



AGENCE D'EAUBONNE – VAL D'OISE

Participants

Monsieur Jean-Luc BIZEUL- INDECOSA CGT (visio)
Monsieur Jean-Michel GILLET – CLCV (visio)
Monsieur Jérôme PACCINI – CLCV (visio)
Madame Joëlle GRILLE – CLCV (visio)
Madame Léone PINEAU – AFOC (présentiel)
Monsieur Bruno PIRIOU – CGL (présentiel)
Monsieur Jacques NEVEU – INDECOSA CGT (présentiel)
Madame Nicole BENKIRANE – CNL (présentiel)
Madame Annie CARTIER – CNL (présentiel)

Madame Catherine MALINKA – Directrice départementale
Madame Rahmouna BOUSHABA – Directrice départementale adjointe
Madame Feten LASSEOUED – Responsable habitat
Madame Fatima GENTHEN – Cadre comptable
Monsieur Adama SYLLA – Chef de secteur

ORDRE DU JOUR

1. BILAN TRAVAUX 2025 - TRAVAUX 2026
2. POINT SLS / OPS
3. POINT REGULARISATIONS CHARGES
4. BILAN PLAN TFPB
5. FUSION ERIGERE – ORGANISATION EAUBONNE / PONTOISE

La réunion débute à 14h30 avec la présentation de chaque participant.



BILAN TRAVAUX 2025
TRAVAUX 2026

POINT 1

ESI	Commune	Nature des travaux 2025	€
R045L	MONTMAGNY	Encombrants abris clôturés Etanchéité toiture terrasse	82 K€ 180 K€
1522L	MONTMAGNY	Création d'une plateforme en vides sanitaires pour l'accessibilité	155 K€
2132L	MONTMAGNY	Construction d'un mur	27 K€
1363L	ARGENTEUIL	Remplacement du sol escaliers 44	28 K€
1363L	ARGENTEUIL	Habillage garde-corps et modifications halls	35 k€
T710L	SARCELLES	Réhabilitation pièces humides	391 K€
1402L	MONTIGNY LES CORMEILLES	Rehaussement du ballons ECS sur la toiture terrasse	101 K€
1402L 9021L	MONTIGNY LES CORMEILLES	Remplacement luminaires par des globes LED	55 K€

ESI	Commune	Nature des travaux 2025	€
2376L	PONTOISE	Remplacement portes de halls	24 K€
4161L	ST BRICE SOUS FORET	Remplacement boîtes aux lettres	46 K€
1153L	GARGES LES GONESSE	Création de grilles pour renforcer les accès skydomes	65 K€
1154L	EZANVILLE	Remplacement portes locaux vélos	24 K€
1359L	ERAGNY	Etanchéité des balcons	107 K€
1344L	ERAGNY	Creation local encombrants	66 K€
1219L	TAVERNY	Remplacement boîtes aux lettres	15 K€
2126L	CERGY SAINT CHRISTOPHE	Remplacement de 6 édicules accès parking	180 K€



BILAN TRAVAUX 2025
TRAVAUX 2026

ESI	TRAVAUX 2026	€
1485L GARGES	Brises vues	150 K€
1175L GARGES	Renforcement des balcons	80 K€
1487L GARGES	Création local OM	30 K€
1180L GARGES	Réfection des réseaux	117 K€
2512L MONTMAGNY	Déplacement caisson VMC dans les combles suites infiltrations	90 K€
1522L MONTMAGNY	Réfection des réseaux en vide-sanitaire 2026/2027	382 K€
3008L MONTMAGNY	Reprise de l'affaissement couloirs de caves (SINISTRE)	90 K€
1306L MONTMORENCY	Reprise en sous œuvre des 4 pavillons 2026/2027	250 K€
R039L SOISY SOUS MONTMORENCY	Remplacement portes de halls NOYERS Flocage parking Transformation d'un espace d'accueil en logement	125 K€

