

Conseil Départemental de Concertation Locative Agence des Yvelines - du 13 décembre 2019

Membres :

▪ **Les administrateurs élus :**

Pour AFOC	Mme TOCQUENNE	Absente excusée
Pour la CNL	M. PINCHON	Absent excusé
Pour INDECOSA-CGT	M. BIZEUL	Absent

▪ **Les représentants des associations :**

Pour AFOC	Mme LEPITRE (Versailles)	Présente
	M. RODRIGUES (St-Germain-en-Laye)	Présent
Pour la CLCV	Mme AUJEAN (Versailles)	Présente
	Mme CASTRO-MILOJICA (Viroflay)	Présente
Pour la CNL	M. BEN LAKDAR (Poissy)	Absent excusé
	M. DRON (Saint-Germain-en-Laye)	Présent
	M. SEBIRO (Poissy)	Absent
Pour la CSF	Mme BOUGERIE (Épône)	Présente
Pour la DAL-HLM	Membres non désignés	-
Pour INDECOSA-CGT	Mme TRAORE (Plaisir)	Absente
	Mme CRATERE (Le Port-Marly)	Présente
Pour la CSF	Membres non désignés	-
Pour I3F	M. ALEXANDRU	Présent
	M. BLANC	Présent
	Mme de CHÂTEAU-THIERRY	Présente
	Mme X (1)	Présente
	M. GRAZIUZO	Présent
	Mme LEMAITRE	Présente
	M. LESTELLE	Présent
	Mme OLRV	Présente
	M. PREDONZAN	Présent
	Mme RENAULT	Présente
	M. SOUPLET	Présent
	M. TREMOULIERE	Présent
	Mme YVER-BOUJAT	Présente

Diffusion :

- Compte-rendu : sous un mois, aux membres présents pour relecture sous quinzaine, puis aux membres permanents pour la version définitive.
- Feuille de présence : aux confédérations

Ordre du jour

- **Gestion locative**

- Campagne SLS
- Régularisation de charges
- Outils de mobilité
- Sensibilisation contre les violences familiales

- **Gestion du patrimoine**

- Nouveaux contrats déployés
- Opération « faites bouger votre quartier »
- CUS 2

- **Entretien du patrimoine**

- Programmation des travaux
- Lancement des réhabilitations

- **Questions diverses**

- « La légionelle » (Mme AUJEAN)
- « Les pannes d'ascenseurs » (Mme AUJEAN)
- « L'implantation de bornes électriques dans les places de parking » (M. RODRIGUES)
- « La définition de postes des gardiens » (Mme LEPITRE)

Le CDCL débute par un tour de table, afin de présenter les participants et accueillir les nouveaux membres :

- Mme LEPITRE, locataire à Versailles et représentante AFOC
- Mme BOUGERIE, locataire à Épône et représentante CSF
- Mme YVERT-BOUJAT, cadre comptable
- Mme X ⁽¹⁾, responsable habitat, pour les communes d'Andrésey, Carrières / Poissy, Conflans-Ste-Honorine, Maurecourt Poissy et Triel / Seine.

M. GRAZIUZO présente l'ordre du jour du CDCL, et donne la parole à Mme OLRV.

Gestion locative

▪ Campagne SLS¹

Présentation par Ursula OLRV, Responsable Gestion

Cette année, Immobilière 3F a décidé d'externaliser cette activité, qui représente un important volume d'enquêtes à traiter :

	GROUPE 3F	I3F 78
SLS	65 627	8 187
OPS ²	122 573	6 006
TOTAUX	188 200	14 193

Le traitement des enquêtes est très chronophage, notamment pour l'agence des Yvelines, qui détient la plus forte volumétrie 3F d'enquêtes.

Le groupe BERNARD (CBA) a été retenu pour gérer la campagne SLS et OPS. Il est le leader dans la dématérialisation des factures et du SLS.

La dématérialisation des enquêtes permet un traitement plus simple et plus efficace pour le locataire. En effet, la déclaration préremplie est accessible en ligne, via l'espace locataire 3F. Une plateforme téléphonique prend en charge les appels des locataires, sur une plage horaire plus étendue qu'auparavant, de 8h à 19h du lundi au vendredi et de 9h à 12h le samedi.

Un collaborateur 3F demeure disponible dans chaque agence départementale pour répondre aux locataires qui le souhaitent et gérer les cas les plus complexes. Il effectue également les relances téléphoniques des dossiers en « non-réponse » et « incomplet », afin de collecter un maximum d'enquêtes et ainsi éviter de facturer à tort les locataires.

Tous les mois, un comité de pilotage regroupant les représentants du prestataire et des différents services 3F (informatique, service clientèle, agence et siège social), effectuent un bilan mensuel de l'avancement de l'enquête.

¹ SLS : Supplément de Loyer Solidarité

² OPS : Occupation du Parc Social

Le planning de la campagne SLS 2020 est le suivant :



Mme BOUGERIE demande si beaucoup de personnes se manifestent lors de la notification SLS, et quelles catégories de personnes sont concernées.

Mme OLRV indique que les locataires n'ayant pas répondu à l'enquête vont être facturés du montant SLS maximum. Cela peut représenter, 1 000 € à 2 000 € par mois, en plus de leur loyer. Cela se veut incitatif voir dissuasif. Le 10 janvier prochain, 3F effectuera des relances téléphoniques avant la notification du 14 février.

M. GRAZIUZO précise que tous les profils sont concernés, que ce soient des personnes « nonchalantes » et/ou avec ressources. Mme OLRV rajoute que les dossiers sont régularisés dès réception des justificatifs. Les situations peuvent être révisées également en cas de changement de situation (baisse de revenus, retraite, ...).

M. GRAZIUZO rappelle que les montants collectés dans le cadre du SLS sont entièrement reversés aux institutions pour le logement social ; ce n'est pas une manne financière pour 3F.

Mme BOUGERIE questionne sur les cas de sous-location : peuvent-ils être détectés par l'enquête SLS ?

Mme OLRV précise que le locataire d'un logement social doit occuper sa résidence principale 8 mois par an. Nous ne pouvons que contrôler si l'adresse stipulée sur l'avis d'imposition est différente.

Mme BOUGERIE souhaite connaître le pourcentage de foyers assujettis au SLS, et si ce taux est en augmentation.

Mme OLRV mentionne que l'enquête SLS révèle 494 foyers assujettis au SLS, soit 6% des enquêtés et 3% de notre parc. Ces chiffres sont relativement stables d'année en année. Nous n'avons que 2 à 3 procédures de perte de maintien dans les lieux. Elles s'effectuent systématiquement avec un accompagnement.

▪ Régularisations de charges

*Présentation par Vanessa YVER-BOUJAT, Cadre comptable
et Bénédicte RENAULT, Responsable habitat :*

La régularisation des charges est un processus annuel, où l'on compare les dépenses et les provisions. Dans les Yvelines, nous avons 309 programmes. Au 30 novembre 2019, 90 %, soit 279 résidences, ont d'ores et déjà été régularisées. Au 31 décembre, il n'en restera que 10 qui seront finalisés en 2020. Au 31/12/2019 il ne restera plus un seul dossier 2017 (1 le jour de la séance en raison d'un problème de facturation d'eau). En effet, les concessionnaires des programmes neufs tardent à nous envoyer les éléments de facturation.

