



Melun, le 24 mars 2025.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 mars 2025.

Le 24 mars 2025, à 14 heures, le Conseil d'Administration d'HABITAT 77, légalement convoqué, s'est réuni au siège de l'Office, 10 avenue Charles Péguy, à Melun (77000), en salle du conseil d'administration, en présentiel, sous la présidence de monsieur Denis JULLEMIER ;

Etaient présents les Administrateurs :

Monsieur Denis JULLEMIER,
Madame Véronique VEAU, (en visioconférence)
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI, (en visioconférence)
Monsieur Olivier DELMER, (en visioconférence)
Monsieur Xavier BARTOLI,
Madame Béatrice BOCH, en (visioconférence)
Monsieur Michel GONORD, (en visioconférence)
Madame Dominique LEBEGUE-AUFILS,
Monsieur Pierre HOUY,
Madame Chantal ALLOYAU,
Monsieur Philippe PLAISANCE, (en visioconférence)
Monsieur Jean MEPANDY,
Monsieur Philippe PELLUET,
Monsieur Jacques MOREL,
Madame Sylvie CHATEAU, donne pouvoir à partir de 16 h 15 à Monsieur Roland DELATTRE (point 4-3),
Monsieur Roland DELATTRE,

Etaient représentés les Administrateurs :

Madame Chérifa BAALI CHERIF, donne pouvoir à Monsieur Denis JULLEMIER,

Etaient excusés les Administrateurs sans pouvoir :

Monsieur Artur Jorge BRAS,
Monsieur Emmanuel MANGUY,
Madame Marie-Line PICHERY a donné pouvoir à Monsieur THERIOT absent,
Monsieur Jean-Louis THERIOT,
Monsieur Thierry CERRI,
Madame Sandrine SOSINSKI,

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 Géraldine RAVASSARD, Directrice des Ressources Humaines et Juridiques, (Points 1-1 à 5-1)
Madame virginie CASSOTTI, Directrice Administrative et Financière, (Points 1-1 à 3-1)
Monsieur Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage, (points 4-1 à 4-5)
Madame Aurore BRUN, Secrétaire de séance,

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

Membres en exercice à voix délibérative	23 + Représentant du CSE
Présents	16 / 15*
Représentés	1 / 2**
Excusés non représentés	6

*(Mme CHATEAU était présente jusqu'au point 4-2)

** (Mme CHATEAU donne pouvoir à partir de 16 h 15 à M. DELATTRE (point 4-3),

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

ORDRE DU JOUR :

LES DÉCISIONS :

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DE LA SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 17 DECEMBRE 2024	<i>Adopté à l'unanimité</i>

Extrait de la délibération n°13-2025

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

VU le projet de procès-verbal transmis aux membres du Conseil d'Administration relativement à sa séance du 17 décembre 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 17 décembre 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
1-2	Direction Générale	EXAMEN DU RAPPORT DE CONTROLE DEFINITIF DE L'ANCOLS n°CTRE_2024- 002 SUR LES EXERCICES 2019 A 2023	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°14-2025

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

VU l'article L 342-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

VU les articles L 342-4 à L 342-10 du même Code ;

VU l'article L 342-14 du même Code ;

VU le rapport provisoire daté du 14 octobre 2024 et adressé par courrier au Président du Conseil d'Administration ;

VU le rapport définitif n° CTRE_2024-002 notifié le 4 décembre 2024, par transmission électronique sécurisée ;

CONSIDERANT que l'ANCOLS a contrôlé l'Office départemental, HABITAT 77, sur les exercices 2019 à 2023 ;

CONSIDERANT que le contrôle a été réalisée du mois de mars 2024 à décembre 2024 sur place et à distance, et sur pièces, d'une part qu'il a été instruit jusqu'en fin 2024, d'autre part, et porte sur les exercices 2019 à 2023 ;

CONSIDERANT que l'Office a été invité à faire part de ses observations écrites sous un délai d'un mois, à compter de la notification du Président du conseil d'Administration de son rapport provisoire de contrôle ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 a effectivement apporté, le 13 novembre 2024, dans les mêmes formes, ses observations écrites ;

CONSIDERANT que le rapport définitif de contrôle a été établi après examen de l'ANCOLS des observations de l'Office apportées au rapport provisoire ;

CONSIDERANT que le rapport définitif a été approuvé par le Directeur général de l'ANCOLS et a été notifié au Président du Conseil d'Administration le 4 décembre 2024, toujours par transmission électronique sécurisée ;

CONSIDERANT qu'une copie du rapport a été transmis au Département de Seine-et-Marne, en tant que collectivité de rattachement par l'ANCOLS ;

CONSIDERANT qu'il a été également été transmis au Ministre chargé du logement, au Ministre chargé de l'économie, à la CGLLS, ainsi qu'au Représentant de l'Etat ;

CONSIDERANT que le Président du Conseil d'Administration a communiqué le rapport définitif à chaque membre du Conseil d'Administration, le 14 mars 2024 ;

CONSIDERANT que les observations écrites du Conseil d'Administration d'HABITAT 77 sur le rapport définitif de contrôle pourront être adressées à l'Agence aux fins de leur publication ;

CONSIDERANT que le rapport définitif ayant été communiqué le 4 décembre 2024, ces observations doivent parvenir à l'ANCOLS au plus tard le 5 avril 2025 ;

CONSIDERANT que le rapport définitif ainsi que les éventuelles observations écrites d'HABITAT 77 sur celui-ci seront rendus publics par l'Agence dans les conditions définies par son propre Conseil d'administration, et dans le respect des dispositions des articles L 3121-1 et L 312-2 du Code des relations entre le public et l'administration ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : AFFIRME avoir examiné le rapport de contrôle définitif de l'ANCOLS portant sur les exercices 2019 à 2023 ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Président à émettre, au nom du Conseil d'Administration, des observations écrites à ce rapport aux fins de publications sous un délai de 4 mois à compter du lendemain de la notification du rapport définitif à HABITAT 77 ;

ARTICLE 3 : DIT que ces éventuelles observations seront adressées à l'ANCOLS dans les 15 jours suivant leur adoption ;

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
1-3	Direction Générale	EVALUATION DE LA PART VARIABLE DE REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL POUR L'ANNEE 2024	<i>Adopté à la majorité des voix : (13 POUR, 4 ABSTENTIONS : MADAME CHATEAU, MONSIEUR DELATTRE, MADAME ALLOYAU, MONSIEUR HOUY)</i>

Extrait de la délibération n°15-2025

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, en ses articles L 421-10 et R 421-16 et R 421-20 ;

VU la délibération n°94-2017 du 20 décembre 2017 par laquelle le Conseil d'Administration a approuvé la nomination de monsieur Paul GIBERT en qualité de Directeur général d'HABITAT 77, à compter du 21 décembre 2017 et autorisant la signature de son contrat ce travail ;

VU la délibération n°109-2018 du 21 février 2018 par laquelle le Conseil d'Administration a modifié et consolidé le contrat de travail du Directeur général ;

VU la délibération n°15-2023 du 27 mars 2023 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé le Président du Conseil d'Administration à signer le contrat d'engagement dont la version consolidée a pris effet à la suite de la transmission en Préfecture de cette délibération ;

VU la délibération n° 13-2024 du 25 mars 2024 par laquelle le Conseil d'Administration a validé ces objectifs et indicateurs de la part variable du Directeur général pour l'année 2024 ;

CONSIDERANT que le contrat d'engagement du Directeur général stipule une part variable de rémunération pouvant aller jusqu'à 10% du montant de la part forfaitaire de rémunération prévue à l'article 3.1 dudit contrat ;