ESI	TRAVAUX 2026	€
2601L COURDIMANCHE	Remplacement fenêtre de toit et désolidarisation garage-pavillon	75 K€
1672L - GONESSE	Remise en état logement 9 logements	160 K€
R172L SARCELLES	Création 2 locaux OM 2025/2026 Remplacement des portes accès parking (10 portes)	52 K€
1402L MONTIGNY TFPB	Création local vélos	65 K€
3014L TAVERNY	Epaufures/étanchéité balcons + reprise des perrons 2026/2027	270K €
1229L - PIERRELAYE	Création mur séparant work out et propriétaire voisin	30 K€

ESI	TRAVAUX 2026	€
1351L SAINT LEU	VMC 2025/2026 Réfection des parties privatives	200 K€
3023L ISLE ADAM	Menuiseries extérieures 2025/2026 Remplacement des menuiseries extérieures des PC Désenfumage	200 K€ sur 2026
3022L L'ISLE-ADAM	Remplacement des portes palières	150 k€
2090L AUVERS SUR OISE	Reprise des réseaux 2025/2026	
2122L SANNOIS	Réfection ITE	370 k€
1202L ARGENTEUIL - 1402L MONTIGNY - R039L SOISY - 2640L CERGY - 1226L VILLIERS LE BEL - T710L SARCELLES	Vidéosurveillance tranche 1	33 k€
T784L/S120L MONTMAGNY – 1219L TAVERNY - 1229L PIERRELAYE - 2130L CERGY	Vidéosurveillance tranche 2	41 k€



POINT 2

230 000 enquêtes pour la campagne SLS/OPS 2026

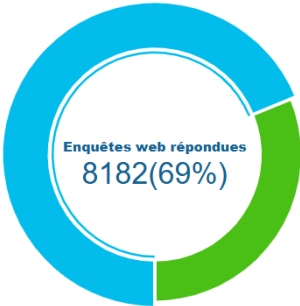
- dont 168 000 en télédéclaration

14 677 enquêtes sur l'agence d'EAUBONNE

Groupe : Le **taux de réponse est de 93,96 %**

Eaubonne : Le **taux de réponse est de 81,42 %**

TOTAL DES ENQUÊTES	ENQUÊTES RÉPONDUES	ENQUÊTES TRAITÉES	ENQUÊTES COMPLÈTES	ENQUÊTES INCOMPLÈTES
14677	11834	11834	10956	878
(dont 143 enquêtes sortantes)	81,42% (des 14534 enquêtes)	100% (des 11834 répondus)	92,58% (des 11834 traitées)	7,42% (des 11834 traitées)



	Enquête SLS 2025			Enquête SLS 2026					Ecart 2025/2026	
	Quittancement mars Spiu 401 24/03/25			Quittancement mars Spiu 401 24/03/26			dont Erigere		Ecart hors Erigère	
AGENCES	Nb d'assujettis	SLS mensuel facturé	quit cumulé fin mars	Nb d'assujettis	SLS mensuel facturé	quit cumulé fin mars	Nb d'assujettis	SLS mensuel facturé	Nb d'assujettis	SLS mensuel facturé
A67 EAUBONN2	284	169 411	508 233	306	217 316	651 949			22	47 905
COMPLET	228	49 608	148 823	237	55 115	165 346			9	5 508
INCOMPLET	9	20 167	60 502	20	50 909	152 727			11	30 742
NON REPONSE	47	99 636	298 908	49	111 292	333 876			2	11 656
AD7 PONTOISE				375	494 470	1 483 410	375	494 470	0	0
COMPLET				178	46 850	140 551	178	46 850	0	0
INCOMPLET				43	104 590	313 769	43	104 590	0	0
NON REPONSE				154	343 030	1 029 090	154	343 030	0	0



QUESTIONS / REPONSES

Monsieur PIRIOU informe que les locataires n'ont souvent qu'un téléphone et pas d'ordinateur et qu'il est parfois difficile de répondre aux enquêtes et demande si c'est directement I3F ou un prestataire extérieur. De plus, la pénalité s'applique automatiquement.

Ramona BOUSHABA répond que les locataires qui répondent de façon dématérialisée sont ceux qui ont créé un espace locataire.

Monsieur PIRIOU souhaiterait que les locataires de bonne foi puissent bénéficier d'une remise des pénalités et que concernant l'assurance des logements, qu'un rappel d'information soit adressé à tous les locataires.

