



Melun, le 08 décembre 2025.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 08 décembre 2025.

Le 08 décembre 2025, à 13 heures 30, le Bureau du Conseil d'Administration d'HABITAT 77, légalement convoqué, s'est réuni, en distanciel, sous la présidence de monsieur Denis JULLEMIER ;

Etaient présents les Administrateurs :

Monsieur Denis JULLEMIER ;
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI ;
Monsieur Jean MEPANDY ;
Monsieur Michel GONORD ;
Madame Béatrice BOCH ;
Monsieur Artur Jorge BRAS ;
Monsieur Philippe PELLUET ;

A titre consultatif, étaient présents :

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général ;
Monsieur Maxime BEZAULT, Directeur Adjoint en charge des Affaires Juridiques ;
Madame Géraldine RAVASSARD, Directrice des Ressources Humaines et Juridiques ;
Madame Virginie CASSOTTI, Directrice Administrative et Financière ;
Madame Mylène QUILES LAIGLE, Secrétaire de séance ;

Le Bureau du Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative	7
Présents	7
Représenté(s)	0
Absent(s)	0
Total	7

Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **13 heures 30**.

LES DÉCISIONS :

	Direction	Objet	Décision
1-1	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DU BUREAU DU 17 novembre 2025	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°94-2025

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°69-2021 du 13 juillet 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a délégué un certain nombre de compétences au Bureau ;

CONSIDERANT qu'il revient au Bureau d'approuver le procès-verbal de la séance précédente ;

VU le projet de procès-verbal transmis aux membres du Bureau du Conseil d'administration relativement à sa séance du 08 décembre 2025 ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le procès-verbal du Bureau du Conseil d'Administration du 17 novembre 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 Général – Pôle Affaires Immobilières	CESSION DES LOCAUX ADMINISTRATIFS ET TECHNIQUES DE LA CASERNE DE GENDARMERIE DE MORMANT (77720) À L'ÉTAT	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°95-2025

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

VU notamment les articles L1, L2111-1 et L3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

VU la délibération n°65-2025 du 15 septembre 2025 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a décidé la cession de la caserne de gendarmerie située à Mormant à la commune de Mormant, pour un prix de 445 600 € HT/HC, et a donné pouvoir au Directeur Général ou à son suppléant pour signer l'ensemble des actes juridiques afférents à cette cession, avec faculté de substitution au profit de Maître Maxime BERTIN ou tout notaire ou collaborateur ;

CONSIDERANT pour mémoire que les biens relevant du domaine public ne peuvent être cédés à une personne privée conformément au Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) ;

CONSIDERANT qu'afin de permettre la fusion-absorption d'HABITAT 77 Office public de l'habitat de Seine-et-Marne (ci-après l' « Office ») par la société d'économie mixte agréée HABITAT 77 (ci-après la SEM HABITAT 77), l'Office doit, désaffecter puis déclasser les biens relevant de son domaine public ou les céder à une autre personne publique ;

CONSIDERANT que les locaux administratifs et techniques de la caserne de gendarmerie de Mormant, ainsi que leurs aménagements associés, relèvent de cette catégorie et doivent être cédés à une personne publique ;

CONSIDERANT qu'une procédure d'appel à manifestation d'intérêt, conduite du 16 mai au 13 juin 2025, a permis à la Commune de Mormant de formaliser son intérêt pour l'acquisition ;

CONSIDERANT qu'à l'issue des négociations, le prix de cession a été fixé à 445 600 € HT/HC, en cohérence avec l'évaluation domaniale ;

CONSIDERANT qu'en cédant un actif qui ne peut être maintenu dans son patrimoine, l'Office sécurise l'opération de fusion-absorption en respectant ses obligations légales, tout en garantissant la continuité du service public de sécurité assuré par la gendarmerie de Mormant ;

CONSIDERANT que dans le cadre du bail avec la gendarmerie, l'État bénéficiait d'un pacte de préférence lui permettant d'acquérir le bien en priorité sur tout autre acheteur potentiel ;

