

DU LOCATAIRE

Edito du président

Noisy-le-Sec Habitat remplace la Semino...

Mesdames, Messieurs les locataires,

Il y a un an jour pour jour, j'ai pu mettre en place une nouvelle équipe à la tête de la Semino. J'ai confié le soin à Claude Mariot, nouveau directeur et Aurélie Lakhfif, nouvelle secrétaire générale, de moderniser l'image, les méthodes, la réactivité de la SEM de logements sociaux et d'aménagement de la Ville. Comme tout le monde en convient aujourd'hui, elle en avait besoin, après presque 50 ans d'existence.

J'ai donc souhaité que la SEM suive le nouveau chemin de la Ville avec la modernisation de son image, la lisibilité de son action et la transparence de toutes ses décisions.

La SEMINO appartenait au passé. Il était temps de tourner la page. En s'appuyant sur des agents soucieux de bien faire leur métier, en complétant l'équipe par

le recrutement de collaborateurs spécialisés dans l'aménagement, la gestion locative et le traitement des demandes des locataires, la direction de la SEM a mené avec des cabinets d'expert des audits précis. Ils nous permettent aujourd'hui de pouvoir reprendre en main une gestion hasardeuse, un patrimoine à l'abandon et mettre fin à une absence de réponse manifeste au besoin des 2200 foyers, locataires de la SEMINO.

J'ai ainsi placé l'année 2012 sur le principe de la transparence, aussi bien dans l'attribution des logements sociaux que dans celle des marchés attribués, mais aussi dans les informations auprès des gestionnaires et désormais auprès de vous toutes et tous, locataires noiséens. J'ai donné des missions claires à la nouvelle direction de la SEM reposant sur un **plan de sécurisation des bâtiments**, un **vaste programme de rénovation du patri-**

moine et le tout guidé par une seule méthode : **mettre l'humain au cœur de toutes décisions prises.**

Même si tout ne peut pas être remis en ordre en seulement quelques mois, vous avez sans doute pu constater le changement. Je souhaite que vous puissiez suivre l'évolution mois après mois par une information concrète et personnalisée. Vous pouvez compter sur moi et sur l'équipe de Noisy-le-Sec Habitat autour de Claude Mariot, son directeur pour relancer la SEM et fermer la porte de la SEMINO telle que vous la connaissez jusqu'à présent.

Bonne lecture à toutes et à tous,

Laurent Rivoire

Président directeur général de
Noisy-le-Sec Habitat
Maire de Noisy-le-Sec



Nouvelle identité

Noisy-le-Sec Habitat : plus visible et plus porteur de sens



La société d'économie mixte de la Ville (SEMINO), à l'initiative de son nouveau président, Laurent Rivoire, a souhaité renforcer sa **visibilité**, et renouveler son image, en choisissant une nouvelle identité visuelle.

Le logo retenu est un **signe d'identification fort, porteur de sens**,

mobilier, mais aussi l'idée de protection et de lien social de notre structure.

La nouvelle identité visuelle se compose ainsi de 3 éléments graphiques : la toiture protectrice, le rameau de noyer des 9 quartiers où habitent les locataires de la SEM et la typographie Noisy Habitat, centré et lisible

en suggérant le nouvel ancrage dans la collectivité noiséenne, le patrimoine im-

au cœur du logo.

C'est aussi l'évocation d'une alliance d'un style enraciné dans la ville et à l'aise dans son temps. Cette nouvelle charte graphique a pour ambition d'être un instrument de clarté et de modernité au service de la SEM, pour ses partenaires comme pour ses locataires.

Au service de tous les locataires

Les gardiens de Noisy-le-Sec habitat à l'honneur

Au quotidien, ils sont pour vous le lien humain et irremplaçable avec la structure. A votre écoute, ils sont là tout au long de l'année pour vous garantir un cadre de vie tranquille et veillent à l'entretien du patrimoine et des parties communes de vos bâtiments



M. MARIOT, DG • M. MEGOZ, les Découvertes • Mme ROBIN, 5 rue PVC • Mme DUBOIS, Carnot • Mme JOBARD, 17 rue Béthisy • Mme GOSSE-CAYRE, 12, rue P. Verlaine (Londeau) • Mme WULLAERT, 40 rue Saint Denis et 17 Jean Jaurès • Mme LAKHFIF, Secrétaire générale
M. PAISLEY, 10 rue Béthisy • M. MONDON, Merlan • Mme AUGUSTINE, 15 rue Béthisy • M. D'HU, Trésor (Bergeries) • M. VIGNOT, 19 rue P. Verlaine (Londeau) • M. PULJIZ, 7/9 Brossolette & 14 A. Damoiselet • M. BATTIOUI, Carnot • M. N'DIAYE, 2 et 6 rue Paul Vaillant Couturier • M. EL MAHMOUDI, la Renardière

Appel d'offres

Chauffage

Le conseil d'administration de la SEM a décidé de soumettre désormais toute commande supérieure à 200 000 euros HT à la procédure d'appel d'offres.