	Prog. À régulariser	Prog régularisés	Restant à régulariser	% Cumul
Prog. Avec Syndic	82	63	19	77 %
Prog. Sans Syndic	227	216	11	95 %
Totaux Yvelines	309	279	30	90 %

Source : avancement des régularisations 2018 / 2019 au 30/11/2019

Nous sommes très vigilants afin que les régularisations soient calculées au plus juste. Ainsi, nous analysons systématiquement les écarts importants, tant débiteurs que créditeurs :

Régularisations	De 0 à 50 €	De 50 à 150 €	De 150 à 300 €	Plus de 300 €
Débitrices	38	39	13	6
Créditrices	62	63	37	21

Source : soldes débiteurs et créditeurs au 30/11/2019

Mme BOUGERIE demande si les réévaluations ont lieu en début ou en cours d'année.

M. GRAZIUZO indique que cela dépend de la situation. Si un évènement se produit en cours d'année, on peut adapter l'acompte en conséquence, afin de minorer les éventuels écarts importants.

Les acomptes de charges ont été réévalués pour 2020 sur la base des ratios ci-dessous :

- Provisions charges générales : + 1,40 %
- Provisions ascenseurs : + 1,20 %
- Provisions entretien équipements : + 1,40 %
- Provisions taxes foncières : + 1,40 %
- Provisions chauffage collectif : - 0,56 %
- Provisions entretien chaudières individuelles : + 1,52 %
- Provisions compteurs eau froide : + 1,00 %
- Provisions compteurs eau chaude : + 1,00 %
- Provisions compteurs calories : + 1,00 %

Ces taux sont des tendances, mais c'est le responsable habitat qui les fixe en définitive.

▪ Outils de mobilité

Présentation par Grégory BLANC, Responsable développement clientèle :

Le « mal logement » est un sujet récurrent, du fait d'une difficulté grandissante à satisfaire les demandes de logement. En effet, le parc est fortement contingenté et une gestion des attributions réservées en stock restreignent les possibilités de propositions de mutations. De plus, les attentes quant à la mobilité résidentielle sont accrues avec les lois ALUR³, EGALITE & CITOYENNETE et plus récemment la loi ELAN⁴.

Actuellement, le SNE⁵ comptabilise plus de 700 000 demandes de logement social, dont 1/3 en mutations. Or, chaque année, seulement 70 000 logements sociaux sont attribués. En théorie, il faudrait donc 10 ans pour satisfaire l'ensemble des demandeurs actuels, mais sans enregistrer aucune autre demande.

Ainsi, la mobilité représente un réel enjeu. Elle permet d'accompagner les politiques sociales du logement et les politiques intercommunales d'attribution, afin de prévenir les expulsions, d'aider les publics prioritaires, de privilégier la mixité sociale, ..., et d'accompagner les parcours de vie en proposant une offre en adéquation avec la demande et de ce fait, optimiser l'occupation du parc en étant plus agile sur les mutations.

Pour cela, nous impliquons les demandeurs dans la vie de leurs parcours résidentiels pour favoriser la mobilité dans le parc social d'Île-de-France autour d'objets partagés, avec 2 solutions complémentaires :



« *Protocole mutations* » est un outil « bailleur », centré sur les demandeurs prioritaires. Il permet d'identifier les situations et de faciliter les mutations inter-réservataires.

Les « ménages cibles » répondent à certains critères spécifiques au protocole et en cohérence avec les objectifs des réservataires, les dispositions nationales de priorité de logement des ménages labellisés DALO⁶ ainsi qu'aux objectifs de mixité sociale.

Ce protocole concerne les mutations à l'échelle de l'Île-de-France, pour les contingents de l'Etat et d'Action Logement. Les communes doivent être volontaires : certaines ont accepté, quelques-unes ont refusé, mais le plus grand nombre ne s'est pas prononcé.

Mme BOUGERIE demande si les contingents représentent un nombre de logements par typologie.

M. BLANC précise que les contingents sont des logements clairement identifiés.

Un outil de suivi est donc mis à disposition de chaque organisme et réservataire pour suivre l'activité au fil de l'eau. Des publications régionales et intercommunales permettront d'évaluer le dispositif. Une phase de bilan pourra mesurer les compensations.

³ ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

⁴ ELAN : Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

⁵ SNE : Système National d'Enregistrement des demandes de logement social

⁶ DALO : Droit Au Logement Opposable

Une procédure a été établit pour définir les règles et le fonctionnement :

PHASE 1 : Réception et enregistrement d'un congé locataire	Vérification du contingent et conventionnement du lgt / Information du réservataire pour l'exercice de son droit de veto si lgt neuf
PHASE 2 : Pré-mobilisation du protocole	Rapprochement offre-demande > Information du réservataire pour l'exercice du droit de suite entreprise
PHASE 3 : Mobilisation du protocole	Identification, contact et mise à jour des demandes des ménages cibles
PHASE 4 : Attribution	Passage du/des dossiers en CAL
PHASE 5 : Ouverture du droit de compensation	Information du réservataire du logement cible du congé du logement libéré
PHASE 6 : Suivi du protocole	Mise à jour et radiation de la demande > Signature du bail > Saisie dans l'outil



« *Échanger habiter* » est une plateforme informatique, www.echangerhabiter.fr, à destination des locataires, qui leur permet d'échanger leur logement avec celui d'un autre locataire et ainsi, d'être acteur de leur parcours résidentiel.

Cet outil commun à tous les bailleurs sociaux, a été conçu par l'AORIF⁷, inspiré par la « bourse aux logements » créée par 3F il y a 2 ans. Il a été testé à Paris dans un 1^{er} temps, depuis le 3 octobre 2018, auprès de 12 bailleurs, soit 220 logements.

Ce système a pour but de faciliter les échanges pas-à-pas :



Tous les locataires peuvent prétendre à un échange de logement, mis à part les programmes en vente, programmés à la destruction, ou si la commune a émis un avis défavorable.

Les 1^{ers} résultats⁸ sont très prometteurs :

- 6 080 annonces publiées
- 3 881 contacts entre locataires (=3 881 binômes)
- 1 368 visites en cours (=1 368 binômes)
- 102 dossiers d'échanges en cours (=102 binômes)
- 19 échanges réalisés, dont la majorité inter-bailleurs

⁷ AORIF : Association des Organismes de logement social de la Région Ile-de-France

⁸ Données au 1^{er} mars 2019

Au 1^{er} juillet 2019, le système a été élargi au reste de l'Île-de-France, soit environ 24 bailleurs sociaux franciliens et 750 000 logements potentiels.

A ce jour, 10 échanges sont en cours, dont 5 sur Paris.

Sur les Yvelines, nous n'avons pas eu de demande d'échange via la plateforme « échanger-habiter ». Néanmoins, sur les 1 348 attributions réalisées en 2019, 210 concernent des mutations, dont 29 permutations via la « bourse aux logements 3F ».

