

## COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION Jeudi 8 juin 2023

Le Conseil d'administration de la Saem Noisy-le-Sec Habitat, s'est réuni le jeudi 8 juin 2023, à 19h45, 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 juin 2023 adressée à chacun de ses administrateurs.

### Étaient présents ou représentés :

- M. Olivier SARRABEYROUSE, *Président-Directeur général*
- Mme Pascale LABBE, *Administratrice publique (représentée par Mme Samia SEHOUANE)*
- Mme Samia SEHOUANE, *Administratrice publique*
- M. Baptiste GERBIER, *Administrateur public*
- M. Albert PRISSETTE, *Administrateur public*
- 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 RHADARI, *Directrice du Logement*
- M. Claude PIRIOU, *Directeur de l'innovation*
- M. Eric BLACHE, *Commissaire aux comptes*
- M. Christophe HEUDE, *Juriste/commande publique – Secrétaire de séance*

### Étaient excusés :

- Mme Charlotte LE PROVOST, *Administratrice publique*
- M. Jérôme SEBBAN, *Expert-comptable*

### Étaient absents :

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

---

**Au total, 7 administrateurs sur 12 sont présents physiquement ou représentés**



**L'ordre du jour est le suivant :**

- Point n°0 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 11 mai 2023
- Point n°1 : Convocation et fixation de l'ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire (AGO)
- Point n°2 : Présentation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022
- Point n°3 : Présentation du rapport de gestion relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2022
- Point n°4 : Présentation du bilan des attributions des marchés publics relatifs à l'année 2022
- Point n°5 : Présentation du bilan des attributions de logements relatifs à l'année 2022
- Point n°6 : Vente en accession à la propriété de l'appartement E42 sis, 16, rue Frépillon à Noisy-le-Sec
- Point n°7 : Questions diverses



Délibération n°08/06/2023/00 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 11 mai 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 11 mai 2023.

M. PAVOT, Représentant des locataires au Conseil d'administration, demande si la Direction de NLSH a des contacts avec les administrateurs privés.

M. MANNIEZ, Directeur général délégué répond qu'il n'a pas de contact avec ces administrateurs.

**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* (représentée par Mme SEHOUANE), M. GERBIER, *Administrateur public*, M. LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*, M. PRISSETTE, *Administrateur public*, 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°08/06/2023/01 : Convocation et fixation de l'ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire (AGO)

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 27 juin 2023 à 11h30 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 2022
- 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* (représentée par Mme SEHOUANE), M. GERBIER, *Administrateur public*, M. LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public* M. PRISSETTE, *Administrateur public*, Mme TERKI, *Administratrice publique*.

**Cette délibération est adoptée à l'unanimité.**



**Délibération n°08/06/2023/02 : Présentation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022**

M. SARRABEYROUSE, Président-Directeur général donne la parole à M. MANNIEZ, Directeur général délégué de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat, afin de présenter les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Il est rappelé que compte tenu du lien indissociable entre les comptes et le rapport de gestion, les commentaires des administrateurs au sujet du rapport de gestion sont reportés dans le compte-rendu relatif à la présente délibération.

M. MANNIEZ rappelle les prescriptions édictées par la Chambre régionale des comptes lors de son inspection en 2021, à savoir, une nécessité de clarifier le rapport de gestion ainsi que de distinguer les rapports de gestion et d'activités. Il indique donc avoir demandé une évolution de ces documents ainsi que davantage de rigueur dans leur rédaction.

M. MANNIEZ rappelle les événements marquants de l'année 2022 rappelés dans le rapport ayant un impact direct sur les comptes de Noisy-le-Sec :

- l'absence de vente de patrimoine sans définition d'une politique de cession cohérente. Cette politique ayant été approuvée par le Conseil d'administration au cours de l'année 2022, elle n'a pas été appliquée avant mai 2023,
- la conservation des niveaux d'entretien et de rénovation avec, notamment, la fin du programme de rénovation du chauffage,
- la hausse de la prévention des expulsions afin de permettre la baisse du risque d'expulsion par le renforcement du suivi social,
- le maintien des charges de personnel du fait du non-remplacement poste pour poste des départs au profit de la continuité de réorganisation des directions,
- le renforcement des contrats d'entretien et de maintenance (étanchéité, espaces verts ...).

Mme RHADARI, Directrice financière ajoute que l'année 2022 a également été marquée par l'arrêt des subventions d'exploitation liées au loyers dans le cadre de la déconstruction de la tour située 19, rue Paul-Verlaine.

Elle souligne également un résultat d'exploitation positif, permis par l'augmentation des produits locatifs et la maîtrise des charges du fait des renégociations contractuelles. Dans un souci d'optimisation fiscales, des dégrèvements sur les taxes foncières 2021-2022 à hauteur de 858 806 euros.

Elle ajoute par ailleurs que la réduction du loyer de solidarité (RLS) pèse encore sur les comptes de NLSH.

