



Melun, le 17 décembre 2024.

## **ÉTAT DES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 17 décembre 2024.**

Le 17 décembre 2024, à 9 heures 30, 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 ;

### **Étaient présents les Administrateurs :**

Monsieur Denis JULLEMIER,  
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI,  
Monsieur Thierry CERRI,  
Madame Marie-Line PICHERY,  
Monsieur Xavier BARTOLI,  
Madame Dominique LEBEGUE-AUFILS,  
Madame Sandrine SOSINSKI,  
Monsieur Pierre HOUY,  
Monsieur Jean MEPANDY  
Monsieur Philippe PLAISANCE  
Madame Chantal ALLOYAU,  
Monsieur Emmanuel MANGUY,  
Monsieur Philippe PELLUET,  
Madame Sylvie CHATEAU  
Monsieur Roland DELATTRE,

### **Étaient représentés les Administrateurs :**

Monsieur Jean-Louis THERIOT donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER,  
Monsieur Michel GONORD donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER,  
Madame Véronique VEAU donne pouvoir à monsieur Thierry CERRI,  
Monsieur Jacques MOREL donne pouvoir à monsieur Xavier BARTOLI,  
Monsieur Olivier DELMER donne pouvoir à madame Dominique LEBEGUE-AUFILS,  
Madame Chérifa BAALI CHERIF donne pouvoir à madame Bouchra FENZAR-RIZKI,

### **Étaient absents les Administrateurs :**

Madame Béatrice BOCH,  
Monsieur Artur Jorge BRAS ;

### **Était 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 Géraldine RAVASSARD, Directrice des Ressources Internes,

Madame Virginie CASSOTTI, Directrice Administrative et Financière ;  
Monsieur Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise d’Ouvrage  
Madame Ingrid BERTIER, Secrétaire de séance,

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	23 + Représentant du CSE
Présents	15
Représentés	6
Non représentés	2

Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **09 heures 30**.

### ORDRE DU JOUR :

### LES DÉCISIONS :

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Générale	<b>APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DE LA SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 14 OCTOBRE 2024</b>	<b>Adopté à l'unanimité</b>

*Extrait de la délibération n°108-2024*

**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 14 octobre 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 14 octobre 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](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
1-2	Direction Générale	<b>INSTALLATION D'UN NOUVEL ADMINISTRATEUR AU CONSEIL D'ADMINISTRATION - MONSIEUR EMMANUEL MANGUY - EN LIEU ET PLACE DE MONSIEUR FRANCOIS CHABERT – REPRESENTANT DE LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE SEINE-ET-MARNE (CAF)</b>	<b>Adopté à l'unanimité</b>

*Extrait de la délibération n°109-2024*

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

**VU** la délibération n°40-2021 du 13 juillet 2021, modifiée par délibération n°82-2021 du 11 octobre 2021 par laquelle le Conseil d'Administration a pris acte de la composition du nouveau Conseil, consécutivement aux élections départementales des 20 et 27 juin 2021 ;

**VU** la délibération n°CD-2021/07/01-0/11 du 1<sup>er</sup> juillet 2021 par laquelle le Département de Seine-et-Marne, auquel est rattaché l'office, a maintenu l'effectif du Conseil d'Administration de l'office à 23 membres en application des dispositions de l'article R421-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (ci-après CCH) (modifié par Décret n°2008-566 du 18 juin 2008) ;

**CONSIDERANT** que parmi les membres à voix consultative, un membre est désigné par la Caisse d'Allocations Familiales de Seine-et-Marne (CAF) du Département du siège de l'office ;

**CONSIDERANT** que suite au décès, en juillet dernier, de Monsieur François CHABERT, il convient d'installer un nouvel administrateur ;

**CONSIDERANT** que dans cette optique, l'office a sollicité la CAF, qui a répondu par courrier daté du 24 octobre, proposant Monsieur Emmanuel MANGUY ;

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : INSTALLE** Monsieur Emmanuel MANGUY comme représentant de la Caisse d'Associations Familiales de Seine-et-Marne ;

**ARTICLE 2 : ACTE** la composition du Conseil d'Administration comme suit :

Sont membres à voix délibérative :

1) 13 Représentants du Conseil Départemental :

a) Dont 6 conseillers départementaux :

Monsieur Denis JULLEMIER,  
Monsieur Jean-Louis THIERIOT,  
Madame Véronique VEAU,  
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI,  
Monsieur Thierry CERRI,  
Madame Marie-Line PICHERY,

b) Dont 7 personnalités qualifiées désignées par le Conseil Départemental :  
Monsieur Olivier DELMER,

Monsieur Xavier BARTOLI,  
Madame Béatrice BOCH,  
Monsieur Michel GONORD,  
Monsieur Arthur Jorge BRAS,

Madame Chérifa BAALI CHERIF,  
Madame Dominique LEBEGUE-AUFILS,

2) 4 Représentants des locataires :

Monsieur Pierre HOUY,  
Monsieur Jean MEPANDY,  
Madame Chantal ALLOYAU,  
Monsieur Philippe PLAISANCE,

3) 1 membre désigné par la Caisse d'Allocations Familiales :

Monsieur Emmanuel MANGUY,

4) 1 membre désigné par l'Union Départementale des Associations Familiales du Département :

Monsieur Jacque MOREL,

5) 1 membre désigné par Action Logement :

Monsieur Philippe PELLUET,

6) 2 membres désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le Département :

Madame Sylvie CHATEAU,  
Monsieur Roland DELATTRE,

7) 1 membre représentant les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées désigné par le Conseil Départemental :

Madame Sandrine SOSINSKI ;

Sont membres à voix consultative :

1) Le Représentant du Comité Social et Economique :

Monsieur Alex RAHLI.

