



CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE CONCERTATION LOCATIVE DES HAUTS-DE-SEINE DU 24 JUIN 2021

Membres :

- **Les administrateurs élus :**
 - M. PINCHON (CNL) : absent excusé
 - M. BIZEUL (INDECOSA CGT) : présent
 - M. MAVROYANNIS (AFOC) : absent

- **Les représentants des associations :**
 - Pour la CGL
 - Mme LEMAIRE (Vanves) : absente excusée
 - Mme ZEHACKER (Vanves) : présente

 - Pour la CNL
 - Mme FERNANDEZ (Gennevilliers) : présente
 - Mme FAGET (Colombes) : absente excusée
 - M. ROSSI (Boulogne) : présent

 - Pour la CLCV
 - Mme MARCOULET (Clamart) : absente
 - M. PHILIPPON (Vanves) : absent
 - M. RIBETTE (Neuilly) : absent excusé

 - Pour la CSF
 - M. DESCHENES (Gennevilliers) : présent

 - Pour I3F
 - Mme ANDRIEU : présente
 - Mme CAILLE : présente
 - M. CLINCHAMPS : présent
 - M. GIOVANETTI : présent
 - Mme NOREL : présente
 - Mme POGGI : présente
 - M. PREVOT : présent

- **Invité CGL :**
 - M. GREGOIRE (Vanves) : présent

Diffusion :

- **Compte-rendu :** sous un mois, aux membres présents pour relecture sous quinzaine, puis aux membres permanents pour la version définitive. L'envoi sera systématiquement transmis par courrier sur support papier et par courriel auprès des membres qui auront spécifiquement transmis leur adresse électronique à cet effet.

Ordre du jour :

1. Stratégie Rénovation du Groupe et Innovations 2021.
2. Synthèse des réhabilitations en cours sur le parc des Hauts-de-Seine.
3. Performance énergétique actuelle du parc.
4. Zoom sur les opérations spécifiques.
5. Questions/Réponses.

Dans le respect des consignes des pouvoirs publics et des autorités sanitaires, la salle de réunion ne nous permettant pas d'accueillir plus de 6 personnes, la réunion se tient en visioconférence sous Teams.

L'ordre du jour du CDCL reprend les thèmes inscrits au Plan de Concertation Locative au niveau Ile-de-France.

Le projet de compte-rendu sera transmis en relecture aux seuls membres et invités présents, le compte-rendu définitif sera envoyé aux membres présents et absents ainsi qu'aux invités.

Ce compte-rendu présente un relevé des échanges sur chaque point, les supports de présentations ont été communiqués avec l'ordre du jour.

Règle concernant les questions formulées par les associations :

Le nombre de sujets par séance est limité à 3 par association et à 3 pour le bailleur, et dans la limite d'une dizaine au total par séance.

Il est à noter que la CNL est, sur les Hauts-de-Seine, représentée par plusieurs associations. Il peut être fait une différence entre les sujets proposés et les questions diverses.

En introduction, Laetitia Caille informe que la réunion est enregistrée afin de faciliter la rédaction du compte rendu. Ce support aura un usage exclusivement interne.

1. Stratégie Rénovation du Groupe et Innovations 2021

Intervention : Pierre GIOVANETTI – support diffusé

Les opérations de réhabilitation d'Immobilière 3F sont portées par la DGRDI (Direction Groupe de la Rénovation Durable et de l'Innovation) qui intervient sur toute l'Ile-de-France pour toutes les réhabilitations.

L'objectif principal de cette direction est l'amélioration énergétique du patrimoine pour maîtriser les charges des locataires et la réduction de l'impact environnemental du patrimoine existant. La DGRDI s'est par ailleurs engagée dans une démarche globale d'amélioration du processus de concertation.

Laetitia Caille indique que les nouveaux supports de communication développés par la DGRDI permettent d'associer les locataires dès la conception des programmes de réhabilitation. La crise sanitaire a permis à 3F d'accélérer la réflexion et le déploiement de nouvelles façons de communiquer avec nos locataires sur ses sujets.

Echanges sur le point 1 :

Madame Fernandez demande si ces nouveaux moyens de communication ont été mis en place sur la résidence Le Luth à Gennevilliers.

Laetitia Caille précise que cela concerne les opérations qui vont démarrer prochainement alors que sur Le Luth, la réhabilitation est en fin d'opération. A Vanves, une opération a démarré récemment et I3F a pu tester la mise en place d'un site Internet. En complément des supports déjà existants, un dépliant d'information est envisagé pour la phase de levée des réserves. En fonction des opérations, un livret de fin de chantier peut être produit récapitulant les travaux effectués et précisant les consignes d'entretien pour accompagner les travaux (notamment en cas d'installation de nouveau équipement techniques).