Ainsi, le 18 novembre dernier, les élus membres de la commission d'appel d'offres ont pu attribuer le marché de chauffage pour les bâtiments Carnot et Goulet-Peupliers. C'est la société Enerchauf qui a été retenue, elle remplace la société Idex, titulaire sortant du marché.



Nouvelle gouvernance

Le nouveau conseil d'administration

Noisy-le-Sec Habitat est présidé par Laurent Rivoire. Il est secondé dans ses missions de PDG par un conseil d'administration, ainsi composé :

Monsieur **Laurent Rivoire**, président-directeur-général,
Madame **Stéphanie Sannier**, vice-présidente,
Madame **Marie-Rose Harenger**, vice-présidente,
Madame **Nicole Rivoire**, PDG de la Semino de 2003 à 2008,
Monsieur **Karim Hamrani**, Monsieur **Brahim Chikhi**,
Madame **Marie-Christine Jacquemain**, Monsieur **Gilles Garnier**,
administrateurs désignés par le Conseil municipal,
Monsieur **Eric Evénas**, Société Lingard, administrateur privé,

Directeur général délégué : Monsieur **Claude Mariot**.

Secrétaire générale de Noisy-le-Sec Habitat : Madame **Aurélié Lakhfif**.

Et 47 agents au service de tous les locataires



Environnement

Diagnostic de performance énergétique

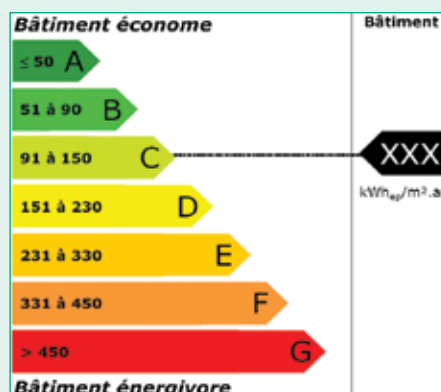
alors que l'hiver est là, les appareils de chauffage tant collectifs qu'individuels sont fortement sollicités. La SEM a décidé d'opérer un véritable audit de la performance énergétique de tout son patrimoine social.

En effet, les bâtiments de la SEM n'avaient jamais fait l'objet du temps de la SEMINO, d'un état des lieux et d'un diagnostic de performance énergétique.

Après mise en concurrence, la SEM a commandé auprès de trois sociétés indépendantes une expertise globale des bâtiments qui va lui permettre ainsi de disposer d'une cartogra-

phie précise de la performance énergétique de tous vos logements. Le coût pour la SEM est de 75 euros par logement.

Une fois la cartographie réalisée, cette connaissance précise de l'efficacité énergétique des bâtiments vise en priorité à prendre les mesures utiles pour maîtriser durablement vos charges de chauffage.



Chiffre du mois

2,5 millions d'euros programmés sur 2 ans pour la conformité des ascenseurs

La loi SAE, (Sécurité des Ascenseurs Existants), impose une mise en conformité des ascenseurs. Plusieurs fois reportés par la précédente équipe, les contrôles quinquennaux obligatoires ont été réalisés à l'initiative de la nouvelle direction au dernier trimestre 2011. Un audit scrupuleux des 57 ascenseurs a été remis début 2012. Cet audit mentionne l'état du parc ascenseur, la liste des travaux de mise en confor-

mité vis-à-vis de la loi SAE, l'estimation et l'avis sur la maintenance. Des travaux sont nécessaires pour garantir la conformité aux normes de plus en plus drastiques.

Après mise en concurrence, le maître d'œuvre chargé de cette opération est sélectionné et les travaux doivent démarrer en mars. L'estimation de mise en conformité est de 2 500 000 € HT et les travaux sont programmés sur deux ans.



Grands travaux

Rénovation des toitures.

L'état de ces toitures se caractérise par un vieillissement prématuré du à de nombreuses malfaçons dans la construction d'origine. L'absence d'intervention des années durant a engendré un appauvrissement structurel qui oblige la SEM à mener des travaux lourds de rénovation.

