

PARTENORD HABITAT

Office Public de l'habitat du Nord
N° RCS : 378 072 144 Lille Métropole - E.P.I.C
828 Rue de Cambrai – B.P 309 – 59020 Lille Cedex

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 MARS 2026

PROCES-VERBAL

La séance est ouverte à 9 heures 42.

Sont présents :

Monsieur Valentin BELLEVAL

Monsieur Christophe ACCART

Madame Martine ARLABOSSE (*en visio*)

Madame Pascale AUPICQ

Monsieur Jean-Claude BARBIER

Monsieur Charles BEAUCHAMP (*en visio*)

Madame Dany COLOMB

Monsieur Gérard COPIN

Madame Françoise DEL PIERO

Monsieur Jean DERREUMAUX

Madame Dominique DESBONNET

Monsieur Jean-Marcel GRANDAME

Monsieur Lionel MEURIS (*en visio*)

Monsieur Luc MONNET

Monsieur Nicolas ONRAET

Monsieur Jacques PATIN

Monsieur Marc PILLIEZ

Monsieur Georges PITOLET

Monsieur Alain POYART

Madame Sylvie ROBERT (*en visio*)

Monsieur Christian ROSSEEUW

Madame Véronique WAXIN

Madame Christel FAGNONI (Conseil Départemental)

Madame Catherine GIBAUD (DDTM)

Monsieur Christian BANDE (Grant Thornton) (*en visio*)

Monsieur Jean-Luc TEMPERMAN (Secrétaire du comité social et économique)

Monsieur Geoffrey RASSE (KPMG) (*en visio, uniquement lors du point relatif à la filiale PARTENIUM*)

Maître Thomas FIOEN, présent uniquement lors du point relatif à la filiale PARTENIUM

Sont excusés :

Monsieur Michel MARZA

Madame Marie-Charles LALY, qui a donné pouvoir à Monsieur Alain POYART

Monsieur Nicolas SIEGLER

23 administrateurs sont présents ou représentés.

Les membres du comité stratégique et des membres du comité de direction assistent à la réunion. Ayant constaté que le quorum était atteint, le Président propose d'ouvrir la séance.

V. BELLEVAL salue les administrateurs et ouvre la séance du Conseil d'administration du 12 mars 2026. Il donne lecture de l'ordre du jour.

I. Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 4 décembre 2025

V. BELLEVAL s'enquiert d'éventuelles remarques concernant le procès-verbal du conseil d'administration du 4 décembre 2025.

L. MEURIS se demande si le coût du DPE par logement diffus présenté à 5 000 euros en page 5 est correct.

C. LAMON confirme qu'il s'agit d'une erreur. Elle vérifiera le montant et le corrigera.

- *Après avoir vérifié le PV du 4 décembre : aucune erreur n'a été constatée. Après recherche avec M. Meuris, il s'agissait d'une anomalie apparaissant sur le PV de la séance du C.A du 16 octobre 2025, validé par le C.A du 5 décembre 2025.*

Le procès-verbal du conseil d'administration du 4 décembre 2025 est adopté à l'unanimité des votants présents ou représentés.

II. Informations au Conseil d'Administration :

a) Procès-verbal des réunions de Bureau du 11 décembre 2025, du 15 janvier et du 5 février 2026

V. BELLEVAL s'enquiert d'éventuelles remarques ou questions sur les procès-verbaux des réunions de Bureau des 11 décembre 2025, 15 janvier 2026 et 5 février 2026.

Aucune remarque n'est formulée.

b) Règlement des CALEOL

F. FOURET présente les modifications réalisées sur le règlement intérieur des CALEOL. L'article II a été modifié et adapté à la territorialisation de la MEL. Il ne s'agit plus de considérer la MEL du nord au sud, mais plutôt d'est en ouest, pour des raisons de nombre de logements, de logique territoriale selon les communes. C'est la seule modification apportée à ce règlement. Rien d'autre n'a été modifié. Par ailleurs, les commissions ont changé de dénomination.

C. ROSSEEUW souhaite qu'un amendement au règlement intérieur traite de l'équilibre du peuplement. Ce sujet n'est pas évoqué. Il est pourtant demandé de loger les DALO, les publics prioritaires, etc. En QPV, il n'y a pas d'autre choix que de continuer à loger des personnes dans des bâtiments occupés par 80 % à 85 %, voire davantage d'inactifs.

Il informe disposer d'une lettre rédigée par Monsieur Marc-Philippe DAUBRESSE, ancien Ministre du Logement qui a mis en place le dispositif DALO, dans laquelle ce dernier accusait Partenord de ne pas avoir tenu compte de l'équilibre du peuplement. Suite à la réception de ce courrier, une conférence de presse avait été tenue.

Auparavant, il était question d'équilibre du peuplement, alors que, désormais, ce sujet n'est plus évoqué. *« Aujourd'hui, il faut des chiffres, des chiffres, des chiffres... ».*

Il serait bien de préciser dans le règlement intérieur qu'il est important de parvenir à un équilibre du peuplement

dans l'intérêt de l'Institution, comme dans l'intérêt des locataires.

