

COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mardi 8 mars 2022

Le Conseil d'administration de la Saem Noisy-le-Sec Habitat, s'est réuni le mardi 8 mars 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 2 mars 2022 adressée à chacun de ses administrateurs.

Étaient présents ou représentés :

- M. Olivier SARRABEYROUSE, *Président-Directeur général*
- Mme Samia SEHOUANE, *Administratrice publique*
- Mme Charlotte LE PROVOST, *Administratrice publique*
- M. Florent LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*
- M. Albert PRISSETTE, *Administrateur public*
- Mme Souad TERKI, *Administratrice publique*
- 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 :

- Mme Pascale LABBE, *Administratrice publique*
- M. Baptiste GERBIER, *Administrateur public*
- Mme Gwendoline LE MOUEL, *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

OLA es



L'ordre du jour est le suivant :

- **Délibération n°0 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 25 janvier 2022**
- **Délibération n°1 : Augmentation des loyers modérés de 0,42% conformément à l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publiée par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE)**
- **Délibération n°2 : Autorisation d'acquérir l'immeuble situé au 49, rue de Merlan à Noisy-le-Sec (93130) en vue de l'implantation de quatre logements et un rez-de-chaussée actif**
- **Point n°3 : Autorisation de régulariser la délibération n°2021/09/07/05 : acquisition en VEFA située au 2 à 12, rue de Merlan et 175 à 181, rue de Brément à Noisy-le-Sec, auprès du promoteur Edouard Denis**
- **Point n°4 : Questions diverses**



Délibération n°08/03/2022/00 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 25 janvier 2022

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 25 janvier 2022.

M. PAVOT demande que soit indiqué dans la délibération n°25/01/2022/01 : définition et objectifs de vente annuelle les quatre points suivants :

- le logement social est un bien social qui doit le rester,
- la vente de logement social réduit l'offre,
- l'Etat doit changer de politique en matière de vote de logement social,
- il sera opposé à toute cession de patrimoine à un autre bailleur social, Noisy-le-Sec Habitat étant le reflet de la Ville dans l'esprit des gens.

Par ailleurs, il souhaite rajouter que lors du point n°25/01/2022/03 : Bilan du Conseil de concertation locative qu'il était satisfait de l'augmentation du nombre de réunions et de leurs qualités.

Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver le compte-rendu du Conseil d'administration du 25 janvier 2022.

Le Conseil d'administration délibère :

- **Votent pour** : M. SARRABEYROUSE, *Administrateur public*, Mme SEHOUANE, *Administratrice publique*, Mme LE PROVOST, *Administratrice publique*, M. LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*, M. PRISSETTE, *Administrateur public*, M. PAVOT, *Représentant des locataires*
- **Votent contre** : Mme TERKI, *Administratrice publique*

Cette délibération est adoptée.



Délibération n°08/03/2022/01 : Augmentation des loyers modérés de 0,42 % conformément à l'IRL publié par l'INSEE au 2^{ème} trimestre 2021

- Vu l'article L.442-1 et suivants du Code de la construction et de l'Habitation (CCH),
- Vu l'IRL publié par l'INSEE au 2^{ème} trimestre 2021.

Conformément aux dispositions législatives et les données publiées par l'INSEE au 2^{ème} trimestre 2021 préalablement citées, l'augmentation annuelle des loyers modérés sur un an s'établit à +0,42 %.

En valeur absolue, cette augmentation représente environ 50 000 € supplémentaires.

M. PAVOT rappelle qu'il n'est pas favorable à cette augmentation d'un montant marginal pour NLSH.

Il est demandé au Conseil d'administration d'autoriser l'augmentation des loyers modérés de 0,42 % conformément à l'IRL publié par l'INSEE au 2^{ème} trimestre 2021

Le Conseil d'administration délibère :

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

Cette délibération est adoptée.



