



Melun, le 14 octobre 2024.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 14 octobre 2024.

Le 14 octobre 2024, à 14 heures, le Conseil d'Administration d'HABITAT 77, légalement convoqué, s'est réuni au siège de l'Office, 10 avenue Charles Péguy, à Melun (77000), en salle du conseil d'administration, en présentiel, sous la présidence de monsieur Denis JULLEMIER ;

Etaient présents les Administrateurs :

Monsieur Denis JULLEMIER,
Madame Véronique VEAU ;
Monsieur Thierry CERRI ;
Monsieur Xavier BARTOLI,
Madame Béatrice BOCH ;
Monsieur Michel GONORD ;
Madame Chérifa BAALI CHERIF,
Madame Dominique LEBEGUE-AUFILS,
Monsieur Pierre HOUY,
Monsieur Jean MEPANDY
Monsieur Philippe PLAISANCE
Madame Chantal ALLOYAU,
Monsieur Jacques MOREL,
Monsieur Philippe PELLUET ;
Madame Sylvie CHATEAU
Monsieur Roland DELATTRE,

Etaient représentés les Administrateurs :

Monsieur Jean-Louis THERIOT donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER ;
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER ;
Madame Marie-Line PICHERY donne pouvoir à madame Véronique VEAU ;

Etaient absents les Administrateurs :

Monsieur Olivier DELMER ;
Monsieur Artur Jorge BRAS ;
Madame Sandrine SOSINSKI ; (absente à partir du point 4-4)

Etait présent le représentant du Comité social et économique :

Monsieur Alex RAHLI,

A titre consultatif, étaient présents :

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général d'HABITAT 77,
 Madame Pauline VIGUIER, Directrice de la Relation Client et Institutionnelle,
 Monsieur Bruno HOANG, Directeur Administratifs et Financier (Points 4-1 à 4-4),
 Monsieur Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise Ouvrage (Points 5-1 à 5-5),
 Madame Virginie CASSOTTI, Directrice de la Commercialisation et de l'Immobilier (Points 3-1 à 4-4),
 Madame Ingrid BERTIER, Secrétaire de séance,

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

Le Conseil d'Administration est ainsi composé à l'ouverture de la séance :

Membres en exercice à voix délibérative	22 + Représentant du CSE
Présents	16
Représentés	3
Excusés non représentés (à partir du point 4-4 : Mme Sandrine SOSINSKI)	3

Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **14 heures 08**.

ORDRE DU JOUR :**LES DÉCISIONS :**

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Générale	RENOUVELLEMENT DE LA CONFIANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ENVERS LE PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°82-2024

VU l'article L. 421-11 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

VU la délibération n° 143-2018 du 25 juin 2018 par laquelle le Conseil d'Administration a élu Monsieur Denis JULLEMIER en qualité de Président du Conseil d'Administration d'HABITAT 77, et ce conformément aux dispositions de l'article L. 421-11 du Code de la construction et de l'habitation, pour une durée liée à celle de son mandat de conseiller départemental du Département de Seine-et-Marne ;

VU la délibération n° 41-2021 du 13 juillet 2021 par laquelle le Conseil d'Administration a réélu le Président Denis JULLEMIER et est également Vice-président en charge de l'habitat, du logement, du renouvellement urbain et de la politique de la ville ;

CONSIDÉRANT que depuis cette date, le Président a mené ses missions avec convictions et engagement dans le respect de ses attributions telles qu'édictées par le Code de la construction et de l'habitation ;

CONSIDERANT qu'en effet, il préside, en plus des Conseils d'administrations annuels de l'office (4 par an), les bureaux du Conseils d'administration (10 par an), la Commission d'Attribution des logements Sud environ tous les 15 jours ;

CONSIDERANT par ailleurs que Denis JULLEMIER préside une fois par mois le Comex avec les directeurs de l'organisme pour étudier les indicateurs de l'activité, performance et financiers d'HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que très présent, engagé et investi, le Président est toujours à l'écoute des locataires et des élus des territoires ;

CONSIDERANT que le Président impulse des actions pour l'avenir (innovation ...) et des enjeux stratégiques pour HABITAT 77, comme le projet de transformation en SEM ;

CONSIDERANT que l'engagement sans faille du Président pour HABITAT 77 se manifeste jusqu'à accompagner plusieurs fois par mois le Directeur général ou les directeurs lors de rendez-vous sur le terrain à Provins, Champagne-sur-Seine, Melun, Savigny-le-Temple ou Dammarie-les-Lys par exemple ;

CONSIDERANT qu'il participe aussi à chaque fois que son agenda le lui permet à des réunions publiques avec des locataires, aux inaugurations ou poses de premières pierres de résidences neuves ou réhabilitées ;

CONSIDERANT qu'il suit les dossiers importants, financiers, patrimoniaux, veille à la qualité du service de l'office et participe à de nombreuses réunions avec le Directeur général, les directeurs d'HABITAT 77 ainsi qu'avec nos partenaires du Département, de CDC Habitat, de la Banque des Territoires, des représentants de l'Etat et rencontre ses pairs présidents d'organismes, les fédérations, les partenaires et les fournisseurs ;

CONSIDERANT qu'en tant que Vice-président du Département, il porte à échelle territoriale la problématique du logement en Seine-et-Marne, le contexte difficile des bailleurs sociaux et d'HABITAT 77 au quotidien ;

CONSIDERANT que dans ce contexte et conscient du niveau d'engagement du Président Denis JULLEMIER pour l'Office, aux côtés des équipes, le Conseil d'Administration entend manifester auprès du Président sa confiance dans la poursuite de ses actions au service d'HABITAT 77 ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : RENOUELLE la confiance envers le Président du Conseil d'Administration ;

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	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DE LA SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 JUIN 2024	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°83-2024

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

VU le projet de procès-verbal transmis aux membres du Conseil d'Administration relativement à sa séance du 24 juin 2024 ;

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

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le procès-verbal du Conseil d'Administration du 24 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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-1	Direction des Ressources Internes	DELEGATION DE SIGNATURE DU DIRECTEUR GENERAL –MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 15-2024 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 MARS 2024.	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°84-2024

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 ; R 421-16 et R 421-18, alinéas 8 et 9 ;

VU la délibération n°15-2024 du 25 mars 2024 par laquelle le Conseil d'Administration a approuvé la délégation de signature du Directeur général aux directeurs et chefs de service ;

CONSIDERANT que le Conseil d'Administration peut autoriser et fixer les limites de délégations de signature à des membres du personnel, exerçant les seules fonctions de directeur et de chef de service, en application des dispositions réglementaires susvisées ;

CONSIDERANT que ces dispositions précisent que la délégation de signature peut concerner :

- Les compétences propres du Directeur général en matière d'actes et de contrats ;
- Les compétences qu'il exerce par délégation du Conseil d'Administration ;

CONSIDERANT que cette délégation est nécessaire afin de faciliter la gestion quotidienne de l'office et d'en améliorer sa réactivité ;

CONSIDERANT que, suite au départ de Pascale Martin, en qualité de Responsable du Service des Ressources Humaines, il est nécessaire de donner une délégation de signature à sa nouvelle responsable Delphine Dusseaux ;

CONSIDERANT qu'il est opportun de modifier la délibération n°15-2024 du Conseil du 25 mars 2024 afin de prendre en compte :

- La nomination de Delphine Dusseaux en qualité de Responsable du Service Ressources Humaines.

