DG/CM

VILLE DE MAISONS-LAFFITTE
78605 Cedex – Yvelines

Construisons ensemble

Compte-rendu de réunion 17 Janvier 2023
Conseil de quartier du Petit Parc Albine

Monsieur Godaert, Maire-Adjoint en charge du quartier centre-ville, ouvre la réunion à 18h30, en présence de Mr Vegas, directeur de la SAEM.

Intervention Mr Vegas (Thématique logements sociaux)

La société d'économie mixte de construction de Maisons-Laffitte (S.A.E.M) au capital de 335280€ gère 461 logements (dont 25 logements foyers confiés au CCAS).

Qu'est-ce qu'une SEM ?

1/Un outil d'aménagement du territoire ici de peuplement)

Ces sociétés anonymes à capitaux publics (entre 50% et 85% du capital) et privés représentent la forme la plus ancienne et la plus répandue des Epl. (Entreprises publiques locales)

Autres catégories d'EPL : il existe 1376 Entreprises Publiques Locales en France.

Les Spl (Sociétés publiques locales) - Il s'agit de sociétés anonymes avec un capital 100% public détenu par au moins 2 collectivités locales.

Les SemOp (Sem à opération unique) - Coopération public-privé à usage unique : Elles ont un capital mixte modulable (entre 34 et 85 % pour la collectivité et entre 15% et 66% pour le ou les autres actionnaires).

2/HACT France

Historique :

La Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite Ioi ELAN) a introduit de nombreux changements dans le domaine du logement social notamment : L'obligation d'atteindre au 1er janvier 2021 le seuil des 12 000 logements via des fusions, absorption ou par la création de société de coordination. (SAC) Cette voie a été privilégiée pour la SAEM.

HACT France est une société de coordination regroupant 29 organismes (HACT Habitat, Aménagement et Coopération des Territoires) : Chamonix Logement, le Foyer de la Basse Bruche, Habitat 06, IOEHA, le Logis Sarrebourgeois, Marseille Habitat, Noisy-Ie-Sec Habitat, la SACOGIVA, la SAEM Maisons-Laffitte, la

SAEMIB, la SAGEM, la SAIP, la Sarrebourgeoise, Sceaux-Bourg-la-Reine Habitat, la SEM de Sorgues, la SEM Habitat Pays Châtelleraudais, la SEMISE, la SEMI Tarbes, la SEMIE, la SEMINOC, la SEMIR, la SEMISAP, la SEMMY, la SEMVIT, la SIMAD, la SVU, Urbalys Habitat, Urbavileo / Habitat du Littoral, VINCEM.

Conformément à la loi ELAN, HACT France et ses associés sont tenus de définir un cadre stratégique d'utilité sociale (CSUS) et un cadre stratégique patrimonial (CSP) communs.

HACT France fin 2022 : 29 associés 42 000 logements

La SAEM

L'actionnariat est composé de

22 000 actions dont 12450 sont détenues par la Ville, 6401 par action logement et 3145 par l'AFASEC.

Chaque actionnaire privé détient une action : Anne Lavagne, Jacques Barreau, Nicolas Ljubenovic, Philippe Bouvier.

Le personnel

4 salariés dont Madame CHAOUCHI mise à disposition par la ville.

La gouvernance : Monsieur le Maire est Président directeur Général ; une délégation de signature a été délibérée au bénéfice de Jacques Barreau.

Un directeur délégué assure l'encadrement opérationnel

Une salariée en charge des affaires générales et de la gestion locative (Carole BOURIOT). Une salariée en charge des relations clients et des aspects techniques et réclamations (Nathalie COLLERAIS).

Zohra CHAOUCHI assure la comptabilité.

Le Patrimoine :

Square Lekain : 128

Rue de Mesnil : 26

Le clos Soyécourt : 25

Résidence des Serres : 45

Le petit Havre : 40

Clos Bronod : 12

Place du Marché :31

Rond Sévigné : 47

Alsace Lorraine : 28

Résidence Arnaud Beltrame : 53

Total : 435 logements

Deux projets sont en cours d'acquisition de 37 logements sociaux dans des projets d'accession à la propriété.
Bois Bonnet : 21 logements livraison septembre 2024
Citroën : 16 logements livraison 2025-2026

L'activité de la SAEM

Les principaux objectifs et projets de gouvernance et de cohésion sociale :

Répondre à certaines observations mentionnées dans le dernier contrôle MIILOS dont principalement les règles de mise en concurrence :

La SAEM a adopté un guide de la commande publique dont les seuils sont identiques à ceux de la ville.
Les marchés passés ou en cours : Marché de remise en état des logements, Marché de remplacement des radiateurs ;
Marchés en préparation : Marché de gestion des chaufferies et chaudières individuelles, marché ménage des résidences.

Engagements souscrits dans les projets CUS et de cohésion sociale HACT France : Contribuer à l'adaptation des logements au vieillissement et handicap

Réduire la vacance : une nouvelle procédure a été mise en place avec visite des logements préalable à la Commission d'attribution.
Malgré des chiffres honorables, la taille de la société doit viser l'excellence.

Réduire l'impayé :
Lutte contre la sous location notamment au square Lekain

La rénovation énergétique

Les associés d'HACT France sont engagés dans des démarches de réhabilitation énergétique de leur patrimoine, en premier lieu les logements les plus énergivores. Les objectifs de rénovation aujourd'hui affichés dans les CUS de chaque organisme visent ainsi à des sauts d'étiquettes énergétiques et **à éradiquer les étiquettes** F et G.

Pour la SAEM cela concerne essentiellement le **Square LEKAIN soit 30º/ du Patrimoine.**
Pour ce Patrimoine, une réhabilitation globale est étudiée.
Mais aussi les Clos Soyécourt et la résidence des Serres rue d'Achères chauffées par de vieux radiateurs de type grille-pain.

Les différents types de logements :

Les bénéficiaires des logements PLAI, PLUS, PLS et PLI

- Les **logements PLAI**, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- Les **logements PLUS**, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les **logements PLS,** financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.
- Les **logements PLI,** financés par le Prêt Locatif Intermédiaire et également attribués aux personnes dont

les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Vous souhaitez plus de renseignements ?

Rendez-vous sur le site de la Ville www.maisonslaffitte.fr/Vie_Municipale/Conseils_de_quartier

Envoyez un mail à conseils.quartiers@maisonslaffitte.fr

Téléphonez au 01 34 93 13 36