

TRANSACTION

ENTRE:

VALOPHIS HABITAT - Office Public de l'Habitat du VAL DE MARNE (OPH 94), établissement public local à caractère industriel et commercial, au capital de 13.866 euros, enregistré au RCS de CRETEIL sous le n° 785769555, dont le siège social est sis 81, rue du Pont de Créteil 94100 SAINT MAUR DES FOSSES, représenté par son Directeur Général, dûment habilité à cet effet par décision du Conseil d'Administration en date du 16 mars 1999

Ci-après dénommé « VALOPHIS HABITAT » DE PREMIERE PART

ET:

Monsieur Mauduit, Monsieur Matar, Monsieur Despres, Madame Bouanga, Madame Desclaux, Mademoiselle Hideur, Madame Priczep, Madame Vermeulin, Madame Bouguerra, Madame Le Roy, Madame Lopez Da Cruz, Monsieur Devynck, Monsieur Gilles, Madame Montchamp.

Ci-après dénommés indistinctement « LES REQUERANTS » DE DEUXIEME PART

ET:

La commune de NOGENT SUR MARNE, représentée par son maire en exercice, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 21 mars 2008, domicilié en cette qualité en l'Hôtel de Ville, square d'Estienne d'Orves 94130 NOGENT SUR MARNE

Ci-après dénommée « LA COMMUNE » DE TROISIEME PART

ET

NOGENT HABITAT, OPH de Nogent sur Marne, dont le siège social est sis 6, avenue Smith Champion, 94130 Nogent sur Marne, représenté par son Président en exercice, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2008

Ci-après dénommé « NOGENT HABITAT » DE QUATRIEME PART

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT:

Le 16 juin 2009, le Maire de Nogent a signé un protocole d'accord et un bail emphytéotique au profit de l'office départemental HLM (Valophis Habitat) pour lui confier la gestion, la réhabilitation de 1055 logements du parc HLM de Nogent Habitat et la construction de 48 logements sociaux.

Par requête enregistrée au greffe du Tribunal Administratif de MELUN le 17 août 2009 LES REQUERANTS ont formé une requête en annulation pour excès de pouvoir dirigée contre:

- ⋄ *L'autorisation du Préfet du VAL DE MARNE, reçue le 8 juin 2009 par le Président de NOGENT HABITAT, de signer un bail emphytéotique avec VALOPHIS HABITAT;*
- ⋄ *La délibération prise le 9 juin 2009 par le Conseil d'Administration de NOGENT HABITAT OPH acceptant de passer au vote de l'autorisation de signature du bail emphytéotique avec VALOPHIS HABITAT, sans que les administrateurs aient connaissance de ce bail ;*
- ⋄ *La délibération prise le 9 juin 2009 par le Conseil d'Administration de NOGENT HABITAT OPH autorisant la signature du bail emphytéotique avec VALOPHIS HABITAT;*
- ⋄ *Et par voie de conséquence le protocole d'accord et le bail emphytéotique signés le 16 juin 2009 entre NOGENT HABITAT OPH et VALOPHIS HABITAT ».*

Par cette procédure LES REQUERANTS ont manifesté leur volonté d'obtenir des garanties sur la renégociation de ce transfert et se sont déclarés prêts à retirer le recours sous réserve des révisions suivantes :

- ⤴ Renoncer à construire les 48 logements sociaux sur le parking situé derrière l'immeuble du 123 boulevard de Strasbourg et programmer cette opération dans un autre quartier de Nogent, aujourd'hui exempté de logements sociaux, conformément à l'engagement pris par la ville en matière de mixité sociale.
- ⤴ Valoriser le transfert à partir d'une simulation financière sur les hypothèses suivantes :
 - le même taux d'actualisation pour tous les postes de recettes et de dépenses
 - la prise en compte des recettes dégagées par les 48 logements sociaux nouveaux (à construire dans un autre quartier)
 - un tableau de financement des opérations d'investissement qui intègre l'apport de l'autofinancement (notamment la dotation aux amortissements) et explicite la répartition des opérations entre le gros entretien et la réhabilitation.
- ⤴ Accompagner ce transfert par la mise en place d'un comité des locataires (2 représentants élus par résidence) habilité à vérifier le bon déroulement des opérations de réhabilitation et la qualité de la maintenance.

