

# Conseil Départemental de Concertation Locative du Val d'Oise

## Compte-rendu définitif du 18 Septembre 2024



### Participants associations et administrateurs :

#### AFOC

Madame Léone PINEAU-O'DONOVAN  
Monsieur Jérôme BECQUERELLE

#### CGL

Monsieur Bruno PIRIOU

#### CLCV

Monsieur Christian DINGREVILLE

#### CNL

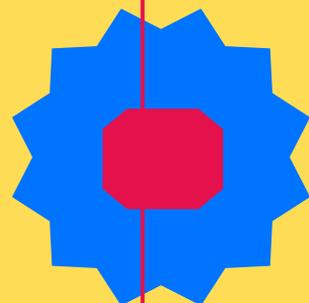
Madame Nicole BENKIRANE  
Madame Annie CARTIER

#### INDECOSA CGT

Monsieur Jacques NEVEU  
Monsieur Koffi KWASSY  
Monsieur Jean-Luc BIZEUL

#### UNLI

Monsieur Jean-Michel GILLET  
Monsieur Demba CAMARA



### Pour I3F :

Catherine MALINKA – Directrice Départementale

Rahmouna BOUSHABA – Directrice Départementale Adjointe

Adil DAFRAOUI – Responsable habitat

Ahmed EL MOUFTARI – Responsable de projets réhabilitation

Alain BARLET – Chef de projet patrimoine

### Ordre du jour :

1. Réhabilitations en cours 2024 & à venir 2025
2. Livraisons 2024 réalisées et programmées
3. Actualités Agence
4. Décision 3F d'un GI et non d'un gardien (CLCV)



## REHABILITATIONS - LIVRAISONS 2023-2024

9 opérations				864 logements	24 032 228 €
ESI	Type	Commune	Nature des travaux		
1275L	REHAB	MONTIGNY LES CORMEILLES	1275L Réha MONTIGNY LES CORMEILLES 100 lgts	100	5 180 514
1053L	REHAB	GARGES LES GONESSE	Garges DBN Réhabilitation PH3 Bat 13 - X7	100	4 932 689
1053L	RESID	GARGES LES GONESSE	Garges DBN Résid Ph1 Bat U2-U3-U4-U6-T7	214	2 261 006
T784L	REHAB	MONTMAGNY	T784L Montmagny Réhabilitation de 54 logements	54	2 940 956
S120L	REHAB	MONTMAGNY	S120L - MONTMAGNY "Les Lévriers" Réfection	89	1 135 790
1522L	REHAB	MONTMAGNY	1522L Résidentialisation / modernisation des Halls	107	1 471 788
T710L	REHAB	SARCELLES	T710L Réha Sarcelles 58 lgts	58	2 767 891
R224L R223L	REHAB	HERBLAY	R224L+R223L Réha Herblay Tournade 62 lgts	62	2 052 227
1360L	REHAB	ERAGNY	1360L ERAGNY La Cavée 80 lgts	80	1 289 367

