Immobilière 3F
Groupe ActionLogement

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

17 décembre 2024

Compte-rendu de la Commission Départementale de Concertation Locative

Commission Départementale de Concertation Locative

En présentiel :	
Syba DIAKO (à distance)	INDECOSA - CGT
Nacera DJEMMA	MCAL Personnalité Qualifiée
El Hbib OUAGNIM	Président Amicale

Immobilière 3F

En présentiel :	
Leila SEKKAKI	Directrice Territoriale EST
Lotfi ZOUAOUI	Directeur Territorial OUEST
Olivier FADAT	Chargé de missions Politiques Sociales et Attributions
Patrick PASSE COUTRIN	Responsable Technique EST
Cyril MARTHOUD	Responsable Technique OUEST
Béatrice CLAMAN	Assistante de service Ouest
Fatima ABBAS	Assistante de service EST

I. Bilan des attributions de 2023

Olivier FADAT présente le bilan à fin septembre 2024, en rappelant le contexte règlementaire, les mutations, relogements et l'impact de la gestion en flux.
Il précise l'importance de la réforme de la Loi ALLUR qui vise 4 objectifs :

- Améliorer l'information apportée aux demandeurs,
- Assurer un traitement plus transparent,
- Faciliter l'accès au logement social, notamment aux ménages les plus fragiles,
- Veillez aux équilibres et à la mixité sociale.

La gestion en flux permet plus de souplesse et d'efficacité dans le traitement des demandes des locataires notamment en matière de mutation
Le bailleur échange avec les différents réservataires et permet de fixer un cadre et des objectifs d'attribution partagés.

Nacera DJEMMA souligne qu'un locataire a fait une demande de mutation dans tout le département et est en attente depuis 3ans. Le logement est trop petit et l'immeuble ne dispose pas d'ascenseur.

Olivier FADAT : Le bailleur a des priorités dans le relogement (situation de santé, violence…) et doit faire face à de nombreuses demandes de relogement avant des opérations de démollition qui sont prioritaires. Il est rappelé que la CALEOL reste souveraine pour l'attribution des logements.
Pour les demandes de mutations de logement, l'agence du 93 est dans les objectifs fixés malgré un taux de rotation en baisse.
Le taux de vacance a diminué de -13%.

Près de 80% des logements ont été attribués dès le 1er tour.

Une augmentation de l'activité en offre intermédiaire a été observée, 27% de logements locatifs intermédiaires (LLI) ont été attribués, ce qui est supérieur de 10 % à la moyenne de la Direction Gestion Patrimoine.

L'agence 93 est la 2ème plus grosse agence en nombre d'attribution après celle de l'Essonne.

La gestion en flux a conduit à réaliser un travail pédagogique efficace avec les villes, ce qui a permis de signer les conventions de gestion en flux plus rapidement.

II. Bilan TRAVAUX GE/IMMO de l'année en cours et perspectives pour l'année suivante

Agence EST

Patrick PASSE COUTRIN, responsable technique de l'agence EST 93 présente le power point qui sera en annexe du compte rendu. Il présente son équipe en précisant qu'il s'agit d'une année particulière avec une équipe réduite.

Il expose le budget dépensé en 2024 d'un montant de 4,93M€ :
Budget Gros entretien : 3 105 000 €
Budget Immobilisable : 1 829 490 €

Le budget immobilisable en 2024 est en baisse.

Nous avons dû mettre l'accent sur différents postes : La sécurité, l'équipement et la vidéo surveillance ;
Il y a eu d'importantes dysfonctionnements de VMC. Ces dysfonctionnements sur notre patrimoine sont devenus une priorité dans la réalisation de travaux pour améliorer la qualité de l'air.

Des travaux de résidentialisation des parkings ont amélioré l'environnement – les locataires sont satisfaits du fait de la baisse des déchets sauvages.
Des travaux d'embellissement des parties communes ont été engagés : peinture, réflexion des éclairages en led avec détection de présence.

