

Lundi 3 juillet 2023 16h	Comité Départemental de Concertation Locative Val de Marne	Compte rendu de réunion
-----------------------------	---	----------------------------

Amicales participantes

CLCV

Joelle Grille
Représentants
Corinne Lucy
Mohamed Benyamina
Yann Dufresne
Invité-es
Monique Luttringer
Karim Haddad

Indecosa-CGT

Jean-Luc Bizeul

CNL

Annie Duverger

AFOC

Marie-Chantal Colognon

Immobilière 3F

Marc d'Agnolo
Djemila Bessalah
Pierre Blanchard
Sabrina Buron
Florence François
Benjamin Koukebene
Christophe Leroux
Bruno Marques
Cyrille Marzet
Isabelle Moreau
Farid Ouayad
Isabelle Reynaud
Sandrine Texereau

Ordre du jour

Agence départementale

Questions en bleu dans le texte

- 1) Nouveau plan PCL
- 2) Gestion en flux
- 3) Réorganisation agence 94

Amicales (CLCV)

Questions en rouge dans le texte

- 1) Réhabilitations en cours et prochaines, et DPE : nombreuses conséquences pour les locataires.
- 2) Gestion des places de parking (prix, liste d'attente, attributions aux locataires et aux extérieurs) : quel contrôle possible par les locataires ?
- 3) Gestions des containers d'ordures ménagères : horaires et durée de sortie, rotation des containers, répartition avec les commerces présents.

C. Leroux rappelle à l'ensemble des présents que le CDCL est un temps d'échange sur des sujets concernant l'ensemble des amicales. L'ordre du jour ne pouvant en aucun cas être consacré aux dysfonctionnements d'une résidence en particulier.

Il est convenu que les points mis à l'ordre du jour seront abordés à tour de rôle (agence I3F et amicales).

1) PCL Plan de concertation locative



Plan de Concertation Locative

Contenu et évolutions du PCL 2023-2026



Point d'avancement

- T1 2023 : 3 réunions de négociation avec les associations
- 12 avril 2023 : approbation du PCL en CA
- 25 mai 2023 : Signature du PCL
- Fin mai/début juin 2023: Désignation par les associations des nouveaux membres CRCL et CDCL
- Juin 2023-juin 2026: Mise en œuvre du nouveau PCL
- Novembre 2023 : Séminaire 3F/Associations



Principales évolutions du nouveau PCL

Thème	Ce qui change
Participants	CLCV, CNL, INDECOSA-CGT : possibilité de désigner 3 représentants (Hors administrateur) AFOC, CGL, DAL, UNLI, CSF : possibilité de désigner 2 représentants
Organisation	- Calendrier des instances à programmer à l'avance pour l'année à venir avec projets d'ordre du jour - Salle de réunion à mettre à dispo des associations, à leur demande, pour faciliter la préparation des CDCL
Sujets CDCL	+ Tout sujet de gestion intéressant les associations de locataires Une attention particulière sera portée dans ces instances aux droits des locataires en copropriété et aux obligations des syndics de copropriété
Moyens matériels	Afin de faciliter l'activité des associations, groupements ou amicales de locataires, le bailleur disposant de locaux vacants les mettra prioritairement à leur disposition.
Moyens financiers	Forfait annuel de 2.40 €/logt. Ce montant sera indexé sur l'augmentation des loyers conventionnés votée en CA d'I3F. Les associations ont la possibilité de s'inscrire aux appels à projets Faites bouger votre quartier



Calendrier 2023-2024

	2023	2024
CRCL	<ul style="list-style-type: none"> • 29 juin • 12 octobre 	<ul style="list-style-type: none"> • Mars • Juin • Octobre
CDCL*	<ul style="list-style-type: none"> • Entre le 30 juin et fin septembre • Après le 12 octobre 	<ul style="list-style-type: none"> • Mars • Juin • Octobre
Séminaire/Forum associations de locataires	<ul style="list-style-type: none"> • Novembre 2023 	

* Principe: programmation des CDCL après les CRCL

A la fin de cette présentation, Christophe Leroux demande à l'assemblée si elle souhaite un complément d'information sur le PCL. Madame Grille répond « non car la présentation a été synthétique ».