## REHABILITATIONS - CHANTIERS EN COURS 2024-2025

17 opérations				1 685 logements	60 603 667 €
ESI	Type	Commune	Nature des travaux		
3501L	REHAB	ENGHIEN LES BAINS	3501L réha complète et thermiq ENGHIEN 30 lgts	30	1 450 087
1708L 1294L	REHAB	CERGY	1294L/1708L Réha Cergy 237 lgts	237	8 569 515
2173L 2214L 2256L	REHAB	EAUBONNE	2214L 2173L 2256L Réhab EAUBONNE 128 lgts	128	5 554 911
2145L	REHAB	LISLE ADAM	2145LRéha Isle Adam 36 lgts	36	2 046 100
1404L	DEMOL	ST LEU LA FORET	1404L ST LEU démolition 66 logts	66	2 458 253
1053L	REHAB	GARGES LES GONESSE	Garges DBN Réhabilitation Ph5 Bat 15 - 16 - X5	153	8 380 152
1053L	RESID	GARGES LES GONESSE	Garges DBN Résid Ph3 - Bât 13	39	525 171
2882L	REHAB	GARGES LES GONESSE	GARGES LES GONESSE Garnier / Soufflot 2882L	245	5 793 334
1053L	DEMOL	GARGES LES GONESSE	1053L Garges Démol T8 77 lgts	77	1 854 210
1516L	REHAB	MONTMORENCY	1516L réha MONTMORENCY 169 lgts	169	6 954 344
3572L 2012L 2011L	REHAB	EZANVILLE	Ezanville 2011L/3572L/2012L	78	3 612 953
2202L	REHAB	GROSLAY	2202L Réha GROSLAY 46 lgts	46	2 420 051
R303L	REHAB	MONTMAGNY	MONTMAGNY 102 rue Carnot R303L	40	2 399 911
2302L	REHAB	SOISY SOUS MONTMORENCY	2302L Réha Soisy-sous-Montmorency 155 lgts	155	5 562 913
3075L	REHAB	GROSLAY	3075L Réha GROSLAY Paradis 58 lgts	58	1 503 388
1226L	RESID	VILLIERS LE BEL	Résid 1226L Villiers le Bel 96 lgts	96	768 000
R729L R726L 4761L	REHAB	DOMONT	4761L-R726L-R729L Réha DOMONT 32 lgts	32	750 374

## Point n° 1

## REHABILITATIONS - ÉTUDES 2024-2025

12 opérations				1 888 logements	38 789 890 €
ESI	Type	Commune	Nature des travaux		
3503L	REHAB	SANNOIS	Réhab Sannois les Aulnaies 3503L 24 lgts	24	1 200 000
1053L	REHAB	GARGES LES GONESSE	Garges DBN Réha Ph6 Bat T2 - T3 - T9	247	14 975 000
1053L	RESID	GARGES LES GONESSE	Garges DBN Résid Ph6 - bâts T9 T2 T3	247	2 132 000
1053L	RESID	GARGES LES GONESSE	Garges DBN Résid Phase 5 - Bâts T4 U7 T6	120	1 903 000
1053L	DEMOL	GARGES LES GONESSE	1053L Garges Démolition Bâtiment X3 - 100 logement	100	2 675 984
1053L	RESID	GARGES LES GONESSE	Garges DBN Réside Ph4 Bât X7	61	622 800
3881C 3881L	AA	CERGY	CERGY 32 avenue des Gonettes AA	100	1 560 914
3882C 3882L	AA	CERGY	CERGY 1-10 square du Closeau AA PLUS	86	1 086 772
R119L	REHAB	PIERRELAYE	R119L Réha PIERRELAYE 67 lgts	67	2 350 788
1516L	RESID	MONTMORENCY	Résid 1516L Montmorency 169 lgts	169	1 352 000
1672L	RESID	GONESSE	1672L Résid Gonesse 526 lgts	526	5 135 190
1344L	REHAB	ERAGNY	1344L Réha ERAGNY 141 lgts	141	3 795 442

Présentation par Ahmed EL MOUFTARI de la Direction Groupe Réhabilitation Ile de France.

Tour de table pour la présentation de tous les participants à cette réunion.

Ahmed EL MOUFTARI indique qu'il y a actuellement 70 opérations toutes les résidences confondues en Ile de France (un chantier dure 24 mois en moyenne).

Monsieur PIRIOU intervient sur des incohérences au niveau du nombre d'emplacements sur Garges 1053L, notamment pour les personnes à mobilité réduite en précisant que c'est une problématique de concertation avec la Ville.

Ahmed EL MOUFTARI répond que le projet des emplacements parkings est géré par l'aménageur et qu'il n'est pas obligatoire d'avoir 1 logement / 1 parking.

Monsieur BECQUERELLE indique que sur Eragny 1360L, il n'y a pas non plus autant de places de parkings que de logements et que certains locataires ont plusieurs emplacements.

Rahmouna BOUSHABA répond que tant que le locataire ne résilie pas sa place de parking, 3F ne peut rien faire.

Monsieur NEVEU demande quelles sont les solutions quand il n'y a pas l'équivalence entre 1 logement et 1 place de stationnement.