Madame Fernandez indique que la concertation sur la résidence Cité Rouge à Gennevilliers s'est bien déroulée mais qu'ensuite il y en a eu de moins en moins. Un bardage a été mis en place et provoque des phénomènes de chaleur et de froid dans les logements. De surcroît, ce bardage a généré une obturation partielle des fenêtres.

Laetitia Caille rappelle que les travaux sur cette opération datent de plus de 6 ans et qu'il faut dissocier le fait d'avoir plus chaud dans les logements car les matériaux sont plus isolants.

Monsieur Rossi approuve cette amélioration du processus de concertation mais souligne qu'elle ne peut être profitable que si les avis et les souhaits des locataires sont pris en compte en phase programmation. La délibération collective est un élément plus important que les nouveaux outils utilisés pour guider cette concertation.

Laetitia Caille rappelle que le but est de recueillir l'ensemble des remarques des locataires en termes de suggestions, de dysfonctionnements. En tant que Maître d'Ouvrage, faire des choix techniques et également établir une communication sur la durée du chantier. Précédemment, I3F faisait une première communication pour expliquer le programme des travaux qui était le plus optimal, ensuite une deuxième communication pour présenter les entreprises qui allaient intervenir sur l'opération. Il y avait moins d'informations communes et coordonnées jusqu'à la fin de l'opération. Aujourd'hui, nous faisons une communication pour obtenir les avis, les propositions et expliquer pourquoi on suit ou on ne suit pas l'avis des locataires. Et surtout pour ponctuer dans le temps et régulièrement des éléments d'information jusqu'à la fin du chantier.

Pierre Giovanetti précise que cela a été une réflexion d'un groupe de travail qui a permis de déterminer les conditions et les supports de la concertation. Les éléments dits « techniques » relevant d'une politique technique du Groupe 3F ne peuvent être ouverts à la concertation, mais ils doivent être néanmoins expliqués aux locataires.

Madame Zehnacker souhaiterait savoir quand les groupes de réflexions avec le gardien, les locataires et les amicales ont été mis en place.

Pierre Giovanetti répond que les groupes de réflexions ont débuté en 2019.

2. Synthèse des réhabilitations en cours sur le parc des Hauts-de-Seine

Intervention : Pierre Giovanetti – support diffusé

Echanges sur le point 2 :

Laetitia Caille précise que les logements concernés par une opération de réhabilitation en phase opérationnelle en 2021 représentent 10% du parc des Hauts-de-Seine sur une échelle de 18 mois. Ce qui est important en termes d'investissements.

Trois acteurs différents peuvent intervenir sur le patrimoine : la DGRDI sur les opérations de réhabilitation lourde, l'agence des Hauts-de-Seine sur les opérations de gros entretien, de ravalement ou d'isolation simple et la Direction Technique Ile-de-France, sur des opérations plus larges de changements de composants en commande groupée (ascenseurs, chaufferies, Chaudières individuelles, etc...).

3. Performance énergétique actuelle du parc

Intervention : Pierre Giovanetti – support diffusé

Echanges sur le point 3 :

Monsieur Rossi souhaite connaître globalement la consommation moyenne par an en kWh selon l'étiquette.

Pierre Giovanetti répond que les seuils sont définis soit pour l'étiquette A : moins de 50kWh par m², l'étiquette B : jusqu'à 90 kWh par m², l'étiquette C jusqu'à 150 kWh par m², l'étiquette D jusqu'à 230 kWh par m², l'étiquette E jusqu'à 330 kWh par m², l'étiquette F jusqu'à 450 kWh par m² et pour l'étiquette G au-delà de 450 kWh par m².

Monsieur Rossi indique que la réglementation sera plus stricte avec le changement des étiquettes et il y aura des glissements vers le bas des étiquettes du patrimoine.

Pierre Giovanetti précise que le changement de la réglementation en 2021 va probablement bonifier l'étiquette du patrimoine qui est en énergie électrique. La réforme des DPE à venir intègre une meilleure prise en compte des émissions de gaz à effet de serre. On parlera soit en nombre de kWh, soit en nombre de kg de CO₂ émis. Par exemple, si on est classé en B en termes d'énergies consommées mais en C en termes de CO₂ émis, l'étiquette C sera retenue. Cette réforme défavorisera les patrimoines chauffés au gaz car plus générateur de CO₂ que le chauffage électrique.

Monsieur Rossi demande le pourcentage des logements chauffés en électricité dans les Hauts-de-Seine. (Réponse apportée hors réunion : A fin 2020, 7,4% des logements du département sont chauffés à l'énergie électrique.)

