

COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Jeudi 10 juin 2021

Le Conseil d'administration de la Saem Noisy-le-Sec Habitat, s'est réuni le jeudi 10 juin 2021, à 19h00, 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 4 juin 2021 adressée à chacun de ses administrateurs.

Étaient présents ou représentés :

- M. Olivier SARRABEYROUSE, *Président-Directeur général*
- Mme Pascale LABBE, *Administratrice publique – représentée par M. Olivier SARRABEYROUSE*
- Mme Charlotte LE PROVOST, *Administratrice publique – en visioconférence*
- Mme Samia SEHOUANE, *Administratrice publique – en visioconférence*
- M. Baptiste GERBIER, *Administrateur public – en visioconférence*
- M. Florent LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*
- M. Albert PRISSETTE, *Administrateur public*
- Mme Souad TERKI, *Administratrice publique – en visioconférence*
- Mme Gwendoline LE MOUEL, *Représentante des locataires au Conseil d'administration – en visioconférence*
- 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*
- Mme Montaha RHADARI, *Directrice financière*
- 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 Nadia FALFOUL, *Directrice juridique et sociale*
- Mme Sadio MACALOU, *Directrice du logement*
- Mme Nyéléti ALEGRE, *Directrice de l'aménagement*
- M. Nourredine MOUHOUS, *Directeur des services techniques*
- Mme Emmanuelle LUJAN-SANTOS, *Chargée de gestion foncière*

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



A titre préliminaire, M. SARRABEYROUSE, Président-Directeur général de la Saem Noisy-le-Sec Habitat, demande à ce que les prises de paroles soient faites de manière raisonnée, non pour restreindre le débat mais pour permettre une plus grande fluidité des échanges.

Délibération n°10/06/2021/00 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 6 mai 2021

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 6 mai 2021.

M. PAVOT, Représentant des locataires, précise que lors du point 06/05/2021/02, il évoquait le caractère inadapté de la grille de vétusté et non son absence comme retranscrit.

Mme LE MOUËL, Représentante des locataires, rappelle que contrairement à ce qui est indiqué dans le compte-rendu, elle était physiquement présente lors du Conseil d'administration du 6 mai 2021 et non en visioconférence.

Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver le compte-rendu du Conseil d'administration du 6 mai 2021.

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*, M. PRISSETTE, *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.



L'ordre du jour est le suivant :

Point n°0 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 6 mai 2021

Point n°1 : Convocation et fixation de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire (AGO).

Point n°2 : Présentation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

Point n°3 : Présentation du rapport de gestion relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2020.

Point n°4 : Présentation du bilan des attributions des marchés publics relatif à l'année 2020.

Point n°5 : Présentation du bilan des attributions de logements relatif à l'année 2020.

Point n°6 : Informations relatives à la mise en place du nouveau bail et du nouveau règlement intérieur des logements.

Point n°7 : Planning de convocation du Conseil de concertation locative.

Point n°8 : Questions diverses



Délibération n°10/06/2021/01 : Convocation et fixation de l'ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire

Conformément à l'article 30.1 « organe de convocation – Lieu de réunion » des statuts de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat, « les Assemblées générales sont convoquées par le Conseil d'administration [...] au siège social ou en tout autre lieu du même département, précisé dans l'avis de convocation ».

Dès lors, il est proposé au Conseil d'administration la date du 28 juin 2021 à 14h00 pour la tenue de l'Assemblée générale ordinaire de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat.

Par application de l'article 32 « ordre du jour » des statuts de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat, il appartient au Conseil d'administration d'arrêter l'ordre du jour de l'Assemblée générale.

Il est proposé l'ordre du jour suivant :

- Point 1 : Approbation des comptes de la société relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2020 ;
- Point 2 : Affectation du résultat,
- Point 3 : Quitus ;
- Point 4 : Conventions réglementées ;
- Point 5 : Pouvoirs.

Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver la tenue, la date et l'ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire.

