

## **Convention d'utilisation de l'excédent de liquidation de l'OPH SCEAUX HABITAT**

**Entre le représentant de l'État dans le département et le destinataire de l'excédent de liquidation  
prise en application**

**du décret de dissolution en date du 20 décembre 2017**

L'Etat, représenté par le Préfet du département **des Hauts-de-Seine**,

Et **la Ville de SCEAUX**, attributaire de l'excédent de liquidation, représenté(e) par **Madame Chantal BRAULT, 1<sup>ère</sup> adjointe au Maire de SCEAUX**,

Et la **SEM SCEAUX BOURG-LA-REINE HABITAT**, bénéficiaire final de l'excédent de liquidation, représentée par **Monsieur Philippe LAURENT, Président Directeur Général**,

sont convenus de ce qui suit :

### **Préambule**

La présente convention s'inscrit dans le cadre de la dissolution de l'Office public de l'habitat (OPH) de **SCEAUX** demandée par l'organe délibérant de la collectivité de rattachement.

Le conseil d'administration de l'OPH **SCEAUX HABITAT** a délibéré en date du **23 février 2017** afin que l'excédent de liquidation soit attribué à **la Ville de SCEAUX**.

La convention est prise suite au décret du 20 décembre 2017 portant dissolution de l'OPH **SCEAUX HABITAT**.

## **1 - Dispositions générales**

### **Article 1er**

#### *Objet de la convention*

La présente convention a pour objet de décrire les engagements pris par l'attributaire et le bénéficiaire final de l'excédent de liquidation issu de la liquidation de l'OPH **SCEAUX HABITAT** quant aux modalités de son utilisation.

### **Article 2**

#### *Prise d'effet et date d'expiration*

La présente convention prend effet dès sa signature et est conclue jusqu'au 31 décembre 2032.

## **II. Affectation et montant de l'excédent de liquidation**

### **Article 3**

#### *Affectation de l'excédent de liquidation*

Conformément à la délibération du conseil d'administration de l'OPH **SCEAUX HABITAT** en date du **23 février 2017**, l'excédent de liquidation issu de la dissolution de l'OPH de **SCEAUX** est affecté à la **Ville de SCEAUX**,

**La Ville de SCEAUX** reverse l'excédent de liquidation à la SEM **SCEAUX BOURG-LA-REINE HABITAT**, bénéficiaire final.

### **Article 4**

#### *Montant de l'excédent de liquidation*

L'excédent de liquidation définitif est déterminé à la fin de la clôture de la liquidation.

L'attribution de l'excédent de liquidation peut faire l'objet d'avances au cours de la liquidation dans les conditions fixées à l'article **5** de la présente convention

A la date de la signature de la convention, l'excédent de liquidation est estimé à **22 250 000 €**. Vient en déduction de ce montant estimé une provision pour les moyens financiers nécessaires au liquidateur, afin qu'il soit en mesure de régler l'intégralité des charges et des dettes résultant de la liquidation.

Après que le liquidateur aura dressé le bilan final de l'état financier des comptes sous la forme d'un bilan de liquidation, le montant définitif de l'excédent de liquidation sera déterminé. La différence qu'il pourrait y avoir entre ce montant définitif et les **22 250 000 €** estimés sera affecté comme suit :

> si elle est positive, cette différence sera versée à l'attributaire qui devra l'affecter au financement des opérations de développement et/ou de réhabilitation des logements locatifs sociaux,

> si elle est négative, à l'exception des correctifs comptables qui ne seraient pas imputables à la gestion de l'OPH, l'attributaire sera amené à combler cette différence pour solde de tout compte.

### **III.- Engagements de l'attributaire, Ville de SCEAUX et du bénéficiaire final, la SEM SCEAUX BOURG-LA-REINE HABITAT, relatifs à l'utilisation de l'excédent de liquidation**

#### **Article 5**

##### *Principes généraux*

L'affectation de l'excédent prévue au II est soumise à l'obligation pour l'attributaire final, la SEM **SCEAUX BOURG-LA-REINE HABITAT** de l'utiliser pour le financement des opérations de développement, d'amélioration et de démolition du parc de logement social.

Aucun engagement antérieur à la date de signature de la présente convention ne saurait être honoré. Seuls les projets approuvés dans le cadre de cette convention ou de ses avenants peuvent bénéficier de l'excédent de liquidation.

La ou les avances seront débloquée(s) sur le fondement d'une décision prise par le représentant de l'Etat dans le département, au vu du programme détaillé transmis par l'attributaire final et annexé à la présente convention, sous réserve du montant nécessaire à la bonne gestion de la liquidation.

