

**Directions territoriales Est et Ouest  
de la Seine-Saint-Denis**

Immeuble Estreo  
1 rue d'Aurion  
93117 Rosny-sous-Bois Cedex

Compte-rendu de la Commission Départementale de Concertation Locative  
Du 11 décembre 2019

**Commission Départementale de Concertation Locative**

Omar REZQUELLAH	INDECOSA-CGT
Nacera DJEMMAA	CLCV
François HELLERINGER	CLCV
Jacqueline SULTAN	Amicale des Locataires Rosny-sous-Bois
Samir ICHTI	Confédération Nationale du Logement
Christiane GAUDRY	Confédération Nationale du Logement
Hafsa ACHOUR	DAL HLM
Albert PRISSETTE	DAL HLM

**Immobilière 3F**

Isabelle LABAYE	Directrice Territoriale Est
Florian JUSTEL	Responsable Territorial E1
Cécile LOUPIAS	Cadre Comptable
Alain BEDERT	Cadre technique Est
Sylvain GUEBEL	Cadre technique Ouest
Guy THONAT	Responsable Territorial W4

Un tour de table débute la réunion. Chaque participant se présente.

Nacera DJEMMAA s'étonne que Monsieur PINCHON n'ait pas été invité et fait remarquer qu'elle n'a pas été invitée à la dernière CDCL du 26 juin 2019.

Isabelle LABAYE s'en excuse.

Isabelle LABAYE présente l'organigramme des deux directions.

Présentation du Power Point sur le bilan 2019 et perspectives 2020 - le Gros entretien / Immobilisations

Alain BEDERT fait un rappel sur tout ce qui a été entrepris durant 2019 en tenant compte de la séparation Est / Ouest. Il présente les chiffres et les travaux réalisés en 2019.

Les parties privatives du 2508L à Noisy-Le-Grand sont à terminer. Il précise qu'à partir d'un certain montant ce n'est plus l'agence mais le siège qui pilote les opérations.

Albert PRISSETTE fait remarquer que les travaux seraient mal réalisés. Il demande qui contrôle les travaux ?

Isabelle LABAYE répond que tous les travaux réalisés sont à la main des Responsables Territoriaux via leurs chefs de Secteur sur leurs patrimoines.

Omar RAZQUELLAH fait la même remarque à Noisy-le-Sec.

Guy THONAT demande des exemples et s'engage à voir ce qui se passe afin de remédier à cette situation.

Christiane GAUDRY précise qu'il faut remplir le cahier des charges.

Isabelle LABAYE précise qu'il faut dire aux locataires que le quitus doit être considéré comme une formalité essentielle de validation de travaux car il constitue la preuve que les locataires sont satisfaits des travaux réalisés dans leur logement après qu'ils aient été réalisés. Elle ajoute qu'il ne faut pas hésiter à faire part des problèmes de travaux avant de signer les quitus.

François HELLERINGER fait remarquer des problèmes de communication lors des travaux car les locataires ne parlant pas la langue ne comprendraient pas ce qui leur serait communiqué.

Isabelle LABAYE justifie que les chantiers sont mobiles et que la communication écrite reste notre seule forme efficace de communication. Elle évoque la possibilité d'une conciergerie numérique.

Christiane GAUDRY fait signifier que les locataires n'ont pas le temps de venir aux réunions pré chantier.

Hafsa ACHOUR évoque les problèmes de chauffage aux Bergeries.

Guy THONAT répond que ces dysfonctionnements sont en cours de résolution.

Ratios des charges récupérables en 2018

Cécile LOUPIAS reprend sa présentation et rappelle la situation des régularisations de 2018. Elle Précise que c'est la gestion des copropriétés qui mettrait en difficultés la réalisation des régularisations de charges des ensembles immobiliers concernés par ce statut juridique. La direction 3F a décidé de se doter d'un service spécialisé dans la Gestion de la copro. Plus d'éléments pourront être communiqués à la prochaine CDCL.

Nacera DJEMMAA demande des explications sur l'installation de compteurs individuels par Veolia. Un locataire du Pré St Gervais aurait reçu une demande d'abonnement.

Isabelle LABAYE répond que c'est une situation courante pour les programmes neufs ou récents. Elle indique que ces explications sont communiquées lors de l'Edl entrant des locataires. Les gardiens ont pour consigne de donner tous ces détails aux locataires entrants lors de la signature de leur contrat de location et I3F met tout en œuvre pour que les formations dispensées au gardien soient complètes et exhaustives.

Christiane GAUDRY fait remarquer l'importance des explications devant être données par les gardiens lors des EDL entrants.

Albert PRISSETTE souligne que les gardiens chez I3F sont très compétents dans la mesure où les rendez-vous de signature sont le moment d'informations essentielles délivrées par le gardien et qu'il n'y a que des remarques positives à faire sur la qualité des états des lieux entrants lors de la signature des contrats de location.

Christiane GAUDRY fait remarquer les erreurs sur les charges et demande qui en a la responsabilité ?

Isabelle LABAYE répond que les régularisations de charge sont à la charge des Responsables Territoriaux.

Cécile LOUPIAS indique que tout peut se réajuster.

Isabelle LABAYE ajoute que l'on peut être amené à intervenir en milieu d'année en cas d'événement exceptionnel sur les charges récupérables d'un patrimoine.

Nacera DJEMMAA demande pourquoi l'employé d'immeuble n'apparaît pas dans le tableau des charges.

Cécile LOUPIAS répond que l'employé d'immeuble et le gardien sont mis dans le même item.

Isabelle LABAYE propose de revenir sur les charges à la prochaine CDCL.

François HELLERINGER souhaiterait voir les contrats d'entretiens pour plus de compréhensions des calculs dans les charges. Il fait part d'un gros problème de chauffage à Bagnolet et souhaiterait consulter le contrat avec Coffely.

Albert PRISSETTE demande des explications sur la facturation des gardiens remplaçants et celle des gardiens absents.

Cécile LOUPIAS répond que c'est le prestataire qui est récupéré à 100 % pour le gardien remplaçant et 3F récupère jusqu'à 6 mois pour les gardiens en arrêt.

Dispositif d'aide à la mobilité verticale

Florian JUSTEL : Présentation du collectif « plus sans ascenseur » via la vidéo faite de Farida, locataire sur Aulnay, suite à la mise en arrêt d'un ascenseur.

Il précise que c'est un partenariat entre le locataire, les collectivités et I3F.

Isabelle LABAYE indique que la convention est signée avec DUGNY et que nous les contactons en cas de nécessité. Actuellement à SEVRAN, à la charge financière de 3F.

Nacera DJEMMAA demande combien de temps prendra l'aménagement de la salle de bains de Madame CHOGUN, 7 passage des italiens à Bagnolet ?

Sylvain GUEBEL répond qu'un délai de 3 à 4 semaines est nécessaire. Anne-Claire HEYMANN, Responsable Territoriale se rapprochera d'elle pour la prévenir.

Questions diverses :

Samir ICHTI demande si l'assermentation des gardiens serait envisageable ?

Isabelle LABAYE répond qu'elle ne pense pas que la Direction irait dans ce sens.

Hafsa ACHOUR demande quelle est l'attitude de 3F en cas d'agression d'un gardien ?

Isabelle LABAYE répond qu'I3F agit au pénal et au civil.

Christiane GAUDRY demande si la vidéo protection est à la charge des locataires ?

Isabelle LABAYE précise que non.