

COMPTE-RENDU DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Jeudi 29 avril 2021

Le Conseil de concertation locative de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat, s'est réuni le jeudi 29 avril 2021, à 14h30, dans ses bureaux situés 23, rue Moissan à Noisy-le-Sec, sur convocation de son Directeur général délégué, Monsieur Max MANNIEZ, en date du 13 avril 2021, adressée à chacun des membres du Conseil.

Étaient présents :

- M. Claude PIRIOU, *Directeur de l'information et de la concertation ;*
- Mme Sadio MACALOU, *Directrice du logement ;*
- M. Bassirou WANE, *Chargé d'opérations ;*
- Mme Laura DI PIETRANTONIO, *Adjointe du Directeur des services techniques ;*
- M. Christophe HEUDE, *Juriste/commande publique, Secrétaire de séance ;*
- Mme Gwendoline LE MOUËL, *Représentante des locataires au Conseil d'administration de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat ;*
- M. Roland PAVOT, *Représentant des locataires au Conseil d'administration de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat ;*
- Mme Nadia KADI, *Représentante de la Confédération Nationale du Logement ;*
- M. Youssef SAMMER, *Représentant de l'Association Droit au Logement ;*
- M. Olivier SAGETTE, *Représentant de l'Association Droit au Logement ;*
- M. Marc RUER, *Représentant de la Confédération Nationale du Logement en qualité de personne qualifiée ;*
- M. Bernard MIGAULT, *Représentant de l'Association force ouvrière consommateurs 93 en qualité de personne qualifiée.*

Étaient absents et excusés :

- M. Max MANNIEZ, *Directeur général délégué de la Saem Noisy-le-Sec Habitat ;*
- Mme Isabelle NOE, *Représentante de la Confédération Nationale du Logement ;*
- Mme Farida HAMOUDI, *Représentant de l'Association Droit au Logement ;*



Ordre du jour fixé par la convocation en date du 13 avril 2021

Point 1 : Informations relatives à l'étude de satisfaction 2020

Point 2 : Informations relatives à la réalisation de travaux de rénovation thermique

Point 3 : Présentation du « Grand chantier des petits travaux »

Point 4 : Informations relatives à la déconstruction de la tour située 19, rue Paul-Verlaine à Noisy-le-Sec

Point 5 : Recensement des ensembles d'immeubles susceptibles d'accueillir un panneau d'affichage



M. PIRIOU assurera la présidence de séance en sa qualité de Directeur de l'Information et de la concertation de la Saem Noisy-le-Sec Habitat.

M. HEUDE assurera le secrétariat de séance par nomination du Président de séance.

Préalablement à la tenue de la réunion, Monsieur PAVOT donne lecture d'un courrier à l'attention de la Direction de la Saem Noisy-le-Sec Habitat.

M. PIRIOU prend acte de cette lecture et affirme qu'une réponse sera apportée au courrier adressé. Par ailleurs, il affirme sa déception quant aux négociations relatives à la mise en place d'un nouveau Plan de concertation locative (PCL). En effet, alors qu'un seul article était sujet à caution, le projet n'a pu se concrétiser suite à de nombreuses remises en question.

Enfin, M. PIRIOU reconnaît une maladresse dans une réponse adressée à un membre du présent conseil.

Point 1 : Informations relatives à l'étude de satisfaction 2020

M. PIRIOU, Directeur de la communication présente les résultats de l'enquête de satisfaction réalisée par la Saem Noisy-le-Sec Habitat.

Au cours de cette présentation, Mme KADI, représentante des locataires, évoque des problèmes de chauffage survenus courant avril ainsi qu'un défaut de présence de certains gardiens sur site.

M. PAVOT, représentant des locataires, déplore que les locaux vélos et poussettes soient devenus des lieux de stockage pour certains locataires.

Mme KADI évoque le problème sonore provoqué par les interphones ou les ascenseurs.

Mme KADI poursuit en affirmant que la communication relative aux gardiens étaient correctes mais que l'affichage des tâches des gardiens n'était pas réalisé partout.