Mme BOUGERIE s'enquière de savoir si cela peut-être une proposition à faire aux personnes de plus de 65 ans.

M. GRAZIUZO indique que ce dispositif est soumis au volontariat de chaque locataire protagoniste. Nos gardiens peuvent, si nécessaire, accompagner les locataires dans la saisie de leur demande d'échange s'ils rencontrent des difficultés.

Pour répondre également à Mme BOUGERIE, M. GRAZIUZO précise qu'il n'y a pas de remise en état du logement lors d'un échange, seules les mises en conformité électrique et gaz sont réalisées pour raisons de sécurité. Il n'y a pas de maintien du prix au m² : on échange le logement, ainsi que le loyer.

Mme BOUGERIE demande si cela peut être étendu au parc privé.

M. BLANC répond que les conditions ne sont pas les mêmes, car chez 3F nous passons tous les dossiers en commissions d'attribution.

▪ Ateliers « PRIF »

Présentation par Sandra FOURNIER, Chargée d'accompagnement social :

Le « PRIF⁹ » est un acteur de référence en matière de prévention pour le public des retraités en Île-de-France. Il est financé par ses 3 membres fondateurs : les organismes de protection sociale la MSA¹⁰, la CNAV¹¹ et la Sécurité sociale des indépendants (ex-RSI).

3F a signé un partenariat avec le PRIF en décembre 2018, qui a été renouvelé en 2020.

Afin de favoriser les échanges et le lien social, le PRIF propose à nos locataires âgés de 60 ans et plus, 8 ateliers gratuits, organisés autour de 4 thématiques : santé-forme ; mémoire ; activités physiques ; aménagement du domicile. Ces ateliers permettent d'acquérir les connaissances et les pratiques pour un vieillissement en bonne santé.

Le PRIF finance ces ateliers et 3F gère la communication et la logistique. Nos chargés d'accompagnement social coordonnent les actions avec l'appui des équipes de proximité.

20 ateliers ont été organisés en IDF, dont 2 dans les Yvelines à Versailles et St-Cyr-l'École.

⁹ PRIF : Prévention Retraite Île-de-France

¹⁰ MSA : Mutualité Sociale Agricole d'Île-de-France

¹¹ CNAV : Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse en Île-de-France

Mme AUJEAN confirme avoir participé aux ateliers PRIF à Versailles. Ils ont permis de créer du lien et de la convivialité entre les 2 résidences situées chacune d'un côté de la rue. Un nouvel atelier sur le thème de la mémoire est en prévision. Les inscriptions ont lieu lors de la réunion d'information pour les locataires de 60 ans et plus.

M. GRAZIUZO précise que 3F se veut facilitateur dans ce projet, mais nous ne sommes pas les animateurs de ces ateliers.

■ Communication « sensibilisation contre les violences familiales »

Présentation par Patrick GRAZIUZO, Directeur départemental :

Une campagne nationale de sensibilisation contre les violences familiales a été lancée le 3 septembre 2019, car une femme décède tous les 3 jours sous les coups de son conjoint ou de son ex-conjoint.

3F était déjà activement engagé sur ce sujet ; le logement est une pièce maîtresse pour que les femmes puissent trouver refuge avant l'irréparable. Les bailleurs ont donc un rôle important à jouer.

Diverses actions sont menées tant au niveau du groupe, qu'au niveau plus local.

En avril 2019, 3F a signé un **partenariat avec la Fédération Nationale Solidarités Femmes** qui regroupe 70 associations accompagnant les femmes victimes de violence. Immobilière 3F et 3F Résidences se sont engagées à attribuer 30 logements par an, via le réseau Solidarité Femmes IDF.

Le 6 juin dernier, toutes nos chargées d'accompagnement social ont participé à une journée de **formation « Violences conjugales : repérer et orienter »** proposée par la FNSF¹². Au programme : connaître et repérer les situations de violences conjugales, agir en ayant les bons réflexes et les bonnes pratiques, orienter et travailler en partenariat.

Le 24 septembre, lors du Congrès Hlm, l'USH¹³ qui regroupe tous les organismes a signé « **Dix engagements pour faire avancer la cause du logement des femmes victimes de violences conjugales** », avec Julien DENORMANDIE, Ministre de la Ville et du Logement et Françoise BRIE, Directrice de la Fédération Nationale Solidarité Femmes, dont 3F est déjà partenaire.

Un objectif de 500 logements mis à disposition en trois ans a été fixé au titre des logements accompagnés. Le Mouvement HLM s'est également engagé à sensibiliser l'ensemble des personnels en contact avec le public au cours des cinq années à venir pour mieux repérer les situations et orienter les victimes vers les associations et les services spécialisés.

Enfin, une **campagne d'affichage** a été réalisée dans nos halls d'immeubles en septembre, pour diffuser le numéro téléphonique d'écoute national : le 39 19. Anonyme et gratuit, ce service est ouvert 7 jours sur 7, de 9h à 22h du lundi au vendredi et de 9h à 18h les samedis, dimanches et jours fériés. Les écoutantes du 39 19 travaillent en lien avec un réseau de partenaires, de professionnels et de professionnelles.

Ces affiches accompagneront la quittance de novembre de l'ensemble de nos locataires.

¹² FNSF : Fédération Nationale Solidarités Femmes

¹³ USH : Union Sociale pour l'Habitat

Enfin, en décembre dernier, un « **guide des bons réflexes** » face à des situations de violences familiales a été distribué à l'ensemble de nos collaborateurs. Le message est clair : si vous avez connaissance d'une situation, ne fermez pas les yeux. Signalez-la à votre hiérarchie.

Nos résidences ne sont malheureusement pas épargnées par les violences conjugales, ni par les féminicides. Déjà plusieurs ont eu lieu cette année en Île-de-France et en régions. Et pour ne plus avoir aucune victime dans nos programmes, nous avons un rôle à jouer notamment en donnant l'alerte, car si la loi française interdit et condamne les violences au sein de la famille, elle punit également la non-assistance à personne en danger.

Par ailleurs, en mars 2019, la Direction territoriale de **l'agence Est de Seine-Saint-Denis** a signé la convention « **UN TOIT POUR ELLE** » avec la ville de Sevrans, aux côtés des bailleurs Osica et Batigère, eux aussi présents sur la commune, et de Marie-Christine MOURGUE, présidente de SOS Femmes 93. Nous nous sommes engagés à proposer un logement par an pour le relogement de femmes victimes de violence conjugales. En avril, nous avons reçu une 1^{ère} demande qui a pu être rapidement traitée. En moins de 15 jours, le bail pour un T4 mis à disposition sur la commune de Villemomble a été signé. Au-delà de l'engagement formalisé dans la convention qui prévoit seulement un logement mis à disposition par an, nous étudierons toute demande transmise avec la bienveillance requise.