2) Le Préfet du Département, Commissaire du Gouvernement.

**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](http://www.telerecours.fr)

<b>Rapport n°</b>	<b>Direction</b>	<b>Objet</b>	<b>Décision</b>
2-1	Direction des Ressources Internes – Service Ressources Humaines	<b>CONTRAT D'ASSURANCE DES RISQUES STATUTAIRES</b>	<b>Adopté à l'unanimité</b>

**Extrait de la délibération n°110-2024**

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

**VU** le Code général des collectivités locales ;

**VU** le Code de la fonction publique ;

**VU** la Loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale, notamment les articles 25 et 26 ;

**VU** le Décret n° 86-552 du 14 mars 1986 pris pour l'application de l'article 26 (alinéa 2) de la Loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 et relatif aux contrats d'assurances souscrits par les Centres de Gestion pour le compte des collectivités locales et établissements territoriaux ;

**VU** le Décret n° 98.111 du 27 février 1998 intégrant les contrats d'assurance des collectivités locales dans le Code des Marchés Publics ;

**VU** les taux proposés par le Centre département de gestion dans le cadre du contrat-groupe d'assurance statutaire ;

**VU** la proposition du Centre département de gestion de Seine-et-Marne d'assister les collectivités souscripteurs du contrat à l'exécution de celui-ci par le biais d'une convention de gestion ;

**CONSIDERANT** qu'HABITAT 77 est affilié à l'assurance groupe du Centre de Gestion couvrant les risques statutaires depuis le 1er janvier 2003.

**CONSIDERANT** que le contrat actuel, renégocié en 2021 au taux de 2,58% et actualisé à 3,17% depuis le 1er janvier 2024, arrive à terme le 31 décembre 2024 ;

**CONSIDERANT** qu'il est opportun pour HABITAT 77 de souscrire un contrat d'assurance statutaire garantissant les frais laissés à sa charge, en vertu de l'application des textes régissant le statut de ses agents en cas de décès, invalidité, incapacité temporaire et d'accidents ou maladies imputables ou non au service ;

**CONSIDERANT** que dans le cadre du renouvellement du contrat d'assurance groupe à adhésion facultative garantissant les risques statutaires des collectivités et établissements publics de Seine-et-Marne, le Centre départemental de gestion de la Fonction Publique Territoriale de Seine-et-Marne a lancé une consultation sous la forme d'un marché négocié ;

**CONSIDERANT** qu'HABITAT 77 a décidé de rejoindre la procédure d'appel d'offres et a donné mandat en ce sens au Centre département de gestion de la Fonction Publique Territoriale de Seine-et-Marne (délibération n° 126-2023 du 18 décembre 2023) ;

**CONSIDERANT** que lors de sa séance du 4 juillet 2024, le Conseil d'Administration du Centre départemental de gestion de la Fonction Publique Territoriale de Seine-et-Marne à :

- Autoriser la Présidente à signer le marché avec le groupement conjoint RELYENS/CNP Assurances,
- Approuver la convention de gestion indissociable des propositions tarifaires.

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : ACCEPTE** les résultats du contrat obtenus par le CDG77 :

- Assureur : CNP Assurances,
- Courtier en charge de la gestion : RELYENS,
- Durée du contrat : 6 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025,
- Contrat géré en capitalisation avec une garantie de taux de 3 ans,
- Préavis : contrat résiliable chaque année sous respect du préavis de 6 mois.

**ARTICLE 2 : ACCEPTE** la souscription de la convention de gestion entre HABITAT 77 et le CDG77.

Elle détaille les missions et le rôle de chacune des parties : le CDG77 assure l'interface entre HABITAT 77 et l'assureur par le suivi des contrats souscrits (pilotage et exécution du contrat, médiation auprès de l'assureur), l'offre d'assistance et conseil aux collectivités sur l'application du statut, l'instruction des dossiers et la gestion de l'absentéisme. Cette mission facultative est financée à hauteur d'un forfait par agent couvert et selon le(s) risque(s) souscrit(s) pour les agents affiliés à la CNRACL ;

**ARTICLE 3 : MAINTIENT** les garanties actuelles et d'adhérer à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au contrat-groupe pour les agents titulaires affiliés à la CNRACL au taux de **2,90%** afin de garantir les risques accident du travail, maladie professionnelle et décès ;

