

Melun, le 22 juillet 2024.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 22 juillet 2024.

Le 22 juillet 2024, à 14 heures, le Bureau du Conseil d'Administration d'HABITAT 77, légalement convoqué, s'est réuni, en présentiel et distanciel, sous la présidence de monsieur Denis JULLEMIER ;

Étaient présents les Administrateurs :

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

Était excusé :

Monsieur Michel GONORD donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER ;

Était absent :

Monsieur Jean MEPANDY ;

A titre consultatif, étaient présents :

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général ;
Monsieur David PONCET-BASTIDE, Directeur des Affaires Juridiques ;
Monsieur Thibault COLONNE, Responsable de la Commercialisation (points 4-1 et 4-2) ;
Madame Ingrid BERTIER, secrétaire de séance ;

Le Bureau du Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative	7
Présents	5
Représenté	1
Absent	1
Total	7

Envoyé en préfecture le 23/07/2024

Reçu en préfecture le 23/07/2024

Publié le 23/07/2024

ID : 077-277700019-20240722-ETAT_22_07_2024-DE



Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **14 heures 02**.

LES DÉCISIONS :

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DU BUREAU DU 17 JUIN 2024	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°56-2024

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

VU la délibération n°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 Conseil d'Administration relativement à sa séance du 17 juin 2024 ;

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 juin 2024 ;

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

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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
2-1	Direction des Affaires Juridiques	CHAMPAGNE SUR SEINE – CESSIION D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE AN0346p POUR UNE SURFACE DE 305 m2 SITUEE 90010 RUE AMPERE A L'INVESTISSEUR SEQUOIA PROMOTION – REMPLACE LA DELIBERATION N°75-2023 DU 9 OCTOBRE 2023 ET LA DELIBERATION N°112-2023 DU 11 DECEMBRE 2023	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°57-2024

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

VU la délibération n°75-2023 du 9 octobre 2023 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé la cession d'une parcelle de 275 m² située rue Ampère à Champagne Sur Seine à un promoteur Séquoia Immobilier au

prix de 6 500 € afin que ce dernier puisse réaliser 43 logements en financement 100% LLI (pas de logement à vocation sociale) ;

VU la délibération n°112-2023 du 11 décembre 2023 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé la cession d'une parcelle de 30 m² supplémentaires sur la parcelle AN345p, située Rue Ampère à Champagne sur Seine à l'investisseur Séquoia Promotion au prix de 750 € ;

CONSIDERANT que France Domaines en date du 5 mai 2023 avait évalué le prix au m² à 20 €/m². Après négociation, un accord de prix avait été trouvé à 25 € le m², prix supérieur à l'avis de France Domaines ;

CONSIDERANT que Sequoia Promotion, dès septembre 2023, a manifesté son intérêt auprès d'HABITAT 77 quant à l'acquisition d'une partie de la parcelle AN0346 (275m²) située rue Ampère à Champagne sur Seine, limitrophe à un projet immobilier qu'il développe visant à réaliser la construction de 43 logements en financement 100% LLI (pas de logement à vocation sociale) ;

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

CONSIDERANT que par courrier en date du 15 novembre 2023, le promoteur a fait part de son souhait d'acquérir, en plus, une bande d'espace vert supplémentaire de 30 m², en continuité de la première, ce qui porterait la superficie globale de cession à 305 m² ;

CONSIDERANT qu'afin de pouvoir céder ces emprises, le Conseil d'Administration d'HABITAT 77 a constaté la désaffectation et prononcer le déclassement de ces parcelles aux termes de sa séance numéro 47-2024 du 24 juin 2024, ces dernières font donc parties du domaine privé d'Habitat77 (deux constats d'huissier attestent de l'inaccessibilité de l'emprise cédée) ;

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

ARTICLE 1 : REMPLACE la délibération n°75-2023 du 9 octobre 2023 par la présente délibération ;

ARTICLE 2 : REMPLACE la délibération n°112-2023 du 11 décembre 2023 par la présente délibération ;

