

Comité Départemental de Concertation Locative

Lundi 13 juin 2022

Compte rendu de réunion

Présents & excusés

Amicales

Présents ou en visio

Josette Magnet (CGL)
Amar si Bachir (CNL)
Nicole Grandval (CLCV)
Joëlle Grille (CLCV)
Pascal Amirault (CLCV)
André Bouarah (CNL)

Annie Duverger (CNL)
Paul Pinchon (CNL)
Jean-Luc Bizeul (INDECOSA-CGT)
Georges Mavroyannis (AFOC)

Excusés

Christian Recurt (CGL)
Gilbert Ferrer (CLCV)

Agence

Présents ou en visio

Christophe Leroux
Farid Ouayad
Florence François
Fouad Karouach
Cyrille Marzet

Safia Atmani
Marc d'Agnolo
Tatiana Charlot
Isabelle Moreau
Cristiano Gomes da Silva
Sandrine Texereau

Caroline Feldman

Excusés

Isabelle Reynaud
Estelle Carrier

Monsieur Laurent Jacotin se présente auprès des participants présents autour de la table et ceux en visioconférence comme le remplaçant de Monsieur Olivier Perret, parti rejoindre de nouvelles fonctions au siège d'Immobilière 3F.

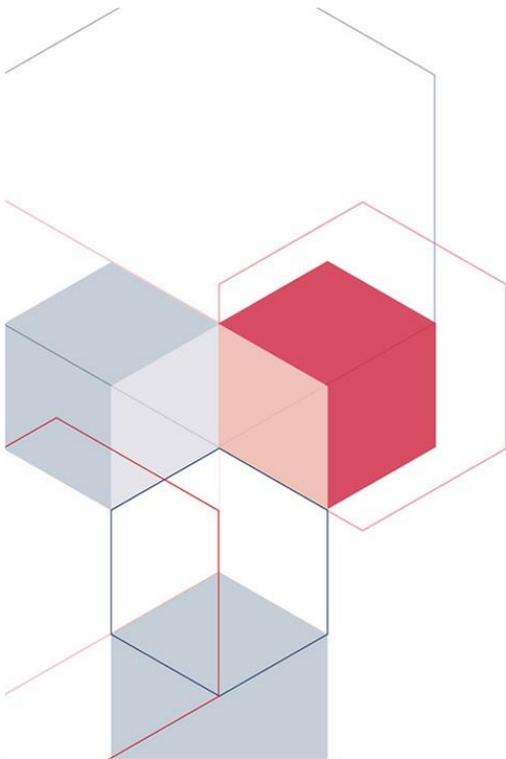
Il explique son parcours professionnel dans le logement social et plus précisément chez Immobilière 3F.

Il présente l'ordre du jour, ce CDCL sera consacré aux sujets indiqués ci-dessous.

1. Légionnelle – Intervention d'Elise Ducroux en visioconférence
2. Bouclier tarifaire
3. Point d'avancement sur les régularisations de charges
4. Questions mises à l'ordre du jour par les amicales

Sujets présentés par l'agence

1. Légionnelle - Intervention d'Elise Ducroux en visioconférence
(Direction Groupe de la Rénovation Durable et de l'Innovation)



Gestion du risque légionelle

CDCL du 13 juin 2022

Elise DUCROUX



Bactérie légionelle

Légionelle = Bactérie naturellement présente dans l'eau

- ✓ Prolifère à des températures comprises **entre 25°C et 45°C**
- ✓ Mode d'infection : **inhalation d'aérosol** contaminé par la bactérie (douches, brumisateurs..)
- ✓ Deux types d'infections **non contagieuses** :
 - Fièvre de Pontiac
 - Légionellose
- ✓ Personnes **susceptibles d'être touchées** : personnes âgées, souffrant d'insuffisances respiratoires chroniques ou un déficit immunitaire



En 2020 en France :

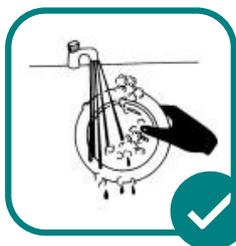
Légionellose : 1 328 cas de légionellose
 ⇒ incidence de 2,1 / 100 000 hab
Grippe : 51 / 100 000 hab à l'hiver 2020

2



Usages autorisés

Usages autorisés (ou non) en cas de contamination :



3



Rappel de la réglementation

Pas de réglementation propre à la gestion du risque légionelle dans les immeubles d'habitation (≠ établissements de santé et ERP)