CONSIDERANT que le Président du Conseil d'Administration propose aux membres dudit Conseil de retenir la réalisation des objectifs fixés par ledit Conseil, comme suit :

Objectifs 2024	Indicateurs	Objectif 2024	Réalisé 2024	Taux de réussite pondéré	Précisions
<p>Objectif 1 :</p> <p>Améliorer la satisfaction de nos locataires :</p> <p>Répondre à toutes les sollicitations en moins de 5 jours ouvrés et Apporter des réponses satisfaisantes aux demandeurs</p>	<p>- 100% de réponses d'attentes (indiquant un délai) ou définitives 5 jours après la réception des sollicitations</p> <p>- 75% de taux de satisfaction à la clôture des sollicitations</p>	100%	63%	70%	<p>(63% + 76%) / 2 = 70%</p> <p>Après une forte progression, le taux de réponse sous 5 jours aux sollicitations progresse plus lentement depuis 2 ans (16% en 2021, 46% en 2022 et 58% en 2023). Le taux de satisfaction des locataires à la clôture des sollicitations reste au même niveau qu'en 2023). La conduite du changement culturel vers une culture de l'écrit reste compliquée à mettre en place.</p>
<p>Objectif 2 :</p> <p>Rechercher des alliances stratégiques pour HABITAT 77 :</p> <p>Réussir la transformation en SEM de HABITAT 77</p>	<p>Obtenir l'agrément de la SEM créée entre CDC Habitat et le Département de Seine-et-Marne (CRHH, DHUP) et réussir la fusion entre cette SEM et l'OPH77 pour donner naissance à la SEM HABITAT 77 et dissoudre l'entité juridique OPH devenue vide.</p>	100%	90%		90%
<p>Objectif 3 :</p> <p>Optimiser la gestion locative : réduire les niveaux des loyers impayés et de la vacance locative :</p> <p>- Atteindre 100% de taux de recouvrement au 31/12/2024</p> <p>- Atteindre le niveau de 2,5% de vacance des logements en exploitation</p>	<p>- Taux de recouvrement = Loyers + Charges recouverts en 2023 sur Loyers + Charges facturés en 2023</p> <p>- Taux de vacance des logements = Comparaison du nombre de logements vacants fin décembre 2022 au nombre de</p>	100%	98,1%	95%	<p>Un taux de recouvrement 2024 qui remonte à 98,1 % en moyenne sur l'année soit 98% de réussite par rapport à l'objectif</p> <p>Pour mémoire :</p> <p>-2023 : 96,7% - 2020 : 97,5%</p> <p>- 2022 : 97,8% - 2019 : 96,7%</p> <p>- 2021 : 98,3% - 2018 : 96.6 %</p> <p>Un taux de vacance qui baisse peu à 2,7% en 2024 soit 92% de réussite par rapport à l'objectif, du fait du relogement</p>
		2,5%	2,7%		

en 2022 / contre 2,8% en 2023	logements en exploitation à la même date				<p>Pour mémoire :</p> <p>- 2023 : 2,8% - 2020 : 3,5%</p> <p>- 2022 : 2,8% - 2019 : 4,1%</p> <p>- 2021 : 3,3% - 2018 : 3,3 %</p>
<p>Objectif 4 :</p> <p>Sécuriser et améliorer la performance du pilotage financier d'HABITAT 77 :</p> <p>Mettre en place le Contrôle Interne en rédigeant, en collaboration avec les acteurs des processus, en diffusant et dotant d'outils de contrôle les procédures clefs du bon fonctionnement juridique, administratif et financier d'Habitat 77 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La procédure « fournisseurs » - la procédure « recouvrement des loyers » - la procédure « attribution des logements » - la procédure « régularisation des charges » - la procédure « clôture annuelle comptable et financière » 	<ul style="list-style-type: none"> - La procédure « fournisseurs » depuis la sélection des fournisseurs, jusqu'au terme du marché en passant par leur évaluation, l'application éventuelle de pénalités et la gestion des factures. - la procédure « recouvrement des loyers » depuis les opérations de quittancement jusqu'au départ du locataire en passant par toutes étapes du recouvrement des éventuels loyers impayés - la procédure « attribution des logements » depuis l'enregistrement d'un congé d'un locataire jusqu'à la signature d'un nouveau bail en passant par la remise en état du logement et la gestion des demandeurs de logements en stock puis en flux suivant en fonction des réservataires. - la procédure « régularisation des charges » depuis la décision de dépense récupérable jusqu'à la régularisation 	<p>100%</p> <p>100%</p> <p>100%</p> <p>100%</p>	<p>100%</p> <p>100%</p> <p>100%</p> <p>100%</p>	<p>46%</p>	<p>Sans Contrôleur Interne sur toute l'année 2024 (recrutement infructueux malgré l'appel à un cabinet de recrutement) les procédures n'ont pas évolué et demeurent au point où elles étaient en 2023.</p>

	<i>annuelle des charges locative en passant par les ajustements des provisions quittancées</i> <i>- la procédure « clôture annuelle comptable et financière » depuis les opérations de clôture budgétaire jusqu'à la diffusion des états réglementaires aux partenaires en passant par la présentation des comptes au CA</i>	100%	100%		
		100%	100%		
Objectif 5 : Réussir la modernisation Habitat77 <i>Faire baisse le taux d'absentéisme des salariés</i>	<i>Faire baisse le taux d'absentéisme (Nb d'équivalents salariés en AT ou AM sur l'année sur Nb d'équivalents salariés présents sur l'année</i>	10%	11,9%	80%	<i>Un taux d'absentéisme moyen à 11,9% en 2024 pour un objectif à 10% soit inchangé à 80 % de réussite</i> <i>Pour mémoire :</i> - 2023 : 11,9% - 2022 : 13,4% - 2021 : 14,4% - 2020 : 14,9% - 2019 : 14,7% - 2018 : 12.8 % - 2017 : 12.7 %
TOTAL :				76%	

Entendu le rapporteur,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
A LA MAJORITE DES VOIX,
(13 POUR, 4 ABSTENTIONS : MADAME CHATEAU, MONSIEUR DELATTRE, MADAME ALLOYAU,
MONSIEUR HOUY)**

ARTICLE 1 : APPROUVE l'atteinte des objectifs 2024 à 76 % ;

ARTICLE 2 : VALIDE le calcul de la part variable de la rémunération du Directeur général au titre de l'année 2024 à (76% x 10%) soit 7,6 % de sa part fixe annuelle de rémunération ;

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
1-4	Direction Générale	DEFINITION DES OBJECTIFS ET INDICATEURS DU DIRECTEUR GENERAL POUR LE CALCUL DE LA PART VARIABLE DE L'ANNEE 2025	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°16-2025

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 et R 421- 20 ;

VU la délibération n°94-2017 du 20 décembre 2017 par laquelle le Conseil d'Administration a approuvé la nomination de monsieur Paul GIBERT en qualité de Directeur général d'HABITAT 77, à compter du 21 décembre 2017 et autorisant la signature de son contrat ce travail ;

VU la délibération n°109-2018 du 21 février 2018 par laquelle le Conseil d'Administration a modifié et consolidé le contrat de travail du Directeur général ;

VU la délibération n°15-2023 du 27 mars 2023 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé le Président du Conseil d'Administration à signer le contrat d'engagement dont la version consolidée a pris effet à la suite de la transmission en Préfecture de cette délibération ;

VU la proposition du Président du Conseil d'Administration aux membres dudit Conseil de l'ensemble des indicateurs et objectifs, au titre de l'année 2025 et mentionnés dans le tableau ci-dessous :

