Comité Départemental de Concertation Locative
Val de Marne

Lundi 20 janvier 2025 - 14h00
Compte-rendu

Présents

- **Amicales**

M. Jean-Luc BIZEUL * (en visio)
Mme Catherine VERVINS (en visio)
Mme Maria Blanca FERNANDEZ* (CNL)
Mme Joëlle GRILLE* (CLCV)
Mme Monique LUTTRINGER (CLCV)
M. Yan DUFRESNE (CLCV)
M. Ahmed HADJALI

- **Immobilière 3F**

Mme Soumia Abassi
Mme Safia ATMANI
Mme Imen BELLEBECIR
Mme Djemila BESSALAH
M. Pierre BLANCHARD
Mme Caroline FELDMAN
Mme Florence FRANCOIS
M. Manuel GAMARD
M. Christophe LEROUX
Mme Noëlly LOTHER
M. Bruno MARQUES
M. Cyrille MARZET
Mme Isabelle MOREAU
M. Farid OUAYAD
Mme Isabelle REYNAUD
Mme Sandrine BUISSON
M Jude BADOMBENA

Absents & excusés

- **Amicales**

M Etienne Recht
Mme Marie Blanche FERNANDEZ
Mme Marie-Chantal COLOGNON
Mme Corinne LUCY

- **Immobilière 3F**

M. Marc D'AGNOLO
Mme Nathalie LAUFFENBURGE
M. Jeremy BAROUX

Monsieur Christophe LEROUX, Directeur Territorial Est, ouvre la séance en remerciant chacun pour sa présence et propose de commencer la présentation.

Madame Joëlle GRILLE fait remarquer que les horaires des réunions CDCL ne sont pas adaptées et demande un effort pour les ajuster.

Immobilière 3F rappelle que les horaires des CDCL sont calées dans le cadre des plages horaires de travail des salariés d'Immobilière 3F et rappelle que les convocations sont envoyées 1 mois à l'avance pour permettre à chacun de s'organiser. En cas d'impossibilité les représentants peuvent faire adresser leurs questions aux autres représentants présents en séance.

Le personnel d'immobilière 3F exprime son mécontentement sur les exigences d'horaires des amicales tout en exprimant qu'ils sont disponibles sur leurs horaires de travail.
Monsieur Ahmed HADJALI insiste également sur l'importance de revoir ces horaires.

Un tour de table est ensuite organisé pour permettre à chaque participant, présent en salle ou en visioconférence, de se présenter.

1 -Sujets proposés par l'agence départementale

Madame Joëlle GRILLE demande l'organigramme des deux DT (joint).

Monsieur Farid OUAYAD présente le PPT (joint) sur :

1. **Organisation des services techniques 3F Agence / Siège**
   Aucun commentaire

2. **Budget 2024 - Bilan agence 94**

Madame Joëlle GRILLE sollicite des informations concernant les livraisons et demande un bilan des opérations en cours.

Madame Joëlle GRILLE demande si le remplacement du bois en partie commune est-il économique ?

Monsieur Christophe LEROUX précise que les anciens habillages en plaquage bois sont majoritairement déposés à la fois au regard de leur vétusté et de modernisation et d'amélioration du cadre de vie.

Madame Catherine VERVINS s'interroge sur le respect des délais pour les travaux en cours.

Monsieur Farid OUAYAD répond que l'avancement des travaux dépend des aléas et qu'il n'est pas possible de fournir une réponse catégorique.

Monsieur Pierre BLANCHARD informe que les travaux de la Fosse aux Loups progressent bien et approchent de leur finalisation.

Monsieur Ahmed HADJALI demande si des diagnostics de performance énergétique (DPE) sont réalisés après les travaux.

Monsieur Farid OUAYAD précise que cela dépend des opérations concernées, tandis que Monsieur Pierre BLANCHARD ajoute que l'accent est mis sur les multi-sinistres afin d'affiner les résultats.

Madame Catherine VERVINS souhaite savoir si, à la suite des réhabilitations, un affichage des DPE sera disponible dans les locaux.

Monsieur Pierre BLANCHARD confirme qu'une présentation comparative avant/après sera mise à disposition.

