

Conseil Régional de Concertation Locative

4 juin 2015

17h00 - 22h30

Présents :

Pour l' AFOC	Georges Mavroyannis	Barbara Thocquenne
Pour la CGL	Jocelyne Poullain	Serge Bauer
Pour la CLCV	Nacéra Djemma (signature PCL) Philippe PINET (invité représentant Joelle Grille)	Fidèle Onomo
Pour la CNL	Nicole Benkirane Henri Derrien (invité) Annie Duverger	Claude Fainzang Paul Pinchon Jean-Pierre Charriot (invité)
Pour la CSF	Christian Dechesnes Célestine Cassé (invité)	Elodie Fumet (invité)
Pour le DAL HLM	Marie Huiban (invité)	
Pour I3F	Didier Jeanneau Stéphane Ducret	

Absents :

Pour le DAL Danièle Proto

Pour la CLCV Joëlle Grille, Edward Watteeuw,
Jacques Ribette

POINT 1 : SIGNATURE DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

La séance débute par la signature du PCL 2015-2018

Didier Jeanneau déclare que cette signature est le prélude à un travail de collaboration pour les quatre années à venir. Il rappelle que le PCL a été approuvé par le Conseil d'Administration et ne peut être modifié.

Didier Jeanneau propose la liste de signataires aux membres du CRCL :

Pour la CNL : Paul Pinchon (en tant qu'administrateur) / Oualid AKKART pour la Confédération (absent)

Pour la CLCV : Nacéra Djemma en tant qu'administrateur et pour la confédération

Pour le DAL : Danièle Proto en tant qu'administrateur(absent)

Pour l'AFOC : Barbara Thocquenne

Pour la CGL : Serge Bauer

Pour la CSF : Pas de signataire

Pour I3F : Didier Jeanneau

Mesdames Cassé et Fumet regrettent que la CSF n'ait pas été associée aux échanges du fait qu'elle n'ait pas reçu les invitations et indiquent que la CSF n'a eu connaissance de la signature du PCL qu'à la réception du chèque d'acompte concernant les frais de fonctionnement.

Stéphane Ducret déclare que les invitations ont été adressées à l'attention de Marie-Claude Clain au 53 rue Riquet Paris 19^{ème} comme l'avaient été les remboursements des frais pour les élections des locataires ainsi que l'acompte des frais de fonctionnement du présent PCL

Au nom de la CSF madame Cassé exprime son désaccord sur deux points :

- la répartition des budgets uniquement sur la proportionnalité des résultats électoraux
- le nombre de siège au CRCL et aux CDCL car la loi prévoit trois personnes maximum et donc la CSF aurait souhaité avoir au moins trois représentants

Pour ces raisons la CSF réserve, pour le moment, sa signature.

Henri Derrien mentionne que la CSF n'a été présente à aucune CRCL récente et que la CNL est satisfaite que CSF soit enfin présente parce qu'elle percevait des subventions mais ne participait pas aux débats.

Paul Pinchon demande la parole et indique qu'il déplore que la représentativité pour la CNL ne soit pas le reflet de la proportionnalité des résultats des élections. Sachant qu'en Ile de France I3F est présente sur sept départements, la CNL ne peut pas faire accéder l'ensemble des départements à la CRCL. Le PCL étant amendable et modifiable tous les ans la CNL demandera à avoir plus de représentants compte tenu des résultats.

Didier Jeanneau indique regretter que la CSF n'ait pu participer au débat. Il souligne que le Conseil d'Administration ayant statué favorablement sur le projet tel qu'il lui a été présenté et qui résultait des séances de travail préalables, ne peut plus désormais être amendé.

La signature a lieu avec les signataires désignés

POINT 2 : LANCEMENT DES GROUPES THEMATIQUES

1.1 Groupe qualité de service

Didier Jeanneau propose que les élus de la RUF puissent participer aux groupes de travail comme c'était le cas lors du précédent PCL.

L'ensemble des membres du PCL ne s'y oppose pas.

La composition du groupe qualité de service proposée par les associations est la suivante :

CNL : Madame Fainzang et Madame Benkirane

CLCV : Pas de représentant nommé en séance

CGL : Serge Bauer

AFOC : Georges Mavroyanis

CSF : Christian Deschenes

DAL : Pas de représentant nommé en séance mais lors de la convocation adresser un mail à contact dalhlm.org pour qu'un représentant du DAL hlm soit nommé.

