

COMPTE-RENDU DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE Mercredi 24 novembre 2021

Le Conseil de concertation locative de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat, s'est réuni le mercredi 24 novembre 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 8 novembre 2021, adressée à chacun des membres du Conseil.

Étaient présents :

- M. Max MANNIEZ, *Directeur général délégué de la Saem Noisy-le-Sec Habitat – Départ à 11h30 ;*
- M. Christophe HEUDE, *Juriste/commande publique, Secrétaire de séance ;*
- M. Claude PIRIOU, *Directeur de l'information et de la concertation ;*
- M. Bassirou WANE, *Chargé d'opérations ;*
- M. Roland PAVOT, *Représentant des locataires au Conseil d'administration de la Saem Noisy-le-Sec Habitat – Départ à 11h30 ;*
- M. Olivier SAGETTE, *Représentant de l'Association Droit au Logement ;*

Étaient absents et excusés :

- Mme Sadio MACALOU, *Directrice du logement ;*
- Mme Laura DI PIETRANTONIO, *Adjointe du Directeur des services techniques ;*
- Mme Gwendoline LE MOUËL, *Représentante des locataires au Conseil d'administration de la Saem Noisy-le-Sec Habitat ;*
- Mme Nadia KADI, *Représentante de la Confédération Nationale du Logement*
- Mme Isabelle NOE, *Représentante de la Confédération Nationale du Logement ;*
- M. Marc RUER, *Représentant de la Confédération Nationale du Logement en qualité de personne qualifiée ;*
- 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.*



Approbation du compte-rendu du Conseil de concertation locative du 8 octobre 2021.

Point 1 : Présentation du plan détaillé de la Convention d'Utilité Sociale 2020-2026.

Point 2 : Présentation des travaux relatifs au Programme Stratégique de Patrimoine

Point 3 : Présentation du dispositif de mutations internes





En préambule, M. PAVOT évoque le site internet de Noisy-le-Sec Habitat et demande des précisions sur son utilisation, notamment si un accès au site sera organisé par NLSH via les gardiens.

M. MANNIEZ répond que cette proposition avait été étudiée mais qu'elle n'est pas réalisable à ce jour par manque de personnel. Il rappelle qu'en cas de difficultés à la connexion, il existait des services de droit commun permettant d'aider les personnes.

M. PAVOT évoque également l'occupation permanente d'un local commun résidentiel par une association.

M. MANNIEZ répond qu'il procède à la normalisation de la location des salles de NLSH et plus généralement à l'accompagnement de la vie associative au sein de NLSH.

Approbation du compte-rendu du Conseil de concertation locative du 8 octobre 2021

M. MANNIEZ donne la parole aux membres du Conseil de concertation locative afin qu'ils fassent part de leurs remarques éventuelles sur le compte-rendu du CCL du 8 octobre 2021.

M. PAVOT demande le retrait d'un passage relatif à la prise en charge de la robinetterie dans le compte-rendu du 8 octobre, son intervention ayant été mal retranscrite.

Le passage indiqué est supprimé.

Vote pour : M. SAGETTE, M. PAVOT

Le compte rendu du Conseil de concertation locative du 8 octobre 2021 est approuvé

Point 1 : Présentation du plan détaillé de la Convention d'Utilité Sociale 2020-2026

M. MANNIEZ reprend la méthodologie de travail relative à la concertation de la CUS exposée lors du CCL du 17 septembre 2021 poursuivi lors du CCL du 8 octobre 2021.

M. MANNIEZ affirme que la CUS et le PSP sont en cours d'agrégation pour un dépôt auprès de la DRIHL.

Dans le cadre de la loi ELAN, les sociétés regroupées en société de coopération, doivent transmettre leur CUS et PSP afin de réaliser un cadre stratégique d'utilité sociale et un cadre stratégique patrimonial.

M. PAVOT demande que soit transmis aux membres du CCL les documents définitifs avant leur envoi à la DRIHL dans des délais adéquats.

Point 2 : Présentation des travaux relatifs au Programme stratégique de Patrimoine

M. MANNIEZ présente la méthodologie de construction du PSP sur le logiciel Le HAB précédemment présenté.

M. WANE illustre ces propos par la présentation de fiches et items de résidences.

M. MANNIEZ évoque la politique de développement de NLSH. Il affirme que l'augmentation du nombre de logements est une condition impérative à la survie de NLSH. Il présente au CCL sa volonté d'axer cette politique de développement sur des opérations d'acquisition-réhabilitation de logements dans le diffus.

M. SAGETTE et M. PAVOT sont favorables à cette proposition, M. SAGETTE précisant, toutefois, qu'il ne s'agit pas d'une augmentation de l'offre générale de logements.

Lors de la présentation des fiches des résidences, M. SAGETTE demande un tableau récapitulatif de la typologie de l'ensemble des logements ainsi que les DPE des résidences.

M. MANNIEZ répond qu'une fois toutes ces données intégrées au logiciel, elle seront transmises au CCL.



11h30 – Départ de M PAVOT et de M. MANNIEZ

Point 3 : Présentation du dispositif de mutations internes

M. HEUDE présente le dispositif de mutations internes.

Le parcours résidentiel des locataires se doit de suivre les besoins de ces derniers. Dès lors, la problématique des mutations des locataires vers des logements plus adaptés est un enjeu majeur dans l'élaboration d'une politique du logement cohérente.

Le Code de la construction et de l'habitation impose aux sociétés d'économie mixte de logements certains types de mutations sous conditions et comprenant des exclusions : les personnes occupant un logement en sous-occupation et les personnes disposant d'un logement adapté aux personnes à mobilité réduite ne rencontrant plus de handicap.

Toutefois, dans le cadre de son activité de bailleur social, la Direction générale et le Conseil d'administration de Noisy-le-Sec Habitat souhaitent étendre le dispositif de mutation aux personnes en situation de difficultés économiques et aux personnes en situation de mal-logement du fait d'une suroccupation du logement.

Afin de mettre en œuvre le dispositif de mutation, la loi et les règlements énumèrent différents mécanismes incitatifs obligatoires (art. R.442-3-2 du CCH) et permet la mise en place d'autres, notamment de ne pas relouer au loyer-plafond le logement aux ménages bénéficiant uniquement d'une mutation descendante en maintenant le prix au m² du précédent logement.

Par ailleurs, le Conseil d'administration a demandé à la Direction générale de fournir à chaque candidat éligible au dispositif de mutation une fiche comparative lui permettant de prendre en toute conscience la décision de muter de logements. Cette fiche individualisée portera notamment sur le prix du loyer, le prix des charges et l'évolution des aides sociales éventuellement perçues par le ménage.

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 12h15.

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