Pour 2025, le budget immobilisable est à 2 366 385 € pour résoudre les pathologies pouvant provoquer des préjudices à la sécurité des personnes et des biens.
Les travaux principaux portent sur le remplacement des colonnes d'évacuations des eaux usées Nous ne cherchons pas à changer l'ensemble de l'installation mais uniquement le RDC (avec souvent des engorgements et refoulement au RDC).

Nacera DJEMMA demande si nous allons supprimer les vides d'ordures.
Patrick PASSE COUTRIN affirme qu'ils seront supprimés à la demande des locataires ou pour des problèmes d'hygiène.

Le budget prévisionnel GE 2025 est en augmentation avec 3 253 000€.
Les travaux concernent les parties communes et les espaces extérieurs pour les villes de Gagny, Aulnay, Livry Gargan, Noisy le Grand et Sevran.
Des travaux de sécurité notamment dans les parkings enterrés sont programmés, et un accent fort a été mis pour que l'ensemble des équipements fonctionne (portes coupe-feu, ventilations et sécurité incendie).

Agence OUEST

Cyril MARTHOUD, responsable technique de l'agence OUEST 93 expose son bilan des travaux réalisés et en cours de réalisation (sous format power point qui sera en annexe du compte rendu).

Sur le budget immobilisable, un gros travail a été fait sur la sécurisation sur les sites de Bagnolet, Aubervilliers et St Denis en 2024 ainsi qu'un travail en collaboration avec la mairie sur la résidentialisation à l'Ile de st Denis.
Les travaux des contrôles d'accès parking sur la commune d'Aubervilliers ont été finalisés et des Interventions importantes réalisées pour les peintures et éclairages Led à Romainville, St Denis, Stains (intervention d'une entreprise d'insertion).

A Bobigny et à Noisy e Sec, des travaux pour sécuriser les balcons sont en cours de finalisation (fin d'année) ainsi que des travaux de couverture de la toiture toiture à Saint Denis Basilique avec une vigilance sur le mode opératoire du fait de la présence d'amiante dans les parties communes.

Pour 2025, le budget prévisionnel est de 4,7 M€ réparti sur les postes suivants :

- Espace d'accueil nouvelle génération et local CDS (Aubervilliers et Stains),
- Les travaux immobilisable 2025 : lancement OS travaux de fenêtre (St Denis),
- Stains : réfection des halls sur site sensible et travaux pour changement d'un logement en PMR,
- Noisy le Sec : il y a du retard sur l'opération. Les travaux concernent le parking extérieur et sous-terrain – il y a des infiltrations et des dégradations au niveau des structures et des problèmes d'étanchéité. Création de parking extérieur avec de la verdure,
  Une consultation locataire a été faite pour attribuer les places de parking.
  Une Etude pour remise en état de la ventilation naturelle sera effectuée.
- Bobigny : un AO est en cours pour la sécurisation du site et finalisation des espaces d'accueil – attente de validation du 3ème espace,
- Stains et Saint-Denis : Chute de béton sur ces 2 sites : une remise en état sera faite avec un budget de 200 000€ (risques sur les personnes),
- Intervention sur les Lilas : infiltration sur pavé de verre.

Nacera DJEMMA nous informe que, sur la commune de Bagnolet-Jules Ferry, un immeuble construit en 2006 et acquis en 2014 par I3F, des infiltrations d'eau sont présentes. Les locataires ont lancé une pétition en raison de dommages importants sur toutes les terrasses.

El Hbib OUAGNIM signale que dans son immeuble situé sur la commune du Raincy, un bâtiment neuf, des squatters sont présents, ce qui représente un risque de dégradation rapide, notamment en raison de la porte du parking qui ne se ferme pas correctement. Les locataires ne veillent pas à la fermeture de l'accès au parking. Il demande donc l'installation d'une vidéosurveillance pour sécuriser les lieux. De plus, il soulève la question de l'absence de places de parking PMR (à vérifier).

Prochain CDCL le 15 avril 2025