CONSIDERANT que Delphine Dusseaux doit pouvoir signer :

- Tous actes courants, pièces, courriers se rapportant aux attributions du service des Ressources Humaines,
- Saisie de la CAP pour avis (dossier individuel),
- Dossier de retraite,
- Convocation aux visites médicales obligatoires,
- Saisie du comité médical, commission de réforme,
- Inscription aux formations,
- Signature de tous actes, courriers, documents et tous engagements de dépenses dans la limite des crédits budgétaires liés à cette activité (hors contrat de travail),
- L'engagement et la liquidation des dépenses liées à ses attributions comme suit :
 - Dans le cadre d'un marché public : jusqu'à 15 000 € HT
 - Hors marché public : jusqu'à 5 000 € HT.

VU le tableau de délégation de signature ci-joint ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE la modification de la délibération n°15-2024 du Conseil d'Administration du 25 mars 2024 ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur général à déléguer sa signature à la Responsable du Service Ressources Humaines, conformément au tableau ci-joint ;

ARTICLE 3 : MAINTIENT les délégations de signature aux autres Directeurs et Responsables de service ;

ARTICLE 4 : MAINTIENT son autorisation de subdéléguer à destination d'autres membres du personnel de l'OPH.

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
3-1	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier	AUGMENTATION DES LOYERS AU 1^{ER} JANVIER 2025	Adopté à la majorité des voix : (1 CONTRE, 6 ABSTENTIONS : Monsieur PLAISANCE, Madame CHATEAU, Monsieur MEPANDI, Monsieur HOUY, Madame ALLOYAU, Monsieur PELLUET, Monsieur DELATTRE)

Extrait de la délibération n°85-2024

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10, L 359-9-2 et R 421-16 ;

CONSIDERANT que l'activité principale de l'Office étant la location de logements, les loyers quittancés représentent la quasi-totalité des produits d'exploitation. Le taux d'augmentation des loyers appliqués reste donc un des paramètres essentiels de l'élaboration du budget de l'Office ;

CONSIDERANT que ces produits supplémentaires doivent permettre d'une part de pallier aux différentes hausses notamment taxes foncières et d'autre part de maintenir un niveau de crédits suffisant aux services dans le cadre de l'entretien et de la maintenance du patrimoine ;

CONSIDERANT qu'il est rappelé qu'HABITAT 77 n'est plus sous plan de consolidation CGLLS depuis 2020 ;

CONSIDERANT que les règles sont fixées par l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH) lequel précise, que les loyers et redevances maximums des conventions en cours sont révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre de l'année précédent **soit + 3,26 %** pour le 2^{ème} trimestre 2024 (indice de 145,17c/140,59 au 2ème trimestre 2023) ;

CONSIDERANT que pour l'évolution des loyers pratiqués, l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente ;

CONSIDERANT que le tableau ci-dessous présente l'évolution des loyers de l'Office depuis 2018 :

	2 ^{ème} Sem 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
HABITAT 77	1,60%	1,60%	1,80%	1,00%	0,42%	3,60	3,50
Préconisations Etat	0,75%	1,25%	1,53%	0,66%	0,42%	3,60	3,50

CONSIDERANT qu'hors impact de la vacance, l'augmentation des loyers à 3,26 % représente environ 2,7 M€ de recettes annuelles supplémentaires à périmètre constant (le parc des immeubles faisant l'objet de la vente en bloc est inclus dans la délibération afin de pallier tout décalage éventuel de signature pour celles prévues avant le 31 décembre et, pour celles devant intervenir en début d'année 2025, permettre aux acquéreurs de procéder à l'augmentation des loyers) ;

Entendu le rapporteur,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
A LA MAJORITE DES VOIX,
(CONTRE : 1 M. Philippe PLAISANCE)
(ABSTENTIONS 6 -MME Sylvie CHATEAU, M. Jean MEPANDY, M. Pierre HOUY,
MME Chantal ALLOYAU, M. Philippe PELLUET, M. Roland DELATTRE)**

ARTICLE 1 : AUGMENTE au 1^{er} janvier 2025, les loyers pratiqués de + **3,26 %** et dans la limite des loyers maximum des conventions, y compris pour les programmes immobiliers entrant dans le cadre de la vente en bloc à d'autres bailleurs sociaux entre le 1^{er} octobre 2024 et le 1^{er} janvier 2025, cette augmentation étant de fait applicable au 1^{er} janvier 2025 au profit des bailleurs acquéreurs ;

ARTICLE 2 : AUGMENTE au 1^{er} janvier 2025, les loyers de l'ensemble des lots annexes aux logements (emplacements de stationnement, box, garages, parkings souterrains et aériens, terrasses, jardins, etc ...) du même taux de + **3,26 %** (taux IRL), y compris pour les programmes immobiliers entrant dans le cadre de la vente en bloc à d'autres bailleurs sociaux entre le 1^{er} octobre et le 1^{er} janvier 2025, cette augmentation étant applicable au 1^{er} janvier 2025 au profit des bailleurs acquéreurs ;

ARTICLE 3 : Dans le cas où la loi de finances 2025, qui reste à promulguer, comporterait une obligation réglementaire visant à minorer l'évolution des loyers et des annexes en deçà de l'indice de révision des loyers au 2^{ème} trimestre 2024, le plafond réglementaire qui serait ainsi instauré sera appliqué de plein droit sans que le Conseil d'Administration n'ait besoin de redélibérer, y compris les programmes concernés par la vente au bloc d'ici fin 2024, au profit des bailleurs sociaux acquéreurs ;

ARTICLE 4 : GENERALISE à compter du 1^{er} janvier 2025, à tous les nouveaux locataires entrants dans le parc social conventionné détenu et/ou géré par HABITAT 77, l'application du taux de loyer maximum autorisé des conventions APL Etat/Bailleur (application généralisée des loyers plafonds à la relocation pour les logements) ;

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
4-1	Direction Administrative et Financière	LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°86-2024

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 et R 423-6 ;

CONSIDERANT que le Conseil d'Administration délibère sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédant l'examen de celui-ci ;

CONSIDERANT que le débat d'orientations budgétaires a pour but de renforcer la démocratie participative en instaurant une discussion au sein du Conseil d'Administration sur les priorités et les évolutions financières de l'Office ;