Délibération n°08/03/2022/02 : Autorisation d'acquérir l'immeuble situé au 49, rue de Merlan à Noisy-le-Sec (93130) en vue de l'implantation de quatre logements et un rez-de-chaussée actif

L'immeuble 49, rue de Merlan se situe sur la commune de Noisy-Le-Sec. Il a été intégré dans le Traité de Concession d'Aménagement du Dispositif Intercommunal de Lutte Contre l'Habitat Indigne (DILHI) aux termes de l'avenant n°2 dudit traité lequel a été signé le 23 février 2018 entre l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et la Soreqa, Société Publique Locale d'Aménagement.

L'immeuble a été acquis par la Soreqa dans le cadre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique de type Loi Vivien compte tenu de l'arrêté de péril ordinaire en date du 26 mars 2018, prescrivant l'interdiction définitive à l'habitation de l'immeuble.

C'est en ce sens que la Soreqa, à l'issue d'un concours entre différents bailleurs, a désigné NLSH comme lauréat du projet en vue de réaliser cette opération.

M. WANE présente les conditions financières d'acquisition du projet :

- Le montant de la charge foncière est fixe et ne pourra faire l'objet d'aucune évolution à la baisse, les conditions financières sont les suivantes :
- Le montant de la charge foncière attendue s'élève à 450 € HT par m² de SDP.
- Sur cette base, le montant prévisionnel de la charge foncière établi est le suivant : 273m² de SDP estimés x 450 € HT : 122 850 € HT.
- La totalité du secteur ouvre droit à la TVA à 5.5%.
- Il est précisé que le nombre de m² mentionné ci-dessus ne l'est qu'à titre indicatif tout en constituant une base plancher et que le prix définitif sera fixé en fonction des m² donnés par le Permis de Construire.

M. PAVOT demande le type de financement de cette opération. M. WANE répond qu'il s'agit de PLS.

Mme SEHOUANE demande le planning de l'opération. M. WANE répond que le permis de construire devra être obtenu en 6 mois et que 18 mois de travaux sont prévus ensuite.

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

1. Acquérir le bien en l'état ;
2. Signer tout acte subséquent utile à l'acquisition et à la réalisation de la réhabilitation du bien situé au 49, rue Merlan à Noisy-le-Sec auprès de la soreqa ;
3. Réaliser toutes les demandes de subventions, d'agrèments, de prêts ou tout autre démarches administratives nécessaires à ces acquisitions et à la réalisation de la réhabilitation.

Le montant de la charge foncière est fixe et ne pourra faire l'objet d'aucune évolution à la baisse, les conditions financières sont les suivantes :

Le montant de la charge foncière attendue s'élève à 450 € HT par m² de SDP.

Sur cette base, le montant prévisionnel de la charge foncière établi est le suivant : 273m² de SDP estimés x 450 € HT : 122 850 € HT.

La totalité du secteur ouvre droit à la TVA à 5.5%.

Il est précisé que le nombre de m² mentionné ci-dessus ne l'est qu'à titre indicatif tout en constituant une



base plancher et que le prix définitif sera fixé en fonction des m² donnés par le Permis de Construire.

Le Conseil d'administration délibère :

- **Votent pour** : M. SARRABEYROUSE, *Administrateur public*, Mme SEHOUANE, *Administratrice publique*, Mme LE PROVOST, *Administratrice publique*, M. LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*, M. PRISSETTE, *Administrateur public*, Mme TERKI, *Administratrice publique*, M. PAVOT, *Représentant des locataires*

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.



Délibération n°08/03/2022/03 : Régularisation de la délibération n°2021/09/07/05 : acquisition en VEFA de l'immeuble situé 2 à 12, rue de Merlan et 175 à 181, rue de Brément à Noisy-le-Sec auprès du promoteur Edouard Denis

Suite à la régularisation du contrat de réservation avec la société EDOUARD DENIS, le 14 octobre 2021, concernant l'acquisition en VEFA dans un ensemble immobilier sis à Noisy-le-Sec (93130) rue de Merlan et rue de Brément cadastré section AJ numéro 63, 70 à 74, 209, 228 et 254, de 56 logements à usage locatif social (4 T1, 30 T2, 21 T3 et 1 T4) et les 56 places de stationnement associées et de 10 logements en accession sociale (6 T3 et T4) et les 10 places de stationnement associées.

