

COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Mercredi 10 mars 2021

Le Conseil d'administration de la Saem Noisy-le-Sec Habitat, s'est réuni le mercredi 10 mars 2021, à 18h00, dans ses bureaux situés au 23, rue Moissan à Noisy-le-Sec (93130), sur convocation de son Président-Directeur général, Monsieur Olivier SARRABEYROUSE en date du 5 mars 2021 adressée à chacun de ses administrateurs.

Étaient présents ou représentés :

- M. Olivier SARRABEYROUSE, *Président-Directeur général*
- Mme Pascale LABBE, *Administratrice publique – en visioconférence*
- Mme Charlotte LE PROVOST, *Administratrice publique – en visioconférence*
- Mme Samia SEHOUANE, *Administratrice publique – en visioconférence jusque 19h00 puis présente physiquement*
- M. Baptiste GERBIER, *Administrateur public*
- M. Florent LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*
- M. Albert PRISSETTE, *Administrateur public – arrivé à 18h30*
- Mme Souad TERKI, *Administratrice publique*
- Mme Gwendoline LE MOUËL, *Représentante des locataires au Conseil d'administration*
- M. Roland PAVOT, *Représentant des locataires au Conseil d'administration*

Assistaient à la réunion :

- M. Max MANNIEZ, *Directeur général délégué*
- M. Claude PIRIOU, *Directeur de la communication et de l'information*
- M. Bassirou WANE, *Chargé d'opérations*
- Mme Emmanuelle LUJAN-SANTOS, *Chargée de gestion foncière*
- M. Christophe HEUDE, *Juriste/commande publique – Secrétaire de séance*

Étaient absents et excusés :

- M. Olivier OREFICE, *Administrateur privé*
- M. Bertrand SAVATTE, *Administrateur privé*
- M. Gilles DURAND, *Administrateur privé*
- Mme Françoise KERHERVE, *Administratrice privée*
- Mme Sadio MACALOU, *Directrice du logement*
- Mme Nadia FALFOUL, *Directrice juridique et sociale*
- Mme Montaha RHADARI, *Directrice financière*
- Mme Nyéléti ALEGRE, *Directrice de l'aménagement*
- M. Nouredine MOUHOUS, *Directeur des services techniques*

Au total, 8 administrateurs sur 12 sont présents physiquement ou en visioconférence.



L'ordre du jour est le suivant :

Point n°0 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 3 décembre 2020

Point n°1 : Informations relatives à l'organisation et à l'accueil de la Saem Noisy-le-Sec Habitat

Point n°2 : Approbation de la fermeture de l'établissement situé 18, rue Anatole-France à Noisy-le-Sec (93130)

Point n°3 : Informations relatives aux nPNRU et travaux de réhabilitation lourde

Point n°4 : Approbation du Guide des procédures d'achats

Point n°5 : Vente du terrain BE 468 situé 28 bis, rue Federico-Garcia-Lorca à Noisy-le-Sec (93130) d'une surface de 201 m² au prix de 30 000 €

Point n°6 : Vente du terrain AI 90 situé 25, rue de Merlan à Noisy-le-Sec (93130) d'une surface de 183 m² au prix de 36 600 euros

Point n°7 : Questions diverses



PROPOS LIMINAIRES

Compte tenu d'une erreur matérielle dans le prix de vente de la parcelle BE 468 situé 28 bis, rue Federico-Garcia-Lorca, M. SARRABEYROUSE, Président-Directeur général de la Saem Noisy-le-Sec Habitat, annonce le retrait du point 5 du présent Conseil d'administration.

Délibération n°10/03/2021/00 : Approbation du compte-rendu du 3 décembre 2020

Le Président-Directeur général donne la parole aux administrateurs afin qu'ils posent leurs éventuelles questions quant au compte-rendu du Conseil d'administration du 3 décembre 2020.

M. LACAÏLLE-ALBIGES, administrateur public de la Saem Noisy-le-Sec Habitat remarque que lors du vote de la délibération 03/12/2020/05 relative à la validation du rapport d'activités des élus de la Ville de Noisy-le-Sec auprès du Conseil d'administration de la Saem Noisy-le-Sec Habitat au cours de l'exercice 2019. Il est indiqué qu'il s'est abstenu alors qu'il s'était prononcé favorablement à la délibération. Un rectificatif sera effectué.

M. PAVOT, Représentant des locataires auprès du Conseil d'administration, souhaite que la retranscription de ses propos lors des débats antérieurs au vote de la délibération 03/12/2020/06 relative à la validation du règlement intérieur de la CALEOL de la Saem Noisy-le-Sec Habitat soit modifiée en omettant la préposition « selon lui » qui serait une appréciation du rédacteur. M. HEUDE, Secrétaire de séance du Conseil d'administration, prend en compte cette remarque.

