaffectation de l'usage direct du public des emprises foncières suivantes, situées à Bray-sur-Seine (77480), Cité Danton, rue Danton :

- lot A de la parcelle AK 568 (d'une surface de 10 364 m²) ;
- lot C de la parcelle AK 563 (d'une surface de 312 m²) ;
- lot D de la parcelle AK 566 (d'une surface de 7 224 m²) ;
- lot F de la parcelle AK 564 (d'une surface de 342 m²).

ARTICLE 2 : PRONONCE leur déclassement du domaine public d'HABITAT 77, en vue de leur incorporation au domaine privé de de l'office ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-1	Direction Administrative et Financière	OBJET : REMBOURSEMENT ANTICIPÉ D'UN PRÊT CRÉDIT FONCIER	Adopté à l'unanimité)

Extrait de la délibération n°105-2025

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 a repris auprès du Crédit Foncier un emprunt contracté initialement par l'ex-OPIEVOY lors du rachat de son patrimoine ;

CONSIDERANT que ce prêt, référencé n° 698387A, est à taux variable, indexé sur l'EURIBOR 3 mois et assorti d'une marge de 1,65 % ;

CONSIDERANT qu'il s'agit du seul prêt encore en cours auprès de cet établissement ;

CONSIDERANT que dans le cadre du passage en SEM, le Crédit Foncier applique des frais de transfert de 2 000 € pour la modification de l'emprunteur et indique que ce type d'opération n'entre pas dans sa politique interne ;

CONSIDERANT qu'une négociation a été engagée afin de réduire les frais associés à un remboursement anticipé ;

CONSIDERANT qu'à ces frais s'ajouteraient les coûts de gestion et de suivi liés au maintien d'un prêt unique dans le portefeuille de l'établissement bancaire ;

CONSIDERANT que le montant du capital restant dû est faible, tandis que la trésorerie d'HABITAT 77 permet aisément d'envisager un remboursement anticipé ;

CONSIDERANT que dans ces conditions les frais de transfert, non négociables, se révèlent disproportionnés au regard de l'encours ;

CONSIDERANT que le remboursement anticipé se révèle désormais nettement moins coûteux que le transfert du prêt et présente l'intérêt de supprimer tout frais de gestion et de suivi futurs ;

CONSIDERANT que les conditions du remboursement anticipé sont les suivantes :

N° de contrat	Type de prêt	Encours au 31/12/2025	Prochaine échéance	Durée Résiduelle	Maturité	Taux (%)	Indemnité 3%	Frais de gestion
698387A	Remplacement composants	55 010,59 €	17/03/2026	13 ans	17/12/2038	3,61	1 650,32 €	300 €

CONSIDERANT qu'au total, le remboursement anticipé du contrat de prêt inclura à la date de remboursement anticipé :

- le capital remboursé par anticipation,
- l'indemnité de remboursement anticipé,
- les frais de gestion associés.

CONSIDERANT que l'impact de cette opération sur le résultat se limitera au montant de l'indemnité, soit 1 650,32 € ;

CONSIDERANT que l'opération sera sans effet sur l'autofinancement, les remboursements anticipés étant systématiquement exclus du calcul de l'autofinancement HLM ;

CONSIDERANT que les amortissements non échus, quant à eux, auraient de toute manière été intégrés dans les annuités à venir en l'absence de remboursement ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le remboursement anticipé total, avant le 31 décembre 2025, du prêt n°698387A dans les conditions financières présentées ci-dessus ;

ARTICLE 2 : AUTORISE Monsieur Paul Gibert, Directeur Général, à signer l'ensemble des documents nécessaires au remboursement anticipé auprès du Crédit Foncier et à accomplir toute formalité utile à sa mise en œuvre ;

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

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

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
2-2	Direction Administrative et Financière	ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL 2026	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°106-2025

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° 82-2025 du 27 octobre 2025 par laquelle le débat d'orientations budgétaires s'est tenu lors de la dernière réunion du Conseil d'administration ;

CONSIDERANT qu'il rappelait les éléments de conjoncture économique et sectorielle ainsi que le contexte spécifique de transformation en SEM au 1^{er} janvier 2026 ;

