

COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION Jeudi 11 mai 2023

Le Conseil d'administration de la Saem Noisy-le-Sec Habitat, s'est réuni le jeudi 11 mai 2023, à 20h30, 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 5 mai 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*
- M. Florent LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*
- Mme Souad TERKI, *Administratrice publique*
- 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 Sadio MACALOU, *Directrice du Logement*
- 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

FCA

OS



L'ordre du jour est le suivant :

- Délibération n°0 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 12 janvier 2023
- Délibération n°1 : Vente en accession à la propriété de l'appartement n°E01 sis, 16, rue Frépillon à Noisy-le-Sec (93130)
- Délibération n°2 : Vente en accession à la propriété de l'appartement n°E12 sis, 16, rue Frépillon à Noisy-le-Sec (93130)
- Point n°3 : Vente en accession à la propriété de l'appartement n°E23 sis, 16, rue Frépillon à Noisy-le-Sec (93130)
- Délibération n°4 : Présentation de la dette locative (nov. 2022 – avril 2023)
- Délibération n°5 : Présentation des résultats de la politique de mutation (mai 2022 – avril 2023)
- Délibération n°6 : Information relative à la présence d'un membre d'HACT France au Conseil d'administration (Ch. Bausseron SIMAD)
- Délibération n°7 : Questions diverses

Délibération n°11/05/2023/00 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 12 janvier 2023

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 12 janvier 2023.

Mme TERKI, Administratrice publique, indique que Mme LE PROVOST est indiquée à la fois présente et représentée. Mme LE PROVOST était représentée.

Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver le compte-rendu du Conseil d'administration du 12 janvier 2023.

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*, Mme LE PROVOST, *Administratrice publique*, Mme TERKI, *Administratrice publique*, M. PAVOT, *Représentant des locataires au Conseil d'administration*, Mme KADI, *Représentante des locataires au Conseil d'administration*

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.

Préalablement aux trois délibérations suivantes, M. PAVOT, représentant des locataires demande si les ventes concernent un dispositif en PSLA.

M. MANNIEZ, Directeur général délégué répond qu'initialement, l'opération a été financée en PSLA mais que le délai de cinq ans depuis la livraison est passé et qu'il s'agit désormais de vente libre tout en conservant le seuil de revenus imposé par le PSLA ainsi que le prix fixé avec la Préfecture.

Mme TERKI, administratrice publique, relève qu'il existe une incohérence entre le site internet et la rédaction de la présentation.

M. HEUDE, juriste, répond qu'il s'agit d'unités de mesure différentes mais qui n'ont pas d'incidence sur le prix de vente ou sur la superficie des logements et que cela ne constitue pas une irrégularité de procédure.

Mme TERKI demande néanmoins une correction du site.

Par ailleurs, Mme TERKI demande si les raisons du refus des locataires de lever l'option d'achat des logements sont connues.

Mme SEHOUANE, administratrice publique, répond que l'une des limites du dispositif PSLA est que certains locataires s'en servent pour habiter dans un logement neuf pendant cinq ans.

FLA
OS

Délibération n°11/05/2023/01 : Vente en accession à la propriété de l'appartement n°E01 et de son parking sis 16, rue Frépillon d'une surface de 74,66 m² au prix de 229 798,61 € TTC

Vu la loi n°2006-872 portant engagement national pour le logement,
Vu la commission des parcours sociaux du 5 mai 2023,
Dans l'application du cadre de l'acquisition social au logement,

Madame Rhadidja MAMRI (locataire HLM) a candidaté pour l'achat de l'appartement E01 et de son parking situé au 16 rue Frépillon à Noisy-le-Sec (93130).

C'est un appartement d'une surface de 74,66m² situé 16 rue Frépillon à Noisy-le-Sec (93130), dans la copropriété les jardins d'Anatole lot 143 pour l'appartement et lot 173 pour la place de parking.

Elle a fait une proposition au prix de 229 798,61 euros TTC le montant de la TVA sera évalué selon le taux et le régime applicable au jour de la vente.

Il est demandé au Conseil d'administration de bien vouloir autoriser, Monsieur le Président-Directeur général, ou son représentant à signer l'acte de vente relatif à l'appartement lot 143 et au parking lot 173 d'une surface de 74,66m² situé 16 rue Frépillon à Noisy-le-Sec (93130), dans la copropriété les jardins d'Anatole et madame Rhadidja MAMRI, pour un montant de 229 798,61 euros TTC.

