

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

Immeuble Estreo  
1, rue d'Aurion  
93117 Rosny-sous-Bois Cedex  
Fax : 01 48 94 11 27

26 juin 2019

---

Compte-rendu de la Commission Départementale de Concertation Locative

Commission Départementale de Concertation Locative

Omar REZQUELLAH	INDECOSA-CGT
Christiane GAUDRY	Confédération Nationale du Logement
Samir ICHTI	Confédération Nationale du Logement
Abdel CHERIGUENE	CGL

Immobilière 3F

Isabelle LABAYE	Directrice Territoriale Est
Laurent JACOTIN	Directeur Territorial Ouest
Florian JUSTEL	Responsable Territorial E1
Antoine GUERIN	Responsable Territorial E2
Franck GONIN	Responsable Territorial E4
Christophe LEBAILLY	Responsable Territorial E3
Philippe NOUGUES	Responsable Territorial E5
Abdel ADOUANE	Responsable Territorial W1
Benoit COLLET	Responsable Territorial W2
Patrick LIM	Responsable Territorial W3
Guy THONAT	Responsable Territorial W4
Anne Claire HEYMANN	Responsable Territorial W5
Cécile LOUPIAS	Cadre Comptable
Oliver ANTON	Responsable Attributions et politique
Djamal TOUNSI	Cadre technique Ouest
Alain BEDERT	Cadre technique Est

*Isabelle LABAYE* débute la réunion en expliquant que la nouvelle organisation de l'agence est propre à la Seine Saint Denis et a été réalisée suivant un nouveau découpage territorial. L'initiative a été portée par la Direction générale afin de travailler sur un nouveau schéma, qui permette de gérer de manière plus fluide les 24 000 logements tout en prenant en compte les projets de renouvellement urbain, ORCODIN, Le Grand Paris, les JO 2024 etc. Un redécoupage des territoires a été réalisé, dans le but d'une meilleure gestion de proximité avec les gardiens, les CDS et le pôle administratif en back office (de nouveaux collaborateurs ont été recrutés).

*Christiane GAUDRY* témoigne de son expérience quant à la réorganisation et remarque la rapidité des décisions dont fait preuve Florian Justel. Elle constate un gain de temps.

*Isabelle LABAYE* remercie Christiane Gaudry pour ce retour et informe que la prochaine CDCL de l'année sera dédiée au gros entretien.

*Christiane GAUDRY* souhaiterait qu'un trombinoscope soit diffusé.

*Isabelle LABAYE* lui répond qu'il sera réalisé à la rentrée.

*Christiane GAUDRY* indique que la vérification des charges s'est très bien passée et que les rendez-vous sont calés sur tous les patrimoines sauf sur Sevrans qui le sera à partir de février.

*Isabelle LABAYE* informe que 3F a acquis plus de 500 logements pour l'intégralité du patrimoine DOMOFrance sur différentes communes, notamment sur la commune des Lilas où l'immeuble sera conventionné après travaux.

#### Présentation de l'actualité de leurs secteurs par les Responsables Territoriaux :

*Guy THONAT (W4)* : Les rachats et réhabilitations sur son territoire sont terminés ou en cours. Beaucoup de cabines d'ascenseur sont concernées, notamment sur le patrimoine appartenant auparavant à SADIF.

*Patrick LIM (W3)* : Les travaux de réhabilitation, les jardins partagés et la démolition des Meurisiers à Bondy

*Benoit COLLET (W2)* : Les réhabilitations de Saint Denis et de Saint Ouen ainsi que la gestion du parking par le syndic de l'immeuble Zac des docs

*Florian JUSTEL (E1)* : Le NPRU sur les grands quartiers et les enjeux maîtrisés de dépenses d'énergie au Bourget et le cadre de vie des sites sensibles.

*Franck GONIN (E4)* : Deux importantes réhabilitations sur Gagny, le développement du Raincy avec le rachat de patrimoine.

*Christophe LEBAILLY (E3)* : Les relogements des locataires à Clichy d'un immeuble réhabilité et la résidence intergénérationnelle en cours livraison (2020).

