REÇU EN PREFECTURE
le 17/02/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-095-478317860-20230213-DELIB_17_23

val d'oise le département
Val d'Oise Habitat

Engagés avec Vous, Ici et Demain

Délibération du Conseil d'Administration n° 17-23
Séance du lundi 13 février 2023

Rendue exécutoire le

Le Conseil d'Administration de Val d'Oise Habitat s'est tenu le 13 février 2023 à 14h30 en présentiel au 2 Boulevard de l'Oise à Cergy-Pontoise et par voie dématérialisée (lien Teams), sous la présidence de Madame Marie-Christine CAVECCHI, le quorum étant atteint.

Présents :

Mme Marie-Christine CAVECCHI	Présidente
M. Xavier HAQUIN	Vice-Président
M. Patrick BAQUIN	Administrateur
M. Abdelkrim BOURAKBA	Administrateur (à distance)
M. Daniel BLANC	Administrateur
Mme Odile DROUILLY	Administratrice (à distance)
Mme Sabrina ECARD	Administratrice (à distance)
M. François HANET	Administrateur
M. Raoul JOURNO	Administrateur (à distance)
Mme Nadia METREF	Administratrice (à distance)
Mme Dominique NEVEU	Administratrice
Mme Tatiana PRIEZ	Administratrice
Mme Agnès RAFAITIN	Administratrice
M. Harry ROCK	Administrateur
M. Emmanuel VIEGAS	Administrateur
Mme Sandra YAKOWENKO	Administratrice (à distance)
M. Ramzi ZINAOUI	Administrateur

17 présents

Absents – excusés :

M. Georges MOTHRON	Administrateur, ayant donné pouvoir à Mme CAVECCHI
M. Jérôme PACCINI	Administrateur
M. Alexandre PUEYO	Administrateur, ayant donné pouvoir à Mme NEVEU
M. Vincent VILPASTEUR	Administrateur, ayant donné pouvoir à M. BAQUIN

4 absents excusés , dont 3 ayant donné pouvoir

Absent :

M. François VERJUS	Administrateur

1 absent

REÇU EN PREFECTURE
le 17/02/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-095-478317860-20230213-DELIB_17_23

val d'oise le département
Val d'Oise Habitat

Engagés avec Vous, Ici et Demain

Direction/Service : Direction générale

Objet : Autorisation de signature d'une convention de prestations de services et d'assistance à maîtrise d'ouvrage entre VOH et VPH dans le cadre des conventions réglementées.

Vu l'article L 411-2 du Code la Construction et de l'Habitation autorisant les organismes d'habitation à loyer modéré à se rendre des services entre eux pour les besoins de leurs activités ;

Vu l'article L 423-10 du Code de la Construction et de l'Habitation visant les conventions dites « réglementées » dont la signature est soumise à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration ;

Vu le projet de convention de prestation de services et d'assistance à maîtrise d'ouvrage par Val d'Oise Habitat pour le compte de Val Parisis Habitat ci-après annexé ;

Vu l'article L 423-11-2 du Code de la Construction et de l'Habitation rappelant que les « intéressés » à la convention dite « règlementée » ne peuvent prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée ;

Vu le rapport présenté au présent Conseil d'Administration relatif à l'objet susvisé.

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré,

- **AUTORISE** la Directrice générale à signer la convention réglant l'exécution des prestations de services pour 2 opérations du patrimoine de Val Parisis Habitat, et d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour une opération de construction engagée par Val Parisis Habitat, dont projet ci-annexé.

Ne prennent pas part au vote : M. Xavier HAQUIN, M. Patrick BAQUIN, M. Raoul JOURNO, Mme Dominique NEVEU, M. Vincent VILPASTEUR.

Approuvé à l'unanimité

Pour Extrait Certifié Conforme
La Présidente

Marie-Christine CAVECCHI

REÇU EN PREFECTURE
le 17/02/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-095-478317860-20230213-DELIB_17_23

CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICES ET D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

RESIDENCE DES ARTS- ERMONT
RESIDENCE DE L'EGLISE- ERMONT
PROJET DE CONSTRUCTION RESIDENCE DE L'OBREE – ERMONT

PROJET

Entre les soussignés :

Val Parisis Habitat (VPH) représenté par son Directeur général, Monsieur Pierre Castillo-Dellion, nommé dans ses fonctions suivant délibération du Conseil d'Administration n°2020-41 en date du 16 octobre 2021, et spécialement habilité à l'effet de signer les présentes suivant délibération du Conseil d'Administration n° XXXX du XX XX XXXX, ci-après dénommé « le mandant »,

d'une part,

Et :