A Lyon, nous luttons contre les violences intrafamiliales, en collaboration avec **l'association VIFFIL**¹⁴ et certaines mairies d'arrondissement de Lyon (3^e, 7^e et 8^e) qui sollicitent notre aide pour des relogements. Face à ces situations d'urgence, nous mettons tout en œuvre pour trouver des solutions d'accueil parmi nos logements disponibles.

A Toulouse, l'association « **LE TOURIL** » gère un CHRS¹⁵ depuis plus de 40 ans. Ils accueillent principalement des femmes avec enfants qui rencontrent de grandes difficultés : précarité, violences conjugales ... l'objectif est, après une phase de reconstruction psychique de ces personnes, la réinsertion et l'autonomie par le logement, mais trouver un logement n'est pas facile pour ces familles. En ce sens, le partenariat avec **3F Occitanie** est précieux pour les aider à sortir de l'hébergement d'urgence quand elles sont prêtes.

Ce partenariat est de longue date. Ainsi, en 2015, nous avons proposé au Préfet de Haute Garonne que celui-ci nomme « **LE TOURIL** » pour participer, avec voix consultative, à toutes nos commissions d'attribution de logement toulousaines. Par ailleurs, nous louons une dizaine de nos logements à l'association, via des baux associatifs. C'est une 1^{ère} étape, en semi-autonomie pour les femmes qui en bénéficient et peuvent ainsi se reconstruire. Lorsqu'elles sont parfaitement autonomes, nous pouvons leur attribuer, dans le cadre des publics prioritaires, un logement en direct. Nous avons une dizaine de ce type d'attribution par an.

En 2018, **3F Résidences** a poursuivi son travail aux côtés des associations afin de proposer des solutions de logements aux femmes victimes de violences. Plusieurs établissements leur sont dédiés.

À Clichy, l'association « **L'ESCALE** » gère une pension de famille de 18 logements pour femmes victimes de violences et pour femmes en difficulté, seules ou avec enfants. Elles y sont accompagnées avec l'objectif d'aller vers un logement social dit ordinaire.

¹⁴ VIFFIL : Violences intrafamiliales femmes informations libertés

¹⁵ CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

L'association « L'ESCALE » développe et gère des lieux où les femmes en situation de précarité peuvent se reconstruire. Leur proposer un logement où elles se projettent sur le long terme est un enjeu vital. Depuis l'inauguration de la pension de famille de Clichy en 2011, le partenariat avec 3F Résidences s'inscrit sur le long terme. Leur offre de logement spécifique apporte des réponses aux situations d'urgence. En 2018, la pension de famille a accueilli 22 femmes et 11 enfants.

À Paris (18^e), « **CŒUR DE FEMMES** » se décline en deux centres d'hébergement : un collectif de 40 places et des appartements partagés (25 places). Les femmes accueillies sont en situation d'exclusion, de précarité économique et sociale ou de violences (conjugale, intrafamiliale, expulsion, exil, prostitution, viol). Elles sont mises à l'abri et accompagnées avec pour finalité leur insertion sociale et l'obtention d'un logement social.

Notre agence des Yvelines, quant à elle, est partenaire depuis un an avec « **LA NOUVELLE ETOILE** ». Nous lui mettons à disposition un logement de type F4 à St-Rémy-lès-Chevreuse, pour 2 femmes en colocation avec enfants, ainsi qu'un logement de type F3 à St-Cyr-l'école pour un femme avec ses 3 enfants. Un 3^e logement est en cours de proposition (T4 sur St-Cyr).

Nous sommes également partenaire de « **L'ÉTINCELLE** », basée à Montigny-le-Bretonneux, qui tient un rôle d'information, de soutien et d'accompagnement.

Dans le cadre du dispositif « **FLORA** » géré par les communes de Conflans, Andrésy et Achères, 11 logements sont mis à disposition par différents bailleurs, dont 1 logement 3F à Conflans.

Gestion du patrimoine

▪ Nouveaux contrats déployés

Contrat d'entretien des espaces extérieurs 2019-2024

Présentation par Thibault PREDONZAN, Responsable Habitat :

Ce nouveau contrat a pris effet au 1^{er} octobre 2019. Pour les Yvelines, cela concerne 155 résidences, répartis sur 3 lots, attribués à 2 prestataires : PINSON PAYSAGE et ID VERDE.

La durée du contrat a été allongé de 5/6 ans au lieu de 4/5 ans.

Il intègre de nouvelles prestations :

- **la gestion différenciée** sur 5 à 10 résidences par an, ce qui implique de pouvoir laisser en friche des parcelles éloignées de nos résidences afin de favoriser la biodiversité.
- **La remise en état des jardins privatifs, avant relocation**
- **La clôture pour animaux** dans le cadre de l'éco pâturage (Port-Marly, Louveciennes, et Maule)
- **La biodiversité**, avec des exigences renforcées en faveur du respect de l'environnement zéro-phyto sauf dérogation traçabilité et valorisation des déchets verts, avec les rémanents, qui consistent à laisser les résidus de taille aux pieds des massifs.
- **Une clause de dématérialisation** en anticipation du raccordement à la plateforme de services numériques « Intent », afin d'avoir un accès en ligne au planning et aux bons de passage.

Mme BOUGERIE demande qui contrôle le travail des prestataires.

M. PREDONZAN indique que le gardien valide l'intervention à chaque passage.

Le nouveau contrat comprend l'entretien des Gazons et prairies, massifs plantés, jardinières, haies, y compris sur dalle et toiture, des plantes grimpantes et arbres jusqu'à 2,5 m, sous-bois, des cheminements piétons, voiries, parkings aériens ainsi que des clôtures et mobilier urbain, arrosage automatique. En revanche, sont exclus : le ramassage des débris sauf avant tonte (Cf. contrat d'entretien ménager), l'arrosage courant des plantations sauf sur dalle et en jardinière, les plantes grimpantes et arbres au-dessus de 2,5 m (Cf. contrat d'abattage et élagage), les toitures végétalisées extensives (plantes grasses), les aires de jeu (Cf. contrat aires de jeu), les éclairages et mobiliers de contrôle d'accès automatique et les jardins privatifs sauf remise en état avant relocation

Mme LEPITRE signale que le gardien pourrait ramasser les feuilles mortes aussi de temps en temps.

Mme CASTRO-MILOJICA demande si nous sommes assurés qu'ils viennent régulièrement.

M. GRAZIUSO répond que le contrat ne résonne plus en nombre de passages, mais en obligation de résultat.

Ainsi, en termes de sécurité, le prestataire doit signaler tout risque d'affaissement de terrain, de clôture dangereuse, d'arbre mort, ... Les éclairages doivent rester dégagés de toute végétation. Les déchets végétaux ne doivent pas être stockés plus de 24h sur place.

Concernant l'esthétique, la hauteur des pelouses ne doit pas dépasser 12 cm environ. Les haies architecturées doivent être taillées nettes sur trois faces. Les végétaux doivent être maintenus en bon état sanitaire.

Afin de garantir le fonctionnement de nos résidences, le bon écoulement des eaux pluviales doit être assuré ; les cheminements piétons doivent être dégagés en toute saison ; les ouvertures des appartements situés au rez-de-chaussée doivent être dégagées.