En outre, M. PAVOT demande que lors des délibérations pour lesquels les représentants des locataires au Conseil d'administration n'ont pas voix délibératives, il soit indiqué dans la retranscription des votes que les représentants des locataires ne prennent pas part au vote en vertu de l'art. L.481-6 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose que « les représentants des locataires ne prennent pas part au vote sur les questions qui n'ont pas d'incidence sur la gestion des logements de l'organisme [...] ». M. SARRABEYROUSE est favorable à cette demande.

Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver le compte-rendu du Conseil d'administration du 3 décembre 2020.

Le Conseil d'administration délibère :

- **Votent pour** : M. SARRABEYROUSE, *Administrateur public*, Mme LABBE, *Administratrice publique*, Mme LE PROVOST, *Administratrice publique*, Mme SEHOUANE, *Administratrice publique*, M. GERBIER, *Administrateur public*, M. LACAÏLLE-ALBIGES, *Administrateur public*, Mme TERKI, *Administratrice publique*, Mme LE MOUËL, *Représentante des locataires auprès du Conseil d'administration*, M. Roland PAVOT, *Représentant des locataires auprès du Conseil d'administration*.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.

18h30 – Arrivée de M. Albert Prissette



Délibération n°10/03/2021/01 : Informations relatives à l'organisation et à l'accueil de la Saem Noisy-le-Sec Habitat

M. Claude PIRIOU, Directeur de la communication et de l'information présente les résultats de l'étude relative à l'accueil des locataires menée entre octobre 2020 et janvier 2021.

D'après cette étude, le constat est le suivant :

- Entre 800 et 850 appels entrants par mois
- Les délais de réponse aux locataires sont trop longs,
- Les locataires reviennent trop souvent pour avoir une prise en charge de leurs réclamations,
- L'accueil est passif et débordé,
- Les problèmes des locataires sont trop souvent résolus sans vision d'ensemble.

De ce fait, la Direction générale souhaite apporter une réponse qualitative se déclinant sous les axes décrits ci-dessous.

Au-delà du renforcement des effectifs par l'embauche de trois nouveaux salariés dont une stagiaire, l'accueil sera plus actif par la réorganisation des tranches horaires. Dans l'éventualité d'un questionnement nécessitant un accueil physique, le siège de la Saem Noisy-le-Sec Habitat est ouvert les jours ouvrés sauf le mardi le matin de 8h30 à 12h00 sans rendez-vous ou au besoin les après-midi de 14h00 à 17h00. Les après-midi à l'exception du mardi, une permanence téléphonique et des rendez-vous seront mis en place. Lors des plages d'accueil physique, une nouvelle messagerie permettra aux locataires d'être orientés vers la personne compétente en charge de son dossier.

Par ailleurs, les demandes seront plus centralisées avec une prise en charge à trois niveaux selon la complexité du dossier à traiter. Cette prise en charge sera organisée comme suit :

- Niv.1 : accueil
- Niv.2 : gestionnaires de patrimoine
- Niv.3 : directeurs et directrices

Cette modalité de prise en charge des réclamations nécessite une réorganisation des méthodes de travail par le biais d'une sectorisation du patrimoine en trois ainsi que la mise en place de binômes entre les gestionnaires techniques du patrimoine rattachés à la Direction des services techniques et les gestionnaires administratifs du patrimoine rattachés à la Direction du logement.

En outre, chaque demande adressée par courriel ou par lettre à la Saem Noisy-le-Sec Habitat recevra un accusé de réception et une date de réponse à sa réclamation.

M. PAVOT, Représentant des locataires au Conseil d'administration, partage le constat mis en avant par M. PIRIOU mais s'interroge sur la gestion des urgences et des astreintes. M. PIRIOU rappelle qu'en cas d'urgence ou lors des soirées et week-ends, le numéro de téléphone dédié existe toujours.

M. SARRABEYROUSE, Président-Directeur général affirme entendre les remarques adressées et rappelle que ce fonctionnement est une expérimentation.

M. PRISSETTE, Administrateur public, demande si un affichage sera réalisé. M. PIRIOU répond qu'une campagne de communication à destination des locataires sera réalisée.



Mme TERKI, Administratrice publique, demande le nombre de sujets au sein des 800-850 appels mensuels et s'il est possible de savoir quelle proportion des appels ne sera pas prise en charge du fait de la nouvelle réorganisation. M. PIRIOU répond qu'environ 750 sujets différents sont réceptionnés. M. MANNIEZ complète la réponse en évoquant que l'on ne peut pas connaître le nombre d'appels auquel il n'est pas répondu.

Le Conseil d'administration prend acte.



