

## COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION Jeudi 12 janvier 2023

Le Conseil d'administration de la Saem Noisy-le-Sec Habitat, s'est réuni le jeudi 12 janvier 2023, à 19h15, 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 janvier 2023 adressée à chacun de ses administrateurs.

### Étaient présents ou représentés :

- M. Olivier SARRABEYROUSE, *Président-Directeur général*
- Mme Pascale LABBE, *Administratrice publique*
- Mme Samia SEHOUANE, *Administratrice publique*
- M. Baptiste GERBIER, *Administrateur public*
- M. Albert PRISSETTE, *Administrateur public*
- Mme Charlotte LE PROVOST, *Administratrice publique (représentée par M. Olivier Sarrabeyrouse)*
- M. Florent LACAÏLLE-ALBIGES, *Administrateur public (arrivée à 19h35)*
- Mme Souad TERKI, *Administratrice publique (départ à 20h45)*
- M. Roland PAVOT, *Représentant des locataires au Conseil d'administration*
- Mme Nadia KADI, *Représentante des locataires au Conseil d'administration*

### Assistaient à la réunion :

- M. Max MANNIEZ, *Directeur général délégué*
- Mme Montaha RHADARI, *Directrice des Finances*
- M. Claude PIRIOU, *Directeur de l'innovation*
- M. Christophe HEUDE, *Juriste/commande publique – Secrétaire de séance*

### Étaient absents :

- M. Olivier OREFICE, *Administrateur privé*
- M. Bertrand SAVATTE, *Administrateur privé*
- M. Gilles DURAND, *Administrateur privé*
- Mme Françoise KERHERVE, *Administratrice privée*

**Au total, 8 administrateurs sur 12 sont présents physiquement ou représentés**



L'ordre du jour est le suivant :

Délibération n°0 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 28 novembre 2022

Point n°1 : Présentation des nouveaux représentants des locataires au Conseil d'administration

Délibération n°2 : Augmentation des loyers modérés de 3,5 % conformément à l'article 12 de la loi n°2022-1158 du 16 août 2022 portant mesure d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat.

Point n°3 : Présentation de comptes d'HACT France

Délibération n°4 : Régularisation de la délibération 08/03/2022/03 : acquisition en VEFA située au 2 à 12, rue de Merlan et 175 à 181, rue de Brément à Noisy-le-Sec (93130)

Délibération n°5 : Questions diverses



Au préalable à la tenue du Conseil d'administration, M. SARRABEYROUSE, Président-Directeur général présente ses vœux de nouvelle année à l'ensemble des membres et participants du Conseil d'administration.

Il rappelle avoir demandé des horaires de convocation fixés à 19h30.

Délibération n°12/01/2023/00 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 28 novembre 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 28 novembre 2022.

M. HEUDE, Secrétaire du Conseil d'Administration présente ses excuses à M. PAVOT et Mme SEHOUANE pour les avoir indiqués absents non-excuses au compte-rendu, un rectificatif sera effectué.

Mme TERKI, Administratrice publique, indique que M. LACAILLE-ALBIGES est indiqué à la fois absent et présent. M. LACAILLE-ALBIGES était présent et un rectificatif sera effectué en ce sens.

Mme KADI, nouvellement élue en qualité de représentante des locataires au Conseil d'administration, ne prend pas part au vote.

Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver le compte-rendu du Conseil d'administration du 28 novembre 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 PROVOST, *Administratrice publique*.
- **S'abstiennent** : Mme TERKI, *Administratrice publique*, M. PAVOT, *Représentant des locataires au Conseil d'administration*
- **Ne prend part au vote** : Mme KADI, *Représentante des locataires au Conseil d'administration*

Cette délibération est adoptée.



Point n°12/01/2023/01 : Présentation des nouveaux représentants des locataires au Conseil d'administration

M. SARRABEYROUSE, Président-Directeur général, présente ses félicitations à Mme KADI et M. PAVOT pour leur élection en qualité de représentants des locataires au Conseil d'administration suite au scrutin organisé le 6 décembre 2022.

