

CDCL VAL D'OISE - 8 AVRIL 2025

3F

DEFINITIF

COMPTE-RENDU

Participants associations et administrateurs:

AFOC

Madame Léone PINEAU-O'DONOVAN
Monsieur Jérôme BECQUERELLE

CGL

Monsieur Bruno PIRIOU

CLCV

Madame Joëlle GRILLE
Monsieur Jérôme PACCINI
Monsieur Christian DINGREVILLE
Monsieur Pierre KOKORA

CNL

Madame Nicole BENKIRANE
Madame Annie CARTIER
Madame Marie-Blanche FERNANDEZ

INDECOSA CGT

Monsieur Jean-Luc BIZEUL
Jacques NEVEU
Monsieur Koffi KWASSY
Monsieur Samir MEJIT

ORDRE DU JOUR :

1. BILAN GESTION EN FLUX - AGENCE 95
2. POLITIQUE SENIORS I3F - FEUILLE DE ROUTE 95
3. QUESTIONS DIVERSES

Participants I3F

Catherine MALINKA – Directrice départementale
Rahmouna BOUSHABA – Directrice départementale adjointe
Karine BACHIR – Responsable habitat
Feten LASSEOUED – Responsable habitat
Nelly ROY - Assistante

● Rappel Cadre réglementaire

- + Changement de réglementation avec la loi ELAN puis la loi 3DS

A partir du 01/01/2024, le fonctionnement des attributions de logements sociaux change : passage d'une gestion en stock (logements identifiés) à une gestion en flux (pourcentage du volume d'attributions).

Sauf pour quelques réservataires très spécifiques (Ministère Intérieur, Ministère Défense, APHP) la loi s'applique de manière obligatoire à toutes les réservations de logements sociaux, quel que soit le territoire et quel que soit le réservataire.

Cas particulier des programmes neufs (gestion en stock pour le premier peuplement).

Transformation des droits de réservation de stock en flux (Etat : 30% du flux annuel, bail signé).

Bilan annuel des attributions.

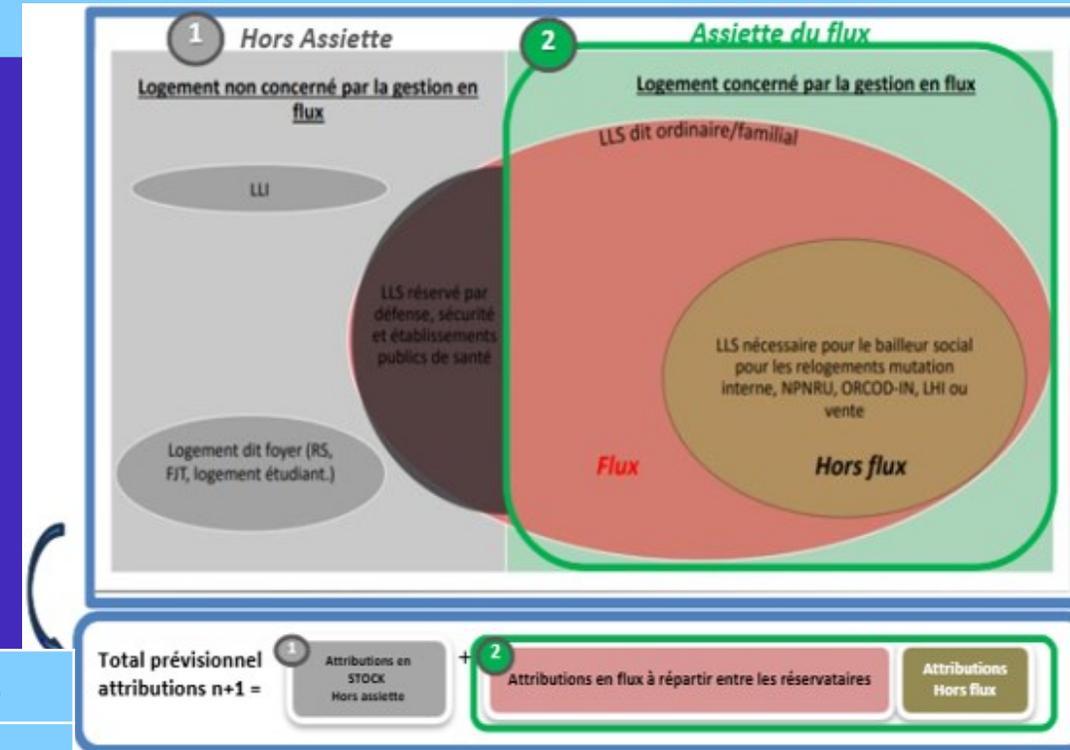
- **41 conventions - 66 communes**
- **23 communes ont signé**
- **17 communes n'ont pas répondu**
- **1 en cours de signature**

