

## Conseil de Concertation Locative de 3F Seine-et-Marne Jeudi 27 juin 2019

### 3F SEINE-ET-MARNE

Virginie LEDREUX-GENTE, Directrice Générale  
Vincent DESICY, Responsable Habitat  
Mélanie CORNU, Responsable Développement Clientèle  
Leila DEHRI-HILI, Responsable Habitat  
Daniel HUVELLE, Responsable Habitat

### ADMINISTRATEUR LOCATAIRE

Françoise ROIGT, CLCV  
Hasni BENSIALI, CGL

### LOCATAIRES MEMBRES D'ASSOCIATIONS

*Pour la CLCV*

Denis QUEUILLE  
Sophy SAING

*Pour la CGL*

Jean-Claude THOMIAS

Virginie LEDREUX-GENTE accueille les membres du Conseil de Concertation Locative (CCL) et présente-le déroulé de la séance. Un dossier est remis à l'ensemble des participants. L'ordre du jour établi conjointement a été adressé préalablement par mail.

## 1) GESTION TECHNIQUE ET CONTRATS

### a. Contrats d'entretien et de maintenance : déploiement 2019 – renouvellement 2020

Daniel HUVELLE indique que :

#### ➤ DEPLOIEMENT - RENOUELEMENT 2019 :

##### ↳ **MULTI-DIAGNOSTICS (Electricité et Gaz)**

⇒ *Du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2023 (INNAX)*

##### ↳ **DAREL (Amiante)**

⇒ *Echéance au 31 août 2019*

1 lot sur la Seine et Marne

- Attributaire du marché **EXPERT HABITAT**

##### ↳ **REMISE EN ETAT DES LOGEMENTS (REL)**

⇒ *Echéance au 30 septembre 2019*

Trois lots sur la Seine et Marne

- Lot 1 : attributaire du marché **ACORUS**
- Lot 2 : attributaire du marché **ACORUS**
- Lot 3 : attributaire du marché **FPRS**

##### ↳ **ENTRETIEN COURANT**

⇒ *Echéance au 30 septembre 2019*

#### ➤ **Peinture / Revêtement de sol**

Deux lots sur la Seine et Marne

- Lot 40 : attributaire du marché **BERRI**
- Lot 39 : attributaire du marché **DECO 77**

##### ↳ **NORME DE PROPRETE**

⇒ *Echéance au 30 septembre 2019*

Un lot sur la Seine et Marne

- Attributaire du marché **SOGE PARK**

## ➤ RENOUVELLEMENT 2020 :

### ↳ **SS3 AMIANTE**

⇒ *Echéance au 31 décembre 2019 (appel d'offre en cours)*

### ↳ **SECURITE INCENDIE**

⇒ *Echéance au 31 décembre 2019*

Un lot sur la Seine et Marne

- Attributaire du marché **EUROFEU**

## **b. Avancement des travaux 2018 et prévisions 2019**

Pour rappel, le Budget Immobilisations 2019 (agence) est de 1 135 K€ TTC.

Les travaux livrés et les mises en chantier se décomposent 5 thèmes :

- Clos & couverts : 21 % du budget soit 235 K€
- Equipements techniques : 4 % du budget soit 45 K€
- Amélioration des conditions de travail : 18 % du budget soit 210 K€
- Rénovation des parties communes et sécurité : 38 % du budget soit 420 K€
- Rénovation des espaces extérieurs et parkings : 19 % du budget soit 225 K€

Le Budget 2019 consacré aux réhabilitations lourdes et la rénovation des équipements techniques est de 4 450 K€ TTC.

- Les travaux de réhabilitation du patrimoine : 3 350 K€
- Equipements techniques : 860 K€
- Réhabilitations des pavillons ex-EMMAÛS : 240 K€

Pour rappel, le Budget 2019 consacré aux travaux de Gros Entretien est de 1 429 K€ TTC

Le budget se décompose comme suit :

- Budget Fongible : 330 K€ alloué aux 3 Responsables Habitat
- Budget des travaux programmés : 1 099 K€

Le budget prévisionnel ré-estimé d'investissement 2019 consacré à la promotion est de 62,6 M€.