Critères (contrat de travail)	Objectifs 2025	Indicateurs
Objectif 1 : Améliorer la satisfaction de nos locataires :	Répondre à toutes les sollicitations en moins de 5 jours ouvrés. Apporter des réponses satisfaisantes aux demandeurs	100% de réponses d'attentes (indiquant un délai) ou définitives 5 jours après la réception des sollicitations 75% de taux de satisfaction à la clôture des sollicitations
Objectif 2 : Rechercher des alliances stratégiques pour HABITAT 77 :	Finaliser la transformation en SEM de HABITAT 77	Faire approuver en CA Habitat 77 (OPH) le traité de fusion avant le 30 juin 2025 et réaliser la fusion (TUP) en septembre 2025
Objectif 3 : Optimiser la gestion locative : réduire les niveaux des loyers impayés et de la vacance locative	- Atteindre 100% de taux de recouvrement en moyenne sur l'année - Atteindre le niveau de 2,5% de vacance des logements en exploitation au 31/12/2025 contre 2,7% au 31/12/2024	- Taux de recouvrement = Loyers + Charges recouverts en 2025 sur Loyers + Charges facturés en 2025 - Taux de vacance des logements = Comparaison du nombre de logements vacants fin décembre 2025 au nombre de logements en

		exploitation à la même date
Objectif 4 : Sécuriser et améliorer la performance du pilotage d'HABITAT 77	<p>Mettre en place le Contrôle Interne en finalisant les rédactions, en collaboration avec les acteurs des processus, en diffusant et dotant d'outils de contrôle les procédures clefs du bon fonctionnement juridique, administratif et financier d'Habitat 77 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La procédure « fournisseurs » - la procédure « recouvrement des loyers » - la procédure « attribution des logements » - la procédure « régularisation des charges » - la procédure « clôture annuelle comptable et financière » 	<ul style="list-style-type: none"> - La procédure « fournisseurs » depuis la sélection des fournisseurs, jusqu'au terme du marché en passant par leur évaluation, l'application éventuelle de pénalités et la gestion des factures. - la procédure « recouvrement des loyers » depuis les opérations de quittancement jusqu'au départ du locataire en passant par toutes étapes du recouvrement des éventuels loyers impayés - la procédure « attribution des logements » depuis l'enregistrement d'un congé d'un locataire jusqu'à la signature d'un nouveau bail en passant par la remise en état du logement et la gestion des demandeurs de logements en flux en fonction des conventions passées avec les réservataires. - la procédure « régularisation des charges » depuis la décision de dépense récupérable jusqu'à la régularisation annuelle des charges locative en passant par les ajustements des provisions quittancées - la procédure « clôture annuelle comptable et financière » depuis les opérations de clôture budgétaire jusqu'à la diffusion des états réglementaires aux partenaires en passant par la présentation des comptes au CA

<p>Objectif 5 : Améliorer la qualité de vie au travail des salariés</p>	<p>Faire baisse le taux d'absentéisme des salariés</p>	<p>Faire baisse le taux d'absentéisme (Nb d'équivalents salariés en AT ou AM sur l'année sur Nb d'équivalents salariés présents sur l'année à 10%.</p> <p>Pour mémoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2024 : 11,9% - 2023 : 11,9% - 2022 : 13,4% - 2021 : 14,4% - 2020 : 14,9% - 2019 : 14,7% - 2018 : 12.8 % - 2017 : 12.7 %
--	--	---

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE et VALIDE les objectifs et indicateurs ci-dessus, afin de les comparer avec les indicateurs réellement constatés au titre de l'année 2025 ;

ARTICLE 2 : DIT que cette comparaison permettra ainsi de déterminer si les objectifs assignés au Directeur général sont atteints ;

ARTICLE 3 : DIT que les objectifs et indicateurs définis seront notifiés au Directeur général par écrit par le Président du Conseil d'Administration ;

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
1-5	Direction Générale	AUTORISATION DU PRESIDENT DE SIGNER UN AVENANT AU CONTRAT DU DIRECTEUR GENERAL DE L'OFFICE DANS LE BUT D'AUGMENTER SA PART DE REMUNERATION FORFAITAIRE	Adopté à la majorité des voix (12 POUR - 1 CONTRE : MONSIEUR HOUY - 4 ABSTENTIONS : MADAME CHATEAU, MONSIEUR DELATTRE, MADAME ALLOYAU, MONSIEUR PLAISANCE)

Extrait de la délibération n°17-2025

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 et R 421-20 ;

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

VU l'arrêté du 21 novembre 2022 portant rémunération DGOPH pris pour l'application de l'article R 421-20 susvisé ;

VU la délibération n°94-2017 du Conseil d'Administration en date du 20 décembre 2017, approuvant la nomination de monsieur Paul GIBERT en qualité de Directeur général d'HABITAT 77, à compter du 21 décembre 2017 et autorisant la signature de son contrat ce travail ;

CONSIDERANT que la rémunération de Paul GIBERT est en retrait par rapport aux rémunérations des autres dirigeants d'OPH ou autres organismes de logements sociaux comparables ;

CONSIDERANT que le Président propose donc que la rémunération forfaitaire annuelle du Directeur Général d'Habitat 77, soit portée à (114 861,60 € c'est-à-dire 101 458 + (19 148 * 0,7) en 2025 conformément à la nouvelle grille de calcul des salaires de l'arrêté, dès le 1er Avril 2025 ;

CONSIDERANT que cela correspond à une augmentation de **4,4%** et qu'à titre de comparaison, pendant la même période suivant l'Insee en février 2025, les prix à la consommation ont augmenté de **3,8%** sur deux ans, de 0,8 % de février 2024 à février 2025 et de 3% en février 2024 par rapport à 2023 ;

CONSIDERANT qu'il est proposé au Conseil d'Administration d'augmenter la rémunération forfaitaire du Directeur Général, Paul GIBERT ;

VU l'avenant au contrat d'engagement ci-annexé ;

Entendu le rapporteur,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
 A LA MAJORITE DES VOIX,
 (12 POUR - 1 CONTRE : MONSIEUR HOUY
 - 4 ABSTENTIONS : MADAME CHATEAU, MONSIEUR DELATTRE, MADAME ALLOYAU,
 MONSIEUR PLAISANCE)**

ARTICLE 1 : AUTORISE le Président du Conseil d'Administration à signer le contrat d'engagement modifié et consolidé ci-annexé dont la version consolidée prendra effet à la suite de la transmission en Préfecture de la présente délibération ;

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

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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-6	Direction Générale	DELEGATION DE SIGNATURE DU DIRECTEUR GENERAL –MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 112-2024 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 17 DECEMBRE 2024.	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°18-2025

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°112-2024 du 17 décembre 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 qu'il est opportun de modifier la délibération n°112-2024 du Conseil du 17 décembre 2024 afin de prendre en compte :

- La nomination de Mohamed COUMBASSA en qualité de responsable de service contrôle interne,
- La nomination de Marc-André HARDY-KLOECKNER en qualité d'Adjoint au Directeur en charge des finances,
- La nomination de Stéphane LASERRE en qualité d'Adjoint au directeur de la Maîtrise d'Ouvrage en charge de l'exploitation technique des bâtiments,

- La nomination de Pauline VIGUIER, Directrice de la relation client & institutionnelle en qualité de Directrice de la proximité par intérim,
- La nomination de Ingrid BERTIER en qualité Responsable de territoire Adjoint (Melun Val de Seine et Gâtinais Seine et Loing),
- La nomination de Laurent GUILLAUME en qualité de Responsable du Magasin central par intérim.