Monsieur Farid OUAYAD rappelle que toutes les réhabilitations ne portent pas sur l'aspect thermique.

Monsieur Yan DUFRESNE souligne l'importance des DPE dans les projets.

Enfin, la présentation de Monsieur Farid OUAYAD est reprise.

Madame Catherine VERVINS exprime ses préoccupations concernant la qualité des matériaux utilisés pour les réhabilitations, tout en soulignant que le résultat est très esthétique.
Monsieur Farid OUAYAD précise qu'un cahier des charges stricte est suivi afin d'assurer la conformité des travaux.

Madame Catherine VERVINS interroge sur la fréquence des ravalements de façades.
Monsieur Farid OUAYAD explique que les ravalements peuvent être réalisés environ tous les 20 à 25 ans, mais que des contrôles visuels réguliers permettent d'évaluer la nécessité ou non d'intervenir plus tôt et en fonction de leurs états des diagnostics sont établis. Il ajoute que les Mairies peuvent imposer un ravalement par arrêté, mais uniquement dans des situations extrêmes selon l'état dégradé des immeubles.

Monsieur Jean-Luc BIZEUL demande si on intervient sur des résidences en copropriété.

Monsieur Farid OUAYAD indique que le budget présenté ne concerne que des programmes en pleine propriété.

Monsieur Yan DUFRESNE exprime sa stupéfaction face à la dégradation rapide des parties communes. Il indique s'être rendu sur son secteur la veille et alerte qu'à ce rythme, il risque de ne plus rester de dalles d'ici la fin des travaux et signale que depuis la première phase des travaux de réhabilitation les parties communes de la résidence 4932L se dégradent de plus en plus notamment les sols et les murs.

Monsieur Christophe LEROUX indiquer qu'un point doit être fait avec la DGRDI. Lors des travaux de réfection des parties communes en 2016, seuls les halls (murs/sols/peintures ont été faits entièrement, les paliers quant à eux ont été repris uniquement en peinture.

Madame Catherine VERVINS souligne l'efficacité d'I3F dans la gestion des ravalements et félicite la proactivité sur ce sujet.

Monsieur Ahmed HADJALI demande si une consultation des locataires est réalisée avant et après les travaux.
Monsieur Christophe LEROUX répond qu'une enquête de satisfaction est systématiquement menée à la fin des travaux de réhabilitation lorsqu'il y a un montant significatif important.

Madame Catherine VERVINS remercie pour la transparence concernant les budgets et demande le détail des montants par superficie.
Monsieur Christophe LEROUX précise que l'Agence du Val-de-Marne ne raisonne jamais en terme de superficie des parties communes mais plutôt par logement.

Monsieur Christophe LEROUX propose d'envisager l'ajout de détails supplémentaires sur les montants lors du prochain CDCL Travaux, prévu l'année prochaine. Cependant, il souligne qu'il serait préférable de privilégier l'essentiel afin de ne pas diluer les informations principales.

3. Budget 2025 – Projection Agence 94

Monsieur Christophe LEROUX précise que le budget relatif aux travaux de chauffage ne relève pas de la gestion de l'Agence du Val-de-Marne.
Madame Catherine VERVINS demande des précisions sur l'organisation de l'Agence du Val-de-Marne.
Monsieur Christophe LEROUX répond que ces informations ont déjà été communiquées au début de l'année dernière et qu'elles seront incluses dans le compte rendu à venir.

- Zone Ouest : EPT 12
- Zone Est : EPT 10 et 11

Monsieur Jean-Luc BIZEUL demande ce qui a entraîné l'augmentation du budget travaux de l'Agence entre 2024 et 2025 et s'interroge si celle-ci est dû à l'augmentation du coût d'achat des matériaux.
.

Monsieur Farid OUAYAD répond que cela est lié aux actions récupérées auprès d'Action Logement.

4. Bilan 2024 – Budget 2025 DT IdF

Madame Monique LUTTRINGER souhaite savoir si les travaux enterrés seront réalisés.

Monsieur Christophe LEROUX répond que dans le cadre des travaux sur la résidence square ETEX à Créteil les réseaux enterrés n'ont pas été concernés. Seuls les réseaux horizontaux et verticaux ont été traités avec dans certains cas des difficultés d'accès notamment au niveau des caves. Ce sujet a été résolu par l'intervention des équipes de proximité et un passage d'huissier.

