

**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 2022

Compte-rendu de la Commission Départementale de Concertation Locative

Commission Départementale de Concertation Locative

<u>En présentiel :</u>	
Samir ICHTI	Confédération Nationale du Logement (CNL)
Albert PRISSETTE	DAL Est Ensemble pour DAL-HLM
Hakima LOUNIS	Locataire I3F de Noisy-le-Sec
Jean-Luc BIZEUL	INDECOSA-CGT
<u>En visio :</u>	
Georges MAVROYANNIS	AFOC
<u>Absente excusée :</u>	
Nacera DJEMMAA	CLCV

Immobilière 3F

<u>En présentiel :</u>	
Lotfi ZOUAOUI	Directeur Territorial Ouest
Adrien CERF	Chargé de mission cohésion et innovation sociale
Florian JUSTEL	Responsable Territorial
Mohamed OUICHOU	Responsable Territorial
Alexandra BISSON	Responsable comptable
Coralie PECHEUX	Assistante de service Est
Sandrina BERNARD	Assistante de service Ouest

Lotfi ZOUAOUI propose un tour de table

Tour de table pour la présentation des personnes présentes.

I/ « La pelle à jardiner »

Adrien CERF chargé de mission cohésion et innovation sociale présente le dispositif « La pelle à jardiner ». Il s'agit d'un dispositif créé en 2021 qui permet aux locataires de jardiner sans formation.

(Nous vous joignons le document présenté le 14 avril 2021 en annexe)

Paul PINCHON souhaite savoir si toutes les demandes sont validées ?

Adrien CERF indique qu'il existe une charte et un jury chez 3F pour étudier les dossiers. Les demandeurs doivent être obligatoirement locataires de la résidence où la parcelle est située.

Hakima LOUNIS demande si c'est I3F qui choisit la parcelle ?

Adrien CERF précise que c'est le locataire qui choisit sa parcelle de 10 m².

Jean-Luc BIZEUL ajoute que 3F a refusé des parcelles aux locataires car des travaux de construction vont être prévus.

Samir ICHTI dit que malheureusement les parcelles sont abimées par les vélos car les portes ne sont jamais fermées.

Lotfi ZOUAOUI affirme que les enfants ou les locataires respectent davantage les lieux lorsqu'ils s'approprient les espaces extérieurs. La pelle à jardiner participe au travail pour le respect des résidences.

Albert PRISSETTE demande s'il existe une étude de satisfaction. Il ajoute qu'il trouve ce dispositif très agréable.

Adrien CERF indique qu'il n'y a pas encore d'enquête de satisfaction.

Lotfi ZOUAOUI exprime qu'il est indispensable d'en faire une pour identifier la marge de progrès. Pour l'instant il n'y a pas assez de dossier.

Adrien CERF déclare que la 1^{ère} enquête aura lieu probablement vers octobre 2023.

Hakima LOUNIS souhaite savoir comment avons-nous communiqué. Par affiche ? Avec les quittances ?

Adrien CERF précise que parfois quand il n'y a plus de terrain, 3F oriente les locataires vers les jardins partagés de la ville.

Georges MAVROYANNIS demande s'il existe des locaux pour ranger le matériel de jardin et pourquoi ils ne peuvent pas planter de comestibles en pleine terre ?

Adrien CERF précise que les locataires sont autonomes. Ils peuvent ranger leur matériel dans les caves ou chez eux. Il ajoute qu'il est interdit de planter du comestible car 3F n'a pas fait d'étude de sol.

Georges MAVROYANNIS fait remarquer que le dispositif existe pour 1 an renouvelable donc sans tacite renouvellement ?

Adrien CERF confirme que 3F envoie un document à la fin de la 1^{ère} année pour savoir si les locataires veulent poursuivre ou non.

Paul PINCHON demande comment cela se passe pour l'arrosage ?

Adrien CERF répond que les locataires sont également autonomes sur ce sujet.

Paul PINCHON pense que ce système d'arrosage ne peut pas plaire à tout le monde.