La définition des thématiques proposées est la suivante :

- a) Bilan et perspectives de la charte gardiennage
- b) Nouveau bail par rapport à la loi ALUR et règlement intérieur

Paul Pinchon déclare que le précédent groupe de travail concernant le nouveau bail et le règlement intérieur n'a pas été achevé. Il considère que le récent décret publié impose de revisiter le modèle de bail développé par 3F.

Elodie Fumet indique que le changement de modèle de bail ne concerne pas le logement social.

Didier Jeanneau se rapproche de cet avis qui lui a été également fourni par l'USH.

Stéphane Ducret propose que la thématique « nouveau bail et règlement intérieur » puissent être étudiés dès que les dispositions de la loi ALUR seront connues afin de travailler sur une base arrêtée par le législateur.

Cette proposition est retenue.

- c) Documents d'informations.
Mesdames Benkirane et Duverger indiquent que certaines modifications des documents d'informations n'ont pas été prises en compte :
 - Maquette de liquidation des comptes,

- Relevé d'eau, le nouveau document ne donne pas suffisamment d'informations

Un groupe de travail sera monté pour prendre en compte les modifications de tous ces documents, sur la base des préconisations précédentes.

Mesdames Fainzang, Benkirane et Duverger indiquent que l'atelier vieillissement et la question concernant l'entretien des appartements en milieu occupé n'ont pas été clôturés et qu'il n'y a pas eu de retour.

Didier Jeanneau précise que le plan stratégique du vieillissement qui a été présenté au Conseil d'Administration et au CRCL est l'aboutissement de l'atelier vieillissement. On peut donc considérer que cet atelier est terminé. Pour la partie relative à l'entretien des appartements, 3F a dû statuer négativement du fait de la problématique amiante apparue récemment.

A travers ces échanges il a été décidé que le premier groupe qualité concernera « la charte gardiennage » et se tiendra au siège d'I3F le 30 juin après-midi.

1.2 Groupe nouvelles technologies

La composition du groupe nouvelles technologies de service est la suivante :

CNL : Paul Pinchon et Jean-Pierre Charriot (suppléant Michel Clain)

CLCV : Pas de représentant nommé en séance

CGL : Jocelyne Poullain

AFOC : Georges Mavroyanis

CSF : Pas de représentant nommé en séance

DAL : Pas de représentant nommé en séance mais lors de la convocation adresser un mail à contact dalhm.org pour qu'un représentant du DAL hlm soit nommé.

La définition des thématiques proposées est la suivante :

Paul Pinchon propose le déploiement de la 4G sur Paris et sur l'ensemble de l'Île de France. Il indique qu'un compte rendu d'une réunion qui s'est déroulée sur Paris (Frédéric Mira, Directeur de l'agence de Paris) devra être examiné dans le cadre de ce groupe nouvelles technologies.

Stéphane Ducret propose comme thème « les bornes pour les voitures électriques dans les parkings ».

Paul Pinchon déclare que cette demande est remontée dans le 92 et qu'elle est à élargir à d'autres départements mais qu'il y a également le développement de GAZPAR (futur compteur communiquant de GrDF) et LINKI (compteur électrique) qu'il ne faudra pas oublier.

Didier Jeanneau propose que le thème « déploiement de la 4G et les fournitures d'électricité dans les parkings » soit le premier thème du groupe nouvelles technologies.

La date du 19 juin à 14h30 est retenue mais devra être confirmée par Didier Jeanneau en fonction des disponibilités de Patrick Roulin (responsable antennes téléphoniques) et de Frédéric Mira (Directeur de l'agence de Paris)

POINT 3 : PREPARATION A LA CONFERENCE CLIMAT : CONTRIBUTION DES LOCATAIRES A LA DIMINUTION DU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Présentation de Marine Huyle conseil en communication et Emilie Duchatelle (Service communication 3F)

Marine Huyle présente les grands enjeux de la planète autour du réchauffement climatique.

Elle indique que 2015 est l'année du climat et que la COP21 (Conférence des Nations Unies sur les changements climatiques) se réunie à Paris du 30 novembre au 11 décembre 2015, avec comme objectif "d'aboutir, pour la première fois, à un accord universel et contraignant permettant de lutter efficacement contre le dérèglement climatique et d'impulser/d'accélérer la transition vers des sociétés et des économies résilientes et sobres en carbone"

I3F souhaite être partie prenante dans cette démarche de développement durable et veut mobiliser les associations de locataires autour de ce projet qui touche à l'échelle de 3F, 360 000 habitants en Ile de France.