CONSIDERANT que les orientations budgétaires 2026 traduisent la volonté d'Habitat 77 d'aborder sa transformation en SEM dans une trajectoire financière solide, conciliant performance économique, efficience opérationnelle et ambition sociale et environnementale au service des territoires de Seine-et-Marne ;

CONSIDERANT que le budget 2026 présenté pour adoption au Conseil d'administration est conforme aux orientations, qui invitaient notamment à assurer un programme d'investissement ambitieux et à renforcer l'autofinancement net ;

CONSIDERANT que la sobriété déjà de rigueur en 2025 est poursuivie, tout en garantissant un niveau de qualité satisfaisant pour les locataires et les territoires ;

CONSIDERANT que le compte de résultat prévisionnel 2026 a été co-construit avec l'ensemble des services de l'organisme ;

CONSIDERANT qu'il tient compte des besoins exprimés, examinés à la lueur d'un suivi affiné, et d'un résultat estimé à fin 2025 réévalué en novembre ;

CONSIDERANT que les charges financières pèsent moins lourdement et que l'optimisation des produits conduit à un résultat comptable prévisionnel supérieur à celui de 2025, tout en autorisant un renforcement des charges de maintenance ;

CONSIDERANT que l'autofinancement net est fortement amélioré ;

CONSIDERANT que malgré la réforme du plan comptable applicable à compter de 2026, la présentation budgétaire retenue demeure conforme au format actuel afin de permettre une comparaison aisée avec les exercices précédents ;

VU le budget synthétique ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le budget de l'exercice 2026 tel que présenté ;

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
3-1	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	RAPPORT MODIFICATIF À LA DÉLIBÉRATION N° 46-2017 DU 21 JUIN 2017 – PROJET DE DÉPOSE D'UNE PARTIE DES COUVERTURES EN TÔLE ONDULÉE EN FIBROCIMENT ET DE REMPLACEMENT PAR UNE COUVERTURE EN BAC ACIER SUR LES HANGARS ET BUREAUX SITUÉS AVENUE DE LA LIBERTE À BRAY-SUR-SEINE	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°107-2025

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° 35-2010 du 21 juin 2010 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé l'acquisition d'un terrain situé avenue de la Liberté à Bray-sur-Seine (77480), ainsi que le lancement des consultations nécessaires à la réalisation d'un programme de 21 logements collectifs ;

VU la délibération n° 46-2017 du 21 juin 2017 pour laquelle le Bureau du Conseil d'administration a pris la décision de poursuivre le projet de construction de 21 logements locatifs sociaux à Bray sur seine ;

CONSIDERANT que le terrain en cause appartenait initialement à l'ancienne coopérative agricole VIVESCIA et qu'HABITAT 77 l'a acquis en 2014 pour un montant de 50 000 € ;

CONSIDERANT qu'un permis de construire portant sur les 21 logements a été obtenu et est devenu définitif en 2013, et que la commune de Bray-sur-Seine en a prorogé la validité d'une année par décision en date de juin 2016 ;

CONSIDERANT que la Commission d'Appels d'Offres d'HABITAT 77 s'est réunie en juillet 2016 afin d'attribuer les lots en corps d'état séparés ;

CONSIDERANT que les notifications n'avaient toutefois pas été transmises aux entreprises, en raison de la mise à jour du bilan financier et de diverses contraintes pour la réalisation de l'opération ;

CONSIDERANT que la construction des 21 logements présentait, en effet, plusieurs difficultés :

- les coûts déjà générés par la durée des études et les financements mobilisés ;
- la nécessité d'obtenir un accord avec un riverain-copropriétaire pour engager les travaux ;
- la dépollution du site de l'ancienne coopérative agricole ;
- la démolition du bâtiment existant, à réaliser tout en préservant les constructions mitoyennes.