Val d'Oise Habitat (VOH) représenté par sa Directrice générale, Madame Séverine Leplus, nommée dans ses fonctions suivant délibération du Conseil d'Administration n° 26-17 en date du 26 juin 2017, et spécialement habilitée à l'effet de signer les présentes suivant délibération du Conseil d'Administration n° XX en date du XXXXX ci-après dénommé "le mandataire",

d'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QU'IL SUIT :

REÇU EN PREFECTURE
le 17/02/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-095-478317860-20230213-DELIB_17_23

ARTICLE 1er : *OBJET*

L'article 88 de la loi ELAN a modifié l'article L411-2 du CCH en élargissant le périmètre du service d'intérêt économique général des organismes HLM qui comprend désormais ***« les services que les organismes d'habitations à loyer modéré se rendent entre eux pour les besoins de leur activité »***.

C'est dans le cadre de cet article que VPH souhaite confier à VOH :

- **Une mission de prestations de services concernant 2 opérations afférentes à son patrimoine :**
  - La Résidence des Arts sise square Paul Belmondo et Jean Lurçat à Ermont,
  - La Résidence de l'Eglise sise à Ermont,
- **Une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage concernant 1 opération :**
  - Le projet de construction de la résidence de l'Obrée sise à Ermont.

La présente convention a pour objet de définir l'étendue des missions confiées, les obligations respectives des parties ainsi que les conditions financières et modalités de règlement liées à la réalisation de ces missions.

Par la signature des présentes, VPH mandate donc VOH, qui l'accepte, pour assurer les missions définies ci-après et lui confère la faculté de se présenter comme son mandataire dans toutes correspondances ou démarches utiles à la bonne exécution de ses missions.

ARTICLE 2 : DEFINITION DES MISSIONS CONFIEES A VOH

2-1 MISSIONS DE PRESTATIONS DE SERVICES

Opération 1 - Résidence des Arts - Ermont

1 - Objectif de la mission :

Il s'agira pour VOH d'accompagner VPH, après élaboration de divers scénarii, dans le choix d'un scénario de réhabilitation ou de démolition reconstruction de cette résidence comprenant 16 logements et ateliers d'artiste, afin d'améliorer le diagnostic de performance énergétique de ces logements actuellement fléchés « étiquette G » en référence au diagnostic de performance énergétique (DPE) « ancienne formule »

2- Définition de la mission :

Pour ce faire, la mission de VOH se décomposera en 5 étapes :

- Récupération des données nécessaires auprès de VPH et analyse des données (a),
- Consultation des entreprises : Bureau d'Etudes Techniques (BET) et Maitre d'œuvre (MOE) en faisabilité (b),
- Pilotage des prestataires retenus (BET & MOE) permettant d'aboutir à l'élaboration de plusieurs scénarii (c),
- Elaboration du plan de financement des différents scénarii (prix de revient, compte d'exploitation associé) (d),
- Présentation des différents scénarii pour arbitrage par VPH (e).

REÇU EN PREFECTURE
le 17/02/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-095-478317860-20230213-DELIB_17_23

3- estimation du temps passé en « équivalent temps plein » pour chacune de ces 5 étapes :

a) Récupération et analyse des données

VOH recueillera, avant analyse, l'ensemble des données suivantes nécessaires à la bonne exécution de sa mission :

- surface des logements & ateliers d'artiste avec le détail de surface habitable et surface utile,
- financement actuel des logements (emprunts en cours),
- prix actuels des loyers,
- récupération des actes administratifs tels que :
  - la convention APL,
  - actes de propriété,
  - éventuelles servitudes,
  - les conventions en cours (ministère de la culture notamment, et réservataires).

VOH estime le temps passé pour cette mission en « équivalent temps plein » (ETP) à :

- récupération des données,
- analyse des données,

TOTAL : 1 journée ETP

b) Consultation des entreprises : BET & MOE :

- Le BET réalisera une étude thermique du patrimoine pour dégager les axes d'amélioration à apporter que ce soit par le biais du système d'isolation et/ou celui de la production de chaleur et élaborera le DPE « nouvelle formule ».