BILAN 2024

Le nombre de logements gérés en flux en 2024 = **663**

Répartition par réservataire :

Contingent	Nb logements	%	Contingent	Nb logements	%
ETAT	216	32	Communes	174	26,2
Région	13	2	ALS	215	32,4
Département	16	2,4	Autres	29	4,4
EPCI	1	0,2	I3f	1	0,2



POINT 1 – BILAN GESTION EN FLUX – AGENCE 95



3F

Présentation par Rahmouna BOUSHBA après un tour de table de présentation de chaque participant.

Monsieur BECQUERELLE indique que la procédure des dossiers DALO va se compliquer suite à une réunion en Préfecture.

Monsieur PIRIOU demande le nom des communes qui n'ont pas encore signé les conventions.

Catherine MALINKA indique que des conventions sont déjà signées, d'autres sont en cours et que d'ici quelques semaines, toutes les villes auront signées la convention gestion en flux relative à leur commune. Les villes de Cormeilles en Parisis et Franconville ne souhaitent pas signer ces conventions.

Monsieur NEVEU demande comment les réservations de logements sont gérées.

Catherine MALINKA indique que ce sont des réservations directes, pas de contingents en délégation. La gestion en flux permet une plus grande souplesse et une plus grande fluidité dans l'orientation des logements vers tel ou tel public, ou tel ou tel réservataire.

Madame BENKIRANE demande à quoi correspond le contingent « autres ».

Catherine MALINKA répond qu'il concerne des logements réservés ponctuellement par la SNCF ou la Poste, par exemple.

Rahmouna BOUSHABA ajoute que les mobilités internes ont augmenté de 25 % par rapport à l'année dernière mais que nous sommes soumis au taux de rotation.

Catherine MALINKA propose de présenter le bilan des livraisons de programmes au prochain CDCL.

Madame GRILLE demande quel est le nombre de mutations pour le besoin des personnes à mobilité réduite et le nombre d'adaptation de logements.

Réponse : 6 mobilités pour motif « handicap » et 28 logements adaptés.

QUESTIONS
REPOUSES

RESTITUTION CAS PRATIQUES Forum représentants locataires

28 novembre 2024



DE NOUVEAUX SERVICES ADAPTES A TOUS LES BESOINS

- Élargir le périmètre cible du contrat coup de pouce sénior (critères proposés > 60 ans - année d'ancienneté « fidélité » 3F – locataire en situation d'handicap)
- Réaliser (à la demande du locataire et/ou sur proposition du bailleur ?) un « diagnostic/vétusté » du logement et offre d'accompagnement à la remise en état des embellissements avec une prise en charge du bailleur pour les locataires en précarité économique (impact pour le locataire et le bailleur sur l'entretien du logement)
- Assurer une mise en relation avec les entreprises / prestataires 3F
- Proposer une offre « groupement d'achat » pour les assurances ...
- Promouvoir des échanges de services entre locataires
- Proposer un numéro d'appel dédié aux séniors (+ de 60 ans/ + de 65 ans ?)
- Promouvoir des animations de quartier avec le tissu associatif local (du type SPA...)

UNE RELATION CLIENT PERSONNALISEE ET DIFFERENCIANTE

- Proposer des permanences sur site pour accompagner les usages internet / création – utilisation de son compte locataire
- Avoir une approche globale des situations sur les besoins et l'environnement des personnes (Identifier les personnes de confiance permettant d'engager des solutions adaptées avec la famille, les partenaires locaux, les aides APA, MDPH, DAC 95...)
- S'appuyer sur la/les « ressource/compétence » de la personne pour rompre l'isolement (cf. projet mémoire)
- Développer les partenariats avec les acteurs locaux de la santé et du médico-social

UNE OFFRE HABITAT DIVERSIFIEE ET ABORDABLE

- Accompagner les personnes dans un projet de mobilité en prenant en compte les besoins de services, les repères, les liens familiaux et/ou sociaux
- Proposer des solutions alternatives à l'isolement des seniors en sous occupation : colocation
- Prendre en compte les besoins d'usages de la personne et l'évolution de ses besoins dans les adaptations et/ ou l'installation d'équipements dans le logement
- Travailler au peuplement des résidences et au regroupement d'implantation de services permettant de répondre aux besoins des séniors

