

COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Lundi 4 juillet 2022

Le Conseil d'administration de la Saem Noisy-le-Sec Habitat, s'est réuni le lundi 4 juillet 2022, à 20h15, 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 28 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*
- Mme Charlotte LE PROVOST, *Administratrice publique*
- M. Florent LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*
- M. Baptiste GERBIER, *Administrateur public*

Assistaient à la réunion :

- M. Max MANNIEZ, *Directeur général délégué*
- Mme Montaha RHADARI, *Directrice financière*
- Mme Laura DI PIETRANTONIO, *Directrice adjointe des services techniques*
- M. Christophe HEUDE, *Juriste/commande publique – Secrétaire de séance*

Étaient absents et excusés :

- M. Albert PRISSETTE, *Administrateur public*
- Mme Gwendoline LE MOUËL, *Représentante des locataires au Conseil d'administration*
- M. Roland PAVOT, *Représentant des locataires au Conseil d'administration*

Étaient absents :

- 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*

Au total, 6 administrateurs sur 12 sont présents physiquement

FLA



L'ordre du jour est le suivant :

- Délibération n°0 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 7 juin 2022
- Point n°1 : Présentation du Programme Stratégique de Patrimoine (PSP)
- Point n°2 : Définition de la politique de développement du patrimoine
- Délibération n°3 : Définition de la politique de vente
- Délibération n°4 : Validation du protocole électoral relatif à l'élection des représentants des locataires auprès du Conseil d'administration
- Point n°5 : Questions diverses

FCA



Délibération n°04/07/2022/00 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 7 juin 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 7 juin 2022.

Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver le compte-rendu du Conseil d'administration du 7 juin 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*, Mme LE PROVOST, *Administratrice publique*.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.

FLA



Délibération n°04/07/2022/02 : Définition de la politique de développement.

M. SARRABEYROUSE, Président-Directeur général donne la parole à M. Max MANNIEZ, Directeur général délégué de Noisy-le-Sec Habitat, afin de présenter la politique de développement à 10 ans.

Dans un premier temps, il est présenté les opérations de construction ou de réhabilitation programmées sur 10 ans

ACTIONS DEVELOPPEMENT	Périmètre de logements	Budget prévisionnel total
NPNRU Vefa rue de la Chasse	3	636 642
NPNRU AA 2 Allée du Canada	3	583 608
NPNRU VEFA Merlan/Brément	56	9 146 480
NPNRU Vefa leo lagrange	28	4 703 300
NPNRU AA 30 B MERLAN	1	156 600
TOTAL RECONSTITUTION		15 226 629,67
AA 49 rue de Merlan	4	978 511
TOTAL ACQUISITION AMELIORATION	4,00	978 511,00
Batiment mixte	1,00	5 720 000,00
PSLA EDOUARD DENIS	10	2 581 880
BRS_LONDEAU	36	5 151 600
TOTAL ACCESSION-VENTE	46,00	7 733 480,00
TOTAL		29 658 620,67

Dans un second temps, il est présenté une synthèse du Programme Stratégique de Patrimoine sur la période 2019-2029 faisant apparaître un besoin en financement d'environ 7,6 millions d'euros

SYNTHESE PSP 2019-2029

Montant (en €)	DEVELOPPEMENT	GE/GR	REMPLACEMENT DE COMPOSANTS	PART DE FOND PROPRE
2018	1 400 080,02			140 008,00
2019	1 209 160,02			120 916,00
2020	5 483 370,21			548 337,02
2021	4 002 870,41	110 334,76	382 479,68	548 869,77
2022	8 682 489,53	969 362,09	937 514,74	1 931 362,52
2023	10 156 992,58	34 998,84	130 424,28	1 063 740,53
2024	11 195 887,68	83 478,63	100 014,00	1 213 068,80
2025	8 648 961,80			864 896,18
2026	5 063 166,49			506 316,65
2027	2 900 444,11			290 044,41
2028	2 008 191,12			200 819,11
2029	1 544 290,49			154 429,05
	62 295 904,45	1 198 174,32	1 550 432,70	7 582 808,04

Le Conseil d'administration prend acte.

FLA



Délibération n°04/07/2022/03 : Définition de la politique de vente

En propos préliminaire, 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.

