

CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL

Société Anonyme au capital de 2.238.848 euros
Siège Social en l'Hôtel de Ville de Meaux (77100)
R.C.S. Meaux B 662 042 555 (78B111)

Conseil d'Administration
du 12 juin 2003

Procès-Verbal

L'an deux mille trois,

le douze juin à quinze heures,

Les Administrateurs de la Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de Meaux se sont réunis en l'Hôtel de Ville de Meaux, sur convocation régulière et individuelle de Monsieur le Président du Conseil d'administration, à l'effet de délibérer sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Sont présents ou représentés :

- **La Ville de Meaux**, représentée par :
 - Monsieur Ange Anziani, Président du Conseil d'administration
 - Monsieur Bernard Lacroix
 - Monsieur Michel Bernard
 - Monsieur Jean-François Parigi
 - Madame Evelyne Vaissière
 - Madame Chantale Gilewski
- **Caisse d'Epargne Ile-de-France**, représentée par :
 - Monsieur Patrice Busson, ayant donné pouvoir à Monsieur Anziani
- **Scic Développement**, représentée par :
 - Madame Marianne de Battisti
- Monsieur Gilles Bonny
- Monsieur Bertrand Pardijon

Est absente :

- **La Caisse des Dépôts et Consignations**, représentée par :
 - Madame Nathalie Tessier

Participent également à cette réunion :

- Monsieur Frédéric **Baudin-Cullière**, Directeur Général des Services de la Ville de Meaux
- Monsieur Philippe **Leterme**, Directeur de l'Urbanisme de la Ville de Meaux
- Madame Anne-Claire **Houacin**, Chargée de Mission au Groupement d'Intérêt Public de la Ville de Meaux
- Monsieur Robert **Renard**, Directeur Général de l'OPAC de Meaux
- Monsieur Alain **Dumouchel**, Directeur du Management de Projets de Construction pour CD Cités
- Monsieur Loïc **Rolland**, Directeur du Management de Sociétés pour CD Cités
- Monsieur Pascal **Hemery**, Représentant des Locataires.

Monsieur Anziani préside la séance dont le secrétariat est assuré par Monsieur Rolland.

Après signature du registre de présence et qu'il soit constaté que le quorum requis est atteint, Monsieur le Président rappelle que le Conseil d'administration se trouve réuni pour délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1 - Approbation du procès-verbal du Conseil d'administration du 22 avril 2003.
- 2 - Vie sociale :
 - 2.1. Nomination des nouveaux Représentants de la Ville de Meaux.
 - 2.2. Transfert d'action et changement d'Administrateur.
 - 2.3. Présentation de M. Pierre Puichaud, en remplacement de Mme Brigitte Godin.
 - 2.4. Attribution du Mandat de Management de Société.
 - 2.5. Délégation de signature sur les comptes bancaires de la Société.
 - 2.6. Modification de la Commission d'Attribution des Logements.
- 3 - Révision des loyers au 1^{er} juillet 2003.
- 4 - Actualisation du Plan de Développement de la SAIEM.
- 5 - MAS Champs sur Marne – contrat de promotion immobilière.
- 6 - Présentation du montage sans fonds propres d'une résidence en construction neuve pour jeunes handicapés physiques pour la Croix Rouge.
- 7 - Validité de l'APS de Meaux Colbert avec modification du programme.
- 8 - Questions diverses.

&

En préambule, Monsieur le Président souhaite la bienvenue à Monsieur Hemery, Représentant des Locataires au sein du Conseil d'administration de la SAIEM de Meaux, élu le 12 décembre 2002.

Madame de Battisti rappelle à Monsieur Hemery qu'il est, comme toute personne appelée à assister au Conseil d'administration d'une société, tenu par une obligation de réserve et de discrétion vis-à-vis de l'extérieur à l'égard de toute information qui sera portée à sa connaissance lors des réunions des Administrateurs de la SAIEM.

Monsieur Renard précise que cette obligation n'est exclusive d'aucune sorte et qu'aucune information orale ou écrite ne doit être divulguée.