  VOH estime le temps passé pour cette mission en « équivalent temps plein » à :
  - rédaction du cahier des charges de la consultation,
  - rédaction des pièces administratives,
  - analyse des offres, intervention du service marché pour courriers de notification,

TOTAL : 2,5 jours ETP

- Le MOE sera chargé de déterminer la faisabilité de l'opération selon différentes hypothèses :

  VOH estime le temps passé pour cette mission « en équivalent temps plein » à :

  - rédaction du cahier des charges de la consultation,
  - rédaction des pièces administratives,
  - Analyse des offres, A/R avec service marchés et rédaction des courriers de notification,

TOTAL : 2,5 jours ETP

c) Pilotage des prestataires pour élaboration des scénarii (production des livrables)

Lors de cette étape, VOH pilotera les prestataires en vue d'aboutir à l'élaboration des différents scénarii

- Visites sur site,
- Echanges avec les prestataires,
- Calage des hypothèses,
- Analyse des rendus,

TOTAL : 2,5 JOURS ETP

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 17/02/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-095-478317860-20230213-DELIB_17_23

d) Elaboration du plan de financement des différents scénarii

VOH élaborera le plan de financement de ces différents scénarii, déterminera le prix de revient et le compte d'exploitation associé pour chacun d'entre eux et présentera l'ensemble de cette analyse en comité d'engagement

VOH estime le temps passé pour cette mission « en équivalent temps plein » à :

TOTAL : 3 JOURS ETP

e) Présentation des différents scénarii au Directeur général de VPH pour arbitrage

TOTAL : 0,5 journée ETP

SOUS TOTAL OPERATION 1 = 12 jours ETP

Opération 2 - Résidence de l'Eglise - Ermont

1 - Objectif de la mission :

Il s'agira pour VOH d'accompagner VPH, après élaboration de divers scénarii, dans le choix d'un scénario de réhabilitation de cette résidence comprenant 44 logements afin d'améliorer le diagnostic de performance énergétique de ces logements pour les faire passer, à minima, de leur actuelle « étiquette F » à une « étiquette E ».

2- définition de la mission :

Pour ce faire, la mission de VOH se décomposera en 5 étapes :
- Récupération des données nécessaires auprès de VPH et analyse des données (a),
- Consultation de Bureau d'Etudes Techniques (BET) (b),
- Pilotage du prestataire retenu (BET) permettant d'aboutir à l'élaboration de plusieurs scénarii (c),
- Elaboration du plan de financement des différents scénarii (prix de revient, compte d'exploitation associé) (d),
- Présentation des différents scénarii pour arbitrage par VPH (e).

3- estimation du temps passé en « équivalent temps plein » pour chacune des étapes

a) Récupération et analyse des données

VOH recueillera, avant analyse, l'ensemble des données nécessaires à la bonne exécution de sa mission telles que :
- surface des logements avec le détail de surface habitable et surface utile ou corrigée,
- financement actuel des logements (emprunts en cours),
- prix actuels des loyers,
- récupération des actes administratifs tels que :
  - la convention APL,
  - les conventions « réservataires »,
  - acte de propriété,
  - éventuelles servitudes,

VOH estime le temps passé pour cette mission en « équivalent temps plein » (ETP) à :
- récupération des données,
- analyse des données,

TOTAL : 1 journée ETP

REÇU EN PREFECTURE
le 17/02/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-095-478317860-20230213-DELIB_17_23

b) Consultation des entreprises : BET

Le BET réalisera une étude thermique du patrimoine pour dégager les axes d'amélioration à apporter que ce soit par le biais du système d'isolation et/ou celui de la production de chaleur

VOH estime le temps passé pour cette mission en « équivalent temps plein » à :

- rédaction du cahier des charges de la consultation,
- rédaction des pièces administratives,
- analyse des offres, intervention du service marché pour courriers de notification,

TOTAL : 2,5 jours ETP

c) Pilotage des prestataires pour élaboration des scénarii (production des livrables)

Lors de cette étape, VOH pilotera les prestataires en vue d'aboutir à l'élaboration des différents scénarii

- Visites sur site,
- Echanges avec les prestataires,
- Calage des hypothèses,
- Analyse des rendus

TOTAL : 2,5 JOURS ETP

d) Elaboration du plan de financement des différents scénarii

VOH élaborera le plan de financement de ces différents scénarii, déterminera le prix de revient et le compte d'exploitation associé pour chacun d'entre eux et présentera l'ensemble de cette analyse en comité d'engagement

TOTAL : 1,5JOURS ETP

e) Présentation des différents scénarii au Directeur général de VPH pour arbitrage

Temps passé : ½ journée

TOTAL : 0,5 journée ETP

SOUS TOTAL OPERATION 2 = 8 jours ETP

SOUS TOTAL MISSIONS PRESTATIONS DE SERVICES = 20 jours ETP

2-2 MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

Projet de construction de la Résidence de l'Obrée

1 - Objectif de la mission :

Il s'agira pour VOH d'accompagner VPH dans le suivi du chantier et dans le montage financier restant à élaborer concernant le contrat de VEFA signé avec le promoteur KAUFMAN & BROAD pour la réalisation d'une résidence dont le chantier doit démarrer en février 2023.

