

## COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mardi 7 septembre 2021

Le Conseil d'administration de la Saem Noisy-le-Sec Habitat, s'est réuni le jeudi 7 septembre 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 31 août 2021 adressée à chacun de ses administrateurs.

### Étaient présents ou représentés :

- M. Olivier SARRABEYROUSE, *Président-Directeur général*
- Mme Pascale LABBE, *Administratrice publique*
- Mme Charlotte LE PROVOST, *Administratrice publique*
- Mme Samia SEHOUANE, *Administratrice publique – Arrivée à 19h35*
- M. Baptiste GERBIER, *Administrateur public*
- M. Florent LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*
- M. Albert PRISSETTE, *Administrateur public*
- Mme Souad TERKI, *Administratrice publique – en visioconférence*
- Mme Gwendoline LE MOUËL, *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 l'information et de la concertation*
- M. Bassirou WANE, *Chargé d'opérations*
- 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 Montaha RHADARI, *Directrice des finances*
- Mme Emmanuelle LUJAN-SANTOS, *Chargée de gestion foncière*

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

*A. Prissette*  
OS



**L'ordre du jour est le suivant :**

**Délibération n°1 :** Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 10 juin 2021.

**Délibération n°2 :** Approbation du bail d'habitation.

**Délibération n°3 :** Approbation du contrat de location de places de stationnement.

**Délibération n°4 :** Approbation du règlement intérieur relatif aux droits et obligations des locataires.

**Délibération n°5 :** Approbation de l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain du territoire d'Est-Ensemble en date du 3 juin 2021.

**Délibération n°6 :** Acquisition en VEFA située au 2 à 12, rue de Merlan et 175 à 181, rue de Brément à Noisy-le-Sec (93130), auprès du promoteur Édouard Denis.

**Point d'information :** Présentation du nouveau site internet et de ses principales fonctionnalités.

**Questions diverses.**



Délibération n°07/09/2021/01 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 10 juin 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 10 juin 2021.

Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver le compte-rendu du Conseil d'administration du 10 juin 2021.

Le Conseil d'administration délibère :

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



A. Prissette  
os



Afin de permettre une plus grande fluidité des débats et compte tenu des liens entre les délibérations n°07/09/2021/02, n°07/09/2021/03 et n°07/09/2021/04, il est convenu d'en débattre conjointement mais de procéder à un vote séparé pour chaque délibération.

La retranscription des débats sera faite en préambule de chaque délibération et sera indissociable de ces dernières en cas de demande de tout tiers intéressé.

Suite au constat de contradictions entre l'ancien bail d'habitation et le règlement intérieur, l'introduction de nouveautés législatives, notamment la loi ELAN, M. Manniez, Directeur général délégué, propose au Conseil d'administration une nouvelle rédaction du bail d'habitation dissocié du bail relatif aux places de stationnement ainsi qu'un nouveau règlement intérieur à destination des locataires.

M. MANNIEZ précise que les documents ont été rédigés conjointement avec les cadres de la société au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, validés par le cabinet d'avocats GAIA au deuxième trimestre et transmis aux membres du Conseil de concertation locative le 15 juin 2021 pour consultation et concertation.

L'approche du travail réalisé a été de mettre les textes de loi au cœur des documents, de rétablir des relations saines entre NLSH et ses locataires en éclaircissant les rôles, droits et devoirs des deux parties en protégeant les intérêts de Noisy-le-Sec Habitat.

Conséquemment à la réception de remarques adressées à la Direction général de Noisy-le-Sec Habitat, il a été apporté les modifications suivantes au bail d'habitation :

- Ajout du moyen de paiement « chèque ».
- Précisions apportées quant à la durée du préavis (1 mois).
- Annexion du contrat de conventionnement au contrat de bail.
- Annexion de l'éventuel Règlement de copropriété au contrat de location.

En outre, il est répondu à d'autres remarques que le règlement intérieur n'a pas de lien direct avec le bail de stationnement, que le droit au maintien dans les lieux est précisé à l'article 5 du bail d'habitation.