*Antoine GUERIN (E2) : Emergence d'un nouveau quartier : Westing House sur Sevran*

*Abdel ADOUANE (W1) : Les réhabilitations à Stains et à l'Île Saint Denis, les projets d'études de vente, voire d'acquisition*

*Philippe NOUGUES (E5) : Livraison d'une résidence en décembre*

*Isabelle Labaye : L'entretien du cadre de vie de nos locataires au quotidien est un enjeu majeur pour Immobilière 3F. La DT 93 souhaite que ce sujet fasse l'objet d'une co-construction avec les amicales, les habitants et 3F. Ce sujet est d'ailleurs partagé avec Monsieur Cheriguenne et 3F et des efforts de communication, sont à noter.*

*Christiane GAUDRY adhère à cette idée et remarque un changement de stratégie et de communication, même s'il y a toujours des difficultés.*

*Omar REZQUELLAH fait remarquer que la moitié du travail attendu a été effectué car la méthode de communication a été comprise.*

*Abdel CHERIGUENE demande si ces nouvelles pratiques sont en rapport avec tous les changements qui arrivent ? Grand Paris etc.*

*Isabelle LABAYE répond que la nouvelle Directrice Générale, à l'issue d'un rapport d'étonnement, a souhaité que des changements surviennent. La DT 93 souhaite s'inscrire dans cette démarche.*

*Abdel CHERIGUENE demande les impacts qu'auront ces objectifs par rapport aux logements ?*

*Laurent JACOTIN répond qu'Immobilière 3F, en sa qualité de bailleur social a pour vocation d'accueillir plus de familles et de les loger dans des conditions décentes. Il ajoute que les futurs projets sur les territoires de Saint Ouen et de Saint Denis avec notamment, l'accueil des Jeux Olympiques, font l'objet de déploiement et de développement économique pour rendre les installations pérennes dans le temps. 3 F souhaite être présent sur l'ingénierie lors des JO qui auront un impact positif sur le département.*

*La loi Elan prévoit notamment que les bailleurs qui gèrent moins de 12 000 logements se regroupe pour augmenter le nombre de leurs logements. Les élus des ETP et des communes ont des projets de rachat de patrimoine.*

*Abdel CHERIGUENE souhaite connaître la marge de manœuvre dont dispose Immobilière 3F par rapport aux mairies*

*Isabelle Labaye lui répond que l'ANRU 1 et maintenant l'ANRU 2 impliquent les communes et les EPT. Le bailleur est implanté sur le territoire géré par le Maire et n'a pas toute la liberté des décisions.*

*Laurent JACOTIN ajoute que les porteurs de projets sont les Maires, ils sont donc les pilotes.*

Régularisation de charges

*Cécile LOUPIAS* : Objectif à fin juin 66%

369 résidences et 70 programmes sont gérés en copropriétés avec parfois par 3 ou 4 syndics, ce qui complique fortement les régularisations de charges.

*Laurent JACOTIN* précise que la vente de logements en copropriété et même en VEFA permet à I3F de se développer.

*Christiane GAUDRY* remarque que I3F vend des logements à des loyers modérés et achète des logements dont les loyers sont élevés.

*Laurent JACOTIN* répond que I3F se voit imposer la mixité des financements, selon les territoires. Concernant les retards de régularisations de charge sur les programmes gérés sur les syndics, des actions plus percutantes seront menées avec les Responsables Territoriaux pour que tous les programmes soient régularisés à 100%. Les Assemblées Générales doivent légalement être tenues dans les 6 premiers mois de l'année. Or, dans des résidences où nous n'avons que peu de logements, les syndics ne répondent pas. Par ailleurs, les réguls d'eau sont parfois difficiles avec nos prestataires, comme Véolia par exemple.

*Christiane GAUDRY* fait remarquer que les locataires ne sont pas informés lorsque les réguls de charges interviennent hors de la régularisation de février.

*Isabelle LABAYE* explique que c'est un procédé interne à l'ensemble de 3F. Ce problème pourrait être levé si 3F étend la mensualisation des factures d'eau à l'ensemble des locataires.

