



CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE CONCERTATION LOCATIVE DES HAUTS-DE-SEINE DU 18 JUIN 2019

Membres :

- **Les administrateurs élus :**
 - M. PINCHON (CNL) : présent
 - Mme THOCQUENNE (AFOC) : absente excusée
 - M. BIZEUL (INDECOSA CGT) : absent

- **Les représentants des associations :**
 - Pour la CNL
 - Mme FAGET (Colombes) : absente excusée
 - Mme FERNANDEZ (Gennevilliers) : présente
 - M. ROSSI (Boulogne) : présent

 - Pour la CLCV
 - M. MARCOULET (Clamart) : absente excusée
 - M. RIBETTE (Neuilly) : absent excusé
 - M. HAMON (Invité) : présent

 - Pour la ALRLPB
(patrimoine ex-SEMI-SEVRES)
 - M. GATEAU (Sèvres) : absent

 - Pour I3F
 - Mme ANDRIEU : présente
 - M. BRABAN : présent
 - M. CLINCHAMPS : absent excusé
 - M. DELORT : présent
 - M. FRETIN : absent
 - M. MACIEL : présent
 - Mme NOREL : présente
 - M. PAYET : absent
 - M. PERRIN-HOUDON : présent
 - Mme POGGI : présente
 - M. PREVOT : présent
 - Mme E. SAUTEREAU : présente

Diffusion :

- Compte-rendu : sous un mois, aux membres présents pour relecture sous quinzaine, puis aux membres permanents pour la version définitive. L'envoi sera systématiquement transmis par courrier sur support papier et par courriel auprès des membres qui auront spécifiquement transmis leur adresse email à cet effet.

- Feuille de présence : aux confédérations.

Ordre du jour :

1. **Données chiffrées (nombre de logements et ratios de travaux) et politique technique I3F sur les réhabilitations menées avec les chiffres du département des Hauts-de-Seine.**
2. **Point sur les réhabilitations achevées récemment : 2/14, allée des Acacias 92220 Bagneux – 21/23, avenue de l'Europe 92310 Sèvres – 1, Allée Soixante-Quatorze 92230 Gennevilliers.**
3. **Présentation des chantiers en cours : 16/22, rue Eugène Delacroix 92230 Gennevilliers – 17/32, rue du 18 juin 92210 St Cloud – 43, rue de la Ferme 92200 Neuilly.**
4. **Présentation des opérations en étude au pré-lancement : 3/14, allée Villemilan 92160 Antony – 16, avenue Victor Hugo 92170 Vanves – 2/4, rue Philippe de Metz 92270 Bois-Colombes.**
5. **Échanges sur les sujets présentés**

L'ordre du jour du CDCL reprend les thématiques négociées avec les membres du CRCL au niveau Ile-de-France.

Le compte-rendu définitif sera systématiquement envoyé aux membres présents et absents ainsi qu'aux invités.

En préambule, Pascal BRABAN accueille Madame Emmanuelle SAUTEREAU, Cheffe de Projet Patrimoine, qui va réaliser l'exposé des réhabilitations à l'ordre du jour. Un document regroupant les présentations est distribué aux membres présents.

Pascal Braban informe que le plan de concertation locative diffusé aux gestionnaires, aux cadres a été signé le 17 juin 2019 et nomme les nouveaux membres pour les Hauts-de-Seine. Ces nouveaux membres seront invités au prochain conseil, programmé en novembre 2019.

1. **Données chiffrées (nombre de logements et ratios de travaux) et politique technique I3F sur les réhabilitations menées avec les chiffres du département des Hauts-de-Seine**

Echanges sur le point 1 :

L'objectif est de maîtriser les consommations énergétiques et les charges locatives en améliorant les étiquettes énergétiques et les étiquettes climat.

L'engagement d'Immobilière 3F est de faire baisser les charges et de tendre vers une étiquette moyenne de niveau C.

Imagine 21, projet d'entreprise d'Immobilière 3F a pour but de co-construire un travail avec les locataires, de les concerter et de les impliquer avant de missionner la maîtrise d'œuvre.