Par ailleurs, Monsieur le Président fait savoir aux Administrateurs qu'il a reçu un courrier en date du 12 mai 2003 de Monsieur Terroir, Directeur Régional de la Caisse des Dépôts & Consignations, attirant son attention sur une rédaction imprécise du point 9 « Plan de développement de la SAIEM » du procès-verbal du Conseil d'administration du 7 novembre 2002.

Après échanges, Monsieur le Président demande à Monsieur Pardijon de bien vouloir lui soumettre un projet de rédaction de ce paragraphe.

1 - Approbation du procès-verbal du Conseil d'administration du 22 avril 2003

Délibération

Après lecture et sur proposition de Monsieur le Président, le procès-verbal du Conseil d'administration réuni le 22 avril 2003 est mis aux voix et adopté à l'unanimité des Administrateurs présents ou représentés.

2 - Vie sociale

2.1. Nomination des nouveaux Représentants de la Ville de Meaux au Conseil d'administration de la Société

Le Conseil d'administration prend acte de la délibération du Conseil municipal de la Ville de Meaux réuni le 24 avril 2003 portant désignation de :

- Monsieur Ange Anziani
- Monsieur Michel Bernard
- Monsieur Bernard Lacroix
- Monsieur Jean-Francois Parigi
- Madame Evelyne Vaissière
- Madame Chantale Gilewski

en qualité de Représentants de la Ville de Meaux aux Conseils d'administration et aux Assemblées générales de la SAIEM de Meaux et propose de voter une motion groupée permettant de reconduire dans leurs fonctions les commissions existantes et organisations prises précédemment .

Délibération :

Le Conseil d'administration prend acte de la désignation des nouveaux Représentants de la Ville de Meaux, à compter du 24 avril 2003, aux Conseils d'administration et aux Assemblées générales de la SAIEM de Meaux et vote une motion groupée permettant de reconduire dans leurs fonctions les commissions existantes et organisations prises précédemment.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des Administrateurs présents ou représentés.

2.2. Transfert d'action & changement d'Administrateur

Monsieur le Président propose aux Membres du Conseil d'administration :

- d'autoriser la cession de l'action (1) détenue au capital de la SAIEM de Meaux par Monsieur Jean-Noël Forget à Monsieur Gilles Bonny ;
- de coopter Monsieur Gilles Bonny en qualité d'Administrateur, personne physique, en remplacement de Monsieur Jean-Noël Forget, pour la durée du mandat restant à courir, ce dernier prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Ces décisions seront soumises à l'approbation de la plus prochaine Assemblée Générale.

Délibération :

Sur proposition de Monsieur le Président, le Conseil d'administration décide de proposer à l'Assemblée générale ordinaire :

- d'autoriser la cession de l'action (1) détenue au capital de la SAIEM de Meaux par Monsieur Jean-Noël Forget à Monsieur Gilles Bonny ;
- de coopter Monsieur Gilles Bonny en qualité d'Administrateur, personne physique, en remplacement de Monsieur Jean-Noël Forget pour la durée du mandat restant à courir, ce dernier prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire des Actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des Administrateurs présents ou représentés.

2.3. Présentation de Monsieur Pierre Puichaud, en remplacement de Madame Brigitte Godin

Madame de Battisti précise que Madame Godin étant appelée à de nouvelles fonctions au sein de la Caisse des Dépôts & Consignations, Monsieur Pierre Puichaud lui succède à partir du 1er mai 2003.

Monsieur Puichaud assurait auparavant la direction de l'Agence Management de Sociétés Centre-Est de CD Cités, et gérait également 12 SAIEM.

Délibération :

Le Conseil d'administration prend acte de la nomination à compter du 1^{er} mai 2003 de Monsieur Pierre Puichaud, au poste de Directeur de Management de Sociétés en Ile-de-France & Nord, en remplacement de Madame Brigitte Godin.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des Administrateurs présents ou représentés.

2.4. Attribution du Mandat de Management de Société

Monsieur le Président informe les Administrateurs que suite au lancement de l'appel d'offres, le 25 juin 2002, sur le Mandat de Management de Société et de Gestion du Patrimoine Immobilier, la Commission d'Appel d'Offres a retenu les candidatures suivantes :

- CD Cités, auquel est confié le lot n° 1 - mission de Management de Société, incluant la direction déléguée et la gestion financière, comptable, juridique et sociale de cette société, ainsi que sa direction d'investissement, y compris sa représentation générale dans le cadre d'un mandat
- OPAC de Meaux, auquel est confié le lot n° 2 - mission de Gestion du Patrimoine Immobilier de la Société

Monsieur le Président a été autorisé par le Conseil d'administration du 8 juillet 2002 à signer le contrat des prestataires retenus.