*Laurent JACOTIN* ajoute que compte tenu du matériel existant, ce procédé n'est pas possible. D'ici deux ans, de nouveaux compteurs d'eau permettront une facturation mensuelle. Ce sera un réel avantage pour les locataires et les chargés de gestion locatives dont le travail est impacté 3 mois dans l'année.

*Christiane GAUDRY* interroge sur le prix de la location et de l'entretien des compteurs.

*Isabelle LABAYE* répond qu'en effet, il faudra vraisemblablement prévoir un surcout

*Christiane GAUDRY* constate que ce n'est pas logique car le bénéfice sera pour I3F et le locataire sera impacté.

### Questions diverses :

*Christiane GAUDRY* soulève le problème de la chaudière dans la résidence du Bourget (qui est en train d'être réglé en raison du changement de cette dernière), de l'étanchéité des fenêtres, du problème de la lumière dans le hall d'entrée qui subsiste et des encombrants.

*Samir ICHTI* fait remarquer que la réception des travaux est catastrophique et que les portillons piétons qui n'ont jamais fonctionné depuis un an dans la résidence située 50 avenue Henri Barbusse à Bondy.

Alain Bedert est missionné pour se rendre sur place.

*Patrick LIM* ajoute que des travaux ont été demandés pour que la circulation se fasse à contre sens

*Laurent JACOTIN* propose que Djamel Tounsi et Patrick Lim aillent sur site lors d'un rdv avec Monsieur Icti pour se rendre compte des travaux à effectuer

*Samir ICHTI* se plaint que les locataires jettent les déchets par les fenêtres

*Patrick LIM* demande de fournir des éléments factuels pour que I3F puisse agir

*Isabelle LABAYE* explique qu'afin de pouvoir échanger avec les familles défaillantes 3F a besoin de connaître le jour et l'heure où cette famille a mal agi. Sans ces informations 3F ne peut pas enclencher de processus.

*Samir ICHTI* fait remarquer qu'il s'agit toujours des mêmes familles

*Franck GONIN* ajoute que 3F a également besoin de mains courantes déposées par d'autres locataires pour pouvoir saisir un avocat et avoir suffisamment de matière pour entamer une procédure.

*Laurent JACOTIN* remarque que nos gardiens et gardiennes d'immeubles doivent être vigilants. Il ajoute que I3F est très limitée en termes d'actions et propose que le Responsable Territorial prenne rendez-vous avec la famille pour discuter du problème soulevé par d'autres locataires.

*Christiane GAUDRY* indique qu'elle se trouve, elle aussi, en difficulté avec certains locataires. Qu'elle a tenté d'organiser une réunion de conciliation et qu'elle a monté un dossier.

*Abdel CHERIGUENE* demande s'il peut saisir les Responsables Territoriaux directement. Il précise qu'il attend beaucoup d'I3F car le ménage est mal fait, l'ascenseur est en panne et que cela impacte fortement les locataires.

*Antoine GUERIN* répond que I3F poursuit ses efforts

*Abdel CHERIGUENE* répond qu'il reste beaucoup de travail pour faire changer les mentalités, que les gardiens doivent faire le ménage correctement. I3F ne doit pas abandonner et doit se réaffirmer pour que les habitants sentent que leur bailleur est bien présent.

*Antoine GUERIN* ajoute que des réunions en pied d'immeuble sont organisées tous les mois sur Beaudottes et que Monsieur Cheriguene fait également des activités avec les jeunes.

*Christiane GAUDRY* demande pourquoi la gardienne de Livry Gargan est-elle exemptée de la tâche des ordures ménagères.

*Christophe LEBAILLY* répond que cela relève d'une décision de la médecine du travail et qu'il parle à Christiane Atik tous les jours au téléphone et qu'il règle les problèmes au jour le jour

La porte extérieure de la résidence Paul Lafargue reste ouverte 24h/24

Patrick Lim et Laurent Jacotin ont rendez-vous le 7 aout pour faire une visite du site concernant la poussière, les remontées d'eau, le terrain de jeux, l'eau chaude, en présence des prestataires