Emilie Duchatelle (direction de la communication I3F) présente les actions pour mobiliser les locataires sur ce thème.

Dans le cadre de la communication sur la COP21, 3F mobilise ses locataires afin de recueillir des idées novatrices ou très concrètes à réaliser en termes de lutte contre le changement climatique (campagne nationale) via la création d'un espace dédié sur internet.

Les 4 thématiques sont :

- Gérer les déchets,
- Améliorer le cadre de vie,
- Economiser l'énergie,
- Agir ensemble

L'adresse du site internet sera : www.3fecoresponsable.fr "Imaginons ensemble le logement durable de demain"

Le projet ouvert à tous les locataires qui peuvent déposer des idées, et mobiliser leurs réseaux sociaux pour faire augmenter la popularité de leur idée. 3F étudiera la faisabilité des idées les plus populaires dans le cadre d'un Comité de pilotage créé à cette occasion.

L'ouverture de site se fera à l'occasion de la semaine Hlm. Pour la 1^{ère} étape de l'information, la diffusion de flyers et affiches sera réalisée sur les sites inscrits à la semaine HLM (même fichier de diffusion que pour les goodies semaine HLM)

Suite de la communication :

- fin juin : message quittance
- fin juillet : document joint à la quittance
- septembre : affichage

Ce site sera également adapté pour mobiliser les collaborateurs de l'entreprise sur la lutte contre le réchauffement climatique, à travers 4 autres thématiques : construction, gestion, achats, organisation interne

Didier Jeanneau estime que les amicales de locataires ont leur rôle à jouer et que dans le cadre de cette initiative il pourrait y avoir constitution d'un groupe spécifique. Cette proposition est retenue et l'atelier climat est programmé en septembre au siège d'Immobilier 3F. Il permettra d'échanger sur tout ce qui a trait au climat à travers le logement.

La CNL propose de reprendre l'atelier « chauffage » qui n'avait pas été finalisé. Didier Jeanneau indique que la problématique chauffage sera traitée dans le cadre de l'atelier « climat ».

La composition de l'atelier climat est le suivant :

CNL : Paul Pinchon et Claude Fainzang

CLCV : Fidèle Onomo

CGL : Jocelyne Poullain

AFOC : Pas de représentant nommé en séance

CSF : Celestine Cassé

DAL : Marie Huiban

Paul Pinchon indique que la première étape serait de réaliser des diagnostics thermiques, et pose la question pour savoir s'il y a déjà des diagnostics thermiques de réalisés.

Didier Jeanneau indique qu'il y a des DPE de réalisé, notamment lors des réhabilitations.

Paul Pinchon souhaiterait que les amicales puissent les consulter.

Didier Jeanneau précise que dans le cadre des énergies renouvelables on peut s'apercevoir que certaines énergies sont plus écologiques et ont un impact positif sur l'environnement mais qu'elles peuvent être plus chères pour les locataires. Cela doit donc être un vrai sujet de concertation.

Henri Derrien déclare qu'il y a déjà des demandes qui remontent des locataires comme les fenêtres non étanches, les logements indécents du fait de l'humidité, les terrasses qui fuient. Des chaudières à remplacer. Il propose dans un premier temps de reprendre toutes ces demandes qui remontent de la CNL pour l'amélioration de l'habitat.

Didier Jeanneau indique qu'il y aussi des actions qui peuvent venir des locataires, comme l'aération des logements, le fait de ne pas boucher les supports de ventilation mécanique, et que tout cela doit faire l'objet d'actions communes entre 3F et les associations de locataires.

Emilie Duchatelle reprend son exposé et indique qu'en parallèle du site internet, il y a deuxième appel à projets sur les départements du 77 et du 78 qui s'intitule « Faire bouger votre quartier ». L'objectif est d'accompagner 1 ou 2 locataire dans un projet innovant en relation avec son quartier. Le dossier est à monter par les locataires et un jury sélectionne le projet qui est le plus innovant. Le lauréat perçoit une subvention de la part de 3F pour mener à bien son projet.

Sur la RUF, l'année dernière, un locataire souhaitait mettre en scène des musiques du monde pour représenter la mixité sociale du quartier et 3F est venu en soutien pour l'aider à le réaliser.

Les projets seront évalués pour que nous déterminions si nous élargissons cet appel à projets à d'autres départements pour les années à venir.