ETAT DES LIEUX

3 655 locataires
de 65 ans et +
(23% des locataires)

Recensement Ulis :
33% des logements
accessibles
4% des logements
adaptés

1 417

LOCATAIRES
de 75 ans et +
(9% des locataires)

292 contrats
Coup de pouce Sénior

134 K€ EN 2024
202 K€ en 2025

28 demandes traitées
d'adaptation de logement
40 demandes en attente

TOP 5 - Résidences

(en nb de locataires âgés de 65 ans ou +)

PROG	NB 65 ANS ET +	TAUX 65 ANS ET +	COMMUNE
1053L	422	25,8 %	GARGES
1153L	249	36,1 %	GARGES
R039L	169	34,9 %	SOISY
1672L	137	26,0 %	GONESSE
1154L	121	24,4 %	EZANVILLE

TOP - 5 Communes

(en nb de locataires
âgés de 65 ans ou +)

COMMUNE	NB 65 ANS ET +	TAUX 65 ANS ET +
GARGES	1130	28,5 %
CERGY	234	17,6 %
MONTMAGNY	232	27,0 %
SOISY	202	31,1 %
EZANVILLE	139	20,7 %

NOS REPONSES SUR LE 95

Les équipes de l'agence

- . Des équipes investies sur le sujet de l'accompagnement des seniors
- . Des interrogations sur comment accompagner autrement avec une communication adaptée

L'offre d'habitat, de services et partenariats

- . Un process d'adaptation des logements défini et mature pour les situations « standard » en réponse à une demande mais un manque d'échanges et de personnalisation et un suivi insuffisant des demandes de mobilité quand l'adaptation n'est pas possible.
- . Pas de vision claire du réseau partenarial local, notamment du secteur médico-social
- . Connaissance partielle et insuffisante de l'occupation du parc par des locataires seniors
- . Résidences intergénérationnelles : l'Isle Adam (pas de REX) et Marly la Ville (en projet)
- . Des projets identifiés pour expérimenter l'aller vers les seniors pour connaître leurs besoins

- . Une meilleure connaissance de l'éco-système local
- . Un rapprochement avec les acteurs du médico-social
- . Une meilleure connaissance du parc et de l'occupation des résidences pour définir une stratégie territoriale

-
- . Développer une approche individualisée et préventive de l'accompagnement des seniors
 - . Développer une communication spécifique/adaptée

Nos priorités pour 2025

Passer d'une gestion des situations problématiques de crise à une approche préventive pour accompagner les locataires seniors notamment pour prévenir la perte d'autonomie (en lien avec les acteurs du médico-social).

Structurer dans le cadre de 2 projets expérimentaux, la démarche d'aller vers les locataires seniors pour connaître leurs besoins dans le but de définir une méthodologie d'approche et d'accompagnement adaptée et personnalisée.

Poser les bases de la stratégie sur 2025 à partir de la cartographie partagée des enjeux de population, de services et de partenaires pour définir le plan d'actions territorial.

Nos engagements pour 2025

Généraliser les pratiques de prise de contact et d'échanges systématiques avec le locataire pour une analyse globale de la situation, des besoins et des réponses adaptées, personnalisées et coordonnées.

- Définir les outils d'évaluation, d'accompagnement global (approche technique et sociale) et de suivi
- Identifier les partenaires locaux, notamment les ergothérapeutes (sur la base d'un cahier des charges DGP)

Expérimenter une démarche d'aller vers les locataires seniors pour une évaluation des besoins et une méthodologie d'accompagnement dans le cadre de 2 projets :

- Garges avec l'équipe de médiateurs en partenariat avec la mairie
- *Commune à définir* pour un projet de conciergerie médico-sociale en partenariat avec Arpavie.

Identifier le réseau partenarial local (associatif notamment) et développer des partenariats nouveaux (ressources, expertise, innovation, financement)

- Cartographie des partenaires sociaux et médico-sociaux

➤ Établir un état des lieux des enjeux patrimoniaux et d'offre de services senior par territoire

- Définir une méthodologie d'analyse croisée de l'occupation des résidences, de l'offre de services existants/inexistants, de l'accessibilité du patrimoine... pour définir la politique senior sur un territoire

➤ Améliorer le modèle des résidences intergénérationnelles

- Faire une évaluation des résidences intergénérationnelles existantes
- Définir une méthodologie d'étude des besoins pour la définition du projet social pour les opérations à venir



POINT 2 – POLITIQUE SENIORS

1/2

3F

Monsieur BIZEUL indique que pour Ezanville, tant que les travaux ne seront pas terminés, il ne pourra pas être mis en place le contrat confort ni le coup de pouce séniors.