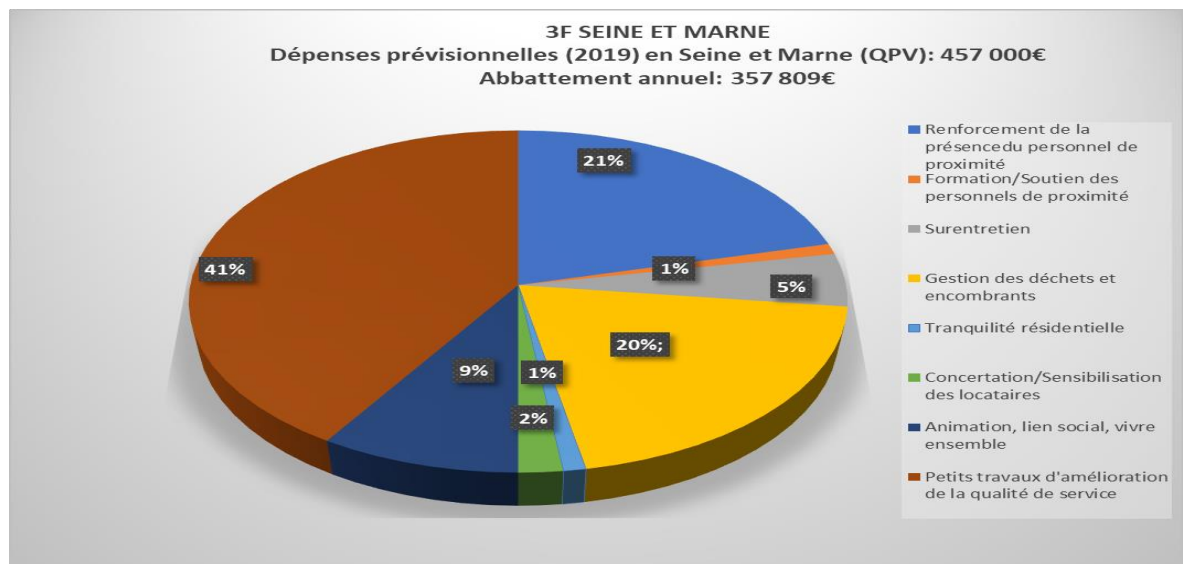
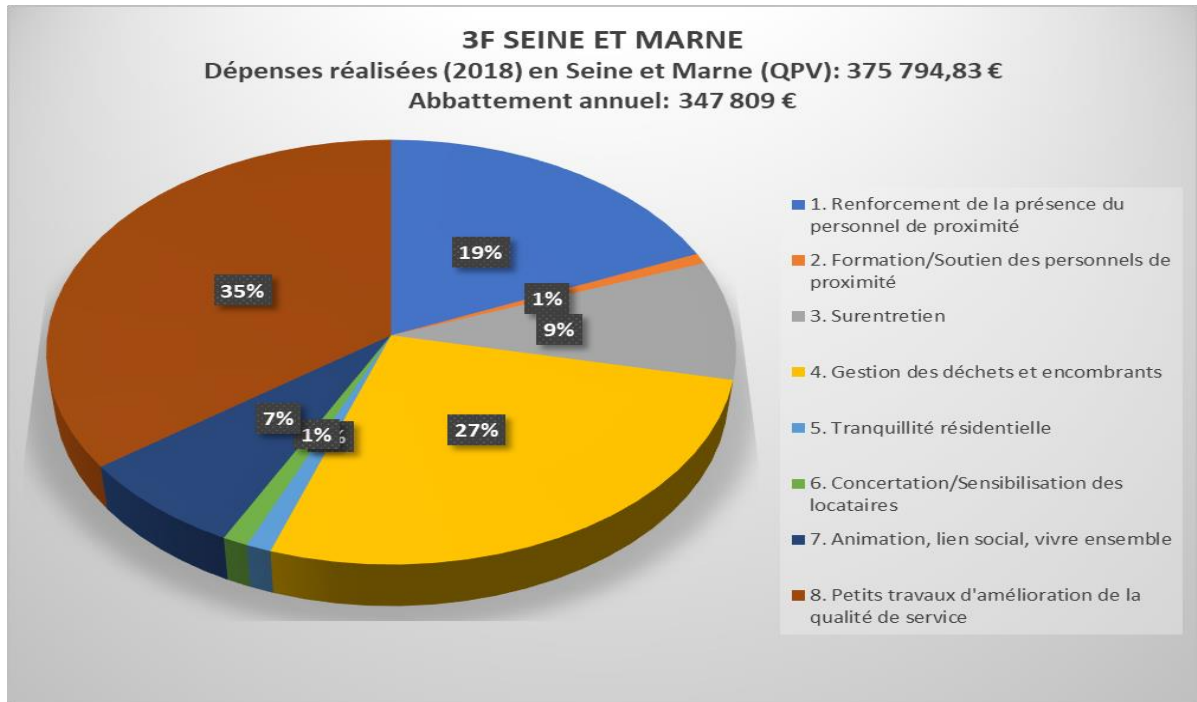
Il est établi sur la base encore non définitive de :

- 570 engagements fonciers
- 370 logements mis en chantier
- 253 entrées en gestion
- 73 logements vendus

## **c. Bilan 2018 : plans d'actions abattement TFPB**

Vincent DESICY indique que le patrimoine situé en QPV est réparti en 12 sites, sur 6 communes représentant 1468 logements soit 18% du patrimoine 3F Seine-et-Marne.