**ARTICLE 3 : AUTORISE** le Directeur général à signer le certificat d'adhésion ainsi que la convention de gestion, ainsi que tout document qui en serait la suite ou la conséquence et à procéder aux versements correspondants ;

**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](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-2	Direction des Ressources Internes – Service Ressources Humaines	<b>DÉLÉGATION POUR ESTER EN JUSTICE DONNÉE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AU PRÉSIDENT DE L'OFFICE ET AU DIRECTEUR GÉNÉRAL</b>	<b>Adopté à l'unanimité</b>

*Extrait de la délibération n°111-2024*

**VU** le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-16 et R 421-17 alinéa 5 et R 421-18 alinéa 4 ;

**VU** le décret n°2022-706 du 26 avril 2022 ;

**CONSIDERANT** que le Conseil d'Administration autorise, selon le cas, le Président ou le Directeur général à ester en justice ;



Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : HABILITE M. Denis JULLEMIER, Président d'HABITAT 77**, dont le siège est à MELUN -10 avenue Charles Péguy- à **ESTER** en justice pour le compte de l'Office Public de l'Habitat (OPH) tant en demande qu'en défense devant toutes juridictions et ce, pour toutes les voies de recours tant en première instance qu'en appel et ce pour les contentieux dans lesquels les administrateurs ou le Directeur général sont mis en cause à titre personnel dans le cadre de leurs fonctions. Le Président rendra compte au Conseil d'Administration des actions en justice qu'il a introduites à la prochaine séance de ce conseil ;

**ARTICLE 2 : HABILITE Monsieur Paul GIBERT, Directeur général d'HABITAT 77**, dont le siège est à MELUN -10 avenue Charles Péguy- à **ESTER** en justice pour le compte de l'Office Public de l'Habitat (OPH) tant en demande qu'en défense devant toutes juridictions et ce, pour toutes les voies de recours tant en première instance qu'en appel pour tous les contentieux autres que ceux dans lesquels les administrateurs ou le Directeur général sont mis en cause à titre personnel dans le cadre de leurs fonctions. En cas d'urgence, ou lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement d'une créance, le Directeur général peut intenter une action en justice sans cette autorisation. Il rendra compte au Conseil d'Administration des actions en justice qu'il a introduites lors de la plus prochaine séance de ce conseil ;

**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](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
2-3	Direction des Ressources Internes – Service Ressources Humaines	<b>DELEGATION DE SIGNATURE DU DIRECTEUR GENERAL –MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 84-2024 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 14 OCTOBRE 2024</b>	<b>Adopté à l'unanimité</b>

**Extrait de la délibération n°112-2024**

**VU** le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 ; R 421-16 et en son article R 421-18 alinéas 8 et 9 dispose, depuis sa modification par Décret n°2022-706 du 26 avril 2022 ;

**VU** la délibération n°84-2024 du Conseil d'Administration du 14 octobre 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 texte précise 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** qu'il en ressort que le Directeur général peut déléguer sa signature avec l'accord du Conseil d'Administration aux membres du personnel de l'Office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service ;

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

**CONSIDERANT** que les départs de Bruno HOANG, Directeur Administratif et Financier, de David PONCET BASTIDE, Directeur des Affaires Juridiques, ont conduit à une réorganisation des différentes directions et services ;

**CONSIDERANT** qu'il est donc nécessaire de modifier les délégations de signature qui découlent de cette nouvelle organisation ;

**CONSIDERANT** ainsi, qu'il est opportun de modifier la délibération n°84-2024 du Conseil d'Administration du 14 octobre 2024 afin de prendre en compte :

- La nomination de Virginie CASSOTTI en qualité de Directrice Administrative et Financière ;
- La nomination de Géraldine RAVASSARD, Directrice des Ressources Humaines et Juridiques ;
- La nomination de Michaël NOURDIN, Adjoint au Directeur de la Relation Client et Institutionnelle en charge de la Relation Client ;
- La nomination de Delphine DUSSEAUX, Adjointe au Directeur des Ressources Humaines et Juridiques en charge des Ressources Humaines ;
- La nomination de Nicolas PELLO, Responsable du Centre de la Relation Client.

**CONSIDERANT** que Virginie CASSOTTI doit pouvoir signer :

- Tous actes courants, pièces, courriers se rapportant aux attributions de la Direction Administrative et Financière ;
- Suivi des comptes bancaires et transferts de fonds entre les comptes bancaires d'HABITAT 77 ;
- Paiement de toutes les dépenses obligatoires et institutionnelles ;
- Suivi administratif des financements des opérations d'investissements (demandes accords de principe...) et mobilisation des fonds ;
- Signature des conventions intercommunales d'attribution ;
- Convocation des administrateurs aux commissions d'attribution des logements (CALEOL) conformément à la procédure en vigueur ;
- L'engagement et la liquidation des dépenses liées à ses attributions comme suit :
  - Dans le cadre d'un marché public : jusqu'à 100 000 € HT,
  - Hors marché public : jusqu'à 25 000 € HT.