Il n'est plus possible de poursuivre ainsi, en positionnant des inactifs dans des bâtiments, sous prétexte qu'il faut produire des chiffres.

Jean-Marcel GRANDAME partage l'avis de Christian ROSSEEUW. Selon lui, les élus doivent revisiter le PLH par territoire. Il a été proposé, le mercredi 11 mars 2026, aux différents directeurs généraux des bailleurs du secteur, de regarder ensemble pour travailler désormais à la résidence, et non plus au quartier. Dans un quartier QPV, il est en effet possible qu'une résidence « se tienne bien » et sur laquelle des locataires de premier quartile pourraient être positionnés. A contrario, la situation pourrait s'avérer difficile dans certains secteurs favorables s'ils étaient un peu trop alimentés en locataires de premier quartile.

Une réflexion de co-construction d'une réponse sera menée. Le directeur général de Partenord Le Groupe s'est immédiatement porté volontaire pour être associé à la réflexion commune. La CAVM évoluera dans ce sens, car il n'est plus possible de positionner des publics uniquement par injonction, sans le vouloir nécessairement. Le peuplement a ses limites. Sur le territoire de J.M GRANDAME, un tiers de superficie supplémentaire a été dédié au QPV.

Sur la commune de Condé-sur-l'Escaut, par exemple, l'ensemble du secteur dans lequel se situent les logements sociaux est en QPV. Cette situation n'est plus tenable.

E. COJON explique que la CAVM a consulté Partenord Le Groupe, ainsi que deux autres bailleurs sur la difficulté de réponse aux injonctions de l'État sur les publics en premier quartile hors QPV. Leur réflexion consiste à trouver une solution pour atteindre cet objectif sans provoquer de déséquilibre. L'idée est d'expérimenter, en déterminant un indice de fragilité des résidences pour éviter de surcharger des résidences fragiles de locataires de premier quartile. Pour ce faire, une action peut être menée sur le montant du loyer.

En cas d'accord, il conviendra d'avoir une approche territoriale sur le sujet. Inscrire ce sujet dans le règlement des CALEOL n'est pas ce qui compte le plus. Ce qui importe est de suivre les recommandations de la CAVM, en travaillant par territoire au travers des PLH, et en conduisant des politiques de peuplement en co-construction avec les bailleurs.

Les trois bailleurs présents, à savoir Maisons & Cités, SIGH et Partenord Le Groupe, étaient tous trois d'accord sur ce sujet. Éric COJON propose de mener une expérimentation au lieu d'inscrire directement ce sujet dans le règlement des CALEOL. L'expérimentation pourrait être dupliquée, ou du moins, remise en débat avec les EPCI après les élections, et des politiques de peuplement pourraient être conduites pour abonder en ce sens.

C. ROSSEEUW s'étonne car rien n'empêche Partenord Le Groupe d'inscrire, dans le règlement des CALEOL, que les attributions de logements doivent tenir compte de l'équilibre du peuplement.

J-M. GRANDAME répond que ce sujet doit s'inscrire dans la politique du PLH et des CILS. La politique de peuplement relève de la compétence du territoire et non des bailleurs.

C. BEAUCHAMP rejoint l'avis des précédents intervenants sur le peuplement. La France, et notamment le département des Hauts-de-France, connaît une pénurie de logements, laquelle conduit à une mise en opposition des publics. Cela est particulièrement grave. Cette mise en opposition des publics n'est pas saine. Charles BEAUCHAMP constate quotidiennement une rivalité entre les demandeurs de logements, lesquels s'estiment prioritaires, et ceux qui ne sont pas prioritaires. Il est important de porter une attention particulière au peuplement des lotissements et des résidences. Le peuplement génère inévitablement des problèmes pour les élus locaux qui gèrent la commune, pour développer une politique de logements dits « sociaux ». Les gens n'en veulent plus.

Il évoque une situation particulière pour laquelle le peuplement n'a pas été réfléchi, ce qui amène désormais de nombreuses difficultés. Dans le Douaisis, de plus en plus de publics prioritaires ne proviennent pas du territoire, mais de l'agglomération lilloise. Le Douaisis rencontre déjà des difficultés pour loger les citoyens du territoire. L'arrivée d'autres publics prioritaires génère donc des problèmes, ainsi qu'un mécontentement important des

demandeurs de logements. Cette situation mérite d'être clarifiée.

L. MEURIS estime que le sujet du peuplement est tout à fait légitime. Le CCH prévoit que les attributions doivent se faire en fonction du peuplement déjà existant. Une réflexion pourrait peut-être être menée sur ce sujet afin de modifier le règlement des CALEOL lors d'une prochaine séance du conseil d'administration. Les administrateurs présents en séance partagent la vision de la difficulté liée au peuplement.