Conformément à l'article L443-12 du Code de la construction et de l'habitation, une décote au prix de l'avis des domaines peut être appliquée. Afin d'encadrer ce dispositif, une délibération sera prise lors d'un prochain conseil d'administration.

M. MANNIEZ, Directeur général délégué, rappelle que cette délibération fait suite au point 07/06/2022/03 présenté lors du Conseil d'administration du 7 juin 2022.

Pour donner suite au point évoqué, une stratégie de priorisation des résidences dans lesquelles la vente de logements peut être envisagée.

Pour chaque degrés de priorité, il est indiqué des actions à mener dans le cadre des ventes :

- Priorité 1 :
 - o Proposition de ventes aux locataires
 - o Vente des logements libérés
- Priorité 2 :
 - o Vente aux locataires à leur demande sans sollicitation de NLSH
 - o Vente des logements libérés
- Priorité 3 :
 - o Création de nouvelles copropriétés étudiées au cas par cas par NLSH

Sans exclure une évolution future, le Conseil d'administration rejette la création de nouvelles copropriétés.

	Copropriété	Nbre de logts.	Nbre de copro.*	Nbre de logts. NLSH	Sous-Totaux
Priorité 1	40 Barbusse	11	5	6	21
	33 Brossolette	11	4	7	
	Fond d'Orval 6	14	9	5	
	Fond d'Orval 7	8	5	3	
Priorité 2	Fond d'Orval 3	32	12	20	48
	Kerautret	19	7	12	
	Fond d'Orval 2	7	2	5	

FLA



Fond d'Orval 4	7	1	6
Fond d'Orval 5	9	4	5

Il est rappelé que chaque vente, quel que soit le degré de priorité dans lequel est situé le logement, devra être approuvée par le Conseil d'administration et que la présentation d'un dossier n'est pas créatrice de droits.

Conformément aux dispositions de la loi ELAN, les organismes de logements sociaux doivent fixer annuellement un objectif de vente.

En vertu de ces dispositions, il est présenté une projection budgétaire réalisée sur la base de 10 ventes annuelles sur 5 ans.

ANNEE	NB DE LOGEMENTS MIS EN VENTE	OBJECTIF DE VENTE	PRIX DE VENTE MOYEN (Base : prix moyen de vente 2017-2020)	TOTAL
2022	69	5	152 654 €	763 270 €
2023	64	10		1 526 540 €
2024	54	10		1 526 540 €
2025	44	10		1 526 540 €
2026	34	10		1 526 540 €
TOTAL		45		6 869 430 €

Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver la politique de vente de logements en retenant les résidences suivantes, identifiées comme prioritaires à la vente :

- **Priorité 1** : 40, rue Henri-Barbusse/33, rue Pierre-Brossolette/Fond d'Orval 6/Fond d'Orval 7
- **Priorité 2** : Kérautret/Fond d'Orval 2/Fond d'Orval 3/Fond d'Orval 4/Fond d'Orval 5

Et de fixer un volume annuel maximum de vente de 10 logements.

Le Conseil d'administration délibère :

- **Votent pour** : M. SARRABEYROUSE, *Administrateur public*, Mme SEHOUANE, *Administratrice publique*, M. GERBIER, *Administrateur public*, M. LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*, Mme LE PROVOST, *Administratrice publique*.
- **S'abstient** : Mme LABBE, *Administratrice publique*,

Cette délibération est adoptée.



Délibération n°04/07/2022/04 : Validation du protocole électoral relatif à l'élection des représentants des locataires au Conseil d'administration

Vu la réunion de négociation du protocole du 30 juin 2022

M. le Président-Directeur général donne la parole à M. MANNIEZ, Directeur général délégué de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat, afin de présenter le protocole d'accord local relatif à l'organisation en 2022 des élections des représentants des locataires au Conseil d'administration de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat.