Ladite acquisition ayant lieu moyennant un prix unitaire hors taxe de :

- 2.900 euros hors taxe par mètre carré de surface habitation compte tenu du nombre des emplacements de stationnements et des surfaces annexes pour les logements en accession sociale.
- 3.000 euros par mètre carré de surface habitation compte tenu du nombre des emplacements de stationnements et des surfaces annexes.

Ledit prix majoré d'une TVA au taux de 5,5 % pour :

- les logements locatifs sociaux devant faire l'objet d'un financement PLUS ET PLS représentant une surface prévisionnelle de 2.889,88 m² SHAB
- les logements en accession sociale devant faire l'objet d'un financement PSLA représentant une surface prévisionnelle de 736,03 m² SHAB

Ledit contrat de réservation étant conclu notamment sous la condition suspensive de l'obtention par la SAEM NOISY LE SEC HABITAT de l'ensemble des agréments, subventions, financements et garanties nécessaires à la réalisation de son acquisition, savoir :

1°) Concernant les logements locatifs sociaux (PLAI)

- a) Décision d'agrément de l'ANRU-DRIHL et Action Logement dans le cadre de la reconstitution de l'offre
- b) Obtention de subvention auprès de l'ANRU
- c) Obtention d'un prêt Action Logement bonifié
- d) Obtention des accords de principe des prêts CDC ANRU et autres prêts
- e) Garantie de la Ville à hauteur de 100 % des emprunts.

2°) Concernant les logements en accession sociale (PSLA)

- a) Obtention de décisions d'agrément de l'ETAT - DRIHL et Action Logement permettant un conventionnement des Biens de type Logement en PSLA, ouvrant droit au bénéfice de la TVA au taux réduit de 5,5 %, et de l'avis conforme de l'architecte de la DDT.
- b) Obtention de prêts dans les conditions réglementaires, auprès des structures partenaires.
- c) Obtention de la garantie de la Ville de NOISY LE SEC, à titre de caution au profit du ou des prêteurs pour sûreté du remboursement des prêts obtenus.

A ce jour, l'obtention de l'ensemble des agréments, subventions, financements et garanties nécessaires à la réalisation de son acquisition n'étant pas réalisée.

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



- acquérir en état futur d'achèvement lesdits biens dans les conditions du contrat de réservation en date du 14 octobre 2021,
- de compléter les pouvoirs donnés aux termes de la délibération du Conseil d'Administration du 7 septembre 2021, et autoriser Monsieur Le Président-Directeur général ou son représentant, à signer l'acte de vente sous la condition résolutoire suivante :

1°) Concernant les logements locatifs sociaux (PLAI) :

- a) Refus ou non obtention des décisions d'agrément de l'ANRU-DRIHL et Action Logement
- b) Refus ou non obtention des décisions d'attributions de subvention émanant de l'ANRU
- c) Refus ou non obtention d'un prêt Action Logement bonifié
- d) Refus ou non obtention des accords de principe des prêts CDC ANRU et autres prêts
- e) Non obtention d'une délibération du Conseil Municipal de la Ville de NOISY LE SEC , autorisant le cautionnement au profit du ou des prêteurs pour sûreté du remboursement des prêts obtenus.

2°) Concernant les logements en accession sociale (PSLA) :

- a) Refus ou non obtention de décisions d'agrément de l'ETAT - DRIHL et Action Logement permettant un conventionnement des Biens de type Logement en PSLA, ouvrant droit au bénéfice de la TVA au taux réduit de 5,5 %, et de l'avis conforme de l'architecte de la DDT.
- b) Refus ou non obtention de prêts dans les conditions réglementaires, auprès des structures partenaires.
- c) Non obtention d'une délibération du Conseil Municipal de la Ville de NOISY LE SEC , autorisant le cautionnement au profit du ou des prêteurs pour sûreté du remboursement des prêts obtenus.

