

COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION Mardi 25 novembre 2021

Le Conseil d'administration de la Saem Noisy-le-Sec Habitat, s'est réuni le jeudi 25 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 19 novembre 2021 adressée à chacun de ses administrateurs.

Étaient présents ou représentés :

- M. Olivier SARRABEYROUSE, *Président-Directeur général*
- Mme Samia SEHOUANE, *Administratrice publique*
- Mme Pascale LABBE, *Administratrice publique – représentée par Mme Samia SEHOUANE*
- Mme Charlotte LE PROVOST, *Administratrice publique*
- M. Baptiste GERBIER, *Administrateur public*
- M. Florent LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*
- M. Albert PRISSETTE, *Administrateur public*
- 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. Christophe HEUDE, *Juriste/commande publique – Secrétaire de séance*

Étaient absents et excusés :

- Mme Souad TERKI, *Administratrice publique – en visioconférence*
- Mme Gwendoline LE MOUËL, *Représentante 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, 7 administrateurs sur 12 sont présents physiquement ou représentés



L'ordre du jour est le suivant :

- Délibération n°0 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 9 novembre 2021
- Délibération n°1 : 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 2020
- Délibération 2 : Autorisation de demande de garantie d'emprunt auprès de la Ville de Noisy-le-Sec afin de souscrire un prêt relatif à la reconstitution des logements déconstruits au 19, rue Paul-Verlaine à Noisy-le-Sec (93130)
- Point 3 : Questions diverses



Délibération n°25/11/2021/00 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 9 novembre 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 9 novembre 2021.

Compte tenu de son absence excusée lors du Conseil d'administration du 9 novembre 2021, M. PAVOT, Représentant des locataires au Conseil d'administration, ne prend pas part au vote.

Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver le compte-rendu du Conseil d'administration du 9 novembre 2021.

Le Conseil d'administration délibère :

- **Votent pour** : M. SARRABEYROUSE, *Administrateur public*, Mme Samia SEHOUANE, *Administratrice publique*, Mme Pascale LABBE, *Administratrice publique*, Mme LE PROVOST, *Administratrice publique*, M. GERBIER, *Administrateur public*, M. LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*, M. PRISSETTE, *Administrateur public*,
- **Ne prends pas part au vote** : M. PAVOT, *Représentant des locataires*

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.



Délibération n°25/11/2021/01 : 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 2020

Vu l'article L.1524-5 du Code général des Collectivités territoriales,

Le Code général des Collectivités territoriales impose à l'ensemble des élus mandataires d'une Collectivité territoriale de produire un rapport annuel auprès de son assemblée délibérante.

M. SARRABEYROUSE donne la parole aux administrateurs et représentants des locataires afin qu'ils puissent faire des remarques sur le rapport d'activités.

M. PAVOT, représentant des locataires, constate que le défaut de crédit finançant les travaux de réhabilitation des parkings des Découvertes a mis en péril la situation financière de Noisy-le-Sec Habitat.

M. PAVOT demande des précisions sur les ventes de logements futurs.

M. SARRABEYROUSE répond que cette hypothèse n'est pas exclue dans le cadre de véritables dispositifs d'accession sociale à la propriété, encadrés et stratégiques, mais renouvelle l'exclusion totale du processus de vente « à la découpe ».

Dans le cadre de l'accession sociale à la propriété, M. MANNIEZ expose le dispositif d'accompagnement financier des accédants potentiels avec les services de Noisy-le-Sec Habitat et les organismes prêteurs.

M. PRISSETTE, Administrateur public, salue le travail de Mme BEDDOUR, Conseillère en économie sociale et familiale à Noisy-le-Sec Habitat, quant au suivi des locataires en difficulté. Par ailleurs, il demande s'il existe une augmentation des impayés en 2021.

M. MANNIEZ répond qu'une augmentation des impayés est constatée. Il rappelle le processus de suivi des locataires dès le premier impayé ainsi que les procédures mises en place en cas de locataires de mauvaise foi tout en réaffirmant que ces derniers sont une faible minorité.

En outre, M. MANNIEZ évoque la situation des commerces et informe le Conseil d'administration qu'un état des lieux a été demandé au service de Noisy-le-Sec Habitat afin de procéder à une normalisation des situations.

Il est proposé aux administrateurs de valider le 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'année 2020.

Le Conseil d'administration délibère :

- **Votent pour** : M. SARRABEYROUSE, *Administrateur public*, Mme Samia SEHOUANE, *Administratrice publique*, Mme Pascale LABBE, *Administratrice publique*, Mme LE PROVOST, *Administratrice publique*, M. GERBIER, *Administrateur public*, M. LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*, M. PRISSETTE, *Administrateur public*,
- **Ne prends pas part au vote** : M. PAVOT, *Représentant des locataires*

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.