Le mandat de Management de Société & de Gestion Patrimoniale a été signé avec CD Cités et l'OPAC de Meaux, le 1^{er} novembre 2002 pour une prise d'effet à la même date.

Délibération :

Le Conseil d'administration prend acte des décisions de la Commission d'Appel d'Offres qui a désigné les mandataires suivants :

- CD Cités auquel est attribué le management de société ;
- OPAC de Meaux auquel est attribué la gestion du patrimoine immobilier.

et de la mise en œuvre des mandats précités à compter du 1^{er} novembre 2002.

Cette délibération est adoptée à la majorité des Administrateurs présents ou représentés, Scic Développement s'abstient.

2.5. Délégation de signature sur les comptes bancaires

En complément de la décision du Conseil d'administration en date du 8 juillet 2002, il est demandé aux Administrateurs d'autoriser une délégation de signature complémentaire en faveur de :

- Monsieur Pierre Puichaud, Directeur du Management de Sociétés en Ile-de-France & Nord ;
- Monsieur Philippe Chanal, Responsable Administratif & Financier de l'Agence de Management de Sociétés en Ile-de-France & Nord ;

pour le compte ouvert au nom de la SAIEM de Meaux auprès de :

Banque Caisse des Dépôts & Consignations

Code banque : 40031
Code guichet : 00001
Numéro de compte : 0000003054 U – clé : 69

Signataires : M. Ange Anziani
M. Pierre Puichaud
M. Philippe Chanal
M. Loïc Rolland
Mme Marianne de Battisti
Mme Françoise Delettre

Banque Banque Nationale de Paris / Parisbas - 2 comptes

Code banque : 30004 30004
Code guichet : 00274 00274
Numéro de compte : 00010030110 – clé : 58 00010292010 – clé : 58

Signataires : M. Ange Anziani
M. Pierre Puichaud
M. Philippe Chanal
M. Loïc Rolland
Mme Marianne de Battisti
M. Robert Renard
M. Lucien Dubois

Banque Caisse d'Epargne

Code banque : 17515
Code guichet : 90000
Numéro de compte : 04238697815 – clé : 15

Signataires : M. Ange Anziani
M. Pierre Puichaud
M. Philippe Chanal
M. Loïc Rolland
Mme Marianne de Battisti

Délibération :

Le Conseil d'administration prend acte de la délégation de signature complémentaire. Les personnes habilitées à mouvementer les comptes ouverts au nom de la SAIEM de Meaux auprès de :

Banque Caisse des Dépôts & Consignations

Signataires : M. Ange Anziani
M. Pierre Puichaud
M. Philippe Chanal
M. Loïc Rolland
Mme Marianne de Battisti
Mme Françoise Delettre

Banque Banque Nationale de Paris / Parisbas - 2 comptes

Signataires : M. Ange Anziani
M. Pierre Puichaud
M. Philippe Chanal
M. Loïc Rolland
Mme Marianne de Battisti
M. Robert Renard
M. Lucien Dubois

Banque Caisse d'Epargne

Signataires : M. Ange Anziani
M. Pierre Puichaud
M. Philippe Chanal
M. Loïc Rolland
Mme Marianne de Battisti

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des Administrateurs présents ou représentés.

2.6. Modification de la Commission d'Attribution des Logements

Pour se conformer à la loi du 13 juillet 1991 et au décret d'application du 28 juillet 1992, des Représentants de la Commission d'Attribution des logements conventionnés ont été nommés lors du Conseil d'administration du 8 juillet 2002, à savoir :

- Monsieur Anziani
 - Monsieur Bernard
 - Monsieur Lacroix
 - Monsieur Parigi
- } Ville de Meaux
- Madame de Battisti
 - Monsieur Forget

Rappel de la Loi LOV du 13 Juillet 1991 et au Décret du 28 Juillet 1992

L'attribution des logements de la SAIEM pour les logements conventionnés est soumise à la Loi du 13 juillet 1991 et son décret d'application du 28 Juillet 1992.