**CONSIDERANT** que Géraldine RAVASSARD doit pouvoir signer :

- Tous actes courants, pièces, courriers se rapportant aux attributions de la Direction des Ressources Humaines et Juridiques ;
- L'engagement et la liquidation des dépenses liées à ses attributions hors magasin central comme suit :
  - Dans le cadre d'un marché public : jusqu'à 50 000 € HT ;
  - Hors marché public : jusqu'à 15 000 € HT ;
- L'engagement et la liquidation des dépenses liées à ses attributions dans le cadre du magasin central comme suit :
  - Dans le cadre d'un marché public : jusqu'à 100 000 € HT,
  - Hors marché public : jusqu'à 25 000 € HT.

**CONSIDERANT** que Nicolas PELLO doit pouvoir signer :

- Tous les actes courants nécessaires au bon fonctionnement du service, les instructions et correspondances ;
- Attestations de loyers ;
- Attestations CAF/MSA ;
- 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.

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : APPROUVE** la modification de la délibération n°84-2024 du Conseil d'Administration du 14 octobre 2024 ;

**ARTICLE 2 : AUTORISE** le Directeur général à déléguer sa signature à la Directrice Administrative et Financière, à la Directrice des Ressources Humaines et Juridiques, au Responsable du Centre de la Relation Client conformément au tableau ci-joint ;

**ARTICLE 3 : AUTORISE** le Directeur général à déléguer sa signature aux Adjoints aux différents Directeurs en cas d'absence ou d'empêchement de ces derniers ;

**ARTICLE 4 : MAINTIENT** les délégations de signature aux autres Directeurs et Responsables de service ;

**ARTICLE 5 : MAINTIENT** son autorisation de subdéléguer à destination d'autres membres du personnel de l'OPH. ;

**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 « Télérecours citoyens » accessible par le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

<b>Rapport n°</b>	<b>Direction</b>	<b>Objet</b>	<b>Décision</b>
3-1	Direction des Affaires Juridiques – Service contentieux locatifs	<b>ADMISSION EN NON-VALEUR</b>	<b>Adopté à l'unanimité</b>

**Extrait de la délibération n°113-2024**

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

**VU** la délibération n°46-2024 du 24 juin, par laquelle le Conseil d'administration a admis en non-valeur la somme de 363 186.33 euros portant sur 171 dossiers ;

**CONSIDERANT** que le conseil d'Administration règle par ses délibérations les affaires de l'office ;

**CONSIDERANT** que cela représente un montant total de **471 885.54 €** sur 163 dossiers relatifs à diverses créances ;

**CONSIDERANT** que l'irrécouvrabilité de diverses créances selon plusieurs critères non cumulatifs notamment insolvabilité, personne introuvable, somme modique, échec de l'amiable, prescription, somme non retenue par le Magistrat, absence de justificatifs dans le dossier, absence d'actif successoral ;

**CONSIDERANT** que les admissions en non-valeur ne libèrent pas pour autant les redevables, cette mesure d'ordre ne pouvant prendre le caractère de dégrèvement ;



**CONSIDERANT** qu'il est de la compétence du Conseil d'Administration d'admettre l'allocation en non-valeur demandée pour les créances irrécouvrables à concurrence de la somme ci-dessus couverte par la provision constituée à cet effet au compte 4911 « provisions pour dépréciation des comptes locataires » ;

**CONSIDERANT** qu'en 2024, les admissions en non-valeur seront présentées en deux sessions (juin et décembre) pour une meilleure gestion ;

**CONSIDERANT** que le montant total pour l'année 2024 représente 835 071.87 euros concernant 334 dossiers ;

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : RECONNAIT** l'irrécouvrabilité et d'admettre l'allocation en non-valeur demandée, à concurrence de la somme de **471 885.54 €**, financé par la provision constituée au 31 décembre 2023 à cet effet, au compte 4911 « provisions pour dépréciation des comptes locataires » ;

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

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

\*\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-1	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	REHABILITATION ENERGETIQUE DE 24 LOGEMENTS A BOISSISE-LE-ROI (PROGRAMME 47 T2 et T4) SIS 1 ET 3 RUE DU STADE (10 LOGEMENTS) ET 11-13-15 RUE DE FARONVILLE (14 LOGEMENTS) - MODIFICATION DE LA DELIBERATION N°12-2022 DU 28 MARS 2022	Adopté à l'unanimité

**Extrait de la délibération n°114-2024**

**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 (PSP) d'HABITAT 77 ;

La réhabilitation thermique du programme 47 T2 et T4 à Boissise-le-Roi y est inscrite avec un ordre de service travaux programmé en 2025.

**VU** la délibération n°12-2022 du 28 mars 2022 par laquelle le Conseil d'Administration a approuvé le démarrage des études de réhabilitation pour un montant global de 768 000 euros TTC soit 32 000 euros TTC / logement ;

**CONSIDERANT** que les études menées par le cabinet d'architecture FORM' Architecture et le bureau d'études ARGANA ont débuté en février 2023 et ont mis en évidence que le budget alloué initialement n'est pas suffisant pour réaliser le programme travaux ;

**CONSIDERANT** que le programme est constitué de deux tranches de logements collectifs. La tranche 2 comprend 10 logements dont 4 T2 et 6 T3, et la tranche 4 comprend 14 logements dont 7 T2 et 7 T3 ;

**CONSIDERANT** que cette résidence est située en pleine zone pavillonnaire. La commune de Boissise-le-Roi est longée par la Seine et desservie par la SNCF ;

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

- De créer, à l'occasion de la réhabilitation du site, une accessibilité, un confort locatif, une modernité, des services aux locataires et une sécurisation de l'emprise ;
- 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 :

**Clos-couvert :**

- La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur (ITE) ;
- L'isolation des combles non aménagée ;
- L'isolation des planchers haut des caves.