Les points principaux du Protocole sont les suivants :

- Calendrier des élections :
 - Dépôt des candidatures : 11 octobre 2022
 - Réunion de la Commission des opérations électorales : 12 octobre 2022
 - Circulaire d'informations par affichages aux locataires fournissant les indications sur la date de l'élection, la procédure électorale et les conditions requises pour être candidat : 27 septembre 2022
 - Dépôt des professions de foi : 31 octobre 2022
 - Informations des locataires au sujet des listes : 6 novembre 2022
 - Envoi du matériel de vote : 21 novembre 2022
 - Date du scrutin : 6 décembre 2022
- Commission des opérations électorales :
 - Composition : le PDG ou son représentant, un administrateur non-locataire NLSH et un représentant de chaque association ayant présenté une liste
 - Date de réunion :
 - Obligatoire : 12 octobre 2022 pour validation des listes de candidats
 - Facultatif : sur demande d'un seul de ses membres
- Corps électoral et éligibilité :
 - Article R422-2-1 du CCH : sont électeurs :
 - les personnes physiques qui ont conclu avec la société un contrat de location d'un local à usage d'habitation au plus tard six semaines avant la date de l'élection et ont toujours la qualité de locataire de la société ;
 - les occupants dont le titre de location a été résilié pour défaut de paiement du loyer mais qui sont sans dette à l'égard de la société six semaines avant la date de l'élection;
 - les sous-locataires qui ont conclu avec l'une des associations ou centres visés aux articles L. 442-8-1 et L. 442-8-4 un contrat de sous-location d'un logement de la société au plus tard six semaines avant la date de l'élection.»
 - Chaque location, occupation ou sous-location ne donne droit qu'à une voix. Le titulaire de plusieurs locations, occupations ou sous-locations ne peut prétendre à plusieurs voix.
 - Article R422-2-1 du CCH : sont éligibles : les personnes physiques, âgées de dix-huit ans au minimum et ne tombant pas sous le coup des dispositions de l'article L. 423-12, qui sont locataires d'un local à usage d'habitation et peuvent produire soit la quittance correspondant à la période de location précédant l'acte de candidature, soit le reçu mentionné à l'article 21 de la loi° 89-462 du 6 juillet 1989, soit la décision de justice octroyant des délais de paiement du loyer ou des charges ; chaque contrat de location ne donne droit qu'à une seule candidature.»



Au cours des débats de négociation, les associations participantes ont choisi de soumettre un ajout aux conditions d'éligibilité des candidats. Le Conseil d'administration a écarté ces ajouts.

- Informations des associations :
 - Transmission de la liste du patrimoine aux associations
 - Consultation de la liste électorale au siège de NLSH
 - Par mise à disposition du fichier de la liste électorale sur une clé USB fournit par la SEM à titre gracieux non cryptée.

La Clé USB contenant les fichiers sera à retirer en main propre au siège de Noisy-le-Sec Habitat.

Pour récupérer la clé USB, 3 formalités sont à remplir :

- Disposer d'un mandat (+ pièce d'identité) d'une association ayant présentée une liste de candidats validée par la commission.
 - Signer un engagement écrit **de ne pas faire** de ce fichier un usage :
 1. Commercial,
 2. Illicite,
 3. Pour d'autres finalités que l'organisation des élections des représentants des locataires et l'envoi d'une propagande en lien avec ces élections.
 - Signer un **accusé réception** de la clé USB contenant les fichiers électoraux pour laquelle Noisy-le-Sec Habitat s'engage à mettre à disposition un fichier à jour et pertinente des informations et lisible.
- ⇒ A cet effet, cet accusé réception doit être édité en double : 1 copie pour la SEM et une copie pour la personne.

- Modalités d'organisation du scrutin :
 - Vote secret
 - Par correspondance et par internet
 - Scrutin par liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste sans radiation, ni panachage
 - Dépouillement par la Commission électorale
 - Affichage des résultats sous 48h dans tous les immeubles

- Confection du matériel de vote :
 - Conception des professions de foi par les associations
 - Confection et impression par NLSH
 - Contribution aux frais des associations : 2 € par logement à se répartir entre les association à répartir en parts égales entre les associations ayant obtenu plus de 5 % des suffrages exprimés.

Cette contribution ne pourra pas être confondue avec le concours apporté aux associations dans le cadre du PCL

Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver le protocole d'accord local relatif à l'organisation en 2022 des élections des représentants des locataires au Conseil d'administration de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat.

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*, Mme LE PROVOST, *Administratrice publique*.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.



Point n°04/07/2022/05 : Questions diverses

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

Aucune question n'a été réceptionnée

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne réclamant la parole, la séance est levée à 22h40.

Le Président-Directeur général

Un administrateur

M. Olivier SARRABEYROUSE

Florent Locaille-Albigeois