3°) Et la non régularisation de l'avenant à la convention ANRU

Aux conditions et charges qu'il jugera utiles et convenables et notamment :

- Fixer la date de réalisation ou non réalisation de la condition résolutoire
- Faire toute déclaration
- Stipuler que les frais de l'acte constatant la réalisation ou la non réalisation de la condition résolutoire sera à la charge de la SAEM NOISY LE SEC HABITAT.
- Signer tous actes notariés, documents et pièces nécessaires à l'acquisition en état futur d'achèvement des 66 logements et 66 parkings y attachés ci-dessus visés.

Le Conseil d'administration délibère :

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

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.



Point n°08/03/2022/04 : Questions diverses

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

Mme TERKI a transmis les questions suivantes : « je vous remercie par avance de bien vouloir me communiquer une copie du règlement de la commande publique. Par ailleurs, depuis plusieurs mois une société de gardiennage est installée au 19, rue Paul VERLAINE. Je vous remercie de bien vouloir m'adresser copie des pièces du marché de gardiennage de cette société ».

Mme TERKI précise qu'elle ne souhaitait pas que cette question soit portée au Conseil d'administration mais demandait une transmission des documents.

M. HEUDE répond que le Règlement de la commande publique a déjà été transmis aux administrateurs lors de l'adoption de ce dernier. Néanmoins, cette question a fait émerger l'idée que ce document devrait être en accès libre. Il sera désormais mis en ligne sur le site de NLSH.

M. MANNIEZ annonce l'octroi des prêts de la Caisse des dépôts et consignations et évoque la mise en place d'un protocole de développement avec la CDC pour le financement des nouvelles opérations. Ces nouveaux partenariats sont la preuve de l'amélioration du niveau de risque bancaire de NLSH auprès de la Banque de France.

M. LACAÏLLE-ALBIGES demande où se situe NLSH en terme de risque.

M. MANNIEZ répond que la nouvelle cotation de NLSH la situe à un niveau de 5/22, 22 étant la note la plus mauvaise. Cette situation s'est améliorée puisque l'an passé, NLSH se situait à 9/22.

M. PAVOT évoque un courriel adressé à la Direction générale de NLSH dans lequel il indique réaliser le contrôle des charges. Dans le cadre de ce contrôle, il affirme qu'il existe des incohérences nécessitant des questionnements.

Dès lors, il demande la position de principe de la Direction générale sur les mesures qui seront prises en cas de charges illégitimes ainsi que pour les conséquences des sous-provisionnements de charges des années contrôlées donnant lieu à des régulations massives.

M. MANNIEZ rappelle qu'il a tenu avec les services de NLSH, les associations, amicales et locataires non-affiliés plusieurs réunions relatives au calcul des charges. Comme convenu lors de ces réunions avec l'ensemble des parties, les locataires ne paieront que les charges justifiées répondant à une consommation effective mais que l'ensemble des charges répondant à ce critère devront être payées.

M. PAVOT fait état de montants qui, même étalés sur une durée de 12 mois, représentent une charge financière importante pour les locataires.

M. MANNIEZ répond qu'il est conscient que les montants sont importants, raison pour laquelle il a renforcé le dispositif de suivi des locataires en difficultés par l'embauche d'une nouvelle conseillère en économie sociale et familiale. De ce fait, les locataires en difficultés pourront être aiguillés vers les dispositifs de droit commun. Par



en cas de difficultés importantes, le remboursement des charges pourra, après étude des dossiers particuliers, être échelonné sur des durées plus longues.

Mme TERKI demande si les relances de loyer et les frais afférents sont suspendus compte tenu de la situation actuelle.

M. MANNIEZ répond qu'aucun frais n'est appliqué dans le cadre de simple relance puisqu'il s'agit de communication envers les locataires.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne réclamant la parole, la séance est levée à 20h15.

Le Président-Directeur général

Un administrateur

M. Olivier SARRABEYROUSE

Président LOCALLE-ALBIGES