M. SARRABEYROUSE présente la synthèse du scrutin.

ELECTIONS DU 6 DECEMBRE 2022 - SYNTHESE		
Nombre d'électeurs inscrits	1957	100 %
Nombre de votants	220	11,24 %
Bulletins blancs	1	0,45 %
Bulletins nuls	2	0,91 %
Suffrages exprimés	217	98,64 %

ELECTIONS DU 6 DECEMBRE 2022 - RESULTATS		
Confédération Nationale du Logement	176	81,11 %
Association Droit Au Logement Est-Ensemble	41	18,89 %

M. PAVOT se félicite des résultats mais soulève certaines difficultés de connexion pour l'accès au vote électronique ainsi que la baisse du taux de participation aux élections. Il demande à ce qu'à l'avenir, des bureaux de vote physique soient installés en bas des résidences à l'image de ce qui avait eu lieu en 2014.

M. SARRABEYROUSE déplore le manque de participation et le désengagement général vis-à-vis de la démocratie locale.

Le Conseil d'administration prend acte

19h35 - Arrivée de M. LACAILLE-ALBIGES, administrateur public

FLA OS



Délibération n°12/01/2023/02 : Augmentation des loyers modérés de 3,5 % conformément à l'article 12 de la loi n°2022-1158 du 16 août 2022 portant mesure d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat

- 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<sup>ème</sup> trimestre 2022.
- Vu l'article 12 de la loi 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat
- Vu l'avis défavorable du Conseil de concertation locative du 9 janvier 2023

M. MANNIEZ, Directeur général délégué, présente la situation économique actuelle difficile pour l'ensemble des acteurs économiques que ce soient les ménages, mais aussi les entreprises.

Il rappelle que l'augmentation des loyers a été bloquée à 3,5 % par l'article 12 de la loi 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat et qu'elle ne reflète pas l'ensemble des augmentations auquel doit faire face NLSH.

Il rappelle que la hausse de 3,5 % correspond à environ 400 000 € supplémentaires qui seront essentiellement dirigés vers des dépenses d'entretien du patrimoine.

En outre, il évoque le fait que les ménages les plus modestes, bénéficiaires de l'APL, verront cette augmentation majoritairement absorbée par la hausse des APL calculée sur le prix de location du logement.

M. PAVOT, Représentant des locataires au Conseil d'administration, rappelle avoir demandé l'inscription de cette question à l'ordre du jour en novembre. Il comprend les difficultés économiques de NLSH qu'il impute tant à la gestion passée qu'à la hausse de l'inflation.

Par ailleurs, il déplore l'absence, par les instances étatiques, de mise en place d'une année blanche demandée par l'ensemble des associations de locataires.

M. PAVOT demande que soit menée une action vis-à-vis de l'autorité de tutelle afin de demander une subvention exceptionnelle visant à ne pas répercuter les difficultés de NLSH sur les locataires.

Il évoque également le fait que les loyers de NLSH ne sont pas inférieurs à ceux pratiqués dans d'autres structures du fait de la remise en location des appartements au prix plafond.

M. MANNIEZ répond que la remise en location au prix plafond permet de créer un certain équilibre budgétaire et que toutes les relocations ne se font pas dans ces conditions puisque les relocations en mutation descendante se font au prix au m<sup>2</sup> de l'appartement initial (Délibération 09/11/2021/01 : Approbation des publics éligibles aux mutations de logements internes et des dispositifs incitatifs afférents).

Il ajoute que l'augmentation présentée au Conseil d'administration est similaire à ce qu'il se fait sur le territoire d'Est Ensemble et dans la société de coordination Hact France, exception faite de Marseille Habitat qui a choisi de ne pas augmenter ses loyers.