ARTICLE 3 : AUTORISE la vente de la parcelle AN 0346p d'une superficie de 305 m², située 90010 Rue Ampère à Champagne sur Seine au prix de 7 250 € toutes taxes comprises à la société Séquoia Promotion représentée par Monsieur Théophile HAMEAU, Président, domicilié 91 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS, avec faculté de substitution au profit d'une SCI, si besoin ;

ARTICLE 4 : AUTORISE le Directeur général, Monsieur Paul Gibert ou son suppléant à signer les actes juridiques afférant à cette cession avec faculté de substitution au profit de Maître Nicolas Guenot, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 1 rue Saint-Sauveur à Melun, ainsi que tous documents s'y rapportant ;

ARTICLE 5 : Dit que l'ensemble des frais de notaire et d'acte seront pris en charge par l'acquéreur ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-2	Direction des Affaires Juridiques	VILLEPARISIS – CESSIION A LA COMMUNE D'EMPRISES FONCIERES SITUEES RUE D'AUVERGNE (LOT D DES PARCELLES A 255 ET AN 756)	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°58-2024

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

VU l'article L 2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

CONSIDERANT qu'HABITAT77 est propriétaire d'ensembles immobiliers situés Rue d'Auvergne à Villeparisis sur lesquels se trouvent des places de stationnement, une voirie (bande de circulation et trottoirs) et des espaces verts et que ces espaces répondent donc aux critères fixés à l'article L 2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques susvisé ;

CONSIDERANT que ces ensembles immobiliers ont fait l'objet d'une résidentialisation qui a permis de délimiter de manière plus claire les frontières entre espaces publics et privés. De manière physique, cela s'est traduit par la plantation de haies en limite séparative et l'installation de clôtures ;

CONSIDERANT que les aires de stationnement, la voirie et certains espaces verts, qui représentent une superficie 2 393 m², sont situés à l'extérieur des clôtures et sont donc ouverts au public et affectés à son usage ;

CONSIDERANT que l'enjeu est ici de régulariser le foncier au regard des logiques d'utilisation actuelles. En effet, HABITAT 77 n'a plus de motif pour conserver ces places de stationnement, cette voirie publique et les espaces verts qui sont utilisés par tous, et plus seulement par nos locataires, et qui génèrent des frais d'entretien ;

CONSIDERANT que la mairie de Villeparisis a en revanche vocation à devenir propriétaire de ces emprises, qui sont affectées à l'usage de tous ;

CONSIDERANT qu'il paraît nécessaire de procéder à une cession afin de mettre en concordance la propriété des emprises et leurs usages, comme exposé dans les plans joints et le tableau suivant :

HABITAT 77/COMMUNE					
N° de lot	Emprise	Surface en m ²	Prix unitaire en €	Valeur Vénale	Opération
D	A 255 et AN 756	2 393		1	Transfert de charges et régularisation foncière

CONSIDERANT que la valeur vénale retenue par le service des Domaines en date du 20 juin 2024 est de 1€ ;

CONSIDERANT qu'au regard de cette valeur vénale et du coût de l'entretien des espaces à céder, il paraît acceptable de convenir ces échanges fonciers à l'euro symbolique, sous réserve que les frais de notaire soient à la charge de la commune ;



CONSIDERANT que les parcelles concernées donneront lieu à une division cadastrale pour distinguer les espaces A 255 et AN756 qui seront cédés à HABITAT 77 ;

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

ARTICLE 1 : AUTORISE la vente du lot D des parcelles cadastrées A 255 et AN 756, sises rue d'Auvergne à Villeparisis, d'une contenance totale de 2 393 m², à la commune de Villeparisis au prix d'un euros, sous réserve de la prise en charge des frais de notaire par la commune ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur général, Monsieur Paul Gibert ou son suppléant à signer les actes juridiques afférant à cette cession avec faculté de substitution au profit de Maître Nicolas Guénot, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 36 rue du Général de Gaulle à MELUN, ainsi que tous documents s'y rapportant ;

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>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
2-3	Direction des Affaires Juridiques	MAGNY LE HONGRE – CESSIION A LA COMMUNE D'EMPRISES FONCIERES SITUEES RUE DES GLANEUSES (LOT A DE LA PARCELLE AB82P et PARCELLE AB83)	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°59-2024

