15/140

RAPPORT AUX MEMBRES
CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2015

OBJET : GARANTIE COMMUNALE A HAUTEUR DE 100 % EN FAVEUR DE VALOPHIS HABITAT OPH 94 POUR LA REALISATION D'UN EMPRUNT « ECO-PRET » D'UN MONTANT TOTAL DE 1 312 000 € POUR LA REHABILITATION DE 82 LOGEMENTS DU GROUPE IMMOBILIER « LYAUTEY » A NOGENT SUR MARNE

Le 15 juillet 2015, Valophis Habitat OPH 94, sis 81, rue du Pont de Créteil 94100 Saint Maur des Fossés a signé un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations destiné au financement de travaux de réhabilitation des 82 logements du groupe immobilier « Lyautey » à Nogent sur Marne dont le coût total est évalué à 2 655 088,75 €.

Cet éco-prêt, d'un montant total de 1312 000 €, est consenti sous réserve d'obtenir la garantie de la Ville de Nogent sur Marne à hauteur de 100%.

Le programme de travaux proposés concerne (le programme détaillé est joint en annexe):

- la réfection des logements (électricité – chaudière – sanitaires – portes palières …)
- l'adaptation de 3 logements PMR en rez-de-chaussée
- la réfection des étanchéités des toitures et isolation
- désamiantage
- la réfection des parties communes
- la réhabilitation de la sécurité incendie
- la séparation des parkings Lyautey et Renard

Outre le prêt de 1 312 000 €, cette opération est également financée sur fonds propres de Valophis à hauteur de 421 242,10 € et bénéficie de subventions pour 921 846,66 €

Le dossier présenté par Valophis Habitat OPH 94, aux fins d'obtenir la garantie de la commune, répond aux critères d'éligibilité à la garantie communale totale.

Les conditions financières de l'éco-prêt obtenu auprès de la Caisse des dépôts et consignations sont les suivantes :

Caractéristique	PAM
Enveloppe	Eco-prêt
Identifiant ligne de prêt	5103471
Montant	1 312 000 €
Commission	0 €
Durée de la période	Annuelle
TEG	0,55%
Taux de la période	0,55%
Durée	20 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	-0,45%
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire 6 mois
Modalités de révision	SR
Taux de progressivité des échéances	0%
Mode de calcul des intérêts	Equivalent
Base de calcul des intérêts	30/360

Il est proposé aux membres du conseil municipal :

- d'apporter la garantie de la ville de Nogent sur Marne pour le prêt de 1 312 000 €, contracté par Valophis Habitat OPH 94 auprès de la Caisse des dépôts et consignations, pour la réalisation de travaux de réhabilitation des 82 logements du groupe immobilier « Lyautey ».

- d'autoriser M. le Maire ou l'adjoint délégué à intervenir au nom de la commune à la convention de garantie fixant les obligations du garant et du garanti.

Les membres du Conseil Municipal sont amenés à délibérer sur le projet.

LE RAPPORTEUR

LE CONSEIL MUNICIPAL,

N° 15/140
Garantie communale à hauteur de 100 % en faveur de Valophis Habitat OPH 94 pour la réalisation d'un emprunt « Eco-prêt » d'un montant total de 1 312 000 € pour la réhabilitation de 82 logements du groupe immobilier « Lyautey » à Nogent sur Marne

Vu les articles L.2252-1 et L.2252-2 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif aux garanties d'emprunts accordées par les Communes,

Vu l'article 2298 du Code Civil,

Vu les articles L.443-7 alinéa 3 et L.443-13 alinéa 3 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le courrier de Valophis Habitat OPH du Val de Marne, sis 81, rue du Pont de Créteil 94100 Saint Maur des Fossés, du 31 juillet 2015, sollicitant la garantie de la Ville de Nogent sur Marne à hauteur de 100 %, pour un éco-prêt que cette structure se propose de contracter dans le cadre de la réhabilitation de 82 logements, du groupe immobilier « Lyautey » à Nogent sur Marne,

Vu le contrat de prêt n°37595, joint en annexe, sig né entre Valophis Habitat OPH 94 – n°000107557, ci-après l'Emprunteur et la Caisse d es dépôts et consignations,

Vu les conditions financières de l'éco-prêt d'un montant maximum de 1 312 000 €, proposées par la Caisse des dépôts et consignations :