C. ROSSEEUW remarque que, selon le règlement intérieur, les logements doivent être attribués sans tenir compte de l'appartenance ou non à la commune. Cela fait « sourire » avec les pressions subies en CALEOL. La situation n'est pas simple pour les membres des commissions d'attribution.

Il souhaite également que le règlement insiste davantage sur la représentation du maire ou de son représentant. Constatant que cette représentation varie fréquemment, il rappelle la nécessité de demander systématiquement les pouvoirs. Il souligne par ailleurs que certaines personnes ne représentent qu'elles-mêmes et estime qu'une position plus ferme devrait être adoptée à ce sujet.

E. COJON se renseignera sur la législation à ce sujet. Il ignore si cela pourrait ou non être imposé aux communes.

G. COPIN indique être toujours dans l'attente d'une réponse au courrier adressé en lettre recommandée avec accusé de réception au préfet en décembre 2025, concernant le nombre de dossiers DALO refusés.

Il précise avoir également sollicité la MEL en décembre 2025 afin d'obtenir la liste des communes rattachées à chaque territoire, indiquant qu'il peut être parfois difficile d'identifier l'agence compétente pour une commune donnée.

G. PITOLET rétorque que cette information a bien été partagée.

P. AUPICQ confirme que Charlotte ORFEO a partagé cette information.

J. PATIN explique, qu'en dépit de toutes les règles et conditions d'attribution des logements, un seul logement est proposé pour trois à quatre candidats. Si un choix doit être fait entre trois personnes sans emploi, alors le logement sera nécessairement attribué à une personne sans emploi. Dès lors, un travail doit être mené en amont des commissions d'attribution.

Mme C. GIBAUD se présente en qualité de nouvelle directrice adjointe de la DDTM, arrivée à l'automne dernier. Elle indique qu'une réponse sera apportée au courrier évoqué par M. Gérard COPIN.

Il est rappelé que l'accueil, par certaines communes, de personnes défavorisées issues d'autres communes constitue l'un des principes du droit au logement. Les services de l'État se déplacent dans les territoires afin de présenter les données chiffrées aux collectivités faisant état d'un déséquilibre. L'analyse de ces données permet d'objectiver la situation et de constater que l'ampleur du phénomène est moindre que ce qui peut parfois être avancé.

C. GIBAUD souligne l'importance d'un travail préparatoire en amont afin d'éviter de constater, au moment de l'attribution, qu'un logement n'est finalement pas adapté à la situation du locataire.

C. ROSSEEUW précise que ses propos ne constituent pas une remise en cause des publics prioritaires, rappelant que les administrateurs sont pleinement engagés en faveur de ces publics. Il indique toutefois disposer de données chiffrées relatives à l'emploi, faisant apparaître que, dans certaines résidences, la part de locataires inactifs peut atteindre 60 % à 80 %. Il estime nécessaire de veiller à ne pas positionner des ménages inactifs dans des résidences déjà fortement concernées par cette situation, et réaffirme l'importance de respecter l'équilibre du peuplement, conformément aux pratiques antérieurement mises en œuvre.

E. COJON indique qu'il examinera les modalités permettant d'intégrer ce point dans le règlement intérieur. Il rappelle que le règlement intérieur a pour objet de définir l'organisation et le fonctionnement des CALEOL et qu'il n'a pas vocation, sur le plan réglementaire, à fixer la politique de peuplement. Il estime qu'il serait

préférable de travailler les politiques de peuplement à l'échelle des territoires, en tenant compte de leurs spécificités et en associant les membres des CALEOL, plutôt que d'arrêter une règle uniforme à l'échelle de Partenord Le Groupe. Il précise à cet égard que la situation des premiers quartiles sur la CAVM diffère de celles observées sur la MEL, la CUD ou la CAD.

Tous les bailleurs sont d'accord sur le principe d'équilibre du peuplement. De nouveaux élus et interlocuteurs seront prochainement nommés. Cela peut être l'occasion de se saisir du sujet. Éric COJON accepte de traiter ce sujet. Il se dit convaincu et ravi de la proposition faite par la CAVM le 11 mars 2026.

D. COLOMB observe que Partenord Le Groupe répond aux objectifs en relogant presque systématiquement les publics prioritaires, quelle que soit leur situation. Elle souligne toutefois qu'à ce stade, Partenord Le Groupe ne dispose pas d'une vision consolidée de l'impact de ses attributions. Elle estime nécessaire de pouvoir en apprécier les conséquences afin de mesurer les effets sur le peuplement et de prévenir d'éventuelles difficultés avec les locataires.