M. Bizeul rappelle les dates du prochain forum des associations. Il demande également que l'agence soit attentive à ne pas planifier un CDCL le même jour qu'un CRCL.

1) Réhabilitations en cours ou prochaines et DPE : nombreuses conséquences pour les locataires

Les représentants des amicales interpellent Immobilière 3F sur les dégradations commises sur les véhicules lors de réhabilitation / travaux / résidentialisation...

Charte des réhabilitations

Ils souhaitent connaître le contenu de la charte mise en place lors des réhabilitations. Cette charte concerne chaque entreprise intervenant sur le terrain. Une adresse générique est mise en place si ce n'est pas le cas, il est conseillé au locataire d'utiliser son espace locataire. Le suivi des réclamations est un travail commun entre le chargé d'opération 3F, l'agence départementale et le chef de chantier.

Corinne Lucy demande si on envisage de réfléchir à une charte Résidentialisation. Cela n'est pas envisagé actuellement. L'information sera communiquée au service concerné.

Urgences week end

Echange avec Corinne Lucy sur la notion d'urgence lors d'un contact avec Urgences Week end.

Monsieur Bizeul demande si le nouveau numéro de l'urgence week end est affiché dans tous les halls. Christophe Leroux et les responsables habitat confirment cette information. Tous les gardiens ont affiché le nouveau numéro Repartim.

Vidéosurveillance

Monsieur Benyamina signale que malgré le système de vidéosurveillance installé sur son site, les portes dysfonctionnent toujours. Il dénonce une forme de laisser-aller au dépend du service aux locataires. Le traitement est en cours. Il est rappelé que le portail a été endommagé par l'entreprise en charge du ramassage des ordures ménagères. Dossier sinistre en responsabilité civile.

Concernant les travaux dans les parties communes de la résidence, il signale un manque de contrôle des donneurs d'ordre, la piètre qualité des produits utilisés et des conditions de travail et sécurité anormales.

Christophe Leroux rappelle la présence de l'architecte sur le terrain, il ne faut pas hésiter à demander à le rencontrer.

Corinne Lucy intervient en rappelle l'importance de la présence du SPS ainsi que du chef de secteur, chef de projet.... pour vérifier et contrôler la sécurité et la qualité des interventions.

DPE : Diagnostic de performance énergétique

Monsieur Dufresne souhaite comprendre pourquoi 2 logements à l'identique situés l'un à côté de l'autre peuvent ne pas avoir la même lettre. Christophe Leroux explique que les DPE prennent en compte les particularités des logements et notamment l'orientation.