CONSIDERANT qu'une première information a été effectuée oralement auprès du ministère de l'Intérieur, qui a fait part de son refus initial d'acquisition en date du 29 avril 2025 ;

CONSIDERANT cependant qu'à la suite de la purge du pacte de préférence intervenue par notification adressée au ministère de l'Intérieur le 22 septembre, par laquelle l'Office a informé l'État du prix de cession et des conditions de vente, ce dernier a fait connaître son intention d'acquérir le bien aux mêmes conditions que celles proposées par la Commune ;

CONSIDERANT qu'un courrier en date du 24 Novembre 2025 joint en annexe confirme officiellement cette décision ;

CONSIDERANT qu'il en résulte que la délibération du Bureau du Conseil d'Administration du 15 septembre 2025 ne peut recevoir exécution, de sorte qu'il est nécessaire que le Bureau du Conseil d'administration autorise la poursuite de la vente au profit de l'État ;

CONSIDERANT que la cession doit s'effectuer aux conditions fixées par la délibération n°65-2025 du 15 septembre 2025 du Bureau du Conseil d'Administration, à savoir que :

- La cession porte sur les locaux administratifs et techniques, la cour de service, les stationnements extérieurs associés (10 places de stationnement + 1 espace pour les deux-roues) et les espaces verts attenants ;
- Le prix de vente reste fixé à **445 600 € HT/HC**, et s'entend net vendeur, hors frais notariés à la charge de l'acquéreur ;
- La signature de l'acte doit intervenir **au plus tard le 31 décembre 2025**, afin de respecter les contraintes liées à la transformation d'HABITAT 77 en SEML ;

- La vente doit être réalisée en l'état, sans travaux préalables ni garanties particulières autres que celles prévues par la loi.

CONSIDERANT que la vente du bien à l'État reste donc dans l'intérêt de l'Office ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : DECIDE la cession à l'État des locaux administratifs et techniques de la caserne de gendarmerie de Mormant sise 11 rue du Capitaine Delanneau à MORMANT (77720) et les espaces extérieurs associés au prix de 445 600 € HT/HC ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur Général ou son suppléant à signer l'ensemble des actes juridiques afférant à cette cession avec faculté de substitution au profit de Maître Maxime BERTIN, notaire à Melun ou notaire ou collaborateur de la Société d'exercice libéral par actions simplifiée « Le Gal, Tagot, Bertin et Allilaire, notaires associés », dont le siège est à MELUN (77000), 3 Place Chapu, ainsi que tous documents s'y rapportant, et à accomplir toutes formalités nécessaires à sa réalisation ;

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 des Finances	AUTORISATION D'EMPRUNT POUR UNE OPERATION DE REHABILITATION DE 252 LOGEMENTS SITUES 1 à 26 SQUARE BEAUREGARD A MELUN	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°96-2025

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° 122-2023 du 18 décembre 2023 par laquelle le Conseil d'Administration a approuvé l'opération de réhabilitation de 252 logements (prog. 42) de la résidence Beauregard, situés 1 à 26 Square Beauregard à Melun (77000) ;

CONSIDERANT que le prix de revient de l'opération est de **10 080 159 €** ;

CONSIDERANT que le plan de financement est le suivant :

- Subvention région :	468 000 €
- Subvention ANRU :	411 593 €
- Prêt Action Logement :	3 488 385 €
- Prêt PAM :	125 173 €
- Prêt Eco-prêt :	5 083 000 €

- Fonds propres : 504 008 €

CONSIDÉRANT que la Caisse des dépôts et Consignations a consenti un contrat de prêt d'un montant total de 5 208 173 € destiné au financement de cette opération ;

CONSIDERANT que les caractéristiques financières de chaque ligne de prêt sont les suivantes :

