

**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

15 octobre 2020

Compte-rendu de la Commission Départementale de Concertation Locative

Commission Départementale de Concertation Locative

Nacera Djemma	CLCV
Christiane GAUDRY	Confédération Nationale du Logement
Paul Pinchon	Confédération Nationale du Logement
Jean-Luc Bizeul	Indecosacgt

Immobilière 3F

Isabelle LABAYE	Directrice Territoriale Est
Laurent JACOTIN	Directeur Territorial Ouest
Antoine Guérin	Responsable Territorial E2
Patrick LIM	Responsable Territorial W3
Cécile LOUPIAS	Cadre Comptable
Patricia Middendorp	Cadre Technique
Coralie Pecheux	Assistante de service Est
Sandrina Bernard	Assistante de service Oues

*Isabelle LABAYE* et Laurent Jacotin débutent la réunion en rappelant l'ordre du jour du CDCL et s'excusent pour le dernier compte rendu qui n'a pas été envoyé.

## **I. Protocole A – Travaux PMR**

*Patricia Middendorp* explique la démarche à suivre pour toute demande de travaux PMR :

Les travaux concernent les personnes âgées de plus de 65 ans, les personnes ayant un handicap reconnu et les personnes de moins de 65 ans ayant un certificat médical.

Les cas seront obligatoirement étudiés par les RT (accessibilité des extérieurs et des parties communes) avant de donner leur validation pour le commencement des travaux.

Pendant la durée des mesures liées au COVID-19, les travaux PMR de salle de bain complète ne peuvent être réalisés que sous des conditions bien réglementées :

Les travaux d'aménagement complet de salle de bain ou les interventions de plus d'un jour ne pourront se faire que pour les situations urgentes dans la mesure où une solution d'éloignement adaptée à la durée des travaux est envisageable pour tout occupant du logement.

Cependant, pour les travaux PMR d'une durée d'une journée, par exemple : Remplacement d'un équipement ou pose d'une barre de maintien ...etc, ces travaux pourront être réalisés, au cas par cas, dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

Actuellement pour l'agence EST, nous avons en attente de libération des lieux pour démarrage des travaux : en attente de solution de relogements par le locataire.

### **11 dossiers en attente pour l'année 2020**

Parmi ces dossiers nous avons pu réaliser les travaux complets de salle de bain **pour 2 dossiers et du remplacement partiel pour 2 autres dossiers**

Nous avons aussi 16 demandes de travaux pour 2020 qui n'ont pas été chiffrées suite aux mesures COVID-19

Actuellement pour l'agence OUEST :

### **49 dossiers en attente pour l'année 2020**

Parmi ces dossiers, nous avons pu réaliser 20 aménagements complets de salle de bain.

## II. Point régularisations charges

*Cécile Loupias* annonce que l'agence Est et Ouest tiennent les objectifs.

Le point d'avancement à fin septembre des régulations de charges :

- 80% pour l'EST
- 80% pour l'OUEST

Malgré le contexte sanitaire, nous avons été au rendez-vous de l'avancement des régularisations de charges.

Le point sur les régularisations débitrices et créditrices :

 **Débit :**

- 35% des dossiers régularisés sont débiteurs à l'EST contre 38% à l'OUEST
- 8% à l'EST comme à l'OUEST ont des régularisations débitrices de plus de 300 euros

 **Crédit :**

- 65% des dossiers régularisés sont créditeurs à l'EST contre 62% à l'OUEST
- 11% à l'EST ont des régularisations créditrices de plus de 300euros contre 15% à l'OUEST

*Isabelle Labaye* précise que les responsables territoriaux travaillent sur les AG pour les régularisations de charges des patrimoines en copropriété.

*Laurent Jacotin* ajoute que certaines villes bloquent les salles dans le contexte sanitaire donc on ne peut pas organiser les AG.

*Paul Pinchon* répond que s'il y'avait moins de ventes on ne serait pas dans cette situation. Il exprime que l'on va passer à 70% en VEFA et nous demande si les coûts du chauffage ont augmenté dans certains programmes ?

*Isabelle Labaye* répond qu'elle n'a pas entendu de remarque à ce sujet.