Pour la partie écologie, la taille doit respecter la forme naturelle des végétaux dans les massifs et les haies libres ; le sol des massifs doit être paillé en toute saison, si possible en réutilisant les déchets verts ; le désherbage doit être réalisé sans produits chimiques de synthèse, sauf accord écrit préalable.

▪ **Le contrat « DAREL¹⁶ »**

Présentation par Paul LESTELLE, Directeur départemental adjoint :

Depuis 2014, nous avons l'obligation de réaliser des Diagnostics Amiante avant travaux de Remise En Location (DAREL) et possibilité de préavis réduit pour les programmes livrés avant le 1^{er} janvier 1998.

Initialement, 3F avait décidé de réaliser les DAREL dans des logements libérés de tout occupant. Le marché DAREL prévoyait des délais contractuels précis pour raccourcir au maximum le temps de vacance du logement. La réalité a montré que les délais n'étaient pas toujours tenus.

Par conséquent, nous avons constaté une augmentation de la vacance des logements.

¹⁶ DAREL : Diagnostics Amiante avant travaux de Remise En Location

Une expérimentation a donc été menée dans l'Essonne, entre avril et septembre 2018, afin de raccourcir les délais de remise en location, en réalisant les DAREL avant l'état des lieux de sortie du locataire, soit en milieu occupé.

Les retours d'expérience ont été très positifs. Les locataires acceptent sans aucun problème les prélèvements dans leur logement. Les gardiens n'ont pas signalé de remarque sur d'éventuelles dégradations liées aux prélèvements. Néanmoins, tous les logements ne peuvent pas bénéficier de DAREL en milieu occupé : cas des décès ou des expulsions par exemple.

En quelques chiffres, 78,8% des congés reçus sont éligibles au DAREL en milieu occupé. 98,07% des logements éligibles ont bénéficié du DAREL, ce qui a permis de diminuer sensiblement notre taux de vacance de 1,34% (08/2018) à 1,29% (08/2019). Le DAREL en milieu occupé permet de gagner 15 jours calendaires sur l'entrée dans les lieux du nouveau locataire.

Depuis le 1^{er} octobre 2019, ce processus a été généralisé à l'ensemble des départements.

▪ **Opération « Faites bouger votre quartier »**

Présentation par Bénédicte RENAULT, Responsable habitat :

Depuis 2016, la DCIS¹⁷ porte l'opération « faites bouger votre quartier », à destination des résidents et désormais des amicales de locataires également. Elle permet aux locataires d'obtenir une participation financière voire un accompagnement de la part de 3F, pour l'élaboration de projet favorisant le lien social et/ou le développement durable.

Le dossier de candidature doit comporter le nom du porteur du projet et son descriptif, la liste des dépenses estimatives et/ou des besoins en matériel. 3F finance à hauteur d'environ 1 500 €.

Les projets sont validés lors des comités de sélection composés de différents représentants du bailleur. Plus les années passent, plus il y a de demandes. Au démarrage en 2016, seulement 14 dossiers ont été financés sur les 52 reçus. Cette année, 33 dossiers ont été financés sur 44 reçus en IDF. Au total, 36 636 € ont été investis, soit environ 1 110 € par projet.

Sur les Yvelines, ce sont donc 5 projets qui ont été financés.

En mai, à **Versailles « Montreuil »** (1112L et 1721L) un **barbecue géant** a eu lieu lors d'un **festival de musique** pour faire connaître les différentes cultures (Subvention de 1 500 € sur un budget global de 3 440 €).

A **St-Germain-en-Laye « St-Léger »** (2015L), un évènement sur le thème de la **nature** a été réalisé en octobre. Il réunissait divers stands et activités : questions, plantations de fleurs, dessins, gâteaux et décoration de bouteilles en plastique pour montrer comment les recycler, ramassage de déchets dans le parc, exposition sur le braconnage, jeux de piste. 702 € ont été financés.

Aux **Mureaux « cité Renault »** (4820L), nous avons financé la **fête de Noël** pour un budget de 1 500 € (clowns, magiciens, balade à poneys, maquillage, ...)

¹⁷ DCIS : Direction de la Cohésion et de l'Innovation Sociale

Aux **Clayes-sous-Bois « chemin des rondes »** (1238L), les locataires en collaboration avec les gardiens installeront prochainement des **bacs à compost**, et nous fournirons également de l'outillage, en prévision du futur jardin partagé. (Subvention de 550 €).

Au **Vésinet « Allée des coteaux »** (R061L), un locataire a proposé de réaliser une **boîte à livres** avec des objets récupérés aux encombrants, avec une subvention de 153 €.

Un nouvel appel à projets sera lancé début 2020.

▪ CUS 2

Présentation par Patrick GRAZIUZO, Directeur départemental :

Cette CUS¹⁸ succède à celle de 2011. Elle intègre un **contexte de forte évolution** d'un point de vue réglementaire (loi Duflot de janvier 2013, loi ALUR¹⁹ de mars 2014, loi égalité/citoyenneté de janvier 2017, loi ELAN²⁰ de novembre 2018, loi de finance 2018), mais également du côté de notre actionnariat, où Immobilière 3F est devenue filiale d'Action Logement Immobilier au 1^{er} janvier 2017 et avec la mise en œuvre de la stratégie immobilière d'Action Logement Groupe.

Le cadre stratégique patrimonial consiste à veiller à la croissance, à la diversité de l'offre et à l'équilibre des territoires, soutenir l'emploi et l'insertion professionnelle, répondre au vieillissement de la population et au handicap, promouvoir un habitat rénové et encourager une évolution positive du parcours résidentiel en développant les mutations de logements et la vente HLM.

Le cadre stratégique d'utilité sociale et de qualité vise à maintenir une palette de loyers abordables, améliorer la qualité de service, rechercher et mesurer la satisfaction permanente des habitants, développer le numérique et la proximité et gérer les projets de Renouvellement Urbain. Concernant ce dernier point, nous ne sommes pas très concernés sur les Yvelines, car nous avons un seul projet de renouvellement urbain à Trappes (Barbusse).

Le cadre stratégique d'Immobilière 3F s'articule autour de 3 axes définis dans notre projet d'entreprise « Imagine 2021 » :

- **Axe 1** : Mettre les clients au centre de nos préoccupations et de nos projets
- **Axe 2** : Répondre aux besoins des territoires : 3F, opérateur global de référence au sein d'Action Logement Immobilier
- **Axe 3** : Placer l'humain au cœur de notre projet

Pour cela, nous nous appuyons sur de multiples ressources²¹ :

- **Patrimoine** : 256 806 lots en gestion (237 345 logements familiaux, 17 367 équivalents foyers, 2 094 commerces)
- **Ressources humaines** : 3 643 salariés en CDI, dont près de la ½ de personnels de proximité
- **Ressources financières** : 6,4 Md€ de capitaux propres, 9 Md€ emprunts, 352 M€ de trésorerie
- **Démarche RSE**²² engagée depuis les années 2000

¹⁸ CUS : Convention d'Utilité Sociale

¹⁹ Alur : Accès au Logement et Urbanisme Rénové

²⁰ Elan : Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique

²¹ Données au 1^{er} janvier 2018

Plus concrètement, nous proposons une offre adaptée aux clients et aux territoires avec un patrimoine de logements locatifs familiaux et de logements thématiques. Nous concevons des logements performants et durables en innovants dans les modes constructifs et en construisant des opérations complexes. Nous assurons une qualité de services, certifiée ISO 9001, avec une gestion de proximité, un accompagnement social adapté aux clients et nous développons des produits numériques. La qualité de nos services est évaluée très régulièrement. Par ailleurs, nous optimisons la gestion et la maintenance technique. Pour cela, nous avons élaboré une charte d'achat responsable. Nous éradiquons les étiquettes énergétiques E, F et G, et nous effectuons un suivi permanent de nos prestataires, notamment via des outils numériques. Enfin, nous permettons l'accès à la propriété, par la vente de logements à nos locataires mais aussi par l'accession sociale à la propriété.

