

**Directions Territoriales Est et Ouest
 de la Seine-Saint-Denis**

Immeuble Estreo
 1, rue d'Aurion
 93117 Rosny-sous-Bois Cedex
 Fax : 01 48 94 11 27

13 octobre 2021

Compte-rendu de la Commission Départementale de Concertation Locative

Commission Départementale de Concertation Locative

Présents :

Achour HAFSA	Locataire
Albert PRISSETTE	Représentant DAL HLM
Samir ICHTI	Confédération Nationale du Logement (CNL)
Jean-Luc BIZEUL	Représentant INDECOSA-CGT
Nacera RESQUELLAH	Représentant INDECOSA-CGT
Georges MAVROYANNIS	Représentant AFOC

Absents excusés :

Nacera Djemmaa	CLCV
Paul Pinchon	Confédération Nationale du Logement

Immobilière 3F

Isabelle LABAYE	Directrice Territoriale Est
Laurent JACOTIN	Directeur Territorial Ouest
Vincent CHARRIAU	Chargé de mission & contrôle de gestion opérationnel I3F
Cécile LOUPIAS	Cadre Comptable
Marion MOUTIN	Responsable départementale attributions et politiques sociale I3F
Coralie Pecheux	Assistante de service Est
Sandrina Bernard	Assistante de service Ouest

Isabelle LABAYE et Laurent Jacotin débutent la réunion en rappelant l'ordre du jour du CDCL.

I. Lancement nouvelle formule « coup de Pouce Senior »

Laurent JACOTIN présente Vincent CHARRIAU, Chargé de mission et contrôle de gestion opérationnel I3F, nouvellement arrivé à l'agence depuis juillet 2021.

Vincent CHARRIAU nous présente le power point.

Il précise qu'Immobilière 3F, soucieux du confort et du bien-être de ses locataires les plus âgés, a mis en place ce contrat depuis 2014.

Il précise que le prix du contrat est 6.65€ par mois, soit 79.80€ an.

(Nous vous joignons le document présenté le 13 octobre 2021 en annexe)

Georges MAVROYANNIS demande si le contrat est mis en place sur tous les départements ?

Laurent JACOTIN affirme que le contrat concerne tous les départements d'I3F mais que les prix des contrats diffèrent selon les départements. Il s'agit d'une prestation construite par I3F. Le contrat concerne toutes les personnes à partir de 70 ans.

Vincent CHARRIAU ajoute que l'intervention d'urgence vient en 3h, le délai de dépannage est de 1 jour et celui de réparation est de 3 jours et tous à compter de l'appel du client. Samir ICHTI est étonné car il n'avait pas entendu parler de ce contrat.

Isabelle LABAYE répond qu'une communication a été faite sur toute l'Ile de France.

Samir ICHTI demande si une brochure existe ?

Laurent JACOTIN questionne Vincent CHARRIAU à propos d'une éventuelle campagne ?

Vincent CHARRIAU précise que la campagne démarre courant octobre 2021.

Isabelle LABAYE ajoute que pour tous les nouveaux locataires, une information est rédigée sur les contrats de location et un flyer est joint à cet envoi.

Vincent CHARRIAU va se procurer la liste de tous les locataires de + de 70 ans.

Nacera RESQUELLAH dit qu'il pense que c'est le contrat confort un peu amélioré.

Vincent CHARRIAU répond qu'il y a plus de prestations que sur l'ancien contrat et que les horaires d'intervention ont été élargies. (Une liste précise des prestations sera donnée aux amicales des locataires).

Laurent JACOTIN précise qu'on lancera une campagne pour proposer le contrat pour les réhabilitations récentes. Les prestations débuteront début 2022.

Nacera RESQUELLAH demande si la durée est de 1 an renouvelable ?

Vincent CHARRIAU confirme et ajoute que les locataires ont 2 mois de préavis pour résilier.

Isabelle LABAYE observe qu'il y a très peu de résiliation. C'est une prestation très intéressante car elle n'est pas trop chère et cela favorise le maintien à domicile des seniors.

Albert PRISSETTE demande si ce contrat va remplacer le contrat confort ?

Isabelle LABAYE répond que l'ancien contrat va se transformer automatiquement en contrat « Coup de pouce Senior ».

Albert PRISSETTE trouve regrettable qu'il n'y ait pas de kit d'économie d'énergie (ampoule, interrupteur etc ...) car les retraites n'évoluent pas contrairement aux charges.

Laurent JACOTIN ajoute qu'ISF va faire évoluer le contrat donc nous allons faire remonter cette demande.

II. Point régularisations charges

Cécile LOUPIAS annonce que les objectifs doivent être réalisés à fin décembre 2021. Elle précise qu'il y aura du retard car beaucoup d'assemblées générales n'ont pas eu lieu donc plusieurs validations de comptes n'ont pas été effectuées tant pour l'agence 93 Est que Ouest.

Laurent JACOTIN déclare que les agences Est et Ouest maintiennent les objectifs depuis 2 ans sauf sur 2-3 programmes.

- Régularisations débitrices et créditrices :
 - 8 supérieurs à 300€ pour l'EST
 - 17 supérieurs à 300€ pour l'OUEST

Laurent JACOTIN va faire travailler ses équipes sur les dossiers débiteurs et créditeurs car il trouve que ce n'est pas normal. Il précise également que la hausse du prix du gaz et de l'électricité va faire augmenter les charges.