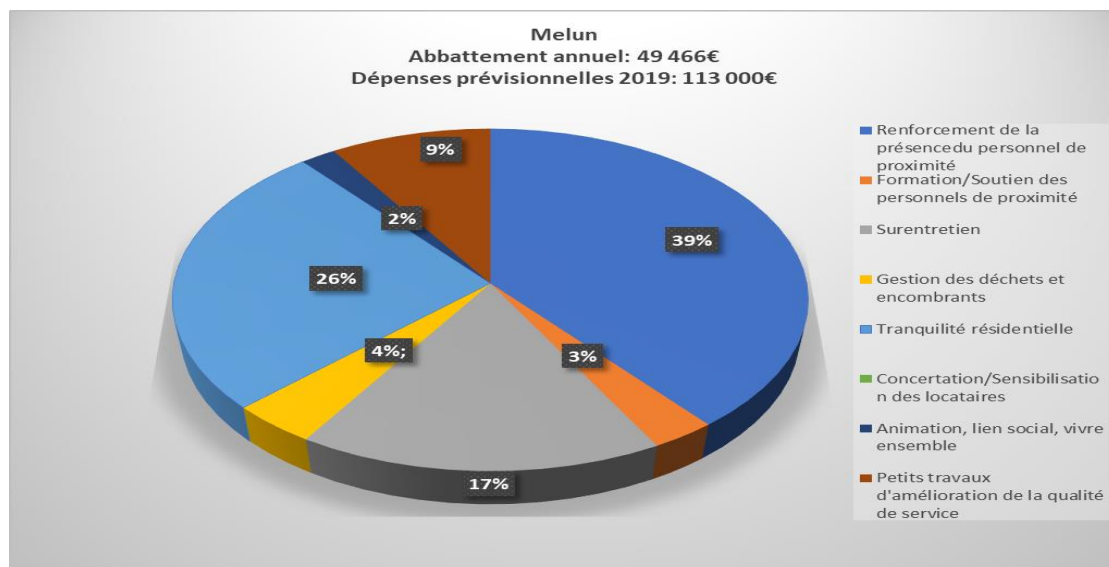
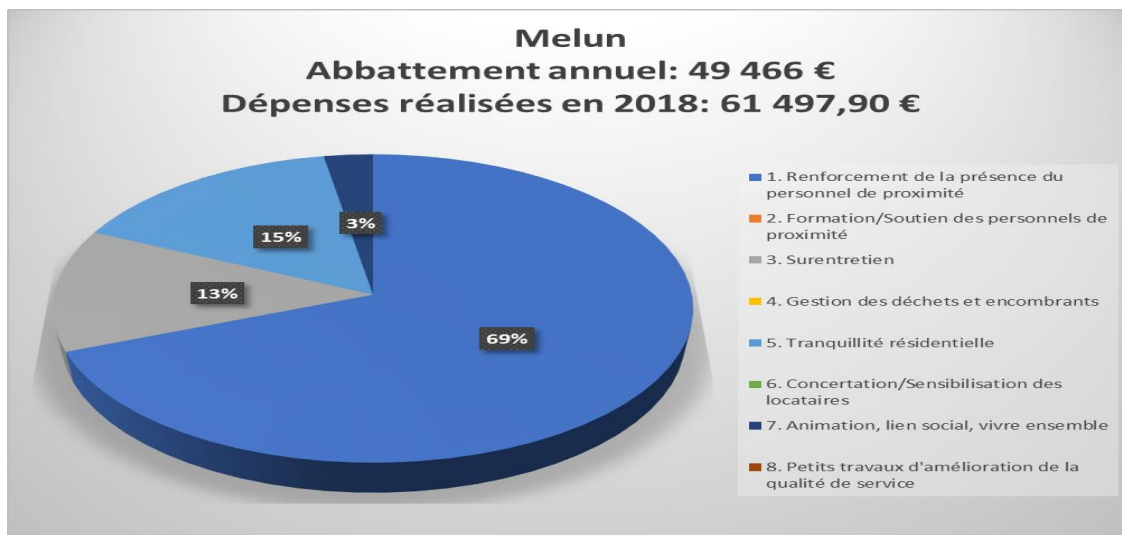
**3F SEINE ET MARNE**  
**TOUT PROGRAMME CONFONDU 2018/2019 - 1468 LOGEMENTS**



MELUN

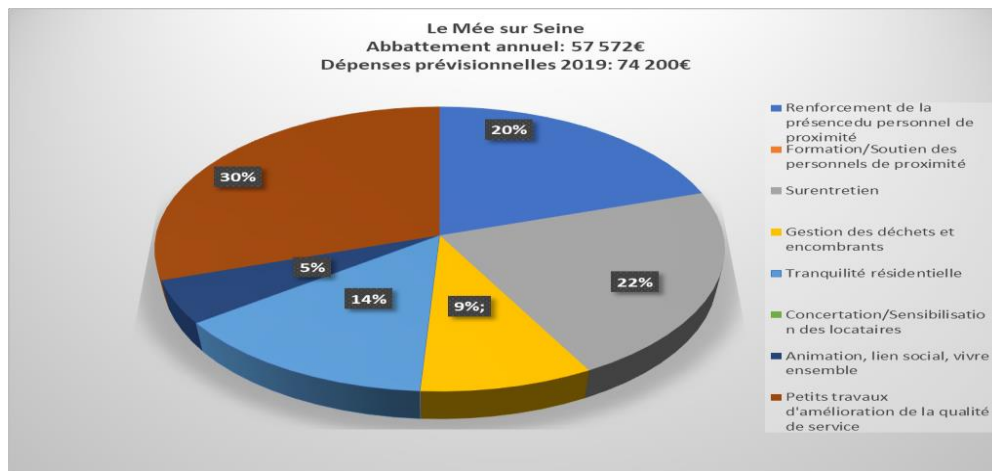
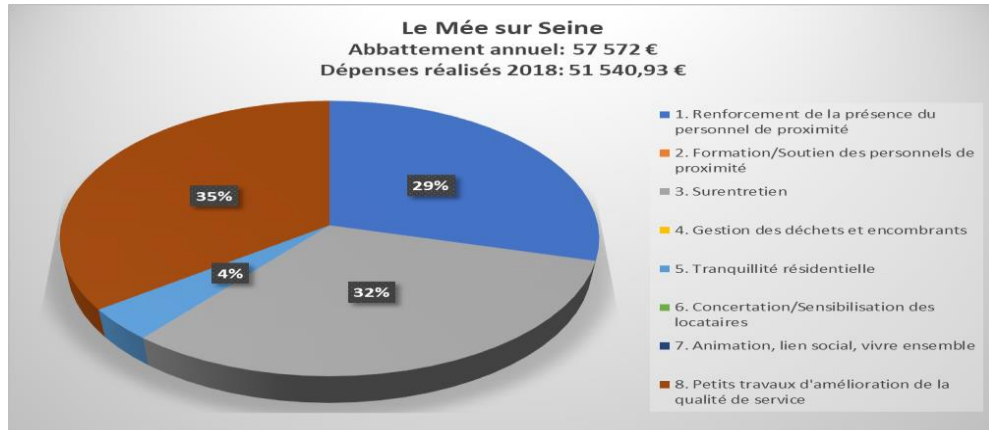
PROGRAMME B256L 10 RUE ALFRED DE MUSSET/ 5 JOACHIM DU BELLAY - 168 LOGEMENTS