G. PITOLET précise les termes « actif » et « inactif ». Une personne retraitée ou une personne bénéficiant de l'AAH sont des personnes inactives. Les chômeurs sont également inactifs. Les personnes qui préparent les dossiers en agence ont la responsabilité d'effectuer un premier tri parmi toutes les demandes de logement. Il n'est plus possible d'attribuer des logements à des inactifs dans des résidences déjà occupées à 75 % par des personnes au chômage.

c) Partenium : Point d'étape

H-F. CAUDRELIER présente la gouvernance de Partenium. Le comité stratégique est restreint à cinq membres afin de conserver un fonctionnement souple des assemblées générales. Le directeur général ainsi que le Président du Conseil d'Administration Partenord Le Groupe président le comité stratégique. Le troisième membre du comité stratégique représentant Partenord Le Groupe, pas encore désigné officiellement, sera M. Nicolas ONRAET. Deux autres membres seront désignés pour Action Logement Immobilier.

Le comité stratégique est une instance de décision pour tout projet supérieur à 2 millions d'euros. Il s'agit également d'une instance de concertation pour toutes les décisions stratégiques prises en assemblée générale.

Me FIOEN explique que quelques modifications marginales ont été opérées, lesquelles ne modifient pas l'équilibre global de l'ensemble de l'investissement et du projet Partenium. Action Logement a dernièrement demandé une modification dans le pacte d'associés relative à la caractérisation d'une situation de blocage. Partenord Le Groupe et Action Logement ont trouvé un accord. Après deux situations de blocage par an, Action Logement pourrait quitter la société Partenium au besoin. Cette clause protège Partenium et Partenord Le Groupe sur l'investissement global. Les statuts ainsi que le protocole d'investissements n'ont pas été modifiés. Il s'agit d'actes usuels.

Action Logement versera 13,2 millions d'euros, mais n'aura que 12 millions d'euros en capital (actions). Une prime de 1,2 million d'euros a été négociée. Cette prime appartient à la société et profitera à tout le monde.

H-F. CAUDRELIER explique que l'impôt sur les sociétés est lié à la plus-value que Partenord Le Groupe doit régler suite à la cession de ses titres. La société bénéficiera de logements avec un amortissement à 100 %, ce qui est considéré comme une survalue à négocier avec Action Logement. Un accord a été trouvé pour que Partenord Le Groupe ne subisse pas seule l'imposition sur les sociétés liée à la plus-value des logements.

Il ne fut pas aisé d'expliquer l'application de la prime d'émission à un associé d'une société qui vient de naître.

La société dispose de 18,2 millions d'euros de fonds propres.

En échange de titres et de parts au sein de la société, Action Logement a demandé des droits de réservation sur les attributions opérées par Partenium. Il a donc été décidé que 40 % des attributions soient disponibles au bénéfice d'Action Logement Services, soit 1 013 droits de réservation. En effet, Action Logement possède 40 %

de parts dans la société Partenium.

Partenium dispose de l'obligation de fournir ces logements sur la plateforme d'Action Logement. Cependant, l'obligation de résultat est partagée avec Action Logement.

Me FIOEN annonce avoir obtenu l'accord d'Action Logement. Le conseil d'administration d'Action Logement a statué en faveur de leur investissement. Un délai de 15 jours de non-opposition du commissaire au gouvernement d'Action Logement doit être purgé. À l'issue de ce dernier, le protocole d'investissement, la décision d'augmentation de capital, ainsi que le projet de pacte d'associés et des statuts pourront être signés.

La signature des documents permettra le dépôt du dossier en préfecture, et le début du délai de non-opposition du préfet sur l'augmentation du capital, fixé à trois mois.

IV. Filiale Partenium : — Autorisation d'augmentation de capital de la filiale Partenium : partenariat avec AMSOM

H-F. CAUDRELIER souhaite recueillir l'accord des administrateurs pour une nouvelle augmentation de capital. De bons échanges se sont tenus avec AMSOM Habitat, un OPH de la Somme ayant manifesté son intérêt pour rejoindre Partenium.

Le poids de l'investissement est différent de celui d'Action Logement, puisque AMSOM versera 1 million d'euros. AMSOM n'a donc pas vocation à influencer les débats en dehors de son territoire. AMSOM souhaite néanmoins garantir un principe de concertation et de coopération renforcée avec Partenord Le Groupe, associé majoritaire, pour les opérations situées sur le territoire de la Somme.

Le 6 mars 2026, AMSOM a validé la décision d'augmentation de capital dans Partenium à hauteur d'1 million d'euros. Les documents sont en cours de préparation auprès d'Action Logement afin de soumettre la décision en assemblée générale. Le dossier sera également déposé en préfecture.

Me FIOEN explique que le pacte d'associés négocié avec AMSOM est beaucoup plus simple que celui négocié avec Action Logement, puisque Partenord Le Groupe prendra toutes les décisions. AMSOM n'a aucun pouvoir décisionnel. AMSOM jouira d'un pouvoir de concertation uniquement pour les opérations de construction sur son territoire.

Le montant d'investissement s'établit à 999 999 euros, soit un investissement en capital de 909 090 euros, et une prime d'émission de 90 909 euros.

