

Le Directeur Général

Monsieur Nicolas Mauduit
15 rue Manessier
94130 NOGENT SUR MARNE

Saint Maur, le 10 décembre 2010

Monsieur,

Lors de notre rencontre en date du 25 octobre 2010, en présence de Monsieur Jacques J.P. Martin, Maire de Nogent sur Marne, vous m'avez rappelé que les engagements pris par Valophis Habitat dans le cadre du bail emphytéotique ne vous apparaissaient pas suffisants, ce qui avait motivé le recours que vous aviez engagé à l'encontre de la délibération de Nogent Habitat approuvant ce bail.

Vous avez par ailleurs contesté les hypothèses retenues dans l'évaluation du bail et notamment la différence entre les taux d'évolution retenus pour les loyers et pour la masse salariale des agents affectés à la gestion du patrimoine de Valophis Habitat.

J'ai le plaisir de vous confirmer que Valophis Habitat est prêt à prendre des engagements complémentaires en faveur du logement social à Nogent sur Marne et de la rénovation du patrimoine de Nogent Habitat, objets du bail.

En matière d'investissement, le protocole entre Nogent Habitat et Valophis Habitat pour la mise en œuvre du bail emphytéotique prévoit que Valophis Habitat s'engage :

- Sur la construction de 48 logements sur le parking du 123 boulevard de Strasbourg (article 5) ;
- Sur un programme de réhabilitation (article 4).

Concernant le premier point, ainsi que je vous l'ai indiqué lors de notre rencontre, Valophis Habitat, en accord avec le Maire de Nogent, est prêt à abandonner ce projet à la demande des habitants du 123 boulevard de Strasbourg qui ont fait part de leur hostilité à cette construction.

En contrepartie, le Maire de Nogent s'est engagé à faciliter la réalisation, par Valophis Habitat, d'un projet de logements sociaux de taille comparable sur Nogent.

Pour Valophis Habitat, cette substitution se traduira par un engagement financier complémentaire puisqu'il lui faudra acquérir le terrain de ce nouveau projet alors que celui situé sur le parking du 123 était déjà inclus dans le bail.

Cet engagement est estimé à 2 M€, ce qui correspond au montant des fonds propres non rémunérés que Valophis Habitat devra investir dans le nouveau projet de construction.

Concernant le programme de réhabilitation, les estimations des travaux à réaliser, que nous avons faites en 2008 et 2009 et qui ont été inscrites au protocole, représentaient un montant total de 17,9 M€.

Depuis, nous avons réalisé un diagnostic détaillé et il s'avère que le patrimoine est sensiblement plus dégradé. Aussi bien, nous considérons que le montant minimum des travaux à réaliser avant 2015 s'élève à 24 M€.

En termes de valorisation du bail, ceci conduirait à une valeur actualisée du bail de 10 M€, en retenant les hypothèses du protocole, et de 17 M€ en retenant celles que vous avez suggérées, à savoir une évolution des frais de personnel au même rythme que celle des loyers, soit un montant très proche de celui du bail.

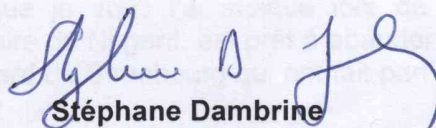
En définitive, Valophis Habitat est disposé à prendre des engagements complémentaires à ceux inscrits dans le protocole. Ceux-ci portent sur la réalisation de logements sociaux et surtout sur la rénovation du parc de Nogent Habitat, ce qui correspond à la préoccupation première de l'ensemble des habitants qui, de manière unanime, nous ont fait savoir, lors de réunions de concertation, qu'ils avaient une très forte attente en la matière.

Or, l'incertitude juridique qui règne aujourd'hui autour du bail ne nous permet pas d'engager les travaux.

Pour cette raison, il me paraîtrait souhaitable que nous puissions envisager un protocole d'accord avec vous-même et les autres requérants, dans lequel Valophis Habitat reprendrait l'ensemble des engagements détaillés ci-dessus. A titre de garantie, nous pourrions envisager, si Valophis Habitat n'était pas en mesure de tenir ses engagements, de verser une compensation financière à Nogent Habitat égale à la différence entre les 26 M€ rappelés ci-dessus et le montant réel des dépenses d'investissement engagées par Valophis Habitat au titre de la construction de logements ou de la rénovation du patrimoine.

J'adresse ce même courrier à Monsieur Michel Gilles.

Dans l'attente d'une réponse de votre part, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.


Stéphane Dambrine