La Loi et le décret imposent la création d'une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif.

Cette commission est constituée de 6 administrateurs. Le Maire (ou son représentant) de la commune sur laquelle a lieu l'attribution, participe aux réunions de cette commission avec voix délibérative.

Le Conseil d'Administration définit les orientations qui guident l'attribution. Un règlement intérieur définit le fonctionnement des commissions.

Le présent document soumis au Conseil d'Administration conformément aux textes précités, précise :

- les orientations générales qui guident l'attribution de logements de la SAIEM ;
- l'organisation et le fonctionnement des commissions d'attribution de la société.

I – Orientations Générales relatives aux attributions de logements

1 - Désignation des candidats

1.1. Il est rappelé, qu'en vertu d'obligations légales ou conventionnelles auxquelles la SAIEM est assujettie, les réservataires que sont l'Etat, les collectivités locales et les organismes ou institutions financeurs, disposent du droit de désigner les candidatures sur les logements correspondant à leur contingent.

La SAIEM a le devoir d'informer les réservataires de toute vacance survenant sur leur contingent.

En cas de défaut de candidature du fait du réservataire (quel qu'il soit), la SAIEM peut rechercher une candidature, notamment en vue d'optimiser une politique d'occupation sur chacun des sites, en favorisant les actions considérées comme prioritaires, telles que les demandes d'échange, la décohabitation et les rapprochements familiaux.

1.2. Afin de renforcer cette politique, des accords locaux seront recherchés, site par site, avec les réservataires afin de permettre une mise en commun totale ou partielle des contingents réservés.

1.3. Afin de concilier les orientations générales en matière d'attribution et la politique d'occupation à mener site par site, il est souhaitable de préciser aux réservataires les grandes lignes du profil des candidatures souhaité lorsque le logement se libère, de manière à leur permettre de faire des propositions adaptées.

En tout état de cause, si la désignation des candidats incombe aux réservataires, l'attribution du logement appartient exclusivement à la SAIEM et à la Commission d'Attribution qui la représente à partir des critères énoncés en point 2.

2 - Critères généraux d'attribution des logements

Ces critères sont en premier lieu ceux de la loi. Le patrimoine conventionné de la SAIEM est, à ce titre, soumis à la réglementation résultant des articles L 441 à L 443 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui fixent les conditions d'accès, notamment les plafonds de ressources et de maintien, ainsi que le mode de fixation et d'évolution des loyers.

Ces contraintes réglementaires sont précisées et complétées par chaque préfecture au sein du **règlement départemental d'attribution**, opposable à toutes les SAIEM présentes sur le département.

Sont généralement considérés comme prioritaires :

- Les personnes qui ont un besoin urgent de logement lié à la réalisation d'une opération d'urbanisme ou à une déclaration de péril ou d'insalubrité ;
- Les personnes de bonne foi menacées d'une mesure d'expulsion ;
- Les personnes hébergées à titre temporaire chez des tiers ou dans des centres d'hébergement ou de réinsertion sociale ;
- Les familles dont la situation financière ou familiale se modifie brutalement, les amenant à éprouver des difficultés à faire face à leurs dépenses de logement ;
- Les personnes qu'un nouvel emploi conduit à changer de résidence ;
- Les familles dont les conditions d'habitation ne correspondent plus à leurs taille et composition ;
- Les personnes désirant regrouper ou rapprocher leur famille ;
- Les personnes désirant se rapprocher de leur lieu de travail ;
- Les personnes connaissant des difficultés spécifiques : personnes handicapées, familles nombreuses, familles monoparentales, femmes enceintes, jeunes à la recherche d'un premier logement, personnes âgées, bénéficiaires du RMI.

Le cumul de plusieurs de ces critères ainsi que l'ancienneté de la demande renforcent la priorité d'attribution. Ils sont particulièrement compatibles avec la politique de la Société, visant à satisfaire prioritairement la demande endogène au travers d'échanges et d'attributions favorisant la décohabitation, le rapprochement ou le regroupement familial.

3 - L'attribution des logements

L'attribution doit se faire dans le cadre réglementaire, contractuel et social défini plus haut.