Offre CDC				
Caractéristiques	PAM	PAM		
Enveloppe	-	Eco-prêt		
Montant	125 173 €	5 083 000 €		
Commission d'instruction	0 €	0 €		
Phase d'amortissement				
Durée	30 ans	30 ans		
Index	Livret A	Livret A		
Marge fixe sur index	0,6 %	- 0,25 %		
Taux d'intérêt	Livret A + 0,6 %	Livret A - 0,25 %		
Périodicité	Annuelle	Annuelle		
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)		
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)		
Modalité de révision	DR	DR		
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %		

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur Général à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds et à réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent ;

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 Administrative et des Finances	AUTORISATION D'EMPRUNT POUR UNE OPERATION DE RESIDENTIALISATION DE 252 LOGEMENTS SITUES 1 à 26 SQUARE BEAUREGARD A MELUN	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°97-2025

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° 122-2023 du 18 décembre 2023 par laquelle le Conseil d'Administration a approuvé l'opération de résidentialisation de 252 logements (prog. 42) de la résidence Beauregard, situés 1 à 26 Square Beauregard à Melun (77000) ;

CONSIDERANT que le prix de revient actualisé est de **2 206 842 €** ;

CONSIDERANT que le plan de financement est le suivant :

- Subvention ANRU :	866 086 €
- Prêt PAM :	1 230 414 €
- Fonds propres :	110 342 €

CONSIDÉRANT que la Caisse des dépôts et Consignations a consenti un contrat de prêt d'un montant total de **1 230 414 €** destiné au financement de l'opération de résidentialisation ;

CONSIDERANT que les caractéristiques financières du prêt sont les suivantes :

Offre CDC				
Caractéristiques	PAM			
Enveloppe	-			
Montant	1 230 414 €			
Commission d'instruction	0 €			
Phase d'amortissement				
Durée	15 ans			
Index	Livret A			
Marge fixe sur index	0,6 %			
Taux d'intérêt	Livret A + 0,6 %			
Périodicité	Annuelle			
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)			
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)			
Modalité de révision	DR			
Taux de progressivité de l'échéance	0 %			

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur Général à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds et à réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent ;

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
2-3	Direction Administrative et des Finances	AUTORISATION D'EMPRUNT POUR UNE OPERATION DE REHABILITATION ENERGETIQUE DE 144 LOGEMENTS DE LA RESIDENCE FOUR A CHAUX SITUES 1 A 19 RUE DU FOUR, 52 ET 54 RUE DES ECOLES, 6 A 20 DU 19 MARS 1962, 9 ET 11 RUE DU TIR A BRIE COMTE ROBERT	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°98-2025

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° 96-2022 du 13 décembre 2022 par laquelle le Conseil d'Administration a approuvé l'opération de réhabilitation énergétique de 144 logements de la résidence Four à Chaux situés 1 à 19 rue du Four, 52 et 54 rue des Ecoles, 6 à 20 rue du 19 Mars 1962 et 9 et 11 rue du Tir à Brie-Comte-Robert (77170) ;

CONSIDERANT que le prix de revient est de **7 025 727 €** ;

CONSIDERANT que dans le plan de financement initial, seule une subvention de la Région était prévue ;

CONSIDERANT qu'une subvention du FEDER et de la DDT vient compléter le plan de financement revu comme suit :

Obtenu :

- Subvention région : 288 000 €
- Subvention Feder : 1 450 438 €
- Subvention DDT : 576 000 €
- Prêt PAM Eco-Prêt : 1 368 000 € (contre 2 160 000 € prévu initialement)
- Prêt PAM : 2 640 716 € (contre 3 875 154 € prévu initialement)
- Fonds propres : 702 573 €

CONSIDÉRANT que la Caisse des Dépôts et Consignations a consenti un contrat de prêt d'un montant total de 4 008 716 € destiné au financement de cette opération ;

CONSIDERANT que les caractéristiques financières de chaque ligne de prêt sont les suivantes :

