

COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mardi 7 juin 2022

Le Conseil d'administration de la Saem Noisy-le-Sec Habitat, s'est réuni le mardi 7 juin 2022, à 20h00, 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 1^{er} juin 2022 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*
- M. Florent LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*
- M. Albert PRISSETTE, *Administrateur public*
- M. Baptiste GERBIER, *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*
- Mme Montaha RHADARI, *Directrice financière*
- M. Eric BLACHE, *Commissaire aux comptes*
- M. Christophe HEUDE, *Juriste/commande publique – Secrétaire de séance*

Étaient absents et excusés :

- Mme Charlotte LE PROVOST, *Administratrice publique*
- Mme Souad TERKI, *Administratrice publique*
- M. Olivier OREFICE, *Administrateur privé*
- M. Bertrand SAVATTE, *Administrateur privé*
- M. Gilles DURAND, *Administrateur privé*
- Mme Françoise KERHERVE, *Administratrice privée*
- Mme Gwendoline LE MOUEL, *Représentante des locataires au Conseil d'administration*

Au total, 6 administrateurs sur 12 sont présents physiquement

BG



L'ordre du jour est le suivant :

- Délibération n°0 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 10 mai 2022
- Délibération n°1 : Convocation et fixation de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire (AGO)
- Délibération n°2 : Arrêté des comptes annuel de l'exercice clos au 31 décembre 2021
- Délibération n°3 : Définition de la politique de vente de Noisy-le-Sec Habitat
- Point n°4 : Question diverses

BG



M. SARRABEYROUSE, Président-Directeur général, donne la parole à M. PRISSETTE, Administrateur public, pour un propos liminaire à la séance.

Suite à la délibération 10/05/2022/6 relative à la méthodologie de régulation des charges, M. PRISSETTE rappelle que ce dossier est difficile pour les locataires, la régularisation pouvant être de plusieurs centaines d'euros pour certains. Toutefois, il tient à rappeler le travail de suivi et d'aide mis en place par le CCAS et NLSH.

Il tient à rappeler que ce travail conjoint a permis d'obtenir pour certains ménages une réduction de 50 à 75 % de la dette auprès de Véolia.

Il exprime son vif mécontentement quant aux propos insultants tenus à l'encontre des membres du Conseil d'administration et des personnes en charge de ces dossiers.

Délibération n°07/06/2022/00 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 10 mai 2022

M. SARRABEYROUSE, 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 mai 2022.

Dans le cadre de la délibération 10/05/2022/09 relative à l'implantation de nouvelles antennes-relais, M. GERBIER, administrateur public, souhaite rappeler que s'il s'est abstenu, au nom du « principe de réalité », quant au maintien des engagements pris avant l'installation du présent Conseil d'administration, il rappelle son opposition totale à toute nouvelle implantation d'antennes 5G. Un modificatif du compte-rendu du Conseil d'administration sera effectué.

M. PAVOT, Représentant des locataires, affirme qu'une nouvelle antenne a été installée au 12, rue Paul-Verlaine sans information du Conseil d'administration.

M. SARRABEYROUSE répond que cette antenne n'est pas une nouvelle antenne mais le transfert de celle implantée au sommet de l'immeuble du 19, rue Paul-Verlaine, en cours de déconstruction.

Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver le compte-rendu du Conseil d'administration du 10 mai 2022.

Le Conseil d'administration délibère :

- **Votent pour** : M. SARRABEYROUSE, Administrateur public, Mme SEHOUANE, Administratrice publique, Mme LABBE, 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°07/06/2022/01 : Convocation et fixation de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire (AGO).

Du fait de l'absence d'arrêt des comptes lors de la réunion du 10 mai 2022, il est nécessaire de voter à nouveau la convocation de l'Assemblée générale ordinaire. La convocation et la fixation de l'ordre du jour reste inchangée.