CONSIDERANT que compte tenu de ces contraintes, le projet a finalement été abandonné, en date du 21 juin 2017 par délibération n°46-2017 du Bureau du Conseil d'Administration ;

CONSIDERANT que le terrain est à l'abandon depuis plusieurs années et que les couvertures en tôles ondulées en fibrociment, non entretenues, laissent proliférer mousses et déchets végétaux ;

CONSIDERANT que cette situation affecte directement un propriétaire riverain, Monsieur LEMO, dont le chéneau s'obstrue régulièrement, provoquant des infiltrations et des dommages dans son logement ;

CONSIDERANT que la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage est intervenue à plusieurs reprises pour répondre aux sollicitations de Monsieur LEMO ;

CONSIDERANT que ces interventions demeurent provisoires et doivent être renouvelées à chaque nouvelle dégradation ;

CONSIDERANT qu'il est donc envisagé de procéder à la dépose complète d'une grande partie des couvertures existantes et de remplacer les éléments restants par une couverture en bac acier ;

CONSIDERANT que cette intervention permettra de traiter durablement les désordres constatés et d'éviter les opérations récurrentes de nettoyage des chéneaux et des gouttières ;

CONSIDERANT que ce coût estimatif de ces travaux s'élève à **300 000 € HT** ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : VALIDE l'opération de dépose et de remplacement des couvertures en tôles ondulées en fibrociment ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le lancement de la consultation pour les travaux nécessaires à cette opération ;

ARTICLE 3 : AUTORISE le Directeur général, ou toute personne dûment habilitée par délégation de signature, à signer l'ensemble des actes juridiques, administratifs et financiers relatifs à ce programme de travaux ;

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
3-2	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	RAPPORT MODIFICATIF À LA DÉLIBÉRATION N°59-2025 DU 23 JUIN 2025 – RUE DU BEL AIR / COURS DE L'ARCHE GUÉDON À TORCY – ABANDON DU PROJET DE CONSTRUCTION DE 52 LOGEMENTS – MISE EN VENTE DU TERRAIN – ACQUISITION EN VEFA D'UNE OPÉRATION DE 24 LOGEMENTS	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°108-2025

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° 59-2025 du 23 juin 2025 par laquelle le Conseil d'Administration a décidé l'abandon du projet de construction de 52 logements situé rue du Bel Air / Cours de l'Arche Guédon à Torcy (77200) et a autorisé la mise en vente du terrain d'assiette ;

CONSIDERANT que par cette même délibération, le Conseil d'Administration a également approuvé l'acquisition en VEFA de 24 logements locatifs sociaux auprès du promoteur COGEDIM ;

CONSIDERANT que l'opération prévoyait initialement 24 logements financés en PLUS, répartis comme suit :

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

CONSIDERANT que la Direction Départementale des Territoires (DDT) a refusé cette programmation ;

CONSIDERANT qu'elle a motivé sa décision par la localisation du projet en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), dans lequel elle privilégie un financement en PLS afin de respecter les objectifs locaux de mixité sociale ;

CONSIDERANT que la présente délibération modificative a pour objet de requalifier les 24 logements initialement programmés en PLUS en logements financés en PLS et de procéder, en conséquence, à la mise à jour du plan de financement de cette opération ;

CONSIDERANT que le promoteur COGEDIM prévoit sur le terrain situé rue du Bel Air / Cours de l'Arche Guédon à Torcy, 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 compose de deux bâtiments partiellement en R+1 et R+2, pour une surface habitable totale prévisionnelle de 1 600,22 m² ;

CONSIDERANT que l'intégration systématique de terrasses et balcons porte la surface utile à 1 647,63 m² environ ;

CONSIDERANT que le niveau de performance énergétique attendu est conforme à la Réglementation Environnementale 2020 (seuil 2025) et le projet fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE ;

CONSIDERANT que le stationnement sera réalisé en surface et comprendra 24 places. Par ailleurs, 5 % des logements seront adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;

CONSIDERANT que l'opération prévoit 24 logements financés en PLS, répartis comme suit :

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

CONSIDERANT que le prix d'acquisition en VEFA est fixé à 2 850 € HT/m² SHAB, soit un prix total de 4 560 627,00 € HT ;

CONSIDERANT que le prix de revient prévisionnel global de l'opération est de 4 838 250,18 € HT, soit 5 322 075,15 € TTC, incluant la conduite d'opération et les frais d'acquisition ;

CONSIDERANT que les loyers applicables (valeur janvier 2025, Zone A, par m² SU) s'établissent comme suit :

- PLS : 11,61 € ;
- Stationnements extérieurs : 20,00 € ;
- Jardins : 5,00 € à 20,00 € selon la surface.