#### **Article 6**

##### *Justification de l'engagement des sommes perçues sur la liquidation par l'attributaire de l'excédent de liquidation*

À compter du 1er janvier 2020, le bénéficiaire final transmet au représentant de l'État dans le département, au cours du premier semestre de chaque exercice (n), un état des engagements effectués sur le montant total des excédents de liquidation qu'il a déjà perçus au titre de la présente convention entre le 1er janvier et le 31 décembre de l'exercice précédent (n-1). Il permet de constater la bonne utilisation des fonds issus de la liquidation et affectés en conformité avec les dispositions de l'article 5.

Cet état des engagements est accompagné de toutes pièces justificatives jugées utiles par l'attributaire. Le représentant de l'Etat dans le département peut solliciter toutes pièces ou informations complémentaires dans le mois suivant la réception par ses services de l'état des engagements.

## Article 7

### *Contrôle du représentant de l'État dans le département*

Le représentant de l'État dans le département est chargé de contrôler le respect du programme d'investissement annexé à la présente convention.

En cas de non-respect du programme annexé, la convention pourra faire l'objet d'avenants entre les parties.

Aussi, une comptabilité séparée devra être faite par l'attributaire de l'excédent.

Fait en 3 originaux à Sceaux, le .....

L'attributaire premier,  
la commune de **SCEAUX**

L'attributaire final,  
la SEM **SCEAUX BOURG LA REINE HABITAT**



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized name followed by a horizontal line.

Le Préfet **du département des Hauts-de-Seine**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized name followed by a horizontal line.

## Annexe 1 : Programme d'investissements – opérations identifiées

Méthode appliquée : données issues du fichier PSP ainsi que des études sur opérations nouvelles. Les fonds propres affectés sont calculés en tenant compte d'un taux d'actualisation de 2% et tiennent compte d'une hausse de la TVA à 10 %.

En K.€.

Nature de l'opération	Adresse	Libellé travaux	Nombre de logements concernés	Montant prévisionnel des travaux (avant actualisation)	Montant des travaux après actualisation	Montant de l'excédent de liquidation affecté à l'opération (après actualisation)	Année de mise en service	Phase
Opérations nouvelles	Albert 1er - Lot 2 - PLAI	Construction neuve	7	976	1036	93	2020	n/a
Opérations nouvelles	Albert 1er - Lot 2 - PLUS	Construction neuve	15	3 370	3 576	619	2020	n/a
Opérations nouvelles	Pépinières PLUS	Construction neuve	34	11 459	12 403	2 309	2021	n/a
Opérations nouvelles	Pépinières PLAI	Construction neuve	11	2 864	3 100	713	2021	n/a
Opérations nouvelles	Aulnes PLUS	Construction neuve	15	1 814	1 964	480	2021	n/a
Opérations nouvelles	Aulnes PLAI	Construction neuve	5	454	491	154	2021	n/a
Réhabilitations	29-31-33 rue des Ecoles	Isolation - Eclairage - Amélioration cha	6	528	539	121	2018	Phase 1
Réhabilitations	26 rue des Ecoles	Isolation - Eclairage - Amélioration cha	22	528	539	121	2018	Pas de phasage
Réhabilitations	18/20 Sentier de la Tour	Sécurité	17	120	122	27	2018	Pas de phasage
Réhabilitations	14 -16, Sentier de la Tour	Sécurité	17	129	132	30	2018	Pas de phasage
Réhabilitations	12 Sentier de la Tour	Sécurité	10	71	73	16	2018	Pas de phasage
Réhabilitations	1-3 rue Raymond Py	Toiture	33	908	945	212	2019	Pas de phasage
Réhabilitations	15/21/23 rue des Imbergères	Toiture - Colonne	4	416	433	97	2019	Phase 1
Réhabilitations	29-31-33 rue des Ecoles	Amélioration chauffage	6	155	161	36	2019	Phase 2
Réhabilitations	7 rue de Penthièvre	Isolation	2	131	137	4	2019	Pas de phasage
Réhabilitations	14 bis rue des Imbergères	Isolation - Amélioration chauffage	8	362	377	85	2019	Pas de phasage
Réhabilitations	11 à 19 rue Léon Blum/2 à 10 allée Jean	Electricité	15	432	459	85	2020	Pas de phasage
Réhabilitations	10 rue Florian	Electricité - Colonne	3	467	496	111	2020	Pas de phasage
Réhabilitations	11 avenue Carnot (pav)	Isolation	1	193	205	6	2020	Phase 1

En K.€.