CONSIDERANT qu'il améliore l'information transmise au Conseil d'Administration et qu'il donne également aux administrateurs la possibilité de s'exprimer sur la situation financière ;

CONSIDERANT que le débat d'orientations budgétaires n'a pas, en lui-même, un caractère décisionnel ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AFFIRME avoir débattu du rapport d'orientations budgétaires pour l'année 2025 ;

ARTICLE 2 : PREND ACTE du rapport d'orientations budgétaires pour l'exercice 2025 ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-3	Direction Administrative et Financière	REFINANCEMENT D'EMPRUNTS STRUCTURÉS	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°87-2024

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 et R 423-6 ;

VU le rapport détaillant les contrats de prêts structurés encore en vigueur, les risques qu'ils comportent et l'intérêt potentiel de les refinancer dans les conditions de marché actuelles ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 a contracté des prêts structurés auprès de DEXIA afin de profiter de taux de marchés favorables au moment de la contractualisation et qu'en fonction de la volatilité des marchés et des indices retenus, ces prêts peuvent se révéler toxiques ;

CONSIDERANT que depuis 2016, HABITAT 77 bénéficie du Fonds de Soutien aux emprunts à risque instauré par la Loi de Finances 2014 qui allège, en partie, le coût supporté par les emprunteurs ;

CONSIDERANT que consécutivement à la crise des subprimes et à la défaillance de plusieurs établissements bancaires, ces prêts sont désormais gérés par la SFIL, établissement de crédit créé en 2013 dans le cadre du plan de résolution ordonnée du groupe DEXIA ;

CONSIDERANT que plusieurs prêts adossés à la pente de taux ou au taux d'inflation pour lesquels aucune fenêtre d'opportunité de désensibilisation à coût raisonnable n'a pu se présenter au cours des dernières années malgré un suivi régulier présenté en Commission des Finances ;

CONSIDERANT que les dernières propositions de refinancement proposées par la SFIL au mois de juin et août 2024 se révèlent plus favorables que les précédentes grâce au relâchement constaté sur le marché des taux. ;

CONSIDERANT que les cotations financières des indemnités actuarielles des remboursements anticipés (IRA) ainsi que le taux exact des nouveaux prêts à contracter ne peuvent être connus à l'avance et seront déterminés, selon les conditions de marché, au moment de la contractualisation.

CONSIDERANT que les demandes d'autorisation prévoient des marges de manœuvre par rapport aux conditions qui prévalaient au moment de l'émission des lettres d'offres émises par la SFIL.

CONSIDERANT ainsi que les délibérations du Conseil d'Administration mentionnées infra vaudront autorisation de faire dans les limites définies mais n'emportent pas d'obligation ;

CONSIDERANT que les refinancements ne pourront être réalisés que si l'assemblée délibérante du Département devant statuer le 18 octobre accorde sa garantie à 100% de l'encours des prêts refinancés ;

CONSIDERANT que les nouveaux prêts devront pouvoir être transférés à la SEM Habitat 77 lors de la transmission universelle de patrimoine ;

CONSIDERANT les lettres d'offre pour les prêts n° MPH250098EUR001 ; MPH250023EUR001 et MPH275875EUR001 ci-après annexées.

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

SOUS CONDITION SUSPENSIVE DE LA DELIBERATION DU CONSEIL DEPARTEMENTAL,

ARTICLE 1 RELATIF AU PRÊT MPH250098EUR001

VU le rapport démontrant l'intérêt de refinancer le prêt structuré mentionné ci-après par le recours à un nouvel emprunt à taux fixe d'un montant de 10 371 859,59 EUR ;

Après avoir pris connaissance de l'offre de financement de la Caisse Française de Financement Local et des conditions générales version CG-CAFFIL-2023-15 y attachées ;

AUTORISE le remboursement du prêt MPH250098EUR001 sans mouvement de fonds ;

AUTORISE la conclusion d'un nouveau prêt dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Prêteur : CAISSE FRANÇAISE DE FINANCEMENT LOCAL
 Emprunteur : HABITAT 77 OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE SEINE-ET-MARNE
 Score Gissler : 1A
 Montant du contrat de prêt : 10 371 859 ,59 EUR

Durée du contrat de prêt: 17 ans et 8 mois

Objet du contrat de prêt : à hauteur de 10 371 859,59 EUR, refinancer, en date du 15/12/2024, le contrat de prêt ci-dessous :

Numéro du contrat de prêt refinancé	Numéro de prêt	Score Gissler	Capital refinancé
MPH250098EUR	001	3E	7 871 859,59 EUR
Total			7 871 859,59 EUR

Numéro du contrat de prêt refinancé	Indemnité compensatrice dérogatoire maximale totale due	Dont indemnité compensatrice dérogatoire maximale intégrée dans le capital du contrat de prêt de refinancement	Intérêts courus non échus
MPH250098EUR001	2 500 000,00 EUR	2 500 000,00 EUR	124 602,79 EUR
Total dû à régler le 15/12/2024			124 602,79 EUR

Le montant total refinancé est de 10 371 859,59 EUR ;

Par dérogation aux dispositions du contrat de prêt n°MPH250098EUR001, les intérêts courus non échus dus sont calculés d'un commun accord entre le prêteur et l'emprunteur au taux annuel de 4,19% ;

Le contrat de prêt de refinancement est autonome du contrat de prêt refinancé et est exclusivement régi par ses stipulations ;

Tranche obligatoire à taux fixe du 15/12/2024 au 01/08/2042

Cette tranche obligatoire est mise en place lors du versement des fonds.

Montant : : 10 371 859,59 EUR
 Versement des fonds : 10 371 859,59 EUR réputés versés automatiquement le 15/12/2024
 Taux d'intérêt annuel : taux fixe de 3,50 %
 Base de calcul des intérêts : mois de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours
 Echéances d'amortissement
 et d'intérêts : périodicité annuelle

Mode d'amortissement : personnalisé

Remboursement anticipé : autorisé pour tout ou partie du montant du capital restant dû, moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle

Garantie

Garantie collectivité locale :

Garant : DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Quotité garantie : capital prêté à hauteur de 100,00 %, augmenté dans la même proportion des intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, rompus, frais et accessoires.