**Parties communes :**

- La mise aux normes des installations électriques des parties communes ;
- La mise en place d'un éclairage LED à détecteur de présence ;
- La création du contrôle d'accès et fermeture du porche.

**Logements :**

- Le remplacement des chaudières collectives par des chaudières à condensation ;
- Le passage en eau chaude collective avec la dépose des chauffe-bains gaz ;
- La mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC) ;
- La mise en sécurité électrique.

**CONSIDERANT** que ce programme de travaux permettra à la résidence de passer d'une consommation énergétique de 259 kWhEP/m<sup>2</sup>.an (DPE 3CL étiquette E) à une consommation finale estimée à 124 kWhEP/m<sup>2</sup>.an (DPE 3CL étiquette C) ;

**CONSIDERANT** que la présente réhabilitation énergétique a été initialement estimée à un montant global de 768 000 euros TTC (valeur mars 2022), soit un coût total de 32 000 euros TTC/logement ;

**CONSIDERANT** que la réévaluation à la hausse du montant de l'opération est nécessaire, liée notamment à l'augmentation des coûts des matériaux, à l'évolution du programme des travaux et coût des honoraires de la maîtrise d'œuvre ;

**CONSIDERANT** que par conséquent, le montant global de la présente réhabilitation est aujourd'hui réévalué à 996 449 euros TTC (valeur novembre 2024), soit une hausse de +29% par rapport au budget initialement programmé ;

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

**CONSIDERANT** que la subvention auprès de l'Etat d'aide à la rénovation énergétique a été attribuée pour un montant de 228 000 €, elle vient compenser le surcoût de l'opération ;

**CONSIDERANT** qu'une demande de subvention de 2 000 euros/logement (soit 48 000 euros) a également été demandée auprès de la région Ile-de-France ;

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

**ARTICLE 1 : APPROUVE** ce programme de réhabilitation énergétique concernant les 24 logements ;

**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** les plans 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](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

4-2	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	<b>REHABILITATION ENERGETIQUE DE LA RESIDENCE LA PIECE DE L'ETANG A SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY (PROGRAMME 461) SIS 2-4-6-7-8-9-10-11-12 et 13 PLACE DE LA PIECE DE L'ETANG (174 LOGEMENTS) – MODIFICATION DE LA DELIBERATION N°97-2022 DU 13 DECEMBRE 2022</b>	<b>Adopté à l'unanimité</b>
-----	------------------------------------	--	-----------------------------

*Extrait de la délibération n°115-2024*

**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° 21-2019 du 18 mars 2019 par laquelle le Conseil d'Administration a approuvé le rachat en bloc des 174 logements à Essonne Habitat avec des travaux à envisager à moyen terme ;

**VU** la délibération n° 97-2022 du 13 décembre 2022 par laquelle le Conseil d'Administration a validé la réhabilitation thermique du programme 461 à Saint-Fargeau-Ponthierry pour un montant global de 5 568 000 euros TTC soit 32 000 euros TTC / logement ;

**CONSIDERANT** que les études menées par le cabinet d'architecture FORM' Architecture et le bureau d'études ARGANA ont débuté en février 2023 et ont mis en évidence à l'occasion notamment des diagnostics techniques que le budget alloué initialement n'était pas suffisant pour réaliser le programme travaux ;

**CONSIDERANT** que la réhabilitation énergétique de ces bâtiments 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 essentiellement sur :

**Clos-couvert :**

- La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur (ITE) ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures et occultations.

**Parties communes :**

- La mise aux normes des installations électriques des parties communes ;
- La mise en place d'un éclairage LED à détecteur de présence ;
- La création du contrôle d'accès et remplacement des portes de halls bois.

**Logements :**

- Le remplacement du système de chauffage ;
- La mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC) ;
- Le remplacement des portes palières ;
- La mise en conformité électrique ;
- Le remplacement des colonnes eaux usées des WC.