➤ Site sensible 3F S&M



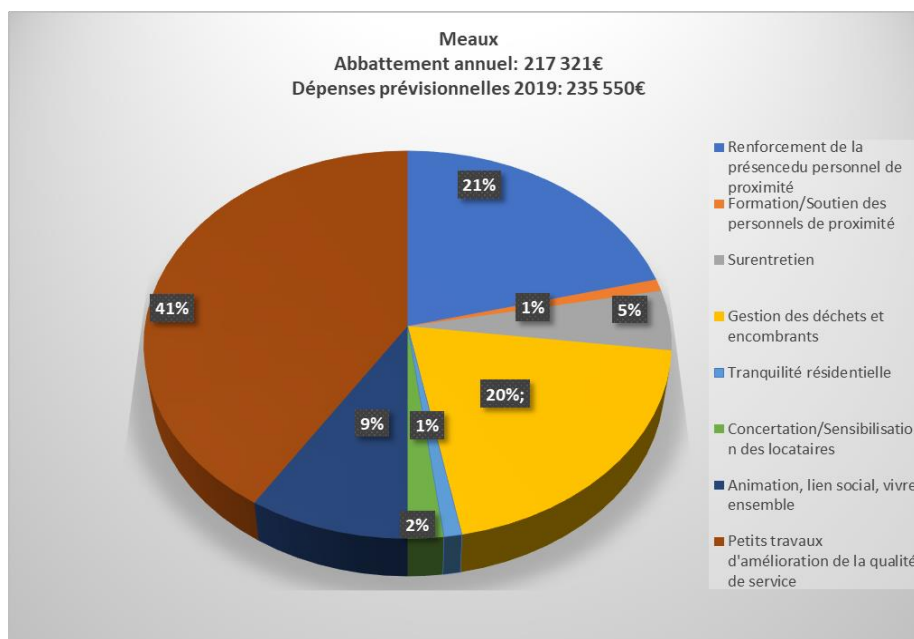
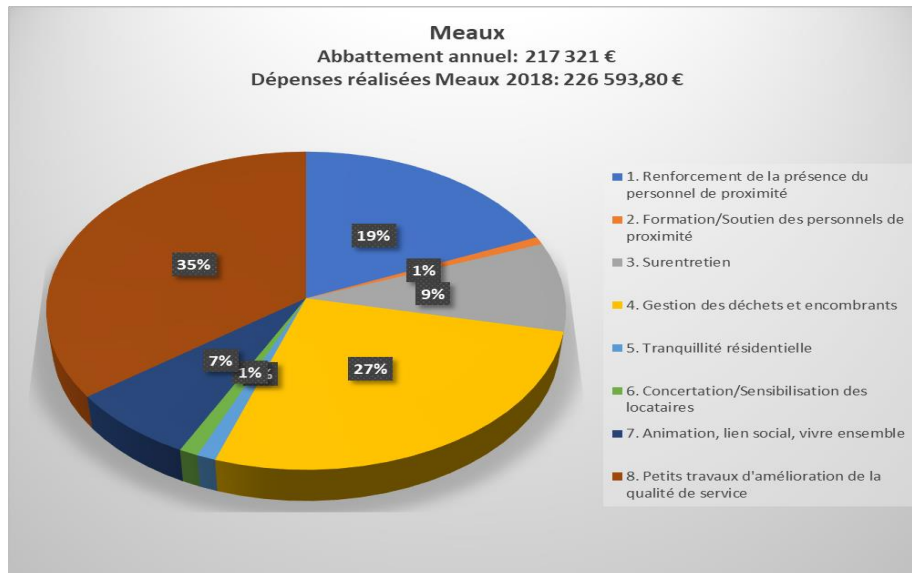
**LE MEE SUR SEINE**  
**PROGRAMME B175L 35,61 et 89 SQUARE ANATOLE FRANCE 2018/2019 - 83 LOGEMENTS**

➤ 1 gardien sur site



**MEAUX – QUARTIER B DE BEAUVAL**  
**PROGRAMMES 8187L – B201L – B202L – B296L : 1032 LOGEMENTS**

- 8 gardiens sur site
- 2 agents de présence



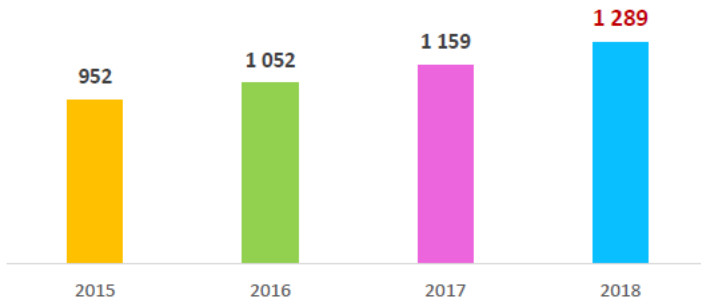
## 2) ATTRIBUTION ET MOBILITE RESIDENTELLE / ACTION SOCIALE

### a. Bilan des attributions et changements de logement 2018

#### Attribution

Mélanie Cornu indique qu'en 2018, 3F SM a organisé 102 commissions d'attribution des logements, au cours desquelles 1289 candidatures ont été présentées (à titre d'information, c'est une augmentation 11.21% par rapport à 2017).

Et ce sont 841 candidatures qui ont été acceptées.



68% des candidatures acceptées avec une garantie l'ont été avec la mise en place d'un LOCAPASS.

Elle ajoute que la garantie Loca Pass a pris fin au 2<sup>ème</sup> trimestre 2019.

Le dispositif VISALE a pris le relais mais concerne uniquement les personnes de – 30 ans en situation d'apprentissage ou d'alternance.

Petit focus sur la typologie des logements attribués :

- 33 % des logements attribués étaient de type studio/2 pièces et ont permis de loger essentiellement des jeunes de moins de 30 ans
- 44 % des logements attribués de type « 3 pièces » ont été attribués en majorité à des familles ayant entre 30 et 50 ans
- Et 23 % des logements attribués étaient de type 4 pièces et plus



Notons que 39 des grandes typologies (4 pièces et plus) relèvent d'un changement ou d'une permutation permettant ainsi de résoudre des situations de sur occupation notamment.