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 17/02/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-095-478317860-20230213-DELIB_17_23

2- définition de la mission : différentes étapes

Pour ce faire, la mission de VOH se décomposera en 5 étapes :
- Récupération des données nécessaires auprès de VPH et analyse des données (a),
- Suivi de l'exécution (b),
- Montage financier (c),

3- estimation du temps passé en « équivalent temps plein » pour chacune des étapes

a) Récupération et analyse des données

VOH recueillera, avant analyse, l'ensemble des données nécessaires à la bonne exécution de sa mission telles que :
- Contrat de VEFA et ses annexes,
- Accords de financement,
- Agréments obtenus,
- Projet de convention APL,
- Garanties d'emprunt,
- Conventions de réservation

VOH estime le temps passé pour cette mission en « équivalent temps plein » (ETP) à :
- récupération des données,
- analyse des données

TOTAL : 1 journée ETP

b) Suivi de l'exécution

VOH assurera le suivi du chantier

VOH estime le temps passé pour cette mission en « équivalent temps plein » à :
- 1er RDV de chantier au moment du démarrage,
- Réunion de chantier « échantillon »,
- Réunions de chantiers à chaque appel de fonds,
- Analyse plans d'exécution plomberie et électricité (sous réserve d'avoir les 2 corps d'état en même temps),
- Visite logement témoin (hors visite officielle),
- Elaboration tableau de synthèse + échanges réguliers avec Promoteur

TOTAL : 4 jours ETP

c) Montage financier

- Souscription des contrats de prêt,
- Suivi du processus de signature des contrats (ville garante et bailleur)
- Dépôt d'une demande de financement à la région

TOTAL : 2 JOURS ETP

SOUS TOTAL MISSION ASSISTANCE MO = 7 jours ETP

Ainsi, l'ensemble des missions de prestations de services et d'assistance à maîtrise d'ouvrage confiées à VOH concernant la Résidence des Arts, la Résidence de l'Eglise et le projet de construction de la Résidence de l'Obrée représente 20 +7 = 27 journées ETP

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 17/02/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-095-478317860-20230213-DELIB_17_23

ARTICLE 3 : CONDITIONS FINANCIERES et MODALITES DE REGLEMENT

Facturation et paiement

Le montant de la rémunération due par VPH à VOH pour l'exécution de l'ensemble de ces missions est déterminé de manière forfaitaire.

Il correspond à **27 jours de travail équivalent temps** plein facturés sur la base de d'un **tarif journalier de 300 € HT.**

Ainsi, il est convenu entre les parties que le montant total du forfait de rémunération s'élève à la somme de **8 100€ HT.**

La facturation se fera trimestriellement à terme échu.

La facture sera établie en double exemplaire et adressé à VPH dans un délai de 30 jours à compter de la fin du trimestre.

Le paiement par VPH s'effectuera dans un délai de 30 jours à compter de la date de réception de la facture. La date de règlement est celle de l'ordre de virement donné par l'établissement financier de VPH.

Passés ce délai des intérêts moratoires seront dus correspondant au taux de l'intérêt légal en vigueur majoré de 7 points, et sera applicable sans mise en demeure préalable de VPH.

Ajustement du montant du forfait de rémunération

Le montant de rémunération fixé à la présente convention est un forfait définitif.

Cependant, si au cours de l'exécution de ses missions, leur nature ou leur importance devait être fortement modifiée par VPH, VOH pourra proposer à VPH un avenant à la présente convention qui permettra de fixer le montant d'un nouveau forfait de rémunération basé sur une nouvelle estimation du nombre de jours de travail à consacrer à l'exécution de ses missions.

Fiscalité – Application de la TVA

La rémunération versée à VOH sera assujettie à la TVA au taux de 20%.

ARTICLE 4 : OBLIGATIONS DES PARTIES

OBLIGATIONS DE VPH

VPH restera tenu à certaines prérogatives en tant que Maître d'ouvrage, VOH n'ayant pas vocation à se substituer à lui.