**CONSIDERANT** que ce programme de travaux permettra à la résidence de passer d'une consommation énergétique de 261 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an (DPE 3CL étiquette E) à une consommation finale estimée à 152 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an (DPE 3CL étiquette C) ;

**CONSIDERANT** La présente réhabilitation énergétique a été initialement estimée à un montant global de 5 568 000 euros TTC (valeur décembre 2022) ;

**CONSIDERANT** que la réévaluation à la hausse du montant de l'opération est nécessaire, liée notamment à l'augmentation des coûts des matériaux, à l'évolution du programme travaux et à la présence d'amiante en façade ;

**CONSIDERANT** que par conséquent, le montant global de la présente réhabilitation est aujourd'hui réévalué à 8 013 215 euros TTC (valeur novembre 2024), soit une hausse de +43% par rapport au budget initialement programmé ;

**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 la subvention auprès de l'Etat d'aide à la rénovation énergétique a été attribuée pour un montant de 1 653 000 €, elle vient en partie compenser le surcoût de l'opération ;

**CONSIDERANT** qu'une demande de subvention de 2 000 euros/logement (soit 348 000 euros) a également été demandée auprès de la région Ile-de-France ;

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : APPROUVE** le budget actualisé de la réhabilitation énergétique concernant les 174 logements ;

**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 mis à jour ;

**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](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
5-1	Direction Administrative et Financière	<b>ADOPTION DU COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL 2025</b>	<b>Adopté à la majorité des voix 20 POUR, 1 ABSTENTION (Madame Marie-Line PICHERY)</b>

**Extrait de la délibération n°116-2024**

**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° 86-2024 du 14 octobre 2024 pour laquelle le débat d'orientations budgétaires s'est tenu lors du conseil dernier. Il rappelait le contexte général de poursuite de la crise immobilière et soulignait les contraintes spécifiques d'Habitat 77 au vu de la conjoncture du secteur HLM ;

**CONSIDERANT** que le budget 2025 présenté pour adoption au Conseil d'Administration est conforme aux orientations qui invitaient à la prudence et à la sobriété tout en soulignant les effets des ventes en bloc et de la transformation d'Habitat 77 en SEM ;

**CONSIDERANT** que pour les postes contraints, le compte de résultat prévisionnel 2025 est construit sur la base de l'exercice 2024 ;

**CONSIDERANT** qu'à cette fin, et pour faciliter la comparaison entre les exercices, le compte de résultat 2025 a encore été ajusté au plus près, au vu des soldes des comptes au 15 novembre (quand le recalé présenté en conseil d'administration du mois d'octobre se basait sur les soldes des comptes au 15 septembre) ;

**CONSIDERANT** que les effets de la vente en bloc de 909 logements sociaux en 2024 et des enjeux propres à l'année 2025 avec la Sem sont bien pris en compte dans toutes les lignes impactées ;

Entendu le rapporteur,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,  
 A LA MAJORITE DES VOIX,  
 (ABSTENTION : 1 MME MARIE-LINE PICHERY)**

**ARTICLE 1 : D'APPROUVER** le budget 2025 ;

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

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

\*\*\*\*\*

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
5-2	Direction Administrative et Financière	<b>REALISATION D'UNE REHABILITATION ENERGETIQUE PROGRAMME 83 - ACCORD DE PRINCIPE SOLLICITE AU TITRE D'UNE OPERATION EN COPROPRIETE</b>	<b>Adopté à la majorité des voix 20 POUR, 1 ABSTENTION (Madame Bouchra FENZAR-RIZKI)</b>

*Extrait de la délibération n°117-2024*

**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 ;

**CONSIDERANT** que la réhabilitation du patrimoine en copropriété ne figure pas dans ce plan ;

**CONSIDERANT** que la programmation des investissements en copropriété est le fruit de délibérations en assemblées générales de copropriétaires qui sont souveraines pour décider, de façon la plus collégiale possible, des choix d'investissements ;

**CONSIDERANT** qu'en tant que copropriétaire, HABITAT 77 participe aux échanges et vote sur les choix stratégiques à prendre dans chaque immeuble ;

**CONSIDERANT** que la mutation en SEM d'HABITAT 77 nous amène à revoir notre stratégie d'investissements. A ce titre, un visial et un PSP seront établis et arbitrés début d'année 2025 ;

**CONSIDERANT** que ces documents comporteront un potentiel d'investissement annuel pour permettre de réaliser les réhabilitations conformément à la programmation des investissements en copropriété ;

**CONSIDERANT** que la Résidence « Le Ruisseau » à Savigny-le-Temple, programme 83, achevée en 1977, comporte un total de 138 logements dont 33 appartiennent à HABITAT 77 ;

**CONSIDERANT** qu'une Assemblée générale programmée en 2025, aura pour objet d'entériner la volonté des copropriétaires de décider des travaux afin de :

- Mettre fin à des désordres d'étanchéité récurrents liés à l'architecture comprenant de nombreuses terrasses et toitures-terrasses ;
- Mettre l'immeuble en conformité avec les exigences actuelles de performance énergétique ;
- Améliorer le confort dans les logements ;
- Diminuer les dépenses de chauffage ;
- Améliorer l'esthétique de l'ensemble.