II – Commissions d'Attribution

Composition des Commissions d'Attribution

Chaque commission sera composée de 6 membres administrateurs nommés par le Conseil d'Administration auxquels s'adjoindront les maires (ou leurs représentants) des communes sur lesquelles auront lieu les attributions.

Le règlement intérieur définira les modalités de fonctionnement des commissions :

- Modalités de convocation,
- Quorum,
- Suppléance,
- Organisation du travail : présidence des séances, secrétariat, validation des décisions,
- Contenu des informations devant figurer sur la liste des attributions prononcées,
- Contenu des procès-verbaux de délibération.

Règlement Intérieur des Commissions d'Attribution

Article 1 - Principes

L'instauration des commissions d'attribution des logements de la SAIEM découle des textes suivants :

- *Loi d'orientation pour la Ville N° 91-682 du 13 Juillet 1991 pour ses articles 37 et 38 ;*
- *Décret N° 92-726 du 28 Juillet 1992 pour ses articles 15, 18, 19 et 14 (R-422-2) sur la mise en conformité des statuts.*

La politique d'attribution du patrimoine de logements familiaux de la SAIEM est de la compétence exclusive du Conseil d'Administration, qui en a défini les orientations générales et l'organisation en commissions locales lors de sa séance du 12 décembre 1995. Le présent règlement a été validé par le même Conseil lors de la séance du même jour.

Article 2 - Objet

La commission d'attribution statue nominativement sur les attributions de logements ayant bénéficié de l'aide de l'Etat ou ouvrant droit à l'APL, qu'il s'agisse de logements neufs mis en première location ou des relocations des logements vacants.

Article 3 – Composition des Commissions

Les commissions d'attribution de logements sont composées de 6 représentants administrateurs de la Société, conformément à l'article R-441-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, participe avec voix délibérative, aux séances qui le concernent.

Le Président de la commission locale peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des CCAS ou un représentant du Service chargé de l'Action Sanitaire et Sociale du Département d'implantation des logements. Il peut également appeler à siéger, toujours à titre consultatif, le représentant d'une association caritative chargée du logement des personnes défavorisées.

Article 4 – Mandat pour pouvoir

Chaque membre de la commission locale (titulaire ou suppléant) pourra mandater un autre membre de la commission (titulaire ou suppléant) pour le représenter en cas d'absence. Le mandat pour pouvoir devra être consigné par écrit (modèle en annexe 1). Chaque membre de la commission ne pourra disposer que d'un seul mandat.

Article 5 – Présidence des Commissions

Chaque commission locale élit en son sein, à la majorité absolue, un président. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Le Président dispose lors des séances, d'une voix prépondérante en cas de partage égal de voix.

Chaque commission fixe la durée des fonctions du Président. Celui-ci est toujours rééligible. En cas d'absence ou d'empêchement du Président, la commission pourra désigner, à la majorité des présents, celui des membres qui présidera la séance.

Article 6 – Durée du mandat

Chaque représentant de la commission est désigné pour une durée de 3 ans. Pendant cette durée, le Conseil d'Administration désignera le remplaçant d'un membre démissionnaire (et son suppléant).

Article 7 – Quorum

La présence d'au moins 3 membres, titulaires (suppléants) ou mandatés, et non compris le Maire ou son représentant, est nécessaire pour la validation des décisions de la commission.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents, représentés ou mandatés. Le Maire de la commune sur laquelle sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, participe avec voix délibérative aux séances, uniquement pour ce qui concerne l'attribution de logements implantés sur le territoire de la commune qu'il représente.

Article 8 – Périodicité et lieu des réunions

La commission locale se réunira chaque fois d'un logement devra être attribué et ce, à l'Hôtel de Ville de Meaux.

Article 9 – Secrétariat des Commissions

Le secrétariat de chaque commission est assuré par le Gestionnaire de Patrimoine.

L'organisation, l'animation des commissions et la transmission des relevés de décisions lui sont confiées.

Article 10 – Convocation et ordre du jour

La convocation est transmise par le secrétaire, par lettre ou télécopie, à chaque membre titulaire de la commission et au Maire de chaque commune concernée par l'ordre du jour de la commission, 5 jours avant la réunion de la commission.