M. PAVOT, Représentant des locataires, dit que la CNL avait demandé le report du Conseil de concertation locative et que ce dernier s'est tenu en l'unique présence du représentant du DAL.

Il évoque également que certains points du bail d'habitation ne sont pas des avancées pour les locataires et cite à titre d'exemples :

- L'art. 9.2 qui transfère la charges d'entretien des chaudières aux locataires alors que jusqu'à ce jour, Noisy-le-Sec Habitat le prenait à sa charge ;
- L'art. 13 qui devrait amener une discussion relative à la grille de vétusté.

M. PAVOT conclut que les baux en cours devront le rester, qu'il était impossible pour Noisy-le-Sec Habitat de les modifier sans l'accord des locataires et qu'à titre personnel, il ne signerait pas ces nouveaux baux.



M. SARRABEYROUSE, Président-Directeur général, demande à M. PAVOT les raisons de l'absence de représentation au CCL du 1<sup>er</sup> juillet 2021, les raisons pour lesquelles ces remarques ne parviennent qu'en séance du Conseil d'administration ainsi que les raisons pour lesquelles il ne souhaite pas signer ce nouveau bail.

M. PAVOT répond que ce bail ne va pas dans l'intérêt des locataires et qu'il aurait souhaité davantage de temps pour réaliser une concertation avec les locataires. Il estime qu'il n'était pas opportun de procéder à cette nouvelle rédaction de bail en période estivale, peu propice à une véritable concertation.

*19h35 – Arrivée de Mme Samia SEHOUANE, administratrice privée.*

M. PRISSETTE, Administrateur public, demande si chaque locataire entrant se verra proposer une place de stationnement.

M. MANNIEZ répond que chaque nouveau locataire se verra proposer une place de stationnement.

M. PAVOT affirme qu'il partage la volonté de la Direction de Noisy-le-Sec Habitat de rationaliser les places de stationnement et confirme qu'il faut permettre la dissociation de l'emplacement de parking du bail d'habitation sur demande du locataire. Il précise que le bail proposé est un contrat commercial sans garantie de prix pour les locataires. Il réaffirme l'impossibilité de contraindre les locataires en titre à signer un nouveau bail.

M. SARRABEYROUSE rappelle que la défense des droits des locataires n'est pas l'apanage exclusif des associations et représentants des locataires au Conseil d'administration mais le but de chaque membre du Conseil d'administration. De plus, il énonce l'exemple du parking de la Renardière où les locataires ont perdu l'usage de leur place de stationnement malgré leur bail.

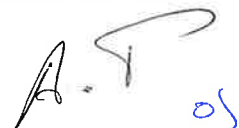
M. PAVOT affirme que cet exemple n'est pas pertinent puisque les places évoquées n'étaient pas numérotées. Il ajoute que l'ouverture du Parking P3 des Découvertes ne s'est pas faite du fait du mécontentement des locataires encore titulaire de leur place au P2.

M. MANNIEZ répond que le report de l'ouverture du P3 est du fait du concessionnaire de réseaux qui ne parvient pas à réaliser les travaux nécessaires faute d'entreprises sous-traitantes. Il rappelle, par ailleurs, que la décision de résidentialiser le P3 est le résultat de trois réunions publiques afin de sanctuariser cet espace pour les locataires en prenant en compte différentes contraintes qu'elles soient techniques ou économiques et de trouver le meilleur équilibre possible.

Au sujet du bail d'habitation, il annonce que Noisy-le-Sec Habitat travaille actuellement sur la possibilité de mettre en relation les locataires et des entreprises afin de réaliser les travaux locatifs à des tarifs compétitifs.

Mme LABBE, Administratrice publique, demande que soit rapidement mise en place une grille de vétusté.

M. MANNIEZ répond que l'absence de grille de vétusté est la raison pour laquelle les logements sont actuellement remis à neuf à chaque sortie de locataire.