AUTORISE le représentant légal de l'emprunteur à signer l'ensemble de la documentation contractuelle relative au contrat de prêt décrit ci-dessus à intervenir avec la Caisse Française de Financement Local ;

ARTICLE 2 RELATIF AU PRÊT MPH250023EUR001

VU le rapport démontrant l'intérêt de refinancer le prêt structuré mentionné ci-après par le recours à un nouvel emprunt à taux fixe d'un montant de 7 597 334,81 EUR ;

Après avoir pris connaissance de l'offre de financement de la Caisse Française de Financement Local et des conditions générales version CG-CAFFIL-2023-15 y attachées ;

AUTORISE le remboursement du prêt MPH250023EUR001 sans mouvement de fonds ;

AUTORISE la conclusion d'un nouveau prêt dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Prêteur : CAISSE FRANÇAISE DE FINANCEMENT LOCAL

Emprunteur : HABITAT 77 OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE SEINE-ET-MARNE

Score Gissler : 1A

Montant du contrat de prêt : 7 597 334,81 EUR

Durée du contrat de prêt: 17 ans et 8 mois

Objet du contrat de prêt : à hauteur de 7 597 334,81 EUR, refinancer, en date du 15/12/2024, le contrat de prêt ci-dessous :

Numéro du contrat de prêt refinancé	Numéro de prêt	Score Gissler	Capital refinancé
MPH250023EUR	001	3E	5 597 334,81 EUR
Total			5 597 334,81 EUR



Numéro du contrat de prêt refinancé	Indemnité compensatrice dérogatoire maximale totale due	Dont indemnité compensatrice dérogatoire maximale intégrée dans le capital du contrat de prêt de refinancement	Intérêts courus non échus
MPH250023EUR001	2 000 000,00 EUR	2 000 000,00 EUR	88 599,59 EUR
Total dû à régler le 15/12/2024			88 599,59 EUR

Le montant total refinancé est de 7 597 334,81 EUR ;

Par dérogation aux dispositions du contrat de prêt n°MPH250098EUR001, les intérêts courus non échus dus sont calculés d'un commun accord entre le prêteur et l'emprunteur au taux annuel de 4,19 % ;

Le contrat de prêt de refinancement est autonome du contrat de prêt refinancé et est exclusivement régi par ses stipulations ;

Tranche obligatoire à taux fixe du 15/12/2024 au 01/08/2042

Cette tranche obligatoire est mise en place lors du versement des fonds.

Montant : : 7 597 334,81 EUR

Versement des fonds : 7 597 334,81 EUR réputés versés automatiquement le 15/12/2024

Taux d'intérêt annuel : taux fixe de 3,50 %

Base de calcul des intérêts : mois de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours

Echéances d'amortissement

et d'intérêts : périodicité annuelle

Mode d'amortissement : personnalisé

Remboursement anticipé : autorisé pour tout ou partie du montant du capital restant dû, moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle

Garantie

Garantie collectivité locale :

Garant : DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Quotité garantie : capital prêté à hauteur de 100,00 %, augmenté dans la même proportion des intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, rompus, frais et accessoires.

AUTORISE le représentant légal de l'emprunteur à signer l'ensemble de la documentation contractuelle relative au contrat de prêt décrit ci-dessus à intervenir avec la Caisse Française de Financement Local ;



ARTICLE 3 RELATIF AU PRÊT MPH275875EUR001

VU le rapport démontrant l'intérêt de refinancer le prêt structuré mentionné ci-après par le recours à un nouvel emprunt à taux fixe d'un montant de 5 351 273,18 EUR ;
 Après avoir pris connaissance de l'offre de financement de la Caisse Française de Financement Local et des conditions générales version CG-CAFFIL-2023-15 y attachées ;

AUTORISE le remboursement du prêt MPH275875EUR001 sans mouvement de fonds ;

AUTORISE la conclusion d'un nouveau prêt dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Prêteur : CAISSE FRANÇAISE DE FINANCEMENT LOCAL
 Emprunteur : HABITAT 77 OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE SEINE-ET-MARNE
 Score Gissler : 1A
 Montant du contrat de prêt : 5 351 273,18 EUR

Durée du contrat de prêt: 17 ans et 8 mois

Objet du contrat de prêt : à hauteur de 5 351 273,18 EUR, refinancer, en date du 15/12/2024, le contrat de prêt ci-dessous :

Numéro du contrat de prêt refinancé	Numéro de prêt	Score Gissler	Capital refinancé
MPH275875EUR	001	2E	3 951 273,18 EUR
Total			3 951 273,18 EUR

Numéro du contrat de prêt refinancé	Indemnité compensatrice dérogatoire maximale totale due	Dont indemnité compensatrice dérogatoire maximale intégrée dans le capital du contrat de prêt de refinancement	Intérêts courus non échus
MPH275875EUR001	1 400 000,00 EUR	1 400 000,00 EUR	74 635,16 EUR
Total dû à régler le 15/12/2024			74 635,16 EUR

Le montant total refinancé est de 5 351 273,18 EUR ;

Par dérogation aux dispositions du contrat de prêt n°MPH275875EUR001, les intérêts courus non échus dus sont calculés d'un commun accord entre le prêteur et l'emprunteur au taux annuel de 5% ;

Le contrat de prêt de refinancement est autonome du contrat de prêt refinancé et est exclusivement régi par ses stipulations ;



Tranche obligatoire à taux fixe du 15/12/2024 au 01/08/2042

Cette tranche obligatoire est mise en place lors du versement des fonds.

Montant : : 5 351 273,18 EUR
 Versement des fonds : 5 351 273,18 EUR réputés versés automatiquement le 15/12/2024
 Taux d'intérêt annuel : taux fixe de 3,50 %
 Base de calcul des intérêts : mois de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours
 Echéances d'amortissement
 et d'intérêts : périodicité annuelle
 Mode d'amortissement : personnalisé
 Remboursement anticipé : autorisé pour tout ou partie du montant du capital restant dû, moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle

Garantie

Garantie collectivité locale :

Garant : DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Quotité garantie : capital prêté à hauteur de 100,00 %, augmenté dans la même proportion des intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, rompus, frais et accessoires.

AUTORISE le représentant légal de l'emprunteur à signer l'ensemble de la documentation contractuelle relative au contrat de prêt décrit ci-dessus à intervenir avec la Caisse Française de Financement Local ;

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
4-4	Direction Administrative et Financière	CLÔTURES D'OPÉRATIONS	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°88-2024

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

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

CONSIDERANT qu'elle a pour finalités essentielles :

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

- *La mesure des ressources internes investies dans le patrimoine.*

CONSIDERANT que pour répondre parfaitement à ces objectifs, la comptabilité de programme doit être tenue de façon continue, et implique un contrôle interne rigoureux. La tenue de cette comptabilité est matérialisée par les Fiches de Situation Financière et Comptable (FSFC) ;

CONSIDERANT que ces fiches FSFC, instituées par une circulaire en date du 14 février 1968, constituent une méthode simple pour suivre le déroulement d'une opération du début à la fin. Elles donnent une image analytique et historique du patrimoine et de son financement ;

CONSIDERANT que les offices sont tenus de renseigner :

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

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

CONSIDERANT qu'Habitat 77 a fait l'objet d'un contrôle thématique de la part de l'ANCOLS initié au mois d'avril 2024 portant sur le développement et les travaux d'investissements ainsi que leur programmation et la soutenabilité financière pour les mener à bien.