Catherine MALINKA répond qu'en effet le contrat confort peut être signé soit à l'entrée dans les lieux soit à la fin des travaux d'une réhabilitation.

Monsieur PACCINI souhaite des informations sur le fonctionnement des concertations au sein de 3F.

Catherine MALINKA répond qu'il existe 1 Plan de Concertation Locative qui définit les modalités pratiques de la concertation avec les représentants des associations de locataires. Au niveau Ile de France, les CRCL se réunissent au moins 3 fois par an, même périodicité au niveau de chaque département pour les CDCL dont 1 réunion consacrée aux réhabilitations. Avec une particularité, en Novembre 2024, la tenue d'un CDCL spécial Politique Séniors en présence également des amicales.

Monsieur PIRIOU exprime son regret concernant les 2 postes d'agent de présence supprimés depuis plusieurs années car elles représentaient une présence I3F les week-ends. Il demande le nombre de gardiens sur le site de Dame Blanche Nord.

Karine BACHIR indique qu'en plus des 10 gardiens, ce programme est doté de 2 assistantes de relations locataires (ex agents de présence), d'un chef de secteur titulaire, d'un chef de secteur junior et de 3 médiateurs. Au-delà des effectifs recommandés.

Monsieur PIRIOU pensait que les assistantes relations locataires étaient comptabilisées dans les effectifs médiateurs. Il souhaiterait que les acteurs 3F soient plus présents sur le site.

Monsieur DINGREVILLE indique qu'en réunion CLCV, il a été évoqué le sujet de la vétusté et plus particulièrement la grille de vétusté qui ne sert pas uniquement lors du départ d'un locataire.



QUESTIONS
REPOSONSES

POINT 2 – POLITIQUE SENIORS

2/2

3F

Rahmouna BOUSHABA répond qu'elle va se renseigner auprès du siège social pour savoir si la grille de vétusté 3F va être prochainement revisitée.

Madame BENKIRANE demande quels engagements 3F vont être retenus.

Catherine MALINKA répond qu'un budget est attribué chaque année pour les adaptations de logements.

Catherine MALINKA indique qu'un test va être réalisé sur des échanges de logements au sein d'une même résidence (sur & sous occupation).

Madame BENKIRANE demande si les engagements retenus sont communs pour toutes les agences départementales.

Catherine MALINKA indique que toutes les actions sont consolidées par Laetitia PERRIN, Responsable missions politiques sociales au Siège Social 3F.

Madame BENKIRANE demande quand un point étape sera fait.

Catherine MALINKA répond que ce point pourra être abordé au 1^{er} CDCL de l'année 2026.

QUESTIONS
REPOSONSES



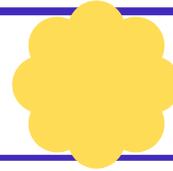
A LA DEMANDE DE LA CNL

DPE

- Programmes du 95 en catégorie F et G
- Transmission du DPE aux locataires qui en font la demande
- Cas spécifique des locataires en copropriété

INFORMATION LOCATAIRES

- Demande de transmission aux locataires de fiches : « Que doivent faire les prestataires lors des contrôles locatifs » (exemple : robinetterie, chauffe-eau, 3D...)



A LA DEMANDE DE L'INDECOSA CGT

ESPACES VERTS

- Le traitement des espaces verts au sein du parc locatif 3F : diversité, choix des espaces plantés, mauvaises herbes,...

GESTION DES ORDURES MENAGERES

- Poubelles enterrées (baves) au sein du parc 3F (baves) : Quelles mesures seront prises pour lutter contre les dépôts sauvages notamment des commerçants ? Demande d'un audit sur ce dispositif inadéquat.

CHARGES ENTRETIEN MENAGER

- Comment sont évaluées les charges pour la prestation entretien ménager ? Au traitement par m² ? Autre ?

FETES DE QUARTIER

- Communication fêtes de quartier 2025 : les beaux jours arrivent...