Ahmed EL MOUFTARI répond que suivant le foncier, les règles d'urbanisme en vigueur et en accord avec la commune, un parking peut être étendu ou optimisé.

Monsieur PIRIOU intervient sur les différentes phases de travaux sur Garges 1053L. Il informe que les batteries de boîtes aux lettres ne sont pas installées et qu'il n'y a pas de suivi des travaux, par exemple pour les menuiseries.

Ahmed EL MOUFTARI répond que sur une réhabilitation en renouvellement urbain, 3F n'est pas décideur de tous les travaux et dépend de partenaires (exemple : la poste pour les boîtes aux lettres et les Aéroports de Paris pour les baies vitrées).

Monsieur GILLET indique que pour Montmagny S120L, résidence en copropriété, les travaux sont en attente, il n'y a pas encore l'accord de tous les copropriétaires et précise qu'il y a également un manque de places de parking sur ce programme.

Ahmed EL MOUFTARI répond que le conseil syndical a été relancé à plusieurs reprises par Stéphanie WITUSCHINSKI, Responsable habitat, pour la création d'un parking ou un accord sur le prix de vente à 3F, c'est un sujet très complexe.

Monsieur BECQUERELLE indique également les difficultés sur la résidence M160L à Eragny malgré les travaux faits. Problématique sur le suivi des travaux. Gestionnaire d'immeuble pas suffisamment présente sur le site.

Ahmed EL MOUFTARI répond qu'il y a eu en effet des difficultés sur cette résidence qui n'est plus la propriété de 3F.

Monsieur KOFFI intervient pour la résidence 2145L à l'Isle Adam pour connaître la date de début des travaux.

Ahmed LE MOUFTARI répond que le démarrage est prévu au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 et que la présentation sera faite sur site par Alain BARLET lors de la réunion d'informations aux locataires.

Monsieur NEVEU demande si une réhabilitation peut avoir lieu sur une résidence qui a déjà eu des travaux de réhabilitation.

Ahmed EL MOUFTARI répond que cela est possible mais sans intervention sur les pièces sèches.

Catherine MALINKA ajoute que des travaux peuvent aussi être réalisés sans que cela soit dans le cadre d'une réhabilitation.

Adil DAFRAOUI indique qu'il y a un projet de travaux au niveau du chauffage sur le 1229L à Pierrelaye.

Monsieur GILLET intervient sur la réhabilitation du programme S120L à MONTMAGNY qui est une réussite. Néanmoins, il reste à résoudre un problème important lié à la présence de rats au rez-de-chaussée mais également au 1<sup>er</sup> étage, l'entreprise ayant omis de reboucher tous les trous. Il précise également un problème de tâches noires sur 2 façades.

Ahmed EL MOUFTARI répond qu'il y a en effet des conduits qui ne sont pas bien rebouchés et qu'une campagne de dératisation va être programmée.



**BESSANCOURT - 3491L - Rue Gilbert Petit - 50 logements (15 PLAI – 27 PLUS – 8 PLS)**



Réservations :

10 logements MAIRIE  
15 logements PREFECTURE  
22 logements ACTION LOGEMENT  
3 logements REGION

**LOUVRES – 3934L - Rue de Paris - 42 logements PLI (livraison partielle, Bât A, soit 20 logements)**



Réservations :

17 logements ACTION LOGEMENT  
25 logements AUTRES non réservés

**PERSAN – 3888L - Rue Gambetta - 43 logements LLI**



Réservations :

42 logements AUTRES  
1 logement MINISTERE DES ARMEES

**SANNOIS 4938L - Rue Hoche, Boulevard Gabriel Péri - 34 logements LLI**



Réservations :

10 logements MINISTERE DES ARMEES  
2 logements PREFECTURE DE POLICE  
2 logements AUTRES