M. MANNIEZ présente également les perspectives de développement de NLSH avec la continuité de l'opération de reconstitution suite à l'opération de démolition de la tour du Londeau mais également la livraison de nouveaux logements, qu'il s'agisse de logements dits « diffus » ou encore d'opérations de plus grande envergure. Il rappelle que la Chambre régionale des comptes avait souligné la nécessité de développement de l'offre de logements au risque de voir périlcliter la structure.

M. PAVOT, Représentant des locataires au Conseil d'administration, affirme que le résultat d'exploitation positif est dû à la hausse des encaissements de loyers et demande la communication de la part des loyers commerciaux et des loyers d'habitation.

Par ailleurs, M. PAVOT ajoute que les comptes intègrent les charges relatives à l'année 2022 alors même que ces dernières n'ont pas été présentées aux Associations et Amicales de locataires.

Mme RHADARI lui répond que le principe de séparation des exercices impose d'intégrer ces charges récupérables aux comptes 2022.



Mme KADI, Représentante des locataires au Conseil d'administration, demande une explication quant à l'augmentation des dépenses de gros entretien.

Mme RHADARI répond qu'il s'agit du maintien du niveau d'entretien programmé.

M. BLACHE, Commissaire aux comptes, ajoute que par le passé, ces dépenses étaient trop souvent associées à une variable d'ajustement avec des distorsions entre les direx et les réalisations concrètes. Il salue l'amélioration et souligne les efforts réalisés pour la remise à niveau.

Mme TERKI, Administratrice publique, note l'augmentation des dépenses de chauffage et de gaz et demande les modalités de réaffectation du bouclier tarifaire.

Mme RHADARI répond que le calcul se fait par niveau de consommation et que le bouclier tarifaire a permis à l'ensemble des locataires d'économiser 500 000 euros sur les 1,8 millions d'euros initiaux.

Mme TERKI relève que les capitaux propres dans le bilan sont faibles. Cela est la résultante de la dette. Elle note par ailleurs une dégradation du bilan. Cette dégradation est le fait d'une augmentation des emprunts liés aux investissements.

Mme TERKI demande la répartition des dépenses ayant permis un dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties.

M. MANNIEZ répond tout d'abord qu'il ne faut pas confondre le mécanisme d'exonération et celui d'abattement de TFPB qui répondent à des logiques et des actions différentes avant d'ajouter que les dépenses sont réalisées en fonction de tableaux d'indicateurs publiés par les pouvoirs publics et qu'il les lui produira ultérieurement, au besoin.

Mme KADI demande quelle démarche sont effectuées dans le cadre de la gestion urbaine de proximité.

M. MANNIEZ répond qu'il s'agit du dispositif permettant l'abattement d'une partie de la TFPB en contrepartie d'actions dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville et renvoie à sa réponse précédente.

M. MANNIEZ poursuit sur les prochains axes avec la programmation de rénovation thermique sur un bâtiment du centre-ville avec une candidature de NLSH aux fonds européens. Cette opération se limite à un seul bâtiment du fait de l'insuffisance de fonds propres pour tout réaliser dans l'immédiat.

M. MANNIEZ ajoute qu'il entend également rationaliser l'offre de stationnement de NLSH en s'appuyant notamment sur une étude réalisée en coopération avec la Ville de Noisy-le-Sec. Il rappelle également qu'en 2020, le parking des Découvertes n'était pas financé et que ce dernier avait été calorifugé de façon parcellaire, par le biais des financements CEE, en 2019. De ce fait, il a engagé une négociation avec l'Etat pour un renouvellement de financement visant à rattraper ces errements.

M. BLACHE, Commissaire aux comptes, prend la parole afin d'évoquer les difficultés dans les délais suite aux injonctions d'HACT France pour la transmission des comptes au 28 février 2023. Il ajoute que les comptes sont en progrès et qu'il ne soulève pas de souci comptable. Il révèle qu'il existe une question quant au terrain situé avenue Marceau et qu'il est en attente des prévisions de trésorerie.

M. BLACHE conclut en indiquant qu'il certifiera les comptes sans réserve, ni observation.

M. SARRABEYROUSE présente ses remerciements à la Direction et aux équipes de NLSH.



Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver les comptes relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Le Conseil d'administration délibère :

- **Votent pour** : M. SARRABEYROUSE, *Administrateur public*, Mme SEHOUANE, *Administratrice publique*, Mme LABBE, *Administratrice publique* (représentée par Mme SEHOUANE), M. GERBIER, *Administrateur public*, M. LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public* M. PRISSETTE, *Administrateur public*.
- **Abstention** : Mme TERKI, *Administratrice publique*

**Cette délibération est adoptée.**



Délibération n°08/06/2023/03 : Présentation du rapport de gestion relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2022

Les remarques relatives au rapport de gestion ayant été faites au cours de l'analyse des comptes, il faudra se reporter aux débats de la précédente délibération pour en trouver le contenu

M. SARRABEYROUSE, Président-Directeur général souligne le travail réalisé sur le nPNRU ainsi que la continuité des engagements pris.

**Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver le rapport de gestion relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2022.**

Le Conseil d'administration délibère :

- **Votent pour** : M. SARRABEYROUSE, *Administrateur public*, Mme SEHOUANE, *Administratrice publique*, Mme LABBE, *Administratrice publique* (représentée par Mme SEHOUANE), M. GERBIER, *Administrateur public*, M. LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public* M. PRISSETTE, *Administrateur public*.
- **Abstention** : Mme TERKI, *Administratrice publique*

**Cette délibération est adoptée.**



**Délibération n°08/06/2023/04 : Présentation du bilan des attributions des marchés publics relatifs à l'année 2022**

M. HEUDE, Juriste/commande publique, présente le bilan des attributions des marchés publics relatifs à l'année 2022.

L'ensemble des caractéristiques essentielles des marchés publics sont disponibles sur le site internet de Noisy-le-Sec Habitat.

Le Conseil d'administration prend acte.

**Délibération n°08/06/2023/05 : Présentation du bilan des attributions des logements relatifs à l'année 2022**

M. HEUDE, Juriste/commande publique, présente le bilan des attributions de logements relatifs à l'année 2022.

COMMUNE		NOISY-LE-SEC HABITAT		ACTION LOGEMENT		PRÉFECTURE	
SITE	NOMBRE LOGEMENTS	SITE	NOMBRE LOGEMENTS	SITE	NOMBRE LOGEMENTS	SITE	NOMBRE LOGEMENTS
Centre-ville	20	Centre-ville	19	Centre-ville	11	Centre-ville	14
Carnot 1	1	Carnot 1	5	Carnot 1		Carnot 1	2
Carnot 2		Carnot 2	1	Carnot 2		Carnot 2	
Découvertes 1	1	Découvertes 1	1	Découvertes 1	11	Découvertes 1	
Découvertes 2		Découvertes 2		Découvertes 2		Découvertes 2	
Goulet/Peuplier		Goulet/Peuplier	5	Goulet/Peuplier	3	Goulet/Peuplier	1
Moulin Fondu	2	Moulin Fondu		Moulin Fondu	2	Moulin Fondu	10
Bas Merlan	1	Bas Merlan		Bas Merlan		Bas Merlan	3
Londeau	2	Londeau	6	Londeau	1	Londeau	2
Fond d'Orval		Fond d'Orval		Fond d'Orval		Fond d'Orval	
Renardière	1	Renardière	1	Renardière	2	Renardière	4
<b>TOTAL</b>	<b>28</b>	<b>TOTAL</b>	<b>38</b>	<b>TOTAL</b>	<b>30</b>	<b>TOTAL</b>	<b>36</b>

Nombre de logements attribués en 2022 132

Nombre de logements dalo attribués en 2022 40

M. MANNIEZ, Directeur général délégué, rappelle qu'en 2023, la gestion en stock des réservataires deviendra une gestion en flux.

Il rappelle les différences entre les deux modes de gestion. En stock, les réservataires disposent de logements identifiés au sein de programmes dont ils disposent une fois ces logements devenus vacants. En flux, les réservations portent sur le total annuel de logements disponibles à la relocation.

Le Conseil d'administration prend acte.



Délibération n°06/08/2023/06 : Vente en accession à la propriété de l'appartement n°E42 et de son parking sis 16, rue Frépillon d'une surface 62,82 m<sup>2</sup> au prix de 216 173,22 € TTC

- Vu la loi n°2006-872 portant engagement national pour le logement,
- Vu la délibération du Conseil d'administration autorisant la vente,
- Vu la Commission des parcours sociaux du 5 juin 2023.

M. Abdelaali KRINE, (locataire HLM) a candidaté pour l'achat de l'appartement E42 situé 16, rue Frépillon à Noisy-le-Sec (93130).

C'est un appartement d'une surface de 62,82 m<sup>2</sup> situé 16, rue Frépillon à Noisy-le-Sec (93130) dans la copropriété des « Les jardins d'Anatole » - Lot 154 pour l'appartement et lot 243 pour la place de stationnement.

Il a fait une proposition à 216 173,22 euros, sans décote.

Il a fait une proposition à 216 173,22 € hors taxes, lequel prix sera majoré du montant de la TVA 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 154 et au parking lot 243 d'une surface de 62,82m<sup>2</sup> situé 16 rue Frépillon à Noisy-le-Sec (93130), dans la copropriété les jardins d'Anatole et Monsieur Abdelaali KRINE, pour un montant de 216 173,22 euros HT.**

Le Conseil d'administration délibère :

- **Votent pour :** M. SARRABEYROUSE, *Administrateur public*, Mme SEHOUANE, *Administratrice publique*, Mme LABBE, *Administratrice publique* (représentée par Mme SEHOUANE), M. GERBIER, *Administrateur public*, M. LACAILLE-ALBIGES, *Administrateur public*, M. PRISSETTE, *Administrateur public*, 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.**



Point n°08/06/2023/07 : Question diverses

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

Aucune question écrite n'a été reçue.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne réclamant la parole, la séance est levée à 21h35.

Le Président-Directeur général

M. Olivier SARRABEYROUSE

Un administrateur