Mme TERKI, Administratrice publique, demande si, afin de procéder à une concertation avec les locataires, ces points ne devraient pas être reportés et si la mise en place d'un nouveau bail n'engendrerait pas une différence entre les locataires.

M. SARRABEYROUSE répond que la concertation a eu lieu avec les locataires et que les évolutions du bail d'habitation a eu lieu par le passé et qu'il existe déjà une différence entre les locataires les plus anciens et les plus récents.

M. GERBIER, Administrateur public, s'interroge sur certaines interdictions relatives aux balcons présentes dans le règlement intérieur, notamment de faire sécher le linge ou d'entreposer un deux-roues.

M. HEUDE répond que ces dispositions du règlement intérieur ont vocation à protéger NLSH en cas d'accident.

M. PAVOT dit que le règlement intérieur va s'appliquer à l'ensemble des locataires et demande le respect des règles édictées par l'ensemble du personnel de Noisy-le-Sec Habitat. Il rappelle que cela fait plusieurs fois qu'il a signalé que le local du bâtiment Marco-Polo devait être nettoyé.

M. SARRABEYROUSE rappelle les différents aménagements et nettoyages qui ont eu lieu depuis un an et cite en exemple, la Renardière. Il confirme que ces efforts vont se poursuivre pour récupérer les locaux communs qui ont pu être privatisés par certains locataires.

M. PRISSETTE demande si, en terme de relogement, il est prévu le cas des personnes victimes de sous-location.

Mme SEHOUANE répond que le scoring dans l'attribution des logements mis en place par Est Ensemble ne priorise pas le dossier de ces personnes.



### Délibération n°07/09/2021/02 : Approbation du bail d'habitation

Vu la consultation du Conseil de concertation locative du 1<sup>er</sup> juillet 2021,

Vu les débats retranscrits ci-dessus.

### Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver le nouveau bail d'habitation

#### 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*,
- **Vote contre** : Mme TERKI, *Administratrice publique*.
- **S'abstiennent** : Mme LE MOUËL, *Représentante des locataires*, M. PAVOT, *Représentant des locataires*.

**Cette délibération est adoptée.**



AS  
OS



**Délibération n°07/09/2021/03 : Approbation du contrat de location des places de stationnement**

Vu la consultation du Conseil de concertation locative du 1<sup>er</sup> juillet 2021,

Vu les débats retranscrits ci-dessus.

**Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver le nouveau contrat de location des places de stationnement**

**Le Conseil d'administration délibère :**

- **Votent pour** : M. SARRABEYROUSE, *Administrateur public*, Mme LE PROVOST, *Administratrice publique*, MME SEHOUANE, *Administratrice publique*, M. GERBIER, *Administrateur public*, M. LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*, M. PRISSETTE, *Administrateur public*,
- **Votent contre** : Mme TERKI, *Administratrice publique*, M. PAVOT, *Représentant des locataires*.
- **S'abstiennent** : Mme LABBE, *Administratrice publique*, Mme LE MOUËL, *Représentante des locataires*.

**Cette délibération est adoptée.**

Ad 1  
03





**Délibération n°07/09/2021/04 : Approbation du règlement intérieur relatif aux droits et obligations des locataires**

Vu la consultation du Conseil de concertation locative du 1<sup>er</sup> juillet 2021,  
Vu les débats retranscrits ci-dessus.

**Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver le nouveau règlement intérieur**

**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*,
- **Vote contre** : Mme TERKI, *Administratrice publique*.
- **S'abstiennent** : Mme LE MOUËL, *Représentante des locataires*, M. PAVOT, *Représentant des locataires*.

**Cette délibération est adoptée.**



**Délibération n°07/09/2021/05 : Approbation de l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain du territoire d'Est-Ensemble en date du 3 juin 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 M. WANE, chargé d'opérations, afin de présenter l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain du territoire d'Est-Ensemble en date du 3 juin 2021.