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

- | | |
|----------------------------------|----------------|
| - Subvention EPCI : | 32 953,00 € |
| - Prêt Action Logement : | 360 000,00 € |
| - Prêts CDC Travaux et Foncier : | 4 318 777,00 € |
| - Fonds propres (11,47 %) : | 610 345,15 € |

CONSIDERANT que compte tenu des paramètres présentés et du plan de financement en annexe, l'opération globale est équilibrée ;

CONSIDERANT que le calendrier prévisionnel s'établit comme suit :

- Signature du contrat de réservation : 4^e trimestre 2025 ;
- Signature de la VEFA : 2^e trimestre 2026 ;
- Délais de travaux : 24 mois ;
- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2028.

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le programme, le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de l'opération de VEFA et leurs modifications dans la limite de 10% du prix de revient ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur Général ou son suppléant à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers afférant à cette opération, comprenant la cession du foncier et l'acquisition en VEFA ;

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
3-3	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	AUTORISATION D'ACQUISITION EN VEFA D'UNE RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE COMPOSÉE DE 78 LOGEMENTS ET D'UNE SALLE COMMUNE - RUE DES TANNERIES A NANGIS	Adopté à la majorité des voix – 2 abstentions (Mme Alloyau et M. Houy)

Extrait de la délibération n°109-2025

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

CONSIDERANT que Nangis (77370) est une ville d'environ 8 883 habitants. La commune est rattachée à la Communauté de Communes Brie Nangissienne ;

CONSIDERANT qu'elle se situe à 30 km à l'Est de Melun et à 60 km au Sud-Est de Paris. Nangis dispose d'une gare SNCF, desservie par la ligne P du Transilien, permettant de rejoindre Paris à Gare de l'Est en environ 50 minutes ;

CONSIDERANT que la ville propose des équipements scolaires variés, avec plusieurs établissements : écoles maternelles et élémentaires, ainsi qu'un collège ;

CONSIDERANT que le centre-ville ainsi que la gare SNCF sont accessibles à quelques minutes à pied. Le centre-ville offre divers commerces, services et équipements culturels et sportifs ;

CONSIDERANT que le promoteur NEXITY réalise un projet d'ensemble situé rue des Tanneries, sur la commune de Nangis. Le terrain d'assiette, d'une surface de 8 109 m², est constitué de quatre parcelles cadastrées AK N° 154, N° 155, N° 156 et N° 159 ;

CONSIDERANT que l'opération d'ensemble comprend la construction de trois bâtiments :

- Un premier bâtiment N° 1 de 22 logements en accession privée ;
- Deux bâtiments N° 2 et N° 3 composés d'une résidence intergénérationnelle de 78 logements locatifs sociaux, d'une salle commune d'environ 117 m² ainsi qu'une crèche d'environ 158 m².

CONSIDERANT que NEXITY a sollicité HABITAT 77 pour l'acquisition en VEFA des bâtiments N° 2 et 3 comprenant la résidence intergénérationnelle de 78 logements et la salle commune ;

CONSIDERANT que la crèche n'est pas incluse dans la VEFA et sera vendue à un opérateur non connu à ce jour.

Les 78 logements locatifs sociaux sont répartis comme suit :

- 31 logements PLAI ;
- 47 logements PLUS.