Offre CDC				
Caractéristiques	PAM	PAM		
Enveloppe	Eco-prêt	-		
Montant	1 368 000 €	2 640 716 €		
Commission d'instruction	0 €	0 €		
Phase d'amortissement				
Durée	15 ans	15 ans		
Index	Livret A	Livret A		
Marge fixe sur index	- 0,75 %	0,6 %		
Taux d'intérêt	Livret A - 0,75 %	Livret A + 0,6 %		
Périodicité	Annuelle	Annuelle		
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)		
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)		
Modalité de révision	DR	DR		
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %		

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur Général à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds et à réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent ;

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-4	Direction Administrative et des Finances	AUTORISATION D'EMPRUNT POUR LA CONSTRUCTION DE 20 LOGEMENTS SITUÉS SUR L'ÉCOQUARTIER DE LA ZAC PLAINE MONTAIGU LOT N 1A13- 294 / 280 /266 AVENUE DE LA FERME A MELUN	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°99-2025

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° 40-2024 du 17 juin 2024 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a approuvé le financement d'une opération de construction de 20 logements (Prog. 482) situés sur l'écoquartier de la ZAC Plaine Montaigu lot N 1A13 - 294/280/266 rue de la Ferme à Melun (77000) ;

CONSIDÉRANT que les caractéristiques des 20 logements se répartissent comme suit :

	T2	T3	T4	T5	TOTAL
PLAI	6	2	3	1	12
PLUS	2	4	2		8
TOTAL	8	6	5	1	20

CONSIDÉRANT que le prix de revient n'a pas évolué et demeure fixé à **4 369 325 €** ;

CONSIDÉRANT que le plan de financement est le suivant :

- Subvention ANRU :	208 800 €
- Subvention Région Ile de France :	95 889 €
- Prêt bonifié ANRU :	244 000 €
- Prêt Foncier bonifié ANRU :	241 600 €
- Prêt CDC :	2 562 306 €
- Prêt CDC Foncier :	361 332 €
- Fonds Propres :	655 399 €

CONSIDÉRANT que la Caisse des Dépôts et Consignations a consenti un contrat de prêt d'un montant total de **2 923 638 €** destiné au financement de cette opération ;

CONSIDERANT que les caractéristiques financières de chaque ligne de prêt sont les suivantes :

Offre CDC				
Caractéristiques	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant	1 477 134 €	215 835 €	1 085 172 €	145 497 €
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %	- 0,2 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DR	DR	DR	DR
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0 %	0 %

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur Général à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds et à réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent ;

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
2-5	Direction Administrative et Financière	AUTORISATION D'EMPRUNT POUR LA CONSTRUCTION DE 52 LOGEMENTS SITUES SUR L'ECOQUARTIER DE LA ZAC PLAINE MONTAIGU LOT N 2C3-122 RUE DE LINNE A MELUN	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°100-2025

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° 51-2024 du 24 juin 2024 par laquelle le Conseil d'Administration a approuvé une opération de construction de 52 logements (prog. 483) situés sur l'Ecoquartier de la ZAC Plaine Montaigu lot N 2C3-122 rue de Linné à Melun (77000) ;

CONSIDERANT que les caractéristiques des 52 logements se répartissent comme suit :

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

Dont 31 Logements PLAI (60%) et 21 Logements PLUS (40%).

CONSIDERANT que le prix de revient de l'opération, tel qu'issue de la délibération du 24 juin 2024 précitée, s'élève à **11 492 410,64 €** et qu'il n'a pas évolué ;

CONSIDERANT que le montant de la subvention de la Région est passé de 104 000 € à 203 159 € ;

CONSIDERANT que le plan de financement de l'opération est le suivant :

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| - Subvention ANRU : | 539 400 € |
| - Subvention Région Ile de France | 203 159 € |
| - Prêt Bonifié ANRU : | 633 000 € |
| - Prêt Foncier ANRU : | 630 800 € |
| - Prêt CDC : | 6 058 310 € |
| - Prêt Foncier CDC | 7 754 626 € |
| - Fonds propres : | 1 673 106 € |