Le revenu fiscal moyen des familles acceptées sur la Seine et Marne en 2018 s'élève à 15 810 € soit une augmentation de presque 9 % alors qu'en 2017 il avait baissé de 3,31 % comparé à 2016.



A noter que 69.55 % des familles bénéficiaires présentent des ressources inférieures à 60% du plafond du logement attribué.

Sur les 626 familles avec un taux d'effort net inférieur à 30 %, 289 se trouvaient avec un taux d'effort brut compris entre 30><50 ou supérieur à 50 %.

Sur le plan de la mixité, il est à retenir que sur l'ensemble des attributions :

- 73 % sont de nationalité française, 5 % de l'Union Européenne et 22 % Hors Union Européenne
- 226 sont dans une situation de monoparentalité, soit 26,87 % de l'ensemble des bénéficiaires
- Et que la tranche d'âge la plus représentée est celle des 30-50 ans à 55%

Mélanie CORNU indique que concernant les familles labellisées DALO, 121, ont été acceptées en 2018 :

- 80 familles DALO/ACD-DALO composées d'un bénéficiaire sans cotitulaire, 68 % d'entre elles ont une activité professionnelle
- Et pour 41 familles DALO/ACD-DALO composées d'un bénéficiaire avec cotitulaire, 46 % des demandeurs et 41 % des codemandeurs ont une activité professionnelle (CDI, CDD...)

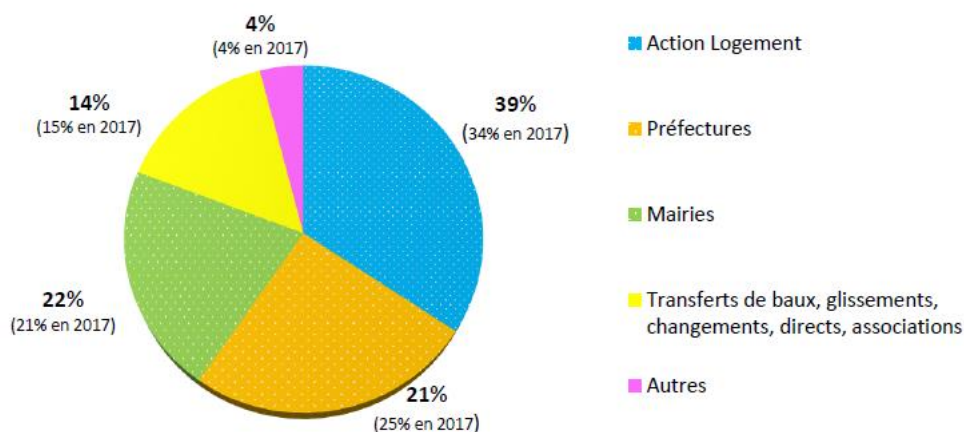
Aussi, 196 candidatures ont été refusées, soit 15.20% des dossiers.

6.05% des dossiers ont été refusés pour pièces justificatives incomplètes et 1% pour incapacité du demandeur à faire face aux dépenses du logement proposé.

55 candidats ont quant à eux refusé le logement qui leur avait été attribué par la commission d'attribution ce qui représente un taux de 6,54 % des dossiers acceptés.

Il est à noter, que 10 désistements relevaient d'une labellisation DALO.

Concernant les désignataires des 841 candidats acceptés, 39% ont été présentés par Action Logement, 21% par la Préfecture, 22% par les Villes, 4% par des autres désignations.



Il est à noter que 117 attributions ont été réalisées directement par 3F Seine-et-Marne dans le cadre des orientations de sa Charte d'attributions au titre de la mobilité résidentielle, des transferts et glissements de baux et des attributions directes. Ce type d'attributions représente à peine 14% des 841 attributions.

#### Attributions directes

Elles sont au nombre de 42, faute d'avoir pu capter un candidat via les circuits définis par la charte d'attribution ou via les attributions faites pour 1 tour aux différents partenaires.

Elles représentent 5 % de la totalité des candidatures acceptées (la moyenne Ile-de-France étant de 8,14 %)

Ces 42 attributions représentent 4,92 % de l'ensemble des directs réalisés en Ile-de-France et sont principalement situées sur St Fargeau Ponthierry (16) – Logement en PLS

#### *Attributions aux associations*

En 2018, 3F Seine-et-Marne a attribué 9 logements pour satisfaire des candidats émanant d'associations d'insertion par le logement, qu'il s'agisse de candidatures connues des associations et avec lesquelles elles avaient engagé un travail social ou de demandes émanant de 3F Seine et Marne pour répondre à un besoin identifié par nos chargées d'accompagnement social :

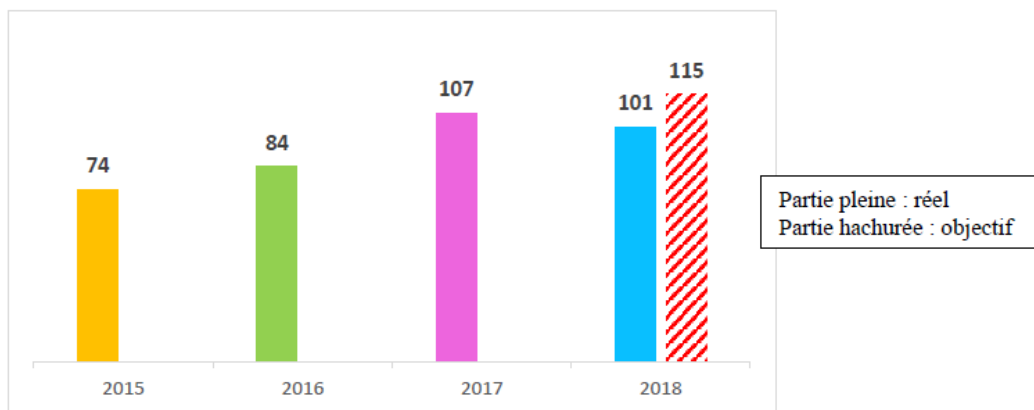
- Initiatives 77
- Les Restaurants du Coeur
- Le Rocheton
- SOS Femmes

#### **Mobilité résidentielle**

La mobilité résidentielle se décompose en plusieurs canaux

##### 1° Changements de logement

En 2018, 3F Seine-et-Marne a réalisé 101 changements pour un objectif fixé à 115. 81 changements (soit 80 %) relevaient d'une motivation prioritaire – essentiellement pour logement trop petit et logement trop grand



##### 2° Bourse d'échange

M.Cornu indique que 31 ménages ont pu bénéficier d'une permutation dans le cadre de la Bourse d'Echanges suite à sa mise en place en juin 2017.