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 10/06/2021/02 : Présentation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021

Monsieur le Président-Directeur général donne la parole à Monsieur Max MANNIEZ, Directeur général délégué de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat, assisté de Madame RHADARI, Directrice financière, afin de présenter les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020

SOMMAIRE :

- ▶ 1 – Résultat 2020
- ▶ 2- Structure bilantielle au 31 décembre 2020
- ▶ 3 – Analyse financière 2020

Résultat 2020

Un exercice très encourageant malgré une diminution du chiffre d'affaire de 4,2 % due à la RLS qui continue à affecter l'activité 2020 à hauteur de - 736 K€ et la vente de biens et en particulier la vente PITCH intervenue en juin 2020 pour une marge de 1 338 K€.

- **Baisse du quittancement : 10 808 K€ contre 11 160 K€ en 2019 soit - 350 K€ due à l'impact sur une année pleine de la vacance de la tour du 19 Verlaine.**
- **Progression du résultat d'exploitation : 1 063 K€ contre 332 K€ en 2019 soit + 731 K€ due à une baisse des achats et charges externes,**
- **et du résultat net : 1 082 K€ contre 891 K€ en 2019 soit + 191 K€.**
- **Comptabilisation des subventions à recevoir pour le projet ANRU au Londeau pour 1 190 K€ pour compenser notamment la vacance des loyers, la prise en charge du déménagement, des coûts de relogement ainsi que les études préalables.**
- Evolution maîtrisée des charges d'exploitation :
- **Continuation de la baisse de la masse salariale chargée de 2,2 %**
- **Baisse des frais généraux (charges externes) de 4,5 %**
- Des ventes de patrimoine en baisse (4 ventes) contre 9 par rapport à 2019: plus-values en baisse de 44,3 % (366K€ contre 657K€ en 2019)
- **Fin de la vente à la découpe du patrimoine et finalisation des ventes actées sur les CA antérieures à juillet 2020.**

Structure bilantielle

- Renforcement des fonds propres à 23 M€ en 2020 contre 22,3 M€ en 2019 (+0,7 M€)
- Continuation du désendettement global régulier (- 3,8 M€ sur 2020)
- Maintien d'une trésorerie active positive à fin 2020, à hauteur de 1 460 K€ contre 1 002 K€ fin 2019.

M. BLACHE, Commissaire aux comptes, évoque le fait que certains points de son rapport sont encore en discussion mais qu'en tout hypothèse, son rapport sera rédigé sans réserve, ni observation et que les ajustements seront sans incidence.



Il évoque cependant un point de vigilance, à savoir, la subvention pour démolition de l'immeuble du 19, rue Paul-Verlaine.

Mme TERKI, Administratrice publique, demande des précisions sur la hausse des provisions pour charges.

Mme RHADARI répond qu'il s'agit de la provision de gros entretien nécessaire pour la réalisation de travaux, notamment de mise aux normes.

Mme TERKI demande une explication sur la hausse des salaires en 2020.

M. MANNIEZ, Directeur général délégué, répond qu'il s'agit de la conséquence financière du départ de M. MOULINAT-KERGOAT et du versement de la prime de pouvoir d'achat.

M. GERBIER demande une précision sur la baisse de 2,7 millions d'actifs immobiliers.

Mme Rhadari répond qu'il s'agit de la dotation aux amortissements de l'exercice soit 2,8 millions d'euros. Elle invite à Mr Gerbier à se référer au tableau de variation p 12 et 14.

M. PAVOT dit qu'il prend acte de ces comptes comme du point final de la gestion précédente et note l'effort comptable et de gestion pour augmenter la capacité d'autofinancement.

Il est demandé au Conseil d'administration d'acter la présentation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

Le Conseil d'administration prend acte

OS
SS



Délibération 10/06/2021/03 : Présentation du rapport de gestion relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2020

Monsieur le Président-Directeur général donne la parole à Monsieur Max MANNIEZ, Directeur général délégué de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat afin de présenter le rapport de gestion relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2020.