Madame Joëlle GRILLE aborde la question du raccordement des immeubles au réseau de chaleur urbain et notamment celui de Créteil pour lequel elle précise la présence d'émission de toxine. Selon elle, il s'agit d'un problème de conformité des équipements. Elle insiste sur la responsabilité des bailleurs qui devraient alerter les gestionnaires locaux dans le cadre du raccordement afin de résoudre le problème à la source.

Monsieur Christophe LEROUX rappelle à Madame Joëlle GRILLE que dans le cadre de la présence d'un réseau de chaleur urbain il est envisagé un raccordement des immeubles.

Monsieur Pierre BLANCARD souligne que c'est une politique de rentabilité du réseau de chaleur. C'est un problème de conformité qu'il faut régler à la source.
Mme Catherine VERVAN rebondit et indique qu'il faudrait se rapprocher de la Mairie avec laquelle 3F a signé le contrat. Le bailleur ou l'élu doivent être à l'écoute des locataires.

Madame Catherine VERVINS est d'accord avec Madame Joëlle GRILLE et reproche à I3F de prêter attention aux préoccupations sans prendre de mesures concrètes auprès des responsables des installations

5. Bilan 2024 – Budget 2025 DGRDI

Fin de la présentation 15h30.

Un engagement financier conséquent est mobilisé pour les réhabilitations thermiques.
Des réunions sont régulièrement organisées entre les représentants I3F et les représentants des locataires comme à Saint-Maurice avec Monsieur Cyrille MARZET ou Madame Ségolène MASSIOT sur d'autres sites. L'objectif maintenir la concertation tout au long du chantier et de partager avec les représentants des locataires les avancées et les éventuelles difficultés rencontrées.

Les interventions sont réalisées sur l'ensemble du patrimoine sans distinction de localisation et de mode de financement tout en respectant le plan de travaux, les engagements liés à la résorption des étiquettes énergivores et le budgets des travaux alloués

Bien que les délais puissent ne pas toujours correspondre aux attentes des locataires, l'effort est de maintenir une couverture globale et équitable. Les résultats de 2025 sont espérés à la hauteur de ceux réalisés en 2024.

Madame Catherine VERVINS souhaite parler de la réhabilitation sur Fresnes et demande l'autorisation.

La réhabilitation concerne trois résidences principales : La Fosse aux Loups, R314L Les Thibaudes, et Les Anémones, totalisant près de 1 000 logements. Il s'agit d'un programme majeur initié pour améliorer le patrimoine, notamment par des rénovations thermiques et le remplacement des fenêtres, ainsi que par la réhabilitation de certaines pièces comme les salles d'eau.

Focus sur La Fosse aux Loups

- Démarrage et fin des travaux : Les travaux, lancés fin 2023, se termineront au 2e trimestre 2025.
- Problématiques initiales : La résidence, généralement calme, a rencontré des difficultés imprévues, notamment :
    - Méfiance des locataires, majoritairement âgés, envers les entreprises intervenantes.
    - Barrière linguistique avec certains ouvriers.
    - Problèmes organisationnels chez les entreprises.

Mesures Correctives

- Points réguliers avec les entreprises pour améliorer la communication et la qualité des interventions.
- Présence renforcée des équipes de proximité : gardiens, responsables habitat, et coordinateurs de travaux.
- Mise en place de cahiers de doléances dans le bureau des gardiens pour recueillir les retours des locataires.

Gestion des travaux : Les locataires doivent supporter une phase transitoire d'inconfort pour bénéficier des améliorations futures. L'alternative, ne rien faire, n'est pas envisageable face aux besoins de réhabilitation du patrimoine.

- Collaboration : Concertation active avec les services de proximité, les municipalités et la police pour gérer les problématiques annexes, telles que le trafic de drogue.
- Amélioration continue : Les leçons tirées des difficultés rencontrées sont intégrées pour mieux gérer les projets futurs.