Ces permutations ont permis de solutionner principalement des situations de sous et sur occupation.

##### 3° Mobilité pour Ventes

Mélanie CORNU rajoute que la mobilité pour vente est l'une des motivations prioritaires de la mobilité résidentielle retenue dans la Charte d'Attribution, afin de mieux répondre au double objectif de favoriser le parcours résidentiel des ménages et d'optimiser les ventes

de logement.

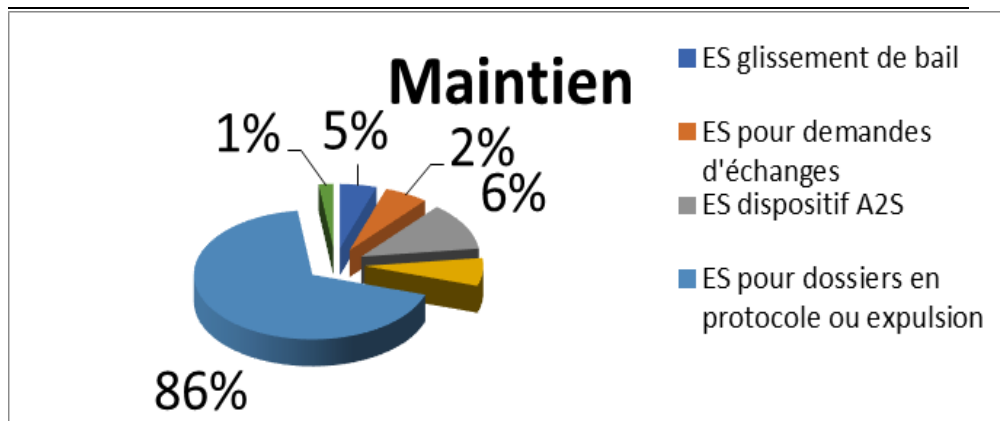
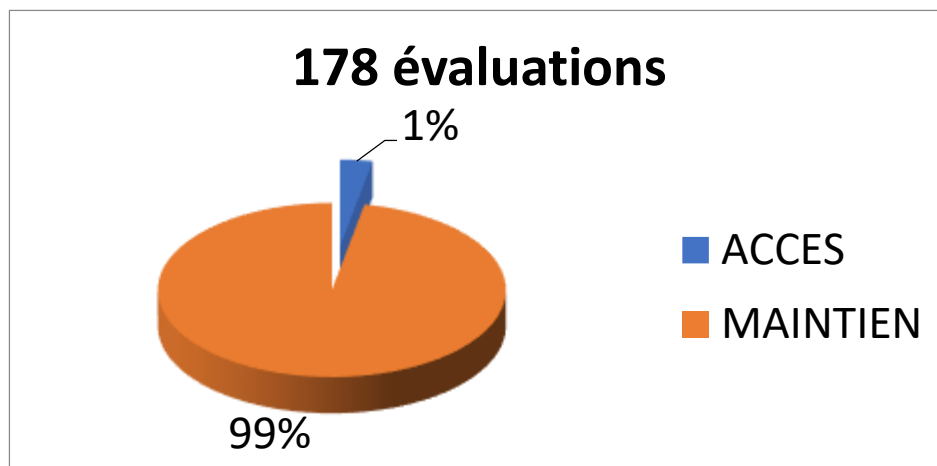
3 ménages ont obtenu un changement de logement et 5 ont quitté le département.

#### 4°Vivre en Régions

Elle rajoute que même si le dispositif n'a pas permis à 3F Seine-et-Marne d'accueillir de nouveau ménage, il a permis à un locataire du département Seine et Marnais de bénéficier d'un échange dans l'ouest de la France.

Une information complémentaire va être prochainement déployée auprès des équipes de proximité afin de leur rappeler les dispositifs de mobilité (Bourse d'échange et vivre en régions)

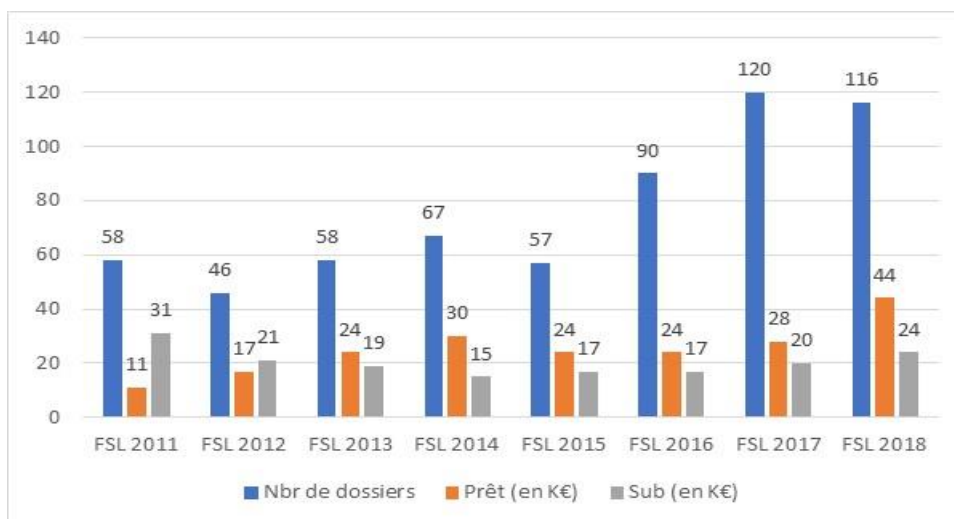
#### **b.Prévention des expulsions et bilan des actions sociales 2018**



#### **Quelques leviers financiers de l'accompagnement social des locataires**

Virginie LEDREUX-GENTE présente le Fonds de Solidarité Logement (FSL)

-> 84 dossiers ont bénéficié d'une aide du FSL au titre du maintien dans le logement (dont 57 nouvelles demandes), pour un montant global de 98 685 €.