La convocation doit comporter l'ordre du jour, le lieu, la date et l'heure de la réunion. Un modèle de convocation figure en annexe 1.

L'ordre du jour qui y figure mentionne l'adresse et les références de logements à attribuer.

Article 11 – Relevé des décisions

Pour chaque logement à attribuer, le secrétaire présentera aux membres de la commission des informations sur le logement et le candidat-locataire. Après que la commission aura délibéré, sa décision sera inscrite sur la convocation-ordre du jour qui servira ainsi de relevé de décisions. Celui-ci sera transmis à l'ensemble des membres titulaires.

Article 12 – Obligation de réserve

Chaque commission locale est une émanation du Conseil d'Administration. A ce titre, tout membre de la commission, titulaire (ou suppléant), a une obligation de discrétion à l'égard des tiers.

En cas de non-respect de cette obligation de la part d'un membre désigné par le Conseil d'Administration, cet organe pourra décider, à titre de sanction, de révoquer le mandat du titulaire (ou suppléant). Si la sanction frappe le titulaire, il conviendra de nommer un nouveau titulaire et un nouveau suppléant. Si la sanction frappe un suppléant, il sera le seul à être remplacé.

Délibération

Compte tenu de la désignation par le Conseil Municipal du 24 avril 2003 de nouveaux représentants de la Ville et après débats, le Conseil d'administration nomme :

.../...

- Monsieur Anziani
- Monsieur Bernard
- Monsieur Lacroix
- Monsieur Parigi
- Madame Vaissière
- Madame Gilewski
- Monsieur Bonny

Membres de la Commission d'Attribution des Logements conventionnés de la SAIEM de Meaux.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des Administrateurs présents ou représentés.

3 - Révision des loyers au 1^{er} juillet 2003

Monsieur Rolland rappelle que les baux consentis aux locataires sont révisés annuellement par la variation de la moyenne des indices du coût de la construction des 4 trimestres de l'année écoulée par rapport à celle de l'année précédente.

Aussi, tous les loyers évolueront de la manière suivante au 1^{er} juillet 2003 :

| | | |
|---------|---|---|
| + 2,53% | { | indice moyen des 4 trimestres 2002 : 1.166,00 |
| | { | indice moyen des 4 trimestres 2001 : 1.137,25 |

Délibération

Le Conseil d'administration prend acte de la variation des indices INSEE du coût de la construction, servant au calcul de l'indexation des loyers qui prendra effet au 1^{er} juillet 2003, et décide de relever le barème en conséquence, soit de 2,53 %.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des Administrateurs présents ou représentés.

4 - Actualisation du Plan de Développement de la SAIEM

Plusieurs hypothèses de réflexion ont été présentées au Conseil d'administration du 22 avril 2003.

Parmi celles-ci, les Administrateurs de la SAIEM ont demandé d'étudier précisément l'hypothèse n° 3 en faisant une analyse fine du planning à retenir pour chaque opération afin de limiter au maximum la mise de fonds propres.

Ainsi, l'actualisation proposée ne concerne que l'hypothèse n° 3 à laquelle il a été décidé de rajouter l'opération SNI, compte tenu de son enjeu dans le traitement global des incivilités sur le patrimoine de la SAIEM. Il est proposé de réaliser cette opération d'acquisition à la SNI en remplaçant les fonds propres par un prêt collecteur 1 % sur 30 ans.

Sur la base d'une vente moyenne de 8 logements des Prairiales par an, le déficit maximum de fonds propres est de 490 K€ en 2005.

Les Administrateurs conviennent que le programme de vente des Prairiales doit être lancé très rapidement pour assurer dès la fin 2003 une rentrée de fonds propres nouveaux.

Monsieur Heméry informe le Conseil d'Administration sur la nécessité de refaire le règlement actuel de copropriété. En effet, des problèmes de répartition des charges de l'ASL entre les logements de la SAIEM et ceux de la copropriété existante demeurent depuis longtemps à l'avantage de cette dernière. Il informe le Conseil d'Administration sur le fait que cette nécessaire remise à plat du règlement de copropriété va ralentir la mise en vente effective.

