DG/CM

VILLE DE MAISONS-LAFFITTE
78605 Cedex – Yvelines

Construisons ensemble

Compte-rendu de réunion du 19 octobre 2023
Conseil de quartier de la Zone Pavillonnaire

Monsieur Lelièvre, Maire-adjoint en charge du quartier de la Zone Pavillonnaire, ouvre la réunion à 19h00 en présence de Monsieur Vegas Directeur de la SAEM.

1/Echanges avec l'auditoire :

Sujets évoqués

- Prix et disponibilité du foncier à Maisons-Laffitte
- 13 % de logements sociaux malgré les efforts consentis
- Incidences sur le PLU de ces constructions
- Pénalités dûes à la carence
- Explication du paiement de la surcharge foncière
- Coûts de construction
- Fixation du prix des domaines
- Explication de la différence entre le promoteur privé et l'EPFIF
- Rappel que le permis de construire est délivrable dès lors qu'il est conforme au PLU
- Explication des modes d'attribution des logements sociaux

Remarques des participants du conseil de quartier

- Pourquoi ne réhabilite t'on pas des logements existants ? (exemple de La Frette cité)
- Les mansonniens n'ont pas envie que leurs biens se dévaluent par un bétonnage à outrance

Demandes diverses :

- Plus d'arceaux à vélo autour de la gare (à ce jour environ 600)
- Mettre une piste cyclable av du Général de Gaulle car trottoir disproportionné
- Végétalisation place du Maréchal juin
- Allée du bel air, voie privée, signalisation à revoir (demande sens interdit sauf riverains)

2/Intervention de Mr Vegas Directeur de la SAEM (Thématique logement 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

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 30% du Patrimoine**.

Pour ce Patrimoine, une réhabilitation globale est étudiée.

Mais aussi le 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

3/ Calendrier, agenda, prochaine réunion

DG/CM

La prochaine réunion du conseil de quartier de la Zone Pavillonnaire est fixée le vendredi 1 er Mars 2024 à 19h en salle du conseil à la Mairie.

Fin de la réunion à 21h.

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