S'agissant du dispositif d'A2S : association gérée anciennement par Solendi, sa disparition date 2017.

- La mobilité résidentielle :
  - > 101 demandes de changements de logement ont été satisfaites (soit 12 % des attributions).
  - > dont 31 permutations
- Le partenariat avec les associations d'insertion par le logement (depuis 2012) :
  - 65 baux associatifs actifs au 31/12/2018
  - 43 baux glissants dont 12 nouveaux signés en 2018
- Le protocole AVDL-Etat-3F Seine-et-Marne : 1 attribution mais 4 dossiers passés en CAL en fin 2018.
- 13 permanences réalisées sur site (avec les CRL) ont permis de rencontrer 63 ménages notamment en difficulté financière.

### Traduction concrète de l'engagement social engagement social

#### **1/ nombre d'expulsions :**

- 13 expulsions en 2018 contre 7 en 2017.

#### **2/ Traitement récurrent mobilité résidentielle :**

- 80 % des changements de logement relevant d'une situation prioritaire de la charte d'attribution, et notamment 5 familles en situation de sous-occupation réglementaire ont pu être relogées

#### **3/ « Bien vieillir chez 3F » :**

- Adaptations de 18 logements pour personnes handicapées ou à mobilité réduite, représentant 78 K€.

### **c. Bilan des ventes**

Virginie LEDREUX-GENTE indique qu'au 1er janvier 2018 3F Seine-et-Marne proposait à la vente 571 logements (soit 7,08 % du patrimoine), répartis sur 19 sites et 13 communes.

Elle ajoute que 54 actes authentiques ont été signés au 31 décembre 2018 (contre 38 en 2017), pour un chiffre d'affaires de 6 700 K€.

Il précise que 28 % des acquéreurs sont des locataires occupants, 33 % des locataires 3F, 19 % des locataires d'autres bailleurs sociaux et 20% sont des tiers sous plafonds de ressources.

Concernant la typologie des logements vendus, il est noté que 78 % des logements vendus sont des collectifs.

Concernant les perspectives 2019, il est rappelé que l'objectif de promesses de vente s'élève à 80 et celui des actes authentiques à 73.

### **3)CHARGES LOCATIVES**

Virginie LEDREUX-GENTE présente l'avancement des régularisations des charges 2018 :

OBJECTIFS DES REGULARISATIONS DE CHARGES 2018					
Nombre total de dossiers :		179	8 038	logements	
Période	FEVRIER	MARS	AVRIL	MAI	JUIN
Dates d'arrêt mensuelles d'éditions des décomptes individuels	21/02/2019	22/03/2019	23/04/2019	22/05/2019	21/06/2019
Objectif	20%	45%	58%	70%	75%
Soit objectif en dossier	36	81	104	125	134
nbre de dossiers traités par compta.	51	69	104	130	139
nbre de dossiers régularisés	42	67	104	129	137
nbre de dossiers régularisés sur les priorités (total de 31 ESI dont 16 hors copro)	4	9	14	16	19
objectif compta.	28%	39%	58%	73%	78%
% dossiers régularisés	23%	37%	58%	72%	77%
Nb de logements régularisés en cumul	869	1 906	3 713	5 918	6 278
% de logements régularisés en cumul	11%	24%	46%	74%	78%

Données du MyReport n°172

Point sur les ESI 2018 régularisés en Mai 2019 débiteurs et créditeurs

Agence	Programme à régulariser	Programme régularisés	Régularisations débitrices				Régularisations créditrices				% d'ESI +300€ (crédit+débit) régularisés 05/2019
			De 0 à 50 €	De 50 à 150 €	De 150 à 300 €	Plus de 300 €	De 0 à 50 €	De 50 à 150 €	De 150 à 300 €	Plus de 300 €	
Agence Seine et Mame	179	129	12	10	4	2	38	29	21	13	11,63%
Agence Seine et Marne			21,71%				78,29%				

Programmes concernés par une régul débitrice de plus de 300 € :

PROG	VILLE	Nb logts
B200L	MEAUX	20
B687L	CHANTELOUP EN BRIE	23
		43

dont 20 dans un immeuble (Meaux B200L) voué à la démolition.

Programmes concernés par une régul créditrice de plus de 300 € :

PROG	VILLE	Nb logts
1854L	SERRIS	30
5103L	CHELLES	16
8174L	COULOMMIERS	150
B041L	MEAUX	112
B047L	CHAUCONIN-NEUFMONTIERS	2
B074L	MONTEREAU FAULT YONNE	63
B087L	THORIGNY SUR MARNE	22
B095L	CHELLES	51
B109L	VAIRES SUR MARNE	23
B307L	CHAMPS SUR MARNE	200
B447L	MONTEVRAIN	13
B786L	CROISSY BEAUBOURG	14
		696

L'intégralité des dossiers relatifs à la période 2017 ont été régularisés.

En juin 2018, 61% des programmes avaient été régularisés contre 78% en 2019, ce qui représente une hausse de 17% en un an.

#### 4) QUALITE DE SERVICE

Virginie LEDREUX-GENTE présente ci-après la synthèse des indicateurs 2017/2018, enquête nouveaux entrants.