CONSIDERANT qu'une de leurs recommandations a été de clôturer le plus rapidement possible les opérations terminées soldées quand bien même l'ancienneté de celles-ci rendait difficile le respect de la présentation détaillée telle que mentionnée supra dû fait de la nécessité de replonger dans les archives. La production de fiche unitaire intégrant l'analyse des écarts pourrait donc se faire dans un second temps ;

CONSIDERANT qu'il est donc demandé au Conseil d'Administration de procéder à la clôture des opérations suivantes selon le même modèle synthétique qu'au cours des années précédentes ;

CONSIDERANT que 3 opérations d'acquisitions améliorations réalisées entre 2009 et 2014 se récapitulent ainsi :

Coût réel opérations	Emprunts affectés	Subventions	Fonds propres
3 684 231,28	2 037 359,00	139 357,00	1 507 515,28

CONSIDERANT que 21 opérations de constructions et VEFA réalisées entre 2009 et 2014 se récapitulent ainsi :

Coût réel opérations	Emprunts affectés	Subventions	Fonds propres
86 685 819,17	63 204 422,00	13 742 814,64	9 738 582,53

CONSIDERANT que 12 opérations de réhabilitations réalisées entre 2007 et 2015 se récapitulent ainsi :

Coût réel opérations	Emprunts affectés	Subventions	Fonds propres
32 734 808,33	21 402 923,80	7 866 964,16	3 464 920,37

CONSIDERANT que 38 opérations de remplacements de composants réalisés entre 2016 et 2022 se récapitulent ainsi :

Coût réel opérations	Emprunts affectés	Subventions	Fonds propres
1 277 810,54	424 930,00	0,00	852 880,54

CONSIDERANT que les caractéristiques financières de chacun des programmes figurent en annexes 1, 2, 3 et 4 ;

Entendu le rapporteur,

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

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

ARTICLE 2 : AFFECTE un montant de 15 563 898,72 € de fonds propres à ces opérations ;

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

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



5-1	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	REHABILITATION ENERGETIQUE DE LA RESIDENCE CLEMENCEAU (PROGRAMME 321) SIS 4 A 14 RUE GEORGES CLEMENCEAU (59 LOGEMENTS) - CHAMPAGNE SUR SEINE	Adopté à la majorité des voix (NE PRENNENT PAS PART AU VOTE 2 : Monsieur GONORD, Madame LEBEGUE-AUFILS)

Extrait de la délibération n°89-2024

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

CONSIDERANT que le programme 321 se compose de 59 logements dont 11 T1 bis, 1 T1, 20 T2, 20 T3, 3 T4 et 4 T5 répartis sur 1 bâtiment construit en 1990 ;

CONSIDERANT que cette résidence est située en plein Centre-Ville qui doit être réaménagé dans le cadre des petites villes de demain ;

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

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

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 porte l'accent sur l'opération de réhabilitation afin :

- De créer, à l'occasion de la réhabilitation du site, un confort locatif et une modernité ;
- D'ancrer le projet dans une vision à long terme ;
- De s'inscrire dans une volonté cohérente avec la politique environnementale afin de tendre vers les objectifs qualitatifs en termes de développement durable et de maîtrise des coûts d'énergie ;
- De communiquer une image concrète à toutes les actions engagées par HABITAT 77 auprès des locataires mais aussi de la collectivité locale et des différents investisseurs.

CONSIDERANT que les travaux porteront sur :

- La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur (atteinte de la meilleure note de performance thermique) ;
- L'isolation des combles ;
- Le remplacement éventuel des appareillages, ventilation mécanique contrôlée, y compris leurs réseaux en vue d'atteindre l'étiquette thermique retenue ;
- La mise aux normes des installations électriques des parties communes (caves, sous-stations, porches) ;
- Le remplacement éventuel ou la révision des menuiseries extérieures.

CONSIDERANT que la présente réhabilitation a été estimée pour un montant global de 2 477 979 euros TTC ;

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

CONSIDERANT que cette opération de réhabilitation thermique fera éventuellement l'objet d'une demande de subvention européenne (Fonds FEDER – Fonds Européen de Développement Régional). Elle est susceptible de recevoir un cofinancement du Fonds FEDER dans la mesure où elle s'inscrit dans le Programme Opérationnel Régional (POR) FEDER-FSE de l'Île de France et du bassin de Seine ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 appliquera à ses locataires une 3^{ème} ligne de quittance au titre de la contribution au partage de l'économie des charges énergétiques ;

CONSIDERANT que le calendrier prévisionnel s'établit ainsi :

- Consultation maîtrise d'œuvre : Octobre 2024,
- Etudes de conception : Janvier 2025,
- Marché de travaux : Décembre 2025,
- Lancement envisagé des travaux : Décembre 2025.

Monsieur Michel GONORD et Madame Dominique LEBEGUE-AUFILS ne prennent pas part au vote ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE la réhabilitation énergétique des 59 logements du programme 321 à Champagne sur Seine ;

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

ARTICLE 3 : VALIDE le plan de financement ;

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

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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
5-2	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	REHABILITATION ENERGETIQUE DE 5 LOGEMENTS A MONTEREAU-FAULT-YONNE (PROGRAMME 216) SIS 3 AVENUE DE SURVILLE MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 92-2021 DU 11 OCTOBRE 2021	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°90-2024

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

VU la délibération n° 98-2020 du 14 décembre 2020 par laquelle le Conseil d'Administration d'HABITAT 77 a validé les grandes orientations stratégiques du patrimoine pour la période 2021 – 2030 et a adopté la mise à jour du plan stratégique du patrimoine d'HABITAT 77 ;

VU la délibération n°92-2021 du 11 octobre 2021 par laquelle le programme prévisionnel des travaux a été validé ;

CONSIDERANT que la réhabilitation thermique du programme n° 216 à Montereau-Fault-Yonne est inscrite avec un ordre de service travaux programmé en 2023 ;

CONSIDERANT que ce programme se compose de 5 logements dont 2 T2, 1 T3, 2 T4 répartis sur 1 bâtiment livré dans les années 1960 dont la note thermique actuelle est F ;

CONSIDERANT que cette résidence est située au nord du Centre-ville et à proximité de la Seine ;

CONSIDERANT que la réhabilitation énergétique de ces bâtiments à usage de logements sociaux contribuera à l'amélioration de la sécurité et au confort des habitants. Elle donnera à cet ensemble immobilier une nouvelle identité visuelle et fonctionnelle parfaitement intégrée à son environnement et à l'image du quartier pour le rendre plus attractif, en redonnant de la valeur aux immeubles et en inversant la spirale de la dépréciation ;

CONSIDERANT qu'à la suite des études réalisées et aux échanges avec les différentes entreprises, il apparaît que le programme et le montant de la réhabilitation doivent être réévalués afin de tenir compte des différents postes de travaux y compris celui du maître d'œuvre et de l'inflation constatée sur la période ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 porte l'accent sur l'opération de réhabilitation afin :

- De créer, à l'occasion de la réhabilitation du site, un confort locatif et une modernité ;
- D'ancrer le projet dans une vision à long terme ;
- De s'inscrire dans une volonté cohérente avec la politique environnementale afin de tendre vers les objectifs qualitatifs en termes de développement durable et de maîtrise des coûts d'énergie ;
- De communiquer une image concrète à toutes les actions engagées par HABITAT 77 auprès des locataires mais aussi de la collectivité locale et des différents investisseurs.

