

COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION Mardi 28 novembre 2023

Le Conseil d'administration de la Saem Noisy-le-Sec Habitat, s'est réuni le mardi 28 novembre 2023 à 18h05, 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 22 novembre 2023 adressée à chacun de ses administrateurs.

Étaient présents ou représentés :

- M. Olivier SARRABEYROUSE, *Président-Directeur général*
- Mme Pascale LABBE, *Administratrice publique*
- M. Baptiste GERBIER, *Administrateur public*
- M. Albert PRISSETTE, *Administrateur public*
- M. Florent LACAILLE-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*
- Mme Montaha RHADARI, *Directrice financière*
- M. Eric Blache, *Commissaire aux comptes (arrivé à 18h20)*
- M. Christophe HEUDE, *Juriste/commande publique – Secrétaire de séance*

Étaient excusées :

- Mme Samia SEHOUANE, *Administratrice publique*
- 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, 6 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 18 octobre 2023
- Point n°1 : Intervention de M. Blache, Commissaire aux comptes de Noisy-le-Sec Habitat
- Point n°2 : Autorisation de vente de la parcelle AE 416 et AE 417 d'une surface 989 m² situées 118-120, rue Marceau à Noisy-le-Sec au prix de 850 000 euros
- Point n°3 : 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°4 : Questions diverses



Délibération n°28/11/2023/00 : Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 18 octobre 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 18 octobre 2023.

Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver le compte-rendu du Conseil d'administration du 18 octobre 2023.

Le Conseil d'administration délibère :

- **Votent pour** : M. SARRABEYROUSE, *Administrateur public*, Mme LABBE, *Administratrice publique*, 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.

M. BLACHE, Commissaire aux comptes ayant fait part de son retard, l'ordre des délibérations est modifié.



Délibération n°28/11/2023/02 : Autorisation de vente des parcelles AE 416 et AE 417 d'une surface de 989 m² situées 118-120, rue Marceau à Noisy-le-Sec au prix de 850 000 euros.

- Vu l'administration des Domaines consultée sans réponse de leur part,

La SAEM Noisy-le-Sec Habitat est propriétaire de deux parcelles AE 416 et AE 417 situées 118-120, rue Marceau d'une superficie globale de 989 m².

Dans le cadre d'un programme de construction de logements, la société COOP IMMO souhaite acquérir ces parcelles au prix de 850 000 euros.

M. MANNIEZ, Directeur général délégué, rappelle que cette parcelle a été achetée à un prix de 700 000 euros en 2017. Depuis 2017, les règles du PLUI ont ajouté de nouvelles contraintes urbanistiques à celles préexistantes du PLU de Noisy-le-Sec. Ces contraintes ont entraîné des coûts qui ne permettent plus d'assurer la viabilité financière d'une opération de construction de logements sociaux.

M. PAVOT, représentant des locataires, demande les raisons qui permettent à COOP IMMO de réaliser une opération viable.

M. SARRABEYROUSE, Président directeur général, répond que COOP IMMO ne réalisera pas de logements sociaux. Il avait demandé la réalisation d'habitat participatif mais ce projet nécessitait 6 à 7 ans de préparation et ne permettait pas une faisabilité satisfaisante.

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 aux parcelles AE 416 et AE 417 d'une surface de 989 m² situées 118-120, rue Marceau à Noisy-le-Sec (93130) entre Noisy-le-Sec Habitat et la société COOP IMMO pour un montant de 850 000 euros.

Le Conseil d'administration délibère :

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

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.



Délibération n°28/11/2023/03 : 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 à des fins de jardins.

Suite à la présentation de la délibération n°18/10/2023/02, le Conseil d'administration a fait le choix de rejeter la vente de cette parcelle faute d'éléments suffisants.

Les services de Noisy-le-Sec Habitat confirme la constructibilité de la parcelle mais qu'il lui est impossible de réaliser une opération sur ce terrain et qu'actuellement ce terrain engendre des coûts.

M. PAVOT, Représentant des locataires, déplore que ne soit pas pris en compte dans le prix de vente, la plus-value potentielle que pourraient réaliser les acquéreurs.

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

Cette délibération est adoptée.



Délibération n°28/11/2023/01 : Intervention de M. Blache, Commissaire aux comptes de Noisy-le-Sec Habitat

M. MANNIEZ, Directeur général délégué, présente l'intervention de M. Blache, Commissaire aux comptes de Noisy-le-Sec Habitat dans le cadre de la procédure d'alerte prévue par les dispositions des articles L.234-1 et suivants du Code de commerce.

Cette procédure d'alerte est strictement confidentielle et ne peut être divulguée en dehors des instances concernées.

M. MANNIEZ rappelle la fragilité financière de Noisy-le-Sec Habitat. Il énonce que cette fragilité résulte de différents facteurs.

