

COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mercredi 18 octobre 2023

Le Conseil d'administration de la Saem Noisy-le-Sec Habitat, s'est réuni le mercredi 18 octobre 2023 à 19h05, 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 12 octobre 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 LACAÏLE-ALBIGES, *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*
- ☐ M. Claude PIRIOU, *Directeur de l'innovation*
- ☐ M. Christophe HEUDE, *Juriste/commande publique – Secrétaire de séance*

Étaient excusées :

- ☐ Mme Souad TERKI, *Administratrice publique*
- ☐ Mme Nadia KADI, *Représentante des locataires au Conseil d'administration*

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 8 juin 2023
- Point n°1 : Présentation du Rapport d'activités relatif à l'année 2022
- Point n°2 : Vente de la parcelle BE 468 d'une surface de 201 m² située 28, rue Federico-Garcia-Lorca à Noisy-le-Sec (93130) pour un prix de 30 000 euros
- Point n°3 : Questions diverses



Délibération n°18/10/2023/00 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 8 juin 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 8 juin 2023.

Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver le compte-rendu du Conseil d'administration du 8 juin 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 LE PROVOST, *Administratrice publique*, M. PAVOT, *Représentant des locataires au Conseil d'administration*.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.



Délibération n°18/10/2023/01 : Présentation du rapport d'activités relatif à l'année 2022

Conformément à l'article L.1524 du Code général des Collectivités territoriales, les représentants de la Commune de Noisy-le-Sec au Conseil d'administration de la Société anonyme d'Economie Mixte Noisy-le-Sec Habitat, présentent au moins une fois par an un rapport écrit devant le Conseil municipal.

M. SARRABEYROUSE, Président-Directeur général, donne la parole à M. MANNIEZ afin de présenter le Rapport d'activités relatif à l'année 2022.

A l'issue de la lecture du rapport d'activités, M. SARRABEYROUSE demande aux administrateurs et représentants des locataires d'exprimer leurs remarques.

Madame SEHOUANE, Administratrice publique, demande un point de situation sur l'opération Frépillon.

M. MANNIEZ répond qu'un point sera fait prochainement à la fois sur les projets de vente en cours et les éléments techniques de ce dossier (relations institutionnelles, techniques et financières).

M. PAVOT, Représentant des locataires au Conseil d'administration demande le niveau de faisabilité de l'opération d'acquisition et de rénovation de l'immeuble dit du Trésor auprès du Ministère des Finances Publiques.

M. MANNIEZ répond que cette opération est réalisable si le Ministère offre la possibilité de faire usage du dispositif Duflot permettant à l'Etat de vendre avec une décote des biens immobiliers afin d'y réaliser du logement social et que la faisabilité de l'opération sera fonction du niveau de cette décote. Cette opération permettrait notamment de « rattraper » le retard dans les opérations de reconstitution de logements (Npru du Londeau).

M. PAVOT demande que soit insérée la présence des représentants des locataires au Conseil d'administration.

Il est répondu qu'il s'agit du rapport d'activités des élus de la collectivité.

M. PRISSETTE, Administrateur public, demande si une date a été arrêtée pour clore la reconstitution des logements déconstruits de la tour du 19, rue Paul-Verlaine.

M. SARRABEYROUSE répond qu'à ce jour, aucune date ne peut être donnée avec certitude.

M. GERBIER, Administrateur public, demande à ce que soient davantage précisées les dates de contrôle de la Chambre Régionale des Comptes et demande que le raccordement à la géothermie soit indiqué dans les perspectives de NLSH.

M. MANNIEZ répond que les précisions seront apportées au rapport d'activités transmis à la Collectivité pour délibération.

M. SARRABEYROUSE demande aux services de NLSH de mener une réflexion sur la possibilité de faire entrer de nouveaux administrateurs privés.



Délibération n°18/10/2023/02 : Vente de la parcelle BE 468 d'une surface de 201 m² située 28, rue Federico-Garcia-Lorca à un prix de 30 000 €

- Vu la loi n°2006-872 portant engagement national pour le logement,
- L'administration des Domaines consultée sans réponse de leur part,
- Vu la délibération du Conseil d'administration autorisant la vente,

Monsieur DRU et Madame N'GUYEN-DRU ont candidaté pour l'achat d'un terrain nu situé 28, rue Federico-Garcia-Lorca à Noisy-le-Sec (93130). C'est un terrain nu d'une surface de 201 m² situé rue Federico-Garcia-Lorca à Noisy-le-Sec (93130). A ce jour, ils disposent d'une convention de mise à disposition gracieuse de la part de NLSH.