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

VU l'article L 2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

CONSIDERANT qu'HABITAT77 est propriétaire d'un ensemble immobilier situé rue des Glaneuses à Magny-le-Hongre sur lequel se trouve une aire de stationnement (25 places), une partie de la rue des Glaneuses (bande de circulation et trottoirs) et des espaces verts que ces espaces répondent donc aux critères fixés à l'article L 2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques susvisé ;

CONSIDERANT que pour commercialiser le programme de 50 logements Fenaisons à Magny-le-Hongre, il est nécessaire d'assoir la future copropriété sur l'exacte emprise foncière qui lui correspond ;

CONSIDERANT que la partie de la rue des Glaneuses concernée faisant partie du domaine public et étant entretenue par la commune depuis son origine, ne peut rester au sein de la copropriété prochainement créée. Il est logique de transférer cette charge à la commune à l'euro symbolique ;

CONSIDERANT que l'aire de stationnement, la voirie et certains espaces verts, qui représentent une superficie de 796 m² (678 + 118), sont situés à l'extérieur des clôtures végétales de la propriété d'HABITAT 77 et sont donc ouverts au public et affectés à son usage ;



CONSIDERANT que l'enjeu est ici de régulariser le foncier au regard des logiques d'utilisation actuelles. En effet, HABITAT 77, n'a plus de motif pour conserver ce parking, cette voirie publique et les espaces verts qui sont utilisés par tous, et plus seulement par nos locataires, et qui génèrent des frais d'entretien ;

CONSIDERANT que la mairie de Magny-Le-Hongre a en revanche vocation à devenir propriétaire de ces emprises, qui sont affectées à l'usage de tous ;

CONSIDERANT qu'il paraît nécessaire de procéder à une cession afin de mettre en concordance la propriété des emprises et leurs usages, comme exposé dans les plans joints et le tableau suivant :

Parcelle	Contenance cadastrale	Superficie à acquérir par la commune	Ancien propriétaire	Nouveau propriétaire	Valeur Vénale
Section AB 82 lot A		678 m ²	Habitat77	Commune	130 000 €
Section AB 83	1a18ca	118 m ²	Habitat77	Commune	
Section AB 82 lot B	45a08ca	0	Habitat77	Habitat77	Parcelle conservée

CONSIDERANT que la valeur vénale retenue par le service des Domaines en date du 10 juin 2024 est de 130 000€ ;

CONSIDERANT qu'au vu du coût de l'entretien des espaces à céder, il paraît acceptable de convenir ces échanges fonciers à l'euro symbolique ;

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

ARTICLE 1 : AUTORISE la vente du lot A de la parcelle cadastrée AB 82 et de la parcelle cadastrée AB 83, sise rue des Glaneuses à Magny-Le-Hongre, d'une contenance totale de 796 m², à la commune de Magny-Le-Hongre au prix de 1 €, sous réserve de la prise en charge des frais de notaire par la commune ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur général, Paul Gibert ou son suppléant à signer les actes juridiques afférant à cette cession avec faculté de substitution au profit de Maître Nicolas Guénot, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 36 rue du Général de Gaulle à MELUN, ainsi que tous documents s'y rapportant ;

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
2-4	Direction des Affaires Juridiques	CONTENTIEUX OPH CONTRE DAQUIN ET FERRIERE ET DEMATHIEU ET BARD - RESIDENCE CORBRION 1, SIS RUE MARCEL PAUL A MITRY MORY : AUTORISATION DE SIGNER LA TRANSACTION	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°60-2024

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

VU le Code Civil en ses articles 2044 à 2052 ;

VU la délibération n°30-2022 du 11 avril 2022 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé le Directeur général à ester en justice par-devant la juridiction administrative dans le cadre du litige opposant HABITAT 77 à son assureur dommages-ouvrage et aux constructeurs de l'ensemble immobilier du Parc Corbrion sis Marcel Paul, à Mitry-Mory et à leurs assureurs ;