Le cadre stratégique d'utilité sociale est donc le squelette et l'ossature de notre politique.

Le 27 juin dernier, le projet de CUS2 a été validé en conseil d'administration 3F. Certains partenaires extérieurs ont souhaité être signataires ; pour les Yvelines : le Conseil Départemental des Yvelines, Versailles Grand Parc et GPS&O. Les autres partenaires ont souhaité être associés, mais non signataires. Ces derniers ont été réunis le 4 septembre, pour une présentation plénière de notre projet de CUS2. Pour les signataires, nous avons effectué des présentations individualisées pour chacun en octobre. En décembre 2019, le conseil d'administration 3F et le Préfet signeront la CUS2.

Mme BOUGERIE demande si chaque bailleur doit élaborer sa CUS.

M. GRAZIUZO indique que c'est une obligation.

▪ Entretien du patrimoine

Programmation des travaux

Présentation par José SOUPLET, Cadre technique

et Jean-François TREMOULIERE, Cadre technique adjoint :

L'enveloppe budgétaire pour les travaux d'amélioration du patrimoine des Yvelines représente près de 6 300 K€ au global en 2019 et 6 240 K€ en 2020. Ce budget reste stable depuis 2017.

Les lignes identifiées sur de multi-ESI sont principalement :

- 515 000 € Ravalements (4 résidences de 209 logements)
- 234 260 € Calorifugeage
- 200 000 € Elagage
- 150 000 € Plan de remise à niveau des parkings
- 150 000 € Remplacement des équipements sanitaires, de chaudières et ballons ECS
- 135 000 € Travaux d'adaptation PMR²³
- 125 000 € Travaux de voiries
- 100 000 € Travaux espaces d'accueil
- 50 000 € Sécurité incendie
- 39 500 € Entretien correctif des toitures terrasses
- 30 000 € Ascenseurs
- 16 500 € Réparations des plantations
- 7 000 € Réparation des aires de jeux

²² RSE : Responsabilité Sociétale des Entreprises

²³ PMR : Personnes à Mobilité Réduite

Nous poursuivons également notre plan de rénovation des parties communes (hors réhabilitations), avec une enveloppe de 324 K€, pour 925 logements concernés par des travaux de peintures et/ou remplacement des sols en parties communes. Soit un coût unitaire moyen de 200 € par logement.

Concernant les travaux dits « immobilisables », le budget 2020 est réparti de la manière suivante :

- 688 000 € Sécurité
- 605 000 € Parties privatives
- 550 000 € Parties communes
- 170 000 € Parkings
- 155 000 € Locaux Ordures Ménagères
- 150 000 € Réseaux
- 150 000 € Etanchéité / couverture
- 140 000 € Sécurité
- 140 000 € Vidéo-surveillance
- 130 000 € Création / aménagement d'espaces d'accueil
- 100 000 € Autres
- 50 000 € Amélioration des conditions de travail
- 5 000 € Ravalement / ITE

Lancement de réhabilitations

Présentation par les Responsables Habitat concernés

11 opérations seront mises en chantier en 2019 – 2020 :

ESI	Commune	Désignation	Nb lots	Therm	DPE Indu	DPE Proj	Hyp. Dépense total	OS
4209L	LE CHESNAY ROCQUENCOURT	4209L Le Chesnay Réha thermique 16 logts PDR R2	16	Therm	F	C	840 489 €	P déc.-19
1038L	VERSAILLES	1038L-Versailles-Réha Thermique 41 logts PDR R2	41	Therm	F	C	1 698 295 €	mai-19
1842L	LOUVECIENNES	1842L-Louveciennes-Réha Thermique 40 logts PDR R2	40	Therm	F	C	1 192 951 €	P nov.-19
2261L	GUYANCOURT	Guyancourt 2261L Réha bât Requalification espaces	35		C	C	1 396 787 €	mai-19
2006L	ST GERMAIN EN LAYE	2006L St Germain Schnapper Réha de 190 lgts - PMT	190	Therm	D	C	6 110 183 €	P déc.-19
1471L	ST GERMAIN EN LAYE	1471L St Germain St Christophe Réha 46 Lgts - PMT	46	Therm	E	C	1 813 056 €	P avr.-20
1267L	LEVESINET	1267L Le Vésinet 17 Henri Dunant réha them	26	Therm	D	B	823 699 €	P janv.-20
1128L	ST GERMAIN EN LAYE	1128L Saint Germain "Bel Air" Réha 472 logts	472	Therm	D	C	12 861 678 €	P févr.-20
1330L	TRAPPES	1330L TRAPPES Réha 146 logts PMT	146	Therm	E	D	6 645 461 €	P oct.-19
1101L 1033L	LE PORT MARLY	1033-1101L LE PORT MARLY - Réha Thermique	100	Therm	D	C	4 195 165 €	P juil.-20
1715L 1304L	POISSY	1304L-1715L POISSY Façades et tri sélectif	411	Therm	D	C	5 090 188 €	P déc.-19

1842L Louveciennes
40 logements

Démarrage en janvier 2020

- Réhabilitation thermique
- Isolation des façades
- Traitement des halls
- Réfection électrique et des pièces humides des logements
- Chauffage – Travaux Copro
- Espaces extérieurs et locaux OM

Coût : 1 192 950 €
29 824 € / logement

2006L St Germain Schnapper
190 logements

Démarrage prévisionnel au 1^{er} semestre 2020

- Clos et Couvert
- Parties communes
- Parties privatives
- Travaux de sécurité

Coût : 4 748 116 €
24 990 € / logement

1471L St Germain St-Christophe
46 logements

En cours d'étude

- Réhabilitation thermique
- Travaux de sécurité
- Parties communes
- Equipements techniques

Coût : 1 813 056 €
39 414 € / logement

1128L St Germain « Bel-Air »
472 logements

En phase de concertation
Démarrage 2nd semestre 2020
Durée 2 ans

- Isolation des façades
- Etanchéité des façades
- Traitement des balcons en façade
- Traitement des coursives
- Reprise des escaliers et traitement des halls
- Traitement des pieds d'immeuble et des espaces extérieurs

