

**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

20 décembre 2023

Compte-rendu de la Commission Départementale de Concertation Locative

Commission Départementale de Concertation Locative

En présentiel :
Nacera DJEMMAA
Jean-Luc BIZEUL
Eric ADACHOWSKY

Immobilière 3F

En présentiel :	
Leila SEKKAKI	Directrice Territoriale EST
Lotfi ZOUAOUI	Directeur Territorial OUEST
Jihad OUALI	Responsable Territoriale W2
Fouad KAROUACH	Responsable Territorial W3
Cécile LOUPIAS	Responsable Territoriale W4
Driss EL KOUCHE	Responsable Territorial W5
Florian JUSTEL	Responsable Territorial E1
Sabrina BURON	Responsable Territoriale E2
Christophe LEBAILLY	Responsable Territoriale E3
Philippe NOUGUES	Responsable Territorial E5
Elodie LEMPEREUR ROUGER	Responsable Territoriale E6
Patrick PASSE COUTRIN	Responsable Technique Est
Cyril MARTHOUD	Responsable Technique Ouest
Alexandra BISSON	Responsable Comptable
Guillaume DARTOIS	Chargé de mission SI et contrôle de gestion
Coralie PECHEUX	Assistante de service Est
Sandrina BERNARD	Assistante de service Ouest
En visio :	
Fatoumatou BAMBA	Responsable technique adjoint

Leila Sekkaki se présente et demande un tour de table général pour que tout le monde se présente à son tour.

I. Analyse des impayés des agences Est et Ouest

Guillaume Dartois présente les indicateurs en précontentieux et contentieux. Un pic saisonnier (lié aux retards d'enquête SLS en particulier) du nombre de locataires en précontentieux est observé en début d'année et rapidement résorbé. Une légère reprise a lieu avant l'été avant un effet plateau, puis entame une baisse constante depuis la rentrée (liée à une hausse équivalente des procédures amiables, mais une bonne partie du précontentieux ne bascule pas en contentieux).

Eric Adachowsky constate que la courbe est plus haute cette année.

Guillaume Dartois le confirme, il y a deux pics cette année mais ils seront corrigés en début d'année 2024 comme l'année dernière.

Lotfi Zouaoui ajoute qu'il y a toujours deux pics, en janvier et en juillet. Il précise que si les locataires ne répondent pas aux enquêtes, les résultats peuvent être différents de la réalité.

Eric Adachowsky demande combien de dossier I3F a demandé à SOLI'AL ?

Guillaume Dartois confirme une hausse du nombre de dossier en contentieux.

Eric Adachowsky ajoute que ce n'est pas dû au loyer mais à l'inflation et à l'augmentation de l'énergie. Comment allons-nous faire pour la défense du locataire pour que les gens ne dorment pas dehors ?

Lotfi Zouaoui répond que ni I3F ni d'autres bailleurs ne mettront dehors les locataires qui se trouvent en difficulté financière. Il ajoute que l'objectif de 3F est de les aider, de les accompagner et de trouver une solution. Il explique que les charges de chauffage en 2023 ont été amorties par le bouclier tarifaire. Il constate que certains locataires sont en difficultés mais le chiffre se stabilise. Il précise qu'I3F actionne diverses aides. C'est le travail de notre entreprise au quotidien.

Eric Adachowsky observe que les salaires ont augmentés, ils ont suivi l'inflation en 2023 mais en 2024 il n'y aura plus de bouclier tarifaire. Il pense que le gap, en 2024, va augmenter. Il nous demande, comment allons-nous faire pour limiter la casse ?

Lotfi Zouaoui répond que notre rôle est d'identifier et être à l'écoute des locataires en difficulté afin de proposer des solutions qui permettent de les maintenir dans les lieux.

Eric Adachowsky demande si la politique chez 3F concernant les dettes est la même que chez SEQENS ?

Lotfi Zouaoui répond que les responsables territoriaux sont responsables du recouvrement et des régularisations de charges, par conséquent, ils savent s'ils doivent adapter les plans d'apurements, s'ils sont nécessaires, en fonction de chaque situation.

Eric Adachowsky nous remercie de cette réponse.

Fouad Karouach dit que nous savons anticiper les charges et les variations de consommation sauf pour l'eau. Par conséquent, nous avons parfois des régularisations de charges à l'équilibre dans certaines.

Eric Adachowsky connaît notre attention pour être au plus juste.

Guillaume Dartois précise que le nombre de plans d'apurement est quasi identique à l'année dernière.

II. Présentation des travaux agence OUEST prévus en 2024

Cyril Marthoud présente l'organigramme de son équipe, le bilan des travaux 2023 et les orientations pour 2024 (voir Power point en annexe)

Eric Adachowsky demande si les travaux de sécurité sur Aubervilliers portent leurs fruits ?

Cyril Marthoud affirme que le problème s'est déplacé. Le passage des vigils et de la police a beaucoup aidé.

Nacera Djemmaa demande si tout le monde a reçu le courrier d'information détaillant les travaux à venir sur la résidence Passage des Italiens à Bagnolet ?

Lotfi Zouaoui répond que nous avons fait du boitage en personnalisant chaque courrier en fonction des travaux qui seront réalisés chez les locataires.

Nacera Djemmaa demande quels sont les logements concernés ?

Lotfi Zouaoui répond que les logements avec fenêtre seule ne seront pas concernés, cela représente 15 logements sur 124. Toutefois si nous voyons qu'il y a des problèmes dans ces logements nous les feront en plus.

Nacera Djemmaa ajoute qu'elle a précisé aux locataires ayant des problèmes de faire un mot sur leur compte locataire.

Driss El Kouche précise qu'il a vérifié toutes les demandes des locataires sur Bagnolet.

Nacera Djemmaa précise qu'on aurait dû prévoir une réunion d'information aux locataires avant les travaux.

Lotfi Zouaoui confirme qu'on aurait dû la prévoir mais maintenant il souhaite que les travaux avancent positivement ?

Cyril Marthoud précise que nous aurons quasiment le même budget pour les travaux 2024.

Eric Adachowsky demande si nous avons des sollicitations des locataires pour installer des bornes électriques ?

Cyril Marthoud répond que lorsqu'ils réalisent des travaux dans les parkings, ils demandent des diagnostics.

Eric Adachowsky précise que ENEDIS sont les plus chers avec 599 €HT reste à charge. Il propose que nous organisations des groupes de travail sur le sujet.

Jean-Luc Bizeul ajoute que cela doit être réalisable et que cela ne doit pas mettre 4h. Il précise qu'une charte a été signée courant décembre 2023 avec ENEDIS.

III. Présentation des travaux agence EST prévus en 2024

Patrick Passe-Coutrin présente l'organigramme de son équipe, le bilan des travaux 2023 et les orientations pour 2024 (voir Power point en annexe)

Eric Adachowsky demande si nous avons anticipé avec le nouveau conteneur pour les déchets verts au 1^{er} janvier 2024.

Patrick Passe-Coutrin répond que c'est VEOLIA qui va ajouter un passage pour ces conteneurs. Il ajoute que ni les bailleurs ni les copropriétaires sont prêts.

Prochaine CDCL le mardi 2 avril 2024 de 14h à 16h