MAIS le Code de la Santé Publique engage la responsabilité des propriétaires dans la qualité de l'eau distribuée aux usagers :

- **Surveiller** la qualité de l'eau délivrée
- **Informers les consommateurs** en cas de risque sanitaire
- **Se soumettre aux règles de restriction ou d'interruption** en cas de risque sanitaire (= suppression de l'exposition au risque)
- **Prendre toute mesure corrective** nécessaire

4



Politique 3F

La politique 3F repose sur 3 axes :

1) Mesures préventives dans le cadre des contrats d'exploitation des chaufferies collectives

- **Campagne annuelle** d'analyses légionelles
- Température de consigne de l'eau chaude sanitaire à **60°C avec un minimum de 50°C en retour de boucle**
- Nettoyage et désinfection des ballons **1 fois/an**

2) Mesures correctives dans le cadre des contrats d'exploitation des chaufferies collectives

- Déclenchement de mesures correctives sur les installations **dès l'atteinte du seuil de 1 000 UFC/L** (vérification des températures, réalisation de chasses..)
- Mise en place d'un traitement chloré et interdiction des douches pour les locataires **dès l'atteinte du seuil de 10 000 UFC/L**

➔ **Maintien des actions jusqu'à l'obtention d'analyses conformes**

5



Politique 3F

La politique 3F repose sur 3 axes :

3) Procédures internes

- **Outils de gestion en cas de dépassement**
 - Modalités de communication aux locataires (modèles d'affichage)
 - Modalités de réalisation des analyses de contrôle
- **Procédures en cas de contaminations répétées** (audit des installations par un bureau d'études)

➔ **Au-delà des attentes réglementaires pour les immeubles d'habitation et en conformité avec les attentes des autorités sanitaires**



En 2021 sur le 94 :

99% des analyses réalisées étaient conformes

6

- Existe-t-il un lien entre le système de fourniture d'eau chaude sanitaire et la présence de légionnelle ?

Il n'y a pas de règle en la matière ; le seul élément important à prendre en considération est que plus il y a de stockage d'eau plus le risque de stagnation existe et donc un risque de légionnelle.

- On parle beaucoup de risque lié au collectif mais un locataire ayant une installation individuelle a-t-il également un risque ?

Si la production est réalisée par une chaudière individuelle gaz, donc sans stockage d'eau, il n'y a aucun risque. Concernant la présence d'un ballon électrique individuel, le risque est très faible.

- Vous indiquez que 99% des analyses sont conformes, elles sont faites après l'information sur la présence de légionnelle ?

Les analyses sont réalisées tous les ans sur les installations et donc en 2021 99% de nos installations étaient conformes.

- Quel est le délai d'analyser quand il y a présence de légionnelle ?

Quand il y a contamination un traitement chloré est mis en place. Les analyses ne font pas pendant la réalisation du traitement et un délai de 5 à 7 jours est nécessaire pour procéder à de nouvelles analyses. Le délai d'obtention des résultats est de 10 jours. Le traitement chloré est maintenu durant cette période des 10 jours.

2. Bouclier tarifaire



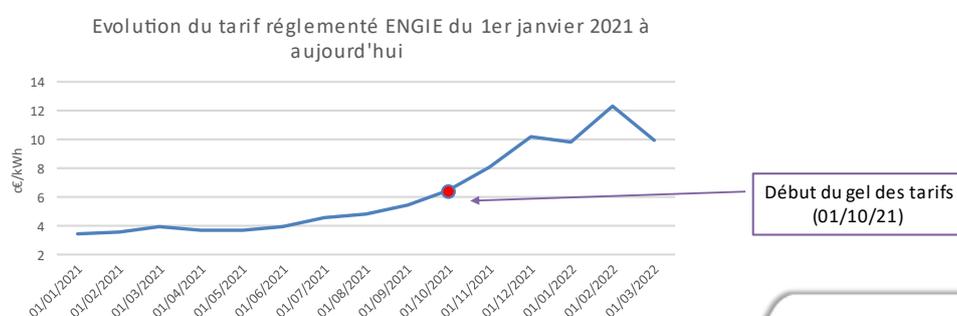
Présentation du bouclier tarifaire

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

1



Les prix ont connu sur l'année 2021 une véritable flambée, le tarif réglementé d'ENGIE connaissant une augmentation de 197% entre janvier et décembre 2021. Un retour « à la normale » des prix n'est évoqué au mieux qu'en 2023, mais reste toutefois très hypothétique, compte-tenu des nombreux facteurs d'influence non maîtrisables (contexte géopolitique, rigueur de l'hiver, ...).



Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

2



Annonces gouvernementales

Le gouvernement a annoncé 3 mesures qui devraient permettre de limiter l'impact de la hausse des prix du gaz sur les dépenses des ménages :

1. La majoration du **chèque énergie** de 100€ et une aide de 100€ supplémentaires (dite indemnité inflation) pour les personnes touchant moins de 2000€ net par mois,
2. Mise en place du **bouclier tarifaire sur le chauffage individuel** : gel des tarifs réglementés du gaz du 1er octobre 2021 jusqu'au 30 juin 2022, bénéficiant aux particuliers ayant souscrit un contrat au tarif réglementé ou indexé sur le tarif réglementé,
3. Mise en place du **bouclier tarifaire sur le chauffage collectif** : gel des tarifs réglementés du gaz du 1er octobre 2021 jusqu'au 30 juin 2022 (en attente des dispositions spécifiques).



 Immobilière 3F

 Groupe ActionLogement

3



Point d'avancement au 13 juin sur la mise en place du bouclier tarifaire pour les chaufferies collectives au gaz

3F a identifié tous les programmes en chauffage collectif gaz gérés par 3F (hors copropriété) éligibles au bouclier tarifaire

1. 3F a adressé à l'ensemble de ses chauffagistes/fournisseurs de gaz/gestionnaires de réseau urbain l'intégralité des attestations sur l'honneur leur permettant de solliciter l'aide de l'Etat
2. Au 1^{er} mai 2022, la quasi-totalité des contrats éligibles ont fait l'objet d'une demande de dépôt d'aide auprès des services de l'Etat **pour la période de novembre 2021 à février 2022**. Les derniers dossiers en attente seront déposés au 1^{er} juin 2022.
3. 3F devrait recevoir de la part des chauffagistes/fournisseurs de gaz/gestionnaires de réseau urbain les avoirs correspondant au montant de l'aide sollicitée fin juin 2022 pour les dossiers déposés le 1^{er} mai, en août pour ceux déposés au 1^{er} juin
4. Les avoirs reçus pour la période novembre-décembre 2021 permettront de répercuter immédiatement les montants des aides à venir dans les charges des locataires 2021, à partir de juillet 2022



 Immobilière 3F

 Groupe ActionLogement

4

- Serait-il possible d'avoir le planning d'avancement de réception des avoirs pour tous les groupes de l'agence ?

Aucun planning général ne sera transmis, l'information sera communiquée le cas échéant lors de chaque contrôle.

3. Point d'avancement sur les régularisations de charges

A fin juin, 38% du patrimoine a été régularisé, réparti en 50% hors copropriété et 10% en copropriété. Le retard pris cette année dans l'avancée des régularisations est l'attente des avoirs relatifs au bouclier tarifaire.

Echanges sur les thématiques proposées par les amicales

CLCV

1. Quelle protection des armoires informatiques, appelées baies informatiques, réservées aux câbles de la fibre. Ces armoires sont souvent en libre accès dans les parkings et risquent le vandalisme comme à Saint-Maurice ou pendouillent" comme à Charenton-Le-Pont et l'association Alouette Pouchard de Saint-mandé qui réclame aussi une protection plus efficace. La fibre va bientôt concerner tout le monde puisque les connexions ADSL en cuivre doivent s'arrêter avant 2030.

Il est rappelé qu'il ne peut être interdit le libre accès aux opérateurs et à leurs sous-traitants l'accès aux baies liées à la fibre. Pour rappel, des élus du Val de Marne se sont saisis du sujet au regard de l'ampleur et des incivilités constatées par certains opérateurs.

2. Bornes électriques de rechargement pour véhicules électriques et hybrides. Les locataires du programme 1119L à Charenton-le-Pont en réclament comme ceux du 162 av Maréchale au Plessis-Tréville.

I3F est actuellement en phase d'expérimentation sur 6 sites en Ile-de-France. En effet différents scénarii sont possibles concernant les modalités de déploiement des bornes et du comptage de la consommation. Nous aurons l'occasion de réaborder ce sujet.