H-F. CAUDRELIER souligne la bonne compréhension des interlocuteurs qui ont accepté le principe de la prime d'émission par équité vis-à-vis d'Action Logement Immobilier. AMSOM aurait 3 % de parts dans la société Partenium. Le million d'euros supplémentaire permet à Partenium de construire une vingtaine de logements supplémentaires par rapport à l'objectif présenté d'atteindre 500 logements à horizon 2030.

Une opération à Saint-Valéry-sur-Somme pourra être présentée lors du premier comité stratégique.

C. ROSSEEUW demande ce que représente le bailleur AMSOM dans la Somme.

E. COJON répond qu'AMSOM est un office public de la Somme, issu d'une fusion entre l'office départemental et l'office communautaire sur Amiens. L'AMSOM est régi par un syndicat mixte ouvert composé de personnes de l'intercommunalité ainsi que du conseil départemental. Dans la Somme, il existe deux offices publics : l'AMSOM et Baie de Somme Habitat.

C. ROSSEEUW souhaite savoir combien de logements sont gérés par AMSOM.

E. COJON indique qu'AMSOM gère entre 12 000 et 15 000 logements. Il fait partie du GIE CANOPÉE.

C. ROSSEEUW comprend qu'AMSOM concrétise un placement.

E. COJON explique qu'il s'agit à la fois d'un placement et d'un partenariat. Monsieur David QUINT, le directeur général d'AMSOM, est réputé être dur en affaires. Son intérêt à rejoindre Partenium témoigne donc d'une réelle marque de confiance.

AMSOM souhaite avoir la main sur les constructions neuves de son territoire, ce qui est normal et s'inscrit pleinement dans la philosophie de Partenord Le Groupe.

C. BEAUCHAMP, participant à la présente réunion à distance, évoque des problèmes de clarté du son. Il se dit inquiet de la participation d'Action Logement qui revendique 40 % de logements. Néanmoins, il n'est pas défavorable à l'intégration de l'AMSOM. Il demande des explications complémentaires sur l'engagement d'Action Logement.

E. COJON explique qu'en contrepartie des 12 millions d'euros, Action Logement revendique un droit de réservation sur le placement de leurs salariés. Cela correspond à sa politique nationale.

C. BEAUCHAMP entend très difficilement les propos de Monsieur COJON.

Monsieur Éric COJON apporte des compléments d'information à Monsieur BEAUCHAMP par téléphone.

E. COJON indique qu'Action Logement récupère la cotisation « 1 % logement », ce qui lui permet de développer du logement avec des partenaires. Le LLI est la cible parfaite. Cela répond à un double enjeu. Dans la majorité des cas, il s'agit d'entreprises du territoire qui cherchent à loger leurs salariés.

C. BEAUCHAMP aurait souhaité que d'autres partenaires qu'Action Logement se joignent à Partenium. Il conçoit la nécessité de développer le LLI, mais s'interroge toujours sur la différence entre le LLI et le PLS.

E. COJON précise que les LLI ne sont pas conventionnés et ne sont pas éligibles aux CALEOL. Dans les grandes lignes, il s'agit de marché libre sans les contraintes du logement social, y compris sur la vente.

C. BEAUCHAMP remercie E. COJON pour les précisions apportées.

V. BELLEVAL procède au vote.

L. MEURIS ne prend pas part au vote.

La délibération relative à l'autorisation d'augmentation de capital de la filiale Partenium dans le cadre du partenariat avec AMSOM est adoptée à l'unanimité des votants présents et représentés.

E. COJON remercie Henri-François CAUDRELIER pour sa contribution au dossier et son investissement important depuis un an. La filiale existe, et des acteurs partenaires ont investi un certain capital. Le carnet de commandes se remplit, et une stratégie régionale a été définie. Il remercie également Maître FIOEN, pour la canalisation des débats, ce qui n'est pas toujours aisé. Il remercie Messieurs Jean-Luc TEMPERMAN et Jean-Pierre LAMOUR, salariés Partenord Le Groupe, acteurs de l'ombre, ayant facilité la relation avec Action Logement. Enfin, il remercie le cabinet KPMG, lequel a largement aidé Partenord Le Groupe dans le montage du modèle économique de Partenium.

Si Partenord Le Groupe se réjouit, elle reste également bien concentrée. Il s'agit d'une première victoire. Il faut désormais se transformer et attirer d'autres offices publics afin que la filiale Partenium devienne un outil régional.

Vilogia et la Caisse d'Épargne ont également développé une filiale LLI. Avec son partenaire Action Logement, Partenium bloque l'action sur la région des Hauts-de-France. En effet, Action Logement s'appuiera principalement sur Partenium pour développer l'offre des LLI.

Partenium essaie d'occuper le terrain autant que possible avec Partenord Le Groupe, sans laisser la place à d'autres offices. Partenium souhaite saisir des opportunités stratégiques.