POINT 4 : GESTION TECHNIQUE

4.1 Bilan par agence du contrat multiservices et ses extensions aux parties privatives (point reporté à la dernière CRCL (demande CNL)

Stéphane Ducret commente les documents qui avaient été adressés aux membres du CRCL et également remis en séance.

Il rappelle que le premier contrat du multiservice a débuté en 1998 sur la moitié du département des Hauts de Seine. A partir de 2002 pour les Hauts de Seine et pour les autres départements au fil des renouvellements, le périmètre des contrats s'est étendu au département complet. Aujourd'hui, les 7 agences de la DGP d'I3F de l'IDF ont un contrat Multiservices. Il se décompose en 3 domaines:

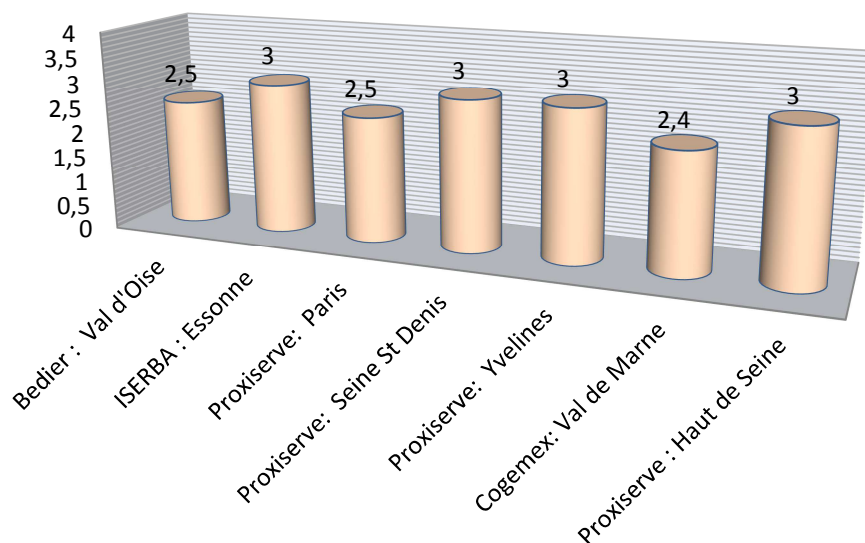
- Les Parties Communes
- La Robinetterie
- Le Contrat Confort

En 2013, 123 072 interventions ont été réalisées sur l'ensemble du patrimoine I3F de l'IDF

Parties communes :	42 899
Robinetterie :	49 854
Contrats Confort :	30 319
	123 072

Les notations par le personnel 3 F sont comprises entre 2,4 et 3 en fonction des prestataires et des départements (note sur 4: 1 très insatisfaisant, 2 Insuffisant, 3 Satisfaisant, 4 très satisfaisant).

Moyenne globale pondérée de 1 à 4



Jocelyne Poullain indique que c'est difficile pour les locataires car sur Montreuil, par exemple, l'entreprise intervient sur le créneau d'une journée quelle que soit la prestation, alors qu'elle devrait intervenir sur un créneau d'une demi-journée.

Jean-Pierre Charriot fait état d'un relâchement de la société Iserba, au début du contrat les délais étaient tenus, maintenant ce n'est plus le cas. La qualité du travail n'est pas toujours là, Souvent il faut faire revenir l'entreprise. Pour les délais du contrat confort, comme c'est le locataire qui appelle, il faudrait faire un quitus avec la date et l'heure de l'appel et la date d'intervention. Pour les interventions en parties communes, la rapidité de l'intervention dépend souvent du gardien ou de la gardienne, il y en a qui sont plus tenaces que d'autres.

Paul Pinchon fait état de difficulté avec Urgence Week-end dans le cas de pannes d'ascenseurs. Certains locataires sont resté 4 jours, du vendredi au lundi soir, sans ascenseur pour des problèmes électriques car ce n'était pas un problème d'ascenseur mais d'alimentation électrique et Proxiserve n'est pas intervenu le week-end mais seulement le lundi.

Christian Deschenes indique que sur Gennevilliers la VMC ne fonctionne toujours pas (13/21 rue Basly) depuis la réhabilitation en 2012.

Didier Jeanneau indique que ces informations doivent être remontée en CDCL pour être traitées par les agences et que les exemples concrets doivent nous permettre de faire progresser les entreprises de multiservice.