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° délibération n°112-2024 du Conseil du 17 décembre 2024 ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur général à déléguer sa signature conformément au tableau ci-joint ;

ARTICLE 3 : AUTORISE le Directeur général à déléguer sa signature aux Adjoints aux différents Directeurs, Responsable de territoire et responsable par intérim en cas d'absence ou d'empêchement des délégataires concernés ;

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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-7	Direction Générale – Affaires Immobilières	DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC DE LA PARCELLE AO 1430 SITUEE PASSAGE DE LA LUNE A CHAMPAGNE SUR SEINE	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°19-2025

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

CONSIDERANT que cet ensemble immobilier est notamment composé de la parcelle cadastrée AO 1430 sise impasse de la lune, laquelle comprend notamment une allée piétonne dénommée passage de la lune, desservant d'un côté la rue Lara et de l'autre la rue Léon Jouhaux ;

CONSIDERANT que ce chemin piéton appartient à HABITAT 77, qui est, en qualité d'office public de l'habitat, un établissement public soumis au code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) ;

CONSIDERANT que ce passage n'est pas réservé à l'usage des seuls locataires d'HABITAT 77 mais libre d'accès, de sorte qu'en pratique, de nombreux habitants de la commune l'emprunte quotidiennement ;

CONSIDERANT que ce passage est en réalité affecté à l'usage direct du public ;

CONSIDERANT que les deux critères de la domanialité public figurant à l'article L.2111-1 du CGPPP étant par conséquent réunis, ces parcelles font aujourd'hui partie du domaine public d'HABITAT 77 ;

CONSIDERANT qu'afin de permettre la cession de son patrimoine dans le cadre de sa fusion-absorption par une SEM, HABITAT 77 ne doit plus détenir de domaine public, ce dernier étant inaliénable ;

CONSIDERANT que la commune ne souhaitant pas reprendre le foncier concerné, il est nécessaire de faire sortir ce bien du domaine public en le désaffectant de l'usage du public puis en constatant son déclassement, en application à l'article L.2141-1 du CGPPP ;

CONSIDERANT que des travaux consistant en la pose d'un grillage rigide et de deux portillons ont été réalisés afin que ce cheminement piéton soit désormais réservé à nos locataires et ne soit plus accessible au public ;

CONSIDERANT que cette action a eu pour effet de désaffecter le passage de la lune de l'usage du public, ce qui a été constaté par un huissier de justice, dont le procès-verbal de constat figure en pièce jointe ;

CONSIDERANT que la désaffectation matérielle préalable du bien ayant été effectuée, le Conseil d'Administration doit encore la constater, avant de prononcer le déclassement du bien ;

CONSIDERANT que le bien ainsi désaffecté puis déclassé sortira alors du domaine public et entrera dans le domaine privé d'HABITAT 77. Il pourra ensuite être cédé à la SEM dans le cadre de la fusion-absorption d'HABITAT 77 ;

Monsieur Michel GONORD ne prend pas part au vote ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : CONSTATE préalablement la désaffectation de l'emprise foncière passage de la lune à Champagne-sur-Seine ;

ARTICLE 2 : PRONONCE son déclassement du domaine public d'HABITAT 77 pour l'incorporer dans son domaine privé ;

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

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-1	Direction de la Commercialisation et de l'Immobilier – Agence Commerciale	BILAN DES VENTES A L'UNITE RÉALISÉES AU 31/12/2024	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°20-2025

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et L 443-7 ; R 421-16 ;

CONSIDERANT que le Conseil d'Administration délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements vendus et apprécie les résultats obtenus de l'année précédente au regard du nombre de logements mis en commercialisation ;

CONSIDERANT que le chiffre d'affaires réalisé s'élève à 4 153 242 euros et la plus-value est de 2 827 577 €, cette dernière est en hausse de 8,40% ;

CONSIDERANT que la situation des ventes réalisées est appréciée au 31 décembre 2024 ;

CONSIDERANT que l'année 2024 a permis la réalisation de 27 ventes pour 30 prévues. 2 acquéreurs n'ont pas obtenu leurs prêts dans les délais pour signer un acte en 2024, un autre n'a perçu la soulte de son divorce que début 2025 et a décalé la date d'acquisition ;

CONSIDERANT que 4 locataires occupants ont acquis le logement qu'ils louent, soit 15 % des ventes. Les locataires d'Habitat77 ont des ressources faibles qui leur limitent l'accès au crédit, en particulier en période de restriction de l'octroi des prêt immobiliers ;

CONSIDERANT que 8 locataires HLM ont acquis des logements vacants, soit 30 % des ventes. Leur part est plus significative et s'explique par les dispositions de la Loi ELAN qui leur accordent un droit de priorité ;

CONSIDERANT que ce sont donc 45 % des ventes qui concernent des locataires du parc social. Cela participe au bon fonctionnement du parcours résidentiel qui permet, pour ceux qui le peuvent, d'accéder à la propriété dans des conditions avantageuses et sécurisées ;

CONSIDERANT que 12 autres acquéreurs l'ont fait au titre de leur résidence principale, et 3 dans un objectif d'investissement qui concerne des petites surfaces (T1 et T2) ;

CONSIDERANT que les délais de vente ont été allongés et certains dossiers, pourtant de qualité, n'ont pu être concrétisés ;

CONSIDERANT qu'une tension est toujours palpable chez les acquéreurs qui systématisent désormais la négociation des prix dans leurs offres ;

CONSIDERANT que la Loi ELAN a permis cette pratique ;

CONSIDERANT que lorsque les biens sont très attractifs et la demande plus soutenue, l'organisation de visites de groupe permet d'atténuer ces négociations en créant une émulation qui favorise un maintien des prix affichés ;

CONSIDERANT que le nombre de ventes ne progressera qu'avec la mise en vente de nouveaux programmes qui permettront d'augmenter de façon durable le stock de logements disponibles à la vente ;

CONSIDERANT que l'année 2025 permettra de mettre sur le marché les programmes 215 à Savigny-le-Temple, 3T2 à Melun et 257 à Magny-le-Hongre, soit 177 logements dont 24 vacants. Toutefois, le contexte commercial reste morose, lié à l'incertitude sur les choix politiques de long terme concernant le marché immobilier ;

VU le bilan des ventes ci-annexé ;

Entendu le rapporteur,

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : PREND ACTE des informations relatives au bilan des ventes réalisées au 31/12/2024 ;

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

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

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
3-1	Direction des Ressources Humaines et Juridiques	COMPTE-RENDU DES ACTIONS EN JUSTICE ENGAGÉES PAR LE DIRECTEUR GÉNÉRAL AU COURS DE L'ANNÉE 2024	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°21-2025

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et L 443-7 ; R 421-16 ;

VU la délibération n°31-2024 du 22 avril 2024 pour laquelle le bureau du Conseil d'Administration a autorisé le Directeur général à engager un **référé expertise préventif** dans le cadre de la préparation des travaux de démolition de la résidence sise 1 à 16 allée de la Commune à Savigny le temple (programme 89) ;

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

CONSIDERANT que le directeur général est toutefois tenu de rendre compte au Conseil d'administration des actions en justice qu'il a introduites, lors de la plus prochaine séance du conseil ;

CONSIDERANT que le présent rapport a pour objet de présenter au Conseil d'administration les actions introduites par le directeur général d'HABITAT 77 au cours de l'année 2024 ;

CONSIDERANT que le service contentieux a engagé en 2024 plus de 600 actions (assignations, procédure Loi Béteille, injonction de payer, saisies sur salaire, ...) détaillées en annexe ;