**CONSIDERANT** qu'un maître d'œuvre et un bureau d'études thermique ont été mandatés par le syndicat des copropriétaires pour préparer ces travaux. Ils ont élaboré un diagnostic technique de l'immeuble et proposé des travaux ;

**CONSIDERANT** qu'une consultation d'entreprises a été lancée en 2024 pour répondre à ce besoin ;

**CONSIDERANT** que l'objet du présent rapport est l'obtention d'un accord de principe du Conseil d'Administration d'HABITAT 77 au financement de cette opération dans les conditions fixées ci-après ;

**CONSIDERANT** que l'opération de réhabilitation a pour objectif de :

- Amélioration de la performance énergétique de l'ensemble des logements ; passage d'une étiquette « E » ou « D » selon les logements à « C » ;
- Mise en protection contre le ruissèlement des eaux de pluie ;
- Réduction des déperditions thermiques par renouvellement d'air et réduire la consommation d'énergie des extracteurs ; changement des VMC ;
- Amélioration de l'écoulement des eaux pluviales ;
- Isolation et rénovation des sous-faces de planchers.

**CONSIDERANT** que les travaux portent sur :

- Ravalement avec isolation thermique par l'extérieur ;
- Mise en place de bavettes pour les fenêtres et profilés goutte d'eau ;
- Traitement des sols des balcons, loggias et coursives ;
- Calorifugeage des réseaux hydrauliques ;
- Révision gouttières et nettoyage toiture ;
- Reprise des écoulements des eaux pluviales ;
- Isolation des sous-faces extérieures ;
- Isolation des sous-faces de planchers donnant sur caves et locaux techniques ;
- Rénovation de la ventilation hybride Hygro A ;
- L'aide d'un bureau d'études thermique, s'un bureau de contrôle, d'un maître d'œuvre ;
- Une assurance Dommage-Ouvrage sera souscrite ;
- Les aléas de chantier sont pris en compte à hauteur de 4%.

**CONSIDERANT** que les travaux sont estimés à 5 977 233,74 € TTC pour l'ensemble, soit une participation moyenne par logement de 43 313,29 €. La quote-part d'HABITAT 77 est de 24,73% soit 1 478 170 € environ :

TRAVAUX	MONTANT TTC
Ravalement avec ITE	4 793 729,89 €
Ventilation hygro A	284 041,03 €
Honoraires et aléas	899 462,83 €
<b>TOTAL :</b>	<b>5 977 233,74 €</b>

**CONSIDERANT** que pour sa mission de maîtrise d'ouvrage déléguée, HABITAT 77 en qualité de syndic de la copropriété, devrait percevoir des honoraires s'élevant à 100 000 € environ ;

**CONSIDERANT** que des subventions et aides viendront participer au financement de ces travaux ;

**CONSIDERANT** qu'elles dépendront de la réglementation en vigueur en 2025 qui n'est pas connue à ce jour ;

**CONSIDERANT** que début 2025, le bureau d'études pourra évaluer les aides et subventions dont chaque copropriétaire pourra bénéficier ;

**CONSIDERANT** que le syndicat des copropriétaires, lors de l'Assemblée Générale prévue le 10 avril 2025, statuera sur l'exécution de ces travaux lors du vote d'une résolution ;

**CONSIDERANT** qu'HABITAT 77 prendra part au vote selon ses tantièmes : son vote comptera mais ne sera pas forcément celui des autres copropriétaires ;

**CONSIDERANT** que la décision votée s'appliquera à tous ;

**CONSIDERANT** qu'afin d'anticiper le résultat de ce vote, il est nécessaire d'autoriser dès à présent HABITAT 77 à s'engager dans cette réhabilitation et à procéder à la recherche de financements bancaires nécessaires ;

**CONSIDERANT** que le montant précis du financement nécessaire sera connu début 2025 ;

**CONSIDERANT** que le paiement des travaux sera exigible à partir du 4<sup>ème</sup> trimestre 2025.

Entendu le rapporteur,

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

**(ABSTENTION : 1 MME Bouchra FENZAR-RIZKI)**

**ARTICLE 1 : AUTORISE** HABITAT 77 à voter la résolution relative à la réhabilitation de la résidence « les Ruisseau », programme 83 à la prochaine Assemblée Générale de copropriété dans la limite de 10% de la quote part TTC mentionnée ;

**ARTICLE 2 : AUTORISE** la Direction Administrative et Financière à rechercher les financements adéquats à cette opération ;

**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](http://www.telerecours.fr)

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
5-3	Direction Administrative et Financière	<b>PROGRAMMATION DES INVESTISSEMENTS PROGRAMME 427 A CELY-EN-BIERE</b>	<b>Adopté à l'unanimité</b>

*Extrait de la délibération n°118-2024*

**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 a construit cet ensemble comprenant 20 logements et 3 cellules commerciales, livré en 2017. Les locaux n° 2 et 3 ont été aménagés en tenant compte des besoins des locataires qui les occupent, dont un kinésithérapeute ;

**CONSIDERANT** que le local n°1 d'une surface de 99 m<sup>2</sup> est resté brut, sans aucun aménagement, ni électricité, ni isolation. Il a été loué à une entreprise de bâtiment qui devait réaliser elle-même les travaux intérieurs. Malheureusement, cette entreprise s'est révélée défailante et les travaux prévus sont restés lettre morte ;

**CONSIDERANT** que le local est vacant ;

**CONSIDERANT** que le kinésithérapeute, déjà locataire d'une cellule, a souhaité se porter locataire de cette cellule pour agrandir l'espace destiné aux soins des habitants de la commune. Il demande un aménagement correspondant à son usage, notamment le percement du mur mitoyen avec le local adjacent pour organiser un grand cabinet avec plusieurs praticiens ;

**CONSIDERANT** que l'opération d'aménagement a pour objectif de :

- Rendre le local utilisable par des professionnels de santé ;
- Être conforme à la réglementation des Etablissements Recevant du Public ;
- Être conforme aux normes Personnes à Mobilité Réduite ;
- Ouverture d'un passage entre les locaux n°1 et 2 ;
- Permettre au local d'accueillir d'autres activités en cas de départ du kinésithérapeute.