Ils ont fait une proposition à 30 000 euros afin d'acquérir définitivement ce terrain non constructible et à des fins de jardins.

Les administrateurs demandent des précisions sur le terrain notamment des précisions sur sa non-constructibilité afin de pouvoir prendre une décision en toute connaissance de cause.

Les services de NLSH présenteront cette délibération à un Conseil d'administration ultérieur avec les précisions demandées

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 au terrain nu d'une surface de 201 m² situé 28, rue Federico-Garcia-Lorca à Noisy-le-Sec (93130) entre la SAEM et Monsieur DRU et Madame N'GUYEN-DRU pour un montant de 30 000 euros net vendeur.

Le Conseil d'administration délibère :

- ❑ **Votent contre :** 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 LE PROVOST, *Administratrice publique*.

Cette délibération est rejetée et fera l'objet d'une nouvelle présentation à la lumière des éléments de réponse attendus au prochain CA.



M. PAVOT évoque la possibilité de rattachement de NLSH à l'OPH Est-Ensemble Habitat. Au nom de la CNL, il affirme que ce rapprochement serait plus cohérent que celui qui a été effectué avec l'adhésion à HACT France dans la mesure où les problématiques rencontrées par les bailleurs d'un même territoire sont similaires.

M. SARRABEYROUSE rappelle la position prise depuis 2020, à savoir, le fait de n'écarter aucune hypothèse de travail, mais qu'à ce jour NLSH reste adhérente de HACT France.

Le Conseil d'administration prend acte.



Délibération n°18/10/2023/03 : Questions diverses

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

Monsieur PAVOT, Représentant des locataires a adressé une question écrite au Conseil d'administration le 16 octobre 2023 :

« J'ai attiré à de nombreuses reprises l'attention de la direction de NOISY Habitat sur les difficultés et les conflits permanents – notamment les jours de marché et les Week-end- créée par le non-respect de l'interdiction de stationnement des véhicules dans le passage Champollion qui débouche sur la rue H.Barbusse, situation encore aggravée par les conséquences du chantier de prolongement du tramway sur la rue Jen Jaurès.

Ces difficultés sont bien évidemment la conséquence de la décision prise par l'ancienne direction de vendre des parcelles pour permettre la construction « PITCH » sous le prétexte fallacieux de « favoriser » l'accession à la propriété, alors qu'il est évident qu'il n'en est rien car la plupart des logements ont été acquis par des investisseurs en vue d'une location, le seul objectif ayant été à l'époque de réaliser une opération financière.

Malgré l'existence de panneaux signifiant clairement cette interdiction, le stationnement est permanent, pouvant aller jusqu'à mettre en cause l'accès de véhicules de sécurité (pompiers par exemple).

Il nous avait été annoncé il y a plusieurs mois la volonté de régler le problème, y-compris en recourant à l'enlèvement des véhicules en infraction par la réquisition d'un fourieriste, NOISY HABITAT, en qualité de propriétaire de la voie, ayant juridiquement le pouvoir de cette réquisition y-compris en saisissant l'autorité de police (nationale ou municipale), le fourieriste ayant alors l'obligation de déférer à cette réquisition.

Quelle mesure NOISY HABITAT compte-t-elle prendre rapidement pour rétablir la crédibilité de l'action de NOISY HABITAT et rendre effectif cette interdiction, dans l'intérêt des locataires et pour la préservation de la sécurité des habitants ? »

M. MANNIEZ, Directeur général délégué, rappelle que NLSH a donnée pouvoir de réquisition permanente à la Police Nationale et à la Police Municipale afin que ces dernières puissent intervenir sur l'ensemble de son patrimoine, notamment pour les infractions liées au Code de la route.

Toutefois, le passage incriminé relève de la responsabilité de la Société Pitch Promotion et malgré les efforts déployés par NLSH, notamment avec la mise en place de panneaux d'interdiction de stationner, cette dernière ne peut se substituer à la société défailtante.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne réclamant la parole, la séance est levée à 20h45.

Le Président-Directeur général

Un administrateur

M. Olivier SARRABEYROUSE