Caractéristique	PAM
Enveloppe	Eco-prêt
Identifiant ligne de prêt	5103471
Montant	1 312 000 €
Commission	0 €
Durée de la période	Annuelle
TEG	0,55%
Taux de la période	0,55%
Durée	20 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	-0,45%
Périodicité	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire 6 mois
Modalités de révision	SR
Taux de progressivité des échéances	0%
Mode de calcul des intérêts	Equivalent
Base de calcul des intérêts	30/360

Considérant que ce projet entre dans les conditions d'octroi d'une garantie totale d'emprunt,

Considérant que l'étude du dossier de demande de garantie et des pièces annexes fait valoir la nécessité d'apporter la garantie de la commune à hauteur de 100% pour l'opération de réhabilitation de 82 logements du groupe immobilier « Lyautey » à Nogent sur Marne,

Après avis de la Commission Permanente du 16 septembre 2015,

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1 : Accorde sa garantie de à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un éco-prêt d'un montant total de 1 312 000 € souscrit par Valophis Habitat OPH 94, Emprunteur, sis 81, rue du Pont de Créteil 94100 Saint Maur des Fossés auprès de la Caisse des dépôts et consignations selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n°37595, joint en annexe de la présente délibération.

Article 2 : Accorde la garantie de la commune pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par Valophis Habitat OPH 94, l'emprunteur, dont il ne serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Article 3 : Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la Ville de Nogent sur Marne s'engage, dans les meilleurs délais, à se substituer à Valophis Habitat OPH 94, l'Emprunteur, pour son paiement, en renonçant au bénéficie de discussion et sans jamais opposer de défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 : La Ville de Nogent sur Marne s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

Article 5 : Autorise M. le Maire ou l'Adjoint délégué à intervenir au nom de la Commune à la convention de garantie d'emprunt fixant les obligations du garanti et du garant.

Dernier article : Dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la Commune ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun.

Et ont les membres présents signé après lecture,

Pour Copie Conforme,
Le Maire,
Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué

CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

NOGENT SUR MARNE
Réhabilitation de 82 logements
Groupe immobilier
« Lyautey »

Entre la Mairie de NOGENT SUR MARNE, située Place Roland Nungesser, représentée par M. Jacques J.P. MARTIN, Maire de NOGENT SUR MARNE, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du **.....** portant délégation du Conseil Municipal au Maire et d'une délibération **……..** en date du …….. octroyant une garantie d'emprunt à Valophis Habitat et autorisant le Maire à signer tout acte afférant ou se référant à ce dossier,

ci-après dénommé "le Garant",

D'une part,

et

VALOPHIS HABITAT, Office Public de l'Habitat du Val-de-Marne - 81 rue du Pont de Créteil, 94107 Saint-Maur-des-Fossés Cedex, représenté par son Directeur Général, Patric BERGOUGNOUX

ci-après dénommé "le Garanti",

D'autre part,

PROJET

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET

Le Garant, par la présente, accorde sa garantie en cas de défaillance du débiteur principal en couverture des annuités dues au titre du remboursement des prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations, en vue de financer l'amélioration de 82 logements du groupe immobilier « Lyautey **»** à Nogent sur Marne**,** d'un montant total de **1 312 000 €**, majorés des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période, pour le remboursement de l'emprunt au taux en vigueur au moment de l'établissement du contrat de prêt.

- les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

	Eco-prêt
Montant	1 312 000 €
Taux (*)	LA – 0.45 %
Durée	20 ans
Durée de préfinancement	12 mois
Progressivité	0.00 %
Mode de révisabilité	SR

(*) : révisables selon le Livret A

ARTICLE 2. - OBLIGATIONS DU GARANT

La garantie donnée s'exécute en cas de défaillance du débiteur principal en ses lieux et place, sur notification de l'établissement prêteur, en couverture des sommes constituant la créance liquide, certaine et exigible sans pouvoir relever le bénéfice de discussion préalable sur le patrimoine du débiteur défaillant.

ARTICLE 3. - OBLIGATIONS DU GARANTI

Le Garanti s'engage à communiquer au 15 juillet de chaque année son compte financier approuvé par le Conseil d'Administration.