➤ Satisfaction globale :

- Taux de satisfaction globale concernant les prestations 3F : 94 %, pour un objectif de 92 %
- Taux de satisfaction globale concernant le logement : 95 %, pour un objectif de 92 %
- Taux de satisfaction globale concernant l'immeuble : 95 % pour un objectif de 91 %

Elle indique que ces indicateurs sont conformes aux objectifs.

➤ Amélioration et entretien du cadre de vie :

- Taux de désincarcération : 46 %, pour un objectif de 65 % avec une amélioration comparée à 2017 (42%)

➤ Gestion des demandes clients :

- Taux de réponse des courriers sous 10 jours : 70 % pour un objectif à 80 % avec une amélioration comparée à 2017 (62%)
- Taux de réalisation visite conseil : 48 % pour un objectif à 35 %

## 5) CONCERTATION

### a. Bilan PCL 2018 des subventions versées pour le soutien des projets associatifs

Virginie LEDREUX-GENTE présente le bilan PCL 2018 des subventions versées pour le soutien des projets associatifs :

Association	Nombre de suffrages	Fonctionnement = 2/3		Total frais de fonctionnement	Projet = 1 / 3	TOTAL	Observations
		Fixe = 20 %	Prop. = 80 %				
CNL		643 €		643 €		643 €	Fonctionnement payé le 22/05/2018.
CLCV	278	643 €	3 377 €	4 021 €	1 070 €	5 091 €	Fonctionnement payé le 22/05/2018. Projets déposés pour un total de 1 070 €.
CGL	274	643 €	3 329 €	3 972 €	1 608 €	5 580 €	Fonctionnement payé le 22/05/2018. Versement du montant de 1608 € relatif au projet.
<b>TOTAL</b>	<b>552</b>	<b>1 930 €</b>	<b>6 706 €</b>	<b>8 636 €</b>	<b>2 678 €</b>	<b>11 314 €</b>	

### b. Plan de concertation locatif

Virginie LEDREUX-GENTE indique que l'un des objectifs de ce conseil était également la signature du plan de concertation locatif, approuvé pour les 4 prochaines années lors du conseil d'administration du 23 avril 2019. Ce plan prévoit l'augmentation de la contribution pour le financement des associations, l'élargissement du périmètre des associations pouvant négocier le PCL. Plus largement il a pour but de favoriser l'accueil, l'intégration et la qualité de vie dans les logements mais aussi de favoriser les actions d'accompagnement social collectif, d'insertion économique et d'accès à la santé ...

Budget 2019 mis à disposition des associations selon la nouvelle convention 2019-2022 à 16 130 € (2€ X 8 065 logements)

Association	Nombre de suffrages obtenus	Financement
CGL	291	5 941,56 €
CLCV	499	10 188,44 €
<b>TOTAL</b>	<b>790</b>	<b>16 130,00 €</b>

## PROJETS ASSOCIATIFS

Le budget (1/3 du budget total) des projets associatifs qui existait dans l'ancien PCL a été réintégré dans les 2€.

Il appartient aux organisations de financer les projets associatifs des associations, groupements ou amicales de locataires qui leurs sont affiliés.

## **6) ACTUALITES**

### **a.CUS2 de 2019 à 2023**

Virginie LEDREUX-GENTE indique que par délibération en date du 23 avril 2019, le conseil d'administration de la société a réaffirmé l'engagement de 3F Seine-et-Marne dans la démarche d'élaboration de sa nouvelle convention d'utilité sociale à la suite des dispositions contenues dans la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN.

La loi ELAN a précisé qu'un projet de convention d'utilité sociale pour la période 2019/2025 devait être déposé avant le 1er juillet 2019, pour une signature avant le 31 décembre 2019 à défaut d'octroi d'un report par le préfet.

Virginie LEDREUX-GENTE indique que le projet de convention définira notamment pour une période de 6 ans (cf. article L.445-1 du code de la construction et de l'habitation) :

- l'état de l'occupation sociale des immeubles établi d'après l'enquête OPS et décliné selon la situation en QPV ou non ;
- l'état du service rendu aux locataires dans les immeubles ou les ensembles immobiliers, après concertation ;
- l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement, comprenant notamment un plan de mise en vente des logements et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente ;
- les engagements sur la qualité de service rendu aux locataires ;
- les engagements pour le développement de partenariats avec certaines personnes morales en vue d'accompagner les personnes prioritaires en termes d'attribution ;
- les engagements en matière de gestion sociale, après concertation avec les locataires ;
- la politique de qualité du service rendu aux locataires ;
- le cas échéant, l'énoncé de la politique d'accession et de la politique en faveur de l'hébergement.

Les communes compétentes pour l'élaboration du PLH, les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou compétents en matière d'habitat avec au moins un QPV, la commune de Paris, les EPT de la métropole du Grand Paris et les départements, si la société détient un patrimoine sur leur territoire, sont associés à l'élaboration des stipulations de la CUS relatives aux immeubles situés sur leur territoire. Certaines ont également décidé d'être signataires de la future convention.

Par ailleurs, conformément à l'article R.445-2-7 du code de construction et de l'habitation, l'état du service rendu aux locataires et les engagements en matière de gestion sociale font l'objet d'une concertation avec les associations disposant d'une représentation dans le patrimoine et affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, avec les représentants des associations de locataires ayant obtenu plus de 10% des suffrages exprimés aux dernières élections et avec les administrateurs élus représentants des locataires.

La convention porte sur 185 programmes représentant 8 065 logements, dont 98% de logements conventionnés, 2% de logements non-conventionnés.

Définie pour six ans, cette mission fait l'objet d'une évaluation périodique sur la base d'engagements chiffrés pris par l'organisme.

**PROCHAIN CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE  
A DEFINIR 2<sup>ème</sup> semestre 2019**