CONSIDERANT que les travaux porteront sur :

- La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ;
- L'isolation des sous-faces de toiture ;
- L'appareillage ventilation mécanique contrôlée, y compris leurs réseaux en vue d'atteindre l'étiquette thermique retenue ;
- La mise aux normes des installations électriques des parties communes (caves, sous-stations, porches) ;
- Le remplacement éventuel ou la révision des menuiseries extérieures ;
- La révision des installations de chauffage ;
- La note thermique attendue est C.

CONSIDERANT que la présente réhabilitation a été estimée pour un montant global de 210 067 € TTC soit un coût total de 42 013 € TTC/logement ;

CONSIDERANT que la révision à la hausse du budget de l'opération s'explique en partie par l'inflation et la montée des prix des matériaux (l'indice BT01 est passé de 119,1 en octobre 2021 à 131,2 en août 2024, soit une augmentation de 10 % sur cette période) ;

CONSIDERANT de plus, que les résultats de l'étude de marché lancée en mars 2024 confirment cette tendance, révélant un coût prévisionnel des travaux de 187 000 € TTC, ce qui représente une hausse de 25 % par rapport au budget initial voté en octobre 2021 ;

CONSIDERANT que le budget travaux initialement fixé à 150 000 € TTC a été réévalué à 187 000 € TTC en valeur d'août 2024 ;



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

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE la réhabilitation énergétique des 5 logements du programme 216 situé à Montereau-Fault-Yonne ;

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

ARTICLE 3 : VALIDE le plan de financement ;

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

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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
5-3	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	RAPPORT MODIFICATIF À LA DÉLIBÉRATION N° 50-2024 - RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE DE 196 LOGEMENTS A LAGNY-SUR-MARNE (PROGRAMME 16) SIS 12 RUE A. CALMETTE, 2-4-6 RUE RENE LAENNEC, 2-4-27-29-31 RUE AMBROISE PARE – 23 A 32 & 34-36 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE ET 1 PLACE DU DOCTEUR VILLEMEN	Adopté à la majorité des voix (NE PREND PAS PART AU VOTE 1 : Madame Bouchra FENZAR-RIZKI)

Extrait de la délibération n°91-2024

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° 50-2024 du 24 juin 2024 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé le programme de réhabilitation énergétique de la Résidence République à Lagny sur Marne pour un montant de 967 713 € TTC ;

CONSIDERANT que ce programme se compose de 196 logements dont 28 T2, 98 T3, 60 T4 et 10 T5 répartis sur 7 bâtiments ainsi que 18 garages fermés et 3 commerces livrés en 1959 ;

CONSIDERANT que cette résidence est située à proximité du centre-ville ;

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

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

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

CONSIDERANT le diagnostic de maîtrise d'œuvre et les premières études thermiques ont été présentés en mai 2023 ;

CONSIDERANT que les travaux validés en juin 2024 sont :

Au titre du clos et couvert

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

Au titre des parties communes

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

Au titre des logements

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

CONSIDERANT que lors de la phase Avant-Projet Définitif (APD) réalisée au printemps 2024, un diagnostic structure a été réalisé sur échantillonnage de 20% des balcons choisis aléatoirement ;

CONSIDERANT que cet échantillonnage a mis en évidence une position anormale du ferrailage de 4 des 32 balcons testés. Comme le préconise le diagnostic structure, les balcons ont été condamnés ;

CONSIDERANT que compte tenu de la situation, le diagnostic des 80% de balcons restants a été commandé et a débuté début septembre ;

CONSIDERANT que le dossier du BET structure est attendu pour fin novembre ;

CONSIDERANT que le calendrier recalé de l'opération est :

- Dépôt du PC. : janvier 2025,
- PRO/DCE : février 2025,
- Ordre de service Travaux : juin 2025,
- Réception : février 2026.

CONSIDERANT qu'il n'y a pas d'amicale de locataires sur la résidence, toutefois un collectif de locataires est actif ;

CONSIDERANT que la concertation locataire a débuté en amont de la désignation de la maîtrise d'œuvre : deux réunions ont été menées en mairie à la demande du collectif et une enquête locataire a été réalisée ;

CONSIDERANT qu'il est prévu dans le cadre de la réhabilitation deux réunions publiques de concertation. Une première en lien avec la présentation du programme prévisionnel de travaux et une seconde relative au déroulement des travaux ;

CONSIDERANT que la réhabilitation sera soumise au vote des locataires à l'issue de la première réunion dans la mesure où le passage en Eau Chaude Sanitaire (E.C.S) collectif modifiera la quittance des locataires.

La troisième ligne sera étudiée et prescrite à l'enquête locataires ;

CONSIDERANT que compte tenu du pourcentage de balcons atteint par des problèmes de structure, et sur la base de l'opération de Chelles qui présente une pathologie similaire, le surcoût travaux est estimé à 850 k€ HT. Il en découle un nouveau montant TTC de **10 831 240 €** soit **55 261 €** TTC du logement ;

CONSIDERANT qu'il est proposé de financer ce surplus par une augmentation des fonds propres qui respecteront la cotation de 10% du plan de financement de l'opération et de l'augmentation du prêt PAM souscrit selon le plan de financement annexée ;

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

CONSIDERANT que ce coût comporte aussi les honoraires estimés de conduite d'opération déléguée au GIE Grand Paris Habitat ;

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

Entendu le rapporteur,

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

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

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



ARTICLE 3 : VALIDE le plan de financement ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
5-4	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	DEMOLITION DE LA TOUR DE LORIENT A MELUN (PROGRAMME 13 TRANCHE 5) SIS 13 SQUARE LORIENT (112 LOGEMENTS) REHABILITATION ET RESIDENTIALISATION DES RESIDENCES LORIENT A MELUN (PROGRAMME 13 TRANCHE 4) SIS 1 à 12 SQUARE LORIENT (208 LOGEMENTS)	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°92-2024

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° 23-2019 du 18 mars 2019 par laquelle le Conseil d'Administration d'HABITAT 77 a accepté le programme de renouvellement urbain des Hauts de Melun prévoyant la démolition de 112 logements, la réhabilitation thermique ainsi que leur résidentialisation des 208 logements sis 1-12 Square de Lorient, sous réserve de l'accord de l'ANRU formalisé par la signature de la convention prévue en 2022, de la CGLLS et de la Caisse des Dépôts et Consignation ;