Les Administrateurs s'interrogent sur le prix de vente proposé de 1.000 €/m². Ils demandent qu'une étude de marché soit faite auprès de 3 agences immobilières qui vendent le même type de patrimoine.

Messieurs Pardijon et Bonny précisent que la Caisse des Dépôts & Consignations est d'accord sur le principe de vendre les Prairiales. Toutefois, elle ne peut se prononcer dans l'immédiat, car elle doit soumettre cette décision et la continuation du plan de développement à validation par son comité national d'engagement.

Elle demande en outre de faire une nouvelle simulation pour le prochain Conseil d'administration avec une optimisation et une minimisation du prix de vente moyen pour bien appréhender son incidence.

5 - MAS Champs sur Marne – contrat de promotion immobilière

Les Administrateurs sont informés que les marchés sont signés par les entreprises et que l'opération est donc prête à démarrer.

Un ordre de service de préparation doit être lancé par la SAIEM de Meaux avant le 25 juin 2003, le terme du permis de construire prorogé en juin 2002 arrivant à expiration le 26 juin 2003.

De plus, l'arrêt du Conseil d'Etat du 5 mars 2003 a annulé le 7^{ème} alinéa de l'article 3 du Code des Marchés Publics, excluant expressément tous les contrats de mandat du champ d'application dudit code. Cette décision a fait l'objet de nombreuses analyses juridiques quelquefois contradictoires. Ainsi, les Administrateurs sont informés que les mandats de type CPI avec la SAIEM devront vraisemblablement être mis en concurrence.

Délibération

Compte tenu de ce qui précède et des informations données, les Administrateurs décident :

- de soumettre le CPI à une consultation sur la base du contrat existant ;
- d'autoriser le lancement par CD Cités de l'ordre de service de préparation ;
- d'autoriser le Président du Conseil d'administration à signer ces ordres de services ;
- d'autoriser le transfert des contrats du CESAP à la SAIEM de Meaux.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des Administrateurs présents ou représentés.

6 - Présentation du montage sans fonds propres d'une résidence en construction neuve pour jeunes handicapés physiques pour la Croix Rouge

Conformément à la demande du Conseil d'Administration du 28 avril 2003, le dossier a été réétudié avec 4 hypothèses sans fonds propres abondées de subventions plus ou moins importantes.

Le montage 4 (terrain acheté par la Croix Rouge, bail emphytéotique, financement PLS et subvention Région et Etat avec la SAIEM de Meaux en structure de portage) est préféré par la Croix Rouge, car il comprend un maximum de subventions. En revanche, il génère pour la SAIEM un déficit qu'elle ne peut assumer.

Les Administrateurs acceptent ce montage si la DDASS est d'accord pour financer ou garantir la couverture de ce déséquilibre.

7 - Validation de l'APS de Meaux Colbert avec modification du programme

Suite à la demande faite auprès de l'Atelier Rolinet, le projet élaboré en étroite concertation avec la Ville de Meaux a été recomposé afin de mettre le bâtiment en harmonie de volumes avec l'échelle du quartier, le nombre de logements passant ainsi de 45 à 59.

Concernant la commercialisation des commerces, de bons contacts sont en cours. L'OPAC prend en charge leur commercialisation.

Monsieur Hemery fait observer que les pièces sont petites et qu'il n'y a pas assez de placards.

Monsieur Dumouchel précise qu'aucune surface de chambre n'est inférieure à 10 m², sauf deux cas, et que la majorité des 4 pièces comporte systématiquement une chambre de plus de 11 m², ce qui est considérée comme très confortable. En ce qui concerne le nombre de placards, la plupart des chambres en possèdent sur les plans APD présentés ce jour. Leur nombre et leur emplacement seront bien entendus affinés lors de la phase APD (Avant Projet Détaillé).

Délibération

Après débats, le Conseil d'Administration donne son accord sur :

- l'APS, les conditions de programme et le dépôt du permis de construire sur ces bases ;
- la poursuite de l'opération jusqu'à l'attribution des marchés de travaux.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des Administrateurs présents ou représentés.

Aucune autre question n'étant à l'ordre du jour et personne demandant la parole, le Président lève à la séance à 17 H 00.

Le Président
Ange Anziani

Un Administrateur
Bertrand Pardijon

Le Secrétaire de Séance
Loïc Rolland