FIA OS



M. PAVOT demande la transmission d'un tableau récapitulatif des augmentations de loyer au sein d'Hact France. M. MANNIEZ lui confirme qu'il transmettra ce tableau lorsqu'il en disposera, le travail de compilation étant en cours de réalisation.

Mme LABBE, Administratrice publique, rappelle les difficultés économiques des entreprises comme des ménages et demande si une nouvelle augmentation ne va pas entraîner une hausse des impayés auprès des ménages en difficultés.

M. PRISSETTE, Administrateur public, évoque l'augmentation des difficultés des ménages. Il rappelle que les enveloppes destinées aux aides sociales ont augmenté du fait du travail mené par les services de la Ville et que le nombre de ménages expulsés est en baisse suite au travail de contrôle des impayés et la politique des bailleurs en la matière. Toutefois, s'il reconnaît l'absorption d'une partie de la hausse des loyers par l'augmentation des APL perçus par les locataires les plus modestes, il s'interroge sur le risque d'impayés des locataires dont les revenus sont faiblement supérieurs à ceux permettant de percevoir ces aides.

Mme SEHOUANE, Administratrice publique, demande si une communication à destination des locataires est prévue et si oui, les modalités envisagées par les services de NLSH. Elle affirme que son vote est contraint par la situation économique de NLSH.

M. MANNIEZ rappelle la négociation du bouclier tarifaire à destination des locataires pour un montant d'environ 300 000 € et que cette augmentation est la recherche d'un équilibre difficile à trouver.

M. LACAILLE-ALBIGES demande si l'augmentation peut se réaliser de façon progressive sur l'année. M. HEUDE, juriste, répond que les textes afférents à la révision du loyer parle d'un principe de révision unique et qu'il serait juridiquement discutable d'appliquer cette modalité de révision.

M. PAVOT catégorise les locataires en trois : ceux qui auront les moyens financiers d'absorber cette hausse, ceux qui subiront un impact amoindri du fait de la hausse des prestations sociales et enfin, ceux qui subiront l'augmentation sans aucune compensation d'aucune sorte.

M. MANNIEZ rappelle que la mise en application des orientations de politique générale demandées par le Conseil d'administration nécessite des moyens financiers.

Mme KADI, Représentante des locataires au Conseil d'administration, évoque le sentiment de dégradations des conditions d'habitation et que les locataires ne peuvent comprendre une augmentation de loyers.

M. SARRABEYROUSE rappelle que la dégradation du patrimoine date de plus d'un mandat ainsi que l'absence de réinvestissement du produit des ventes de logements faits antérieurement.

M. SARRABEYROUSE et Mme SEHOUANE demandent à ce qu'un courrier soit rédigé par les services de NLSH à destination des locataires afin d'expliquer la nécessité de cette augmentation.

Comme suite à la proposition de M. PAVOT, il demande au Conseil d'administration s'il serait d'accord pour la rédaction d'un courrier, au nom de ce dernier, à destination des autorités de tutelle.



Afin de procéder à sa rédaction, il demande aux représentants des locataires de proposer un document de travail au Conseil d'administration.

La proposition de courrier à adresser au Ministère en charge du Logement est approuvée à l'unanimité du conseil d'administration.

En outre, M. SARRABEYROUSE rappelle le défaut de mobilisation des associations de représentant de locataires lorsqu'en sa qualité de Maire de Noisy-le-Sec, il a été reçu le 6 décembre 2022 au Ministère du Logement, alors même que des moyens de locomotion avait été affrétés.

Afin de pouvoir préparer les différents courriers, M. MANNIEZ propose le report de l'augmentation de loyer au 1<sup>er</sup> mars 2023. Et non au 1<sup>er</sup> février 2023 comme initialement proposé.

Mme TERKI, Administratrice publique, explique son refus de voter l'augmentation de loyer par la fragilité économique d'un grand nombre de ménages, notamment les classes moyennes, qui ne perçoivent aucune aide sociale. Par ailleurs, elle rappelle, à titre d'exemple, que la situation de certains quartiers est antérieure à l'ancienne direction et que cette dernière avait laissé à son départ une situation financière bénéficiaire.