Georges MAVROYANNIS demande d'où viennent ces sommes créditrices ?

Isabelle LABAYE répond que ces régularisations créditrices concernent des programmes neufs dont les budgets de charges ont été estimés sur la base de programmes existants dans la même commune.

Cécile LOUPIAS ajoute que 2 ans d'exercices sont nécessaires pour avoir des charges réelles.

Albert PRISSETTE demande si le calcul des charges se fait en tenant compte de la typologie et de l'occupation du logement ?

Isabelle LABAYE répond que l'élaboration des charges se fait au global, au tantième et au nombre de lot. Elle précise que les acomptes de charges doivent coller à la vie et aux consommations des locataires.

Nacera RESQUELLAH précise qu'il y a un problème sur le calcul d'eau chaude au 2046L à Bondy.

Isabelle LABAYE précise qu'une réunion spécifique sera organisée sur ce sujet.

Georges MAVROYANNIS remarque que des compteurs ont été changés en été.

Vincent CHARRIAU répond que tous les compteurs vont être changés pour les locataires 3F.

Isabelle LABAYE ajoute que les compteurs permettront un calcul mensuel et non annuel pour mieux maîtriser les consommations de fluide et mieux agir sur les éventuelles dérives de consommation des locataires.

III. Point sur l'évolution du patrimoine de la Seine-Saint-Denis en 2021

Marion MOUTIN nous présente le power point.

(Nous vous joignons le document présenté le 13 octobre 2021 en annexe)

Georges MAVROYANNIS demande pourquoi y a-t-il autant de LLI ? (Logement locatif intermédiaire)

Laurent JACOTIN répond que des élus sont en demande de LLI. Il précise que nous travaillons avec des agences immobilières pour trouver des locataires qui se tourneraient naturellement vers le parc privé ou intermédiaire.

Isabelle LABAYE rappelle que les LLI représentent une opportunité de location pour les classes moyennes qui ne peuvent pas acheter.

Marion MOUTIN donne en exemple Bagnolet. 3F loue un type T3 1100€ alors que dans le privé le même produit se loue 1400€. Cela apporte de la mixité sociale.

Laurent JACOTIN ajoute que les logements en Seine-Saint-Denis sont recherchés par les Parisiens qui ne peuvent plus acheter car les prix sont beaucoup plus chers sur Paris. Cela offre une mixité intéressante sur le département 93.

IV. Dispositif SOLI'AL - Nouvelle aide sur quittance

Marion MOUTIN nous présente le power point.

(Nous vous joignons le document présenté le 13 octobre 2021 en annexe)

Nacera RESQUELLAH demande si les locataires qui ont les APL toucheront également cette aide ?

Laurent JACOTIN répond que les agences auront une enveloppe (ça ne concerne pas les impayés de loyer) pour aider les locataires en amont de l'impayé. L'objectif est de savoir quel aide pouvons-nous leur apporter ?

Nacera RESQUELLAH demande quel métier chez 3F contactera les locataires ?

Laurent JACOTIN répond que les CAS (chargés d'accompagnement social) iront voir les locataires. S'il s'agit d'impayés, les CRL (chargés de recouvrement locatif) gèreront le dossier. Cela sera du cas par cas.

Marion MOUTIN déclare que nous ne connaissons pas encore le montant des subventions.

Albert PRISSETTE précise que cette aide existe déjà avec une procédure très compliquée. Il est plus confiant car cela sera géré par I3F.

Marion MOUTIN confirme que 3F s'occupera des demandes d'aide par conséquent les dossiers aboutiront plus facilement.

Laurent JACOTIN précise que c'est une aide ponctuelle.

Isabelle LABAYE ajoute que nous ferons un suivi avec un bilan d'étape (nombre de ménage, quel type de problèmes rencontrés et le montant ?)

V. Points divers

Samir ICHTI déclare qu'il y a des problèmes d'infiltration d'eau au 42 rue Henri Barbusse à Bondy et qu'il ne voit aucuns travaux de prévu.

Laurent JACOTIN répond que le service concerné est au courant des problèmes. Des travaux sont prévus mais nous ne connaissons pas la date.

Jean-Luc BIZEUL demande si les aides seront cumulables ? (SOLI'AL et le département)

Laurent JACOTIN affirme que les aides seront cumulables.

Nacera RESQUELLAH demande si nous allons augmenter la température du chauffage ?

Laurent JACOTIN confirme que si nécessaire nous étudierons la demande au cas par cas.

Isabelle LABAYE précise qu'il y aura une augmentation de 7% des charges par degré en plus.

Nacera RESQUELLAH parle de problème d'élagage sur Bondy.

Laurent JACOTIN demande des photos pour constater ce problème.

Albert PRISSETTE souhaite avoir une liste des travaux sur Noisy-le-Sec avec les montants.

Laurent JACOTIN accepte en précisant qu'il trouve cela responsabilisant.

Pour terminer, *Isabelle LABAYE* et Laurent Jacotin proposent la date pour la prochaine CDCL :

Le mercredi 15 décembre 2021 de 14h30 à 16h30