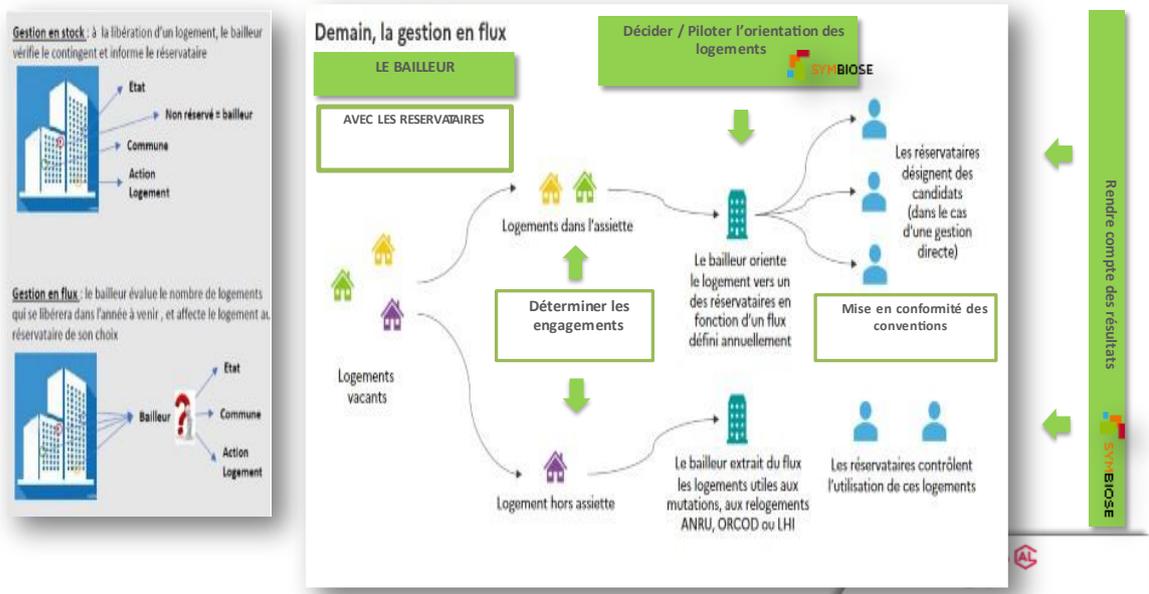
2) Gestion en flux



GESTION EN FLUX

CDCL 3 juillet 2023

Rappel des grands principes pour informer/expliquer aux réservataires la gestion en flux

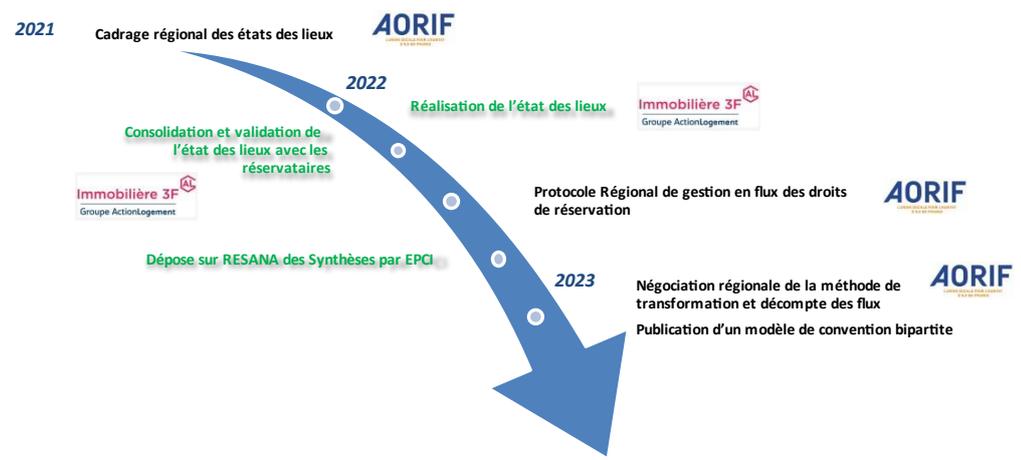


Groupe ActionLogement

2

Etat d'avancement en IDF et retroplanning des prochaines étapes

LES ÉTAPES RÉALISÉES



LES PROCHAINES ÉTAPES

3F 
 Groupe ActionLogement

3

Etat d'avancement en IDF et retroplanning des prochaines étapes

LES PROCHAINES ÉTAPES

mai 2023 Cadrage Régionale sur la méthode de transformation du stock en flux

AORIF

Points restant à arbitrer au niveau régional entre l'AORIF et la DRHIL portent à date: sur
 - la part de l'assiette à affecter au bénéfice des réservations de l'Etat
 - l'unité de décompte du flux (proposition/attribution/bail signé)

Juin 2023

Transformation du stock des droits de réservations (hors Etat)

AORIF

Outil de simulation recevoir de l'AORIF
 1) la conversion du stock en flux par réservataire
 2) la simulation de la part des logements dans l'assiette et hors assiette
 3) la simulation de la répartition du flux entre l'ensemble des réservataires.

Estimation du hors assiette
 Déterminer le flux annuel par réservataire

Sept/oct. 2023

Formalisation des conventions en flux

Pour I3F = environ 380 conventions

- 1 convention par département : Etat/ALS/Région/Conseil Départemental
- 34 EPCI
- 25/30 ministères/entreprises
- 280 communes

24 novembre 2023

SIGNATURE DES CONVENTIONS AVEC L'ÉTAT ET LES AUTRES RÉSERVATAIRES

3F AL

Groupe ActionLogement



Transformer le stock en flux

La transformation de l'ensemble des droits de suite existants en un volume de droits uniques est la première étape pour permettre de répartir le flux

⇒ le volume de droits uniques est déterminé en prenant en compte la **durée restante des réservations** et en **appliquant un taux de rotation** afin de connaître le nombre de locataire potentiel selon la durée restante

AORIF

Moyenne du taux de rotation sur les 5 dernières années du bailleur à l'échelle de l'EPCI
Une fiche sera transmise, à chaque bailleur, avec ses taux de rotation, calculés sur 2017-2021 par le cabinet

Outil de simulation recevoir de l'AORIF

- 1) la conversion du stock en flux par réservataire
- 2) la simulation de la part des logements dans l'assiette et hors assiette
- 3) la simulation de la répartition du flux entre l'ensemble des réservataires.