Conformément à l'article 30.1 « organe de convocation – Lieu de réunion » des statuts de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat, « les Assemblées générales sont convoquées par le Conseil d'administration [...] au siège social ou en tout autre lieu du même département, précisé dans l'avis de convocation ».

Dès lors, il est proposé au Conseil d'administration la date du 24 juin 2022 à 9h30 pour la tenue de l'Assemblée générale ordinaire de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat.

Par application de l'article 32 « ordre du jour » des statuts de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat, il appartient au Conseil d'administration d'arrêter l'ordre du jour de l'Assemblée générale.

Il est proposé l'ordre du jour suivant :

- Point 1 : Approbation des comptes de la société relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2021
- Point 2 : Affectation du résultat
- Point 3 : Quitus
- Point 4 : Conventions réglementées
- Point 5 : Pouvoirs

Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver la tenue, la date et l'ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire.

Le Conseil d'administration délibère :

- **Votent pour** : M. SARRABEYROUSE, *Administrateur public*, Mme SEHOUANE, *Administratrice publique*, Mme LABBE, *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°07/06/2022/02 : Arrêté des comptes annuel de l'exercice clos au 31/12/2021.

M. SARRABEYROUSE, Président-Directeur général donne la parole à M. Max MANNIEZ, Directeur général délégué de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat, afin de présenter les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

Mme RHADARI, Directrice financière, présente les comptes de la société.

RESULTAT 2021

Un exercice déficitaire mais attendu en raison d'une diminution du chiffre d'affaire lié à la vente de biens et en particulier les ventes de charges foncière (-1 483 k€).

- **Hausse du quittancement** : 10 919 K€ contre 10 808 K€ en 2020 soit +111K€ due à la baisse de la RLS
- **Baisse du résultat d'exploitation** : -1 002 K€ contre 981 K€ en 2020 soit -1 983 K€ due à une hausse des achats et charges externes,
- **et du résultat net** : -1 092 K€ contre 1 001 K€ en 2020 soit -2 093 K€.
- **Comptabilisation des subventions à recevoir** pour le projet ANRU au Londeau pour 305K€ pour compenser notamment la vacance des loyers, et les dépenses préparatoires aux travaux de démolition.

- **Une hausse volontaire des charges d'exploitation**
 - Hausse de la maintenance et du gros entretien (charges externes) : +19,43%
- **Des ventes de patrimoines en baisse**
 - 2 ventes contre 4 en 2020
 - Une plus-value en baisse de 61,2% (142 K€ contre 366 K€ en 2020)
 - Fin de la vente à la découpe du patrimoine et finalisation des ventes actées sur les CA antérieurs à juillet 2020
- **A noter** : une baisse de la masse salariale : -9,5%

STRUCTURE BILANTIELLE

- **Renforcement des fonds propres** à 23 M€ en 2020 contre 22,3 M€ en 2019 (+0,7 M€)
- **Accroissement des dettes financières** de 155 K€ due au prêt sur l'exercice du parking des Découvertes de 3,2 M€
- **Maintien d'une trésorerie active positive** à fin 2021, à hauteur de 1 573 K€ contre 1 460 K€ fin 2020.

ANALYSE FINANCIERE

- **Capacité d'autofinancement (CAF) globale** (y compris plus-values sur cessions patrimoine) **en baisse** à hauteur de 1 195 K€ contre 3 983 K€ en 2020 et ne permet pas de couvrir le service de la dette 3 044 K€
- **Fonds de roulement positif** à 3 584 K€
- **Excédent de financement d'exploitation** de 802 K€

M. MANNIEZ, donne la parole à M. BLACHE, Commissaire aux comptes.



M. BLACHE rappelle qu'il avait demandé une re-convocation du Conseil d'administration en vue de l'arrêté des comptes annuels car l'annexe de ces comptes n'était pas disponible lors de leur présentation au Conseil d'administration du 10 mai 2022.

