

Compte Rendu de la Réunion du Conseil Départemental de Concertation Locative de Paris - 15 avril 2019

Présents :		
AVELANGE	Igor	CLCV
CLABAUT-VIOT (invitée)	Gisèle	CNL
CZAJOR	Ella	IMMOBILIERE 3F
DELBOS	Nicole	CNL
DELMAS	Marcel	CLCV
FAINZANG	Claude	CNL
GUSBERTI (invitée)	Monique	CNL
LUSAKUMUNU	Sabrina	IMMOBILIERE 3F
MAVROYANNIS	Georges	AFOC
MEGRIER	David	IMMOBILIERE 3F
METZ	Florence	IMMOBILIERE 3F
PINCHON	Paul	CNL
TEMMIM	Mohamed	IMMOBILIERE 3F
THOCQUENNE	Barbara	AFOC
VOGEL	Dorota	IMMOBILIERE 3F
WILLENCOURT	Arlette	AFOC
Absents excusés :		
BART	Louis	CNL
CAPEL	Marie-Lorraine	CLCV
ROBIN	Christian	INDECOSA-CGT

En préambule David MEGRIER informe que le nouveau PCL portant sur la période 2019-2022 a été validé par le Conseil d'Administration I3F du 3 avril 2019.

A titre de rappel, il évoque quelques règles régissant les réunions du CDCL à savoir :

- Les sujets abordés et proposés par les associations sont d'ordre général portant sur la vie des résidences, les conditions de l'habitat et le cadre de vie et il n'y a pas lieu d'y débattre sur les cas particuliers
- Le nombre de membres invités est limité à 2 par association
- Les sujets proposés sont limités à 3 par association et par séance

Le Directeur Départemental présente l'ordre du jour (cf slide n°2) et précise qu'à titre exceptionnel, tous les sujets soumis pour la séance du 15 avril ont été notés et seront évoqués.

Pour les réunions futures, il remercie les participations à se concerter au préalable afin que les sujets proposés soient limités au nombre de 3 par confédération.

Il est indiqué que le document de présentation projeté sera joint au compte rendu.

1. Actualités Agence

David MEGRIER commente les mouvements récents du personnel administratif de l'Agence (cf slide n°3)

Mr PINCHON demande le trombinoscope de l'Agence.

David MEGRIER précise que le trombinoscope actualisé sera joint au présent compte rendu.

2. Indicateurs de qualité 2018 et les objectifs 2019

Les résultats sont commentés par David MEGRIER (cf slide n°4).

Globalement les indicateurs sont satisfaisants. S'agissant de la remise en état des logements, certains embellissements laissés par les locataires sortants ne sont pas forcément au goût des nouveaux locataires ce qui peut occasionner des insatisfactions.

Mr PINCHON souligne surtout les autres critères à savoir ceux liés à la sécurité qui sont très importants.

Le taux de fuites baisse de façon considérable et est passé au T4 2018 à 10%.

Le Directeur Départemental informe qu'il visitera 3 sites (sans prévenir au préalable) avec le Responsable Habitat et le Chef de Secteur respectifs pour évaluer la propreté dans les parties communes.

Les entreprises sont évaluées tous les mois par les gardiens et les chefs de secteurs.

La meilleure note 2018 pour l'Agence de Paris a été attribuée à GECOP.

Sur le patrimoine parisien il y a 462 appareils (ascenseurs), 16 chantiers d'ascenseurs sur Paris sont en cours.

Dans le cadre des réhabilitations, l'analyse de l'âge des locataires est réalisée et on examine la possibilité d'installation de l'ascenseur .

Mme TOCQUENNE souhaite savoir quel est le taux moyen en jours de réalisation de liquidations définitives ?
La question sera posée au Responsable Gestion → *le délai moyen est de 33 jours pour le 1^{er} trimestre 2019.*

Mr MARVOYANNIS demande si nous disposons d'indicateurs sur les délais d'intervention des entreprises ?

Mme GUSBERTI dit que les parties communes sont très mal nettoyées.

Mme CLABAULT-VIOT informe que la situation est également insatisfaisante sur ce point Rue Oberkamp.

La question du point d'eau qui n'est toujours pas à proximité est évoquée.

David MEGRIER souligne que les entreprises avant de prendre le marché visitent le site et prennent en charge ce paramètre, ce qui ne devrait donc en aucun cas impacter la qualité des prestations.

Les gardiens ont un rôle très important de contrôle.