M. PAVOT et M. RUER proposent d'envoyer le planning des tâches avec les avis d'échéance.

M. PAVOT demande que les locataires soient informés des changements de gardien, notamment lors des arrêts maladies ou des congés. Enfin, il demande à ce que soit dressé un calendrier de sortie des containers et une remise en état des locaux poubelles, ces derniers étant en mauvais état, ils n'engagent pas les locataires à les utiliser.

Suite à la présentation des résultats relatifs à la qualité du cadre de vie, M. SAGETTE demande s'il est possible de procéder à une différenciation par quartier. M. PIRIOU confirme.

M. PIRIOU affirme que des enquêtes ponctuelles seront proposées sur le site internet.

Enfin, M. PIRIOU conclut cette présentation en rappelant que le taux de satisfaction des locataires se situe très en-dessous des objectifs fixés par la Direction générale de la Saem.

Il confirme, par ailleurs, que les résultats de l'enquête seront transmis aux membres du Conseil de concertation locative.



Point 2 : Informations relatives à la réalisation de travaux de rénovation thermique

M. WANE, Chargé d'opérations, présente les sites identifiés pour la réalisation de travaux de rénovation thermique dans le cadre du Plan de relance et des financements liés aux certificats d'économie d'énergie.

Les immeubles concernés sont les suivants :

- 1, rue Paul-Vaillant-Couturier
- 2, rue Paul-Vaillant-Couturier
- 3, rue Paul-Vaillant-Couturier
- 5, rue Paul-Vaillant-Couturier
- 6, rue Paul-Vaillant-Couturier

Les travaux de rénovation énergétique sont éligibles à la mise en place d'une contribution au partage de l'économie de charges.

Toutefois, il est acté que la présente réunion n'a pas pour but de procéder à la concertation préalable à l'instauration de ce dispositif et que le présent point d'informations ne pourra en aucun cas tenir lieu de concertation à ce sujet par le bailleur.

Point 3 : Présentation du « Grand chantier des petits travaux »

M. WANE, chargés d'opération, présente la méthodologie du « Grand chantier des petits travaux ». Ce dernier repose sur deux axes que sont :

- La prise en compte des problèmes globaux (càd à l'échelle du patrimoine): ces problèmes ont été identifiés à travers des diagnostics effectués par des entreprises mandatés par la direction de la Saem Noisy-le-Sec Habitat ;
- La prise en compte de problèmes sectorisés (une partie du patrimoine) : celles-ci ont été identifiées à travers des rencontres entre services de la Saem Noisy-le-Sec Habitat et les différentes amicales des locataires ainsi que les locataires eux-mêmes.

Les chantiers globaux :

Les diagnostics ont conclu à la nécessité d'une démarche basée sur le triptyque suivant : Diagnostic – Remise aux normes/ Réparations – Maintenance.

Par ailleurs, M. WANE présente le calendrier et le budget mobilisé pour réaliser les travaux étant entendu que l'entretien des chéneaux et la remise aux normes électriques sont en attente de chiffrage.

	Budget	2020		2021				2022	
		T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	
VMC	90 000,00	Audit	Marché - Prestation						
Compteurs individuels eau	85 000,00		Audit	Marché - Prestation					
Sécurité incendie	120 000,00		Audit	Marché - Prestation					
Ascenseurs - mIse aux normes	150 000,00		Audit	Marché - Prestation					
Curage Colonnes	90 000,00			Audit	Marché - Prestation				
Réfection des toits terrasse - Etanchéité	272 000,00		Audit	Marché - Prestation					
Chéneaux				Audit	Marché - Prestation			Prestation	
Electricité - Remise aux normes						Audit	Marché		
	807 000,00								



M. PAVOT fait état de bruits persistants des installations de VMC dans certains immeubles malgré le passage de la société missionnée par la Saem Noisy-le-Sec Habitat.

M. RUER demande que la Saem Noisy-le-Sec Habitat soit particulièrement vigilante sur les clauses de maintenance et d'intervention insérées dans le contrat relatif aux compteurs d'eau et demande s'il ne serait pas plus intéressant de changer les colonnes au lieu de procéder à un curage, notamment dans les immeubles soumis à rénovation.

Mme DI PIETRANTONIO présente les chantiers sectorisés issus de la rencontre avec les habitants concernés.