CONSIDERANT que l'Office a fait construire un ensemble immobilier sis rue Marcel Paul à Mitry-Mory, « Le Parc Corbrion » comprenant 16 bâtiments indépendants regroupant 105 logements sociaux locatifs au début des années 2010 ;

CONSIDERANT que le marché de travaux initial, notifié à Demathieu & Bard en 2011, pour un montant de 12 M €uros HT, soit 15 M €uros TTC, a fait l'objet d'une trentaine d'acte de sous-traitance ;

CONSIDERANT que les travaux ont été achevés en 2014 ;

CONSIDERANT que depuis l'emménagement des bâtiments nombre de désordres sont apparus, notamment :

- Pannes récurrentes des chaudières,
- Fuites importantes dans les chaufferies,
- Corrosion des tuyauteries notamment pour les tuyauteries de gaz naturel,
- Contre-pentes des tubes de fumées,
- Entartrage des corps de chauffe,
- Embouage des installations de chauffage,
- Surchauffe dans certains bâtiments,
- Sous-chauffe dans d'autres,
- Coupure d'eau chaude sanitaire,
- Adoucisseurs d'eau en panne,
- Installations solaires à l'arrêt,
- Sondes de température extérieure mal placées,
- Remplissage intempestif des installations de chauffage,
- Etc.

Mais aussi :

- Des infiltrations d'eau importantes visibles dans les 16 bâtiments (plafonds des appartements floqués ou troués, plaques de plâtre qui tombent),
- Des problèmes de bardages des bâtiments : des planches extérieures se tordent sous l'effet des intempéries, les clous de fixation s'arrachent de leurs supports, certaines planches de bardage pourraient se décrocher et tomber au sol.

CONSIDERANT qu'en juillet 2017, HABITAT 77 a saisi le Tribunal Administratif de Melun d'une procédure en référé-expertise suite à ces malfaçons ;

CONSIDERANT qu'un expert judiciaire a été désigné en février 2018 ;

CONSIDERANT que de septembre 2018 à août 2020 : plusieurs ordonnances ont été rendues par le Tribunal Administratif, soit pour mettre en cause des parties qui ne l'étaient pas initialement soit étendre la mission de l'expert, notamment à l'ensemble des logements et aux bardages ;

CONSIDERANT que plus de 20 parties ont été appelées à l'instance : maîtres d'œuvre, entrepreneurs, compagnies d'assurance de chacun ;

CONSIDERANT que le 28 juin 2021, l'expert judiciaire a déposé son rapport au Tribunal Administratif de Melun ;

CONSIDERANT que dans son rapport, l'expert chiffre les travaux de réparation et les préjudices subis par HABITAT 77 à environ 4 M €uros ;

CONSIDERANT que sur cette base, l'Office a saisi le Juge des référés près le Tribunal administratif de Melun d'une demande provisionnelle déterminée par l'expert judiciaire ;

CONSIDERANT que cependant, le Juge a rejeté la requête bien qu'estimant la demande susceptible d'une contestation sérieuse ;

CONSIDERANT que par suite, l'OPH a initié une procédure au fond devant le même Tribunal afin de demander la condamnation des sociétés dont la responsabilité a été retenue dans le rapport d'expertise en juillet 2023 ;

CONSIDERANT que par ordonnance en date du 8 février 2024, le Tribunal a ordonné une médiation et a désigné le Médiateur des entreprises ;

CONSIDERANT que les opérations de médiation viennent de se solder par un accord entre les parties ;

CONSIDERANT que ces dernières ont souhaité mettre un terme définitif au différend via le projet de transition ci-annexé ;

CONSIDERANT que les parties sont convenues d'une indemnité globale et forfaitaire définitive arrêtée à la somme de 3.4 M €uros en indemnisation des désordres et préjudices subis versée à l'OPH ;

CONSIDERANT que les parties adverses à l'OPH renoncent à tout droit de regard de quelque nature que ce soit quant à l'utilisation de cette indemnité transactionnelle ;

VU le projet de transaction ci-annexée ;

