

COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION Mardi 25 janvier 2022

Le Conseil d'administration de la Saem Noisy-le-Sec Habitat, s'est réuni le mardi 25 janvier 2022, 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 20 janvier 2022 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 – en visioconférence*
- 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. Bassirou WANE, *Chargé d'opérations*
- M. Eric AUBRUN, *Responsable Solutions - 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*
- 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*

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



L'ordre du jour est le suivant :

- Délibération préliminaire : Rectification erreurs matérielles délibération n°25/11/2021/03
- Délibération n°0 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 25 novembre 2021
- Délibération n°1 : Définition et objectifs de la politique de vente annuelle
- Délibération n°2 : Modification de la composition de la CAL et de la CALEOL
- Point n°3 : Bilan 2021 du Conseil de concertation locative
- Point n°4 : Informations relatives à la participation de NLSH à la construction d'une politique de stationnement commune avec la Ville de Noisy-le-Sec
- Point n°5 : Informations relatives à la finalisation du Programme stratégique de patrimoine (PSP)
- Point n°6 : Questions diverses



Délibération n°25/11/2021/03 : Rectification erreurs matérielles délibération n°25/11/2021/03

Vu la délibération 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)

Consécutivement à un recalcul de la part de la CDC, le montant du PLUS relatif à l'acquisition des logements 41-43, rue Léo-Lagrange est de 1 819 059 € contre 1 770 466 € initialement indiqué (+48 593€).

Consécutivement à ce même calcul, le montant du PLUS foncier relatif l'acquisition des logements 41-43, rue Léo-Lagrange est de 1 646 157 € contre 1 694 750 € initialement indiqué (-48 593 €).

Consécutivement à un recalcul opéré par la Caisse des dépôts et consignations, la délibération n°25/11/2021/03 est modifiée en son article 1 comme suit :

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 1 819 059€ et 1 646 157 € 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.

L'article 2 de la délibération n°25/11/2021/03 demeure inchangé et conserve sa rédaction antérieure :

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.

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*,
- **Ne prends pas part au vote du fait de sa qualité de représentant des locataires :** M. PAVOT, *Représentant des locataires*

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.



Délibération n°25/01/2022/00 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 25 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.

En leur qualité de représentants des locataires, Mme LE MOUËL et M. PAVOT, ne peuvent pas prendre part aux votes de toutes les délibérations.

M. PAVOT demande que soit indiqué lors des délibérations pour lesquelles il ne prend pas part au vote s'il s'agit d'un choix ou d'une obligation résultant de sa qualité de représentant des locataires .

Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver le compte-rendu du Conseil d'administration du 25 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*, M. PAVOT, *Représentant des locataires*

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.



Délibération n°25/01/2022/01 : Définition et objectifs de la politique de vente annuelle

Conformément aux articles L.225-35 du Code de commerce, L.443-7 du Code de la construction et de l'habitation et de l'article L.443-15-2 du Code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'administration doit définir les objectifs et les orientations de l'activité de la société, notamment en matière de ventes de logements et se prononcer annuellement sur la politique de cession de logements.

M. MANNIEZ rappelle que la loi ELAN contraint les bailleurs sociaux à présenter une politique et des objectifs de cessions d'une partie de leur patrimoine.

M. SARRABEYROUSE rappelle l'opposition du Conseil d'administration à la vente de tout ou partie du patrimoine de Noisy-le-Sec Habitat.

Toutefois, il présente au Conseil d'administration les conclusions orales délivrées par les magistrats de la Chambre régionale des comptes, à savoir que la survie de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat repose soit, sur la cession de logements, soit sur son développement en matière d'offres.

Il réitère la volonté du Conseil d'administration de développer la société et non de procéder à des cessions pour combler le déficit de fonctionnement de la société mais qu'il ne pouvait exclure des ventes si cela permettait de financer le développement. En toute hypothèse, il exclut de procéder à des ventes à la découpe ou avec des rabais sans justification objective et de mettre en place des dispositifs anti-spéculation.

M. PAVOT rappelle son opposition à toute forme de cession qu'elle soit à la découpe ou en bloc, ces ventes n'étant pas nécessairement des opportunités favorables aux acheteurs et qu'elles constituaient des baisses de revenus pour la société.

En conclusion, il réitère sa volonté de voir Noisy-le-Sec Habitat construire davantage et s'oppose à toute forme de cession.

Mme LABBE affirme que les ventes à la découpe peuvent produire des difficultés chez les ménages acquéreurs et s'oppose à tous types de vente.

M. PRISSETTE affirme son opposition à la vente à la découpe mais admet qu'il pourrait y être favorable dans les hypothèses où les produits de cessions seraient employés au développement du parc locatif.