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*, Mme LE PROVOST, *Administratrice publique* Mme TERKI, *Administratrice publique*, M. PAVOT, *Représentant des locataires au Conseil d'administration*, Mme KADI, *Représentante des locataires au Conseil d'administration*

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.

Délibération n°11/05/2023/02 : Vente en accession à la propriété de l'appartement n°E13 et de son parking sis 16, rue Frépillon d'une surface de 74,50 m² au prix de 229 355,06 € TTC

Vu la loi n°2006-872 portant engagement national pour le logement,
Vu la commission des parcours sociaux du 5 mai 2023,
Dans l'application du cadre de l'acquisition social au logement,

Monsieur et Madame CHERIFI (locataire HLM) ont candidatés pour l'achat de l'appartement E13 et de son parking situé au 16 rue Frépillon à Noisy-le-Sec (93130).

C'est un appartement d'une surface de 74,50 m² situé 16 rue Frépillon à Noisy-le-Sec (93130), dans la copropriété les jardins d'Anatole lot 147 pour l'appartement et lot 177 pour la place de parking.

Ils ont fait une proposition au prix de 229 355,06 euros TTC, le montant de la TVA sera évalué selon le taux et le régime applicable au jour de la vente.

Il est demandé au Conseil d'administration de bien vouloir autoriser, Monsieur le Président-Directeur général, ou son représentant à signer l'acte de vente relatif à l'appartement lot 147 et au parking lot 177 d'une surface de 74,50 m² situé 16 rue Frépillon à Noisy-le-Sec (93130), dans la copropriété les jardins d'Anatole et monsieur et madame CHERIFI, pour un montant de 229 355,06 euros TTC.

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*, Mme LE PROVOST, *Administratrice publique* Mme TERKI, *Administratrice publique*, M. PAVOT, *Représentant des locataires au Conseil d'administration*, Mme KADI, *Représentante des locataires au Conseil d'administration*

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.

OS
FLA

Délibération n°11/05/2023/03 : Vente en accession à la propriété de l'appartement n°E23 et de son parking sis 16, rue Frépillon d'une surface de 74,48 m² au prix de 229 438,22 € TTC

Vu la loi n°2006-872 portant engagement national pour le logement,
Vu la commission des parcours sociaux du 5 mai 2023,
Dans l'application du cadre de l'acquisition social au logement,

Monsieur Viengkeo et Madame Lacoste (locataire HLM) ont candidatés pour l'achat de l'appartement E23 et de son parking situé au 16 rue Frépillon à Noisy-le-Sec (93130).

C'est un appartement d'une surface de 74,48 m² situé 16 rue Frépillon à Noisy-le-Sec (93130), dans la copropriété les jardins d'Anatole lot 150 pour l'appartement et lot 237 pour la place de parking.

Ils ont fait une proposition au prix de 229 438,22 euros TTC, le montant de la TVA sera évalué selon le taux et le régime applicable au jour de la vente.

Il est demandé au Conseil d'administration de bien vouloir autoriser, Monsieur le Président-Directeur général, ou son représentant à signer l'acte de vente relatif à l'appartement lot 150 et au parking lot 237 d'une surface de 74,48 m² situé 16 rue Frépillon à Noisy-le-Sec (93130), dans la copropriété les jardins d'Anatole et Monsieur Viengkeo et Madame Lacoste, pour un montant de 229 438,22 euros TTC.

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*, Mme LE PROVOST, *Administratrice publique*, Mme TERKI, *Administratrice publique*, M. PAVOT, *Représentant des locataires au Conseil d'administration*, Mme KADI, *Représentante des locataires au Conseil d'administration*

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.

OS
FLA

Point n°11/05/2023/04 : Présentation de la dette locative (nov. 2022 – avril 2023)

Consécutivement à la présentation au Conseil d'administration de la dette locative en fin d'année 2022, il a été convenu qu'un point régulier serait fait à ce sujet.

Mme MACALOU, directrice du logement, présente les évolutions de la dette depuis novembre 2022.