Catherine MALINKA répond que la société PARAGON a géré le suivi des dossiers (non-réponse, non-complet) jusqu'à fin JANVIER 2026 et qu'ensuite c'est l'agence qui a pris le relais (CGL/CRL/CAS). Par exemple, le service clientèle a réalisé 912 appels de relance en MARS 2026. Pour information, à ce jour, 38 locataires sont en situation de « non-réponse ». Tant que la réponse reste incomplète, un SLS forfaitaire est ajouté au loyer. C'est la même règle qui s'applique chez tous les bailleurs sociaux.

Concernant l'obligation que les locataires ont d'assurer leur logement, c'est une gestion lourde et récurrente, des messages sont relayés sur les avis d'échéance.

Madame GRILLE revient sur le prestataire PARAGON pour indiquer que les représentants des locataires étaient contre cette société qui transmettent des informations aux data centers américains, alors qu'il y avait plusieurs autres possibilités de prestataires.

Monsieur NEVEU ajoute qu'il a fallu s'y prendre à 3 fois sur internet pour accéder aux informations.

Catherine MALINKA indique qu'elle va faire remonter ce dysfonctionnement au service compétent du siège social.

POINT 3

Avancement des dossiers de régularisations de charges 2025 à fin mars 2026

TOTAL : 314 PROGRAMMES

Pleine Propriété - Avancement Régularisation de charges (HORS ÉRIGÈRE)

Agence	Type Chauffage	Régularisé	À Régulariser	Total général	% Régularisation à fin Mars
Agence Eaubonne du Val d'Oise	Collectif	1	96	97	1%
	Indiv.	43	82	125	34%
Total Agence Eaubonne du Val d'Oise		44	178	222	20%

Copropriété - Avancement Régularisation de charges (HORS ÉRIGÈRE)

Agence	Type Chauffage	Régularisé	À Régulariser	Total général	% Régularisation à fin Mars
Agence Eaubonne du Val d'Oise	Collectif	1	50	51	2%
	Indiv.	1	40	41	2%
Total Agence Eaubonne du Val d'Oise		2	90	92	2%

Régularisations de charges antérieures non encore traitées à fin mars 2026

Agence	Régularisés sur Mars 2026	2022	2023	2024	TOTAL	Patrimoine ex-ÉRIGÈRE
Agence Eaubonne du Val d'Oise	4	0	26	84	110	-
Total général Eaubonne		4	0	26	84	110

QUESTIONS / REPONSES

Monsieur PIRIOU s'interroge sur l'augmentation du prix du gaz et son effet sur les charges des locataires.

Catherine MALINKA répond que les régularisations de charges sont plutôt créditrices et que 3F ajuste les provisions de charges en fonction des informations dont on dispose. Des actions, si besoin, se mettront en place, à l'attention des locataires.

Ramona BOUSHABA informe que l'augmentation de l'électricité devrait être importante, environ 30 %.

Fatima GENTIEN ajoute que le retard de certaines régularisations de charges provient généralement de difficultés sur les réponses des syndic (comptage eau froide et eau chaude, Assemblée générale tardive, etc...).

Monsieur NEVEU demande s'il existe toujours des dossiers de régularisation de charge en format papier pour le contrôle des charges. En CRCL, il avait été indiqué que les documents devaient être envoyés aux amicales. Quand on les demande à l'agence, on n'arrive pas à les avoir. Il manque l'analyse et le comparatif.

Catherine MALINKA demande à Monsieur NEVEU de lui indiquer les documents manquants afin qu'elle puisse les lui faire parvenir. Les autres représentants présents confirment recevoir les informations.

POINT 4

Convention portant sur l'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Listes des résidences en QPV :

Pôle 1 : Garges les Gonesse (3 652 logements)

Pôle 2 : Montmagny Lévriers/Carrières/Centre (601 logements)

Soisy sous Montmorency Noyer Crapaud (484 logements)

Pôle 3 : Cergy Gros Caillou/Belvédère/Genottes (385 logements)

Pôle 4 : Villiers le Bel (96 logements)

Pôle 5 : Montigny les Corneilles (307 logements)

Pierrelaye Clos Saint Pierre (444 logements)

Taverny Jean Bouin (250 logements)