Ce projet a 4 axes :

- Nécessité de mettre en place des outils digitaux,
- Etablir un diagnostic partagé (souhait des locataires pour les travaux),
- Conserver un lien,
- Organiser des réunions sur site.

Mr Arnaud Ciron, Chef de Projet Patrimoine d'Immobilière 3F travaille avec une association pour faire émerger des propositions et prendre en compte les remarques des locataires.

Pascal Braban précise qu'à travers l'invitation faite aux membres du CDCL de proposer des travaux, nous souhaitons rendre acteurs les locataires sur les arbitrages qui vont être faits et les associer à la construction du plan budgétaire de 2020.

Mr Rossi indique que l'arbitrage financier pose des problèmes étant donné que pour des petites réparations, ils attendent des mois et des mois une intervention.

Emmanuelle Sautereau présente le tableau de synthèse des réhabilitations dans les Hauts-de-Seine et précise que les années sont disparates Aujourd'hui, il y a plus d'études qu'auparavant. Il faut compter actuellement 30 000 euros par logement pour une réhabilitation, l'éco-prêt facilite le financement des travaux d'économie d'énergie.

Emmanuelle Sautereau énumère les chantiers en cours ou imminents.

Mr Pinchon indique que des locataires ont assisté à un atelier collaboratif que Mr Ciron avait organisé et que sur une trentaine de personnes, il y avait seulement 7 locataires référents qui avaient été auto-choisis. Il précise également que cela ressemblait plus à de l'information que de la concertation.

Pascal Braban confirme qu'Immobilière 3F a des responsabilités en tant que bailleur aussi bien en termes de réglementation qu'en terme de sécurité.

Mr Rossi indique qu'il y a eu beaucoup d'inquiétude de la part des locataires à la première réunion concernant la réhabilitation du 160/164, Boulevard Jean Jaurès à Boulogne-Billancourt.

Mr Pinchon interpelle sur le fait qu'Immobilière 3F a l'ambition de faire baisser les charges alors qu'elle impose une hausse de loyer de 5%.

Pascal Braban répond que ceux sont des loyers encadrés, cette hausse est expliquée aux locataires dès le début des réunions publiques, elle est compensée par les économies d'énergie réalisées grâce à l'isolation financée.

Emmanuelle Sautereau précise que, sur les Hauts-de-Seine, les efforts en termes d'investissement commenceront à porter leurs fruits en 2020/2021.

2. Présentation des chantiers achevés récemment : (Sèvres 1060L – Gennevilliers S068L - Bagneux 1039L)

Echanges sur le point 2 :

Sèvres 1060L :

Réhabilitation thermique ayant permis d'atteindre une étiquette C contre une étiquette E à ce jour.

Mr Rossi demande s'il est prévu une augmentation de loyer.

Pascal Braban répond que non, il y a eu concertation avec les locataires.

Emmanuelle Sautereau explique l'installation d'une isolation externe de 12 à 16 cm. Un bureau d'études calcule les consommations actuelles et futures.

Quant à l'aménagement du jardin partagé, Franck Clinchamps attend le retour des locataires pour savoir ce qu'ils souhaitent : soit un jardin partagé ou individuel.

Pascal Braban précise qu'Immobilière 3F travaille en étroite collaboration avec la ville sur Sèvres.

Gennevilliers S068L :

Travaux terminés sur la requalification des espaces extérieurs et des jardins partagés.

Stéphane Delort précise que c'est un franc succès mais qu'actuellement il n'y a pas de séparation entre le jardin et l'aire de jeux. Par conséquent, le jardin est piétiné et saccagé mais celui-ci va être clôturé.

Bagneux 1039L :

Opération avec 6 mois de retard, initialement prévue en juin 2019 décalé à décembre 2019. La raison de ce retard est le test de pose de fenêtres parietodynamiques (l'air entrant est réchauffé). Malheureusement, il n'y a qu'un seul fabricant et le fournisseur n'a pas tenu ses délais étant donné le manque de personnel. Il y a eu une concertation importante avec l'amicale.