ARTICLE 4. - CONTROLE PAR LE GARANT

En exécution de l'article L. 451-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Garanti s'engage à communiquer aux agents désignés par le Garant avec l'agrément du Préfet ou par le Préfet du Département, tout document qui serait jugé nécessaire à la vérification des comptes détaillés de ses opérations, au siège du Garanti, aux époques et dans les délais qui seront arrêtés d'un commun accord entre les parties.

PROJET

ARTICLE 5. - RECOUVREMENT DES SOMMES AVANCEES AU TITRE DE LA GARANTIE

Les sommes versées en exécution de la présente garantie ont le caractère d'avances recouvrables et devront faire l'objet d'un compte spécifique dans les écritures du Garanti qui comportera :

au crédit : les versements effectués par le Garant du fait de la mise en jeu de la garantie.

au débit : le montant des remboursements effectués par le Garanti.

Ces avances porteront intérêt au taux de l'emprunt garanti, taux normalement consenti aux collectivités locales. Ce taux plafond sera apprécié au moment de la mise en jeu de la garantie.

Le Garanti s'engage à rembourser les avances consenties dès que sa situation financière lui permettra de respecter le service régulier des annuités restant dues aux établissements prêteurs, créanciers privilégiés de premier rang.

ARTICLE 6. - DUREE DE LA GARANTIE

L'application du présent contrat se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter, objets de la présente garantie.

ARTICLE 7.- MODIFICATION DES CARACTERISTIQUES DE L'EMPRUNT

En cas de projet de remboursement anticipé de tout ou partie ou de renégociation de ses conditions, Valophis Habitat s'engage à en informer immédiatement le garant et à lui fournir, le cas échéant, un nouveau tableau d'amortissement. Il est de toute façon possible que ce changement nécessite l'autorisation

ARTICLE 8.-

Il est précisé que les dispositions de la présente convention de garantie ne peuvent, en aucune façon, avoir pour effet d'instituer le Garant en qualité de copropriétaire ou de locataire principal de l'immeuble.

ARTICLE 9.-

Tous les frais auxquels pourrait donner lieu la présente convention seront à la charge du Garanti.

ARTICLE 10.- CONTENTIEUX

Toute contestation relative à l'exécution ou à l'interprétation de la présente convention sera de la compétence du Tribunal Administratif de Melun, après tentative(s) à l'amiable,

PROJET

Fait en deux exemplaires originaux,

A Saint-Maur-des-Fossés, le

Pour VALOPHIS HABITAT	Pour la Mairie de

PROJET

Valophis Habitat
OPH DU VAL DE MARNE

NOTE DE PRESENTATION

VILLE DE NOGENT-SUR-MARNE

GROUPE « LYAUTEY »

OPERATION :

R993 - REHABILITATION DE 82 LOGEMENTS

TABLE DE MATIERES

1. Préambule 2
2. Descriptif du site 2
2. Objectifs 4
3. Concertation locataires 4
4. Diagnostic de l'existant 5
5. Accessibilité et adaptation des logements 6
6. Programme de travaux 7
7. Diagnostic Thermique 8
8. Etat d'avancement du projet 8

Planning prévisionnel 8

1. PREAMBULE

L'opération n°R993 est présentée dans le cadre d'un premier passage en Comité d'Engagement.

Le programme de travaux consiste à la réhabilitation des 82 logements du groupe immobilier Lyautey à Nogent-sur-Marne.

2. DESCRIPTIF DU SITE

En juillet 2009, Valophis Habitat signe un mandat de gestion avec l'Office de Nogent ; un bail emphytéotique lui succède le 1er janvier 2010 pour une durée de 50 ans.

L'Office de Nogent-sur-Marne comprend 1 055 logements composé de 15 bâtiments, 2 foyers, 1 commerce et 10 locaux offices.

La résidence « Lyautey» a été construite en 1980. Elle est située au Nord Est de la commune de Nogent-sur-Marne sur l'axe traversant N134 que constitue le boulevard de Strasbourg. Ce groupe de 82 logements est composé de trois bâtiments R+3 à R+7 comprenant 3 cages d'escaliers pour le bâtiment sur rue, et une pour le bâtiment arrière.

Les deux bâtiments se situent sur un terrain composé d'un parking aérien, d'une aire de jeux, et d'espaces verts.