3. Pourquoi les charges de parking (électricité, contrat de maintenance des portes et barrières automatiques, nettoyage) sont-elles payées par tous les locataires, même ceux qui n'ont pas de voiture ni parking ? Pourquoi par contre les locataires de parkings extérieurs aux résidences n'ont pas à payer ces charges ? Pourquoi ne pas mettre un compteur électrique dans les parkings pour distinguer ces charges d'électricité spécifiques ?

Cette question a déjà fait l'objet d'une réponse. Concernant la remarque sur l'installation de points de comptages dédiés aux espaces de stationnement, nous vous précisons que dans le cadre d'une volonté de la maîtrise des charges sur nos résidences la création de point de comptage s'associe à une facturation dédiée et à un nouvel abonnement. Nous ne pensons pas que cela aille dans le bon sens.

CGL

C. Recurt

1. Qu'en est-il de l'installation de détecteurs de lumières dans les caves et parties communes

Ces choix sont discutés lors de travaux de réhabilitation.

2. Avons-nous prévu l'installation de bornes électriques dans les parkings des résidences dans un futur proche.

Comme indiqué précédemment ce sujet est en cours de test sur 3 résidences d'Ile de France.

3. Les contrats Confort : des locataires ne sont pas contents des prestations des entreprises, travail bâclé, réparation mal faite..

Nous prenons note de cette information. Néanmoins, à ce jour ce sujet n'est pas remonté par les locataires.

4. Contrat Robinetterie : intervention impossible lors des fuites car les vannes d'arrêt sont grippées.

Le remplacement des vannes est compris dans le contrat robinetterie

5. Contrat de dératisation ne semble pas respecté surtout quand on a une prolifération de rongeurs et que le gardien est prévenu.

Les contrats 3D sont suivis. Les fréquences et les produits utilisés sont conformes à la fois au marché et à la législation. Sur certains secteurs des actions spécifiques ont été mises en œuvre.

6. Contrat de désinsectisation est bien honoré mais l'entreprise revient- t-elle quand les locataires sont absents. L'agent met-il le produit au bon endroit car il va très vite ?

La prestation est semestrielle qui prévoit 2 passages et un 3eme à la demande. Installation du gel au niveau des pièces humides.

AFOC

1. Je souhaiterai évoquer la mise en place du GSM "Intratone" pour l'ouverture des portes d'accès des halls d'entrée d'immeuble. Quelle est la politique de mise en place de ce système d'interphonie sans fil dans les résidences du Val de Marne ?
 - Cela ne concerne-t-il que les seules résidences neuves ou bien est-il prévu de remplacer l'interphonie filaire actuelle, sans exception, même s'il n'y a pas de dysfonctionnement de ce système ?

Le système GSM est déployé sur l'ensemble du patrimoine au fur et à mesure des travaux de modernisation des contrôles d'accès.

- Est-il prévu de mener une enquête de satisfaction, avant de généraliser de nouvelles technologies ?

Il ne sera pas réalisé d'enquête de satisfaction avant généralisation. Il s'agit d'une décision liée à la stratégie technique de l'entreprise.

CNL

1. Prélèvement par télérelevage de la consommation mensuelle de l'eau froide et chaude Travaux prestataires chez les locataires : aucun contrôle lors des travaux ainsi travaux fini

Si des défaillances, malfaçons sont ou ont été réalisées dans les logements à la suite de l'intervention de Techem, nous invitons les locataires à se faire connaître auprès de leur gardien.

Vivre à Vincennes

Mme Magnet

1. Les index d'eau (début et fin de mois) ne figurent pas sur nos avis d'échéance.

A ce jour, les index d'eau ne peuvent apparaître sur l'avis d'échéance. Un avis d'échéance est lié à un quittancement. Il est donc nécessaire qu'un montant financier apparaisse. Dans le cadre de la mensualisation, ce montant correspond à la consommation, soit la différence entre deux index. Ce qui est donc présenté aux locataires c'est la valeur en m3 de leur consommation individuelle. Nous rappelons que tous les locataires peuvent avoir accès à leur index depuis leur espace locataire.

2. Les loges, qui avaient été fermées pour cause covid, sont-elles toujours fermées ?

Les loges sont ouvertes.

3. Les absences des gardiens, pour quelque motif que ce soit, ne sont pas toujours signalées sur papier à en-tête I3F, est-ce normal ?

Nous prenons note de cette remarque et ferons le rappel nécessaire.

Laurent Jacotin remercie les participants pour leur présence et leur participation à ce premier comité départemental de concertation locative de l'année 2022.