

**Direction départementale 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 avril 2025

Compte-rendu de la Commission Départementale de Concertation Locative

Commission Départementale de Concertation Locative

En présentiel :	
Nacera DJEMMA	MCAL Personnalité Qualifiée
Excusé :	
Eric ADACHOWSKY	CLCV - UD93

Immobilière 3F

En présentiel :	
Christophe LEBAILLY	Directeur Territorial EST
Mathieu GRIMBERT	Directeur Territorial OUEST
Béatrice CLAMAN	Assistante de service OUEST
Sandrine RODRIGUES	Assistante de service EST

Avant d'aborder les sujets à l'ordre du jour, Mathieu GRIMBERT et Christophe LEBAILLY soulignent qu'il s'agit de leur premier CDCL en leur qualité de Directeurs Territoriaux des Agences OUEST et EST de la Seine-Saint-Denis.

Pour ce premier CDCL, ils ont tenu à reprendre deux sujets déjà abordés l'an passé.

Pour la prochaine réunion, un ordre du jour plus territorialisé sera proposé.

I . Bilan politique social et prévention des expulsions 2024

Mathieu GRIMBERT présente le bilan, en rappelant la volonté d'Immobilière 3F d'éviter les expulsions locatives pour impayés de loyer en mettant en œuvre des solutions permettant le maintien des locataires dans les lieux

4 leviers d'actions pour les équipes des deux agences de Seine-Saint-Denis :

- Les mutations prioritaires,
- Le fonds de solidarité logement (FSL)
- Le dispositif Soli'AL / Aide sur Quittance
- L'expérimentation en 2024 des « Points Conseil Budget »

En 2024, 24 familles ont bénéficié d'une mutation sur un logement plus adapté à leur situation financière. Une recherche de solution est décidée lors des commissions d'expulsions au plus près des besoins des familles en lien avec le Responsable Territorial.

Sur cette même année, nos Chargé(e)s d'Accompagnement Social ont instruit près de 84 dossiers labellisés par la Commission FSL du Département de Seine-Saint-Denis pour un montant total supérieur à 312 000 €.

Mathieu GRIMBERT rappelle que ce dispositif est soumis à des obligations des locataires :

- Adhésion au dispositif
- Reprise du paiement pendant 3 à 6 mois de sa part à charge

En contrepartie, I3F s'engage à abandonner une partie de la dette en fonction du montant de la subvention accordée : Pour 2024 la somme de 80 704,73 € a été abandonnée.

Nacera DJEMMA : Cette part abandonnée ne va-t-elle pas être répartie sur les autres locataires ?

Mathieu GRIMBERT : Non, I3F abandonne bien une partie de la dette

L'aide sur quittance Soli'AL (ASQ), dispositif créé par Action Logement, est une aide financière visant à soutenir les locataires en difficulté dans le paiement de leur loyer résiduel et des charges associées (pour 1 euro financé par I3F, Action Logement en finance 2 €).

Le montant de l'aide est plafonné à 3 mois de loyers résiduels et charges. Ce montant peut être renouvelé une fois avec une période maximale de 6 mois.

Afin de bénéficier de cette aide, le locataire doit rencontrer une difficulté financière justifiée par une liste prédéfinie et doit remplir plusieurs critères, dont vous trouverez le détail sur notre présentation jointe.

Concernant la prévention des expulsions, en 2024, 7 dossiers ont été montés par nos Chargés d'Accompagnement Social, dont 5 ont reçu un avis favorable.

Il existe 8 Points Conseil Budget (PCB) en Seine-Saint-Denis (93). L'I3F a signé une convention avec trois d'entre eux : l'UDAF 93, Vous et Votre Projet, et l'Association de Conseil et d'Insertion (ACI).

Ce partenariat, d'une durée d'un an, a pour objectif de traiter un nombre précis de ménages et sera reconduit pour une année supplémentaire.

Le public ciblé de ce programme inclut les personnes rencontrant des difficultés de gestion budgétaire, des familles endettées ou ayant des impayés locatifs.

Les actions des PCB se concentrent sur un accompagnement individualisé, en collaboration avec les chargés d'accompagnement social, afin de soutenir les bénéficiaires dans la gestion de leur budget.