*Laurent Jacotin* demande à Cécile si son analyse démontre une augmentation sur les P1 ou P2.

*Cécile Loupias* répond négativement. S'il y'a un chiffre qui augmente, le RT contacte tout de suite un chauffagiste. Elle rappelle que grâce au contrat, les prix sont tirés au plus juste.

*Christiane Gaudry* déclare que dans sa résidence, les charges ne sont pas faciles à vérifier car le prestataire donne uniquement les factures de l'exploitant.

*Isabelle labaye* demande à Cécile si on peut récupérer les chiffres grâce à la cellule énergie ?

*Christiane Gaudry* ajoute que si il est possible de récupérer ces chiffres dans un document, il faudrait toujours le demander pour les AG.

*Isabelle Labaye* explique qu'après consultation de la cellule énergie, Florian Justel reviendra vers madame Gaudry.

*Isabelle Labaye* rappelle que 3F a présenté des documents dématérialisés pour les contrôles de charges qui conviennent parfaitement.

*Paul Pinchon* ajoute qu'il ne faut pas oublier le contrôle papier.

*Isabelle labaye* signale que c'est une amicale qui avait demandé une dématérialisation des documents par conséquent elle rappelle que c'est une solution.

### **III .Protocole sanitaire COVID**

*Isabelle LABAYE* rappelle qu'un point avait déjà été fait en juin 2020 après le confinement. Elle précise que toutes les dettes locatives sont étudiées et que tous les responsables territoriaux sont très prudents face aux situations économiques des familles.

*Laurent JACOTIN* ajoute que de nouvelles recommandations pour le port du masque ont été faites. Les états des lieux vont redevenir contradictoires. Concernant les signatures de contrat, ils sont tous dématérialisés pour éviter le contact.

*Laurent JACOTIN* remercie les assistantes pour leur travail lié au COVID. Il rappelle qu'elles envoient toutes les semaines un questionnaire aux gardiens et métiers de proximité afin de savoir s'ils sont bien équipés de produits sanitaires. Chaque semaine, les chefs de secteur viennent récupérer auprès des assistantes les produits manquants pour leur distribuer. Il précise que nous avons au moins 14 semaines de stocks d'avance.

*Isabelle LABAYE* et *Laurent JACOTIN* sont très vigilants sur le sujet, ils analysent toutes les semaines un tableau récapitulatif sur la gestion des stocks par type d'équipements et vérifient que le stock est suffisant. Si besoin des commandes sont déclenchées.

*Laurent JACOTIN* fait remarquer que le groupe 3F a de nouveau mis en place, depuis début septembre, le télétravail à 50% du temps pour les métiers administratifs et que les horaires restent adaptés pour les salariés ne prennent pas les transports en heure de pointe. Il rappelle tous les métiers non éligibles au télétravail comme les gardiens, l'accueil des agences et la chargée de numérisation.

*Paul Pinchon* demande comment se passent les impayés et si nous allons rester bienveillants face aux familles en difficulté. Il demande également si nous allons reprendre les expulsions ?

*Isabelle LABAYE* répond que les expulsions ont été modérées même si les locataires étaient endettés et qu'aucune n'a été faite liée à un trouble de voisinage, en revanche, pour tous squats ou ruptures d'adhésion avec les locataires ayant de fortes dettes, les expulsions ont été maintenues.

*Isabelle LABAYE* indique qu'avant la trêve hivernale, à savoir le 1<sup>er</sup> novembre, tous les responsables territoriaux prendront contact avec les locataires en grande difficulté pour comprendre la situation.

*Paul Pinchon* demande si on respecte toujours le protocole mis en place par Bruno Rousseau.

*Laurent JACOTIN* rappelle que la charte est respectée. En effet, toutes les relances sont notées dans un tableau qui récapitule les appels et il précise que dès le 1<sup>er</sup> mois d'impayé le recouvrement se fera par la même personne pour un meilleur suivi.

*Nacera Djemma* ajoute qu'à Bagnolet, l'amicale a informé les locataires que pour tous impayés liés au confinement, il fallait contacter le chargé d'accompagnement.