CONSIDERANT qu'aucune action n'a été engagée par le service des Ressources Humaines ;

CONSIDERANT que ce référé avait pour objet de désigner un expert judiciaire chargé d'établir l'état des avoisinants avant le démarrage des travaux de démolition ;



CONSIDERANT qu'une requête en ce sens a donc été déposée auprès du tribunal administratif de Melun le 17 juillet 2024, à l'égard de la société SEQENS, de la société VILOGIA, de la Commune de Savigny-le-Temple, de la société Enedis, de la société GRDF, du syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 60, 67 et 98 avenue Louise Michel et 74 et 100 avenue Léon Blum à Savigny le Temple, de l'établissement public d'aménagement de Sénart et du syndicat des copropriétaires Ecosphères de l'immeuble situé 145-159-181 avenue de l'Europe et 25 rue Jules Valles à Savigny-le-Temple, en leur qualité de voisins du projet ;

CONSIDERANT que par ordonnance du 16 août 2024, le tribunal administratif a désigné un expert, qui a entre-temps débuté les opérations d'expertise ;

Entendu le rapporteur,

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : APPROUVE les actions en justice engagées par le directeur général présentées au présent rapport ;

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
4-1	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	DECISION D'ABANDON DU PROJET DE 23 LOGEMENTS LOCATIFS RUE DES CYPRES A PONTAULT COMBAULT	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°22-2025

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 42 1-10 et R 421-16 ;

VU la délibération n° 131-2018 du 13 Juin 2018 par laquelle le conseil d'Administration, formé en Bureau, a autorisé l'acquisition immédiate d'un terrain, conformément à la procédure du Droit de Préemption Urbain, et le lancement des études pour la réalisation de 23 logements locatifs sociaux ;

VU la délibération n° 2021-04 du 28 Juin 2021 par laquelle le conseil d'Administration, formé en Bureau, a accepté la mise à jour du financement du projet dans le cadre du NPNRU d'intégrer à l'opération le reste de la reconstitution de l'offre de Champ-Noisiel et de réaliser une opération mixte, à savoir 12 logements en financement ANRU et 11 logements en Droit Commun ;

CONSIDERANT que l'OPH 77 a fait l'acquisition en août 2018 du foncier bâti sis 8 rue des Cyprès à Pontault-Combault au prix de 480 000 €, incluant 10 000 € de frais d'agence ;

CONSIDERANT que la faisabilité financière de l'opération prévoyait une affectation des logements en 100% Droit Commun, répartis-en 60% de PLUS et 40% PLAI, conformément aux règles de financement 2018 de la DDT ;

CONSIDERANT qu'un permis de construire a été déposé en mairie le 29 août 2022 dont la demande a fait l'objet d'un refus en novembre 2022 ;

CONSIDERANT que le projet de densification ne s'inscrivant pas dans le programme/vision de la ville, nous sommes contraints d'abandonner ce projet et de mettre en vente le terrain à un tiers ;

CONSIDERANT que la présente délibération est proposée afin de statuer sur l'abandon du projet Pontault-Combault et de mettre la parcelle en vente à un tiers ;

CONSIDERANT que plusieurs échanges ont été entamés avec les services de la Ville de Pontault-Combault sans suite favorable ;

CONSIDERANT qu'une demande d'autorisation de mise en vente du terrain à un tiers a été initiée auprès de la DDT ;

CONSIDERANT que l'Etat ne s'est pas opposée à cette cession ;

CONSIDERANT que le montant global des dépenses réalisées au titre du projet s'élève à **577 720,40 Euros** ;

CONSIDERANT qu'elles concernent des opérations préparatoires et ont été engagées et payées entre août 2018 et septembre 2024, à savoir :

2018 :

- Acquisition du bien :	486 867,69 €
- Sécurisation du pavillon :	4 900,00 €
- Conduite d'opération :	4 187,06 €
- Diagnostic amiante :	2 374,00 €
- Provision TVA LASM :	727,40 €

2019 :

- Etude Grdf démolition :	1 230,94 €
- Plan topographique :	1 200,00 €
- Etude environnementale :	6 272,00 €
- Etude de sol :	5 675,00 €
- Conduite opération :	128,10 €
- Provision TVA LASM :	933,00 €
- SIP Impôts :	938,00 €

2020 :

- SIP Impôts :	949,00 €
----------------	----------

2021 :

- SIP Impôts :	950,00 €
----------------	----------

2022 :

- Conduite d'opération :	493,02 €
- Provision TVA LASM :	1 576,06 €

- Honoraires MOE :	25 343,09 €
- SIP Impôts :	978,00 €
- LASM suite formation :	30 167,84 €

2023 :

- Provision TVA LASM :	106,20 €
- Plan topographique :	675,00 €
- SIP Impôts :	1 049,00 €

577 720,40 €

CONSIDERANT que depuis 2023, aucune dépense supplémentaire n'a été ajoutée à celles-ci et le dossier n'a pas abouti ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : ABANDONNE le projet de construction de 23 logements locatifs sociaux, au 8 rue des Cyprès à Pontault Combault ;

ARTICLE 2 : AUTORISE la résiliation du marché de maîtrise d'œuvre ;

ARTICLE 3 : AUTORISE le Directeur général ou toute personne ayant délégation de signature, à signer les actes juridiques et financiers afférents à ce programme de construction ;

ARTICLE 4 : AUTORISE la mise en vente de ladite parcelle à un tiers ;

ARTICLE 5 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

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

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
4-2	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	RAPPORT MODIFICATIF A LA DELIBERATION N° 84-2022 RÉHABILITATION ENERGETIQUE DE 126 LOGEMENTS ET TRANSFORMATION D'UN LOCAL COMMERCIAL EN UN LOGEMENT DE TYPE T1 BIS AU 5 RUE PIERRE & MARIE CURIE À CHAMPAGNE-SUR-SEINE (PROGRAMME 309)	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°23-2025

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 42 1-10 et R 421-16 ;

VU la délibération n° 84-2022 du 24 octobre 2022 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé le programme de réhabilitation énergétique de la Résidence Curie-Calmette à Champagne-sur-Seine, pour un montant de 4 402 000 € TTC ;

CONSIDERANT que ce programme se compose de 126 logements dont 21 T2, 75 T3, 15 T4 et 9 T5 (Tranche 1) et 6 T1 Bis (Tranche 2) répartis sur 8 bâtiments R+3 ainsi que 16 places de parking aérien et 2 locaux polyvalents livrés en 1974 ;

CONSIDERANT que les patrimoines de la rue Pierre et Marie Curie et de la rue du Docteur Calmette sont éloignés l'un de l'autre, séparés par un quartier pavillonnaire au sud de la ville, non loin des berges de la Seine. Ces bâtiments sont situés à proximité du centre-ville et des écoles ;

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 que suite aux états des lieux effectués sur site, il a été constaté qu'un local commercial était vacant et hors exploitation depuis 2022 situé au 5 rue Pierre et Marie Curie ;

CONSIDERANT que qu'il a été convenu de transformer ce local en logement conventionné de type T1 Bis ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 met l'accent sur l'opération de réhabilitation 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 sur les actions concrètes engagées par HABITAT 77 auprès des locataires, de la collectivité locale et des investisseurs.

CONSIDERANT que les travaux de réhabilitation porteront sur :

- La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur pour atteindre la meilleure note de performance thermique ;
- L'isolation des combles ;
- Le remplacement éventuel des appareillages, de la 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 des menuiseries extérieures y compris les occultations ;
- La création d'un logement de type T1 Bis d'une surface de 36,72 m² en lieu et place d'un local commercial en RDC du bâtiment 5 Pierre et Marie Curie.