Le Conseil d'administration arrête le rapport de gestion relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2020 en vue de son approbation par l'Assemblée générale.

Le Conseil d'administration prend acte



Information 10/06/2021/04 : Présentation du bilan des attributions des marchés publics relatif à l'année 2020

M. SARRABEYROUSE, Président-Directeur général, donne la parole à M. Max MANNIEZ, Directeur général délégué de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat afin de présenter le bilan des attributions des marchés publics relatif à l'année 2020.

Le Conseil d'administration prend acte de la présentation du bilan des attributions des marchés publics relatif à l'année 2020.

Le Conseil d'administration prend acte



Information 10/06/2021/05 : Présentation du bilan des attributions des logements relatif à l'année 2020

M. SARRABEYROUSE, Président-Directeur général, donne la parole à M. Max MANNIEZ, Directeur général délégué de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat afin de présenter le bilan des attributions de logements relatif à l'année 2020.

M. PRISSETTE, Administrateur public, demande à ce que dorénavant la typologie des logements figure dans le tableau récapitulatif des attributions afin de pouvoir étudier les flux.

Mme TERKI, Administratrice publique, demande à ce que soit indiquée la nature des attributions : nouvelle entrée, mutation, décohabitation.

Mme SEHOUANE, Administratrice publique, affirme qu'un travail sur les demandes de mutation de logements est en cours en mairie afin d'identifier les besoins en la matière.

Le Conseil d'administration prend acte de la présentation du bilan des attributions de logements relatif à l'année 2020.

Le Conseil d'administration prend acte

SS



Information 10/06/2021/06 : Informations relatives à la mise en place du nouveau bail et du nouveau règlement intérieur des logements

M. SARRABEYROUSE, Président-Directeur général reporte de ce point à un prochain Conseil d'administration afin de pouvoir consulter le Conseil de concertation locative.

SS OS



Information 10/06/2021/07 : Planning de convocation du Conseil de concertation locative.

Monsieur le président-Directeur général de la Saem Noisy-le-Sec Habitat donne la parole à Monsieur Max MANNIEZ afin de présenter les dates des futures réunions du Conseil de concertation locative :

- 1^{er} juillet 2021 à 10h00
- 17 septembre 2021 à 10h00
- 17 décembre 2021 à 10h00

Le thème de travail de la séance du 1^{er} juillet 2021 sera les baux et le règlement intérieur.

Le thème de travail de la séance du 17 septembre 2021 sera le PSP et la CUS.

M. PAVOT, Représentant des locataires, dit qu'il sera nécessaire de prévoir la présence de suppléants pour la séance du 1^{er} juillet 2021 et souhaite que les documents pour la séance du 17 septembre 2021 lui soient communiqués au plus tôt.

Le Conseil d'administration prend acte de la présentation du projet de bail et du projet de règlement intérieur.

Point n°10/06/2021/08 : Questions diverses.

Mme TERKI demande à ce que soit abordée la situation de plusieurs employés de la SAEM et des procédures en cours à l'encontre de la SAEM notamment à propos d'une enquête sur des faits supposés de harcèlement serait en cours. Mme TERKI souhaite par ailleurs la communication des éléments juridiques anonymisés.

M. MANNIEZ répond qu'il y a eu une alerte pour harcèlement auprès du CSE et que l'Inspection du Travail a été alertée. Toutefois, comme il l'a fait remarquer au cours de différentes réunions internes, il n'existe dans la Société aucun référent, aucun Document unique d'exposition aux risques ou de procédures. De ce fait, il a missionné le Cabinet Plein Sens, agréé par le Ministère du Travail, afin de mettre en place ces dispositifs obligatoires. En outre, il précise qu'à ce jour, il n'a pas connaissance d'éventuelles poursuites judiciaires pour harcèlement.

M. SARRABEYROUSE informe le Conseil d'administration qu'un contrôle de la Chambre Régionale des comptes se déroulera cet été au sein de la société.

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

Le Président-Directeur général

Un administrateur

Samia STHOUANE

M. Olivier SARRABEYROUSE