**Article 1 :** Il est demandé au Conseil d'administration d'autoriser l'augmentation des loyers modérés de 3,5% conformément l'article 12 de la loi n°2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat

- **Votent pour :** M. SARRABEYROUSE, *Administrateur public*, Mme SEHOUANE, *Administratrice publique*, M. LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*, M. GERBIER, *Administrateur public*, M. PRISSETTE, *Administrateur public*, Mme LE PROVOST, *Administratrice publique*.
- **S'abstient :** Mme LABBE, *Administratrice publique*.
- **Votent contre :** Mme TERKI, *Administratrice publique*, M. PAVOT, *Représentant des locataires au Conseil d'administration*, Mme KADI, *Représentante des locataires au Conseil d'administration*

**Article 2 :** Il est demandé au Conseil d'administration de repousser la date de l'augmentation de loyer au 1<sup>er</sup> mars 2023.

- **Votent pour :** M. SARRABEYROUSE, *Administrateur public*, Mme SEHOUANE, *Administratrice publique*, Mme LABBE, *Administratrice publique*, M. LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*, M. GERBIER, *Administrateur public*, M. PRISSETTE, *Administrateur public*, Mme LE PROVOST, *Administratrice publique*, M. PAVOT, *Représentant des locataires au Conseil d'administration*, Mme KADI, *Représentante des locataires au Conseil d'administration*
- **Ne prends pas part au vote :** Mme TERKI, *Administratrice publique*.

**Cette délibération est adoptée.**

20h35 – Départ de Mme Souad TERKI, Administratrice publique



Point n°12/01/2023/03 : Présentation des comptes d'Hact France

Mme RHADARI, Directrice financière, présente les comptes de la Société Hact France.

Tout d'abord, Mme RHADARI évoque les faits marquants de l'exercice 2022, à savoir qu'il s'agit du premier exercice comptable ainsi que le déblocage d'une subvention CGLLS d'environ 1, 251 millions d'euros.

Ensuite, Mme RHADARI présente le bilan et les comptes de résultats ainsi que les comptes combinés d'Hact France.

Enfin, Mme RHADARI présente les comptes combinés d'Hact France.

M. PAVOT, Représentant des locataires au Conseil d'administration rappelle sa qualité d'Administrateur au Conseil d'administration d'Hact France. Il rappelle également que les sociétés de coordination issues de la loi ELAN visent *in fine*, au contrôle des bailleurs de taille modeste et qu'il y est opposé.

M. MANNIEZ, Directeur général délégué, affirme que la constitution d'Hact France a permis de maintenir l'autonomie de NLSH et que cette dernière n'y a rien perdu et qu'elle pourrait même gagner en expertise en poursuivant cette collaboration. Il étaye son propos par un exemple en rappelant que NLSH avait, seule, passé une convention au sujet de la réalisation de diagnostic et de travaux relatifs à l'accessibilité des personnes en situation de handicap physique sans que cette convention n'aboutisse à des résultats tangibles. Toutefois, des exemples avec d'autres structures de partenariat avait eu lieu au sein d'Hact France et que cette dernière pourrait être le levier permettant la réussite de ces démarches.

Le Conseil d'administration prend acte





Délibération n°12/01/2023/04 : Régularisation de la délibération 08/032022/03 : acquisition en VEFA située au 2 à 12, rue de Merlan et 175 à 181 rue de Brément à Noisy-le-Sec (93130)

- Vu la délibération 08/03/2022/03 du Conseil d'administration du 8 mars 2022 relative à l'acquisition en VEFA situé au 2 à 12, rue de Merlan et 175 à 181, rue de Brément à Noisy-le-Sec (93130)
- Vu l'acte notarié complémentaire à la promesse de vente en date du 27 décembre 2022

M. MANNIEZ, Directeur général délégué, présente le projet initial à savoir l'acquisition en VEFA dans un ensemble immobilier situé rue de Merlan et rue de Brément de 56 logements à usage locatif social en PLAI ( 4 T1, 30 T2 et 22 T3) et les 56 places de stationnement associées ainsi que de 10 logement en accession sociale (6 T3 et 4T4) et les 10 places de stationnement associées.