CONSIDÉRANT que la Caisse des Dépôts et Consignations a consenti un contrat de prêt d'un montant total de **7 812 946 €** destiné au financement de cette opération ;

CONSIDERANT que les caractéristiques financières de chaque ligne de prêt sont les suivantes :

Offre CDC				
Caractéristiques	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant	3 550 711 €	1 063 443 €	2 507 599 €	691 193 €
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0.2 %	- 0.2 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0.2 %	Livret A - 0.2 %	Livret A + 0.6 %	Livret A + 0.6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DR	DR	DR	DR
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0 %	0 %

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur Général à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds et à réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent ;

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
2-6	Direction Administratives et Financières	AUTORISATION D'EMPRUNT POUR LA CONSTRUCTION DE 68 LOGEMENTS SITUES SUR L'ECOQUARTIER DE LA ZAC PLAINE MONTAIGU LOT N 2B3A- 345/303 AVENUE DE LA FERME -109 RUE DIAN FOSSEY-154 RUE CLAUDIE HAIGNERE A MELUN	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°101-2025

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° 52-2024 du 24 juin 2024 par laquelle le Conseil d'Administration a approuvé l'opération de construction de 68 logements (prog. 483) situés sur l'Ecoquartier de la ZAC Plaine Montaigu lot N 2B3a - 345-303 avenue de la Ferme-109 rue Dian Fossey-154 rue Claudie Haigneré à Melun (77000) ;

CONSIDERANT que les caractéristiques des 68 logements se répartissent comme suit :

	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 le prix de revient de l'opération n'a pas évolué depuis 2024 et s'élève à **14 051 227 €** ;

CONSIDERANT que le plan de financement de l'opération est le suivant :

- Subvention ANRU :	713 400 €
- Subvention Région Ile de France	322 869 €
- Prêt Bonifié ANRU :	756 000 €
- Prêt Foncier ANRU :	893 800 €
- Prêt CDC :	8 056 334 €
- Prêt Foncier CDC	1 903 701 €
- Fonds propres :	1 405 123 €

CONSIDÉRANT que la Caisse des Dépôts et Consignations a consenti un contrat de prêt d'un montant total de **9 960 035 €** destiné au financement de cette opération ;

CONSIDERANT que les caractéristiques financières de chaque ligne de prêt sont les suivantes :

Offre CDC				
Caractéristiques	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant	4 616 597 €	1 135 808 €	3 439 737 €	767 893 €
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %	- 0,2 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DR	DR	DR	DR
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0 %	0 %

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur Général à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds et à réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent ;

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 des Ressources Humaines et Juridiques	AUTORISATION DE SIGNATURE DE TRANSACTIONS AVEC L'ÉTAT — REFUS DU CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°102-2025

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

VU les Codes des procédures Civiles d'Exécution (CPCE), principalement en ses articles L 153-1 ; L412-1 et R 153-1 ;

VU les articles 2044 et suivants du Code civil ;

CONSIDERANT qu'à compter de la réquisition du concours de la force publique, le préfet dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer ;

CONSIDERANT que l'absence de réponse dans ce délai vaut refus implicite (article R153-1 du CPCE) ;

CONSIDERANT qu'en pratique, le commandement de quitter les lieux ouvre un délai légal de deux mois avant toute expulsion forcée (article L412-1 du CPCE) ;

CONSIDERANT que ce n'est qu'à l'issue de ce délai que le commissaire de justice peut requérir le concours de la force publique. Ainsi, le délai minimal avant expulsion forcée est généralement de quatre mois à compter de la signification du commandement ;

CONSIDERANT que le refus peut être exprès (décision explicite) ou implicite (silence gardé pendant deux mois). Dans ce cas, l'exécution forcée ne peut avoir lieu sans intervention de l'État ;

CONSIDERANT que lorsque l'État refuse son concours, le propriétaire peut engager la responsabilité de l'État sur le fondement de l'article L.153-1 du CPCE ;

CONSIDERANT que ce recours vise à obtenir réparation du préjudice subi, notamment la perte des indemnités d'occupation, sous réserve :

- De démontrer la réalité du dommage,
- D'avoir préalablement adressé une réclamation à la Préfecture,
- Et d'introduire la demande devant la juridiction administrative compétente.