**POINT PLAN
 D'APPUREMENT
 – FSL**

	avr-22	avr-23
NOMBRE DE PA	171	369
MONTANT GLOBALE	333 772,25 €	584 478,44 €
MONTANT MENSUEL	15 790,61 €	21 444,61 €
PA NON SUMI	41	72
PA SOLDE	36	38
PROCEDURE EN COURS	26	89
EXPULSION	2	4

FSL	
NOMBRES	17
MONTANTS	69585,80

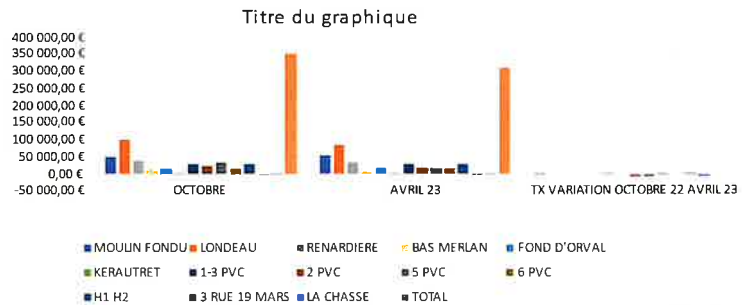
L'augmentation des plans d'apurement traduit une meilleure prise en charge des ménages en difficultés par les conseillères en économie sociale et familiale. Cette prise en charge est réalisée de plus en plus tôt permettant ainsi à la dette de ne pas s'accroître.

M. PAVOT, représentant des locataires, demande la raison de l'augmentation du nombre de procédures d'expulsion en cours.

OS
 RLA

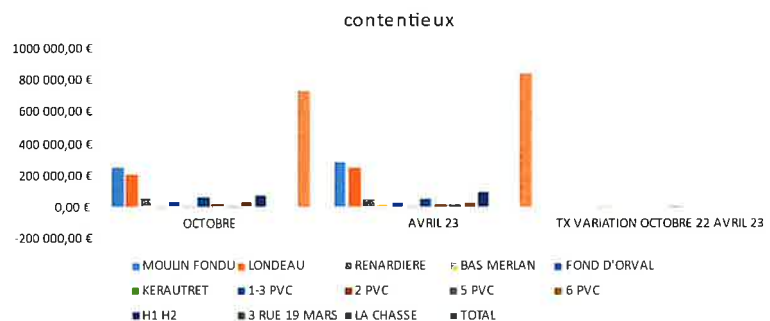
M. MANNIEZ, directeur général délégué, rappelle le processus de prise en charge des ménages en difficultés avec une phase précontentieuse qui débute dès l'apparition de la dette. Toutefois, il réaffirme qu'en cas de mauvaise foi des locataires, il est indispensable d'enclencher la procédure contentieuse. Cependant, il est rappelé qu'à chaque étape de la procédure, le dialogue est relancé par les services de Noisy-le-Sec Habitat.

SECTEUR 1 PRECONTENTIEUX



	OCTOBRE	AVRIL 23	TX VARIATION OCTOBRE 22 AVRIL 23
MOULIN FONDU	48 467,08 €	53 015,68 €	9,38%
LONDEAU	99 737,49 €	82 754,16 €	-17,03%
RENARDIERE	36 659,88 €	33 588,97 €	-8,30%
BAS MERLAN	11 021,05 €	9 780,30 €	-11,26%
FOND D'ORVAL	19 684,97 €	18 899,86 €	-3,99%
KERAUTRET	923,31 €	2 365,50 €	156,20%
1-3 PVC	28 632,82 €	26 631,24 €	-6,99%
2 PVC	25 553,94 €	17 691,22 €	-30,77%
5 PVC	33 080,37 €	17 480,95 €	-47,16%
6 PVC	16 563,41 €	17 960,94 €	8,44%
H1 H2	28 649,45 €	27 186,57 €	-5,11%
3 RUE 19 MARS	1 462,33 €	2 719,18 €	85,95%
LA CHASSE	475,72 €	53,91 €	-88,67%
TOTAL	350 911,82 €	310 128,48 €	-11,62%