Nature de l'opération	Adresse	Libellé travaux	Nombre de logements concernés	Montant prévisionnel des travaux (avant actualisation)	Montant des travaux après actualisation	Montant de l'excédent de liquidation affecté à l'opération (après actualisation)	Année de mise en service	Phase
Réhabilitations	1-3 passage des Vignerons/5 passage Beno	Isolation - Sécurité	27	509	540	54	2020	Pas de phasage
Réhabilitations	16 - 16 bis - 18 rue des Imbergères	Toiture	26	452	480	107	2020	Pas de phasage
Réhabilitations	1/16 rue Léon Blum	Sécurité	85	141	149	33	2020	Pas de phasage
Réhabilitations	26-28 avenue Jean Perrin - 1 à 9 rue Léo	Electricité - Chaufferie	83	1 072	1 161	259	2021	Pas de phasage
Réhabilitations	11 avenue Carnot	Isolation - Remplacement chaudière	9	457	495	15	2021	Phase 2
Réhabilitations	15 rue de la Chrétienté	Colonne	33	231	255	56	2022	Pas de phasage
Réhabilitations	15 bis - 29 rue de la Chrétienté - 16 ru	Electricité - Colonne	15	396	437	97	2022	Pas de phasage
Réhabilitations	8 place des Ailantes	Fenêtres	23	59	65	14	2022	Pas de phasage
Réhabilitations	8 places des Ailantes	Fenêtres	1	5	6	1	2022	Pas de phasage
Réhabilitations	1 à 13 allée Estérel	Isolation - VMC - Colonne	67	668	752	127	2023	Pas de phasage
Réhabilitations	14-14 bis rue Paul Couderc	Isolation - Electricité - Colonne	16	516	581	129	2023	Pas de phasage
Réhabilitations	17 à 27 rue de la Chrétienté	Toiture	6	612	703	156	2024	Pas de phasage
Réhabilitations	15/21/23 rue des Imbergères	Isolation - Toiture	5	298	342	75	2024	Phase 2
Réhabilitations	9 bis allée Estérel	Isolation - Colonne	18	649	746	165	2024	Pas de phasage
Réhabilitations	1 à 8 square de Bretagne	Electricité	40	560	657	83	2025	Phase 1
Réhabilitations	19 rue des Imbergères	Ravalement - Electricité	1	457	536	118	2025	Pas de phasage
Réhabilitations	30 rue des Imbergères	Ravalement	1	121	142	31	2025	Pas de phasage
Réhabilitations	17 - 19 avenue Georges Clémenceau	Sécurité	20	129	151	34	2025	Pas de phasage
Réhabilitations	1 à 7 square d'Alsace	Isolation extérieure - Electricité	36	560	670	84	2026	Phase 1
Réhabilitations	1 à 8 square de Bretagne	Toiture - Menuiseries	41	726	868	192	2026	Phase 2
Réhabilitations	8 rue Gaston Lévy	Réfection (PC et PP)	9	114	136	30	2026	Pas de phasage
Réhabilitations	1 et 3 allée Palloy	Réfection (PC et PP)	11	134	161	36	2026	Pas de phasage
Réhabilitations	1 à 7 square d'Alsace	Réfection toiture - Menuiseries	37	726	885	195	2027	Phase 2

En K.€.

Nature de l'opération	Adresse	Libellé travaux	Nombre de logements concernés	Montant prévisionnel des travaux (avant actualisation)	Montant des travaux après actualisation	Montant de l'excédent de liquidation affecté à l'opération (après actualisation)	Année de mise en service	Phase
Réhabilitations	26 avenue Pasteur / 37-39 avenue des 4 Chemins	Ravalement	3	103	126	28	2027	Pas de phasage
Réhabilitations	19 rue des Ecoles	Réfection (PC et PP)	1	10	13	3	2027	Pas de phasage
Réhabilitations	1 & 3 rue des Jockos	Réfection (PC et PP)	16	58	71	16	2027	Pas de phasage
Réhabilitations	2 rue Gaston Levy	Réfection (PC et PP)	14	62	76	17	2027	Pas de phasage
Réhabilitations	73 rue Houdan	Réfection (PC et PP)	1	10	13	3	2027	Pas de phasage
Réhabilitations	75 rue Houdan (la Poste)	Réfection (PC et PP)	4	41	50	11	2027	Pas de phasage
Réhabilitations	7 -9 clos saint marcel	Réfection (PC et PP)	6	31	38	8	2027	Pas de phasage
Renouvellement composants	SCEAUX	Renouvellement composants - entretien du parc locatif		204	254	254	2028	Pas de phasage
Renouvellement composants	SCEAUX	Renouvellement composants - entretien du parc locatif		204	259	259	2029	Pas de phasage
Renouvellement composants	SCEAUX	Renouvellement composants - entretien du parc locatif		204	264	264	2030	Pas de phasage
Renouvellement composants	SCEAUX	Renouvellement composants - entretien du parc locatif		204	270	270	2031	Pas de phasage
Renouvellement composants	SCEAUX	Renouvellement composants - entretien du parc locatif		204	275	275	2032	Pas de phasage
Renouvellement composants	SCEAUX	Renouvellement composants - entretien du parc locatif		204	208	208	2018	Pas de phasage
Renouvellement composants	SCEAUX	Renouvellement composants - entretien du parc locatif		204	213	212	2019	Pas de phasage
Renouvellement composants	SCEAUX	Renouvellement composants - entretien du parc locatif		204	217	217	2020	Pas de phasage
Renouvellement composants	SCEAUX	Renouvellement composants - entretien du parc locatif		204	221	221	2021	Pas de phasage