⇒ Ce volume de droits uniques évolue dans le temps: il diminue à l'avenir à mesure de sa consommation par les réservataires (hors Etat) et est augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation (programme neufs notamment)



Transformer le stock en flux

Direction de l'habitat et de l'équipement
Webinaire DRHIL
du 17 mai 2023

Méthode de calcul du taux de rotation retenu pour convertir les droits de suite en droits uniques en IDF

Moyenne sur 5 ans sur le parc du bailleur (tous contingents confondus), à l'échelle intercommunale
Du nombre des emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus
nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus.

*Cette moyenne sur 5 ans permet de lisser d'éventuels décrochés conjoncturels (comme la crise COVID de 2020) et d'intégrer un ralentissement perceptible et continu de la libération dans le parc social
Les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul de ce taux de rotation*

Il est recommandé par les partenaires du Protocole :

- de retenir les données RPLS pour calculer ce taux de rotation
- (*) possibilité d'un calcul à l'échelle de compétence pour les réservataires « collectivités territoriales » mais recommandation pour l'échelle intercommunale

Les bailleurs sociaux ont la charge de communiquer ces données à leurs réservataires et d'effectuer la conversion des droits de suite / droits uniques



Transformer le stock en flux

Exemple de flux d'une collectivité territoriale

Une commune garantit complètement un emprunt pour un programme neuf de 100 LLS. Elle dispose d'un droit de réservation de 20% soit une réservation sur 20 LLS sur la durée de cet emprunt (40 ans) + 5 ans.

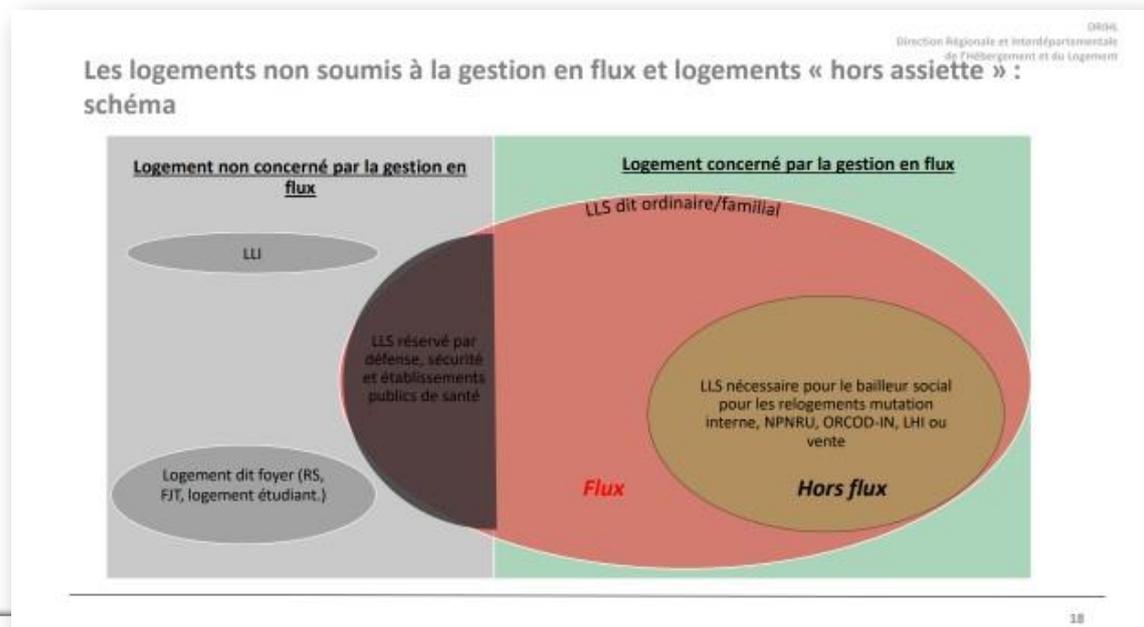
Avec le bailleur social, elle transformera ces réservations en droits uniques qui seront intégrés au volume global détenu chez le bailleur et consommable à l'échelle de tout le patrimoine du bailleur sur le territoire:



63 droits uniques viendront s'intégrer dans le volume global de droits uniques détenu chez le bailleur et consommable à l'échelle de tout le patrimoine du bailleur sur le territoire.