VU la délibération n° 98-2020 du 14 décembre 2020 par laquelle le Conseil d'Administration d'HABITAT 77 a validé les grandes orientations stratégiques du patrimoine pour la période 2021 – 2030 et a adopté la mise à jour du Plan Stratégique du Patrimoine d'HABITAT 77 ;

VU la délibération n° 12-20222 du 28 mars 2022 par laquelle le Conseil d'Administration d'HABITAT 77 a autorisé la démolition des 112 logements de la Tour de Lorient à Melun (13 Square de Lorient) et la réalisation de la réhabilitation thermique et résidentialisation concernant les 208 logements de la Résidence Lorient à Melun (dite Equerre de Lorient sis 1 à 12 Square de Lorient) ;

CONSIDERANT que la réhabilitation et la résidentialisation des Résidences Square de Lorient - Equerre LORIENT (programme 13 T4 sis 1 à12 Square de Lorient) et la démolition de la Tour de Lorient (programme 13 T5 sis 13 Square de Lorient) s'inscrivent dans le programme NPNRU de la ville de Melun et dans le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) avec un ordre de service travaux prévu au second semestre 2024 ;

CONSIDERANT que ce programme, situé à proximité du rond-point de l'Europe, se compose de deux tranches comprenant respectivement 208 logements construits en 1964 et 112 logements construits en 1965 ;

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

CONSIDERANT que la résidentialisation participera à donner à cet ensemble immobilier une nouvelle identité visuelle et fonctionnelle parfaitement intégrée à son environnement et à l'image du quartier pour le rendre plus attractif ;

CONSIDERANT que l'enquête sociale a démontré une réelle fragilité des locataires du 13 Square de Lorient ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 avec l'appui de la Ville a débuté la reconstitution de son offre locative avant la démolition ;

CONSIDERANT que le diagnostic de maîtrise d'œuvre et les premières études thermiques ont été présentés en mai 2023 ;

CONSIDERANT que le relogement est à ce jour terminé ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 porte l'accent sur l'opération de réhabilitation/résidentialisation afin de :

- Créer, à l'occasion de la réhabilitation du site, un confort locatif et une modernité ;
- Ancrer le projet dans une vision à long terme ;
- S'inscrire dans une volonté cohérente avec la politique environnementale afin de tendre vers les objectifs qualitatifs en termes de développement durable et de maîtrise des coûts d'énergie ;
- Communiquer une image concrète à toutes les actions engagées par HABITAT 77 auprès des locataires mais aussi de la collectivité locale et des différents investisseurs.

CONSIDERANT que dans la précédente délibération, il avait été indiqué que les travaux porteront sur :

- La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur (objectif d'atteindre la classification DPE C à minima) ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures si nécessaire ;
- La mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée ;
- L'isolation des planchers bas et des toitures si nécessaire ;
- La mise en sécurité électrique des logements et le remplacement des ROAI gaz ;
- La mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs ;
- La réfection des parties communes et la mise aux normes de leurs installations électriques ;
- La condamnation des conduits et des pelles vide-ordure ;
- Le remplacement des portes palières si nécessaire.

CONSIDERANT que l'opération sera labellisée HPE Rénovation conformément aux exigences de l'ANRU ;

CONSIDERANT que la présente délibération a pour objectif de rajouter les travaux suivants :

- La centralisation de la production de l'eau chaude sanitaire pour faciliter l'entretien, la maintenance et pérenniser les installations de chauffage (l'estimation de la Maîtrise d'œuvre est de 622 000 € HT) ;
- Le remplacement des ascenseurs sachant qu'il était initialement prévu au Plan Stratégique du Patrimoine en 2026 (l'estimation de la Maîtrise d'œuvre est de 600 000 € HT) ;
- L'embellissement des pièces humides (l'estimation de la Maîtrise d'œuvre est de 450 000 € HT).

CONSIDERANT que la résidentialisation du site traitera les aménagements suivants :

- Le traitement paysager des espaces verts ;
- La réfection de la voirie et de l'éclairage ;
- Le traitement des ordures ménagères et du tri sélectif ;
- La création de nouvelles places de stationnement ;
- L'aménagement de nouveaux cheminements piétons et voitures.

CONSIDERANT que la présente démolition a été validée par le projet NPNRU de Melun pour un montant de travaux de 2 296 105 € TTC maîtrise d'œuvre comprise ;

CONSIDERANT que cette opération de démolition a été subventionnée par l'ANRU à hauteur de 1 949 163€ ;

CONSIDERANT que cette opération de réhabilitation et résidentialisation a été subventionnée par l'ANRU à hauteur de 1 117 130 euros TTC ;

CONSIDERANT que cette opération a été sélectionnée pour être cofinancée par le fonds FEDER pour un montant prévisionnel revue à 2 246 383 euros TTC (gain de 503 343 euros TTC) dans la mesure où la réalisation de travaux liés à la rénovation thermique s'inscrit dans les priorités du Programme Opérationnel Régional (POR) 2021-2027 FEDER-FSE de l'Île de France et du bassin de Seine ;

CONSIDERANT que cette opération fait l'objet d'une demande de subvention thermique de la Région Île de France pour un montant de 416 000 euros TTC ;

CONSIDERANT que la présente réhabilitation thermique / résidentialisation a été validée dans le Plan Stratégique de Patrimoine pour un montant global de 11 479 411 euros TTC ;

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

CONSIDERANT ainsi que le montant des travaux de la réhabilitation, la résidentialisation et la démolition revient à 14 723 941 euros TTC soit 70 788 euros / logement ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AUTORISE la démolition des 112 logements de la Tour de Lorient à Melun (13 Square de Lorient) ;

ARTICLE 2 : AUTORISE la réalisation de la réhabilitation thermique/résidentialisation concernant les 208 logements de la Résidence Lorient à Melun (dit Equerre de Lorient sis 1 à 12 Square de Lorient) ;

ARTICLE 3 : AUTORISE le Directeur général ou toute personne ayant délégation à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers afférents à cette opération de réhabilitation et résidentialisation ;

ARTICLE 4 : VALIDE le plan de financement de l'opération pour un montant total de 14 723 941 euros TTC (réhabilitation, résidentialisation et démolition) .