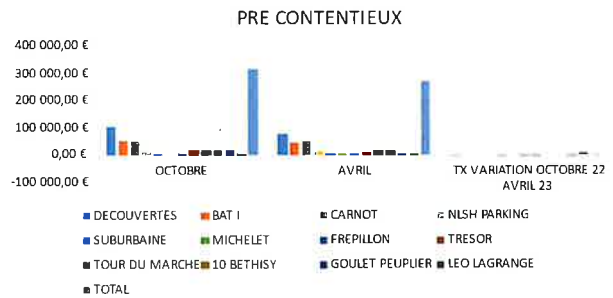
SECTEUR 1 Contentieux



	OCTOBRE	AVRIL 23	TX VARIATION OCTOBRE 22 AVRIL 23
MOULIN FONDU	254 023,47 €	288 686,09 €	13,65%
LONDEAU	204 836,00 €	246 903,89 €	20,54%
RENARDIERE	48 196,57 €	49 102,88 €	1,88%
BAS MERLAN	6 225,13 €	13 642,37 €	119,15%
FOND D'ORVAL	22 606,34 €	27 020,04 €	19,52%
KERAUTRET	8 920,00 €	7 354,50 €	-17,55%
1-3 PVC	58 119,13 €	55 857,86 €	-3,89%
2 PVC	17 548,97 €	22 169,51 €	26,33%
5 PVC	5 787,40 €	20 999,20 €	262,84%
6 PVC	30 054,35 €	30 036,27 €	-0,06%
H1 H2	77 913,28 €	92 220,26 €	18,36%
3 RUE 19 MARS		0,00 €	
LA CHASSE	0,00 €	0,00 €	
TOTAL	734 230,64 €	853 992,87 €	16,31%

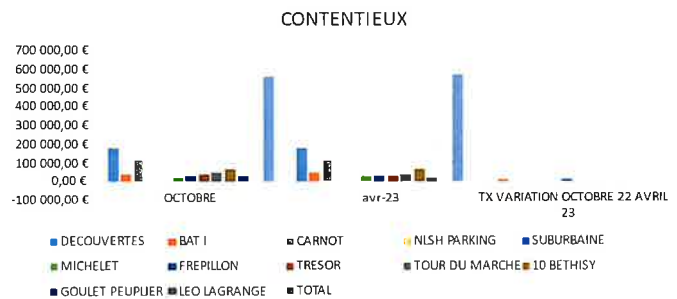
OS FLA

SECTEUR 2 PRECONTENTIEUX



site	OCTOBRE	AVRIL	TX VARIATION OCTOBRE 22 AVRIL 23
DECOUVERTES	105 781,86 €	79 513,74 €	-24,83%
BAT I	55 260,90 €	49 460,70 €	-10,50%
CARNOT	53 094,27 €	52 817,09 €	-0,52%
NLSH PARKING	12 133,24 €	11 819,04 €	-2,58%
SUBURBAINE	3 758,43 €	2 955,20 €	-21,37%
MICHELET		303,28 €	
FREPILLON	2 707,54 €	388,96 €	-85,63%
TRESOR	22 557,32 €	17 590,00 €	-22,02%
TOUR DU MARCHE	22 826,19 €	23 960,75 €	4,97%
10 BETHISY	22 484,78 €	21 096,94 €	-6,17%
GOULET PEUPLIER	18 474,78 €	10 386,40 €	-43,78%
LEO LAGRANGE	745,23 €	1 808,91 €	142,73%
TOTAL	319 079,21 €	272 101,01 €	-14,72%

SECTEUR 2 CONTENTIEUX



site	OCTOBRE	avr-23	TX VARIATION OCTOBRE 22 AVRIL 23
DECOUVERTES	175 957,99 €	182 930,44 €	3,96%
BAT I	38 459,71 €	46 627,90 €	21,24%
CARNOT	113 741,53 €	115 186,17 €	1,25%
NLSH PARKING	0,00 €	0,00 €	
SUBURBAINE	0,00 €	0,00 €	
MICHELET	21 132,14 €	26 566,83 €	
FREPILLON	28 383,90 €	33 897,30 €	19,42%
TRESOR	36 042,75 €	30 600,02 €	-15,10%
TOUR DU MARCHE	48 266,82 €	42 305,30 €	-12,35%
10 BETHISY	72 483,06 €	71 549,65 €	-1,29%
GOULET PEUPLIER	27 198,83 €	22 705,95 €	-16,52%
LEO LAGRANGE	0,00 €	0,00 €	
TOTAL	561 666,73 €	572 349,57 €	1,90%

M. GERBIER, administrateur public, précise que les tableaux sont difficilement appréhendables en l'état mais qu'il démontrent malgré tout une aggravation de la précarité des ménages ainsi qu'un meilleur suivi de la part de NLSH.