V. BELLEVAL s'associe aux remerciements de Monsieur Éric COJON.

C. ROSSEEUW demande si les pourcentages seront révisés pour chaque nouvelle adhésion.

E. COJON le confirme. Partenord Le Groupe veillera à ne jamais devenir minoritaire. À date, aucun autre office ne s'est porté volontaire.

V. BELLEVAL ajoute que toute demande de participation sera présentée en conseil d'administration pour validation.

III. Projets abandonnés

C. LAMON présente l'état des projets étudiés n'ayant pas pu aboutir pour diverses raisons, ainsi que les montants des études associés. Cette étude est menée chaque année.

La délibération porte sur un montant total de 537 110,36 euros correspondant à l'abandon de 16 opérations, pour des motifs variés : problèmes d'acquisition foncière, économie de projet, abandon du dossier par les promoteurs, difficultés de permis de construire, ou choix de vente plutôt que de réhabilitation.

C. FAGNONI souhaite disposer de la liste afin de vérifier si des financements du département ont été versés pour ces projets.

C. BEAUCHAMP demande si les maires des communes concernées par ces projets ont été informés de la situation.

V. BELLEVAL le confirme.

Les administrateurs prennent connaissance du document en séance.

V. BELLEVAL procède au vote sur la délibération relative aux projets abandonnés.

La délibération portant sur les projets abandonnés est adoptée à l'unanimité des votants présents et représentés.

V. Instauration d'une participation au financement de la prévoyance

M. CANDA présente la mise à jour des garanties de prévoyance pour les fonctionnaires, lesquelles s'aligneront sur celles des salariés de droit privé. Historiquement, les régimes étaient différents, mais le choix d'aligner les deux régimes a été fait, notamment sur la garantie décès des collaborateurs FPT (désormais minoritaires, au nombre de 25).

Le taux de financement passe de 1,26 % à 3,78 %. Partenord Le Groupe participe à hauteur de 100 %, pour un montant d'environ 15 000 euros par an.

V. BELLEVAL procède au vote sur la délibération relative à l'instauration d'une participation au financement de la prévoyance.

La délibération relative à l'instauration d'une participation au financement de la prévoyance est adoptée à l'unanimité des votants présents et représentés.

VI. Élections 2026 des représentants des locataires

F. FOURET présente le protocole envisagé pour les élections 2026 des représentants des locataires. Le calendrier a été défini en concertation avec l'ensemble des associations représentatives des locataires nationales.

L'élection doit obligatoirement se tenir entre le 15 novembre 2026 et le 15 décembre 2026. Le protocole fixe

l'ensemble des étapes, lesquelles sont précisées en page 2 de la délibération, menant jusqu'au dépouillement le 15 décembre 2026.

Le Bureau est composé du Président du Conseil d'Administration ainsi que d'un membre du Conseil d'Administration ne représentant pas les locataires. Le protocole a été accepté par l'ensemble des associations ayant travaillé sur le sujet. Les remboursements de frais sont fixés aux associations. Aucune facture de matériel de vote des associations n'est prise en compte. En effet, l'opération de vote est déjà payée pour les associations. Une participation financière est attribuée de façon proportionnelle aux résultats, à hauteur de deux euros par logement, pour un montant total de 102 808 euros de subvention (frais de fonctionnement, frais de campagne, etc.), hors matériel de vote (déjà pris en charge).

L'opération globale coûtera à Partenord Le Groupe environ 350 000 euros, tous frais compris.

Le mode de scrutin a été proposé et validé par l'ensemble des organisations, y compris celles qui ne sont pas représentées au Conseil d'Administration à ce jour.

Il est proposé au Conseil d'Administration d'allouer un budget global de deux euros, *montant minimum fixé réglementairement*, par logement, réparti entre les associations ayant déposé une liste et dont celle-ci aura recueilli 5 % des suffrages exprimés, d'arrêter les modalités et le calendrier du scrutin, d'approuver la composition de la commission interne des opérations électorales. Monsieur Jacques PATIN présidera le Bureau lors du dépouillement et de l'opération du vote final, comme cela fut le cas lors des précédentes élections.

E. COJON évoque une conversation avec Monsieur Jean-Claude BARBIER, en marge du Conseil d'Administration. La délibération indique : « Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats composées alternativement d'un candidat de chaque sexe et présentées par des associations œuvrant dans le domaine du logement. » En outre, aucun texte de loi ne permet d'écarter une liste qui ne respecterait pas le principe de parité.

Autant que faire se peut, il est important de respecter la parité, mais cela n'est toutefois pas obligatoire.

J-C. BARBIER remercie E. COJON pour la précision.

C. ROSSEEUW s'interroge sur la représentation d'une association ayant obtenu un siège mais dont les représentants ne participent jamais aux réunions. Il souligne que cette association perçoit une subvention sans prendre part aux travaux, occupant ainsi un siège qui pourrait revenir à une autre association. Il qualifie cette situation d'anormale et souhaite savoir si des garde-fous ont été prévus. Il rappelle enfin que l'obtention d'un siège implique un engagement, précisant qu'une association concernée ne s'est jamais présentée depuis quatre ans, tout en bénéficiant d'une subvention.