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le projet de protocole transactionnel à conclure avec les parties adverses à l'OPH dans le cadre du contentieux liés aux désordres touchant la Résidence Corbrion 1, sis Rue Marcel Paul à Mitry-Mory ci-annexée ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur général, Paul Gibert, à signer cette transaction ;

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
3-1	Direction Administrative et Financière	AUTORISATION D'EMPRUNT A LA REHABILITATION ENERGETIQUE DE LA RESIDENCE ABBAYE A DAMMARIE LES LYS	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°61-2024

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

VU les délibérations n°10-2021 du 25 janvier 2021 et n° 83-2022 du 24 octobre 2022 par lesquelles le Conseil d'Administration de l'Office a autorisé la réhabilitation énergétique de la résidence Abbaye à DAMMARIE LES LYS (programme 25) sis rue du Moulin- rue du Lieutenant Moisant-rue Bernard de Poret et Square de l'Abbaye -360 logements ;

CONSIDERANT que le financement de cette opération sera assuré par deux prêts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dont les caractéristiques sont les suivantes :

Proposition n°1 - 2 prêt(s)

Offre CDC			
Caractéristiques	PAM	PAM	
Enveloppe	Eco-prêt	-	
Montant	8 612 000 €	2 045 545 €	
Commission d'instruction	0 €	0 €	
Durée de la période	Trimestrielle	Trimestrielle	
Taux de période	0,68 %	0,89 %	
TEG ¹	2,72 %	3,55 %	
Phase d'amortissement			
Durée du différé d'amortissement	24 mois	24 mois	
Durée	25 ans	25 ans	
Index ²	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index	- 0,25 %	0,6 %	
Taux d'intérêt	Livret A - 0,25 %	Livret A + 0,6 %	
Périodicité	Trimestrielle	Trimestrielle	
Profil d'amortissement	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires	
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	
Modalité de révision	DL	DL	
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	

1 L'Emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

2 A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente Lettre d'Offre est de 3 % (Livret A).

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

ARTICLE 1 : AUTORISE son Directeur Général ou toutes personnes ayant délégations à signer le ou les contrats réglant les conditions de ces prêts et la demande de réalisation de fonds ;

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
3-2	Direction Administrative et Financière	AUTORISATION D'EMPRUNT A LA REHABILITATION ENERGETIQUE DE LA RESIDENCE BEAUREGARD A NEMOURS	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°62-2024

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

VU la délibération n° 9-2021 du 25 janvier 2021 par laquelle le Conseil d'Administration de l'Office a autorisé la réhabilitation énergétique de la résidence Beauregard à NEMOURS sis 1-2 & 25 A 28 & 30-31 et 3- 4 & 8 A 15 & 17 A 20-22-23 et 24 square BEAUREGARD 389 logements ;

CONSIDERANT que le financement de cette opération sera assuré par deux prêts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dont les caractéristiques sont les suivantes :

Proposition n°1 - 2 prêt(s)

Offre CDC			
Caractéristiques	PAM	PAM	
Enveloppe	Eco-prêt	-	
Montant	5 091 500 €	8 842 647 €	
Commission d'instruction	0 €	0 €	
Durée de la période	Trimestrielle	Trimestrielle	
Taux de période	0,68 %	0,89 %	
TEG¹	2,72 %	3,55 %	
Phase d'amortissement			
Durée	25 ans	25 ans	
Index²	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index	- 0,25 %	0,6 %	
Taux d'intérêt	Livret A - 0,25 %	Livret A + 0,6 %	
Périodicité	Trimestrielle	Trimestrielle	
Profil d'amortissement	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires	
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 %	

- 1) L'Emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit « exact/365 »), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.
- 2) A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente lettre d'offre est de 3 % (livret A).