CONSIDERANT que les protocoles transactionnels soumis à l'approbation du Bureau ont pour objet de clore amiablement les recours indemnitaires engagés ou susceptibles de l'être par HABITAT 77 à l'encontre de l'État, à raison d'un refus exprès ou implicite du concours de la force publique nécessaire à l'exécution d'une décision d'expulsion ;

CONSIDERANT que l'indemnité vise à réparer le préjudice réellement subi par HABITAT 77 pour le période courant :

- À compter du lendemain de l'expiration du délai de deux mois suivant la réquisition (refus implicite), ou de la date du refus exprès si elle est antérieurement intervenue ;
- Jusqu'à la date d'octroi effectif du concours de la force publique ou, à défaut, la date d'expulsion réalisée par tout autre moyen légalement admissible.

CONSIDERANT que la base de calcul retient, pour chaque mois couvert, l'indemnité d'occupation, sous éventuelle déduction des sommes déjà perçues (paiements, versements CAF, indemnités d'assurance, etc.), afin d'éviter tout double paiement ;

CONSIDERANT que chaque protocole comporte à minima :

- La qualification de transaction et le rappel du différend (refus exprès/implicite de concours) ;
- Les éléments de calcul (période indemnisable, base, déductions) et le montant transactionnel ;
- Les modalités de paiement (virement du comptable public, délais, intérêts éventuels) ;
- Les renonciations réciproques : HABITAT 77 renonce à tout recours complémentaire au titre de la période couverte par le protocole ; l'État ne reconnaît aucune faute mais accepte d'indemniser sur le fondement légal ;

- Les stipulations de confidentialité et d'exécution.

CONSIDERANT qu'il est à noter que les transactions sont sans effet sur les droits et recours d'HABITAT 77 à l'encontre des occupants considérés (créances locatives et d'occupation, voies d'exécution) et pour toute période non couverte ;

CONSIDERANT que la conclusion des protocoles transactionnels soumis à l'approbation du Bureau répond à plusieurs objectifs d'intérêt général et de bonne gestion ;

CONSIDERANT qu'elle permet, d'une part, de sécuriser juridiquement la situation en éteignant les litiges nés des refus exprès ou implicites du concours de la force publique, conformément à l'article 2044 du Code civil, et d'éviter les incertitudes et délais inhérents à un contentieux administratif ;

CONSIDERANT qu'elle favorise, d'autre part, un recouvrement rapide des créances indemnitaires dues par l'État, améliorant ainsi la trésorerie et réduisant les provisions prolongées ;

CONSIDERANT que cette démarche garantit également la maîtrise des risques financiers en fixant un montant certain et définitif ;

CONSIDERANT qu'elle préserve les droits d'HABITAT 77 à l'encontre des occupants et contribue à la bonne poursuite des missions d'intérêt général du logement social, en limitant les coûts et délais liés à des procédures contentieuses ;

CONSIDERANT que s'agissant de transactions au sens de l'article 2044 du Code civil, il est toutefois nécessaire qu'elles soient préalablement approuvées par le Bureau du Conseil d'administration ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur Général et, à défaut, son suppléant, à conclure avec l'État, les transactions dont il est saisi visant à mettre fin aux différends nés de refus (exprès ou implicites) de concours de la force publique, pour un montant global maximal de 11 760 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

La séance est levée à 13 heures 50

Le Président,

Denis JULLEMIER