F. FOURET rappelle que ce sujet a déjà été abordé en Conseil d'Administration. Une recherche juridique a été menée sur cet état de fait. Seul un constat de carence de présence peut être réalisé. Il n'est pas possible d'agir différemment. La réglementation est faite ainsi, et la subvention doit être versée de la même manière à l'association qui ne participe pas aux séances du Conseil d'Administration.

C. ROSSEEUW s'enquiert des recours possibles.

F. FOURET répond qu'il n'y en a pas.

C. ROSSEEUW s'interroge sur les conséquences si l'ensemble des associations adoptaient une telle attitude. Il rappelle que la vocation d'une association de représentants des locataires est précisément de représenter les locataires et souligne qu'une association absente ne saurait remplir ce rôle.

G. COPIN rappelle que les textes prévoient une obligation de parité sur les listes. Il précise qu'une liste ne respectant pas ce principe ne peut être recevable. Il ajoute par ailleurs que, pour être présentée, une liste doit obligatoirement être soutenue par une organisation nationale de consommateurs.

F. FOURET confirme que toute association candidate à l'élection des représentants des locataires au Conseil d'Administration de Partenord Le Groupe doit être agréée par une association nationale. Il précise qu'il s'agit d'une exigence réglementaire, ne laissant place à aucun débat.

E. COJON reconfirmera l'information relative à la parité dans les listes par lettre recommandée avec accusé de réception afin de lever toute ambiguïté.

Aucun texte, sur le CCH, ne prévoit la nullité de la liste en cas de non-respect de la parité.

G. COPIN explique que la totalité de la subvention, à hauteur de deux euros par logement, est divisée à parts égales en fonction du nombre de listes ayant recueilli au minimum 5 % des résultats.

F. FOURET le confirme.

G. COPIN souhaite que Partenord Le Groupe fasse preuve de vigilance concernant la désignation du prestataire qui sera retenu, au regard des déboires rencontrés par certains organismes avec Paragon quatre ans auparavant.

J. PATIN précise que tout s'était très bien passé quatre ans auparavant lors des élections pour Partenord.

V. BELLEVAL procède au vote sur les élections 2026 des représentants des locataires.

La délibération relative aux élections 2026 des représentants des locataires est adoptée à l'unanimité des votants présents et représentés.

VII. Changement de dénomination commerciale

L. DEGRAVE présente une délibération relative à la formalité actant le changement de dénomination commerciale de l'Office Public de l'Habitat du Nord, actuellement dénommé Partenord Habitat en Partenord Le Groupe.

V. BELLEVAL précise que cette formalité s'inscrit en toute cohérence avec le changement de stratégie du Groupe.

V. BELLEVAL procède au vote.

La délibération portant sur le changement de dénomination commerciale est adoptée à l'unanimité des votants présents et représentés.

VIII. Délégations de signature

Dans le cadre de la bonne organisation de l'Office, L. DEGRAVE présente la délibération relative aux délégations de signature de Monsieur Éric COJON.

V. BELLEVAL procède au vote.

La délibération relative à la délégation de signature de Monsieur Éric COJON est adoptée à l'unanimité des votants présents et représentés.

X. Délibération sur table : Nomination de M. Frédéric FOURET comme représentant au sein du GIE « LA META »

E. COJON rappelle que Partenord Le Groupe était présent dans trois GIE. Partenord Le Groupe est en effet sorti de l'UCH (Université des Compétences de l'Habitat). L'UCH n'existe plus et sera prochainement dissout. Partenord Le Groupe est présent chez SEPTALIA, ainsi qu'à LA META. LA META s'occupe notamment des sujets ayant trait au relogement et à l'ingénierie dans le cadre des dossiers NPNRU. À ce titre, une expérimentation est en cours sur le secteur de Maubeuge. Le directeur général est administrateur de LA META. Toutefois, il y siège rarement. Ces sujets étant liés à l'activité et aux missions de Monsieur Frédéric FOURET, il

semble plus opportun que ce dernier siège au Conseil d'Administration de LA META.

V. BELLEVAL procède au vote.

La délibération portant sur la nomination de Monsieur Frédéric FOURET comme représentant au sein du GIE LA META est adoptée à l'unanimité des votants présents et représentés.

G. COPIN interpelle M. le Président car il s'interroge sur le cumul de mandats exercés par M. Éric Cojon, directeur général, et évoque les difficultés que peut, selon lui, représenter leur suivi.

V. BELLEVAL rappelle que ces propos lui paraissent inappropriés et précise que la délégation constitue un principe hiérarchique courant, tant dans les entreprises que dans les administrations. Il souligne que la délégation n'exclut ni le contrôle ni la remontée d'informations et indique que cette organisation n'est pas propre à Partenord Le Groupe. Il rappelle enfin que les responsabilités sont exercées et déléguées à des collaborateurs de confiance, que sont l'ensemble des équipes de Partenord Le Groupe.