Nacera DJEMMA : Quand le locataire rencontre des problèmes il n'est pas au courant de toutes ces aides ? Comment doit-il faire ?

Christophe LEBAILLY : Lorsque le locataire a une difficulté, il rencontre le Chargé d'accompagnement social. Il y a alors un entretien et nous mettons un dispositif en place si les conditions sont remplies.

Mathieu GRIMBERT : Tous ces dispositifs sont sur internet. Ce qui est important de rappeler, c'est que le premier réflexe que le locataire doit avoir en cas de difficulté, c'est de nous contacter le plus rapidement possible et par quelques moyens que ce soit (gardien, chargé de recouvrement, Chargé d'accompagnement social, Service relation client ou par le biais de l'amicale des locataires).

L'enjeu est que nos locataires ne s'isolent pas et nous alertent dès les premières difficultés qu'ils rencontrent car plus la situation est prise en charge rapidement, plus l'accompagnement sera efficace et permettra de trouver une solution adaptée.

II : Bilan des attributions et gestion en flux 2024

Christophe LEBAILLY reprend le bilan des attributions 2024 :

En 2024, 1531 attributions de logements ont eu lieu en Seine-Saint-Denis.

Points clés de la performance des agences de Seine-Saint-Denis :

- 1. Taux de vacance sous les objectifs**
 - Les deux agences de Seine-Saint-Denis présentent un taux de vacance inférieur aux objectifs fixés.
- 2. Objectifs de flux atteints**
 - Les objectifs de flux avec les principaux désignataires ont été atteints ou sont quasi atteints.

3. Objectifs qualitatifs atteints

- Les objectifs qualitatifs fixés ont été satisfaits.

4. Mobilisation des équipes pour les mutations prioritaires

- Une mobilisation active des équipes a été observée pour le traitement des mutations prioritaires.

5. Souplesse pour le relogement

- Plus de flexibilité a été accordée pour le relogement, notamment avec une mobilisation des grandes typologies.

6. Partenariat renforcé avec les 38 communes

- Un partenariat consolidé avec les 38 communes, illustré par des conventions signées, des pré-bilans intermédiaires et des bilans finaux.

7. Echanges constructifs avec la DRIHL 93

- Des échanges réguliers et constructifs avec la DRIHL 93, marqués par :
 - Le lancement des échanges en février 2024.
 - Le bilan en avril 2025.
 - Des accords de l'État permettant le dépassement de plafonds dans deux situations spécifiques : handicap et sinistre incendie.

Cette représentation donne un aperçu clair des actions et des résultats obtenus dans le cadre de la gestion des agences de Seine-Saint-Denis, avec une attention particulière portée sur les objectifs atteints et la collaboration avec les acteurs locaux.

La Commission Départementale de Concertation Locative se termine par les questions diverses :

Nacera DJEMMA : Qui participe pour 3F au conseil départemental de conciliation ?

Christophe LEBAILLY : c'est Olivier FADAT, notre chargé de coordination de la politique sociale

Nacera DJEMMA : Nous avons constaté beaucoup de refus en CALEOL (pour exemple, lundi 14 avril il y a eu 11 dossiers) pour insalubrité, pour distance travail / domicile et 1 autre concernant l'agencement de l'appartement (cuisine ouverte)

Christophe LEBAILLY : effectivement il y a eu UN logement pour insalubrité lundi et j'ai immédiatement après la CALEOL demandé un point à mes équipes. Comme je vous l'ai dit hier nous allons faire un suivi des refus sur l'année, c'est important de faire un pourcentage et savoir pourquoi les candidats refusent les logements.

Nacera DJEMMA : j'ai soulevé un problème lors du précédent CDCL du 17 décembre au sujet des infiltrations sur toutes les terrasses des 40 logements sur la ville de Bagnolet / Jules Ferry construit en 2006 et acquis par I3F en 2014 et pas de retour à ce jour.

Mathieu GRIMBERT : N'ayant pas participé au précédent CDCL, je n'ai pas eu connaissance de ce sujet et bien évidemment je vais regarder au plus vite et reviendrai vers vous.

Prochain CDCL le jeudi 17 juin 2025