M. MANNIEZ rappelle les enjeux de la politique de développement. Il affirme qu'il est nécessaire de rééquilibrer les finances par un accroissement du patrimoine, notamment en privilégiant les acquisitions-réhabilitations plutôt que par des achats en VEFA et souhaite étudier les fins de conventions chez les autres bailleurs pour créer des opportunités de développement. Il présente au Conseil d'administration l'opération de réhabilitation des logements situés au 49, rue de Merlan en partenariat avec la SOREQA. Cette opération se compose de la réhabilitation de 4 logements et un commerce.

M. SARRABEYROUSE souhaite le développement de l'offre notamment sous la forme de bail réel solidaire ou de type de conventionnement permettant l'accès à la propriété.

M. MANNIEZ rappelle qu'il est entré en négociation avec la CDC pour mettre en place un partenariat de financement. Il évoque que le précédent protocole datant de 2018 préconisait dix ventes de logements par an.

En conclusion, le Conseil d'administration rappelle son opposition à la vente de logements sociaux à la découpe créant, de fait, des copropriétés difficilement gérable.



En cas de cession, le Conseil d'administration entend privilégier des mécanismes d'accès adaptés.
Il réaffirme son attachement au développement de la Saem Noisy-le-Sec Habitat par la construction et la réhabilitation de logements.

Il est demandé au Conseil d'administration de définir une politique et les objectifs afférents en matière de ventes des logements.

Le Conseil d'administration délibère :

- **Votent pour** : M. SARRABEYROUSE, *Administrateur public*, Mme LE PROVOST, *Administratrice publique*, M. GERBIER, *Administrateur public*, M. LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*, M. PRISSETTE, *Administrateur public*,
- **S'abstient** : Mme. LABBE, *Administratrice publique*
- **Vote contre** : M. PAVOT, *Représentant des locataires*

Cette délibération est adoptée.



Délibération n°25/01/2022/02 : Modification de la composition de la Commission d'Attribution Logement et de la Commission d'attribution des logements et de l'examen d'occupation des logements

- Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,
- Vu le décret n°92-726 et la circulaire du 27 mars 1993,
- Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,
- Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,
- Vu la délibération du Conseil d'administration du 26 avril 1995 décidant de la constitution de la Commission d'attribution des logements et de son règlement,
- Vu la délibération du Conseil d'administration du 15 février 2012 décidant de la constitution de la Commission des parcours sociaux et de son règlement,
- Vu la délibération n°28/07/2020/09 désignant les membres de la Commission d'attribution des logements,

Lors de la désignation des membres de la Commission d'attribution des logements par la délibération n°28/07/2020/09 du 28 juillet 2020, le Président de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble ou son représentant n'est pas mentionné, conformément aux dispositions de l'article R.441-9 du Code de la construction et de l'Habitation.

Il est demandé au Conseil d'administration d'intégrer le Président de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble ou son représentant à la Commission d'attribution des logements, en application de l'article R.441-9 du Code de la construction et de l'Habitation.

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*, M. PAVOT, *Représentant des locataires*

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.

OS

BG



Point n°25/01/2022/03 : Bilan 2021 du Conseil de concertation locative

M. PIRIOU présente le bilan de la tenue des conseils de concertation locative en 2021.

Il salue la reprise de l'activité du Conseil de concertation locative ainsi que la hausse de l'intérêt pour les sujets traités.

Il déplore néanmoins la faible participation due aux horaires imposés par le Plan de concertation locative. De nouveaux horaires seront proposés aux représentants des locataires début 2022.

M. PAVOT complète la présentation de M. PIRIOU en rappelant la mise en place du Conseil de concertation locative en 2015 suite à la saisine de la Ministre du Logement.

M. MANNIEZ rappelle que la concertation avec les locataires se fait aussi lors des réunions thématiques et des réunions publiques auxquelles il participe avec certains administrateurs et des employés de Noisy-le-Sec Habitat.

Le Conseil d'administration prend acte.



Point n°25/01/2022/04 : Informations relatives à la participation de NLSH à la construction d'une politique de stationnement commune avec la Ville de Noisy-le-Sec

M. MANNIEZ présente l'association mise en place entre la Ville de Noisy-le-Sec et la Saem Noisy-le-Sec Habitat sur la question du stationnement. C'est dans ce contexte que la Ville souhaite engager, d'une part, une réflexion globale sur les questions de stationnement à l'échelle du territoire communal et que Noisy-le-Sec Habitat souhaite mener, d'autre part, un diagnostic spécifique de ses parkings en centre-ville. Autour de ces deux démarches, les enjeux et les réponses opérationnelles sont interconnectées. De fait, une étude conjointe va être réalisée.

Le Conseil d'administration prend acte.