Il présente ensuite les caractéristiques financières du projet soit un prix d'acquisition à 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 et à 3 000 euros hors taxes par mètre carré de surface d'habitation compte tenu du nombre des emplacements de stationnements et des surfaces annexes pour les PLAI. L'ensemble de l'opération est assujetti à une TVA de 5,5%.

M. MANNIEZ poursuit en affirmant qu'il souhaite acquérir les 10 logements initialement prévu en PSLA en LLI.

En effet, l'échec de l'opération Frépillon où l'ensemble des logements n'a toujours pas été vendu a entraîné des difficultés de la part de la DRIHL pour accorder le nouveau conventionnement. Il rappelle qu'une telle opération n'est pas rentable pour le bailleur social au-delà d'un délai de 3 ans de phase locative et qu'enfin, il est très difficile de récupérer les logements à l'issue de la phase locative lorsque les locataires n'ont pas souhaité acquérir.

A contrario, l'acquisition des logements en LLI permettrait de trouver un équilibre budgétaire à l'opération ainsi que la mise en place d'une réelle mixité sociale au sein du patrimoine de NLSH. Par ailleurs, cette acquisition permettrait une hausse de l'offre locative et participerait au développement nécessaire de la société par la diversité des produits locatifs proposés. Enfin, M. MANNIEZ évoque la recherche de partenariat pour la mise en place de logements locatifs institutionnels à destination des hôpitaux ou de tout autre institution éligible à ce dispositif.

Il conclut en évoquant, le cas échéant, un taux de TVA sur les seuls appartements acquis en LLI à 10% et non plus de 5,5 %.

M. PAVOT, Représentant des locataires, rappelle les nombreux avantages de l'acquisition par les ménages de logements en dispositif PSLA.

M. PRISSETTE, Administrateur public, rappelle le refus du Conseil municipal pour l'instauration de nouveaux logements en LLI sur le territoire noiséen.

Mme SEHOUANE, Administratrice publique, rappelle qu'un moratoire sur l'implantation de nouveaux LLI a été pris par la Ville mais que ce dernier a été annulé par le Préfet de la Seine-Saint-Denis.



M. MANNIEZ rappelle que le nombre de logements en LLI dans cette opération ne représente qu'une fraction de l'ensemble des constructions et a un impact limité sur l'ensemble de la Ville puisqu'il ne s'agit que de 10 logements.

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 10 logements initialement prévus en PSLA, conformément aux délibérations n°07/09/2021/06 et n°08/03/2022/03, en LLI (6 T3 et 4 T4) et des 10 places de stationnement associées à 2 900 € HT du m<sup>2</sup> de SHAB soit un montant global d'acquisition prévisionnel de 2 134 487 € pour une SHAB estimée à 736,07 m<sup>2</sup>
- signer tout acte notarié, documents et pièces nécessaires permettant la modification de l'acquisition de VEFA en PSLA à VEFA en LLI sans modification du prix hors taxes et des conditions résolutoires telles que précisées dans l'acte complémentaire du 27 décembre 2022, exception faite de celle relative au « 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. »

Toutes les dispositions des délibérations n°07/09/2021/06 et n°08/03/2022/03 relatives à l'acquisition des 56 logements en PLAI demeurent inchangées.

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

Cette délibération est adoptée.



Délibération n°12/01/2023/05 : Questions diverses

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

La direction de NLSH n'a pas reçu de questions écrites.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne réclamant la parole, la séance est levée à 21h45.

Le Président-Directeur général

M. Olivier SARRABEYROUSE

Un administrateur

*Thierry Cassille - Adjoint*  