3. Avancement des travaux GE et IMMO en 2019 et rappel des budgets

David MEGRIER passe en revue les opérations GE et IMMO en cours (cf slides n°5-11) ; il attire l'attention sur l'installation quasi systématique des ampoules LED pour l'économie d'énergie et la maîtrise des charges.

Il est évoqué la tendance à développer les opérations multi ESI dès que cela paraît possible pour optimiser les budgets et traiter ainsi le plus grand volume du patrimoine.

Mme TOCQUENNE souhaite savoir comment nous sélectionnons et priorisons les travaux à réaliser ?

David MEGRIER précise que les problématiques des programmes sont connues et identifiées par les Responsables Habitat et depuis 2 ans à l'Agence nous avons un comité de suivi des travaux/ un fichier de suivi est élaboré et tenu à jour :

- Entre 20 et 26 M€ sont injectés dans les travaux de patrimoine tous les ans
- Les Priorités sont callées avec la DGRDI, l'Agence a son enveloppe et le suivi est assuré par le Service Technique

La digitalisation de nos outils devrait nous permettre à terme d'avoir un plan stratégique de patrimoine qui soit en lien avec la réalité des travaux effectués dans un temps plus court.

Mr MARVROYANNIS demande si la question du « thermique » fait partie de nos priorités.

David MEGRIER confirme qu'un des axes majeurs du PSP était d'éradiquer les étiquettes EFG. Ce critère occupe une place centrale lors de toutes les études de réhabilitation.

4. Avancement des régularisations des charges

David MEGRIER présente l'avancement de la régularisation des charges (cf slide n°12-16).

A partir de cette année, les ESI en pleine propriété sont séparés de résidences en copropriété en matière de suivi de l'avancement de la régulation des charges.

Le Directeur Départemental attire l'attention sur les délais de contrôle des dossiers à priori, que les dossiers soient contrôlés dès qu'ils sont prêts avant le mois de juin ; fait appel à ce que les contrôles soient faits rapidement et avec la volonté que les charges soient arrêtées avant le mois de juillet pour un maximum des résidences.

Mme TOCQUENNE souhaite savoir combien de contestations des charges devant les tribunaux avons-nous eu en 2018.

David MEGRIER précise que 5 assignations ont eu lieu.

Le contrôle des charges se passe toujours à l'Agence et Madame TOCQUENNE précise que les associations ne sont pas encore prêtes à des contrôles dématérialisés et préfèrent consulter sur des supports papiers.

Les sujets proposés par la CNL :

1. *« La surveillance des immeubles par 3F, et les dispositions qu'il prend lorsqu'un problème survient (notamment le problème des façades) »*

Les incidents récents ont été liés aux intempéries (la force du vent ou les fortes pluies).

Les mesures conservatoires sont prises (le périmètre de sécurité a été établi, la condamnation d'accès)

Actuellement les diagnostics sont en cours et définiront la suite qui sera réservée des opérations.

Le ravalement tient en général entre 20 et 25 ans ; La surveillance visuelle constitue un des moyens de contrôle le plus sûr.

2. *« La suite du CDCL sur les réhabilitations, quelles dispositions 3F a-t-il prises pour traiter les problèmes dus à la vétusté des canalisations et autres tuyauteries ? »*

David MEGRIER précise que l'on commence toujours par réaliser un diagnostic, ensuite il faut présenter les études, obtenir les budgets et programmer les travaux.

Les programmes susceptibles de présenter ce type de problématiques datent des années 50 et sont recensés.

Mr DELMAS attire l'attention sur les problèmes concernant la résidence des Portes Blanches et plus particulièrement les fenêtres PVC posées sur les châssis en bois.

David MEGRIER est au courant de ce dossier, et dit que les solutions sont dorénavant trouvées au coup par coup. Une opération plus large doit être lancée et le remplacement des châssis sera préférée à une pose en rénovation.

3. *La mise en sécurité des parkings: quelles dispositions 3F a pris sur Paris ? »*

Des dispositions exceptionnelles ont été prises.

2 résidences qui posent problème et font l'objet de mobilisation particulière.

David MEGRIER a visité ces parkings durant la nuit avec le GIPS.

Actuellement l'Agence y travaille pour mettre en place un plan d'action en deux phases.

Il faut que les parkings soient occupés, fermés, et sous la vidéo protection.

Mr DELMAS souligne que sur la résidence 4896L il y a beaucoup d'intrusions, le rideau métallique n'est pas très efficace.

Il se pose également la question de sous location.

David MEGRIER rappelle les règles de non dissociation de parking par rapport au bail du logement.