En K.€.

Nature de l'opération	Adresse	Libellé travaux	Nombre de logements concernés	Montant prévisionnel des travaux (avant actualisation)	Montant des travaux après actualisation	Montant de l'excédent de liquidation affecté à l'opération (après actualisation)	Année de mise en service	Phase
Renouvellement composants	SCEAUX	Renouvellement composants - entretien du parc locatif		204	226	225	2022	Pas de phasage
Renouvellement composants	SCEAUX	Renouvellement composants - entretien du parc locatif		204	230	229	2023	Pas de phasage
Renouvellement composants	SCEAUX	Renouvellement composants - entretien du parc locatif		204	235	234	2024	Pas de phasage
Renouvellement composants	SCEAUX	Renouvellement composants - entretien du parc locatif		204	239	239	2025	Pas de phasage
Renouvellement composants	SCEAUX	Renouvellement composants - entretien du parc locatif		204	244	243	2026	Pas de phasage
Renouvellement composants	SCEAUX	Renouvellement composants - entretien du parc locatif		204	249	248	2027	Pas de phasage
<b>TOTAL</b>			<b>872</b>	<b>38 344</b>	<b>42 097</b>	<b>11 094</b>		

Les objectifs ci-dessus décrits ont été inclus dans un prévisionnel pour la période 2018 à 2025 qui a été validé par le Conseil d'Administration de la SEM du 12 février 2018. Ils reposent notamment sur :

- L'obtention de financements aidés, notamment des éco prêts,
- L'obtention de dégrèvements de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties à hauteur de 25 % des travaux d'économie d'énergie et de fluide et 100 % pour les travaux pour les Personnes à Mobilité Réduite,
- La demande que la SEM devra formuler auprès du représentant de l'Etat en vue d'obtenir l'autorisation d'augmenter de 5 % les loyers à l'issue des réhabilitations à caractère énergétique.

La remise en cause de ces conditions essentielles nécessiterait une révision par avenant du programme d'investissements prévu ci-dessus.



## Annexe 2 : Programme d'investissements – opérations non identifiées

Méthode appliquée : moyenne calculée sur 2018-2021 pour les opérations nouvelles, prolongement des travaux et réhabilitations à partir de 2028. Actualisation des fonds propres affectés à 2%.

En K.€.

Nature de l'opération	Adresse	Nombre de logements concernés	Montant prévisionnel des travaux (avant actualisation)	Montant des travaux après actualisation	Montant de l'excédent de liquidation affecté à l'opération (après actualisation)	Année de mise en service
Réhabilitations	SCEAUX	43	3 949	4 846	382	2028
Réhabilitations	SCEAUX	43	3 949	4 943	387	2029
Réhabilitations	SCEAUX	43	3 949	5 042	393	2030
Réhabilitations	SCEAUX	43	3 949	5 142	397	2031
Réhabilitations	SCEAUX	43	3 949	5 245	403	2032
Opérations nouvelles	SCEAUX	23	8 288	9 151	1 217	2022
Opérations nouvelles	SCEAUX	23	8 288	9 334	1 234	2023
Opérations nouvelles	SCEAUX	23	8 288	9 520	1 252	2024
Opérations nouvelles	SCEAUX	23	8 288	9 711	1 270	2025
Opérations nouvelles	SCEAUX	23	8 288	9 905	1 289	2026
Opérations nouvelles	SCEAUX	23	8 288	10 103	1 308	2027
Opérations nouvelles	SCEAUX	23	8 288	10 305	1 327	2028
Opérations nouvelles	SCEAUX	23	8 288	10 511	1 347	2029
Opérations nouvelles	SCEAUX	23	8 288	10 721	1 367	2030
Opérations nouvelles	SCEAUX	23	8 288	10 936	1388	2031
Opérations nouvelles	SCEAUX	23	8 288	11 154	1409	2032
<b>TOTAL</b>		<b>445</b>	<b>110 913</b>	<b>136 568</b>	<b>12 229</b>	