Il indique avoir mené des travaux sur le contrôle interne en fin d'année 2021, principalement sur les processus de quittancement et de régularisation de charges. Ces travaux n'ont pas révélé de faiblesses de contrôle interne de nature à remettre en cause le programme d'audit. Ils comportent néanmoins des points d'amélioration qui seront évoqués avec la direction générale.

M. BLACHE résume la diminution significative du niveau de résultat par rapport à 2020 du fait (i) de la baisse des cessions de stocks et de lots immobiliers, celles-ci étant atypiquement élevées auparavant, (ii) de l'absence de quote-part exceptionnelle de subvention ANRU en 2021 et (iii) des engagements de travaux de remises en état des immeubles et logements dont certains n'avaient pas été planifiés donc non inclus dans la PGE (et inversement parfois).

Il évoque le processus d'établissement en cours du PSP en accord avec la stratégie de la direction au regard de la mission de NLSH qui permettra aussi de renforcer la planification des gros entretiens, donc l'évaluation de la PGE.

Il précise que, dans le cadre des diligences du CAC en matière de continuité d'exploitation qui l'avait préoccupé, il a pu examiner la cohérence des prévisions de trésorerie mensualisées établies par la direction financière qui répondait à ses questions à ce sujet tout en précisant la nécessité de mobilisation de la ligne de subvention ANRU dédiée aux coûts de démolition au rythme des engagements de dépenses. Monsieur Manniez a précisé qu'un dispositif d'acomptes était en cours de discussion avec l'Agence.

Il a aussi rappelé avoir rendu un mémoire en février en réponse à la demande du magistrat de la CRC dans lequel il a justifié le bien-fondé de la certification des comptes des exercices 2018 à 2020 par BM&A, en précisant que les critiques de la Commission portant sur la fiabilité des documents financiers étaient excessives.

Enfin, il a confirmé la certification sans réserve ni observation sur les comptes annuels 2021, que les modalités de comptabilisation des subventions ANRU n'était pas un point d'audit significatif cette année et qu'il appréciait le tableau récapitulatif historique introduit dans l'annexe des comptes qui fait ressortir le fonds de roulement dégagé sur la quote-part exceptionnelle, hélas consommé.

Il est demandé au Conseil d'administration d'acter la présentation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

Le Conseil d'administration prend acte



Délibération n°07/06/2022/03 : Définition de la politique de vente

M. SARRABEYROUSE, Président-Directeur général rappelle que le Conseil d'administration s'est prononcé sur la fin de la vente à la découpe avec pour finalité unique d'équilibrer les comptes de la société.

M. MANNIEZ, Directeur général délégué, rappelle la demande du Conseil d'administration de présenter des critères et une logique de vente. Il évoque le fait que la réflexion des équipes de NLSH s'est axée sur :

- la prise en compte du projet de ville,
- la cohérence des ventes,
- le respect des équilibres financiers de NLSH avec comme finalité le financement du développement de l'offre de logements.

M. PIRIOU présente les orientations de la politique de vente :

- Se conformer aux obligations réglementaires tout en assurant une politique de développement local adaptée aux nouveaux enjeux d'aménagement de la ville,
- Insérer dans le diffus de petites résidences de logement social dans un projet de ville équilibré dans son développement,
- Participer de la mixité sociale dans les différents quartiers de la commune tout en maîtrisant les besoins de services et aménités, nécessaires à une vie sociale harmonieuse pour les familles,
- Préparer l'avenir en se dégageant des marges de manœuvre financières au profit des habitants,
- Maîtriser les coûts de gestion Noisy-le-Sec Habitat (fonctionnement) et préparer progressivement l'avenir (investissement),
- Offrir une nouvelle offre de logements plus adaptée aux besoins collectifs actuels,
- Développer une approche mixte de l'habitat (logement et services de proximité) par le développement d'une accession à la propriété adaptée aux capacités financières des locataires de notre patrimoine notamment.