M. WANE présente l'état d'avancement des projets de reconstitution des logements suite à la déconstruction de la tour 19, rue Paul-Verlaine ainsi que les motifs d'annulation de certains projets tel qu'énoncés dans le tableau ci-dessous :

<b>LIBELLÉ</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLAI</b>	<b>TOTAL</b>	<b>ÉTAT</b>
<b><u>15-21 RUE DES CARROUGES</u></b>	<b><u>14</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>14</u></b>	<b><u>En cours</u></b>
<b><u>4 BIS RUE DE LA CHASSE, VEFA</u></b>	<b><u>4</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>4</u></b>	<b><u>En cours</u></b>
<b><u>30 BIS RUE DE MERLAN</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>En cours</u></b>
<b><u>41-43 RUE LÉO-LAGRANGE, VEFA</u></b>	<b><u>28</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>28</u></b>	<b><u>En cours</u></b>
<b><u>2 ALLÉE DU CANADA</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>En cours</u></b>
<b><u>2 ALLÉE DU CANADA</u></b>	<b><u>2</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>2</u></b>	<b><u>En cours</u></b>
<b><u>MERLAN/BRÉMENT, VEFA</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>56</u></b>	<b><u>56</u></b>	<b><u>En cours</u></b>
<b><u>60 RUE DE LA DHUYS</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>16</u></b>	<b><u>16</u></b>	<b><u>Annulation pour répondre au problème de stationnement causé par la vente du parking.</u></b>
<b><u>203-205 RUE DE LA CHASSE</u></b>	<b><u>4</u></b>	<b><u>6</u></b>	<b><u>10</u></b>	<b><u>Annulation pour raisons techniques liées à la topographie du site et des réactions du voisinage.</u></b>
<b><u>10 RUE DE NEUILLY</u></b>	<b><u>7</u></b>	<b><u>11</u></b>	<b><u>18</u></b>	<b><u>Annulation pour raisons techniques liées à l'échange foncier car le projet empiète sur le stade de foot.</u></b>
<b><u>39 BD RÉPUBLIQUE</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>16</u></b>	<b><u>16</u></b>	<b><u>Annulation : le bien est réquisitionné par l'Etat depuis décembre 2018 à des fins d'hébergement temporaire.</u></b>
<b><u>TOTAUX</u></b>	<b><u>48</u></b>	<b><u>58</u></b>	<b><u>106</u></b>	

M. LACAILLE-ALBIGES, Administrateur public, demande si cet avenant ne met pas en défaut Noisy-le-Sec Habitat vis-à-vis de l'ANRU.

M. WANE répond par la négative en arguant qu'il s'agit de refondre la maquette financière des subventions en actualisant les données.



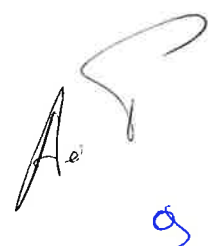


**Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain.**

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*,
- **S'abstient** : Mme TERKI, *Administratrice publique*.

**Cette délibération est adoptée.**



**Délibération n°07/09/2021/06 : Acquisition en VEFA située au 2 à 12, rue de Merlan et 175 à 181, rue de Brément à Noisy-le-Sec (93130)**

Suite aux difficultés rencontrées par le promoteur ALILA pour la réalisation de l'opération VEFA, du 12, rue du Maréchal Gallieni, et pour permettre à Noisy-le-Sec Habitat de tenir ses engagements auprès de l'Anru, une nouvelle opération de 56 logements en PLAI a été recherchée.

La nouvelle opération se situe au 2 à 12, rue de Merlan et au 175 à 181, rue de Brément à Noisy-le-Sec avec le promoteur Édouard Denis. Ce dernier a déposé les pièces complémentaires de son permis de construire en avril 2021, pour un démarrage des travaux en décembre 2021.

Par ailleurs, dans le cadre de la même opération de construction, la Noisy-le-Sec Habitat souhaite acquérir, en dehors de l'opération de reconstitution de logements subséquente à la déconstruction de la Tour du Londeau, dix logements supplémentaires en PSLA en complément des cinquante-six logements en PLAI.