CONSIDERANT que les travaux de VRD rue du Docteur Calmette, non envisagés initialement, porteront sur :

- La réalisation d'une aire de retournement pour les ordures ménagères ;
- Le réaménagement du parking constaté dégradé ;
- La commercialisation de 80 places de stationnement aérien dont 4 places PMR sera envisagée à la livraison (estimé à environ 15€ la place).

CONSIDERANT que cette réhabilitation thermique, avec le réaménagement du parking et la transformation d'un local commercial en logement financé par le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), est estimée à un montant global de **4 402 000 € 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 des assurances afférentes au projet ;

CONSIDERANT que le calendrier prévisionnel s'établit comme suit :

- Début des études : 2^{ème} semestre 2023
- Ordre de service démarrage des travaux : 1^{er} semestre 2025
- Livraison prévisionnelle : 2^{ème} semestre 2026

Monsieur GONORD ne prend pas part au vote ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE la réhabilitation énergétique des 126 logements, la transformation d'un local commercial en logement ainsi que le réaménagement du parking ;

ARTICLE 2 : VALIDE le plan de financement de l'opération ;

ARTICLE 3 : AUTORISE son Directeur général ou toute personne ayant délégation à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers (y compris les demandes de financement auprès de la Banque des Territoire) afférents à cette opération de réhabilitation ;

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
4-3	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	RAPPORT MODIFICATIF A LA DELIBERATION N°121-2023 REHABILITATION ENERGETIQUE ET RESIDENTIALISATION DES 60 LOGEMENTS DE LA RESIDENCE SCHUMAN SIS 13 RUE ROBERT SCHUMAN A MELUN (PROGRAMME 59)	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°24-2025

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 42 1-10 et R 421-16 ;

VU la délibération n°121-2023 du 18 décembre 2023 par laquelle le Conseil d'Administration a validé, par le programme de réhabilitation énergétique et de résidentialisation de la Tour Schuman à Melun, pour un montant de 2 608 336 € TTC ;

CONSIDERANT que lors du Comité d'Engagement de l'ANRU du 19 juin 2023, l'intégration des opérations du secteur Schuman dans la convention pluriannuelle du NPRU des Hauts de Melun a été approuvée ;

CONSIDERANT qu'à cette occasion, HABITAT 77 a présenté un nouveau programme de travaux et obtenu 159 000 € de subventions supplémentaires ;

CONSIDERANT qu'à la suite des études et diagnostics réalisés par la maîtrise d'œuvre, de nombreux échanges avec les différents partenaires (ANRU, Ville, D.D.T, locataires) et au regard de l'inflation constatée depuis 2020, il apparaît que le programme et le montant de la réhabilitation nécessitent d'être réévalués ;

CONSIDERANT que ce programme concerne 60 logements construits en 1969, situés au nord-est de Melun (77000), près du Centre Hospitalier et du centre commercial Champ de Foire. Positionné à l'entrée de la ville, le secteur Schuman joue un rôle stratégique en matière de mobilité, de paysage et d'attractivité ;

CONSIDERANT que la réhabilitation énergétique vise à valoriser le patrimoine, réduire les émissions de gaz à effet de serre et améliorer le confort thermique des résidents. Parallèlement, la résidentialisation renforcera l'intégration de l'ensemble dans son environnement et améliorera l'image du quartier ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 met l'accent sur la réhabilitation et la résidentialisation afin d'améliorer le confort locatif et de moderniser le site, tout en inscrivant le projet dans une vision durable ;

CONSIDERANT que cette démarche s'intègre dans une politique environnementale ambitieuse visant la maîtrise des coûts énergétiques et le développement durable ;

CONSIDERANT qu'elle reflète également l'engagement d'HABITAT 77 auprès des locataires, de la collectivité locale et des investisseurs ;

CONSIDERANT que le programme des travaux arrêtés est le suivant :

Dans les logements :

- Raccordement au réseau de chaleur urbain pour la production d'eau chaude sanitaire et du chauffage ;
- Installation d'un système de ventilation mécanique contrôlée (VMC) dans les pièces humides (salle de bains et WC) ;
- Remplacement des portes palières ;
- Mise en sécurité électrique des logements ;

- Installation de robinets thermostatiques sur les radiateurs.

Parties communes :

- Retournement et rénovation du hall d'entrée ;
- Création d'un sas thermique ;
- Installation d'un contrôle d'accès par interphonie GSM ;
- Réaménagement des locaux vélos, poussettes et encombrants ;
- Remise en état des peintures et sols souples ;
- Pose de fenêtres dans les ouvertures de la cage d'escalier ;
- Création d'un local associatif ou commercial en rez-de-chaussée.

Extérieurs :

- Isolation et étanchéité de la toiture terrasse ;
- Isolation thermique par l'extérieur (ITE) ;
- Rénovation et uniformisation des garde-corps ;
- Mise en peinture des façades en rez-de-chaussée ;
- Modernisation de l'image de la résidence ;

CONSIDERANT que l'opération sera labellisée BBC Rénovation à minima, afin de répondre aux exigences de l'ANRU ;

CONSIDERANT que la réhabilitation énergétique et la résidentialisation de la résidence ont été validées dans le Plan Stratégique de Patrimoine pour un montant initial de 2 592 000 € TTC (TVA LASM 5,5 %, valeur décembre 2020) ;

CONSIDERANT que ce montant se répartissait comme suit :

- 2 167 672,06 € TTC pour la réhabilitation,
- 424 327,94 € TTC pour la résidentialisation.

CONSIDERANT que l'augmentation du budget de la réhabilitation est due à l'inflation et à l'augmentation des coûts des matériaux, l'indice BT01 étant passé de 113,6 en décembre 2020 à 131,5 en novembre 2024, soit une hausse de +15,76 %. Cependant, la baisse du coût de la résidentialisation a permis, en partie, de compenser cette hausse ;

CONSIDERANT que de plus, pour améliorer le confort et la sécurité des locataires, le programme de travaux a été élargi ;

CONSIDERANT qu'il inclut notamment :

- La mise aux normes PMR du hall d'entrée,
- L'installation de bornes enterrées pour les ordures ménagères,
- La centralisation de la production d'eau chaude, en plus du chauffage initialement prévu.

CONSIDERANT qu'en tenant compte de ces éléments, le budget global de l'opération a été réévalué à 3 462 409 € TTC (TVA LASM 5,5 %, valeur janvier 2025), soit :

- 3 239 088 € TTC pour la réhabilitation,
- 223 321 € TTC pour la résidentialisation.

CONSIDERANT que cette réévaluation représente une augmentation de + 870 409 € TTC (+33,58 %) par rapport à l'estimation initiale ;

CONSIDERANT que ce budget inclut les honoraires pour les diagnostics obligatoires, la maîtrise d'œuvre, l'ordonnancement, le pilotage et la coordination des travaux, ainsi que la sécurité, le bureau de contrôle et les assurances liées au projet ;

CONSIDERANT que l'opération bénéficie de subventions dans le cadre du NPNRU des Hauts de Melun, s'élevant à :

- 267 102 € pour la réhabilitation,
- 119 134 € pour la résidentialisation.