Tout d'abord, les opérations de reprise en main du patrimoine pèsent sur les finances de NLSH depuis près de trois ans alors qu'elles n'étaient pas réalisées par le passé. A cela s'ajoute le coût des opérations de renouvellement urbain qui grève les finances de NLSH.

Ensuite, il ajoute que des opérations avaient été précédemment annoncées sans que leur faisabilité et leur soutenabilité financière n'aient été effectuées.

Il ajoute que la hausse de la taxe foncière de 14% a dégradé les finances de NLSH malgré la mise en œuvre des exonérations permises dans le cadre de la GUSP et du travail d'optimisation fiscale lancée depuis 2020. Néanmoins, il rappelle qu'un protocole est en cours de négociation avec la Direction générale des finances publiques afin de lisser la dette sur l'année 2024.

Enfin, il rappelle que la hausse des coûts de l'énergie pèse également sur les finances. Il ajoute que les retards dans la régularisation des charges entraînent des charges financières supportées par NLSH.

M. BLACHE confirme les propos de M. MANNIEZ relatifs notamment aux programmes d'entretien qui ont été engagés, aux travaux entrepris pour construire un PSP et à la forte inflation des coûts de l'énergie en 2022 supportés par la société dans l'attente des régularisations de charges et de leur encaissement

Il ajoute que des ventes de stock immobilier sont engagées mais que leur réalisation semble différée par rapport à la prévision de trésorerie sur 2023 (4 cessions pour solde du programme Frépillon et compromis de vente en cours sur la rue Marceau). Il cite aussi une probable valeur de réalisation du foncier du Londeau consécutivement à la démolition de la Tour Paul Verlaine.

Dans l'opération Frépillon, le défaut de dépôt d'agrément en 2019 n'a pas permis la vente des appartements dans le cadre réglementaire (confirmé par la DRIHL)

M. BLACHE relève que les investissements, significatifs en 2022, sont bien financés mais nécessitent un volant d'autofinancement usuel de l'ordre de 5 à 10% et susceptibles de décalages temporels (exemple avance promotion Brément en 2022, refinancée en 2023).



Il évoque un poids historique de la charge de la dette élevé, soit des annuités de l'ordre de 3,6 millions d'euros, qui ressort supérieure à la capacité d'autofinancement moyenne des 3 derniers exercices.

M. BLACHE relève que la société a obtenu de bons résultats sur ses demandes de dégrèvements de TFPB 2021 et 2022, qu'elle avait obtenu un moratoire partiel sur les TF 2021, payé en 2022, et un moratoire total pour le règlement des TF 2022 à hauteur de 2,8m€, dont environ 1m€ est soldé à ce jour.

Néanmoins, le commissaire aux comptes a pris connaissance au mois de septembre de la situation de trésorerie très tendue qui l'a conduit à engager une procédure d'alerte début octobre après des demandes d'informations et échanges avec la direction de la société (PDG, DGD, DAF) qui se sont poursuivis courant octobre, puis novembre.

En dépit des études engagées en vue d'un rapprochement entre la SEM et l'OPH Est Ensemble Habitat, visant à sécuriser la continuité des activités de la société, le commissaire aux comptes a lancé la 2^{ème} phase de la procédure d'alerte, du fait de la situation de trésorerie actuelle, en l'invitant à réunir le conseil d'administration pour délibérer sur les conditions et modalités de la continuité d'exploitation.

Ce courrier a été adressé au président du tribunal de commerce et, conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales, à la Commune en sa qualité d'actionnaire, à la Chambre régionale des comptes et au Préfet de région.

Plusieurs administrateurs interrogeant le commissaire aux comptes ce sur quoi ils doivent délibérer, celui-ci indique 3 temps en rapport avec la continuité d'exploitation :

- Finaliser dans l'immédiat le projet d'échéancier avec la société Gesten, fournisseur d'énergie, et l'obtention d'un sursis de paiement des TFPB 2023 auprès de la DGFIP afin de ne plus être en état de cessation des paiements à très court terme (Il est rappelé que le volant de trésorerie disponible est de 1m€ et que les dettes échues envers la DGFIP et Gesten sont respectivement a minima de 2,7m€ et 1,5m€).

Sur ce sujet, le commissaire aux comptes a invité le Président du CA à se rapprocher du président du Tribunal de commerce susceptible d'apporter des conseils, voire de faciliter l'engagement d'une procédure de règlement amiable – et confidentielle – des difficultés des entreprises, si possible et si opportune ;

- Se prononcer sur la nécessité d'établir des prévisions d'exploitation et de trésorerie mensualisées entre le très court terme et la mise en œuvre d'un projet structurant à horizon 12 mois, celles-ci ayant pour objet d'appréhender les besoins bruts de trésorerie au cours de cette période et les moyens permettant de les couvrir (moratoires, avances d'actionnaires, ...);
- Se prononcer sur la poursuite du projet de rapprochement engagé par le président ou proposer d'autres solutions.