**CONSIDERANT** que les travaux portent sur :

- L'isolation complète ;
- Installation d'un faux-plafond intégrant des éclairages LED ;
- Pose d'un revêtement de sols adapté à un local médical ou paramédical ;
- Installation électrique ;
- Création d'un WC aux normes PMR ;
- Création de 2 salles de soins ;
- Installation d'une PAC réversible ;
- Ouverture du mur mitoyen.

**CONSIDERANT** que le recours à un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage est prévu ;

**CONSIDERANT** que les travaux sont estimés à 90 000 € TTC environ ;

**CONSIDERANT** que les honoraires d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage sont estimés à 8 000 € TTC ;

**CONSIDERANT** qu'il n'y aura pas de recours à l'emprunt ;

Entendu le rapporteur,

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

**ARTICLE 1 : APPROUVE** l'aménagement du local n°1 à Cély-en-Bière ;

**ARTICLE 2 : VALIDE** le financement proposé pour cet investissement ;

**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](http://www.telerecours.fr)

\*\*\*\*\*

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
5-4	Direction Administrative et Financière – sous-direction en charge de la commercialisation	<b>MISE A JOUR DU REGLEMENT INTERIEUR DES CALEOL D'HABITAT 77</b>	<b>Adopté à l'unanimité</b>

*Extrait de la délibération n°119-2024*

**VU** le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10, L 441-2 et R 421-16 ;

**VU** la délibération n° 23-2023 du 27 mars 2023 pour laquelle le Conseil d'Administration a mis à jour le règlement intérieur des CALEOL ;

**CONSIDERANT** que les compétences territoriales des CALEOL, telles que définies dans la décision du 23 mars 2023, entraîne un déséquilibre important en nombre de candidatures moyennes présentées entre les deux instances CALEOL nord et sud ;

**CONSIDERANT** que les immeubles cédés dans le cadre de la vente en bloc, en cette fin d'année 2024, imputant le nombre de logements gérés par HABITAT 77 dans le nord du département de Seine-et-Marne ;

Entendu le rapporteur,

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

**SOUS-RESERVE DE LA MISE A JOUR DU REGLEMENT INTERIEUR DES CALEOL**

**ARTICLE 1 : MODIFIE** le règlement intérieur des CALEOL, en ajustant les périmètres des instances nord et sud comme suit, en transférant, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, les attributions sur les communes gérées par le territoire de Sénart/Pays de la Brie à la CALEOL nord :

Une commission sur le Nord du Département de Seine-et-Marne compétente pour l'ensemble des attributions de logements situés dans les EPCI suivants :

- ✓ Communauté d'agglomération de MARNE ET GONDOIRE
- ✓ Communauté d'agglomération du PAYS DE MEAUX

- ✓ Communauté d'agglomération de ROISSY PAYS DE FRANCE
- ✓ Communauté de communes du PAYS DE L'OURCQ
- ✓ Communauté d'agglomération PARIS - VALLEE DE LA MARNE
- ✓ Communauté d'agglomération COULOMMIERS PAYS DE BRIE
- ✓ Communauté d'agglomération VAL D'EUROPE AGGLOMERATION
- ✓ Communauté de communes BRIE NANGISSIENNE
- ✓ Communauté de communes DEUX MORIN
- ✓ Communauté de communes DU PROVINOIS
- ✓ Communauté de communes LES PORTES BRIARDES ENTRE VILLES ET FORETS
- ✓ Communauté de communes VAL BRIARD
- ✓ Communauté d'agglomération GRAND PARIS SUD
- ✓ Communauté de communes L'OREE DE LA BRIE
- ✓ Communauté de communes BRIE DES RIVIERES ET CHATEAUX

Une commission sur le Sud du Département de Seine-et-Marne compétente pour l'ensemble des attributions de logements situés au sein des EPCI suivants :

- ✓ Communauté d'agglomération MELUN VAL DE SEINE
- ✓ Communauté d'agglomération du PAYS DE FONTAINEBLEAU
- ✓ Communauté de communes BASSEE-MONTOIS
- ✓ Communauté de communes GATINAIS VAL DE LOING
- ✓ Communauté de communes MORET SEINE ET LOING
- ✓ Communauté de communes PAYS DE MONTEREAU
- ✓ Communauté de communes PAYS DE NEMOURS

**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](http://www.telerecours.fr)

La séance est levée à 11 heures 22.

Le Président,  
Denis JULLEMIER