CONSIDERANT que des prêts bonifiés Action Logement sont également prévus pour un montant de 860 315 €. De plus, une subvention régionale de 120 000 € est envisagée ;

CONSIDERANT que le projet pourra également solliciter un cofinancement auprès du FEDER, dans le cadre du Programme Opérationnel Régional (POR) de l'Île-de-France et du bassin de Seine-et-Marne, afin de réduire l'impact budgétaire ;

CONSIDERANT que le calendrier prévisionnel s'établit comme suit :

- Début des études : 2^{ème} trimestre 2024,
- Ordre de service démarrage des travaux : 3^{ème} trimestre 2025,
- Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2027.

Entendu le rapporteur,

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : APPROUVE ce programme de réhabilitation énergétique et résidentialisation concernant les 60 logements de la résidence Schuman à Melun ;

ARTICLE 2 : VALIDE le plan de financement de l'opération ;

ARTICLE 3 : AUTORISE son Directeur général ou toute personne ayant délégation à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers (y compris les demandes de financement auprès de la Banque des Territoire) afférents à cette opération de réhabilitation ;

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 de la Maîtrise d'Ouvrage	RAPPORT MODIFICATIF A LA DELIBERATION N°16-2022 REHABILITATION ENERGETIQUE DES 220 LOGEMENTS DE LA RESIDENCE DES PÊCHEURS SIS 13 A 51 RUE DES PÊCHEURS A VAIRES-SUR-MARNE (PROGRAMME 35)	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°25-2025

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 42 1-10 et R 421-16 ;

VU la délibération n° 16-2022 du 28 mars 2022 par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé le programme de réhabilitation énergétique de la Résidence des Pêcheurs à Vaires sur Marne pour un montant de 7 040 000 € TTC ;

CONSIDERANT que cette résidence, construite au début des années 60 et située rue des Pêcheurs, comprend un total de 220 logements, répartis en deux tranches :

- **Tranche 1** : 179 logements,
- **Tranche 2** : 41 logements.

CONSIDERANT que le programme de réhabilitation vise à améliorer la sécurité, le confort, et la performance énergétique des bâtiments, tout en valorisant leur image et leur intégration dans un environnement paysager attractif, situé à proximité de groupes scolaires et de la résidence Paul Algis, récemment réhabilitée ;

CONSIDERANT que le programme a débuté par des études de maîtrise d'œuvre lancées en octobre 2023, suite à la validation du prévisionnel des travaux. Cependant, au regard des diagnostics réalisés et de l'inflation constatée, il est apparu nécessaire de réévaluer le budget et le périmètre de la réhabilitation ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 met un accent particulier sur cette réhabilitation pour :

- 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 les travaux envisagés incluent :

Travaux extérieurs :

- Mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur pour atteindre la meilleure performance thermique ;
- Réhabilitation et isolation des toitures terrasses ;
- Installation de volets roulants (du R+1 au R+4 du bâtiment A et du RDC au R+4 des bâtiments B et C) ;
- Mise aux normes des garde-corps des balcons ;
- Reprise des étanchéités des balcons.

Travaux dans les parties communes :

- Réfection des halls d'entrée ;
- Mise aux normes des installations électriques ;

- Remplacement de l'éclairage ;
- Isolation thermique des planchers (haut en contact avec les logements et bas des locaux non chauffés, tels que caves et sous porches) ;
- Condamnation des conduits et pelles vide-ordure.

Travaux dans les logements :

- Création d'un système de Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) ;
- Centralisation de la production d'Eau Chaude Sanitaire.

CONSIDERANT que l'objectif final est de permettre à la Résidence des Pêcheurs d'atteindre une étiquette énergétique C ;

CONSIDERANT que le programme de réhabilitation a initialement été validé dans le Plan Stratégique de Patrimoine pour un montant global de 7 040 000 € TTC (valeur décembre 2020), soit 32 000 € TTC/logement ;

CONSIDERANT qu'en raison de l'inflation et de l'augmentation des coûts des matériaux (l'indice BT01 étant passé de 113,6 en décembre 2020 à 131,5 en novembre 2024, soit une hausse de +15,8 %), une réévaluation du budget s'avère nécessaire ;

CONSIDERANT que par ailleurs, afin de garantir une performance énergétique optimale et améliorer le confort des locataires, il est proposé un programme de travaux plus complet, intégrant notamment des améliorations techniques et une adaptation aux nouvelles exigences réglementaires ;

CONSIDERANT que le budget global de l'opération est ainsi réévalué à 10 631 000 € TTC, soit 48 323 € TTC/logement, en prenant en compte l'ensemble des prestations, y compris la maîtrise d'œuvre, coordination, études, sécurité, contrôles et assurance ;

CONSIDERANT que ce projet pourra faire l'objet d'une demande de cofinancement auprès du FEDER, dans le cadre du Programme Opérationnel Régional (POR) de l'Île-de-France et du bassin de Seine-et-Marne, afin de réduire l'impact budgétaire ;

CONSIDERANT que le calendrier prévisionnel s'établit comme suit :

- Début des études : 1^{er} trimestre 2024,
- Ordre de service démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2026,
- Livraison prévisionnelle : 4^{ème} trimestre 2027.

Monsieur BOCH et Monsieur PLAISANCE ne prennent pas part au vote ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le programme de réhabilitation énergétique des 220 logements de la Résidence des Pêcheurs ;

ARTICLE 2 : VALIDE les plans de financement de l'opération ;

ARTICLE 3 : AUTORISE son Directeur général ou toute personne ayant délégation à lancer ce programme de travaux et à signer les actes juridiques et financiers (y compris les demandes de financement auprès de la Banque des Territoire) afférents à cette opération de réhabilitation ;

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
4-5	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	TRAVAUX D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE DE 36 PAVILLONS EN ÉTIQUETTES E, F & G AVEC ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR, ISOLATION DES COUVERTURES, ISOLATION DES PLANCHERS BAS ET COMBLES PERDUS, ETC. PORTANT SUR DIVERS PROGRAMMES D'HABITAT 77	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°26-2025

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 42 1-10 et R 421-16 ;

CONSIDERANT que la Loi Climat et Résilience impose aux bailleurs sociaux d'améliorer les performances thermiques des bâtiments en étiquette E, F et G à différentes échéances ;

CONSIDERANT que dans ce cadre, HABITAT 77 a déjà mené une campagne de réalisation de DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) et d'audit énergétique sur son patrimoine ;

CONSIDERANT que l'objectif est de réaliser des travaux d'amélioration énergétique des pavillons suivants :

Programme	Module	Adresse	Ville	Etiquette
88	88PAA0000	1 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	G
88	88PAB0000	2 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	G
88	88PAC0000	3 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	E
88	88PAD0000	4 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	E
88	88PAE0000	5 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	E
88	88PAF0000	6 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	E
88	88PAG0000	7 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	E
88	88PAH0000	8 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	F
88	88PAI0000	9 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	F
88	88PAJ0000	10 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	E
88	88PAK0000	11 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	E
88	88PAL0000	12 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	E
88	88PAM0000	13 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	E
88	88PAN0000	14 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	F
88	88PAO0000	15 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	E
88	88PAP0000	16 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	E

88	88PAQ0000	17 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	E
88	88PAR0000	18 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	F
88	88PAS0000	19 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	F
88	88PAT0000	20 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	E
88	88PAU0000	21 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	E
88	88PAV0000	22 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	E
88	88PAW0000	23 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	E
88	88PAX0000	24 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	E
88	88PAY0000	25 Square des Tilleuls	Villiers-St-Georges	F
121	121PAA0000	1 Chemin des Beauregards	La Grande Paroisse	E
121	121PAB0000	2 Chemin des Beauregards	La Grande Paroisse	E
129	129PAA0000	164 Rue Beaumont du Gâtinais	Le Mée sur Seine	F
130	130PAA0000	4 Rue de la Fontaine Segretz	Bourron-Marlotte	G
160	160PAA0001	44 Avenue de la Garenne	Villeparisis	F
176	176PAA0001	7 rue du Poirier Saint	Cesson	F
176	176PAB0001	9 rue du Poirier Saint	Cesson	F
183	183PAA0001	2 Rue Grande	Cesson	E
183	183PAB0001	4 Rue Grande	Cesson	E
239	239PAA0001	474 Avenue Foch	Dammarie les Lys	G
239	239PAA0002	474 Avenue Foch	Dammarie les Lys	E