L. MEURIS indique avoir compris que LA META cessera son activité à l'issue de l'ANRU. Il précise que Partenord Le Groupe ne disposant plus d'opérations relevant de l'ANRU, la relation avec LA META se poursuivra dans le cadre de la solidarité inter bailleurs.

E. COJON répond que LA META ne cessera pas son activité avec la fin de l'ANRU. Il précise que LA META mène actuellement une réflexion sur son projet stratégique en tant que GIE. Il indique toutefois que son activité repose aujourd'hui principalement sur l'ingénierie globale apportée à certains bailleurs qui en sont dépourvus. Il ajoute que LA META intervient désormais sur d'autres territoires, notamment en région parisienne ainsi que dans le sud de la France, où elle s'est développée. Il conclut en indiquant ne pas disposer, à ce stade, d'une vision arrêtée sur l'avenir de LA META.

L. MEURIS aimerait qu'un bilan du fonctionnement de LA META et des services apportés soit réalisé en cas d'ANRU 3.

G. PITOLET souhaite disposer de l'organigramme de LA META.

E. COJON le transmettra aux administrateurs.

IX. Question diverse

- Madame Dominique DESBONNET « Qu'est-il prévu sur les non-réponses récurrentes aux appels des locataires aux heures d'astreinte ? »

D. DESBONNET remercie Monsieur Marc ALESSIO pour le complément d'information apporté par mail. La question portait sur les astreintes, avec lesquelles plusieurs problèmes ont été rencontrés entre la fin de l'année 2025 et le début de l'année 2026. Les locataires ont notamment rencontré de nombreuses difficultés pour joindre les astreintes, en raison d'un nombre important de demandes (tempêtes, etc.). La situation est désormais résolue, mais les locataires ont subi des désagréments.

Elle précise qu'une locataire en situation de handicap et se déplaçant en fauteuil roulant électrique, a passé la nuit du réveillon dans le hall de son entrée en raison d'une panne d'ascenseur.

En outre, elle évoque des problématiques d'entretien courant sur certains secteurs, notamment sur Le Parc à Haubourdin. Les bâtiments sont nombreux dans ce quartier. Selon les locataires, le parc n'a pas été entretenu à la hauteur de ce qu'il aurait dû être. Partenord Le Groupe prend conscience du sujet, et prend en charge certains travaux. Certains logements ont été dépourvus de VMC pendant plus d'un an, voire un an et demi. Ils se sont dégradés très rapidement. Les portes sont en panne, et le fournisseur ne peut plus fournir les pièces.

M. ALESSIO confirme que le fournisseur est en procédure de redressement judiciaire depuis le 26 février 2026. Les équipes techniques suivent ce sujet. D'autres menuisiers métalliques tentent de refabriquer les pièces dans

l'attente de la reprise d'approvisionnement de l'entreprise en redressement judiciaire.

D. DESBONNET note l'absence de porte dans le hall d'entrée de la résidence concernée par le problème d'approvisionnement de la porte. Elle évoque une autre problématique, celle de la présence d'énormes rats. L'état du bâtiment se dégrade en raison de la présence de galeries. Le Parc à Haubourdin est un quartier QPV. Partenord Le Groupe aurait fait le nécessaire pour refaire le bas des murs et reboucher les trous. Elle suggère à Partenord Le Groupe d'utiliser de nouvelles technologies dont l'efficacité a été prouvée, telle que l'utilisation de furets pour éradiquer l'invasion. En effet, celle-ci est importante, et D. DESBONNET craint que les locataires saisissent la presse.

Les rats investissent les étages, la situation n'est plus vivable. Une pétition a été créée et adressée au maire d'Haubourdin. Selon Madame DESBONNET, le maire d'Haubourdin doit être associé à cette action. Or, ce dernier a répondu que le sujet devait être traité par Partenord Le Groupe.

Une action devait être déployée pour traiter ce sujet. Elle renouvelle donc la demande d'intervention.

G. PITOLET précise que la Résidence Les Abeilles a déjà été concernée par la présence de rats. Selon lui, la première action concerne le comportement des locataires. En effet, certains d'entre eux jettent de la nourriture par les fenêtres.

C. ROSSEEUW pense également que l'incivilité existe et que l'éducation des locataires sur le sujet est importante. Cependant, la loi ne permet plus d'empoisonner les rats et l'efficacité des furets a été prouvée dans le cadre de la dératisation.

D. DESBONNET rappelle que les locataires ont des droits et des devoirs. Il appartient à Partenord Le Groupe de leur rappeler leurs devoirs.

V. BELLEVAL indique que l'ordre du jour du conseil d'administration est épuisé et souhaite une bonne journée à l'ensemble des administrateurs. Il clôt la séance.

La séance est levée à 11 heures 00.

ADOpte

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON

