

**COMPTE-RENDU DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE**  
**Vendredi 17 septembre 2021**

Le Conseil de concertation locative de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat, s'est réuni le vendredi 17 septembre juillet 2021, à 10h00, dans ses bureaux situés 23, rue Moissan à Noisy-le-Sec, sur convocation de son Directeur général délégué, Monsieur Max MANNIEZ, en date du 30 août 2021, adressée à chacun des membres du Conseil.

**Étaient présents :**

- M. Max MANNIEZ, *Directeur général délégué de la Saem Noisy-le-Sec Habitat ;*
- M. Christophe HEUDE, *Juriste/commande publique, Secrétaire de séance ;*
- M. Claude PIRIOU, *Directeur de l'information et de la concertation ;*
- 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 – en visioconférence jusque 10h15 puis excusée ;*
- M. Marc RUER, *Président de la CNL 93*
- M. Olivier SAGETTE, *Représentant de l'Association Droit au Logement ;*

**Étaient absents et excusés :**

- Mme Sadio MACALOU, *Directrice du logement ;*
- M. Bassirou WANE, *Chargé d'opérations ;*
- Mme Laura DI PIETRANTONIO, *Adjointe du Directeur des services techniques ;*
- Mme Isabelle NOE, *Représentante de la Confédération Nationale du Logement ;*
- Mme Farida HAMOUDI, *Représentant de l'Association Droit au Logement ;*
- M. Youssef SAMMER, *Représentant de l'Association Droit au Logement ;*
- M. Bernard MIGAULT, *Représentant de l'Association force ouvrière consommateurs 93 en qualité de personne qualifiée.*

*A* *OM* *mm*



Approbation du compte-rendu du Conseil de concertation locative du 1<sup>er</sup> juillet 2021.

Point n°1 : État d'avancement de la construction du Plan Stratégique de Patrimoine.

Point n°2 : Présentation du plan détaillé de la Convention d'Utilité Sociale 2020-2026.

Point n°3 : Grand chantier des petits travaux : point d'étape.

Point n°4 : Présentation du nouveau site internet et de ses principales fonctionnalités.

Questions diverses.





## Approbation du compte-rendu du Conseil de concertation locative du 1<sup>er</sup> juillet 2021

M. PAVOT a transmis un courriel le 24 juin 2021 dans lequel il demande le report de la réunion du CCL du 1<sup>er</sup> juillet 2021 afin d'avoir davantage de temps pour se concerter avec la CNL 93, les amicales de locataires composant la coordination et les locataires. Il demande un résumé de ce courriel en préambule du compte-rendu du 1<sup>er</sup> juillet 2021.

M. SAGETTE ne souhaite pas reporter l'approbation du compte-rendu mais trouve légitime la demande de M. PAVOT.

Un préambule sera intégré au compte-rendu du Conseil de concertation locative du 1<sup>er</sup> juillet 2021.

**Vote pour :** M. Olivier SAGETTE

**Ne prennent pas part au vote :** M. PAVOT, Mme LE MOUËL, Mme KADI, M. RUER

## Le compte rendu du Conseil de concertation locative est approuvé

En préambule des points qui seront abordés, M. MANNIEZ demande si des représentants des locataires ont déjà participé à l'élaboration d'une CUS.

M. PAVOT rappelle que la dernière CUS a été réalisée sous la présidence de Mme Alda PERREIRA-LEMAITRE mais qu'à l'époque le Conseil de concertation locative n'avait pas été mis en place.

M. MANNIEZ rappelle que la précédente CUS devrait faire l'objet d'une évaluation mais que cette dernière ne pouvait avoir lieu faute de document. Il évoque le fait qu'il a été nécessaire de reprendre l'ensemble du processus de conception dès l'origine.

Il rappelle que la CUS 2020-2026 a été l'objet de deux demandes de report auprès de la DRIHL de la part de Noisy-le-Sec Habitat.

## Point n°1 : État d'avancement de la construction du Plan Stratégique de Patrimoine

M. MANNIEZ présente le travail réalisé en collaboration avec la Société Le Hab pour l'élaboration du PSP. Il détaille la sectorisation du patrimoine et la cotation des bâtiments selon des critères de gestion et d'entretien.

M. RUER demande à ce que le système de cotation n'aboutisse pas à ne pas prendre en compte les immeubles les moins bien classés au prétexte que les locataires de ces derniers payent un loyer plus faible.

M. PAVOT affirme que la proximité des services publics ne doit pas entraîner d'augmentation de loyer.

## Point 2 : Présentation du plan détaillé de la Convention d'Utilité Sociale 2020-2026

M. MANNIEZ présente la méthodologie de travail relative à la concertation.

Il propose trois temps de rencontres ayant pour thèmes :

### → PARTIE 1

→ La gestion sociale (accueil et gestion des relations aux locataires, le peuplement, les attributions ...)



- La gestion technique (le service de proximité, les parkings, les astreintes, les thèmes d'intervention prioritaires)
- **PARTIE 2**
  - Le patrimoine (gros entretien, grosses réparations)
  - Les rénovations, les réhabilitation, la résidentialisation
  - Le développement (ANRU et Hors ANRU)
- **PARTIE 3**
  - Les indicateurs et les modalités d'évaluation et de suivi

En préambule, M. MANNIEZ rappelle la philosophie générale de la future CUS avec les outils utilisés : le PSP et l'enquête sociale qui permettent une connaissance du territoire ainsi que les partenariats à entretenir et à développer (APL, réservataires...).

M. SAGETTE demande s'il est envisagé de mettre fin au conventionnement APL car cela entrainerait l'application de loyers libres.

M. PAVOT souhaite le maintien du conventionnement APL.

La fin du conventionnement APL n'a pas été envisagée par Noisy-le-Sec Habitat.

A l'évocation des APL, M. PAVOT rappelle que lors des CAL, il souhaite que le taux d'effort des ménages soit calculé selon les ressources réelles des foyers, c'est-à-dire sans la prise en compte des APL. M. SAGETTE soutient les propos de M. PAVOT.

**PARTIE 1 : NLSH – une mission de service public du logement.**

**SOUS-PARTIE 1 : LA GESTION SOCIALE**

La politique de vente

M. MANNIEZ annonce la fin des « ventes à la découpe » et la volonté de faire appel aux dispositifs de droit commun d'accession à la propriété, notamment le PSLA, privilégiant ainsi les logiques de parcours résidentiels.

M. RUER affirme qu'il est favorable aux moyens d'accession à la propriété fléchés.

La politique des loyers

MANNIEZ évoque une application des loyers plafonds lors des remises en location et l'application des augmentations de loyer selon l'IRL conformément à la loi.

M. MANNIEZ annonce également que chaque logement remis à la location sera remis en état « à blanc ».

L'occupation sociale



M. MANNIEZ indique que la dernière enquête sociale date de fin 2019 et qu'une nouvelle sera réalisée fin 2021-début 2022.

Afin de permettre une meilleure connaissance des locataires et afin d'améliorer la qualité des informations recueillies, il souhaite instaurer une démarche proactive en allant vers les locataires.

#### L'accès au logement et l'équilibre de peuplement

M. MANNIEZ rappelle qu'il existe à ce jour trois instances d'attribution : les CAL, dites « classiques », dans lesquelles il y a un renforcement des critères, les CAL, dites « de régularisation », propres à Noisy-le-Sec Habitat, chargées des situations complexes et les CALEOL chargées du réexamen des situations des locataires après trois ans d'occupation des logements.

Il annonce également que le dispositif de mutation va être mis en place afin d'adapter l'offre et la demande de logements. Ces mutations pourront être ascendantes ou descendantes avec la mise en place de dispositifs incitatifs, notamment le maintien du loyer du prix au m<sup>2</sup>. Au-delà des cas identifiés par la loi, il souhaite que les mutations puissent être proposées aux personnes en difficultés économiques.

M. SAGETTE rappelle que le mécanisme de mutation peut se faire entre différents bailleurs via les échanges de logements.

#### Une politique d'attribution de logements équilibrées mais peu lisible

M. MANNEZ rappelle que Noisy-le-Sec Habitat est guichet unique d'enregistrement des demandeurs de logement de la Ville et qu'à ce titre, elle reçoit tous les demandeurs de logements, non seulement de la Ville, mais aussi, de toute la région parisienne. Cette situation entraîne une confusion chez les demandeurs de logements et un encombrement à l'accueil. De ce fait, un transfert de ce guichet vers un service logement municipal est en cours d'étude.

M. PAVOT rappelle qu'il s'agissait d'une volonté politique antérieure.

M. MANNIEZ développe le volet gestion sociale en annonçant le maintien et l'implantation de commerces, d'activités et de services dans les opérations immobilières en promouvant les rez-de-chaussée actifs et en mettant en place une commission d'attribution des locaux commerciaux en lien avec la Ville de Noisy-le-Sec.

#### La promotion des parcours résidentiels

M. MANNIEZ rappelle l'arrêt des ventes à la découpe au profit des opérations en PSLA.

Toutefois, contrairement au passé, il souhaite renforcer la sélection sur critères objectifs au travers de la Commission des parcours sociaux et l'accompagnement des futurs acquéreurs afin d'éviter la réitération des problèmes survenus dans l'opération Frépillon.



Le conseil social aux locataires : mobiliser le droit commun et renforcer une offre de service

M. MANNIEZ rappelle les partenariats mis en place en 2021 avec « Soliha » et « Un toit pour elle » dont le suivi est assuré par la Direction du logement qui a d'ores et déjà été renforcée par l'incorporation de nouveaux personnels et l'intégration d'un conseil en économie sociale et familiale.

La tranquillité des résidences

Afin de permettre une jouissance paisible des habitations, M. MANNIEZ évoque l'ensemble des dispositions mises en œuvre et qui seront renforcées tout au long de la CUS.

Depuis plusieurs mois, Noisy-le-Sec Habitat procède à des médiations entre voisins sous l'égide d'un « délégué police-population », ancien policier. Mme LE MOUËL et M. PAVOT demande à ce qu'une plus grande communication soit effectuée sur ce dispositif. Ils souhaitent également qu'une plus grande communication soit adressée aux locataires dans les cas de vandalisme.

Par ailleurs, Noisy-le-Sec Habitat a signé une réquisition permanente d'accès aux parties communes avec les polices nationale et municipale et a été intégré aux travaux du CLSPDR animé par la Ville de Noisy-le-Sec.

En outre, NLSH a intégré au sein de son PSP, des réflexions en matière de travaux de sécurisation passive tels que l'éclairage, le remplacement de menuiserie, des « intratone » et la résidentialisation.

Enfin dans les cas les plus graves, et en cas d'échec des solutions amiables, NLSH engagera des actions en résiliation de bail, si nécessaire.

Une politique de location et de mise à disposition de locaux adaptée pour soutenir le développement de la vie associative, culturelle et d'intérêt général

M. PIRIOU rappelle que les salles LCR étaient précédemment fermées et annonce leur réouverture au profit des locataires.

M. PIRIOU confirme que l'accès aux Amicales de locataires et aux locataires afin de promouvoir du lien social sera gratuit. Néanmoins, la location aux associations, hors associations de locataires, sera payant tout comme les fêtes privées de locataires.

M. RUER salue le retour des salles LCR et déplore leur disparition passée. Il avertit cependant sur les risques que constituent une location aux locataires pour les fêtes privées.

M. MANNIEZ annonce également la souscription de baux par la Ville afin de sous-louer aux associations afin de développer la vie associative.



## SOUS-PARTIE 1 : LA GESTION TECHNIQUE

### Une double stratégie pour les parkings

Le stationnement est une problématique majeure tant pour les noiséens que pour les locataires de Noisy-le-Sec Habitat.

Dès lors, Noisy-le-Sec Habitat se doit de participer au projet de ville et d'offrir un service de stationnement renouvelé en mettant à niveau la sécurisation et les équipements au regard des besoins et en adaptant l'offre de service aux nouvelles attentes (électrique, multi-modal, location de véhicules, auto-partage).

Les parkings résidentiels souffrent du même problème de sécurisation et d'équipements que les parkings ouverts au public. De ce fait, une mise à niveau de la sécurisation et des équipements devra être réalisée.

En outre, il a été choisi de procéder à une harmonisation des tarifs et la possibilité de dissocier les baux relatifs aux logements et aux places de stationnement.

M. PAVOT rappelle qu'il est défavorable à la dissociation des baux.

M. SAGETTE dit ne pas être opposé au principe de dissociation à condition que chaque nouveau locataire soit destinataire d'une proposition de stationnement adaptée et que soit mises en place des infrastructures pour les mobilités dites « douces ».

**Compte tenu de l'horaire, M. MANNIEZ propose aux participants de fixer deux nouvelles dates de travail afin de travailler sur les points qui n'ont pu être abordés ce jour.**

**Les dates fixées sont le vendredi 8 octobre 2021 à 10h00 et le mercredi 10 novembre 2021 à 10h00.**

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