CONSIDERANT qu'à la suite de l'audit énergétique, nous avons lancé une consultation pour désigner une Maîtrise d'œuvre afin de définir et suivre l'exécution des travaux des pavillons d'HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que le marché de Maîtrise d'œuvre a été notifié le 30 août 2024 et c'est le Groupement représenté par SCOP Architecture qui a été retenu pour un montant de 136 513€ HT, soit 163 815,60€ TTC ;

CONSIDERANT que le montant prévisionnel des travaux est de 885 000€ HT, soit 933 675€ TTC, réparti par programme comme suit :

- Programme 88 à Villiers-Saint-Georges : 578 400€ HT,
- Programme 121 à La Grande Paroisse : 63 500€ HT,
- Programme 129 à Le Mée-sur-Seine : 34 700€ HT,
- Programme 130 à Bourron-Marlotte : 35 000€ HT,
- Programme 160 à Villeparisis : 55 500€ HT,
- Programme 176 à Cesson : 46 000€ HT,
- Programme 183 à Cesson : 43 200€ HT,
- Programme 239 à Dammarie-les-Lys : 28 700€ HT.

CONSIDERANT que les travaux énergétiques de ces pavillons à usage de logements sociaux contribueront à l'amélioration de la performance énergétique avec pour objectif d'atteindre l'étiquette D minimale ;

CONSIDERANT que les travaux porteront sur :

- L'isolation thermique par l'extérieur et le ravalement des façades ;
- L'isolation de la toiture des couvertures par l'extérieur (sarking) ;
- L'isolation des sous-faces de planchers bas, garages, combles perdus, etc. ;
- Le remplacement des menuiseries ;
- La création de Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) ;
- L'installation de pompes à chaleur Air/Air, etc.

CONSIDERANT que la présente réhabilitation a été estimée pour un montant global de 1 077 696€ 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 des assurances afférentes au projet ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE le programme de travaux d'amélioration énergétique des 36 pavillons ;

ARTICLE 2 : 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 ;

ARTICLE 3 : ACCEPTE le plan de financement de l'opération et les modifications dans la limite de 10% du prix de revient.

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
4-6	Direction de la Maîtrise d'Ouvrage	TRAVAUX DE RÉNOVATION COMPLETE DES COUVERTURES ET D'ETANCHEITE DES TOITURES-TERRASSES SUR DIVERS GROUPES D'HABITAT 77	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°27-2025

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 42 1-10 et R 421-16 ;

CONSIDERANT que des travaux de remplacement de composants sont réalisés annuellement sur notre patrimoine. Actuellement, plusieurs problèmes d'infiltration ont été constatés sur divers programmes immobiliers de notre patrimoine ;

CONSIDERANT que les programmes concernés sont les suivants :

- Programme 273 sis 3 Rue de Montbarbin à Crécy-la-Chapelle,
- Programme 48 sis 8, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 Rue Pierre et Marie Curie à

Mormant,

- Programme 143 sis 2 Rue de la Vénrière à Provins,
- Programme 213 sis 6 Rue d'Ourdy à Réau,
- Programme 91 sis 9 au 15, Avenue du Clocher à Savigny-le-Temple,
- Programme 447 sis 7, 9, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 Rue Henri Guillaumet à Lagny-sur-Marne,
- Programme 390 sis 8 Bis, Avenue du 8 Mai 1945 à Mitry-Mory,
- Programme 308 sis 34 au 38, Rue de l'Aqueduc à Champagne-sur-Seine.

CONSIDERANT que pour résoudre ces problèmes, deux consultations ont été lancées en 2024 pour désigner deux entreprises responsables des travaux de rénovation complète des couvertures et de l'étanchéité des toitures-terrasses ;

CONSIDERANT que ces entreprises auront pour mission de réaliser et suivre l'exécution des travaux ;

CONSIDERANT que le marché de **travaux de rénovation complète des couvertures** a été notifié le 28 novembre 2024 à la société **GEC IDF** pour un montant de 951 397,94€ HT soit **1 003 724,83€ TTC** ;

CONSIDERANT que le marché de **travaux de rénovation complète d'étanchéité des toitures-terrasses** a été notifié le 28 novembre 2024 à la société **ETS LECUYER** pour un montant de 363 039,72€ HT soit **383 006,90€ TTC** ;

CONSIDERANT que les montants sont répartis par programme comme suit :

- Crécy-la-Chapelle : 71 818,31€ HT,
- Mormant : 632 631,95€ HT,
- Provins : 138 479,24€ HT,
- Réau : 108 468,44€ HT,
- Savigny-le-Temple : 75 626,68€ HT,
- Lagny-sur-Marne : 199 945,50€ HT,
- Mitry-Mory : 14 352,07€ HT,
- Champagne-sur-Seine : 73 115,47€ HT.

CONSIDERANT que les travaux porteront sur :

- La rénovation complète des couvertures et d'étanchéité des toitures-terrasses ;
- La réfection complète de l'isolation thermique ;
- Le remplacement des fenêtres de toit avec store occultant ;
- Le remplacement des gouttières, etc.

CONSIDERANT que les prestations d'investissements ont été estimées à un montant global de **1 386 731,73€ TTC** ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : APPROUVE les programmes de travaux de rénovation complète des couvertures et d'étanchéité des toitures-terrasses de ces bâtiments ;

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 : 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
5-1	Service Quittancement Charges	REMBOURSEMENT SLS FORFAITAIRE - MONSIEUR CARLOS QUITERIO	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°28-2025

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 42 1-10 et R 421-16 ;

CONSIDERANT que le locataire, Monsieur Carlos QUITERIO résidant 18 Rue de Villeparisis à Mitry Mory a été assujetti au SLS forfaitaire pour l'année 2021 ;

CONSIDERANT que ce locataire n'ayant pas répondu à l'enquête SLS annuelle réglementaire dans le délai imparti, comme le prévoit la loi, il s'est vu appliqué un montant de SLS forfaitaire ;

CONSIDERANT que dans le cas de Monsieur QUITERIO, le SLS forfaitaire s'élevait à 1 583,66€ par mois en sus de son loyer ;

CONSIDERANT que ce supplément mensuel a été appliqué et réglé par Monsieur QUITERIO sur les 12 mois de l'année 2021 pour un montant total de 19 003,92€ ;

CONSIDERANT que Monsieur QUITERIO s'est manifesté auprès du service SLS fournissant ainsi l'ensemble des documents justifiant de sa situation dont ses ressources pour l'année de référence ;

CONSIDERANT que l'ensemble de ces documents réunis permet de démontrer que ce locataire ne peut être assujetti au SLS pour l'année 2021 et ainsi régulariser sa situation par la réception des pièces administratives manquantes ;

Entendu le rapporteur,

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

ARTICLE 1 : VALIDE le remboursement du SLS forfaitaire pour l'année 2021 d'un montant global de 19.003,92 euros au profit de Monsieur Carlos QUITERIO ;

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

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

La séance est levée à 16 heures 55.

Le Président,
Denis JULLEMIER