Pôle 6 : Argenteuil Saint Just/Fernand Léger (383 logements)

Nombre de logements concernés : 6 602 logements

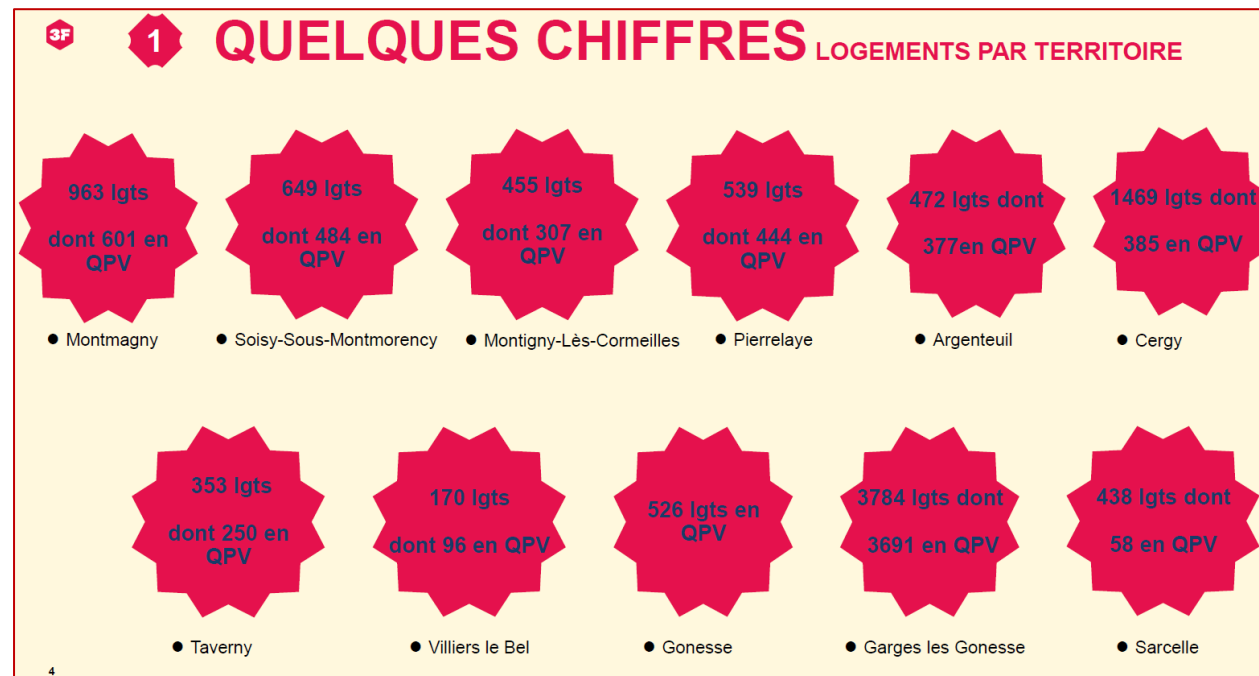
Axes d'actions éligibles :

Sécurité résidentielle : 50 % exigence préfectorale et spécifique au 95.

(essentiellement de la vidéo surveillance)

Actions liées aux patrimoines et au lien social : 50 %
exemple : Sur entretien, gestion des déchets,
animation de pied d'immeubles, actions à
destination des seniors ou des jeunes, etc...

Convention portant sur l'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville



PIERRELAYE – GRATIFERIA

444 logements



AXE 2.1 Ateliers de sensibilisation au réemploi et à l'environnement (auto-réparation de vélos, nettoyage baskets, ressourcerie)

ENJEUX I3F	MOYENS MOBILISÉS	AXES ATFPB	QUELQUES CHIFFRES
Volonté de création de moments de rencontres et d'échanges entre habitants	Le Club de prévention Le Service politique de la ville Le Service jeunesse de la ville Le Centre social Le PIMMS pour les ateliers de sensibilisations L'association SOLIDARITECK pour l'auto-réparation des objets i-tech et 3E Mobilisation du Pôle 5 : 1 Gestionnaire d'immeuble 2 gardiens 1 Responsable habitat 1 Chef de secteur	6.2 Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires 7.2 Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble » 7.3 Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)	125 visiteurs 15 Apports volontaires 26 Achetters 20 objets réparés - Tonnage récoltes 330 kg dont 320 réemployés 32 résidents sensibilisés sur les pratiques eco-gestes