ESI avec DPE en F ou G au 31 décembre 2024

Programme	Nom du programme	Nature	Etiquette consommation	Nbre logts par ESI
1144L	GARGES - Rue Reubiere	Pavillon	F	1
1746L	ENGHIEN - Rue Mora	Appartement	F	3
2140L	PIERRELAYE - Rue des Tilleuls	Appartement	F	6
2342L	SAINT LEU - Place Foch	Appartement	F-G	9
2702L	GOUSSAINVILLE - Rue Jules Guesdes	Pavillon	G	1
2710L	VALMONDOIS - Rue Duhamel	Pavillon	G	1
2714L	DOMONT - Rue Ouest	Pavillon	F	1
2716L	HERBLAY - Chemin des bœufs	Pavillon	F	1
2717L	JOUY LE MOUTIER - Rue Blanchards	Pavillon	G	1
4816L	ST-OUEN L'AUMONE - Rue St Hilaire	Pavillon	F	1
4862L	BEAUMONT S/OISE - Rue Jean Zay	Pavillon	F	1
4892L	ERAGNY - Rue Alizée	Pavillon	F	1
4988L	MONTMAGNY - 12 rue Jean Jaurès	Pavillon	F	1
9011L	PIERRELAYE - Rue des Tilleuls	Pavillon	F	2
9012L	PIERRELAYE - Rue des Tilleuls	Pavillon	F	4
R726L	DOMONT - Rue de la République	Appartement	G	7
T755L	DEUIL LA BARRE - Rue des Pivoines	Appartement	F	26
T756L	VAUREAL - Rue de la Boussole	Pavillon	F	25
			Nbre total de logements :	92



POINT 3 – QUESTIONS DIVERSES



Rahmouna BOUSHBA indique que les DPE sont remis aux locataires entrants, en annexe du contrat de location. C'est une obligation. Pour les locataires en place, c'est à la demande.

Madame GRILLE indique qu'en fin de DPE il y a des préconisations d'économie énergétique. Est-ce que le bailleur est tenu d'effectuer les travaux.

Catherine MALINKA répond que ce n'est pas une obligation.

Monsieur PACCINI demande si le technicien se déplace ou si l'intervention est faite à distance pour réaliser le DPE.

Madame BENKIRANE répond que c'est un prestataire qui se déplace.

Monsieur PIRIOU intervient sur les provisions de charges sur 2024. En février 2024, l'information était une mensualisation de l'eau.

Rahmouna BOUSHABA répond que tout sera fait d'ici l'été.

Pour les résidences en copropriété, le DPE est remis à chaque signature de bail, comme pour les autres résidences.

Madame BENKIRANE demande à voir les fiches de synthèse.

Monsieur DINGREVILLE informe que si les robinets d'arrêt avaient été vérifiés avant le changement des compteurs d'eau, il y a 1 an, cela aurait évité de gros problèmes.

Monsieur MEJIT intervient au sujet de l'entretien des espaces verts sur Louvres pour indiquer que les prestations sont réalisées trop rapidement et souhaite savoir s'il existe des forfaits.

Catherine MALINKA propose à Monsieur MEJIT de se rapprocher d'Adil DAFRAOUI, responsable habitat, pour prendre connaissance du contrat espaces verts de sa résidence.

3F

QUESTIONS
REponses

Monsieur MEJIT intervient sur le mauvais entretien des bornes d'apport volontaires.

Catherine MALINKA répond que les BAV sont imposées par les communautés d'agglomération, que ce n'est pas une décision 3F et conseille à Monsieur MELIT de faire le point avec Adil DAFROUI, responsable habitat, qui prendra contact avec la communauté d'agglomération.

Monsieur MEJIT demande comment est calculé l'entretien des parties communes.

Catherine MALINKA répond que le calcul se fait à l'immeuble et que la fiche synthèse est consultable pour chaque ESI.

Monsieur MEJIT demande quelles fêtes de quartier sont possibles et quelles sont les démarches.

Feten LASSEOUED répond qu'il existe, par exemple, la fête des voisins, que la demande peut être faite auprès du gardien, du matériel pouvant être mis à disposition par 3F. Et que pour toute autre demande à l'initiative d'une amicale, la demande est à faire auprès du responsable habitat.

Catherine MALINKA informe également qu'une subvention allant jusqu'à 1 500 € peut être attribuée dans le cadre de l'appel à projet : Faites bouger votre quartier.

Monsieur NEVEU rappelle que le contrôle des charges doit être fourni aux amicales, comme mentionné dans le compte-rendu du CRCL de Février 2025.

Fin de la réunion à 16h45