Par ailleurs, la commune désignera sur 20 LLS identifiés pour le premier peuplement dans ce programme neuf (cf. gestion en stock pour le premier peuplement).

Estimer l'assiette et le hors assiette



Ce sujet va profondément modifier la notion de mobilité.

Gestion en stock actuelle : 1 lgt en stock = 1 lgt adossé par réservataire

Actuellement, on travaille sur la mobilité lorsque le réservataire n'a pas de candidat alors que dans le cadre de la gestion en flux, le bailleur peut réserver jusqu'à 10% des logements précédemment contingentés.

Signature d'une convention avec les villes : Christophe Leroux et Isabelle Reynaud doivent rencontrer les 44 communes sur lesquelles nous avons du patrimoine.

Etat réservataire de droits (fonct5% et Dalo25%)

Nous aurons également à disposition à terme un outil permettant de travailler directement sur les demandes de nos locataires sans passer par les réservataires.

2) Gestion des places de parking (prix, liste d'attente, attributions aux locataires et aux extérieurs) : quel contrôle possible par les locataires ?

Pont de Créteil – Saint Maur des Fossés

M. Haddad indique qu'un seul et unique gardien gère l'attribution des parkings de cette résidence. Il indique avoir demandé plusieurs fois à voir la liste d'attente évoquée sans succès. Safia Atmani précise que les boxes et les places extérieures de parking devaient avoir chacun leur propre liste d'attente car il s'agit de deux modes de parking totalement différents, l'emplacement de parking est à 22€ environ et le box à 80€ environ.

L'assemblée échange sur les règles en cours. Christophe Leroux indique qu'une communication à l'ensemble des locataires du Pont de Créteil sera faite prochainement.

D'une manière générale, les participants évoquent la règle de la remise de -50% sur la 2^{ème} place de parking. Les responsables habitat précisent que les résidences bénéficiant de cette remise sont revues chaque année. En effet, cette « promotion » a eu à l'origine pour but de faire baisser le taux de vacance et éviter d'avoir des parkings vides (risque de squat et délinquance). Bien évidemment et conformément aux règles de l'offre et la demande, cette remise peut être supprimée si la demande augmente.

Les Grands Champs - Thiais

Corinne Lucy s'interroge sur la répartition du nouveau parking sur le programme des Grands Champs. Isabelle Moreau répond qu'une communication à destination des locataires de la partie sud est prévue mi-juillet prochain.

C Leroux précise qu'une ouverture aux externes ou une remise comme indiquée ci-dessus ne peut se faire que lorsque les parkings sont vacants.

M. Benyamina

Pourquoi la prime du 2nd parking n'est-elle pas indexée à l'augmentation du loyer.

Christophe Leroux explique que notre outil de gestion Ulis se base sur le prix du 1^{er} loyer du contrat en appliquant une réduction lors de la location des parkings.

Cette réduction financière n'est pas calculée en pourcentage et ne se remet pas annuellement à jour.

3) Gestions des containers d'ordures ménagères : horaires et durée de sortie, rotation des containers, répartition avec les commerces présents

Pont de Créteil – Saint Maur des Fossés

M. Haddad s'interroge sur l'ordre de sortie des containers au sein de la résidence du Pont de Créteil situé à Saint Maur des Fossés et signale que des containers pleins ou vides sont toujours à l'extérieur. Au-delà de l'aspect négatif pour la résidence, il précise que de nombreux habitants extérieurs viennent régulièrement y déposer sacs et encombrants.

Monsieur s'est rapproché de l'EPT qui lui a expliqué que "la règle pour l'EPT et la mairie de Saint-Maur était de sortir les containers pleins à partir de 18h et de rentrée les containers vides le plus tôt possible le matin juste après le passage du camion de collecte. La mairie de Saint-Maur précise même qu'il est interdit de laisser sur la chaussée les containers vides après le passage du camion de collecte et que des amendes peuvent être dressées au bailleur qui ne respecterait pas c'est règle.