Point n°25/01/2022/05 : Informations relatives à la finalisation du Programme stratégique de patrimoine

M. WANE et M. AUBRUN présente les avancées relatives à la finalisation du Programme stratégique de patrimoine au travers de l'outil Le Hab.

M. WANE présente la cotation des résidences du patrimoine. Cette cotation repose sur le croisement de plusieurs indicateurs, à savoir :

- **Attractivité** : du point de vue de la situation géographique, le parc est très attrayant (centre-ville, commerces, transports en commun...);
- **Finance** : certaines résidences ont un autofinancement faible voire négatif (les loyers ne couvrent pas les dépenses de fonctionnement et le remboursement de la dette);
- **Technique** : parc au global vieillissant et non entretenu;
- **Social et économique** : plus de 50% de nos locataires ont plus de 50 ans. Ces données seront mis à jour lors de la prochaine enquête sociale.

M. WANE poursuit en présentant les axes de développement d'ores et déjà identifiés :

- **Opérations de reconstitution du NPNRU**
 - 28 logements PLUS (41-43, rue Léo-Lagrange): 4 275 K€
 - 4 logements PLUS (4 bis, rue de la Chasse): 761 K€
 - 1 logement PLAI (30b, rue de Merlan): 159 K€
 - 56 logements PLUS (Brément/Merlan): 8 669 K€
 - 2 logements PLAI, 1 logement PLUS (Allée du Canada): 584 K€
- **Opérations PSLA**
 - 10 logements PSLA (Brément-Merlan): 2 135 K€
 - 36 logements BRS (Londeau): 4 510 K€
- **Opérations en propre**
 - 4 logements en PLS et 1 commerce (49, rue de Merlan) : 864 K€
 - 230 places de stationnement en parking silo (Londeau) : 5 720 K€
 - Commerces (Londeau) : 1 397 K€

M. WANE présente les différentes réhabilitations envisagées :

- **Réhabilitations lourdes Béthisy** : 262 logements pour 6 689 K€
- **Résidentialisation Béthisy** : 262 logements pour 591 K€
- **Réhabilitations lourdes Londeau** : 257 logements pour 9 088 K€
- **Résidentialisation Londeau** : 257 logements pour 325 K€
- **Réhabilitation lourde thermique PVC** : 293 logements pour 11 298 K€

M. WANE présente les changements de composants envisagés :

- **Réfection de l'étanchéité des toitures** : 281 logements pour 254 K€
- **Changements de composants des chaufferies** :
 - Production ESC : 861 logements pour 74 K€



- Appoint d'eau : 1 059 logements pour 399 K€
- Production de chaleur : 354 logements pour 271 K€
- **Aménagement des espaces extérieurs (aires de jeux) : 374 logements pour 129 K€**

M. WANE présente les prévisions en matière de gros entretien :

- **Mise en conformité du chauffage : 2 199 logements pour 211 K€**
- **Travaux du réseau de distribution de chauffage : 445 logements pour 254 K€**
- **Travaux de la régulation du chauffage : 1 059 logements pour 167 K€**
- **Mise en conformité sécurité incendie : 2 199 logements pour 143 K€**
- **Mise en conformité ascenseur : 1 042 logements pour 130 K€**

Le Conseil d'administration prend acte.



Point n°25/01/2022/06 : Questions diverses :

M. PIRIOU présente l'analyse de l'enquête d'occupation du parc social permettant l'élaboration d'un rapport sur les caractéristiques démographiques et sociales des occupants du parc locatif social. Lors de la réalisation de l'enquête OPS en 2020, seulement 2/3 des locataires ont répondu.

La prochaine enquête sera menée au cours de l'année 2022 et contrairement à celle de 2020, Noisy-le-Sec Habitat mettra en place des agents pour aider les locataires à la remplir. En contrepartie de ce dispositif, des pénalités seront appliquées pour les locataires ne répondant pas.

M. PRISSETTE relève que les conclusions de l'enquête sociale sont concordantes avec celles observées au CCAS à savoir un vieillissement et une paupérisation de la population.

M. PRISSETTE demande que des informations soient données aux habitants du quartier du Londeau sur la déconstruction de la tour 19, rue Paul-Verlaine, génératrice d'inquiétude. M. WANE répond qu'une communication sera réalisée conjointement par la ville de Noisy-le-Sec, LOGIREP et Noisy-le-Sec Habitat.

Enfin, M. PRISSETTE salue les informations transmises aux administrateurs par SMS mais demande à ce qu'en cas d'intervention, le montant de ces dernières soient également communiqué.

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 22h15.

Le Président-Directeur général

Un administrateur


M. Olivier SARRABEYROUSE


Baptiste GERBIER