Vue aérienne

2. OBJECTIFS

Ce groupe n'a pas été réhabilité depuis sa construction. Il souffre de multiples dégradations, principalement en logements, et de dysfonctionnements structurels (façades) leur donnant une image négative et leur faisant donc perdre leur attractivité.

Ce site, sans être franchement énergivore, est traité d'une façon hétérogène. L'incohérence du schéma thermique provoque une sensation d'inconfort, et des dégradations au droit des points de faiblesse du bâtiment.

Le programme de travaux présenté ci-dessous aura pour objectif de proposer une réhabilitation complète, afin de résoudre les problématiques de ces immeubles.

3. CONCERTATION LOCATAIRES

L'enquête avant réhabilitation a été réalisée en mars 2014, et une réunion publique a été organisée en juin 2014.

Nous avons obtenu 56 questionnaires sur 82, soit un taux de retour de 68%.

La résidence recueille une note de satisfaction globale de 9.1/20.

Les aspects positifs de ce groupe, du point de vue de nos locataires, sont l'environnement et la configuration des logements (spacieux, lumineux).

Les points majeurs d'insatisfaction sont les équipements techniques des logements, les problématiques d'humidité, les fenêtres bois dégradées, et l'aspect extérieurs de la résidence.

Il en découle donc naturellement les actions jugées comme étant prioritaires suivantes :

- Equipements des logements (plomberie, ventilation, électricité, porte palière, et chaudières)
- Le ravalement des façades
- Sécurisation du parking souterrain
- Changement des menuiseries extérieure

Cette réunion a permis de comparer les attentes des locataires avec le préprogramme de travaux afin d'affiner celui-ci.

Espaces extérieurs :

Les espaces verts autour des immeubles sont peu valorisés, mais propres.

L'éclairage extérieur est en état de fonctionnement, mais insuffisant et hétéroclite.

Ordure ménagère :

Le tri sélectif se situe à l'extérieur, sur rue, à proximité de la façade du bâtiment principal.

Il est constitué de trois bornes d'apport volontaire enterrées.

Les anciens vide-ordures ne sont que partiellement condamnés.

Production de chauffage et eau chaude :

La production d'eau chaude sanitaire et de chauffage sont assurées par des chaudières individuelles au gaz.

Au fur et à mesure des pannes, certaines ont été changées par des chaudières à ventouse.

Amiante :

Le diagnostic réalisé fait apparaitre la présence d'amiante dans les localisations suivantes :

- Revêtements de sols plastiques des pièces humides
- Etanchéité des toitures

Les travaux en logements impliquant le traitement d'éléments amiantés nécessiteront le déménagement provisoire des locataires concernés.

Sécurité incendie :

Un diagnostic complet a été réalisé par SOCOTEC. Tous les scénarii de réhabilitation incluent le traitement de l'ensemble des écarts constatés.

5. ACCESSIBILITE ET ADAPTATION DES LOGEMENTS

Les halls des immeubles sont accessibles de plein pied, permettant une bonne accessibilité, et desservent des logements à rez-de-chaussée.

Les accès au parking sont par contre peu praticables en raison de la présence de marches au droit des portes de communication avec les parties communes.

L'agence a sélectionné 3 candidats correspondant aux critères de VALOPHIS, qu'il convient maintenant d'enquêter afin de recueillir leurs besoins réels.

PLAN COMPTABLE BUDGETAIRE DEPENSES & RECETTES
REHABILITATION AVEC LASM GLOBALE
CODE R

VALOPHIS HABITAT

Version n° 4 17/11/2014

N° Opération: R 993
Intitulé Résidence Lyautey à Nogent-sur-Marne
Phase n° : 1
Nombre de logts: 62
RP:
Version n° 1 en date du : 24/03/2015