Point n°25/11/2021/03 : Autorisation de demande de garantie d'emprunt auprès de la Ville de Noisy-le-Sec afin de souscrire un prêt relatif à la reconstitution des logements déconstruits au 19, rue Paul-Verlaine à Noisy-le-Sec (93130)

Article 1

Dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier du Londeau et de la déconstruction de la tour située au 19, rue Paul-Verlaine, NLSH s'est engagée à reconstruire l'ensemble des logements, notamment par l'acquisition en VEFA de 28 logements et stationnement en PLUS située au 41-43, rue Léo-Lagrange à Noisy-le-Sec.

Pour ce faire, Noisy-le-Sec Habitat souhaite recourir à deux emprunts auprès de la Caisse des dépôts et consignations. Les modalités du prêt sont définies ci-dessous :

<u>Caractéristiques</u>	<u>PLUS</u>
Enveloppe	-
Montant	1 770 466€
Commission d'instruction	0 €

Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Index de préfinancement	Livret A
Marge fixe sur index de préfinancement	0,6 %
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A + 0,6%
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation



Phase d'amortissement	
Durée	40 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A + 0,6%
Périodicité	Trimestrielle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle
Modalité de révision	SR
Taux de progressivité de l'échéance	0 %

<u>Caractéristiques</u>	<u>PLUS foncier</u>
Enveloppe	-
Montant	1 694 750 €
Commission d'instruction	0 €



Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Index de préfinancement	Livret A
Marge fixe sur index de préfinancement	0,6 %
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A + 0,6%
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation

Phase d'amortissement	
Durée	50 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A + 0,6%
Périodicité	Trimestrielle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle
Modalité de révision	SR
Taux de progressivité de l'échéance	0 %



Article 2

Dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier du Londeau et de la déconstruction de la tour située au 19, rue Paul-Verlaine, NLSH s'est engagée à reconstruire l'ensemble des logements, notamment par l'acquisition en VEFA de 4 logements et stationnement en PLUS située au 4 bis, rue de la Chasse à Noisy-le-Sec.

Pour ce faire, Noisy-le-Sec Habitat souhaite recourir à deux emprunts auprès de la Caisse des dépôts et consignations. Les modalités du prêt sont définies ci-dessous :

<u>Caractéristiques</u>	<u>PLUS</u>
Enveloppe	-
Montant	348 133 €
Commission d'instruction	0 €

Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Index de préfinancement	Livret A
Marge fixe sur index de préfinancement	0,6 %
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A + 0,6%
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation



Phase d'amortissement	
Durée	40 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A + 0,6%
Périodicité	Trimestrielle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle
Modalité de révision	SR
Taux de progressivité de l'échéance	0 %



65 FLA

<u>Caractéristiques</u>	<u>PLUS foncier</u>
Enveloppe	-
Montant	292 811 €
Commission d'instruction	0 €

Phase de préfinancement	
Durée du préfinancement	24 mois
Index de préfinancement	Livret A
Marge fixe sur index de préfinancement	0,6 %
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A + 0,6%
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation

Phase d'amortissement	
Durée	50 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A + 0,6%
Périodicité	Trimestrielle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)



Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle
Modalité de révision	SR
Taux de progressivité de l'échéance	0 %

L'octroi de ce financement est subordonné à l'obtention de la garantie d'emprunt de la Ville de Noisy-le-Sec à hauteur de 100 %.

Article 1 : il est demandé au Conseil d'administration de bien vouloir autoriser M. le Président-Directeur général ou son représentant à entreprendre toutes les démarches administratives et financières auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour l'octroi de deux prêts aux montants respectifs de 1 770 466€ et 1 694 750 € au taux fixe du taux du livret A majoré de 0,6% sur respectivement 40 ans et 50 ans, de demander la garantie d'emprunt à hauteur de 100 % auprès de la Ville de Noisy-le-Sec et de signer tout acte subséquent utile.

Article 2 : il est demandé au Conseil d'administration de bien vouloir autoriser M. le Président-Directeur général ou son représentant à entreprendre toutes les démarches administratives et financières auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour l'octroi de deux prêts aux montants respectifs de 348 133€ et 292 811 € au taux fixe du taux du livret A majoré de 0,6% sur respectivement 40 ans et 50 ans, de demander la garantie d'emprunt à hauteur de 100 % auprès de la Ville de Noisy-le-Sec et de signer tout acte subséquent utile.

- **Votent pour :** M. SARRABEYROUSE, *Administrateur public*, Mme Samia SEHOUANE, *Administratrice publique*, Mme Pascale LABBE, *Administratrice publique*, Mme LE PROVOST, *Administratrice publique*, M. GERBIER, *Administrateur public*, M. LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*, M. PRISSETTE, *Administrateur public*,
- **Ne prends pas part au vote :** M. PAVOT, *Représentant des locataires*

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.



Point n°25/11/2021/03 : 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 20h45.

Le Président-Directeur général

M. Olivier SARRABEYROUSE

Un administrateur


Florent Locaille-Albigeis