En 2014 I3F a souhaité mettre en place un contrat coup de pouce seniors à destination des locataires de plus de 75 ans. Dans un premier temps le contrat est mis en place sur les départements de Paris, des Yvelines et des Hauts de Seine avant d'être déployé à l'ensemble des départements.

Didier Jeanneau indique que le prochain département sera le Val d'Oise.

Les membres du CRCL demandent pourquoi le contrat n'a pas été déployé tout de suite à tous les départements.

Didier Jeanneau répond qu'il était important de voir s'il y avait une appétence pour le contrat et nous ne pouvions pas le savoir au départ.

Au 31 mars 2015, 342 contrats coup de pouce seniors ont été signés et 240 interventions ont été réalisées. Le prix mensuel est de 12,29€ TTC, avec une part payée par le locataire et une part payée par I3F :

Prix mensuel HT :		TTC
pour le locataire :	7,82 €	8,60 €
pour 3F :	3,35 €	3,69 €
Total :	11,17 €	12,29 €

4.2 Calendrier d'installation des compteurs individuels d'eau point reporté à la dernière CRCL (demande CLCV)

Stéphane Ducret présente l'avancement des poses de compteurs d'eau froide au 31 décembre 2014 (le tableau avait été adressé aux membres du CRCL et a été remis en séance).

76,7% des compteurs d'eau froide prévus dans la campagne 2014 avaient été posés au 31 décembre 2014

- ✓ Paris 84,8%
- ✓ Haut de Seine 80,9%
- ✓ Val de Marne 93,8%
- ✓ Essonne 22,9% (770 compteurs sur 801 à poser sont en attente de pose sur la résidence 1041L en réhabilitation à Sainte Geneviève des Bois)
- ✓ Val d'Oise 32,3% (148 compteurs sur 239 à poser sont en attente de pose sur 2 résidences Enghin et Saint Leu)
- ✓ Seine et Marne 94,5%
- ✓ Yvelines 85,6%
- ✓ Seine Saint Denis 70,5%

Claude Fainzang fait remarquer que rue Riquet les compteurs ne sont toujours pas posés.

Didier Jeanneau indique que la commande des 167 compteurs a été passée en septembre 2014 et seront posés en 2015.

Nicole Benkirane fait remarquer que lorsqu'il y a des irréductibles qui n'ouvrent pas leur porte, les autres locataires sont obligés d'attendre pour la radio-relève.

Didier Jeanneau indique qu'il y a un pourcentage à partir duquel la radio-relève est exécutée et un forfait majoré aux locataires qui n'ont pas laissé pénétrer l'entreprise pour les inciter fortement à laisser l'accès à leur logement.

Christian Deschenes intervient en indiquant que sur Gennevilliers le prix de la location des compteurs n'a été facturé que quatre ans après la pose en totalité.

4.3 Point sur la création de locaux vélos sécurisés (demande CLCV)

Stéphane Ducret indique que ce point a été mis à l'ordre du jour par la CLCV et donne la parole à Madame Onomo.

Fidèle Onomo fait état d'un manque de locaux vélos et poussettes sécurisés et qu'en conséquence tous les vélos sont dans les parties communes ou sur les balcons.

Didier Jeanneau rappelle que dans le cahier des charges des programmes neufs, il est stipulé la création de locaux vélos et que dans les réhabilitations il est précisé lorsque les parties communes le permettent, la création de locaux vélos est à réaliser.

Paul Pinchon fait remarquer qu'il est difficile de trouver une réponse unique à cette problématique sur l'ensemble de l'île de France, mais pense que c'est un sujet à aborder dans les CDCL et sur les résidences où cette problématique se pose.

Stéphane Ducret précise qu'il n'y a pas de solution « miracle » et que la sécurisation des locaux vélos et poussette doit être accompagnée par les amicales car souvent les clés sont remises à l'ensemble des locataires, même à ceux qui n'ont pas de vélos ou poussettes. De ce fait la sécurisation des locaux est difficile à maintenir.

4.4 Accessibilité et possibilités de vie dans les constructions neuves (demande DAL)

Stéphane Ducret présente la note sur l'accessibilité et possibilité de vie dans les constructions neuves. Il rappelle que depuis le 1er janvier 2007, tous les permis de construire des projets de logement produits par des bailleurs ou promoteurs doivent répondre à la réglementation sur l'accessibilité des bâtiments, en collectif et en individuel (cf. circulaire interministérielle n° DGUHC 2007-53 du 30 novembre 2007)

Depuis cette date, les logements conçus (Maîtrise d'Ouvrage Directe) ou produits (Vente en l'Etat Futur Achèvement) par 3F répondent à ces critères. Les projets dont les permis de construire ont été déposés en 2007 ont été livrés vers 2009.