M. BLACHE indique :

- que le procès-verbal de ce conseil d'administration doit lui être communiqué par son président dans les 8 jours et que le CSE doit aussi en être destinataire dans le même délai ;



- qu'il disposera ensuite d'un délai de 15 jours pour décider s'il engage ou pas la 3^{ème} phase de la procédure, qui consiste à demander au président du conseil d'administration de convoquer une assemblée générale pour délibérer sur la continuité d'exploitation. Cette option requiert l'émission préalable par le commissaire aux comptes d'un rapport spécial d'alerte.

M. SARRABEYROUSE, Président-Directeur général de NLSH renouvelle sa confiance à M. MANNIEZ et rappelle le poids de la gestion passée.

Il assume les choix politiques réalisés depuis trois ans, notamment, la reprise en main du patrimoine, l'absence de vente à la découpe avec la mise en œuvre d'une politique de vente rationalisée et la renonciation au déploiement de la 5G sur le parc de NLSH.

Par ailleurs, il confirme les travaux de rapprochement avec Est-Ensemble Habitat qui se sont faits indépendamment de la situation économique de NLSH.

M. PAVOT, Représentant des locataires, affirme que les premiers impactés par cette situation sont les locataires.

Il reproche l'ancienne gestion aventureuse de la précédente gouvernance et est conscient que l'absence d'entretien pèse désormais sur la situation de NLSH. Il ajoute qu'il fallait, dès 2020, agir auprès des services de l'Etat pour faire reconnaître la fragilité de NLSH. Il ajoute qu'il avait rédigé un courrier en ce sens.

En sus, M. PAVOT demande si le rapprochement avec Est-Ensemble Habitat sera de nature à améliorer cette situation.

M. SARRABEYROUSE répond que ce rapprochement n'est pas un choix par défaut mais s'inscrit dans une logique de territoire. En effet, contrairement à la création de la société de coordination Hact France, Est Ensemble Habitat ne comprend que des offices publics d'habitation avec les mêmes problématiques et un positionnement stratégique commun. En outre, il rappelle que le rapport de la Chambre Régionale des comptes faisait mention de la nécessité d'un rapprochement en ce sens.

M. PRISSETTE demande des précisions sur le futur des salariés.

M. MANNIEZ répond que le personnel de proximité sera inévitablement repris puisque leurs tâches persisteront quel que soit l'employeur. Au sujet des fonctions support, le rachat amènera un surcroît d'activités dans la nouvelle structure qui entraînera leur reprise, sous couvert de négociations avec les salariés concernés. Ce chantier sera ouvert prochainement dès l'élection du nouveau Conseil social et économique, le 1^{er} décembre 2023.

M. PRISSETTE demande également des précisions sur la transmission des garanties d'emprunt.

M. MANNIEZ répond que les garanties d'emprunt seront intégrées dans les négociations avec Est-Ensemble Habitat.

M. PRISSETTE affirme être favorable au rapprochement et s'interroge sur la représentation de la Ville de Noisy-le-Sec au sein d'Est-Ensemble Habitat.



M. MANNIEZ répond que la nature juridique de la prochaine entité n'est pas encore définie et que la représentation de la Collectivité sera déterminée à l'aune de l'étude juridique en cours.

Afin de sortir le plus vite possible de la situation difficile de NLSH et pour répondre aux demandes du Commissaire aux comptes, le Conseil d'administration préconise :

- Sur le court terme (immédiatement) :
 - Eteindre au maximum la notion de dettes échues en continuant les demandes d'échéanciers aux différents créanciers ;
 - Signer le compromis de vente relatif au terrain situé au 118-120, rue Marceau à Noisy-le-Sec (délibération 28/11/2023/02) ;
 - Passer au prochain Conseil d'administration les autorisations de vente des appartements situés 16, rue Frépillon à Noisy-le-Sec.
- Sur le moyen terme (sous 3 mois) :
 - Poursuivre les ventes selon les principes de la politique de vente votée par le Conseil d'administration ;
 - Engager les discussions avec la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social en lien avec Est-Ensemble Habitat.
- Sur le long terme (sous 12 mois) :
 - Poursuivre le travail en matière de dégrèvement fiscal entrepris depuis trois années ;
 - Poursuivre le rapprochement avec Est-Ensemble Habitat.

Le Conseil d'administration préconise la mise en œuvre de l'ensemble de ces mesures dans les plus brefs délais.



Délibération n°28/11/2023/04 : Questions diverses

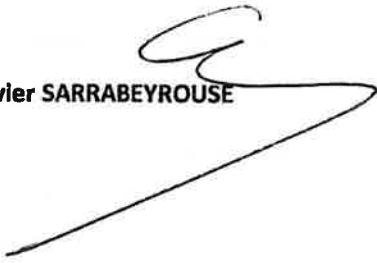
Le Président-Directeur général donne la parole aux administrateurs afin de poser leurs questions éventuelles.

Aucune question n'a été réceptionnée.

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

Le Président-Directeur général

M. Olivier SARRABEYROUSE



Un administrateur

