

## COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mardi 9 novembre 2021

Le Conseil d'administration de la Saem Noisy-le-Sec Habitat, s'est réuni le mardi 9 novembre 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 3 novembre 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*
- M. Baptiste GERBIER, *Administrateur public*
- M. Florent LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*
- M. Albert PRISSETTE, *Administrateur public*

### Assistaient à la réunion :

- M. Max MANNIEZ, *Directeur général délégué*
- M. Claude PIRIOU, *Directeur de l'information et de la concertation*
- M. Eric AUBRUN, *Responsable Solution Le Hab*
- M. Christophe HEUDE, *Juriste/commande publique – Secrétaire de séance*

### Étaient absents et excusés :

- Mme Samia SEHOUANE, *Administratrice publique*
- Mme Souad TERKI, *Administratrice publique – en visioconférence*
- Mme Gwendoline LE MOUËL, *Représentante des locataires au Conseil d'administration*
- M. Roland PAVOT, *Représentant des locataires au Conseil d'administration*
- 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*
- M. Bassirou WANE, *Chargé d'opérations*

**Au total, 6 administrateurs sur 12 sont présents physiquement ou en visioconférence.**



L'ordre du jour est le suivant :

**Délibération n°0 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 7 septembre 2021**

**Délibération n°1 : Approbation des publics éligibles aux mutations de logements internes et des dispositifs incitatifs afférents**

**Point 2 : Présentation des travaux pour l'élaboration du Plan stratégique du patrimoine**

**Point 3 : Présentation des travaux pour l'élaboration de la Convention d'utilité sociale**

**Questions diverses.**

ELA OS



Délibération n°09/11/2021/00 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 7 septembre 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 7 septembre 2021.

M. LACAILLE-ALBIGES, Administrateur public, remarque que la qualité de Mme SEHOUANE lors de son arrivée au Conseil du 7 septembre 2021 est « Administratrice privée » et non « publique ».

Un rectificatif sera effectué.

Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver le compte-rendu du Conseil d'administration du 7 septembre 2021.

Le Conseil d'administration délibère :

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

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.



Délibération n°09/11/2021/01 : Approbation des publics éligibles aux mutations de logements internes et des dispositifs incitatifs afférents

Le Président-Directeur général donne la parole à M. MANNIEZ afin qu'il présente une note relative à la mise en place des mutations internes au sein du patrimoine de Noisy-le-Sec Habitat.

Le parcours résidentiel des locataires se doit de suivre les besoins de ces derniers. Dès lors, la problématique des mutations des locataires vers des logements plus adaptés est un enjeu majeur dans l'élaboration d'une politique du logement cohérente.

Le Code de la construction et de l'habitation impose aux sociétés d'économie mixte de logements certains types de mutations sous conditions et comprenant des exclusions : les personnes occupant un logement en sous-occupation et les personnes disposant d'un logement adapté aux personnes à mobilité réduite ne rencontrant plus de handicap.

Toutefois, dans le cadre de son activité de bailleur social, la Direction générale et le Conseil d'administration de Noisy-le-Sec Habitat souhaite étendre le dispositif de mutation aux personnes en situation de difficultés économiques et aux personnes en situation de mal-logement du fait d'une suroccupation du logement.

Afin de mettre en œuvre le dispositif de mutation, la loi et les règlements énumèrent différents mécanismes incitatifs obligatoires (art. R.442-3-2 du CCH) et permet la mise en place d'autres, notamment de ne pas relouer au loyer-plafond le logement aux ménages bénéficiant uniquement d'une mutation descendante en maintenant le prix au m<sup>2</sup> du précédent logement.

Par ailleurs, le Conseil d'administration demande à la Direction générale de fournir à chaque candidat éligible au dispositif de mutation une fiche comparative lui permettant de prendre en toute conscience la décision de muter de logements. Cette fiche individualisée portera notamment sur le prix du loyer, le prix des charges et l'évolution des aides sociales éventuellement perçues par le ménage.

Il est demandé au Conseil d'administration d'intégrer au dispositif légal de mutations internes au sein du patrimoine de Noisy-le-Sec Habitat les personnes en situation de difficultés économiques et de suroccupation ainsi que d'ajouter au mécanismes incitatifs légaux la non-application du loyer-plafond du logement aux ménages bénéficiant d'une mutation en maintenant le prix au m<sup>2</sup> du précédent logement. Dans le cadre des publics es cas de mutations extralégales, le Conseil d'administration fixe une obligation de moyens à la Direction générale.

Le Conseil d'administration délibère :

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

**Cette délibération est adoptée à l'unanimité.**





## Point n°09/11/2021/03 : Présentation des travaux pour l'élaboration du Plan stratégique de patrimoine

Le Plan stratégique de patrimoine (PSP) est le document de référence de la politique patrimoniale du bailleur social. En outre, il est le prérequis technique à la démarche de conventionnement d'utilité sociale.

Le PSP est un document obligatoire que chaque bailleur social doit être en mesure de présenter aux autorités de tutelle. Cette obligation a été introduite par la loi MOLLE du 25 février 2009 et se définit aux termes de l'article L.411-9 du CCH : « Les organismes d'habitations à loyer modéré élaborent un plan stratégique de patrimoine qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande dans les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long termes des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme ».

M. AUBRUN, Responsable Solutions au cabinet Le Hab, présente les travaux menés pour l'élaboration du PSP qui permettront in fine au Conseil d'administration d'arbitrer ses choix quant aux orientations patrimoniales de l'organisme à 10 ans mais également sur la politique de développement de l'organisme sur cette même durée.

Afin de présenter le diagnostic patrimonial au Conseil d'administration, M. AUBRUN développe la partie de l'outil relatif à la cotation des immeubles.

Suite à cette présentation, M. MANNIEZ évoque les futures étapes relatives à l'adoption du PSP, à savoir : un affinage des différents scénarios par les services de Noisy-le-Sec et le vote du scénario le plus adéquat par le Conseil d'administration. Le PSP devra être définitivement adopté au premier trimestre 2022.

Le Conseil d'administration prend acte

FLA 05



Délibération n°09/11/2021/03 : Présentation des travaux pour l'élaboration de la Convention d'utilité sociale

Le Président-Directeur général donne la parole à M. MANNIEZ afin qu'il présente les travaux réalisés dans le cadre de l'élaboration de la Convention d'utilité sociale.

M. MANNIEZ donne lecture du tableau récapitulatif en présentant l'état des lieux, les objectifs qui devront être mise en œuvre et l'état de la concertation avec les locataires sur l'ensemble des sujets.

L'ensemble des données est repris dans le tableau joint en annexe du présent compte-rendu.

Le Conseil d'administration prend acte

FLA 05



Questions diverses :

Le Président-Directeur général donne la parole aux administrateurs et représentants des locataires afin de poser leurs questions éventuelles.

Aucune question écrite n'a été réceptionnée.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne réclamant la parole, la séance est levée à 23h15.

Le Président-Directeur général

M. Olivier SARRABEYROUSE

Un administrateur

Florent Casarke - Alloué