Maryse Norel indique que les caves et les parties communes seront réhabilitées cet été et le ravalement sera fait en septembre. Une réunion est prévue avec les amicales prochainement et une note d'information aux locataires est en cours d'élaboration.

Pascal Braban rappelle la forte présence des amicales des locataires sur cette résidence.

3. Présentation des chantiers en cours : (Asnières 3700L/3102L – Colombes R318L – Gennevilliers T909L – Saint-Cloud 1001L – Neuilly 4168L – Clichy R757L)

Echanges sur le point 3 :**Asnières 3700L/3102L :**

Réhabilitation BBC (bâtiment basse consommation) et façade.

Aurore Poggi précise qu'il y a une bonne communication entre l'amicale et l'équipe projet.

Mr Pinchon informe des problèmes d'ascenseur et demande si la légionelle avait été identifiée sur ce site ?

Aurore Poggi répond que le portage a été mis en place avec concertation des locataires. Quant au problème de légionelle, la DTI et la DGRDI travaillent sur ce sujet qui est intégré dans le projet de réhabilitation.

Pascal Braban rajoute que la politique d'Immobilier 3F est de traiter les causes du développement potentiel des légionelles lors des travaux de réhabilitation.

Colombes R318L :

Démolition des loggias car le béton est dégradé et sciage des balcons. La livraison est prévue en octobre 2019.

Mr Pinchon demande quel est l'impact du sciage des balcons ?

Pascal Braban répond que le projet a été présenté à la ville, une réduction du loyer sera attribuée selon le nombre de m² supprimés, compromis validé entre les locataires et Immobilier 3F.

Gennevilliers T909L :

Remplacement des fenêtres existantes et mises aux normes de l'électricité. L'installation des échafaudages pour la façade est en cours. L'objectif de la fin des travaux est le 1^{er} ou le 2^{ème} trimestre 2020.

Pascal Braban précise que la difficulté sur cette réhabilitation est de pouvoir rentrer dans tous les appartements car il y a une grande précarité observée.

Saint-Cloud 1001L :

Bâtiment des années 1950, il a fallu 7 mois de préparation de chantier. Travaux en cours.

Neuilly 4168L :

Bâtiment des années 1930 : réhabilitation thermique des logements et travaux d'entretien du patrimoine.

Présence de cuisines aménagées perturbant le remplacement des chutes ce qui implique des discussions avec les sous-traitants.

Mr Hamon précise que ce bâtiment est un HLM depuis 2000, les résidents sont généralement âgés et cette réhabilitation provoque un traumatisme important pour les locataires.

Pascal Braban revient sur la sociologie de l'occupation du site et la multiplicité des financements, il y a trois types de PLS, PLUS et PLAI. La ville est très attentive à cette réhabilitation.

Mr Hamon intervient sur les équipements qui sont remis en cause ce qui entraîne des conflits.

Pascal Braban répond qu'Immobilière 3F doit respecter la réglementation en matière de sécurité, David Maciel interviendra avec Mme Laurence Dauxerre auprès des locataires pour les informer d'une date de fin de travaux.

Clichy R757L :

Réhabilitation des logements et de la toiture. La préparation du chantier est en cours.

Bagneux 1200L :

Réhabilitation thermique pour passer d'une étiquette D à B.

Maryse Norel informe qu'une réunion publique a été effectuée et que les locataires s'inquiètent de la lenteur du commencement des travaux.

Mr Pinchon précise que seules 30% de pièces humides seraient traitées.

Emmanuelle Sautereau répond qu'elles ont été identifiées grâce aux études de diagnostics, il est tenu compte des travaux réalisées lors de la relocation.

Pascal Braban rappelle que c'est un site résidentielisé et préservé. Il est actuellement fermé avec des parkings et pour éviter le système traversant, il sera également clôturé derrière le bâtiment afin de maintenir cette résidentialisation. Il n'y aura pas d'augmentation loyer mais une 3^{ème} ligne.