45

LES FEMMES AU SEIN DE NOS RÉSIDENCES

AXE 2.1 Renforcer la dynamique et l'attractivité de la résidence/quartier/territoire par le développement de projets, de services, d'aménagement et d'activités au plus près des habitants

Dans le cadre des actions menées en faveur de l'insertion sociale, de l'autonomie et du bien-être des femmes en quartier prioritaire, nous avons soutenu le collectif des femmes de la ville d'Argenteuil très active au sein de nos résidences.

Objectifs :

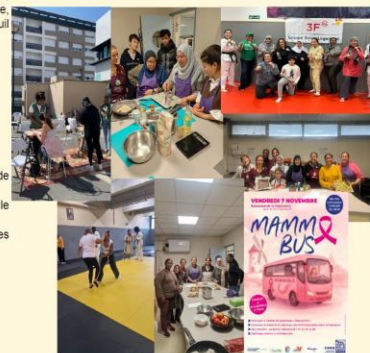
- Favoriser l'émancipation des femmes
- Développer les liens sociaux entre habitantes
- Offrir des espaces d'expression et de partage

Ateliers proposés :

- Ateliers culinaires favorisant le partage et la transmission de savoir-faire
- Séances de self-défense pour renforcer la confiance en soi et le sentiment de sécurité
- Ateliers de customisation et de création d'étagères valorisant les compétences manuelles

Impacts :

- Création d'espaces de rencontre et de solidarité entre femmes
- Lutte contre l'isolement
- Renforcement de l'estime de soi



58

PERMANENCE CERGY

6 000 €

AXE 1.1 Permettre et améliorer l'insertion sociale et l'accès aux droits / accompagner le parcours social et lutter contre les fractures

4 quartiers prioritaires à CERGY

- LES GENOTTES
- LE GROS CAILLOUX
- LE BELVEDERES
- JUSTICE

Organisation de permanences en pied d'immeuble pour l'accompagnement de nos locataires aux démarches administratives (accès et utilisation du compte 3F notamment), une médiation postée dans les locaux I3F en présence des gardiens.

18 Personnes rencontrées

9 Permanences

Document I3F pour demande d'adaptation du logement suite handicap
Espace locataire /CPAM / CSS / CAF
Demande de logement
Informations diverses



30

Reconstruction de projet

MONTMAGNY CENTRE VILLE

AXE 1.2 Favoriser l'autonomie et l'insertion professionnelle, permettant de s'épanouir/prendre sa place dans la société

CHANTIER 100% JEUNES FILLES :

Renouvellement du soutien au service de prévention spécialisée AIGUILLAGE pour la mise en place du chantier jeunes dans le parking situé au CENTRE VILLE.

Cette année, les 8 jeunes filles ont renfilé leur combinaison pour la reprise peinture de la numérotation et des murs au 1^{er} sous sol.

Ce projet vise à favoriser l'insertion socio-éducative, l'estime de soi et la responsabilisation des participantes, tout en améliorant le cadre de vie des résidents.

Il s'inscrit également dans une dynamique d'émancipation, avec la perspective d'un projet de voyage hors les murs.



31

ACTIONS INTER-BAILLEUR

Pour accentuer notre présence sur le territoire 4 projets fard sont mises en œuvre, en lien avec d'autres bailleurs,

Partenariat avec la ville sur 2 QUARTIERS qui nous ont permis de proposer des actions en lien avec les priorités de nos territoires à savoir :

- Sensibilisation au prototype d'azote pour répondre aux enjeux nocifs sur la santé et l'environnement
- Sensibilisation aux éco-gestes
- Atelier de fabrications de produit bio pour éradiquer les nuisibles



2 000 €



31

QUESTIONS / REPONSES

Monsieur PIRIOU suggère que ce serait bien de reprendre le lien avec la fondation OPEJ.

Ramona BOUSHABA répond que le lien a été repris, elle va s'en assurer.