Il détaille l'ordre de certaines tâches du gardien qui selon lui explique en partie la présence permanente de containers OM à l'extérieur.

- 1/ nettoyage des halls,
- 2/ rentrer les containers vides
- 3/ sortir les pleins. Donc on a toujours des containers dehors

Christophe Leroux rappelle que les commerces doivent posséder leurs propres containers et en assurer la gestion.

3) Réorganisation agence 94



« Projet d'évolution d'organisation de l'agence départementale du Val-de-Marne »



LE CONTEXTE

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

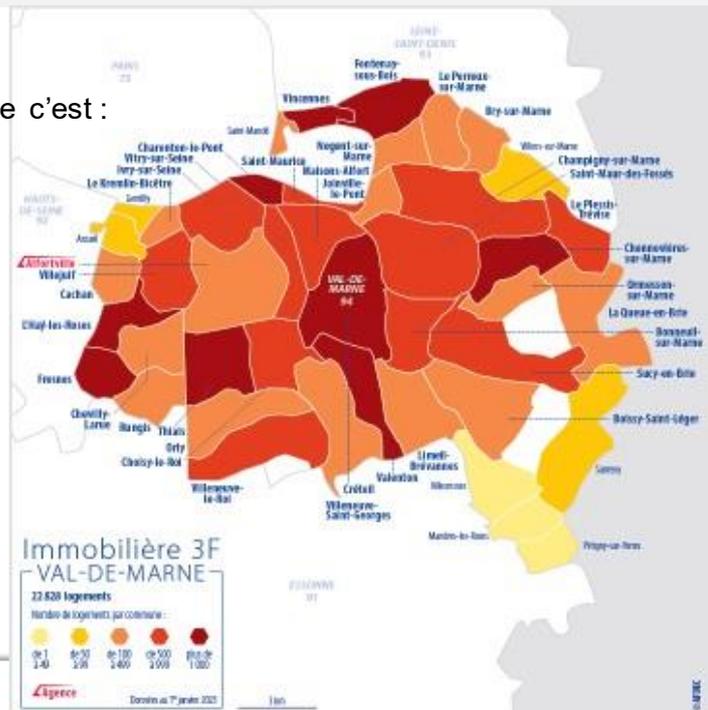
2



Présentation du patrimoine

En 2023 l'agence du Val de Marne c'est :

- près de **22 500** logements
- répartis sur **44** communes ;
- comptant **278** collaborateurs





Le constat

En l'état actuel, des difficultés à fonctionner au-delà de 20 000 logements

Depuis plusieurs années, l'agence a donc dépassé la taille « critique » de 20 000 logements, au-delà de laquelle le quotidien des équipes devient plus lourd :

- flux quotidien de situations complexes et de sollicitations des locataires et des collectivités locales ;
- allongement des délais de décision et perte d'agilité des équipes ;
- circulation de l'information plus lente ;
- management en proximité à améliorer.

Un axe primordial du projet est donc de rendre plus efficient le quotidien des équipes.



Une projection de croissance forte

La croissance du patrimoine d'Immobilière 3F sur ce département va se poursuivre :

L'objectif de développement en 2023 est de 480 nouveaux logements sur le territoire

A l'horizon 2025, la taille de l'agence du Val de Marne aura dépassé 25 000 logements.

Au regard de ces prévisions de croissance et de développement, la Direction projette de revoir la répartition du patrimoine de cette agence.



LES OBJECTIFS DU PROJET



Les objectifs du projet

Le nouveau projet d'entreprise redéfinit les grands principes de ce projet :