Pour leur part, VALOPHIS HABITAT et NOGENT HABITAT ont manifesté le souhait, lors d'une réunion en Mairie de Nogent sur Marne le 25 octobre 2010, de rechercher les voies d'un accord pour régler aimablement le litige.

Concernant le programme de réhabilitation, les estimations des travaux à réaliser, faites en 2008 et 2009 et qui ont été inscrites au protocole, représentaient un montant total de 17,9 M€. Depuis, un diagnostic détaillé, qui tient compte du retard pris dans les travaux de réhabilitation qui auraient du débuter en janvier 2010, conduit à estimer le montant minimum de travaux à réaliser avant 2015 à 24 M€.

C'est dans ce contexte que LES REQUERANTS, VALOPHIS HABITAT et NOGENT HABITAT se sont rapprochés et sont convenus, en présence de LA COMMUNE, de ce qui les oppose après avoir chacun examiné l'intérêt et les modalités d'une issue transactionnelle et procédé à des concessions réciproques.

IL EST CONSEQUENCE CONVENU CE QUI SUIT:

Article 1 : Économie de la transaction: principe

Les parties sont convenues des engagements successifs suivants selon les modalités d'exécution prévues à l'article 2 par la signature de la présente transaction:

- ⤴ VALOPHIS HABITAT s'oblige à construire le programme d'environ 48 logements locaux, identifié à l'article 5 du protocole en date du 16 juin 2009, sur un terrain situé dans un autre quartier de Nogent sur Marne que la COMMUNE s'engage à lui proposer avant fin 2013. L'achat du terrain sera pris en charge par VALOPHIS HABITAT.
- ⤴ Le montant minimum de travaux de réhabilitation à réaliser avant 2015 est fixé à 24 M€. A partir de 2015, pour garantir le maintien en état du parc de logements sur la durée du bail, un minimum de 50 logements seront réhabilités chaque année.
- ⤴ Un comité des locataires (2 représentants élus par résidence) habilité à vérifier le bon déroulement des opérations de réhabilitation et la qualité de la maintenance sera mis en place et se réunira chaque trimestre. Les ré évaluations de loyers consécutives aux travaux de réhabilitation lui seront soumises pour avis. Il validera chaque année le rapport d'exécution du protocole qui sera établi par VALOPHIS HABITAT et rendu public au premier trimestre de l'année suivante.
- ⤴ La moitié du bénéfice dégagé par VALOPHIS HABITAT dans la gestion du parc HLM de Nogent-sur-Marne sera réinvesti en opération de construction de logements sociaux sur la

commune de Nogent-sur Marne

- ▲ LES REQUERANTS déclarent se désister de la requête enregistrée sous le n° 0905635-5 selon les modalités fixées à l'article 2 ;

Article 2 : Mise en œuvre

Par la signature de la présente, les REQUERANTS entendent se désister purement et simplement de la requête n° 0905635-1 et à renoncer à l'ensemble des demandes qui y étaient formulées.

Ils s'obligent à régulariser ce désistement devant le Tribunal Administratif de MELUN par l'intermédiaire de Monsieur Nicolas MAUDUIT, mandataire commun, dans un délai de 5 (cinq) jours ouvrés à compter de la signature de la présente transaction et à en justifier sans délai auprès de VALOPHIS HABITAT.

Article 3 : Engagements réciproques des parties

Les parties s'obligent au respect intégral des stipulations de la présente transaction.

Sous réserve de l'application de la présente transaction, chacune des parties conservera à sa charge les frais de toute nature qu'elle aura pu exposés à l'occasion du présent litige.

La présente transaction est régie par les dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil.

Conformément aux termes de l'article 2052 du même code, elle est revêtue de l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.

Fait à Nogent sur Marne,
en 4 exemplaires originaux

le 28 juin 2012

Pour VALOPHIS HABITAT
Son Directeur Général Christian HARCOUET

Pour la commune de NOGENT SUR MARNE
Son maire Jacques JP MARTIN

Monsieur Nicolas MAUDUIT
Agissant en qualité de mandataire des
signataires de la requête n° 0905635-1 et de
signataire de la présente

Pour NOGENT HABITAT Son Président
Jacques JP MARTIN