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

	Logement Locatif Social (Art.55 Loi SRU)					Totaux
	PLAI	PLAI adapté	PLUS	PLUS maj	PLS	
Studio	0	0	0	0	0	0
T 1	3	0	6	0	0	9
T 1 bis	0	0	0	0	0	0
T 2	10	0	15	0	0	25
T 3	10	0	14	0	0	24
T 4	8	0	12	0	0	20
T 5	0	0	0	0	0	0
T 6	0	0	0	0	0	0
T 7	0	0	0	0	0	0
Totaux	31	0	47	0	0	78
<i>en %</i>	39,74%	0,00%	60,26%	0,00%	0,00%	100,00%

CONSIDERANT que les bâtiments sont en R+2 avec combles et comprennent 40 logements pour le bâtiment N° 2 et 38 logements pour le bâtiment N° 3 ;

CONSIDERANT que les logements en rez-de-chaussée bénéficieront au minimum d'une terrasse et d'un jardin, à l'exception d'un logement uniquement doté d'une terrasse ;

CONSIDERANT que tous les logements situés aux étages supérieurs seront pourvus d'un balcon ;

CONSIDERANT qu'un parking aérien partagé de 67 places est prévu, dont 39 seront réservées aux logements locatifs sociaux, soit une demi-place par logement ;

CONSIDERANT que le projet respectera les normes de la certification PRESTATERRE niveau IC Energie 2025, garantissant des constructions économes en énergie et respectueuses de l'environnement ;

CONSIDERANT que le prix d'acquisition négocié est de 2 600 € HT / m² de SHAB, soit 11 842 532,00 € HT pour une surface habitable prévisionnelle de 4 554,82 m² ;

CONSIDERANT que le prix de revient prévisionnel global de l'opération est de 12 915 169,89 € HT, soit 13 980 583 € TTC pour une surface habitable prévisionnelle de 4 554,82 m² ;

CONSIDERANT que les loyers applicables (valeur 2025, Zone B1, par m² SU) se répartissent comme suit :

- PLAI :	6,57 €
- PLUS :	7,32 €
- 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 :

- Subventions Etat	304 500 €
- Prêts CDC Travaux et Foncier	10 519 966 €
- Prêts Action Logement	360 000 €
- Fonds propres (20%)	2 796 117 €

CONSIDERANT que compte tenu des paramètres présentés et du plan de financement en annexe, l'opération globale est équilibrée ;

CONSIDERANT que le calendrier prévisionnel se répartit comme suit :

- Obtention du Permis de Construire : Décembre 2024,
- Signature d'un contrat de réservation : 4^{ème} trimestre 2025,
- Signature de l'acte de vente : 3^{ème} trimestre 2026,
- Livraison prévisionnelle : 3^{ème} trimestre 2028.

Entendu le rapporteur,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
A LA MAJORITE DES VOIX
(2 ABSTENTIONS MADAME ALLOYAU ET MONSIEUR HOUY)**

ARTICLE 1 : ACCEPTE l'acquisition en VEFA de cette opération pour un prix de 2 600 € HT par mètre carré de surface habitable (surfaces stationnement et annexes comprises) ;

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 administratifs 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.

4-1	Direction des Ressources Humaines et Juridiques	ADMISSIONS EN NON-VALEUR	Adopté à l'unanimité
-----	---	---------------------------------	-----------------------------

Extrait de la délibération n°110-2025

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 ;

VU la délibération n°60-2025 du 23 juin 2025, par laquelle le Conseil d'administration a admis en non-valeur la somme de 362 782.19 euros portant sur 103 dossiers ;

CONSIDERANT qu'en 2025, les admissions en non-valeur seront présentées en deux sessions (juin et décembre) pour une meilleure gestion ;

CONSIDERANT que, pour la présente session de décembre, le montant total des admissions en non-valeur s'élève à 183 990,68 € et porte sur 70 dossiers relatifs à diverses créances ;

CONSIDERANT que 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 comptable 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 que le montant total pour l'année 2025 représente 546 772.87 euros concernant 173 dossiers ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : CONSTATE l'irrecouvrabilité des créances détaillées dans l'état annexé, au vu notamment des diligences accomplies, des certificats d'irrecouvrabilité délivrés par les commissaires de justice et des critères rappelés dans le présent rapport ;

ARTICLE 2 : ADMET en non-valeur, à hauteur de 183 990,68 €, lesdites créances, le financement de cette opération étant assuré par la provision inscrite au compte 4911 « *provisions pour dépréciation des comptes locataires* ».

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.

La séance est levée à 15 heures 45.

Le Président,
Denis JULLEMIER