Délibération n°10/03/2021/02 : Approbation de la fermeture de l'établissement situé 18, rue Anatole-France à Noisy-le-Sec

Lors du confinement survenu en 2020, la Direction générale de la Saem Noisy-le-Sec Habitat a procédé à la fermeture de l'établissement situé au 18, rue Anatole-France ouvert depuis le 18 octobre 2017.

Depuis, il est apparu que le maintien de cet établissement en tant qu'établissement recevant du public suscitait la confusion dans l'esprit des usagers.

A cet égard, soucieuse de valoriser le patrimoine de la Saem Noisy-le-Sec Habitat, la Direction générale souhaite la fermeture de l'établissement situé au 18, rue Anatole-France à Noisy-le-Sec (93130).

Conformément à l'article L.481-6 du Code de la construction et de l'habitation, les représentants des locataires ne prennent pas part au vote.

Il est proposé au Conseil d'administration d'autoriser le Président ou son représentant à établir l'ensemble des démarches en vue de fermer l'établissement situé au 18, rue Anatole-France à Noisy-le-Sec (93130).

Le Conseil d'administration délibère :

- **Votent pour** : M. SARRABEYROUSE, *Administrateur public*, Mme LABBE, *Administratrice publique*, Mme LE PROVOST, *Administratrice publique*, Mme SEHOUANE, *Administratrice publique*, M. GERBIER, *Administrateur public*, M. LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*, M. PRISSETTE, *Administrateur public*, Mme TERKI, *Administratrice publique*.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.



Délibération n°10/03/2021/03 : Informations relatives aux nPNRU et travaux de réhabilitation lourde

M. SARRABEYROUSE, Président-Directeur général de la Saem Noisy-le-Sec Habitat, rappelle que la Ville de Noisy-le-Sec est partenaire de l'ANRU sur deux projets, notamment un projet d'ampleur régional sur le secteur « Centre-ville-Béthisy ». Il ajoute que ces projets ne sont pas exclusifs du plan de relance 2020-2021 présenté dans le cadre de la loi de finances 2021.

M. WANE, Chargé d'opérations, présente différents investissements susceptibles de faire l'objet des aides subséquentes à ces différents programmes et plans. Il précise que les critères retenus par les services de la Saem Noisy-le-Sec Habitat sont la cohérence géographique des projets et le diagnostic des services techniques de la Saem en matière de réclamations de la part des locataires.

M. MANNIEZ, Directeur général délégué de la Saem Noisy-le-Sec Habitat, précise que les projets identifiés sont en arbitrage mais qu'il est nécessaire de se prononcer rapidement dans la mesure où la Préfecture demande aux maîtres d'ouvrages une très grande réactivité.

M. WANE précise que ces projets ont notamment pour intérêt la rénovation thermique des bâtiments et précise les économies de charges que réaliseraient les locataires en cas de réalisation des travaux évoqués. M. GERBIER, Administrateur public, précise que le niveau d'économies présenté est dû à un effet de seuil

M. WANE précise le calendrier de réalisation des opérations comme suit :

- Mi-mars 2021 : Arbitrage des projets retenus ;
- Fin mars 2021 : Lancement des études ;
- Avril 2021 : Concertation avec les locataires ;
- Mi-mai : Dépôt des dossiers de candidatures ;
- Décembre 2021 : Démarrage des travaux.

M. PAVOT, Représentant des locataires auprès du Conseil d'administration s'inquiète quant à la place accordée à la concertation des locataires. M. MANNIEZ répond que la concertation des locataires est intégrée au processus de décision mais que pour cela, la mise en place d'un Plan de concertation locative est impérative. Il déplore davantage l'absence de diagnostics et d'études préalables qui pénalise le travail des services de la Saem.

M. PRISSETTE demande la raison pour laquelle certains quartiers noiséens ne sont pas présentés. M. MANNIEZ rappelle qu'il s'agit d'une présentation de projets relatifs à l'ANRU et au Plan de relance mais que cela n'exclut pas des interventions d'envergure sur d'autres périmètres. Il complète sa réponse en précisant qu'il s'agit de la mise en place d'une politique de recherche de financement se situant en dehors du recours à des emprunts.

Mme TERKI, Administratrice publique, rappelle que la recherche de subventions ANRU a été un véritable enjeu.

M. GERBIER se réjouit de l'ambition des projets avec la recherche de subventions croisées et du volet environnemental associées et demande un calendrier de réalisation. M. SARRABEYROUSE répond que les travaux devraient être réalisés en 2024.

M. LACAILLE-ALBIGES, Administrateur public, demande le montant de l'enveloppe allouée à la réalisation de ces travaux. M. MANNIEZ répond que cette question sera arbitrée dans le détail prochainement.

Le Conseil d'administration prend acte.