Lotfi ZOUAOUI répond que c'est pour ça que le permis est pour 1 an.

Paul PINCHON dit que « Faites bouger votre quartier » est une concurrence.

Lotfi ZOUAOUI explique que c'est un complément. L'un est financé, l'autre non.

Adrien CERF termine en précisant que les 2 sont gérés par la même équipe chez 3F.

II/ Application du bouclier tarifaire

Lotfi ZOUAOUI explique que les spécialistes thermiciens contrôlent les factures avec le bouclier tarifaire et la consommation. S'ils constatent des erreurs ils les renvoient aux prestataires. La procédure est longue. Avec Engie, on a dû faire 3 allers-retours. A ce jour, il manque 24 avoirs en étude.

Lotfi ZOUAOUI précise que nous allons pouvoir faire les régularisations de charge. En juillet 2022, la comptabilité avait déjà démarré le travail, il n'y aura pas de retard.

Il ajoute que le but est de protéger nos locataires donc il y aura des étalements pour les locataires débiteurs. Pour chaque programme on affichera dans les halls le détail.

Paul PINCHON demande quand l'affichage sera réalisé ?

Alexandra BISSON annonce que l'affichage a commencé. C'est fait dès que les comptes sont vérifiés.

Albert PRISSETTE pense que les familles en difficulté ne pourront pas payer car il n'y a pas que le gaz qui va augmenter. Il précise que 3F demande très peu de dossier FSE (Fond de solidarité énergétique) Ce fond de solidarité aide à hauteur de 500€. Il faudrait que 3F en parle aux locataires.

Florian JUSTEL ajoute qu'on oriente nos locataires vers Véolia pour le dispositif « Eau Solidaire »

Alexandra BISSON précise que 3F va échelonner les charges au-delà de l'année civile. Ils étalonneront sur 9 mois pour éviter le cumul et lisser au maximum.

Jean-Luc BIZEUL dit qu'il ne trouve cette organisation logique car l'augmentation du gaz va tomber au même moment que l'appel de charge.

Lotfi ZOUAOUI répond que 3F fait tout pour avoir des provisions constantes sans pic.

Jean-Luc BIZEUL ajoute qu'il y aura aussi l'augmentation du loyer en début d'année.

Lotfi ZOUAOUI conclue en précisant que le but de 3F est de contrôler au mieux intégration des régularisations de charge et de réajuster à de nouveau mode d'énergie.

III/ Comptage eau et mensualisation

Florian JUSTEL précise que 3F maîtrise la consommation d'eau. Nous sommes des acteurs dans ce domaine. Nous savons que les pré-réguls de charge peuvent fragiliser la vie du locataire donc 3F a développé un test dans le Val de Marne et dans la Seine-Saint-Denis.

Mohamed OUICHOU explique que le but de cette nouvelle technologie pour les locataires est de détecter les micros-fuites. Les locataires pourront suivre leur consommation personnelle sur leur compte locataire avec un taux de relevé proche de 100%. Les relevés seront effectués le 15 de chaque mois. A partir du 16, les relevés seront intégrés dans ULIS pour que les locataires puissent recevoir leur quittance avec leur consommation du 15 au 15 du mois.

Florian JUSTEL ajoute que 3F a dû faire un choix au niveau des programmes pour l'installation des compteurs d'eau. Les ESI de moins de 100 logements ont été choisis.

A l'Est 198 programmes sont concernés et à l'Ouest 242. Quand le syndic gère une copropriété, ce n'est pas possible d'installer des compteurs d'eau. Si des compteurs n'ont pas pu être installés dans 1 ou 2 familles, nous ferons des forfaits dissuasifs.

Hakima LOUNIS précise que ce n'est pas toujours à cause des locataires mais plutôt Proxiserve qui ne respecte pas les rendez-vous.

Lotfi ZOUAOUI confirme que l'agence de Seine-Saint-Denis a des problèmes avec Proxiserve.

Mohamed OUICHOU précise que le gardien accompagnera Proxiserve pour aller chez les locataires.