Ainsi, VPH s'engage à :

- solliciter les éventuelles subventions auprès des partenaires financiers,
- solliciter les éventuelles autorisations administratives,
- procéder au choix des prestataires et notifier les marchés correspondants,
- régler les prestataires suivant les conditions du marché
- réceptionner les prestations selon les règles d'usage avec l'assistance de VOH.

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 17/02/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-095-478317860-20230213-DELIB_17_23

Par ailleurs, VPH s'engage à mettre à la disposition de VOH à compter de l'entrée en vigueur de la convention, l'ensemble des données nécessaires à l'exécution de ses missions.

A cette fin VPH désignera nommément un interlocuteur privilégié et son complet contact (mails, tel fixe et portable) pour faciliter l'échange d'informations et le dialogue sur les dossiers dès que cela s'avèrera nécessaire.

Enfin, VPH s'interdira de donner directement des ordres aux prestataires retenus ou d'imposer des choix de technique ou de matériaux. Dans le cas contraire, il sera seul responsable des conséquences dommageables de son immixtion.

OBLIGATIONS DE VOH

Obligation de moyen

Pendant la durée de la convention, VOH assure, sous sa responsabilité, la bonne exécution de ses missions dès lors qu'il aura en sa possession l'intégralité des documents nécessaires à leur exécution.

La responsabilité de VOH ne pourra être engagée qu'en cas de faute ou de négligence dans la réalisation de ses missions pour lesquelles il est tenu à une simple obligation de moyen, de prudence et de diligence.

Obligation de confidentialité

VOH s'engage à respecter la confidentialité de tous les documents et informations qui lui seront confiés ou diffusés ou qui seront produits dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Ces documents ne pourront être communiqués à d'autres personnes sans l'autorisation préalable de VPH.

Par ailleurs, VOH se reconnaît tenu au secret professionnel et à l'obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits et informations dont il pourra avoir connaissance au cours de l'exécution de la présente convention. Il s'interdit notamment toute communication écrite ou verbale sur ces sujets et toute remise de documents à des tiers sans l'accord préalable de VPH.

VOH se porte fort du respect par ses collaborateurs de cette obligation de secret professionnel.

ARTICLE 5 : MODALITES DE CONTROLE

Une réunion trimestrielle se tiendra entre VOH et VPH pour faire le point sur l'avancée des missions, formuler des instructions et recommandations et prendre les décisions nécessaires.

L'une ou l'autre des parties pourra demander des réunions supplémentaires en cas de besoin.

Ces réunions se tiendront au siège de VOH.

VPH disposera du droit de formuler des instructions et des recommandations à VOH sous réserve :

- de ne pas dépasser le cadre des missions définies aux présentes (sauf signature d'un avenant qui serait accepté par les deux parties) ;
- de ne pas formuler une demande conduisant à la commission d'une illégalité ou d'une infraction ;
- de ne pas conduire VOH à une situation de conflit d'intérêts de toute nature.

VOH pourra refuser d'exécuter ces prestations si des règles déontologiques le lui imposent ou si une infraction risque d'être constituée au fil des instructions qui lui sont données au titre des présentes.

ARTICLE 6 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

La présente convention pourra faire l'objet de modifications par voie d'avenant dès lors que ces modifications auront été acceptées par les deux parties signataires.

REÇU EN PREFECTURE
le 17/02/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-095-478317860-20230213-DELIB_17_23

ARTICLE 7 : DUREE

La présente convention prendra effet à compter de la signature des présentes dès lors qu'elle aura été préalablement autorisée par les Conseils d'administration respectifs des parties.

Elle s'achèvera le 31 décembre 2023.

Les parties ont la faculté de résilier la présente convention.

Cette dénonciation devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois avant la date d'achèvement de la présente convention.

L'exercice de ce droit contractuel n'ouvre droit à aucune indemnisation pour l'une ou l'autre des parties.

ARTICLE 8 : CONTENTIEUX

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle.

Ce n'est qu'en cas d'échec de ces voies amiables de résolution que tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention devra être porté devant la juridiction compétente.

Pour l'exécution de la présente convention les parties font élection de domicile en leur siège social.

Fait à ……., le ……., en …… exemplaires.

Pour Val d'Oise Habitat

La Directrice générale,
Séverine LEPLUS

Pour Val Parisis Habitat

Le Directeur général,
Pierre CASTILLO-DELLION

PROJET