La priorité est donnée aux toitures du Moulin Fondu et de Carnot, (toitures terrasses et toitures bac acier). Cette intervention est à programmer en fonction des conditions climatiques, les travaux sont ainsi prévus cet été. La mesure des travaux sera définitivement appréhendée après une campagne de diagnostics

qui sera réalisée en février. La maîtrise d'œuvre est en cours de consultation. Le coût global est estimé à 1 600 000 € HT



Résidentialisation de la Renardière (rue de la Dhuy)

C'est un projet phare que veut mener la nouvelle équipe de la SEM en associant les habitants. Le but est d'améliorer l'utilisation des espaces : piétons, poussettes, voitures, bus, de contri-

buer à une ambiance familiale et de garantir la qualité de vie des locataires. Seules les parties communes et les extérieurs sont concernés. La maîtrise d'œuvre urbaine et sociale est sélectionnée. Les habitants seront prochainement informés.



Devenir propriétaire

La SEM encourage l'accèsion à la propriété des locataires

Le conseil d'administration de la SEM a décidé de favoriser l'accèsion à la propriété de ses locataires. Régulièrement vous serez destinataire d'une information précise dans la lettre du locataire.

Afin de lui permettre de rénover un maximum de son patrimoine, la SEM a décidé d'intégrer dans son plan stratégique de patrimoine la cession de propriétés foncières isolées à ses propres locataires.

Le principe de vente d'appartements dans les immeubles où la SEM n'est propriétaire que d'un petit nombre d'appartements a été décidé par la SEM. Il s'agit pour le moment de 7 logements sur les 39, situés rue Henri Barbusse.

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article L 443-14 du code de la construction et de l'habitat, il est proposé aux locataires actuels des loge-

ments concernés d'en devenir propriétaire. S'il s'agit de logements vacants, c'est à l'ensemble des locataires de la SEM qu'il est proposé de se porter acquéreur d'un logement.

A ce jour, un des logements concernés est libre d'occupation. Conformément aux dispositions légales, il vous est proposé d'en devenir acquéreur. Il s'agit d'un F4 de 80 m² avec parking et cave, le montant fixé par les services fiscaux est de 250 000 €. Les locataires intéressés doivent se faire connaître en adressant un courrier

recommandé à : Pôle Aménagement Noisy-le-Sec Habitat – 7 rue Saint-Just – 93 130 NOISY-LE-SEC, un dossier complet de candidature sera immédiatement transmis. Il sera ensuite examiné par la Commission des Parcours Sociaux de la SEM qui délibérera.



Surloyers : qui est concerné ?

L'application de la Loi sur les surloyers à Noisy-le-Sec Habitat

Vous êtes concerné si vous remplissez ces 3 conditions :

- Vous ne recevez pas d'APL/AL
- Vous n'habitez pas en ZUS
- Vos revenus annuels sont supérieurs de 20% aux plafonds de ressources (calculés en fonction des revenus et de la composition du foyer fiscal)

Le «Supplément de Loyer de Solidarité» (SLS) est appliqué par les organismes HLM en plus du loyer et des charges locatives, aux locataires dont les ressources dépassent de plus de 20% les plafonds établis par l'État pour l'accès à un logement social. Ce surloyer a pour but de favoriser la rotation dans les logements sociaux. Avec les années, la situation professionnelle des membres du foyer évolue. Certains locataires peuvent prétendre aux dispositifs d'accèsion sociale à la propriété, ils sont incités à faire valoir leur droit et ainsi libérer à terme leur logement au profit de

familles qui attendent depuis longtemps (plus de 2500 demandeurs noiséens et séquano-dyonisiens en 2011).

Le calcul du SLS

Vous avez été destinataire en décembre d'une enquête sociale. Elle concerne vos ressources et votre situation familiale. Vous êtes dans l'obligation de la compléter avec exactitude, de fournir les pièces justificatives et de déclarer toutes les personnes habitant le logement y compris les personnes hébergées ainsi que leurs ressources. À défaut, un SLS au taux maximum est appliqué. Compte tenu du contexte économique, la SEM avait maintenu l'ancien barème, plus favorable aux locataires, jusqu'au 1er

janvier 2012. La loi ne nous le permet plus et nous sommes dans l'obligation d'appliquer le nouveau barème, sous peine de sanctions. Le conseil d'administration de la SEM a néanmoins décidé de la mise en œuvre du SLS en appliquant les coefficients les plus bas. Toutes proportions gardées, le surloyer concernerait au final cette année entre 2,5 et 3% des 2200 foyers du parc social géré par la SEM de la Ville (soit 60 foyers concernés).