Albert PRISSETTE confirme que cette mise en place est très bien, beaucoup plus juste pour les locataires. C'est la bonne solution !

Paul PINCHON demande si le prestataire a des salariés capables de faire les découpes et démontages.

Lotfi ZOUAOUI répond que nous avons intégré dans le nouveau marché ce type de prestation. Les gaines existantes seront réutilisées. En revanche, quand il y a une cuisine équipée, les locataires devront déplacer les meubles

IV. Points divers

Samir ICHTI précise que le portail du jardin de sa résidence à Bondy est toujours en attente de réparation.

Lotfi ZOUAOUI répond que l'agence va s'en occuper. Le responsable territoriale et la cheffe de secteur de Bondy prendra contact avec lui régulièrement.

Les comptes rendus du CDCL devront être envoyés en format papier et par mail avec la présentation du Power Point.

Le jeudi 15 décembre 2022 de 14h à 16h

La Pelle à Jardiner

Présentation et bilan des éditions 2021 & 2022



LA PELLE À JARDINER

2022

Vous êtes locataire 3F ?
Vous avez la main verte ?
3F vous prête un espace à jardiner !

- 1 - identifiez un espace dans votre résidence
- 2 - précisez quelle culture vous voulez faire
- 3 - déposez votre candidature
- 4 - obtenez un permis de végétaliser

POUR DÉPOSER VOTRE CANDIDATURE
>> sur www.groupe3f.fr/actualites/locataires

POUR EN SAVOIR +
>> auprès de votre gardien-ne
>> par mail : locatairesjardiniers@groupe3f.fr

3F
Groupe ActionLogement



3F ^{AL}

Groupe ActionLogement





Un dispositif agile et réactif au service des locataires

Répondre à la demande d'accès à la nature et au jardinage sur toutes les résidences d'Immobilière 3F et de 3F Seine et Marne

- **Une mise à disposition gratuite d'un petit espace de jardinage (max 10m²) pour 1 an (renouvelable sous conditions)**
- **Plusieurs possibilités de cultures**
 - Comestibles en jardinières
 - Non comestibles en jardinières
 - Non comestibles en pleine terre
- **Candidature simplifiée en ligne. Délai de traitement rapide (moins d'un mois entre la demande et la réception du permis)**
- **168 dossiers créés sur la plateforme (dont environ 60% sont incomplets et 40% se prêtent à analyse).**

3F 

Groupe ActionLogement



La Pelle à Jardiner (1) – Définition et objectifs

Locataires

Un espace, pas de financement, pas de matériel

1.1 Etablissement d'un règlement validé

1.2 Communication aux locataires

1.2.1 Affiche

1.2.2 Charte

1.3 Saisie candidature en ligne par le candidat – Plateforme WIIN

1.3.1 Acceptation charte et règlement

1.4 Etude candidatures par le jury virtuel :

- Etude d'un projet de fleurissement (non comestible) hors sols
- Etude d'un projet de fleurissement (non comestible) en pleine terre
- Etude d'un projet potager (comestible) hors sols