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

ARTICLE 1 : AUTORISE son Directeur Général ou toutes personnes ayant délégations à signer le ou les contrats réglant les conditions de ces prêts et la demande de réalisation de fonds ;

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>
4-1	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier	COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – ACTUALISATION DES PRIX DE VENTE DU PROGRAMME SITUE 33 RUE DE SAVIGNY A SAVIGNY-LE-TEMPLE (PROGRAMME 83)	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°63-2024

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 aujourd'hui encore propriétaire de 33 logements dans la résidence *Le Ruisseau* à Savigny-le-Temple ;

CONSIDERANT que le succès commercial de cette résidence est indéniable et il est opportun d'ajuster les prix de vente avec la réalité du marché immobilier dans ce quartier ;

CONSIDERANT qu'il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration de valider l'actualisation des prix de ventes suivants pour les lots restant à vendre ;

CONSIDERANT que les prix indiqués sont les suivants :

- Prix de vente minimum aux locataires occupants : il s'agit du montant en-dessous duquel HABITAT 77 ne pourra pas vendre un logement à son locataire car cela ne permettrait pas de dégager de marge suffisante. Il est entendu que les locataires bénéficient, comme la Loi ELAN le permet, d'un prix inférieur lorsqu'ils font l'acquisition du logement qu'ils occupent ;
- Prix de vente minimum d'un logement vacant : c'est le montant en-dessous duquel il est convenu de ne pas accepter d'offre car il ne permettrait pas de dégager une marge suffisante. La marge minimum est fixée à 40 000 € par logement en moyenne sur un programme ;
- Estimation du bien : il s'agit de l'évaluation du bien en utilisant la méthode par comparaison et en la pondérant en fonction de la situation de l'immeuble, de son état, des surfaces proposées. Chaque logement peut aussi voir son prix pondéré en fonction de sa situation dans la résidence et des éléments de confort qu'il propose.



MODULE	Typologie	Prix de vente locataire occupant (décôte de 20%)	Prix de vente cible d'un logement vacant	Prix de vente minimum d'un logement vacant	Estimation
83LAI0005	L1 – 36 m ²	72 000 €	90 000 €	58 000 €	93 000 €
83LAI0006	L1 – 36 m ²	72 000 €	90 000 €	58 000 €	93 000 €
83LAJ0002	L1 – 36 m ²	72 000 €	90 000 €	58 000 €	93 000 €
83LAG0002	L1 – 38 m ²	72 800 €	91 000 €	59 000 €	94 000 €
83LAG0009	L1 – 39 m ²	73 600 €	92 000 €	60 000 €	95 000 €
83LAF0005	L2 – 55 m ²	105 600 €	132 000 €	98 000 €	137 000 €
83LAH0001	L2 – 55 m ²	105 600 €	132 000 €	98 000 €	137 000 €
83LAH0005	L2 – 55 m ²	105 600 €	132 000 €	98 000 €	137 000 €
83LAI0103	L2 – 58 m ²	106 400 €	133 000 €	99 000 €	138 000 €
83LAI0105	L2 – 58 m ²	106 400 €	133 000 €	99 000 €	138 000 €
83LAI0106	L2 – 58 m ²	106 400 €	133 000 €	99 000 €	138 000 €
83LAC0103	L2 – 60 m ²	108 000 €	135 000 €	100 000 €	140 000 €
83LAH0003	L2 – 61 m ²	108 000 €	135 000 €	100 000 €	140 000 €
83LAH0201	L3 – 67 m ²	124 000 €	155 000 €	105 000 €	160 000 €
83LAH0205	L3 – 67 m ²	124 000 €	155 000 €	105 000 €	160 000 €
83LAG0208	L3 – 68 m ²	124 000 €	155 000 €	105 000 €	160 000 €
83LAC0201	L3 – 69 m ²	124 000 €	155 000 €	105 000 €	160 000 €
83LAF0203	L3 – 74 m ²	127 200 €	159 000 €	115 000 €	165 000 €
83LAF0204	L3 – 74 m ²	127 200 €	159 000 €	115 000 €	165 000 €
83LAG0207	L3 – 74 m ²	127 200 €	159 000 €	115 000 €	165 000 €
83LAH0203	L3 – 74 m ²	127 200 €	159 000 €	115 000 €	165 000 €
83LAI0203	L3 – 74 m ²	127 200 €	159 000 €	115 000 €	165 000 €
83LAI0205	L3 – 74 m ²	127 200 €	159 000 €	115 000 €	165 000 €
83LAI0206	L3 – 74 m ²	127 200 €	159 000 €	115 000 €	165 000 €
83LAJ0202	L3 – 74 m ²	127 200 €	159 000 €	115 000 €	165 000 €
83LAE0002	L4 – 86 m ²	135 200 €	169 000 €	130 000 €	175 000 €
83LAE0006	L4 – 86 m ²	135 200 €	169 000 €	130 000 €	175 000 €
83LAI0002	L4 – 86 m ²	135 200 €	169 000 €	130 000 €	175 000 €
83LAI0004	L4 – 86 m ²	135 200 €	169 000 €	130 000 €	175 000 €
83LAI0007	L4 – 86 m ²	135 200 €	169 000 €	130 000 €	175 000 €

83LAI0008	L4 – 86 m ²	135 200 €	169 000 €	130 000 €	175 000 €
83LAI0009	L4 – 86 m ²	135 200 €	169 000 €	130 000 €	175 000 €
83LAJ0004	L4 – 86 m ²	135 200 €	169 000 €	130 000 €	175 000 €

CONSIDERANT que les prix indiqués incluent un box par logement, d'une valeur de 5 000 € ;

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

ARTICLE 1 : POURSUIVRE la cession individuelle des biens situés 33, rue de Savigny à Savigny-le-Temple ;

ARTICLE 2 : VALIDE les prix de vente cibles proposés ci-dessus ;

ARTICLE 3 : VALIDE les prix de vente minimum ci-dessus, en-deçà desquels les offres d'achats ne pourront être acceptées par le service commercialisation ;

ARTICLE 4 : AUTORISE le Directeur général d'HABITAT 77 ou son suppléant à signer tous actes authentiques nécessaires à cette cession, et à donner pouvoir à cet effet à Maître Maxime Bertin, notaire à Melun, avec faculté de substitution à tous collaborateurs de l'étude notariale ;

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
4-2	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier	COMMERCIALISATION DU PARC LOCATIF – ACTUALISATION DES PRIX DE VENTE DU PROGRAMME SITUE 1 à 8, ALLEE BRUNEHAUT ET 1, 3, 5, 7, COUR PAVEE A MORET-LOING-ET-ORVANNE (PROGRAMME 317)	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°64-2024

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

VU la délibération n°115-2023 du 11 décembre 2023 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration a validé les prix de vente proposés du programme 317 à Moret-Loing-et-Orvanne ;

VU la délibération n° 61-2019 du 24 octobre 2019 par laquelle le bureau du conseil d'Administration a décidé d'autoriser les locataires occupants de l'immeuble à pouvoir acquérir, au prix « occupant », un autre logement que celui qu'il loue pour en faire leur résidence principale ;

CONSIDERANT qu'en application de la délibération n° 61-2019 susvisée, un locataire peut acquérir un logement de taille plus importante que dans cette résidence, un locataire d'un T2 a émis le souhait d'acquérir un T3 ;

CONSIDERANT qu'il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration de valider l'actualisation des prix de ventes suivants pour les lots à vendre :

Typologie	Module	Stationnement	Estimation	Prix de vente cible	Prix de vente minimum	Prix de vente locataire occupant
P5 – 101 m ²	317PAC0001	Garage intégré	210 000 €	199 000 €	159 200 €	159 200 €
P5 – 101 m ²	317PAD0001	Garage intégré	210 000 €	199 000 €	159 200 €	159 200 €
P5 – 92 m ²	317PAK0001	Garage intégré	200 000 €	189 000 €	151 200 €	151 200 €
P5 – 92 m ²	317PAL0001	Garage intégré	200 000 €	189 000 €	151 200 €	151 200 €
P4 – 90 m ²	317PAG0001	Garage intégré	185 000 €	175 000 €	143 200 €	143 200 €
P4 – 83 m ²	317PAE0001	Garage intégré	185 000 €	179 000 €	143 200 €	143 200 €
P4 – 83 m ²	317PAF0001	Garage intégré	185 000 €	179 000 €	143 200 €	143 200 €
P4 – 83 m ²	317PAH0001	Garage intégré	185 000 €	179 000 €	143 200 €	143 200 €
P4 – 83 m ²	317PAI0001	Garage intégré	185 000 €	179 000 €	143 200 €	143 200 €
P4 – 83 m ²	317PAJ0001	Garage intégré	185 000 €	179 000 €	143 200 €	143 200 €
L3 – 68 m ²	317LAA0002	Stationnement en sous-sol	155 000 €	149 000 €	119 200 €	119 200 €
L3 – 68 m ²	317LAA0102	Stationnement en sous-sol	155 000 €	149 000 €	119 200 €	119 200 €
L3 – 68 m ²	317LAA0202	Stationnement en sous-sol	155 000 €	149 000 €	119 200 €	119 200 €
L3 – 68 m ²	317LAB0001	Stationnement en sous-sol	155 000 €	149 000 €	119 200 €	119 200 €
L3 – 68 m ²	317LAB0102	Stationnement en sous-sol	155 000 €	149 000 €	119 200 €	119 200 €
L3 – 68 m ²	317LAB0202	Stationnement en sous-sol	155 000 €	149 000 €	119 200 €	119 200 €
L3 – 61 m ²	317LAA0302	Stationnement en sous-sol	145 000 €	139 000 €	111 200 €	111 200 €
L3 – 61 m ²	317LAB0302	Stationnement en sous-sol	145 000 €	139 000 €	111 200 €	111 200 €
L2 – 52 m ²	317LAA0203	Stationnement en sous-sol	115 000 €	109 000 €	87 200 €	87 200 €
L2 – 52 m ²	317LAB0201	Stationnement en sous-sol	115 000 €	109 000 €	87 200 €	87 200 €

L2 – 50 m ²	317LAA0001	Stationnement en sous-sol	115 000 €	109 000 €	87 200 €	87 200 €
L2 – 50 m ²	317LAA0101	Stationnement en sous-sol	115 000 €	109 000 €	87 200 €	87 200 €
L2 – 50 m ²	317LAA0201	Stationnement en sous-sol	115 000 €	109 000 €	87 200 €	87 200 €
L2 – 50 m ²	317LAB0002	Stationnement en sous-sol	115 000 €	109 000 €	87 200 €	87 200 €
L2 – 50 m ²	317LAB0103	Stationnement en sous-sol	115 000 €	109 000 €	87 200 €	87 200 €
L2 – 50 m ²	317LAB0203	Stationnement en sous-sol	115 000 €	109 000 €	87 200 €	87 200 €
L2 – 47 m ²	317LAA0303	Stationnement en sous-sol	110 000 €	105 000 €	84 000 €	84 000 €
L2 – 47 m ²	317LAB0301	Stationnement en sous-sol	110 000 €	105 000 €	84 000 €	84 000 €
L2 – 46 m ²	317LAA0301	Stationnement en sous-sol	110 000 €	105 000 €	84 000 €	84 000 €
L2 – 46 m ²	317LAB0303	Stationnement en sous-sol	110 000 €	105 000 €	84 000 €	84 000 €
L1 - 30 m ²	317LAA0303	Stationnement en sous-sol	80 000 €	79 000 €	63 200 €	63 200 €
L1 - 30 m ²	317LAB0101	Stationnement en sous-sol	80 000 €	79 000 €	63 200 €	63 200 €

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

ARTICLE 1 : POURSUIVRE la cession individuelle des biens situés 1 à 8, allée Brunehaut et 1, 3, 5, 7, Cour Pavée à Moret-Loing-et-Orvanne ;

ARTICLE 2 : VALIDE les prix de vente cibles proposés ci-dessus ;

ARTICLE 3 : VALIDE les prix de vente minimum ci-dessus, en-deçà desquels les offres d'achats ne pourront être acceptées par le service commercialisation ;

ARTICLE 4 : AUTORISE le Directeur général d'HABITAT 77 ou son suppléant à signer tous actes authentiques nécessaires à cette cession, et à donner pouvoir à cet effet à Maître Nicolas Guénot, notaire à Melun, avec faculté de substitution à tout collaborateur de l'étude notariale ;



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

La séance est levée à 14 heures 18.

Le Président,

Denis JULLEMIER