Délibération n°10/03/2021/04 : Approbation du Guide de procédures d'achats

Afin de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires notamment la publication du Code de la Commande publique le 1^{er} avril 2019, il est présenté un projet de Guide des procédures d'achats

La codification de la commande publique ayant eu lieu à droit constant, le Guide des procédures d'achats de la Saem Noisy-le-Sec Habitat est établi afin d'intégrer la nouvelle numérotation des articles et le changement de composition de la Commission d'appel d'offres.

L'élément majeur de cette mise à jour du guide est l'insertion d'une annexe relative à l'achat durable. Désormais, tous les achats réalisés par la Saem Noisy-le-Sec Habitat devront faire l'objet d'une étude préalable permettant l'intégration de clauses sociales et environnementales à un maximum de marchés publics.

Mme SEHOUANE, Administratrice publique souhaite qu'à l'avenir, une étude soit menée sur l'intégration d'une charte de chantier dit « à faibles nuisances ».

M. PAVOT, Représentant des locataires auprès du Conseil d'administration, demande, selon les sujets traités par la Commission de la commande publique, à ce qu'un représentant des locataires soit associé sans voix délibérative.

M. SARRABEYROUSE, Président-Directeur général, propose que ces projets soient étudiés et rediscutés.

Conformément à l'article L481-6 du Code de la construction et de l'habitation, les représentants des locataires ne prennent pas part au vote.

Il est demandé au Conseil d'administration de bien vouloir approuver le Guide de la commande publique.

Le Conseil d'administration délibère :

- **Votent pour** : M. SARRABEYROUSE, *Administrateur public*, Mme LABBE, *Administratrice publique*, Mme LE PROVOST, *Administratrice publique*, Mme SEHOUANE, *Administratrice publique*, M. GERBIER, *Administrateur public*, M. LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*, M. PRISSETTE, *Administrateur public*, Mme TERKI, *Administratrice publique*.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.



Délibération n°10/03/2021/05 : Délibération annulée



Délibération n°10/03/2021/06 : Délibération n°10/03/2021/06: Vente du terrain AI 90 situé 25, rue de Merlan à Noisy-le-Sec (93130) d'une surface de 183 m² au prix de 36 600 euros.

Monsieur Leffve (copropriétaire au 23, rue de Merlan à Noisy-le-Sec) a candidaté pour l'achat du terrain AI 90 situé 25, rue de Merlan à Noisy-le-Sec (93130).

C'est un terrain après découpage d'une surface de 183 m² situé 25, rue de Merlan à Noisy-le-Sec (93130)

Il a fait une proposition à 36 600 euros.

Conformément à l'article L.481-6 du Code de la construction et de l'habitation, les représentants des locataires ne prennent pas part au vote.

Il est demandé au Conseil d'administration de bien vouloir autoriser, Monsieur le Président-Directeur général, ou son représentant à signer l'acte de vente relatif au terrain AI 90 d'une surface de 183 m² situé 25, rue de Merlan à Noisy-le-Sec (93130), et Monsieur Leffve, pour un montant de 36 600 euros net vendeur.

- **Votent pour** : M. SARRABEYROUSE, *Administrateur public*, Mme LABBE, *Administratrice publique*, Mme LE PROVOST, *Administratrice publique*, Mme SEHOUANE, *Administratrice publique*, M. GERBIER, *Administrateur public*, M. LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*, M. PRISSETTE, *Administrateur public*.
- **Vote contre** : Mme TERKI, *Administratrice publique*.

Cette délibération est adoptée.



DÉLIBÉRATION N°10/03/2021/07 : Questions diverses.

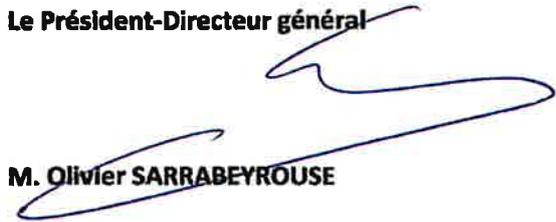
Mme TERKI, Administratrice publique, demande le niveau d'endettement des commerces locataires de la Saem Noisy-le-Sec Habitat. M. MANNIEZ fournit un tableau reprenant le niveau d'endettement moyen.

M. PAVOT, Représentant des locataires auprès de la Saem Noisy-le-Sec Habitat, demande si des dispositions ont été prises au sein de la société de coordination HACT France pour la désignation des représentants des locataires. M. MANNIEZ répond que les modalités n'ont pas encore été arrêtées par la Société de coordination, toujours en attente des directives ministérielles à ce sujet.

L'ensemble des administrateurs ayant posées des questions pour lesquelles aucune réponse n'a été donnée ce jour accepte de reporter leurs questions à une séance prochaine.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne réclamant la parole, la séance est levée à 20h40.

Le Président-Directeur général


M. Olivier SARRABEYROUSE

Un administrateur


A. Trisette