1er CE	en date du	16 octobre 2014
2ème CE	en date du	8 avril 2015

PRIX DE REVIENT

SOUS CHAPITRES	CODES BUDGETAIRES	POSTES BUDGETAIRES	MONTANTS HT PAR POSTES	TAUX DE TVA APPLICABLE AUX BUDGETS	MONTANTS BUDGETS PAR POSTES	TAUX DE TVA APPLICABLE AUX FACTURES	LASM
R11 SOCI	R11-1	Frais huissiers/déménag./enquête soc.	50 000,00	20,00%	60 000,00	20,00%	NON
R12 DIAG	R12-1	Diagnostics réglementaires	35 000,00	5,50%	35 000,00	20,00%	OUI
	R12-3	Diagnostics techniques divers à 10%	0,00	10,00%	0,00	20,00%	OUI
	R12-4	Certification	9 212,00	10,00%	9 212,00	20,00%	OUI
	R12-5	Relevés de géomètres	0,00	20,00%	0,00	20,00%	NON
TOTAL DIAG			44 212,00		44 212,00		
R21 TRAV	R21-1	Travaux à 10%	618 659,00	10,00%	618 659,00	20,00%	OUI
	R21-4	Travaux à 5,5%	1 293 674,35	5,50%	1 293 674,35	20,00%	OUI
	R21-2	Aléas travaux à 10%	30 932,95	10,00%	30 932,95	20,00%	OUI
	R21-5	Aléas travaux à 5,5%	64 683,72	5,50%	64 683,72	20,00%	OUI
	R21-3	Revalorisations travaux à 10%	12 373,18	10,00%	12 373,18	20,00%	OUI
	R21-6	Revalorisations travaux à 5,5%	25 873,49	5,50%	25 873,49	20,00%	OUI
TOTAL TRAV			2 046 196,68		2 046 196,68		
R22 HONO	R22-1	Maîtrise d'œuvre / Pilotage à 10%	43 873,35	10,00%	43 873,35	20,00%	OUI
	R22-7	Maîtrise d'œuvre / Pilotage à 5,5%	91 743,32	5,50%	91 743,32	20,00%	OUI
	R22-3	Contrôle technique à 10%	2 588,08	10,00%	2 588,08	20,00%	OUI
	R22-9	Contrôle technique à 5,5%	5 411,92	5,50%	5 411,92	20,00%	OUI
	R22-4	Coordination SPS à 10%	2 976,29	10,00%	2 976,29	20,00%	OUI
	R22-10	Coordination SPS à 5,5%	6 223,71	5,50%	6 223,71	20,00%	OUI
	R22-5	Assurance DO	27 775,89	-	27 775,89	0,00%	NON
	R22-6	Honoraires divers à 10%	10 000,00	10,00%	10 000,00	20,00%	OUI
	R22-7	Aléas honoraires à 10%	2 471,89	10,00%	2 471,89	20,00%	OUI
	R22-8	Aléas honoraires à 5,5%	5 168,95	5,50%	5 168,95	20,00%	OUI
TOTAL HONO			198 233,39		198 233,39		
R23 DIV	R23-1	Annonces/Repro/Com/Divers	20 000,00	20,00%	24 000,00	20,00%	NON
R31 COP	R31-1	conduite d'opération interne		0,00%	125 110,14	0,00%	NON
TOTAL DES DEPENSES			2 358 642,07		2 497 752,21		
R32 LASM	R32-1	LASM à 10%		0,00%	73 308,67	0,00%	NON
	R32-2	LASM à 5,5%		0,00%	84 027,87	0,00%	NON
TOTAL LASM					157 336,54		
TOTAL DES DEPENSES HTR					2 655 088,75		
				Coût au logement	32 379,13		

PLAN DE FINANCEMENT

SOUS CHAPITRES	CODES BUDGETAIRES	POSTES BUDGETAIRES	MONTANTS PAR POSTES
R41 SUBV	R41-1	ETAT	0,00
	R41-2	REGION IDF (2 000 € / lgt)	164 000,00
	R41-3	CONSEIL GENERAL (29 %)	757 846,66
	R41-4	VILLE OU AGGLO	0,00
	R41-5	AUTRES SUBVENTIONS	0,00
TOTAL SUBV			921 846,66
R24 PRET	R42-2	CDC PRU	0,00
	R42-3	CDC PAM	0,00
	R42-4	CDC Eco prêt	1 312 000,00
	R42-5	CDC anti-amiante	0,00
	R43-1	1%	0,00
	R43-2	Autre Prêt	0,00
TOTAL PRETS			1 312 000,00
R44 FP	R44-1	Fonds Propres	421 242,10
R45 AR	R45-1	TFPB PMR	0,00
	R45-2	TFPB APE	0,00
	R45-3	CEE	0,00
TOTAL AR			0,00
TOTAL DES RECETTES			2 655 088,75

VISA RP Le
VISA CP Le
VISA GJ Le