M. SARRABEYROUSE, Président-Directeur général, rappelle que les modifications concernent également l'architecture et la typologie des logements. Il rappelle également que cette opération intègre des logements en PSLA et demande à ce que les erreurs liées à l'opération de PSLA rue Frépillon ne soient pas réitérées.

Mme LABBE demande le nombre total d'appartements réalisé dans l'opération. Le projet global comprend quatre-vingt-quatre appartements.

M. PAVOT, Représentant des locataires, souligne le faible prix d'acquisition.

M. MANNIEZ, Directeur général délégué, répond que le promoteur s'est engagé sur des performances énergétiques, garanties d'un niveau qualitatif élevé des bâtiments. Ces performances sont la RT 2012 – 20 % et le label E3C1

**Il est demandé au Conseil d'administration de bien vouloir autoriser Monsieur le Président-Directeur général ou son représentant à :**

1. **Acquérir en VEFA, 56 LLS** en PLAI (typologie prévisionnelle : 4 T1 ; 30 T2 ; 22 T3) et des 56 places de stationnement associées à 3 000 € HT m<sup>2</sup> de SHAB soit un montant global d'acquisition prévisionnel de 8 669 640 € pour une SHAB estimée à 2 889,88 m<sup>2</sup>
2. **Acquérir en VEFA des 10 LLS** en PSLA (6 T3 et 4T4) et des 10 places de stationnement associées à 2 900 € HT du m<sup>2</sup> de SHAB soit un montant global d'acquisition prévisionnel de 2 134 487 € pour une SHAB estimée à 736,03 m<sup>2</sup>
3. **Stipuler que les prix de ventes seront assujettis à la TVA** selon le taux, le régime applicable au jour de la signature de l'acte de vente et du paiement du prix de vente.
4. **Réaliser toutes les demandes de subventions, d'agrèments, de prêts ou tout autre démarches administratives** nécessaires à ces acquisitions.
5. **Signer tout acte subséquent** utile à l'acquisition des 56 logements en PLAI et des 10 logements en PSLA situés au 2 à 12, rue de Merlan et 175 à 181, rue de Brément à Noisy-le-Sec auprès du promoteur Edouard Denis.



6. Décider que le paiement du prix aura lieu au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant un calendrier qui sera défini dans l'acte et ce dans le respect des dispositions du Code de la construction et de l'habitation s'appliquant au bien.

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*,
- **S'abstient** : Mme TERKI, *Administratrice publique*.

**Cette délibération est adoptée.**





**Point d'information : Présentation du nouveau site Web**

M. PIRIOU, Directeur de l'information et de la concertation présente le nouveau site Web de Noisy-le-Sec Habitat aux membres du Conseil d'administration.

**Il est demandé au Conseil d'administration acte la présentation du nouveau site Web.**

**Le Conseil d'administration prend acte**

*A. P.*

*o)*



**Questions diverses :**

Mme TERKI demande un point relatif aux licenciements prononcés par Noisy-le-Sec Habitat et les risques juridiques encourus par la société.

M. HEUDE répond que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, cinq licenciements ont été prononcés.

Par ailleurs, trois signalements pour harcèlement ont été adressés au Conseil social et économique et à l'Inspection du travail. Suite à ces signalements, le Cabinet Plein Sens, agréé par le Ministère du Travail, a été missionné pour enquêter sur ces faits supposés. Aucun fait allégué n'a pu être établi.

Sur ce même motif, une action au fond est engagée et l'audience doit se tenir le 22 février 2022.

Trois référés prud'hommaux ont été intentés contre Noisy-le-Sec Habitat mais sont clos suite aux désistements des anciens salariés.

A ce jour, aucune action au fond pour licenciement abusif devant le Conseil des prud'hommes n'est en cours à l'encontre de Noisy-le-Sec Habitat.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne réclamant la parole, la séance est levée à 21h15.

**Le Président-Directeur général**

  
**M. Olivier SARRABEYROUSE**

**Un administrateur**

  
Prissette Albert

  
A. Prissette