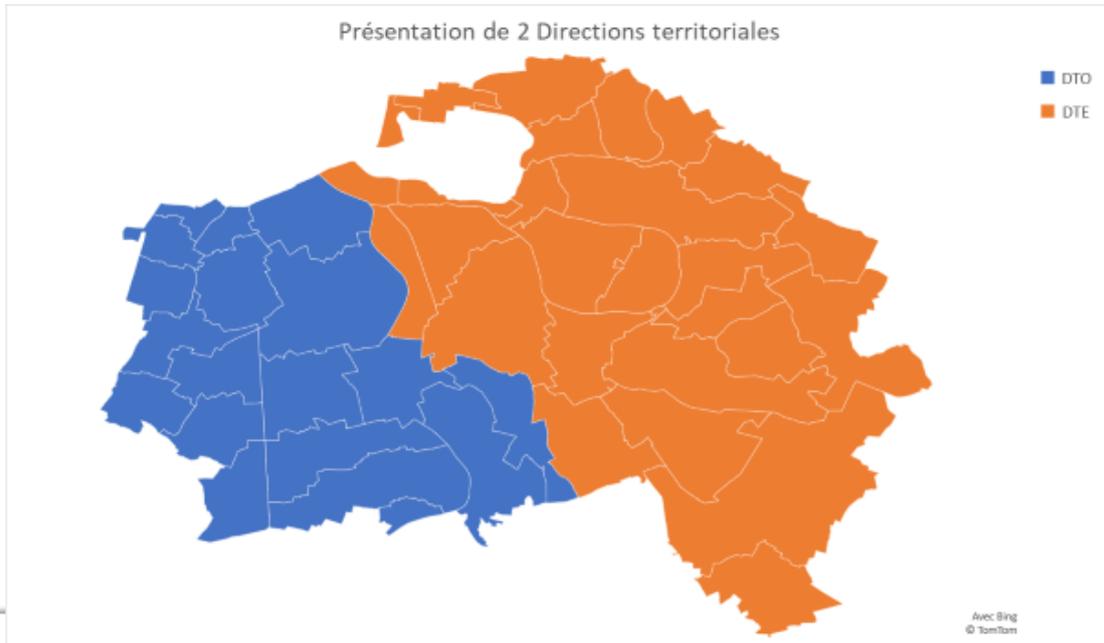
1. Un renforcement de « l'ancrage territorial » d'Immobilière 3F
2. La création de 2 agences territoriales à « taille humaine »
3. Une nouvelle définition du rôle des Directeurs d'agence, qui portent la stratégie du groupe 3F sur leur territoire
4. Renforcer l'accompagnement social de nos locataires