Monsieur NEVEU intervient en indiquant que Le Clos St Pierre à Pierrelaye est en QPV, que les locataires n'ont pas l'impression que des actions soient menées dans le cadre de la TFPB malgré le montant de 100 000 € par an qui doit être utilisé pour améliorer la résidence. Le ressenti est un accord tacite entre 3F et la ville.

Catherine MALINKA indique que l'ancien Maire de Pierrelaye a toujours organisé des réunions pour la co-construction des plans d'actions avec le bailleur, l'Etat, le Conseil de quartier et l'Amicale. C'est la seule commune qui fonctionne avec autant de concertation.

Monsieur BIZEUL évoque un problème récurrent concernant les encombrants, à savoir que les riverains viennent déposer leurs déchets dans les résidences 3F (Ezanville).

POINT 4**L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE****Une croissance forte après la fusion :**

Les deux agences du Val d'Oise assurent la gestion de :

- près de **26 310** logements (16 443 pour l'agence d'Eaubonne, 9 867 pour l'agence de Pontoise) ;
- répartis sur **85** communes (66 pour l'agence d'Eaubonne, 59 pour l'agence de Pontoise dont 41 en commun) ;
- comptant **308** collaborateurs :
 - **218** sur Eaubonne (66 administratifs et 152 proximités) ; - **90** sur Pontoise (23 administratifs et 67 proximités).

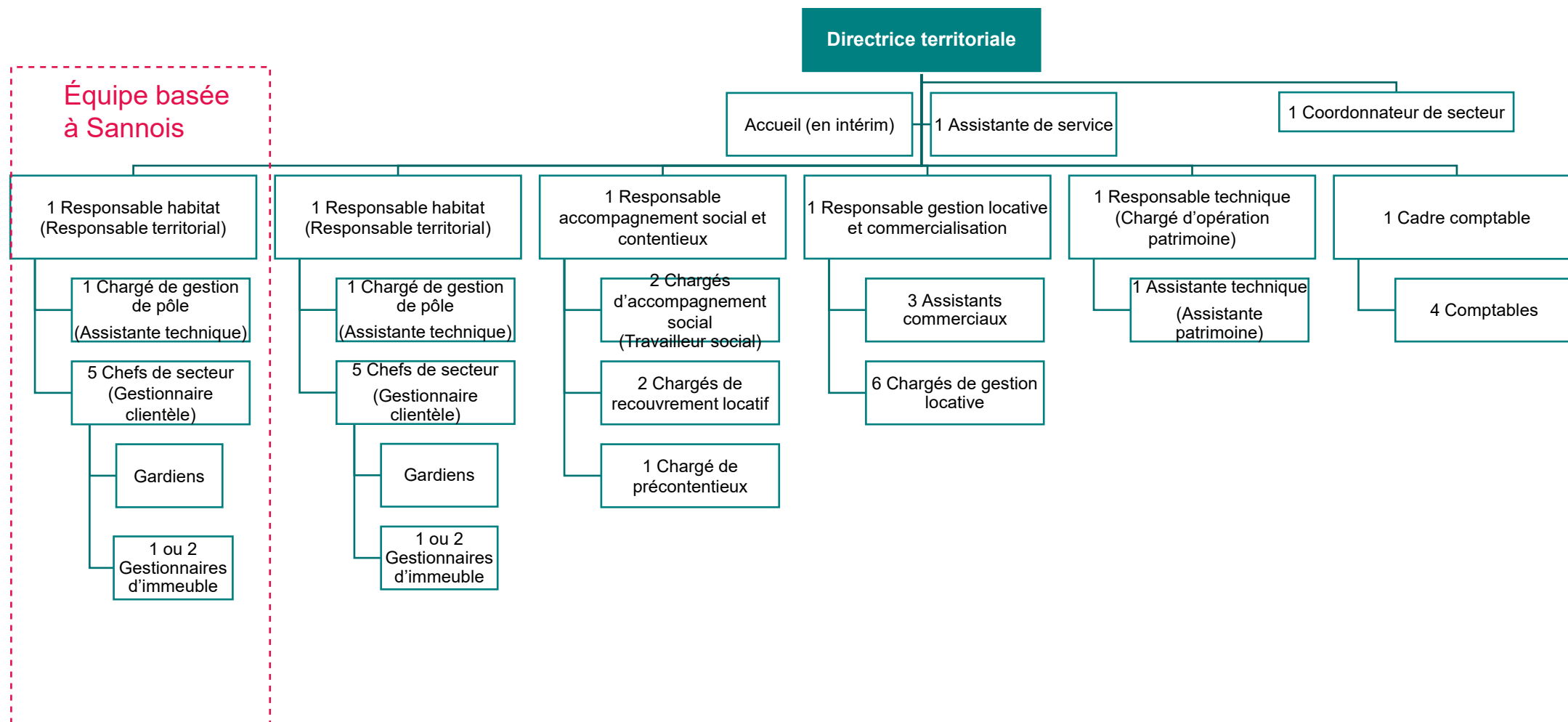
Une dynamique qui se poursuit dans le Val d'Oise