Il informe que la vidéo surveillance est très encadrée par la législation, elle n'est pas la solution ultime et évidente.

Elle participe à un ensemble et à un dispositif de sécurité pensé dans sa globalité (locataires, police, vidéo).

La réponse pour améliorer la situation n'est pas unique : l'occupation par les locataires est très importante et capitale.

Madame TOCQUENNE dit que sur sa résidence les locataires de ZENPARK ont l'accès aux PC pour accéder aux parkings et cela n'est pas sécurisant pour les locataires.

David MEGRIER précise que nous privilégions les résidences où les accès avec possibilité de dissocier les flux.

4. *« L'état des opérations de dératisation »*

La campagne sera réalisée avec la Mairie de Paris au mois de juin et I3F y sera associée.

En attendant les opérations ponctuelles sont mises en place pour boucher les trous.

C'est un sujet qui est présent sur les résidences parisiennes, nous travaillons de concert avec la ville de Paris.

David MEGRIER souligne que ces opérations sont très encadrées et des produits utilisés doivent être autorisés.

Monsieur PINCHON dit que les locataires sont exaspérés.

Il dit qu'il serait très utile de faire une information de sensibilisation sur chaque nuisible sur les aspects « préventif et curatif ».

5. *L'état des installations de vidéo-surveillance et de sécurisation des sites.*

6. *Le recensement des associations d'aide à la réinsertion par l'hébergement installées dans le patrimoine et une évaluation des conditions de leurs engagements auprès du bailleur »*

David MEGRIER informe que 98 logements sont concernés par les baux locatifs.

L'association titulaire du bail a l'obligation d'assurer le suivi et le respect du contrat.

Les sujets proposés par l'AFOC:

1. *« Une question d'actualité concernant la "légionelle" détectée dans le programme de la rue de Metz »*

Le Directeur Départemental précise qu'une procédure est bien mis en place chez 3F pour traiter ce sujet (Choc thermique, Choc chloré et pas de douches).

2. Sécurité des accès aux caves et parkings dans les immeubles 3 F et mesures souhaitées

Le sujet des caves à Saint Charles 15^{ème} est évoqué par Mr MAVROYANNIS.

David MEGRIER invite à contacter le RH ou le CDS pour expliquer le sujet en détail.

3. Remise de charges lors des dysfonctionnements du chauffage ou autres incident remettant en cause le confort dans les lieux

Le Directeur Départemental informe que les remises sont réalisées si les problématiques apparaissent.

Madame TOCQUENNE attire attention sur le manque de communication, ou la communication incomplète et/ou insuffisante.

Le manque de mode d'emploi d'un nouveau matériel de chauffage est évoqué.

4. – Point d'avancement sur le projet de rehaussement quai de Metz (travaux préalables, relogements, etc)

Ce point particulier concernant uniquement la résidence quai de Metz sera traité avec le RH.

5. - Communication de la liste des programmes en bilan énergétique EFG du parc immobilier 3 F par année de construction et non encore traités »

La liste des programmes est suivie surtout par la DGRDI et concerne les programmes réhabilités et/ ou en cours de réhabilitation.

L'agence ne dispose pas de ce fichier.

Les sujets proposés par la CLCV:

1. « La déficience récurrente des prestataires de I3F, notamment Missénard (chauffage) et SENI (désinsectisation) ».

Monsieur AVELANGE évoque la situation des travaux sur le programme de la rue Javel et trouve que I3F n'est pas suffisamment exigeant avec ses prestataires. Il confirme que la concertation avec les locataires n'est pas assez suffisante et la communication reste un point à améliorer.

Monsieur AVELANGE indiquait :

« que la société Missénard n'était pas directement joignable par les locataires et qu'en cas d'urgence, c'était un problème d'autant que les soucis d'eau chaude sont récurrents. De même, que I3F n'était pas suffisamment exigeant avec ses prestataires mais surtout se montrait trop laxiste dans le sens où le prestataire peut venir ou ne pas venir, décider de faire ce qu'il veut sans que cela n'émeuve plus que ça le bailleur. »

David MEGRIER informe que c'est un dysfonctionnement qui n'est pas uniquement lié à la seule action de MISSENARD. Plus généralement, la politique de l'agence de Paris en matière de gestion des fournisseurs était d'appliquer les pénalités lorsqu'elles sont nécessaires.

David MEGRIER remercie les participants et clôture la séance.

Deux CDCL sont à prévoir en 2019 :

Septembre : CDCL « spécial travaux »

Décembre : CDCL comme prévu dans le PCL.