Mme KADI, représentante des locataires auprès du Conseil d'administration demande si la dette comprend également les charges.

OS FLA

Mme MACALOU confirme qu'il s'agit de l'ensemble des sommes dues, y compris les charges.

Mme TERKI demande le nombre de famille concernées. Le nombre de familles en précontentieux est de 534 et 152 pour le nombre de familles en contentieux.

Mme SEHOUANE, administratrice publique, demande s'il est possible de réaliser un graphique en quartiles pour une meilleure analyse de la dette.

M. PRISSETTE, administrateur public, rappelle le travail et les échanges permanents entre les différents travailleurs sociaux de la Ville et de NLSH.

Le Conseil d'administration prend acte

OS

FLA

Point n°11/05/2023/05 : Présentation des résultats de la politique de mutation (mai 2022 - avr. 2023)

Conformément à la délibération 9/11/2021/01 « Approbation des publics éligibles aux mutations de logements internes et des dispositifs incitatifs afférents », la Direction générale de NLSH a mis en œuvre une politique de mutation de logements au sein de son patrimoine.

Mme MACALOU, Directrice du logement, présente les résultats de la politique de mutation de logements entre mai 2022 et avril 2023.

MUTATIONS ASCENDANTES ENTRE MAI 2022 ET AVRIL 2023				
	Typologie de l'ancien appartement	Loyer de l'ancien appartement	Typologie du nouvel appartement	Loyer du nouvel appartement
1	T1	247,05 €	T2	447,25 €
2	T2	444,83 €	T3	533,00 €
3	T2	487,66 €	T4	796,32 €
4	T2	336,92 €	T3	717,35 €
5	T2	546,85 €	T3	740,19 €
6	T3	326,67 €	T4	793,06 €
7	T3	324,26 €	T4	785,97 €
8	T3	376,20 €	T4	687,32 €
9	T3	361,12 €	T4	763,42 €
10	T4	444,83 €	T4	448,92 €

MUTATIONS DESCENDANTES ENTRE MAI 2022 ET AVRIL 2023					
	Typologie de l'ancien appartement	Loyer de l'ancien appartement	Typologie du nouvel appartement	Loyer du nouvel appartement	Différences de loyer et variation
1	T3	381,63 €	T2	310,98 €	-70,65 (-18,51 %)
2	T4	658,61 €	T2	431,49 €	-227,12 (-34,48 %)
3	T4	465,70 €	T2	290,24 €	-175,46 (-37,68 %)
4	T4	336,22 €	T2	242,21 €	-94,01 (-27,96 %)
5	T5	772,63 €	T3	400,96 €	-371,67 (-48,10 %)

Le Conseil d'administration prend acte

OS FLA

Point n°11/05/2023/05 : Information relative à la présence d'un membre d'HACT France au Conseil d'administration de la Saem Noisy-le-Sec Habitat

Conformément aux statuts de la société de coordination Hact France ainsi qu'au pacte d'actionnaires, le Conseil d'administration de NLSH doit accueillir le représentant d'une société membre d'Hact France.

Dès lors, M. Christophe Bausseron, directeur général délégué de la SIMAD (Société Immobilière de la Madeleine) situé à Joigny (89 - Yonne) sera invité à l'ensemble des réunions du Conseil d'administration.

M. TERKI, administratrice publique demande s'il sera possible d'organiser des visioconférences.

M. PAVOT, représentant des locataires rappelle son opposition à la loi ELAN, notamment dans son obligation de concentration forcée des opérateurs HLM.

Le Conseil d'administration prend acte

DS
FLA

Point n°11/05/2023/06 : Question diverses

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

La direction de NLSH a reçu plusieurs questions écrites.