1.4.1.: Acceptation de la candidature

1.4.2 : Refus de la candidature

1.4.1.A Courrier d'acceptation + permis de végétaliser

1.4.2.A. Courrier de refus

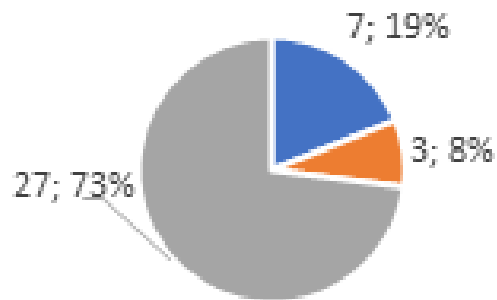
1.4.1.B Bilan action

1.5 Suivi des inscriptions et des attributions sur la plateforme

1.6 Reporting (tableau de suivi) des espaces attribués et traitement des bilans

37 permis de végétaliser délivrés entre le 3 octobre 2021 et le 25 août 2022

Types de permis accordés

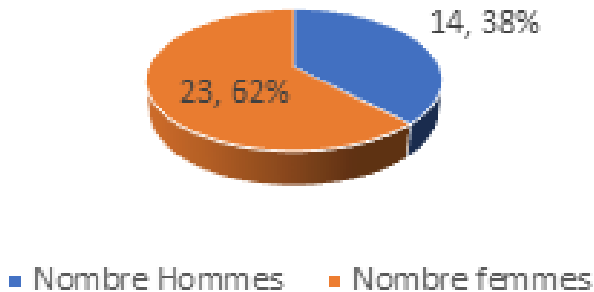


- Non comestibles pleine terre
- Non comestibles jardinière
- Comestibles jardinière

- 20 dossiers lauréats en 2021, 17 en 2022 (au 31 août)
- 73% de plantations comestibles en jardinière
 - ✓ Un outil probant pour disposer d'un petit potager
- 27% contribuent à la qualité des espaces extérieurs plantés via l'installation d'espèces ornementales

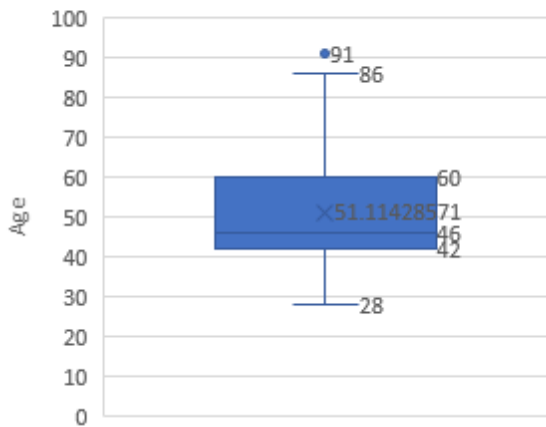
Profil des lauréats

Répartition par genre



- **AAP ouvert aux personnes physiques, locataires I3F ou 3F S&M**
- **Permis nominatif et individuel**
- **Une forte mobilisation des femmes**

Répartition par âge du porteur de projet



- **Public majoritairement en âge d'activité :**
 - ✓ Age médian à 46 ans
 - ✓ Plus de 50% entre 42 et 60 ans
 - ✓ ¼ de plus de 60 ans