## LIVRAISONS PREVUES 2eme SEMESTRE 2024

COMMUNE	ADRESSE	NOMBRE LOGEMENTS	DATE DE RECEPTION prévisionnelle
LOUVRES	36 rue de Paris - Bât B	22	15/10/24
BEAUMONT SUR OISE	13 rue Victor Basch	26	15/10/24
MARLY LA VILLE	Bât A - chemin des peupliers	78	30/10/24
MARLY LA VILLE	Bât C - chemin des peupliers	36	15/11/24
MARLY LA VILLE	BAT D-E-F - chemin des peupliers	57	30/11/24
BEAUMONT SUR OISE	77-79-81 rue Saint Roch et 40 rue de l'Isle Adam	42	30/11/24
SAINT-LEU	130-132 blld du Général Leclerc et 7 rue de l'Ermitage	30	15/12/24
SARCELLES	2-6 chemin des Poiriers	129	15/12/24
CERGY PONTOISE	Boulevard de l'Oise	38	15/12/24
		<b>458</b>	



Monsieur BIZEUL demande la typologie des logements livrés.

Catherine MALINKA répond que les appartements vont du T1 au T4.

Monsieur Piriou demande si des logements de ces nouvelles livraisons ont été proposés dans le cadre des relogements ANRU.

Catherine MALINKA répond que des logements ont bien été proposés.





**Présentation des nouveaux arrivants – Pôles habitat**

<u>POLE 1</u>	Mohamed MESKINI	Chef de secteur (mobilité interne)	Bureau GARGES NORD
<u>POLE 3</u>	Kahina AIT AHMED AMEZIANE	Cheffe de secteur	Bureau ERAGNY SUR OISE
<u>POLE 4</u>	Adil DAFRAOUI	Responsable habitat (mobilité interne)	Agence EAUBONNE
<u>POLE 5</u>	Rizlan HAJJI	Cheffe se secteur (mobilité interne)	Bureau SAINT LEU LA FORET
<u>POLE 6</u>	Sophia REFFAD	Cheffe de secteur (mobilité interne)	Bureau ARGENTEUIL

**Lancement du SLS**

**26 septembre 2024 : date de démarrage de l'enquête**

- Envoi des enquêtes papiers aux locataires n'ayant pas utilisé la télédéclaration pour le SLS 2024.
- Envoi d'un mail aux télé-déclarants du SLS 2024 pour les informer de l'ouverture du site de télédéclaration.
- Envoi d'un mail aux locataires ayant un compte extranet et n'ayant pas télédéclaré leur enquête SLS 2024 pour les inciter à utiliser ce mode de réponse.
- Ouverture du centre d'appels (09 69 36 96 03) : du lundi au vendredi de 8h à 19h et le samedi de 9 h à 12 h.

Les locataires auront jusqu'au **28 octobre 2024** pour répondre à cette enquête.

**Un affichage sera fait dans les halls**

Calendrier prévisionnel des envois de relances et notifications par PARAGON

	SLS
Relances incomplets	Au fil de l'eau
Relance 1 non-réponse	16-17/10/2024
Relance 2 non-réponse	06-07/11/2024
Mises en demeure	19/11/2024
Notifications fictives incomplets non-réponses	09/12/2024
Notifications SLS	17/01/2025

### **Point étape mensualisation eau**

130 ESI sur 170 sont passés en mensualisation à fin aout 2024, soit 76 %.

Le prestataire OCEA programme un 4ème et dernier passage à partir du 16 Septembre et jusqu'à fin Octobre 2024, cela concerne encore 2 136 compteurs (soit 6 % de l'ensemble des compteurs).

85 % des compteurs restant à remplacer concernent des clients absents aux 3 premiers passages.

Après le dernier passage, le remplacement sera effectué avec une facturation de déplacement (environ 100 €) et des frais d'huissier si nécessaire.

### **Aide énergie**

130 demandes

- 117 remplissaient les critères ou avaient 1 dossier complet
- Ceux-là ont eu une aide énergie pour un montant total de 68 720 €

### **Aide sur quittance**

**2024** : 18 829,17 € alloués aux Aides sur quittances pour l'agence du 95.

- le montant déjà engagé sur 2024 est de 7 100 €, soit 38 % du budget
- le montant des aides saisies en 2024 et en attente de décision est de 7 050 €, soit 37 % du budget

Le montant consommé prévisionnel sur 2024 est donc 14 150 € (soit 75 % du budget).