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
5-5	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	ACTUALISATION DU COUT DES TRAVAUX DE DEMOLITION DES 195 LOGEMENTS DE LA RESIDENCE DU PARC A MOISSY-CRAMAYEL (PROGRAMME 18), DANS LE CADRE DU NPNRU DE LA VILLE DE MOISSY-CRAMAYEL – MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 19-2022 DU 28 MARS 2022	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°93-2024

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° 38-2017 du 7 juin 2017 par laquelle le Conseil d'Administration, a approuvé le principe d'une démolition/reconstitution des 195 logements de la résidence du Parc à Moissy-Cramayel (programme 18) dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain et sous réserve de l'accord de l'ANRU, de la CGLLS et de la CDC ;

VU la délibération n° 118-2018 du 26 mars 2018 par laquelle le Conseil d'Administration a validé le programme de démolition des 195 logements dans le cadre du NPNRU de la ville de Moissy-Cramayel et a donné son accord sur les opérations de reconstitution fléchées ;

VU la délibération n° 120-2021 du 13 décembre 2021 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé la signature de la convention NPNRU de Moissy-Cramayel et a validé les éléments financiers du NPNRU de Moissy-Cramayel, ainsi que la reconstitution de l'offre sur la commune de Moissy-Cramayel et Combs-la-Ville. Six opérations ont été visées et acceptées par le Conseil d'Administration, par délibération n° 120-2021 du 13 décembre 2021 :

- Construction en VEFA de 30 logements auprès du promoteur ALTARIA-COGEDIM à Moissy-Cramayel ;
- Construction en VEFA de 21 logements auprès du promoteur CAPELLI à Moissy-Cramayel,
- Construction en VEFA de 30 logements auprès du promoteur ARTENOVA à Moissy-Cramayel ;
- Construction en VEFA de 14 logements auprès du promoteur PITCH PROMOTION à Combs-la-Ville ;
- Construction en VEFA de 30 logements auprès du promoteur PITCH PROMOTION à Moissy-Cramayel ;
- Construction en VEFA de 44 logements auprès du promoteur BOUYGUES à Moissy-Cramayel.

VU la délibération n°19-2022 en date du 28 mars 2022 par laquelle le bureau du Conseil d'Administration a autorisé la démolition de 195 logements de la Cité du Parc à Moissy Cramayel et son montage financier ;

VU la délibération n°41-2023 en date du 26 juin 2023 par laquelle le conseil d'administration a validé la convention constitutive d'un groupement de commandes entre la Ville de Moissy-Cramayel, la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne Sénart et HABITAT 77 ;

CONSIDERANT qu'à cette occasion, les administrateurs ont demandé d'affiner le chiffrage de la démolition et de flécher les opérations de la reconstitution afin de respecter le 1 pour 1 ;

CONSIDERANT que le 18 mars 2019, le Comité d'Engagement du projet de renouvellement urbain a validé les différents programmes présentés, notamment la démolition des 195 logements, Résidence du Parc à Moissy-Cramayel ;

CONSIDERANT qu'il a également donné son accord pour un démarrage anticipé des opérations d'HABITAT 77 en attendant la signature de la convention ANRU ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 a donc fait réaliser l'enquête sociale des 181 familles concernées par la démolition de leur logement dès avril 2019 et a présenté son Dossier d'Intention de Démolir à la Direction Départementale des Territoires (D.D.T.) de Seine-et-Marne en octobre 2020. Le préfet de Seine-et-Marne a confirmé à l'office, la prise en considération de la démolition en date du 28 octobre 2020 ;

CONSIDERANT que le projet de démolition des 195 logements de la Résidence du Parc s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain et d'aménagement du quartier Centre-ville – Lugny et contribue à la libération de foncier non loin du centre-ville ;

CONSIDERANT que la rétrocession de cette emprise foncière permettra la création d'une offre nouvelle de logements, de commerces et services de proximité dans un nouveau schéma urbain de qualité ;

CONSIDERANT que sur l'emprise foncière à libérer, se situe la Cité du parc, les voiries et réseaux appartenant à la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart et un local associatif appartenant à la ville de Moissy-Cramayel qui doivent également être démolis et déposés ;

CONSIDERANT que cette convention nous permet de mutualiser les besoins en dépose et démolitions sur une même emprise foncière et de faire appel au même Maître d'œuvre et aux mêmes entreprises intervenants (y compris CSPS, BC si besoin) ;

CONSIDERANT que compte-tenu du volume de travaux à faire réaliser par chacun, HABITAT 77, devant mener les plus importants, est le coordonnateur du groupement pour les travaux des trois entités ;

CONSIDERANT qu'à l'issue de la dernière présentation du dossier au Conseil d'administration, un appel d'offres de maîtrise d'œuvre a été lancé par HABITAT 77 en tant que coordonnateur du groupement de commandes ;

CONSIDERANT que le marché de maîtrise d'œuvre procédure 2023-36 a été notifié au CABINET SILVERT en date du 26 juin 2024 ;

CONSIDERANT que conformément au planning des études conclues, le cabinet SILVERT a déposé un permis de démolir en date du 29 juillet 2024, en cours d'instruction. En parallèle, les documents attendus pour la phase APD nous ont été remis permettant la mise à jour de l'estimatif des travaux ;

CONSIDERANT qu'en parallèle de ces études et afin de sécuriser le site, il a été décidé en plus des murages successifs des logements libérés de la Cité du Parc, de faire mettre en place une clôture autour du site, laissant simplement l'accès aux cages d'escalier encore habitées ;

CONSIDERANT que le relogement atteint sa finalisation, puisqu'à ce jour seul un locataire reste sans solution de relogement malgré de nombreuses propositions d'HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que les équipes travaillent avec tous les partenaires institutionnels de cette opération afin de trouver une solution viable pour cette famille avec un enfant lourdement handicapé ;

CONSIDERANT que les travaux décrits lors des précédentes délibérations n°19-2022 en date du 28 mars 2022 et n°41-2023 du 26 juin 2023, demeurent inchangés ;

CONSIDERANT que cette opération est subventionnée au titre du NPRNU à hauteur de 4 552 701 € prenant en compte les frais liés à :

- Les pertes d'exploitation,
- La valeur nette comptable (VNC) de la résidence,
- La mission du relogement des ménages,
- La charge financière du coût global de la démolition de la résidence du Parc.

CONSIDERANT que la valorisation foncière après démolition est estimée à 3 259 828 € correspondant à l'avis du comité d'engagement de l'ANRU en date du 27 septembre 2021 qui considère qu'HABITAT 77, propriétaire d'un terrain de 12 423 m² dispose, hors contreparties Action Logement, de 11 726 m² de SDP future vendues à un prix de 278 € / m² ;

CONSIDERANT que les différentes études et diagnostics menés depuis la délibération du 13 décembre 2021 ont permis d'affiner le coût des travaux de démolition qui sont estimés aujourd'hui par la MOE en phase APD à 2.335.418 € HT ;

CONSIDERANT que la démolition est envisagée au premier trimestre 2025 et la cession du terrain fin 2025 ;

CONSIDERANT que le planning prévisionnel s'établit ainsi :

- Fin des diagnostics amiante : septembre 2024,
- Appel d'offres travaux désamiantage et démolition : octobre 2024,
- Désignation d'une entreprise de travaux : fin 2024 – début 2025,
- Démarrage des travaux de déconstruction : fin du 1^{er} trimestre 2025,
- Cession du terrain : décembre 2025 – janvier 2026.

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : **VALIDE** le plan de financement ;

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

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 16 heures 28.

Le Président,
Denis JULLEMIER