Immobilière 3F prévoit d'accélérer son développement sur ce territoire.

LES OBJECTIFS 2027

- **1 475 nouveaux logements** dans le département
- Une redéfinition de la répartition géographique du projet pour supprimer les doublons de présence sur 41 communes,
- Clarifier les relations avec les collectivités,
- Améliorer les conditions de travail des collaborateurs en charge de la proximité en rationalisant les déplacements professionnels,
- Regrouper les 2 agences sur une même implantation pour mutualiser les moyens et achever l'intégration des collaborateurs ex-Erigère,
- Co-construire une organisation cohérente entre les deux agences,
- La Création de deux agences territoriales en tenant compte de la géographie administrative des Etablissements Publics Territoriaux ou des Communautés d'Agglomération, dirigées par deux directrices territoriales, rattachées au Directeur Habitants et Territoires.

Une agence « provisoire » à Pontoise



PATRIMoine

AU 1^{ER} OCTOBRE 2025

HAUTS-DE-SEINE (92)

19 131

logements gérés
(+ 10,32%)

1 agence départementale

AGENCE DES HAUTS-DE-SEINE
BOULOGNE-BILLANCOURT

YVELINES (78)

18 568

logements gérés
(+ 4,76%)

1 agence départementale

AGENCE DES YVELINES
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

ESSONNE (91)

25 567

logements gérés
(+ 3,31%)

2 agences territoriales

AGENCES NORD ET SUD
ATHIS-MONS

VAL-D'OISE (95)

26 223

logements gérés
(+ 37,29%)

2 agences territoriales

AGENCE D'EAUBONNE
AGENCE DE POINTOISE

SEINE-SAINT-DENIS (93)

27 670

logements gérés
(+ 3,02%)

2 agences territoriales

AGENCES EST ET OUEST
ROSNY-SOUS-BOIS

PARIS (75)

15 153

logements gérés
(+ 7,71%)

1 agence départementale

AGENCE DE PARIS
PARIS 19^e

VAL-DE-MARNE (94)

23 884

logements gérés
(+ 3,29%)

2 agences territoriales

AGENCES EST ET OUEST
ALFORTVILLE

332 communes d'implantation (+28)

3F Seine-et-Marne 
Groupe ActionLogement

10 029

logements gérés
(+ 0,36%)

AGENCE DE SERRIS

FUSION ERIGERE



QUESTIONS / REPONSES

Monsieur NEVEU demande si les pôles vont être redessinés du fait de l'augmentation du nombre de logements, de 15000 à 26 000.

Catherine MALINKA indique que pour faciliter les échanges avec les mairies, il n'y aura qu'un seul responsable habitat par commune sur tout le département. Par conséquent, la géographie des pôles va être redessinée.

Madame GRILLE demande si tous ces changements vont entraîner du retard dans les régularisations de charges.

Catherine MALINKA répond que les équipes œuvrent au quotidien pour que ce ne soit pas le cas. Ce qui concerne le patrimoine ex-ERIGERE devra être discuté lors du CDCL de l'agence de PONTOISE jusqu'à fin 2026.

Madame Benkirane ajoute qu'il y a beaucoup de retard dans les régularisations «ex ERIGERE». Il va y avoir une majoration des provisions de charges.

Fin de la réunion à 16h50

Date du prochain CDCL : Mercredi 9 septembre 14h30