M. PIRIOU expose la stratégie proposée

- Se focaliser sur les « petites » résidences (moins de 20 appartements)
- Recomposer les copropriétés « Logements » en excluant les copropriétés à dominante activités.
- Stopper la vente des places de parking (autres que celles liées à la vente d'un appartement) et des locaux d'activités.
- Une approche par étapes : prendre le temps nécessaire pour fluidifier les échanges avec les copropriétaires actuels et les potentiels acquéreurs et éclairer les points de difficultés éventuels.

De ce fait, il a été identifié des résidences dont les logements sont insusceptibles d'être vendus.

GROUPE	Nbre Logts	Copro. Activité	Nbre logts vendus	Stratégie envisageable
LONDEAU	256		0	Pas de vente
BATIMENT I	186		0	Pas de vente
LA RENARDIERE	132		0	Pas de vente



BG

BATIMENT D1/D2	113	X	0	Pas de vente
CARNOT 1	94	X	0	Pas de vente
TOUR DU MARCHÉ	91	X	0	Pas de vente
TRESOR	80	X	0	Pas de vente
CARNOT 2	66		0	Pas de vente
BATIMENT F	71	X	0	Pas de vente
MOULIN FONDU 1	72		0	Pas de vente
BATIMENT E	66	X	0	Pas de vente
BAS MERLAN	58		0	Pas de vente
MOULIN FONDU 2	22		0	Pas de vente
SUBURBAINE	12		0	Pas de vente (PLAI)
80 MERLAN	4		0	Pas de vente (intégré à Bas-Merlan)
MICHELET	4		0	Pas de vente (loyer libre - siège social)

D'autres résidences ont été identifiées afin de vendre des logements à court ou moyen termes

	Copropriété	Nbre de logts.	Nbre de copro.*	Nbre de logts. NLSH	% NLSH	Syndic	Perspective	Actions
IMMEUBLES	Découvertes	260	Voir détails ci-après		90%	NLSH	Voir détails ci-après	
	Bâtiments H	78	19	59	76%	NLSH	Pas de vente	
	Fond d'Orval 3	32	12	20	66%	NLSH	Pas de vente	Vente des logements libérés et à la demande éventuelle des locataires.
	Bâtiment P	72	11	61	81%	NLSH	Pas de vente	
	Kerautret	19	7	12	62%	NLSH	Ventes	Vente des logements libérés et à la demande éventuelle des locataires.
	Goulet-Peupliers	76	1	75	96%	NLSH	Pas de vente	



PAVILLONS	Fond d'Orval 2	7	2	5	73%	Cytia	Ventes	Vente des logements libérés et à la demande éventuelle des locataires.
	Fond d'Orval 4	7	1	6	82%	Cytia	Ventes	Vente des logements libérés et à la demande éventuelle des locataires.
	Fond d'Orval 5	9	4	5	55%	Cytia	Ventes	Vente des logements libérés et à la demande éventuelle des locataires.
	Fond d'Orval 6	14	9	5	36%	Cytia	Ventes	Proposition de ventes aux locataires Vente des logements libérés.
	Fond d'Orval 7	8	5	3	37%	NLSH	Ventes	Proposition de ventes aux locataires Vente des logements libérés.

M. PIRIOU apporte des éclaircissements quant à la stratégie qui pourrait être adoptée sur le site des Découvertes.

Découvertes	Nbre logts	Nbre copro.	Nbre de logts. à vendre	Perspectives	Actions
Bat 1 1, place Marco Polo	15				
Bat 2 3, place Marco Polo	18				
Bat 3 5, place Marco Polo	5				
Bat 4 7, place Marco Polo	15				
Bat 5 9, place Marco Polo	12				
Bat 6 11, place Marco Polo	21				
Bat 7 13, place Marco Polo	9	0	0	Pas de ventes	Séparation de la copropriété en 3 copropriétés distinctes : - Bat 1 à 12 - Bat 13 - Bat 14
Bat 8 6, allée Champollion	19				
Bat 9 8, allée Champollion	18				
Bat 10 10, allée Champollion	39				
Bat 11 10, allée C. Colomb	43				
Bat 12 12, allée C. Colomb	33				



Bat 13	33, rue P. Brossolette	11	5	6	Ventes	Proposition de ventes aux locataires Vente des logements libérés.
Bat 14	40, rue H. Henri Barbusse	11	4	7	Ventes	Proposition de ventes aux locataires Vente des logements libérés.