- La réglementation précise que tous les logements répondent à la loi. Ce qui se décline sous 3 formes en logement familial :

1. maisons individuelles : Elles disposent d'une unité de vie spécifique à RDC, à savoir : Une entrée, une cuisine, un séjour aménageable en chambre et un cabinet d'aisance (WC + espace pour le fauteuil + lavabo)

2. logements collectifs : TOUT logement doit disposer d'une entrée accessible (espace de manœuvre derrière la porte), organes de commande (poignée de porte et fenêtre, interrupteur, etc.) à une hauteur accessible par une personne en fauteuil; largeur de couloir et de porte permettant le passage d'un fauteuil et une salle d'eau permettant l'aménagement d'une douche accessible sans modifier le gros œuvre.

- Ces dispositions sont prises dans le cas où l'habitant présenterait un handicap temporaire ou en cas de vieillissement.

- Ces dispositions sont applicables à tous les logements, y compris ceux qui ne sont pas desservis par un ascenseur

3. logements collectifs accessibles de plein pied - à niveau avec le sol ou desservis par un ascenseur :

En plus des caractéristiques énoncées ci-dessus, le logement est équipé d'une unité de vie : Une entrée, une cuisine, une chambre, une salle de bain ou salle d'eau accessibles par un PMR en fauteuil.

Ces logements - appelés ADAPTABLES - permettent d'accueillir des PMR en fauteuil par le simple ajout de quelques équipements (barre d'accroche, WC surélevés, etc.) sans toucher à l'organisation du logement.

En Ile de France 3F **équipe 5% des logements à la livraison des installations pour PMR** : barre d'accroche dans les douches, WC surélevés, évier avec siphon déportés, etc.

Marie Huiban précise que la demande du DAL HLM concernait l'accessibilité par rapport aux espaces extérieurs et aux rampes d'accès sur les programmes existant comme à Gennevilliers

Stéphane Ducret explique qu'il est difficile sur les programmes anciens de toujours pouvoir créer des rampes qui satisfassent la réglementation qui est de 2% de déclivité. En effet pour satisfaire cette obligation il faudrait dans certains cas des mètres linéaires de pente trop importants qui ne peuvent pas être mis en œuvre au regard des espaces extérieurs disponibles.

POINT 5 : BILAN DES ATTRIBUTION ET ACTION SOCIALE

5.1 Bilan des attributions 2014 en Ile de France

Didier Jeanneau présente le document qui avait été adressé aux membres du CRCL et remis en séance.

En 2014, le taux d'acceptation est de 89,18% et le taux de refus est de 7,61%

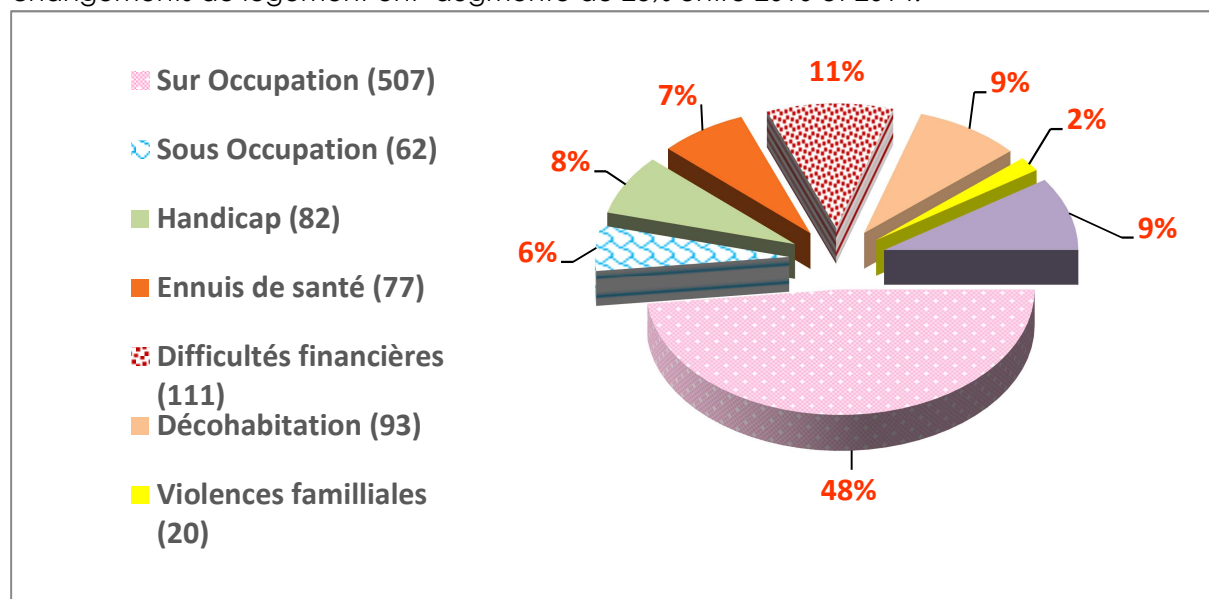
	2011	2012	2013	2014
Candidats présentés	13 247	12 689	12 013	12 416
Candidats acceptés	10 954	10 414	9 785	9 957
Candidats acceptés non retenus	733	1 060	1 132	1 117
Taux d'acceptation	88,22 %	90,42 %	90,88 %	89,18 %
Candidats reportés	401	333	326	398
Candidats refusés	1 046	869	770	945
Taux de refus	7,90 %	6,85 %	6,40 %	7,61 %

