

**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

2 avril 2024

Compte-rendu de la Commission Départementale de Concertation Locative

Commission Départementale de Concertation Locative

En présentiel :

Syba DIAKO	INDECOSA - CGT
Jean-Luc BIZEUL	INDECOSA - CGT
Eric ADACHOWSKY	CLCV

Immobilière 3F

En présentiel :

Leila SEKKAKI	Directrice Territoriale EST
Lotfi ZOUAOUI	Directeur Territorial OUEST
Olivier FADAT	Chargé de missions Politiques Sociales et Attributions
Sabrina BURON	Responsable Territoriale E2
Ilia MOULAHCENE	Responsable Territoriale E4
Elodie LEMPEREUR ROUGER	Responsable Territoriale E6
Alexandra BISSON	Responsable Comptable
Benoit HARDY	Chargé de missions-93 Ouest Cohésion et Innovation Sociale
Adrien CERF	Chargé de missions-93 Est Cohésion et Innovation Sociale
Sandrina BERNARD	Assistante de service Ouest

I. Action DCIS 2021 et projection 2023

Benoit Hardy et Adrien Cerf présentent les bilans, les budgets et les actions du service DCIS (Département Cohésion et Innovation Sociale) pour l'année 2023 des agences EST et OUEST du 93. Le service mène des projets en appui et aux cotés des équipes de gestion et des équipes de maîtrise d'ouvrage. Le but est d'améliorer le cadre de vie au

travers des actions ponctuelles, de lien social au profit des locataires de 3F en Ile de France. (Les supports présentés en séance seront en annexe du Compte Rendu). Pour soutenir les associations, une plateforme existe. Un locataire peut en 1 mois déposer une idée.

Lotfi Zouaoui ajoute qu'il existe des EMTR « Equipe Mobile de Tranquillité Résidentielle » pour les médiations.

Jean-Luc Bizeul demande comment 3F choisit les médiations ?

Lotfi Zouaoui répond que nous ne choisissons pas. Tout dépend des sollicitations et des sujets.

Syba Diako précise qu'il ne connaissait pas l'existence chez 3F d'une EMTR.

Adrien Cerf ajoute qu'ils interviennent que dans les quartiers en QVP comme Sevrans (2600 logements). Cela aide les relations entre les locataires et 3F. Le service DCIS est là pour se mettre au centre et pour étudier ce qui pourrait être fait les prochaines années.

Benoit Hardy explique que leurs actions sont aussi sur le réemploi des déchets.

II. Points régularisations de charges

Alexandra Bisson, cadre comptable des agences EST et OUEST du 93 présente l'avancement de régularisation des charges locatives. 756 dossiers de charges sont à régulariser, dont 264 sur du patrimoine en copropriété et 492 hors copropriété.

Elle explique qu'en 2020, elle avait obtenu comme information que le chauffage allait être à la baisse mais en 2021 une augmentation est apparue tardivement ayant pour conséquence un réajustement des charges très tardif.

Eric Adachowsky précise qu'il y a des incompréhensions sur la proportion des régularisations des charges. Il indique que 3F est passé de 20% à 3% de régularisations de charge de + de 300 € mais cela reste énorme.

Lotfi Zouaoui répond que la pose des nouveaux compteurs d'eau et la mensualisation des consommations va résoudre les difficultés et le réajustement des provisions.

Eric Adachowsky demande de rappeler à l'ensemble des amicales présentes ce qu'est une régularisation de charges.

Alexandra Bisson répond dans le cas d'une gestion de charge tenue uniquement par I3F une régularisation de charge consiste à obtenir l'intégralité des factures sur un exercice civil, vérifier et contrôler la véracité des factures afin d'obtenir les dépenses réelles des programmes. Les provisions versées par l'ensemble des locataires présents sur ce même exercice viendront en diminution des dépenses réelles. La différence de ce solde sera débitée ou créditée à ces locataires.

Lotfi Zouaoui ajoute que concernant les copropriétés, tant que les comptes ne sont pas validés, on ne peut pas calculer les régularisations de charges. Depuis le COVID, nous avons eu un grand retard.

Syba Diako demande comment calculons-nous quand il y a eu plusieurs jours sans chauffage ?

Eric Adachowsky suggère qu'un groupe de travail soit organisé avec les copropriétaires passant copropriétaires pour leur expliquer les calculs.

Alexandra Bisson répond que 3F organisait des formations Coproplus pour les locataires futurs copropriétaires.

Eric Adachowsky va proposer un échange entre I3F et les amicales pour faciliter la compréhension et l'accompagnement dans le passage du locataire au copropriétaire.

III. Bilan des attributions et des actions sociales de 2023

Lotfi Zouaoui annonce qu'il est trop tard pour commencer ce sujet. Nous le proposerons lors du prochain CDCL en y ajoutant la gestion en flux.

Prochain CDCL le mardi 8 octobre 2024 de 14h à 16h