Les chantiers sectorisés :

1) Carnot :

Deux entretiens ont eu avec le collectif Carnot ont permis d'établir la liste de travaux à réaliser suivante :

- Renouvellement de la résidentialisation : estimation en cours
- Remise en service des candélabres : 5 400€ - Juillet 2021
- Remplacement de la pompe de relevage créant des désagréments olfactifs et inondations dans le parking : 9500 € - réalisé mi-avril 2021

2) Bas-Merlan :

Deux rencontres avec le collectif Bas-Merlan ont permis d'établir la liste de travaux à réaliser suivante :

- Fermeture de la résidence : 8 000 € - Juin 2021
- Nettoyage des allées et soubassements à haute pression : 2 200 € - Juin 2021
- Création d'espace vert en fond de parcelle ; et pour l'espace vert situé à l'entrée de la résidence, une collaboration avec le service jeunesse de la ville sera mise en place afin de dynamiser ces espaces : estimation en cours - Été 2021.

3) Renardière :

Différentes rencontres avec l'amicale de la Renardière ont permis d'établir la liste de travaux à réaliser suivante :

- Création d'une salle LCR (Local Commun Résidentiel) : remises aux normes du local, création de fenêtre ; création d'une ventilation, etc. : estimation en cours - travaux prévu courant été 2021 ;
- Renforcement de la dératisation en février compte tenu des problèmes qu'engendrent le chantier en face et aussi la station métro.
- Création d'une aire de jeux dans la résidence : 25 000€ - été 2021
- Mise en place PAVE suivant faisabilité technique.

4) Moulin Fondu-Kéautret-Fond d'Orval :

- Création d'aires de jeux et d'espaces verts au cœur des résidences.
- Mise en œuvre : été 2021 ;
- Enveloppe budgétaire :
 - o Moulin Fondu : 21 200 €
 - o Kéautret et Fond d'Orval : 12 000€

Point 4 : Informations relatives à la déconstruction de la tour située 19, rue Paul-Verlaine à Noisy-le-Sec

M. WANE présente le planning prévisionnel de la déconstruction :

- En cours : Enlèvement des compteurs d'eau
- Mai 2021 : Attribution du marché de Moe



- Juin 2021 : Coupures des flux GrDF
- Mi-juin 2021 : Création des nouveaux branchements eaux pour les tours 12 et 14
- Juin 2021 : Démantèlement des équipements en toiture
- Fin juin – Août 2021 : installation de la nouvelle chaufferie au 14, rue Paul-Verlaine
- Juillet 2021 : Suppression compteur Veolia
- Août 2021 :
 - o Campagne d'informations
 - o Démantèlement de la chaufferie
 - o Attribution du marché de travaux
- Octobre 2021 : Démarrage des travaux
- Décembre 2022 : Fin des travaux

Il est envisagé que la déconstruction se fera par écrêtage, c'est-à-dire qu'il s'agira de déconstruire par le haut en démolissant l'immeuble par le haut en ôtant les dalles et les voiles avec une mini-pelle à l'étage n et de récupérer les déchets à l'étage n-1 avec des mini-chargeurs qui videront les gravois par les trémies d'ascenseurs.

Point 5 : Recensement des ensembles d'immeubles susceptibles d'accueillir un panneau d'affichage

M. PIRIOU demande à M. PAVOT la liste des sites susceptibles d'accueillir un panneau d'affichage.

M. PAVOT répond qu'il souhaite un panneau dans tous les lieux où cela est techniquement possible.

Il est rappelé que ces panneaux doivent être à minima de format double A3 et fermé à clef.

M. SAGETTE précise que ce format est le format minimum et qu'il souhaite la mise à disposition d'une clef par association.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personnes ne réclamant la parole, Monsieur PIRIOU remercie l'ensemble des participants de leur présence et clôt la séance à 16h50.

Pour la SAEM Noisy-le-Sec Habitat

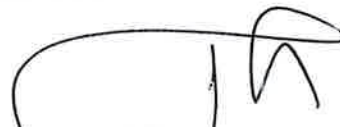


Pour l'Association Droit au Logement



Pour l'Association Force Ouvrière Consommateurs 93

Pour la Confédération Nationale du Logement



MM