Mme LABBE, administratrice publique, s'interroge sur l'opportunité de céder les pavillons du Fond d'Orval, ces derniers ayant été édifiés en vue de diversifier l'offre de logements sur le territoire de Noisy-le-Sec et permettant la réalisation d'un parcours résidentiel.

Mme SEHOUANE, administratrice publique, soutient les arguments de Mme LABBE en ajoutant qu'il est important d'alerter les futurs propriétaires sur les coûts engendrés par l'acquisition de leur logement.

Par ailleurs, les services de NLSH ont identifié des résidences où la cession de logements pourraient avoir lieu dans un futur plus lointain.

GROUPE	Nbre Logts	Stratégie envisageable
MOULIN FONDU 3	63	
<i>Place Moulin Fondu - 8-8b Carrouges</i>	59	Pas de vente
<i>14 rue des Carrouges</i>	4	Envisageable
3 RUE DU 19 MARS 1962	10	Envisageable
25 MERLAN	6	Envisageable
FOND D'ORVAL Pav 1	4	Envisageable

Afin de permettre l'accès à la propriété des locataires, il est possible pour NLSH de proposer une décote sur le prix des logements dans la limite de 35%. Il est soumis à l'appréciation du Conseil d'administration les solutions suivantes.

Proposition 1	Comparaison / Proposition 2	Proposition 2
Ancienneté du locataire dans le patrimoine		Par rapport à l'évaluation des domaines

[2-4 ans] Prix des domaines entre -6 % et -8 % -5 % pour tous les locataires-acheteurs



BG

[5-7 ans]	Prix des domaines -10 %	entre -9 % et -11 %	-1 % supplémentaire par année révolue d'ancienneté (-25 % max)
[8-10 ans]	Prix des domaines -20 %	entre -12% et -14 %	
> 10 ans	Prix des domaines -30 %	entre -15 % et -30 %	

M. PAVOT, Représentant des locataires, ajoute que l'acquisition de son logement par les locataires n'est pas un aboutissement social et qu'il s'opposera à toute cession qu'elle soit à l'unité ou en bloc et qu'en toute hypothèse, la politique de vente aboutira à des copropriétés dégradées.

M. LACAÏLLE-ALBIGES demande si la stratégie de vente n'aboutira pas à ne conserver que des locataires en dette et s'il existe des dispositifs anti-spéculatifs.

M. MANNIEZ rappelle que le nombre de vente envisagé sur 6 ans n'est que d'environ 55 et qu'une présentation relative à la mise en place de BRS sur le quartier du Londeau sera faite lors d'un prochain conseil d'administration.

M. PRISSETTE s'interroge sur le nombre de vente ainsi que sur les projets de reconstruction.

Mme SEHOUANE demande à ce que l'état des logements vendus soit particulièrement vérifié.



Point n°10/05/2022/10 : Questions diverses

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

M. PAVOT a transmis une question écrite. Il demande à ce que l'Assemblée générale de NLSH prenne une résolution sur le blocage des prix en vue de contrer la forte hausse prévisible des loyers.

M. MANNIEZ rappelle que l'Assemblée générale n'est pas l'organe compétent pour prendre de telles dispositions et que les services de l'Etat travaillent sur des mesures visant à amortir cette hausse.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne réclamant la parole, la séance est levée à 22h45.

Le Président-Directeur général


M. Olivier SARRABEYROUSE

Un administrateur


Baptiste GERBIET