### **Sensibilisation lutte contre les démarchages abusifs**

**Juillet 2024** : Affichage halls Campagne d'information à destination des locataires





Monsieur BECQUERELLE intervient pour indiquer que depuis l'absence de la gestionnaire d'immeuble d'Eragny 1360, la résidence en est au 3<sup>ème</sup> remplaçant.

Catherine MALINKA répond que Sonia PARENT, gestionnaire de proximité, assure actuellement le remplacement et que la gestionnaire d'immeuble est en arrêt maladie pour une durée aujourd'hui inconnue.

Monsieur GILLET demande si les informations indiquées par les locataires sur les enquêtes SLS sont exploitées par 3F. Par exemple un couple qui habite toujours un F4 mais qui n'a plus ses enfants dans le logement, a-t-il une obligation de prendre un logement plus petit.

Rahmouna BOUSHABA répond qu'il n'y a aucune conséquence au retour des enquêtes par rapport aux données transmises. Il n'y a aucune obligation de mobilité mais que nous sommes à l'écoute des locataires qui souhaiteraient réduire leur quittance.

Monsieur PIRIOU fait part de la difficulté pour certains locataires de remplir les enquête SLS en version numérique.

Rahmouna BOUSHABA répond que les réponses peuvent toujours être remplies en version papier.

Monsieur DINGREVILLE émet le souhait que la gestion des enquêtes SLS soit meilleure que l'an dernier.

Monsieur GILLET demande la date de pose des nouveaux compteurs sur Montmagny S120L et quelle est la procédure et la consommation quand les compteurs sont bloqués à 0.

Rahmouna BOUSHABA répond que la copropriété a accepté que 3F installe ses propres compteurs individuels. Avec l'installation de nouveaux compteurs en 2025, il y aura le passage à la mensualisation. Pour les situations particulières qui ne permettent pas d'avoir un relevé des compteurs, un forfait est appliqué par rapport au nombre de personnes dans le logement.

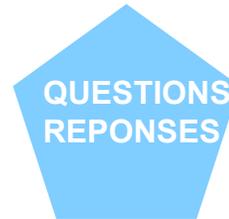
Rahmouna BOUSHABA indique que les aides sur quittance sont débloquées pour les locataires en difficulté suite à un accident de la vie ou une dépense ponctuelle importante à régler. Ces aides ne fonctionnent pas pour des retards de loyer. Il convient de se rapprocher des conseillères sociales de l'agence.

Monsieur NEVEU indique qu'il n'a pas connaissance des aides proposées aux locataires.

Rahmouna BOUSHABA propose qu'un focus sur ces aides soit fait avec une conseillère d'accompagnement social lors du prochain CDCL.

Question CLCV :

Pourquoi dans une résidence, imposer un gestionnaire d'immeuble plutôt qu'un gardien qui répondrait mieux aux attentes des locataires ?



Catherine MALINKA demande à la CLCV de préciser sa question en mentionnant les raisons précises de leur préférence.

Dans le cas d'Eragny, Catherine MALINKA ajoute que la gestionnaire d'immeubles est absente pour maladie, que les gardiens/gestionnaires d'immeubles interviennent sur la résidence uniquement pendant leurs heures de travail, qu'ils ne sont pas des policiers municipaux ou nationaux.

Monsieur GILLET demande quel est le mode de prise en charge des salaires des gestionnaires d'immeubles.

Monsieur NEVEU revient sur le sujet du prix du m3 d'eau chaude.

Rahmouna BOUSHABA propose une intervention par teams de Vincent ROSSI, référent chauffage à la Direction Technique Siège, lors du prochain CDCL et indique que le tableau comparatif de prix par résidence sera joint au compte-rendu.

Monsieur BIZEUL regrette qu'il n'y ait toujours pas le contrat confort sur Ezanville 1344L puisqu'il faut attendre la réception des travaux de réhabilitation.

Adil DAFRAOUI répond que les travaux ne pourront être réceptionnés que lorsque l'ensemble de la résidence sera achevée.