

Michel GILLES
conseiller municipal de Nogent sur Marne
13 rue général Chanzy
94130 Nogent

A

Monsieur DAMBRINE
Directeur général Valophis Habitat
81 rue du Pont de Créteil
94107 Saint Maur des Fossés Cedex

Copies :
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun
Monsieur le Maire de Nogent sur Marne

Nogent, le 30 janvier 2011

Monsieur le Directeur général,

Suite à votre proposition de transaction en date du 10 décembre 2010 relative aux modalités de transfert du parc HLM de Nogent sur Marne visant à mettre fin au contentieux administratif en cours (**Référence** : Dossier n° 0905635-2), nous avons diffusé un questionnaire afin de recueillir l'avis des requérants mais aussi des locataires du parc HLM et plus généralement des Nogentais intéressés dans la gestion du patrimoine de la commune.

La position majoritaire diffère peu entre les requérants, les locataires et les autres Nogentais :

- l'ensemble des réponses salue favorablement votre démarche de négociation tout en regrettant qu'elle intervienne aussi tard (un an et demi après le dépôt du recours). Mais nous avons bien compris où se situait le blocage qui n'a pu être levé qu'à l'approche des élections cantonales;
- votre proposition d'abandonner la construction de 48 nouveaux logements sur la parking du 123 boulevard de Strasbourg est unanimement acceptée. Mais, considérant le retard de la ville de Nogent en matière de logements sociaux, une large majorité souhaite que des engagements précis soient pris quant à la relocalisation de ces 48 logements - inscrits au plan local de l'habitat (PLH) – dans un autre quartier de Nogent, et en particulier que l'engagement pris d'inscrire des logements sociaux dans le programme de construction d'Eiffage (pôle d'Affaires Nogent Baltard) soit respecté, **une valorisation précise et détaillée du surcoût de cette relocalisation est demandée**, Votre estimation de 2 M€ dépend du ou des sites retenus et, dans le cas d'une relocalisation au sein du programme Eiffage, tout ou partie du surcoût devrait être à la charge du promoteur (engagement pris lors de la mise en concurrence en 2008).
- votre proposition d'un engagement pour un montant minimum des travaux à réaliser avant 2015 à hauteur de 24 M€ (au lieu de 17,9M€, soit un **effort supplémentaire de 6,1M€**) est très majoritairement (87% des réponses reçues) **jugée insuffisante au regard de l'écart (46M€)** entre le prix de transfert évalué par les Domaines (62M€) et celui acquitté en juin 2009 (16M€). Une partie de cette différence s'explique par la durée des engagements pris en compte (le prix de transfert est calculé sur une valeur actualisée correspondant à la durée du bail 90 ans) lorsque votre engagement complémentaire ne porte que sur une durée de 5 ans. Aussi notre demande est double : comme il en a été convenu le 25 octobre 2010, spécifier de

façon plus explicite l'échéancier et le chiffrage, année par année, de vos engagements (mise à jour de l'article 18 du bail) si possible en vous projetant à plus long terme que l'année 2015, et produire une nouvelle simulation (si possible au format Excel) qui détaille sur la durée du bail l'ensemble des charges (dont les différents engagements en matière de réhabilitation et de construction) et des recettes, en prenant soin d'appliquer le même taux d'actualisation aux recettes et aux dépenses. Cette nouvelle simulation permettant de recalculer la valeur actualisée, nous aurons une **vision plus claire de l'écart entre la valorisation par les Domaines et la valeur de transfert que vous proposez.**

- Quelques engagements spécifiques sont souhaités : réhabilitation de la façade du 123 Bd de Strasbourg et des bâtiments annexes, engagement sur le niveau des loyers après réhabilitation, et entretien (et sécurisation) du parking du 123 Bd de Strasbourg . Le coût de ces engagements doit bien évidemment être intégré dans la simulation évoquée ci-dessus.
- Le questionnaire a également permis de mettre en lumière certains dysfonctionnement dans la gestion locative mise en place depuis la signature du bail. Ne doutant pas que vous soyez attentif à la qualité du service que vous fournissez aux locataires du parc HLM de Nogent sur Marne, nous vous demandons de **préciser les engagements « qualité »** que vous pouvez prendre pour assurer une meilleure réponse aux demandes d'intervention en matière d'entretien courant (cf verbatim en annexe) et d'**installer un comité de suivi « qualité » et de contrôle/droit de suite** associant les représentants des locataires et, par souci de transparence, un élu de chaque groupe d'opposition municipale.

En conséquence, nous vous confirmons notre intention d'aboutir rapidement à un protocole d'accord qui nous autoriserait à retirer notre recours auprès du tribunal, et vous permettrait d'engager les travaux de réhabilitation qui sont attendus depuis de nombreuses années.

Formellement, afin de garantir la bonne fin des engagements pris dans le cadre de cette transaction, nous souhaitons que le protocole d'accord s'accompagne d'un avenant au bail qui fasse l'objet d'une délibération au sein du conseil d'administration de Nogent Habitat.

En espérant que nous pourrions aboutir à un accord très prochainement, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'assurance de ma considération distinguée.

Michel GILLES

Annexe :

Verbatim de quelques observations recueillies de la part des locataires

Problèmes de maintenance

« En plein hiver (Janvier 2011) Chauffe eau neuf en panne, avec fuite d'eau le vendredi => Valophis propose une demande d'intervention le mercredi suivant "on ne peut pas faire une demande avant mercredi prochain"(personne âgée de 90 ans vivant seule) Très grosses difficultés de réparation suite à un ancien dégâts des eaux (impossible de joindre un gardien ou un responsable, personne non concernée, etc...) »

« Les balcons, le nettoyage des escaliers les murs tout est sale, l'ascenseur toujours en panne. »

« Depuis que Valophis a repris tout est augmenté et rien ne se fait. Le parking est plein de trous. »

Observations

« Que quelqu'un de responsable soit à l'écoute des locataires, notamment en cas d'urgence ou de sinistre «

« Le non intérêt porté par Valophis aux locataires mais aussi à la sauvegarde du patrimoine est inadmissible »

« attentes d'une gestion et un entretien optimal du parc HLM dans l'intérêt des locataires «