Question 1 : « *Quelles suites ont été données par Noisy Habitat aux plaintes de locataires sur les nuisances dans les programmes Découvertes et Carnot : squat d'escaliers et locaux poubelles, stationnement anarchique, éclairage HS, manque d'entretien et de sécurisation dans certains bâtiments ?* »

Concernant, les squats dans les cages d'escaliers, il est rappelé qu'il appartient à chacun, en cas d'incivilités, de contacter les forces de l'ordre. Renseignements pris auprès de ces dernières, aucun locataire de la résidence n'a déposé de plainte ou de main courante au commissariat, seul le bailleur a fait ces démarches.

Au sujet des stationnements anarchiques, les équipes de NLSH ont procédé au papillonnage des véhicules ainsi qu'à la pose de panneaux d'avertissement qui ont été dégradés rapidement. A compter de la semaine du 22 mai 2023, des enlèvements seront effectués par le fourériste.

Concernant l'éclairage défaillant et le manque d'entretien déplorés, des contrôles plus fréquents seront réalisés vis-à-vis des personnels de proximité.

M. PAVOT, représentant des locataires, intervient pour contester la pose de la grille allée Champollion et préférerait un enlèvement plus systématique des véhicules mal stationnés.

Question 2 : « *Des dispositions ont-elles été prises pour l'organisation des entrées et sorties du parking résidentiel Carnot compte tenu des modifications de circulation de la rue Jean Jaurès prévues à partir du 15 mai 2023 ?* »

A ce jour, aucune information en ce sens n'a été transmise à la Direction générale de NLSH.

Question 3 : « *Pourrions-nous connaître les conditions de vente des 3 logements en accession rue Frépillon ? (nom des acquéreurs, prix et estimation des domaines)* »

Cette question a été traitée en séance conformément aux dispositions législatives en la matière.

Question 4 : « *Est-il prévu de faire un courrier annonçant les nouvelles possibilités de paiement en bureau de poste à partir du 23 mai 2023 qui ne sera que de 600€ par mois maximum en espèces et quelles seront les modalités si les locataires souhaitent payer le complément au siège ? (Normalement les hlm, EDF, GDF, assurances, SFR, Bouygues, free doivent communiquer le maximum des paiements autorisés). Est-il prévu de faire payer des frais en cas de paiement en espèces en bureau de poste ?* »

Une communication internet sera réalisée sur le site de NLSH. En toute hypothèse, NLSH n'appliquera pas de frais. Ces procédés seraient d'une part illégaux et d'autre part immoraux.

Question 5 : « *REGULARISATION DES CHARGES 2021 :*

Normalement, la régularisation des charges 2021 aurait dû intervenir au plus tard dans le courant de l'automne 2022. Il avait été annoncé aux représentants des amicales de locataires, lors d'une réunion tenue le 29 Décembre 2022, qu'une réunion de présentation générale aurait lieu avant le 15 Février 2023, en vue des opérations de contrôle par les amicales entre le 15 Février et la mi-Mars 2023 pour une régularisation sur l'échéance de fin Mars 2023. Nous sommes en Mai 2023 et cette régularisation n'est toujours pas intervenue. Nous avons interrogé plusieurs fois la direction de

NOISY HABITAT. IL nous a été indiqué que des difficultés avaient été rencontrées pour l'imputation de factures de chauffage collectif pour les immeubles desservis par ce type de chauffage.

Les locataires nous questionnent légitimement sur ce retard.

Quel sont donc, à ce jour, les échéances envisagées pour :

- **La présentation générale du bilan des charges 2021**
- **Les éventuelles régularisations**

Sachant qu'entre les deux, il faudra laisser le temps nécessaire pour que les amicales (et éventuellement les locataires qui souhaiteraient le faire à titre individuel) puissent procéder aux contrôles, conformément au CCH. »

La Direction générale de NLSH admet des retards dans la régularisation des charges. Ces retards s'expliquent par la hausse de l'exigence de la Direction générale vis-à-vis de la présentation et de la clarté des données.

Par ailleurs, en 2022 et 2023, un travail a été mené avec l'ensemble des prestataires sur les détections d'anomalie en amont.

Enfin, tous les délais de contrôle seront respectés par NLSH.

Question 6 : « PROPOSITION CONCERNANT LA FIN DES TARIFS REGLEMENTES GAZ/ ELECTRICITE :

Sauf report de l'échéance d'ici-là, la fin des tarifs réglementés doit intervenir au 1^{er} Juillet 2023, soit dans 6 semaines. Cette échéance concerne encore une majorité de locataires qui relèvent de ces tarifs. Les locataires sont légitimement perplexes – voire inquiets- de l'arrivée de cette échéance, même si une communication a été faite à plusieurs reprises par « EDF » et « ENGIE », les deux seuls opérateurs qui commercialisent les contrats à tarifs réglementés.