Coût : 12 861 678 €
27 249 € / logement

1033-1101L Le Port-Marly

Désignation du MOE le 17 décembre

- Réhabilitation thermique

Coût : x €
X € / logement

1304L / 1715L POISSY « Saint Sébastien »
411 logements

De février 2019 à fin juillet 2020

1^{ère} tranche : rénovation des parties privatives

- Réfection des pièces humides
- Remplacement des portes palières
- Remplacement des convecteurs électriques
- Amélioration de la VMC et des colonnes sèches

2^{ème} tranche : rénovation thermique

- Isolation thermique des façades
- Mise en accessibilité des vide-sanitaires
- Réfection des réseaux extérieurs de chauffage
- Externalisation du tri sélectif (BAV)

Coût : 8 800 059 €
21 411 € / logement

1330L Trappes
146 logements

















De Janvier 2020 à Juillet 2022

- Restructuration de 20 lots type 4 et 5, en 40 lots type 1 et 2
- Réhabilitation thermique
- Parties communes
- Parties privatives
- Pas d'augmentation de loyers

Coût : 4 391 000 €
30 081 € / logement

7 chantiers se termineront en 2020 :

ESI	Commune	Désignation	Nb lots	Therm.	DPE Init.	DPE Proj.	Hyp. Dépense total	PV
2770L 2769L 2344L 2438L	ST REMY LES CHEVREUSE	ST REMY LES CHEVREUSE Réha 2769L 2770L 2438L 2344L	76	Therm	F/D	C	5 056 735 €	P mai-20
1038L	VERSAILLES	1038L-Versailles-Réha Thermique 41 logts PDR R2	41	Therm	F	C	1 698 295 €	P oct.-20
2261L	GUYANCOURT	Guyancourt 2261L Réha bât Requalification espaces	35		C	C	1 396 787 €	P mars-20
1030L	ST GERMAIN EN LAYE	1030L St Germain Réha 18 logts Plan de Relance	18	Therm	E	C	751 640 €	P mai-20
1349L	MARLY LE ROI	1349L Marly le Roi Réha 62 logts - Plan de Relance	62	Therm	D	C	2 066 422 €	P mai-20
1014L	LE CHESNAY ROCQUENCOURT	1014L LE CHENAY Réhabilitation thermique 20 logts	20	Therm	E	C	1 443 012 €	P avr.-20
1715L 1304L	POISSY	1304L-1715L POISSY Saint Sébastien Réha 411 logts	411	Therm	D	C	3 322 069 €	P févr.-20

<p>2769L 2770L 2344L 2438L ST-REMY-LES-CHEVREUSE 141 logements</p> <p>Février 2018 à octobre 2019</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Traitement de l'enveloppe du bâtiment ○ Clos et couverts ○ Parties communes ○ Parties privatives ○ Amélioration de l'étiquette énergétique de D à C 	  <p>Coût : 5 029 400 € 35 670 € / logement</p>	<p>1038L VERSAILLES « Près aux Bois »</p> <p>Durée des travaux : 13 mois</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Rénovation thermique ○ Ventilation ○ Remplacement des chutes d'eaux usées ○ Sécurité incendie ○ Rénovation des sous-sol ○ Parties privatives <p>○ Augmentation de loyer limitée à 5%</p>	  <p>Coût : 1 698 295 € 42 457 € / logement</p>
<p>1038L VERSAILLES « Près aux Bois »</p> <p>Durée des travaux : 13 mois</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Rénovation thermique ○ Ventilation ○ Remplacement des chutes d'eaux usées ○ Sécurité incendie ○ Rénovation des sous-sol ○ Parties privatives <p>○ Augmentation de loyer limitée à 5%</p>	  <p>Coût : 1 698 295 € 42 457 € / logement</p>	<p>2261L GUYANCOURT « Mare de Troux » 35 logements</p> <p>De juin 2019 à mars 2020</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Clos et couvert ○ Parties communes ○ Parties privatives ○ Espaces extérieurs 	  <p>Coût : 1 095 000 € 31 286 € / logement</p>
<p>1019L Le Port-Marly 232 logements</p> <p>De septembre 2018 à janvier 2020</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Isolation et habillage des façade ○ Installation de volets dans les chambres ○ Réfection électriques et pièces humides des logements ○ Réaménagement des halls avec passage en Intrazone ○ Traitement des espaces extérieurs 	  <p>Coût : 6 644 258 € 28 639 € / logement</p>	<p>1030L St Germain 18 logements</p> <p>Décembre 2018 à mai 2020</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Réhabilitation thermique ○ Parties communes ○ Parties privatives 	  <p>Coût : 410 000 € 22 778 € / logement</p>
<p>1014L Le Chesnay 18 logements</p> <p>Juin 2018 à avril 2020</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Démolition de 2 pavillons en cours ○ Construction neuve de 27 logements au centre de la résidence. ○ Réhabilitation thermique ○ Parties communes ○ Parties privatives ○ Ventilation mécanique contrôlée ○ Chauffage-production ECS ○ Residentialisation-aménagement espaces extérieurs 	  <p>Coût : 1 443 012 € 80 167 € Par logement</p>	<p>1349L Marly le Roi 62 logements</p> <p>Octobre 2019 à septembre 2020</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Réhabilitation thermique ○ Parties communes 	  <p>Coût : 1 760 470 € 28 395 € / logement</p>

Charte de réhabilitation

Ces réhabilitations, objet d'une planification annuelle, traduisent la volonté de 3F de maintenir en état et de revaloriser son patrimoine tout en améliorant la cadre de vie des habitants.

Dans le cadre de cette démarche d'amélioration de la qualité de service aux habitants, 3F a souhaité améliorer son processus, en instaurant une charte de réhabilitation, dotée de 10 engagements :

1. Des réunions de concertation
2. Une information en continue
3. Une visite préalable du logement
4. Une liste récapitulative des travaux
5. Une présentation des travaux dans les parties communes (témoin)
6. Une présentation des travaux dans un logements témoin (si disponible)
7. Des entreprises impliquées pour satisfaire les locataires
8. Un cahier de réclamations « spécial réhabilitation »
9. Une visite de fin de travaux
10. Une mesure du degré de satisfaction

Mme BOUGERIE informe qu'il y a un manque de dialogue avec le Chef de projet et qu'elle doit faire appel au Responsable habitat, et qu'il n'y a pas de réponses aux doléances notées dans le cahier de réclamation.

M. GRAZIUZO indique que c'est le bon canal. L'agence fait l'interface. Néanmoins, notre communication demeure perfectible.

Mme de CHÂTEAU-THIERRY précise qu'il y a eu effectivement une certaine inertie sur cette opération.

Mme CASTRO-MOLJICA demande si Viroflay est prévu au planning.

M. GRAZIUZO annonce que c'est prévu en 2021. La priorité étant d'éradiquer les étiquettes énergétiques E, F et G, ce qui n'est pas le cas de la résidence de Viroflay.

Mme AUJEAN demande ce qu'il en est des inondations dans le parking 1112L.