4. Zoom sur les opérations spécifiques

Intervention Pierre Giovanetti - support diffusé

Echanges sur le point 4 :

Monsieur Bizeul demande si le chauffage collectif sera modifié en chauffage individuel sur la résidence de Saint-Cloud Porte Jaune.

Pierre Giovanetti répond que cela n'est pas prévu. I3F préfère maintenir un dispositif de chauffage collectif afin de maîtriser au mieux les charges des locataires et éventuellement intégrer dans les années à venir un équipement qui produit de l'énergie à partir d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, panneaux d'eau chaude en toiture, ...). Ce type d'équipement peut être plus facilement rajouté à un chauffage collectif et cela permettra encore d'améliorer la performance énergétique du patrimoine.

Madame Zehnacker souhaite formuler un certain nombre de commentaires s'agissant de la réhabilitation de Vanves Victor Hugo. Dans un premier temps, elle tient à préciser que l'amicale a apprécié la concertation et notamment le fait d'avoir accepté de commencer la réhabilitation par la rénovation de la chaufferie et le remplacement des canalisations d'eau en raison des problèmes de légionelle. Madame Zehnacker précise que les réunions de concertation avec l'Amicale sont organisées régulièrement pour répondre aux questions des locataires, par exemple celles portant sur la chaufferie et sur l'interphonie Intratone. Dans un second temps, Madame Zehnacker demande que le calendrier des dates d'interventions soit mis à jour régulièrement sur le site Internet. Madame Zehnacker demande que soit mis en place une double information pour les locataires qui n'utilisent pas les nouveaux outils de communication. Elle souhaite que les réponses aux réclamations soient plus rapides. Dans l'ensemble les locataires sont satisfaits de la réactivité des conducteurs de travaux et souhaiteraient que le chantier de construction qui se trouve en face de la résidence reprenne.

Monsieur Grégoire indique que le processus de levée des réserves devra être surveillé et que ce projet est pour le moment une réussite de concertation et d'échanges.

Laetitia Caille indique que s'agissant du chantier en construction en face de la résidence Victor Hugo, I3F a dû faire face à la liquidation de l'entreprise qui était en charge des travaux. Compte tenu de son statut de bailleur social, I3F est soumis au code des marchés publics et ne peut pas désigner d'entreprise pour prendre en charge le chantier sans organiser un appel d'offres pour les différents lots. La consultation prend du temps mais le chantier reprendra au plus vite.

Maryse Norel précise que la réhabilitation à Bagneux Parc/Acacias est en phase GPA (Garantie Parfait Achèvement) et 8 logements ont été repérés avec des problèmes d'humidité. Des échanges avec le Chef de Projet GTM sont en cours pour finaliser un arbitrage afin de terminer ses logements. L'opération touche à sa fin.

Franck Clinchamps confirme que la réhabilitation sur Sèvres Midrin a été réceptionnée l'année dernière et les parties communes sont en cours de travaux par l'Agence car ces dernières n'étaient pas prises en charge par la DGRDI. Cette résidence a un jardin partagé avec un récupérateur d'eau de 1000 litres comprenant un système de pompage qui emmène l'eau par un robinet.

Sur Sèvres Cheviron, l'opération a été menée à bien et les locataires sont satisfaits de l'esthétisme de la résidence.

Monsieur Bizeul demande à quand l'étiquette A ?

Laetitia Caille répond que l'obtention d'une étiquette A en réhabilitation est très complexe. On y parvient généralement seulement en construction neuve.

Pierre Giovanetti indique que l'on peut obtenir une étiquette A quand on fait une amélioration thermique importante de l'enveloppe pour limiter les déperditions et en parallèle en passant avec des réseaux de chaleur qui intègrent eux-mêmes beaucoup d'énergie renouvelable dans la chaleur produite mais c'est extrêmement rare, onéreux et suppose que l'architecture du bâtiment le permette.

5. Questions/Réponses

Echanges sur le point 5

Monsieur Grégoire s'inquiète de la régulation des températures dans les pièces. Avec des robinets thermostatiques, il y a des variations importantes entre le jour et la nuit, les températures peuvent descendre en dessous de 19°.

Pierre Giovanetti répond que l'équilibrage est rendu plus simple par une chaufferie performante, le réseau a été rénové avec des vannes de régulations. Cela affine plus précisément la puissance de chauffe dans le but d'assurer les 19° à tous les logements, même ceux éloignés de la chaufferie, trop chauffer d'autres appartements. L'exploitant contrôle la chaufferie selon ces consignes.

Madame Zechnacker souhaiterait une réunion de concertation en présence de Engie - Cofely.

LA PROCHAINE REUNION DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE CONCERTATION LOCATIVE DES HAUTS DE SEINE EST PROGRAMMEE LE JEUDI 25 NOVEMBRE 2021 A 15h00.

La séance est close à 16h30 heures.