*Patrick Lim* ajoute que les CGL prennent le temps de voir si l'impayé est lié au COVID et elles étudient avec le locataire toutes les aides proposées pour solder leur dette.

*Laurent JACOTIN* explique les changements intervenus sur le 93 avec les résultats des élections municipales. Pour exemple, le Maire de Noisy-le-Sec a pris un arrêté dit « anti mises à la rue » et s'assure des solutions de relogement proposées aux familles expulsables.

Pour conclure sur ce point, *laurent Jacotin* précise que le port du masque est, en général, respecté.

*Christiane GAUDRY* précise qu'elle a ajouté des affiches dans les halls pour rappeler les consignes.

*Isabelle LABAYE* déclare qu'heureusement il n'y a pas eu de retour négatif concernant les distanciations sociales et gestes barrières.

#### **IV.Point actualités 93**

*Isabelle LABAYE* rappelle les circonstances : A la suite d'un audit sur les attributions directes, une collaboratrice, a commis des irrégularités. Après dépôt de plainte au commissariat de Rosny sous-Bois, trois personnes d'Immobilière 3F et une personne externe ont été mis en examens. Les trois personnes de chez Immobilière 3F sont en cours d'être licenciées 50 familles sont concernées selon l'audit mais *Paul Pichon* précise qu'il s'agit de 68 dossiers.

*Laurent Jacotin* ajoute que les familles sont nos locataires mais elles ne se sont pas vues attribuer un logement de manière règlementaire. Immobilière 3F pense qu'elles sont aussi victimes donc leur situation sera étudiée au cas par cas. Il rajoute que les dossiers ne concernent pas le contingent ville mais les attributions directes.

*Laurent jacotin* déclare que certains logements pourraient être repris.

*Isabelle Labaye* précise que les familles seront rencontrées pour étudier leur situation.

*Paul Pichon* parle d'une corrélation avec les colocations ?

*Isabelle Labaye* dit que les faux documents sont surtout les fiches d'impositions et fiches de paies

*Laurent Jacotin* ajoute que des documents dans d'autres dossiers ont été utilisés. Il explique également le licenciement du responsable des attributions et des politiques sociales par des défauts de contrôle et une faible vigilance mais précise qu'aucune malversation ne lui a été reprochée.

Les assignations devant le tribunal correctionnel des protagonistes de cette affaire se tiendra en février 2021.

*Paul Pinchon* dit que la cause est probablement la pénurie de logement.

*Jean Luc Bizeul* pense que si on ne vendait pas autant de logements, il y aurait moins de problème. Il rappelle que plusieurs villes n'ont pas le quota de 25%.

*Paul pinchon* ajoute que les corruptions touchent souvent les métiers liés à la construction et aux travaux.

*Laurent Jacotin* indique qu'on est sur une activité à risque mais il rappelle que les salariés travaillent sérieusement et que les directeurs témoignent d'une entière confiance aux équipes.

*Antoine Guérin* dit qu'Immobilière 3F a lancé cet audit car l'entreprise est consciente du sujet à risque avec les attributions directes.

## V. Questions diverses : Collectif Perivaillant Saint-Ouen

Les copropriétaires ont décidé la fermeture d'un passage et voté ces travaux en Assemblée générale. Immobilière 3F a voté contre suivant ainsi l'avis de ses locataires.

*Laurent Jacotin* annonce que le nouveau Maire de Saint Ouen a saisi l'Etat pour sécuriser le quartier dans lequel se trouve notre résidence.

Le syndic étant défaillant, Immobilière 3F a voulu arrêter les travaux. *Laurent Jacotin* explique que Seine-Saint-Denis Habitat et Immobilière 3F travaillent ensemble pour démarrer une réhabilitation en 2022 avec un projet de résidentialisation.

Pour terminer, *Laurent Jacotin* fait un tour de table et présente les deux nouvelles assistantes, Coralie Pécheux (agence 93 Est) et Sandrina Bernard (agence 93 Ouest) ainsi que les deux responsables territoriaux présents ce jour, Antoine Guérin (Est) et Patrick Lim (Ouest).