Mme de CHÂTEAU-THIERRY indique que le Chef de projet est venu constater, et que les travaux doivent être priorisés et planifiés.

Questions diverses

▪ « La légionnelle » (Mme AUJEAN)

Présentation par Florence de CHÂTEAU-THIERRY, Responsables habitat

La température doit être en permanence supérieure ou égale à 50°C en tout point du réseau, y compris en retour de boucle. Seule exception : les antennes de distribution alimentant chaque logement depuis les colonnes montantes.

La température en sortie de ballon doit être en permanence supérieure à 55°C ou portée 1 fois par 24h aux températures et durées suivantes : 2 minutes à 70°C, 4 minutes à 65°C ou 60 minutes à 60°C.

3F impose aux contrats de maintenance des exploitants de chaufferie, des mesures d'ordre préventif : une campagne annuelle d'analyses légionnelles sur les programmes équipés d'une production d'eau chaude collective et le réglage de la température en départ de production à 60°C (+0°C ; -3°C) avec un seuil minimum impératif de 50°C sur l'ensemble du circuit de bouclage.

En cas de dépassements des seuils réglementaires, nous informons et interdisons les douches aux locataires lorsque le seuil atteint 10 000 UFC/L (seuil fixé par le guide du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France de 2005).

M. GRAZIUZO précise que nos actions préventives génèrent une augmentation des constats de légionnelle détectés, car nous allons au-delà de nos obligations légales.

- **« Les pannes d’ascenseurs » (Mme AUJEAN)**

Présentation par Ioan ALEXANDRU, Responsables habitat

En cas de dysfonctionnement des ascenseurs, nous mettons en place du portage, au-delà de 48h. Cette prestation est refacturée à l’ascensoristes qui est en défaut.

Par ailleurs, notre direction technique établit un bilan annuel en comparant les termes du contrat et les informations remontées par GETRALINE, qui recense le nombre de pannes, les délais d’intervention, la durée d’immobilisation, ... En fonction des déviations constatées, nous négocions des travaux d’améliorations en compensation.

De plus, à la fin des travaux de remplacement d’appareils, notre Direction technique établit un avenant de variation de patrimoine, afin d’éviter que nos locataires ne payent pas un contrat pendant la période des travaux de remplacement.

En outre, les pénalités liées aux travaux de modernisation ou de remplacement sont défalquées du marché de travaux et pas des charges des locataires.

En amont de travaux lourds sur les ascenseurs, nous sommes en capacité de proposer un changement de logement temporaire ou définitif aux personnes à mobilité réduite afin qu’ils ne subissent pas les contraintes d’immobilisation liées aux travaux.

- **« L’implantation des bornes électriques » (M. RODRIGUES)**

Présentation par Paul LESTELLE, Directeur départemental adjoint

Pour encourager le développement des véhicules électriques et pallier le manque de points de recharge, la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a introduit un « droit à la prise ».

Cette disposition est formalisée dans le décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, qui modifie le code de la construction et de l’habitation pour imposer la mise en place d’infrastructures de recharge pour véhicules électriques, et impose la création d’un local sécurisé pour les vélos.

Ce décret s’applique à tous les bâtiments collectifs d’habitation et bâtiments tertiaires disposant d’un parking clos et couvert d’accès sécurisé depuis le 1er octobre 2014. Cela se traduit, pour les bâtiments neufs, par l’obligation de prévoir l’alimentation électrique d’un minimum de 10 % des places de stationnement, pour la mise en place ultérieure d’un point de recharge (fourreaux et chemins de câbles, conception adaptée à un futur point de recharge), et pour les bâtiments existants, par une facilitation juridique pour le locataire ou le copropriétaire de faire installer un point de recharge.

Concrètement, le locataire (ou le copropriétaire) doit adresser une demande par lettre recommandée avec accusé de réception assortie d’un descriptif détaillé des travaux à entreprendre et d’un plan ou d’un schéma.

Le bailleur (ou le syndic) ne peut s’opposer à cette demande que s’il saisit le tribunal d’instance dans un délai de six mois après réception de la demande.

L'installation d'un point de recharge reste aux frais de l'utilisateur de la place. Tout point de recharge doit impérativement être assorti d'un compteur individuel.

Par ailleurs, l'ADEME²⁴ a financé un projet expérimental « BienVenu », coordonné par ENEDIS avec pour objectifs d'équiper 10 résidences d'habitat collectif social ou privé en Ile-de-France de plusieurs points de recharge ainsi que de 2 places dédiées à l'autopartage, avec la mise à disposition de 2 véhicules électriques pour les locataires pendant 2 ans (le matériel revenant au bailleur à l'issue de l'expérimentation, à l'exception des véhicules), de tester l'impact de la recharge sur le réseau de distribution d'électricité, d'analyser les usages et les comportements vis-à-vis de la mobilité électrique dans un livre vert destiné à la filière et dans un guide pédagogique dédié aux gestionnaires d'immeubles et aux collectivités, et de partager les différents enseignements.

Cette expérience est en cours sur 3 parkings 3F à Garches (1042P), Montrouge (S057P) et Meudon (3575P).

Après la déduction des subventions, cela représente un reste à charge pour 3F de 9 500 € TTC, qui comprend l'installation de 2 bornes pour la recharge locataires et de 2 bornes pour la recharge des véhicules en autopartage, les travaux de câblage permettant l'adjonction future de 10 points de charge, la création d'un point de livraison dédié et le système de gestion de l'énergie.

L'utilisateur, quant à lui, paye la recharge d'environ 47 € TTC par mois, ou l'abonnement à l'autopartage de 4 € TTC / mois + 2 € / demi-heure d'utilisation (A titre comparatif, le système « Autolib » propose un abonnement de 10 € / mois et 6 € / demi-heure d'utilisation).

Plus récemment, sur notre résidence d'Aubergenville, 2 véhicules électriques sont disponibles en autopartage. Début 2020, nos locataires pourront réserver une « ZOÉ » pour effectuer leurs trajets quotidiens ou ponctuels.

M. RODRIGUES affirme que c'est le parcours du combattant pour un locataire qui souhaite s'équiper d'une voiture électrique.

M. GRAZIUZO répond que sur les Yvelines nous n'avons eu qu'une seule demande qui a abouti, mais cela va probablement se développer.

▪ « La définition de postes des gardiens » (Mme LEPITRE)

Présentation par Patrick GRAZIUZO, Directeur départemental

Nos recrutements s'appuient sur une définition de poste, précisant les tâches à accomplir, afin d'expliquer aux candidats les contours de leurs futures missions.

Mme LEPITRE demande ce qui se passe quand le gardien ne remplit pas ses fonctions.

M. GRAZIUZO rappelle que le CDCL a pour vocation de répondre aux questions d'ordres générales. Les questions particulières sont à aborder avec le supérieur hiérarchique du gardien, le chef de secteur.

Mme BOUGERIE souhaite obtenir un organigramme.

²⁴ ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

M. GRAZIUZO indique que notre organigramme est à usage interne, mais qu'une information a été faite aux amicales, lors du changement de répartition des secteurs par responsables habitat.

Séance levée à 12h45.