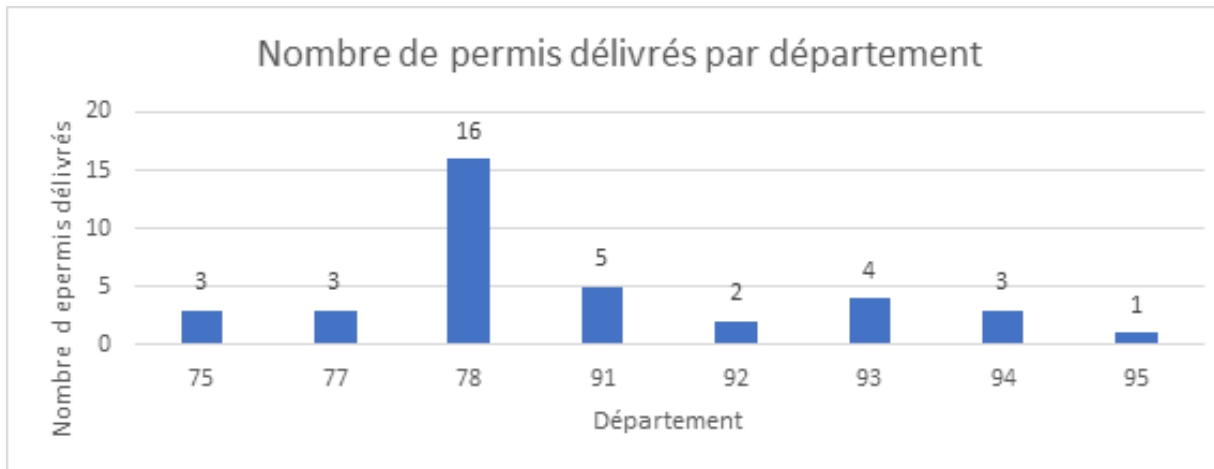
3F ^{AL}

Groupe ActionLogement



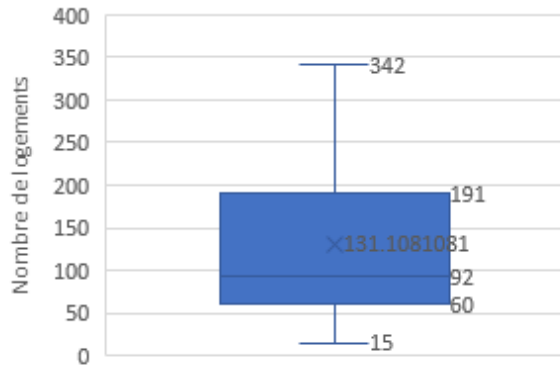
Un dispositif saisi dans toute l'Ile de France...

- ...avec une surreprésentation des Yvelines
- Une communication à diffuser dans les autres départements



... sur des résidences aux caractéristiques variées

Répartition par taille de résidence



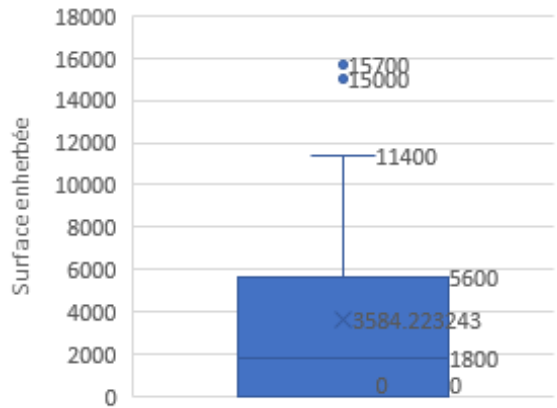
➤ **Les permis accordés l'ont été surtout sur des résidences de moins de 100 logements**

✓ Peu de grosses résidences: hypothèse d'un échelle moins pertinente?

➤ **La surface enherbée des résidences a peu d'impact sur la répartition des permis**

✓ 11 permis délivrés sur des résidences sans surface enherbée -> un dispositif cohérent pour végétaliser des résidences très minérales (possibilité de planter en jardinières).

Surface enherbée des résidences



Un impact positif pour l'embellissement des résidences et le lien social



Résidence du Clos d'Ambert à Noisy-le-Grand: état avant et après intervention des locataires – permis accordé en décembre 2021


- Une amélioration de la qualité des espaces extérieurs - embellissement
- Un support à la mobilisation d'activités collectives entre voisins : rencontres, ateliers jardinages, partage des récoltes, lieu de rencontres pour des festivités...
- Un support de lien et d'échanges bailleur – locataires avec une relation de confiance et enthousiasme réciproque

Un impact positif pour l'embellissement des résidences et le lien social



Paris 19^e: mise en place d'arbustes en bac dans des jardinières jusqu'ici peu entretenues – permis accordé en juillet 2022

- Réinvestissement d'espaces peu entretenus
- Valorisation des espaces communs peu dotés en végétation
- Prise d'initiative des locataires – capacité d'agir – empowerment
- Valorisation des locataires, nouveaux usages et nouveaux lieux de vie



La perception des voisins et des équipes de proximité

- 2 rappels à l'ordre par mail émis depuis le lancement du dispositif, sur retour des équipes de proximité :
 - ✓ Espace non entretenu
 - ✓ Non respect du mode de culture et mise en place d'installations non prévues dans l'AAP
- Aucune remontée en termes de dégradations ou de tensions entre locataires
- Des voisins intéressés quand ils voient le permis en place :
 - Demande d'informations et demandes de permis individuel
 - Constitution de collectifs autour du permis
- Des retours positifs et spontanées de certaines équipes de proximité



3F ^{AL}

Groupe ActionLogement

Merci pour votre attention !



Récolte des locataires de Noisy le Grand



3F^{AL}

Groupe ActionLogement