Malgré les défis, les efforts sont concentrés sur la réalisation des travaux dans les meilleures conditions possibles pour les locataires. Les équipes restent mobilisées pour accompagner les habitants et répondre aux problématiques au fur et à mesure.

Madame Catherine VERVINS se plaint de la présence de rongeurs dans la résidence et remercie Madame Linda MEDDOUR pour son implication dans la communication. Elle souligne un problème sanitaire lié à la prolifération des rongeurs dans les logements, précisant que c'est à I3F de prendre des initiatives pour résoudre cette situation.
Monsieur Ahmed HADJALI insiste sur la nécessité de respecter les locataires en répondant à leurs préoccupations. Il rappelle que la priorité doit être de communiquer efficacement avec eux.

A titre d'exemple, Monsieur Pierre BLANCHARD mentionne que nous communiquons systématiquement sur l'arrêt des ascenseurs lorsqu'il y a un problème avec différents canaux de communication. La communication est primordiale en amont avant le lancement de nos opérations.
Monsieur Ahmed HADJALI fait remarquer que les services de portage ne sont pas toujours respectés.
Monsieur Pierre BLANCHARD répond que ces services sont clairement fléchés et identifiés.
Monsieur Christophe LEROUX souligne qu'il existe une part d'aléas liée aux différentes entreprises impliquées dans les travaux. En cas de difficultés, les équipes de proximité restent à votre disposition pour recueillir les doléances.

Concernant les rongeurs, Monsieur Pierre BLANCHARD et Monsieur Christophe LEROUX rappellent que les travaux de réseaux (grand Paris, téléphériques, …) ont entraîné leur sortie. Ils précisent également que certains comportements contribuent à la prolifération des rongeurs (exemple : jeter des ordures ménagères ou nourriture par les fenêtres etc.)

Madame Catherine VERVINS est d'accord avec les deux parties et souligne qu'il revient à I3F de convoquer les locataires impolis.
Monsieur Christophe LEROUX précise que des convocations ont déjà été envoyées à certains locataires. Ajoute qu'il ne faut pas hésiter à faire remonter les noms ou toute autre information pertinente.

Madame Monique LUTTRINGER confirme les dires de 3F sur les incivilités de certains locataires.

Monsieur Ahmed HADJALI précise qu'il faudrait se préoccuper des problèmes de types chauffage.

Madame Monique LUTTRINGER interpelle Monsieur Ahmed HADJALI pour lui faire part de son ressenti. Elle précise que tous les locataires ne sont pas irréprochables et qu'elle n'est pas là pour défendre 3F, mais souligne que certains comportements de locataires manquent de politesse. Elle évoque la nécessité de mettre en place des actions de sensibilisation auprès des locataires.

Madame Catherine VERVINS demande à être accompagnée sur le plan sanitaire et sécuritaire concernant la situation à Fresnes, car les gestionnaires ont des craintes de représailles.
Monsieur Pierre BLANCHARD prend note de la remarque et déplore effectivement des certains comportements.

Monsieur Christophe LEROUX clôt la séance du CDCL travaux à 16h11 et demande si d'autres sujets doivent être abordés.

Madame Monique LUTTRINGER informe qu'il n'y a pas eu de nouvelles concernant les résultats de l'enquête d'usage, réalisée en octobre 2023. Concernant les travaux liés au réseau d'eau et au coupure associées elle insiste sur le fait qu'une information préalable aux locataires aurait été préférable et que des détails plus précis auraient été appréciés.

Madame Soumia ABASSI intervient pour préciser que la communication a bien été faite, mais que certaines affiches installées dans les halls et ascenseurs ont été arrachées par des tiers.

Monsieur Yan DUFRESNES notifie que la communication n'est pas bonne sur les différentes phases de travaux, et qu'ils ont pris du retard.
Monsieur Cyrille MARZET souligne qu'il ne faut pas hésiter à l'interpeller afin que ces sujets soient abordés en réunion de chantier.

Monsieur Ahmed HADJALI demande le nombre de dossier DALO pour 3F Val de Marne et Ile de France.
Monsieur Christophe LEROUX l'invite à lui envoyer une demande officielle par mail.

Prochain sujet à aborder en CDCL : bilan de la première année de la gestion en flux

Fin de réunion à 16h23.