

COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Jeudi 17 novembre 2022

Le Conseil d'administration de la Saem Noisy-le-Sec Habitat, s'est réuni le jeudi 17 novembre 2022, à 19h10, 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 9 novembre 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. Baptiste GERBIER, *Administrateur public*
- M. Albert PRISSETTE, *Administrateur public*
- Mme Charlotte LE PROVOST, *Administratrice publique*
- M. Roland PAVOT, *Représentant des locataires au Conseil d'administration*

Assistaient à la réunion :

- M. Max MANNIEZ, *Directeur général délégué*
- Mme Sadio MACALOU, *Directrice du Logement*
- M. Claude PIRIOU, *Directeur de l'information et de la concertation*
- M. Christophe HEUDE, *Juriste/commande publique – Secrétaire de séance*

Étaient absents et excusés :

- M. Florent LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*

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*
- Mme Gwendoline LE MOUEL, *Représentante des locataires au Conseil d'administration*

Au total, 6 administrateurs sur 12 sont présents physiquement



L'ordre du jour est le suivant :

Point n°0 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 7 septembre 2022.

Point n°1 : Approbation de la politique de vente de logements et de la mise en place de la grille de décote du prix.

Point n°2 : Présentation de l'évolution de la dette locative.

Point n°3 : Présentation de la gestion réservataire en flux

Point n°4 : Questions diverses



05
BG

Délibération n°17/11/2022/00 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 7 septembre 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 septembre 2022.

M. PAVOT, Représentant des locataires, rappelle son absence lors du Conseil d'administration du 7 septembre et souhaite ne pas prendre part au vote.

Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver le compte-rendu du Conseil d'administration du 7 septembre 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. PRISSETTE, *Administrateur public*, Mme LE PROVOT, *Administratrice publique*.
- **Ne prends pas part au vote** : M. PAVOT, Représentant des locataires

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.



05
BG

Délibération n°17/11/2022/01 : Présentation du Rapport d'activités des élus au Conseil d'administration de Noisy-le-Sec Habitat relatif à l'année 2021

- Vu la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Vu la délibération n°04/07/2022/03 : Définition de la politique de vente du 4 juillet 2022.

Le Conseil d'administration de NLSH a défini la politique de vente de logements en retenant les résidences suivantes comme prioritaires à la vente :

- o Priorité 1 : 40, rue Henri-Barbusse / 33, rue Pierre-Brossolette / Fond d'Orval 6 / Fond d'Orval 7
- o 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.

A chaque priorité, il a été convenu d'appliquer une méthodologie des actions à mener dans le cadre des ventes :

- Priorité 1 :
 - o Propositions 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

M. PAVOT, Représentant des locataires demande la NLSH va recourir à une agence immobilière. M. MANNIEZ, Directeur général délégué, répond par la négative.

Dans l'hypothèse d'un logement libéré, M. GERBIER, Administrateur public, demande s'il sera organisé une « vacance politique ». M. MANNIEZ répond qu'un délai maximal de remise en location sera établi.

M. PRISSETTE, Administrateur public, rappelle son opposition à priori de vente de logements sociaux mais remarque positivement le cadrage de la procédure et qu'il comprend que les locataires puissent devenir propriétaire de leur logement dans le cadre du parcours résidentiel.

M. PAVOT réaffirme ne pas être hostile au parcours résidentiel vers la propriété mais que ce parcours doit se faire dans le cadre de programmes érigés conçus pour cela, type PSLA ou encore BRS.

M. PIRIOU, Directeur de la communication et de l'information, présente la grille de décote du prix des logements mis en vente, à savoir : 5 % de décote appliqué à chaque locataire souhaitant acquérir son logement auxquels s'ajoute 1 % de décote par année révolue d'ancienneté dans le logement au-delà de 2 ans d'occupation de logement avec un maximum de 25 %.

Mme LABBE, Administratrice publique, demande si cette décote s'effectuera sous conditions de revenus. M. MANNIEZ répond que cette décote sera appliquée à tous les locataires souhaitant acquérir leur logement et rappelle que le produit des ventes de logement sera fléché vers le développement.



OS
BQ

Mme SEHOUANE, Administratrice publique explique qu'elle comprend la nécessité pour NLSH de vendre des logements et qu'en conséquence, elle votera pour cette délibération mais redoute que ces ventes n'aboutissent à des copropriétés délabrées.

Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver la mise en place de la grille de décote du prix de vente des logements selon la formule suivante : 5 % de décote appliqué à chaque locataire souhaitant acquérir son logement auxquels s'ajoute 1 % de décote par année révolue d'ancienneté dans le logement au-delà de 2 ans d'occupation de logement avec un maximum de 25 %.

Le Conseil d'administration délibère :

- **Votent pour** : M. SARRABEYROUSE, *Administrateur public*, Mme SEHOUANE, *Administratrice publique*, Mme LABBE, *Administratrice publique*, M. GERBIER, *Administrateur public*, M. PRISSETTE, *Administrateur public*, Mme LE PROVOT, *Administratrice publique*.
- **Contre** : M. PAVOT, Représentant des locataires

Cette délibération est adoptée.



Délibération n°17/11/2022/02 : Présentation de la dette locative sur l'année 2022

Mme MACALOU, Directrice du Logement, présente l'évolution de la dette locative sur toute l'année 2022.

Pour rappel, NLSH a souhaité mettre en place une politique de prévention des impayés en alertant les locataires dès le premier mois.

Par ailleurs, il est rappelé que la phase précontentieuse représente l'ensemble des actions menées par NLSH dans le cadre d'un suivi social des locataires en dette et que la phase contentieuse est celle qui apparaît suite à l'échec des mesures de suivi.

En janvier 2022 : la dette globale était d'environ 1, 778 million d'euros se décomposant entre 438 000 euros de dettes concernant des locataires en phase précontentieuse et 1,34 millions d'euros concernant des locataires en phase contentieuse

En avril 2022 : la dette globale était d'environ 1, 804 million d'euros se décomposant entre 324 000 euros de dettes concernant des locataires en phase précontentieuse et 1,48 millions d'euros concernant des locataires en phase contentieuse.

En novembre 2022 : la dette globale était d'environ 1, 951 million d'euros se décomposant entre 621 000 euros de dettes concernant des locataires en phase précontentieuse et 1,33 millions d'euros concernant des locataires en phase contentieuse.

Malgré une légère augmentation de la dette globale entre avril et novembre 2022, il est à noter que la dette imputable aux locataires en situation contentieuse a baissé de 10,1% mais surtout que consécutivement au travail de prévention mené par NLSH et les services de la Ville, un grand nombre de locataires initialement en contentieux ont pu reprendre les paiements, ce qui constitue une hausse du suivi social de 91,62 %.

En mars et avril 2022, on peut constater une hausse de plusieurs dizaines de milliers d'euros de dettes. Cette hausse est l'impact des régularisations d'eau 2020, ces dernières étant sous-provisionnées par le passé. Cette hausse s'est lissée au cours des mois suivants (mai-novembre 2022). Ce lissage s'explique par le suivi plus présent des locataires en difficultés par les services de la Ville, la CCAS et NLSH.

M. MANNIEZ rappelle l'ensemble du travail réalisé depuis octobre 2020 avec la mise en place de l'individualisation des frais, qui met un terme aux situations ubuesques qui existaient quant aux appels de charges. Il évoque également le système d'alerte automatique en cas de fuite.

M. GERBIER, Administrateur public, demande quelles seront les conséquences pour les locataires au terme du bouclier tarifaire. M. MANNIEZ répond qu'en tant que client Total Direct Energies, ce dernier applique un rabais et que les équipes de NLSH ont renégocié des contrats multisites plus avantageux.

M. PRISSETTE, Administrateur public, rappelle le travail conjoint de NLSH et du CCAS, et affirme que l'ensemble des bailleurs noisédiens font des efforts notables pour ne pas arriver à des situations d'expulsion. A ce jour, sur l'ensemble



OS
BGA

du territoire noiséen, sur 21 ménages en phase d'expulsion pour lesquels le concours de la force publique a été accordé, 17 ont pu être maintenus dans les lieux.

Mme SEHOUANE constate qu'il y a eu un changement d'approche des bailleurs quant au recours aux expulsions.

Mme MACALOU présente le montant de la dette des locataires partis. Cette dette s'élève à 959 040,31 euros. Elle ajoute qu'un travail de recouvrement a été entrepris avec une association de commissaire de justice pour toute dette supérieure à 300 euros.