LE SCENARIO CIBLE POUR L'AGENCE DU 94

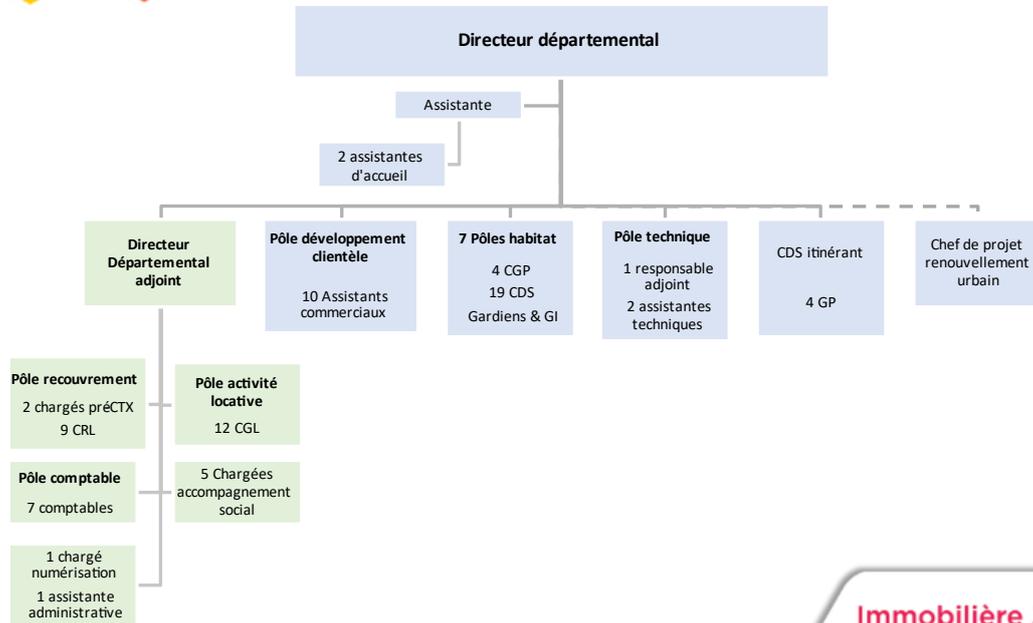


Le découpage territorial projeté sur l'agence du 94

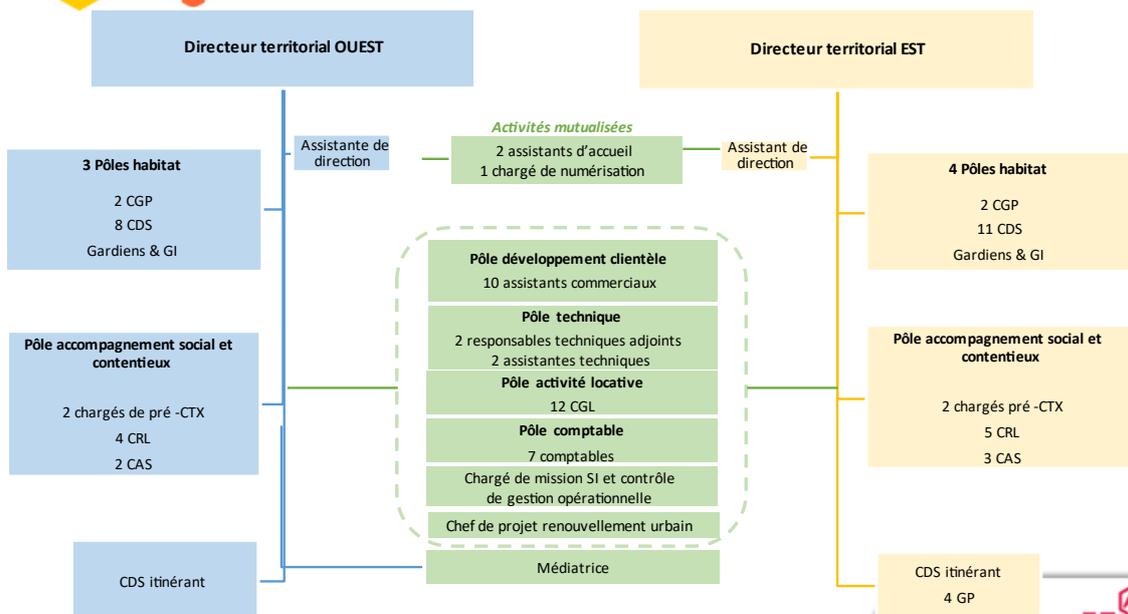




Organisation actuelle de l'agence du 94



Le scénario cible pour l'agence du 94





La méthodologie (4/4) :

Un travail de l'équipe projet sur chaque agence, en lien avec leur équipe d'encadrement, pour définir un scénario cible par agence.

3 dimensions organisationnelles ont été systématiquement étudiées pour le positionnement des équipes support en agence :

- ✓ **Mutualisation** : maintien d'une équipe unique couvrant le périmètre des 2 futures agences
- ✓ **Territorialisation** : positionnement d'une équipe sur chaque future direction territoriale, notamment pour tenir compte des spécificités des territoires
- ✓ **Sectorisation** : création d'équipes transverses sur un même territoire en s'appuyant sur le découpage géographique des secteurs de gestion

Qu'elles soient mutualisées ou territorialisées, les équipes supports seront toutes **sectorisées**



12

Christophe Leroux informe les participants de la tenue d'un comité de suivi ce jour, lundi 3 juillet 2023, en présence des organisations syndicales. Les ouvertures de poste s'effectueront mi-juillet, le déploiement de cette nouvelle organisation est prévu début janvier 2024.

Des ateliers vont être lancés pour réaménager avec les collaborateurs les nouveaux espaces de travail.

Monsieur Ben Yamina demande si une augmentation du nombre de salariés est prévue. Christophe Leroux énumère les créations de poste et précise que les loyers sont indexés à l'IRL (indice de référence des loyers).

Divers

Corinne Lucy signale que lorsque j'ouvre plusieurs réclamations sur divers sujets, je ne reçois qu'un seul message me demandant si je suis satisfaite. Le système informatique actuel ne permet pas de savoir de quelle réclamation il s'agit.

M. Dufresne signale le problème des baies informatiques lié à la fibre optique et surtout des dysfonctionnements lors des interventions des opérateurs et plus précisément des raccordements effectués par leurs sous-traitants.

La réponse à ce sujet a été donnée lors du CDCL Val de Marne du 13 juin 2022.

La séance est levée à 18h41.