Il s'agit bien sûr de la responsabilité et de l'initiative individuelle de chaque locataire. Mais nous pensons néanmoins que NOISY HABITAT, en tant que bailleur, pourrait aider les locataires concernés à franchir cette étape, par un travail de communication, d'explication, voire d'accueil , dans un « paysage » dans lequel il n'est pas simple d'identifier les enjeux et de faire le meilleur choix possible sans hypothéquer l'avenir. A fortiori compte-tenu du contexte marqué par une forte hausse des tarifs, passée et à venir.

Nous demandons, dans ce sens, quelles dispositions de communication et, éventuellement, d'accueil, NOISY HABITAT pourrait prendre dans les meilleurs délais ? »

Une communication internet sera réalisée par les services de Noisy-le-Sec Habitat.

Toutefois, Noisy-le-Sec Habitat ne dispose pas des ressources pour recevoir du public à ce sujet. En outre, aiguiller les locataires vers un opérateur quel qu'il soit pourrait entraîner des poursuites vis-à-vis de NLSH et de ses dirigeants pour irrespect des principes de la commande publique.

Question 7 : « COURRIER AU MINISTRE EN CHARGE DU LOGEMENT EN VUE D'OBTENIR UNE SUBVENTION D'EQUILIBRE :

Les représentants des locataires se sont exprimés, lors du Conseil d'Administration du 12 Janvier, contre l'augmentation de 3,5% des loyers. Ils ont parallèlement fait la proposition qu'un courrier soit adressé à Olivier Klein, ministre en charge du logement, pour que, compte-tenu des conséquences de la gestion de la précédente direction de NOISY HABITAT et avec l'objectif de réduire l'augmentation des loyers, il soit accordé une subvention d'équilibre.

FLA

OS

Cette proposition a été adoptée par le CA. Nous avons fait (et transmis le 23 Janvier) dans les jours qui ont suivi le Conseil d'Administration une proposition de texte soumis à l'approbation des membres du CA qui souhaitaient s'associer à la démarche.

« Où en est ce courrier ? »

Le courrier mentionné a été transmis en Mairie de Noisy-le-Sec pour signature des administrateurs publics. L'ensemble des administrateurs a signé ce courrier à l'exception de Mme TERKI, du fait la rédaction d'un paragraphe jugé diffamatoire.

Suite à cette signature les services de la Mairie ont retourné le courrier à M. PAVOT pour signature.

A ce jour, aucune nouvelle n'est parvenue au service de Noisy-le-Sec Habitat.

M. PAVOT réfute avoir reçu ce courrier et demande à ce que ce courrier soit envoyé par NLSH .

M. MANNIEZ ne souhaite pas envoyer ce courrier au nom de NLSH.

Mme TERKI demande à être informée de l'envoi de ce courrier.

M. PRISSETTE relate un événement survenu lors de la Commission de communale de désignation. Cette instance permet la désignation des candidats de la Ville aux CAL des bailleurs, notamment à celle de NLSH. Au cours de cette CCD, M. RIVOIRE, ancien Président-Directeur général délégué de NLSH aurait tenu des propos calomnieux à l'égard des membres élus de la CCD et du personnel administratif quant à un potentiel favoritisme, un candidat placé en CAL n'ayant pas été désigné en première position par la CCD. M. PRISSETTE rappelle que cette Commission communale de désignation a toujours respecté le cadre légal des désignations et que des raisons objectives expliquent la place de ce candidat, notamment le désistement des candidats mieux placés initialement.

En début de séance, une manifestation s'est tenue devant les locaux de NLSH. Suite à la réception d'une délégation, M. SARRABEYROUSE s'est engagé à réaliser des visites de site en compagnie des habitants. Il précise que ces visites doivent être concertées et qu'elles ne pourront pas intervenir immédiatement.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne réclamant la parole, la séance est levée à 22h35.

Le Président-Directeur général

Un administrateur


M. Olivier SARRABEYROUSE


Florent Lecaillon-Albigès

OS FZA