M. MANNIEZ rappelle que cette démarche est un héritage de la direction générale précédente et que le recouvrement de ce type de dette est une mesure de justice vis-à-vis des locataires actuelles.

Le Conseil d'administration prend acte.



Délibération n°17/11/2022/03 : Présentation de la gestion des logements en flux

M. MANNIEZ distribue un document exposant le principe de la gestion des logements en flux et demande à ce que chacun puisse en prendre connaissance en vue de poser d'éventuelles questions au cours du prochain conseil d'administration.

Le Conseil d'administration prend acte.



OS
BG

Délibération n°17/11/2022/04 : Questions diverses

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

La direction de NLSH a reçu 6 questions écrites.

Mme TERKI, Administratrice publique, pose cinq questions retranscrites sans modification ci-dessous :

*« Je souhaite que soit porté aux questions diverses le sujet de la remise en route du chauffage.
Il fait toujours 16 voire 15 degrés dans les appartements. relevé de température d'hier soir 15 degrés en soirée.*

*Je souhaite avoir un point de situation sur la démolition du 19 Verlaine et un calendrier d'avancée des travaux.
Idem, où en sommes-nous de la rénovation urbaine sur Bethisy?*

Merci par avance de bien vouloir m'indiquer le nombre d'expulsions en cours.

Pourriez-vous nous apporter des précisions quant à la situation du local autrefois occupé par la popote cop? Quel est le niveau d'impayé? Comment les impayés de loyers vont-ils être régularisés?

*Nous avons été alertés par la situation d'une gardienne à la retraite qui occuperait toujours son logement de fonction.
Etes-vous au courant de cette situation et si oui quelles en sont les raisons? »*

Les réponses apportées sont les suivantes :

- Le chauffage : l'ensemble des réponses est indiqué dans une communication de NLSH sur son site internet et dans les échanges des services avec les locataires. Il est rappelé que compte-tenu des températures clémentes, la période de chauffe a été décalée de quelques jours et qu'en cas de dysfonctionnements constatés malgré les investissements réalisés ces deux dernières années à hauteur d'1,3 million, une procédure est mise en place.
- La déconstruction de l'immeuble situé 19, rue Paul-Verlaine : les travaux poursuivent leur cours tels que précisés au planning malgré un décalage de quelques jours. Les opérations d'écrtage commenceront au plus tard la première semaine de décembre et la fin des travaux est toujours programmé pour la fin du premier semestre 2023.
- Le programme de renouvellement urbain du quartier Béthisy-Centre-ville : le dossier a été retravaillé faute d'éléments antérieurs adéquats. En toute hypothèse, la démolition de l'immeuble situé au 17, rue Béthisy est proscrite.
- Le nombre d'expulsions : au 17 novembre 2022, le concours de la force publique a été octroyée à l'encontre de deux ménages.
- Les dettes de la Popotte Coop : un point général sera fait dans un prochain conseil d'administration sur les dettes des commerces locataires de Noisy-le-Sec Habitat. Toutefois, les noms des commerces en dette et le niveau de cette dernière n'ont pas à être divulgués publiquement.
- Le logement de fonction d'une gardienne en retraite : dans le cadre du départ en retraite d'une gardienne ou d'un gardien d'immeuble logé, ce dernier dispose de trente jours pour restituer son logement de fonction, or aucun gardien ou gardienne logé n'a fait valoir ses droits à la retraite depuis plus de trente jours. En toute hypothèse, cette question relève de la gestion de l'entreprise et cette compétence est dévolue au Directeur général délégué et non aux administrateurs.



M. PAVOT, Représentant des locataires a transmis la question suivante, retranscrite sans modification :

« Au-delà du 1^{er} Janvier 2023, et sachant que la dernière augmentation des loyers est intervenue sur le loyer applicable au mois de Mai 2022, quelle est la prochaine augmentation envisagée, quelle que soit la date d'application ? »

M. MANNIEZ répond que les augmentations de loyers sont décidées par le Conseil d'administration et que ce dernier aura à se prononcer sur une éventuelle augmentation lors de l'une de ces prochaines réunions.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne réclamant la parole, la séance est levée à 21h25.

Le Président-Directeur général

Un administrateur

M. Olivier SARRABEYROUSE