Sèvres 1008L :

Réhabilitation thermique pour le passage d'une étiquette E à B et mise en place d'ENR sur la toiture. Travaux en cours.

Sèvres R0002/R022L :

Petite résidence de 69 logements, chantier en cours avec l'entreprise COLAS. Les témoins façades ont été réalisés semaine 25.

4. Présentation en étude des opérations en pré-lancement
Echanges sur le point 4 :**Rueil-Malmaison 1647L :**

Bâtiment des années 1960 avec des équipements d'origine et obsolètes. Actuellement en phase d'études et en discussion avec la ville, il est proposé la pose de volets coulissants en remplacement des stores actuels et la création d'une VMC. Aujourd'hui les places de parking ne sont pas attribuées, elles le seront après résidentialisation. Il est prévu une augmentation de loyer, annoncée lors de la concertation.

Villeneuve la Garenne 4120L :

Situation critique, il y a actuellement une surveillance humaine sur le site du fait de logements squattés mais qui ont été récupérés. Un partenariat avec la ville et Action Logement a permis la mise à disposition de leurs droits de désignation pour reloger les familles, 6 familles restantes à ce jour.

Mr Pinchon s'interroge sur la date de fin de la mission du Cabinet Le Frêne pour le relogement.

Pascal Braban répond que leur mission se terminera à la fin du relogement de tous les locataires, le lancement de la phase de démolition est estimé à la fin de l'année 2019.

Antony 1059L :

Réhabilitation thermique, diagnostics en cours.

Maryse Norel confirme l'absence d'amicale ce qui complique la communication avec les locataires mais Immobilière 3F est en contact avec la ville.

Ville d'Avray 1075L :

Bâtiment en plein centre-ville, réhabilitation thermique. Les études ont été lancées au 1^{er} semestre 2018.

Vanves 4794L :

Réhabilitation thermique d'un bâtiment des années 1930 dont la façade est classée.

Bois-Colombes 4790L :

Réhabilitation d'un bâtiment de 1926, intervention très lourde. Une réunion publique a été réalisée récemment avec les locataires qui sont très attachés à leur résidence. Il est prévu l'amélioration de la performance énergétique et de la sécurité incendie ainsi que la mise en conformité électrique.

Clamart 1068L :

Démolition programmée en septembre 2019 des locaux vides du centre commercial avec une incidence sur le stationnement car les places ne sont pas attribuées. Il est prévu la neutralisation de 32 places de stationnement pour le chantier. Reconstruction de 100 à 200 logements supplémentaires ainsi que des places en sous-sol.

5. Echanges

Mme Fernandes demande quand sera réparée la VMC de la rue Basly à Gennevilliers.

Stéphane Delort répond que la maîtrise d'œuvre doit établir un chiffrage.

Pascal Braban rappelle que l'intervention devrait être programmée sur 2020 avec un accompagnement de la Direction Technique IDF d'I3F.

Pascal Braban demande à Stéphane Delort et à Damien Prevot d'organiser une réunion avec Mr Pierre Seven, Chef de Projet Technique, pour finaliser cette intervention technique devenue urgente.

La séance est close à 18h00.

LA PROCHAINE REUNION DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE CONCERTATION LOCATIVE DES HAUTS DE SEINE, EST PROGRAMMEE LE MARDI 19 NOVEMBRE 2019 A 15h00 DANS LES LOCAUX DE L'AGENCE DE BOULOGNE.

Ce compte-rendu présente un relevé des échanges sur chaque point, les présentations sont regroupées en annexe.

Règle concernant les questions formulées par les associations :

Le nombre de sujets par séance est limité à 3 par association et à 3 pour le bailleur, et dans la limite d'une dizaine au total par séance.

Il est à noter que la CNL est, sur les Hauts-de-Seine, représentée par plusieurs associations. Il peut être fait une différence entre les sujets proposés et les questions diverses.