Les principaux motifs de refus sont les pièces incomplètes, le dépassement des plafonds de ressources, l'inadéquation du logement à la famille et enfin l'incapacité du demandeur à faire face aux dépenses de son logement, qui ne représente que 0,99% des dossiers présentés.

Didier Jeanneau fait un point sur le dispositif « 1 logement adapté à tous » et en particulier la ristourne de loyer accordée par I3F pour les candidats ayant de faibles ressources mais pouvant voir évoluer leur situation, et ce à la condition qu'elles acceptent d'être accompagnées par une association dans le cadre d'un bail glissant.

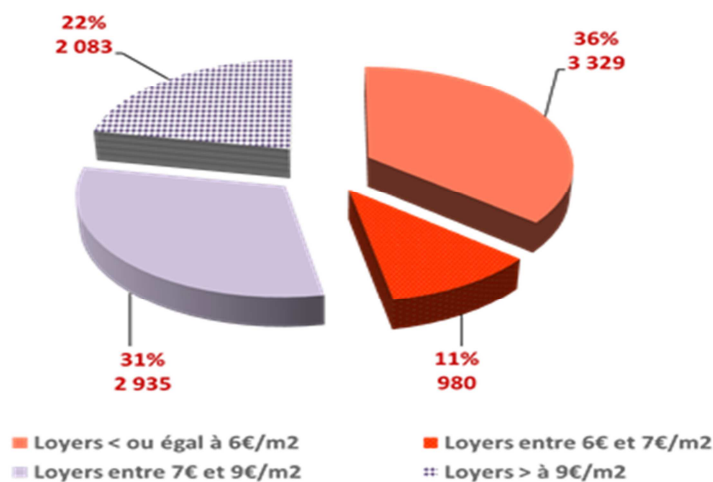
Au 31 décembre 2014, 28 baux de cette nature ont été signés, 15 sont toujours en cours avec la ristourne en place, 5 baux sont en cours et la ristourne a été supprimée, 3 baux ont glissé et la ristourne supprimée, enfin 5 baux ont été résiliés, le dispositif bien que peu utilisé présente donc un bilan positif.

Didier Jeanneau fait un zoom sur les changements de logement en Ile de France. Les changements de logement ont augmenté de 23% entre 2010 et 2014.

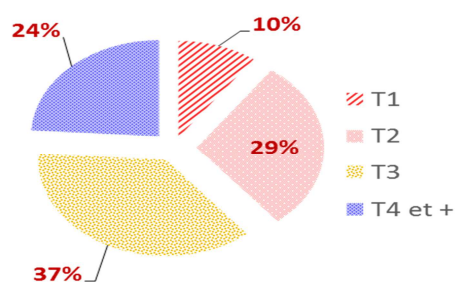


Concernant les attributions aux familles prioritaires nous constatons une augmentation du pourcentage de ces familles depuis 2010 de 14% en 2010 à 22,4% en 2014. En particulier, la part des candidats labellisés DALO accepté est en progression depuis 2010 : 7% en 2010 et 13% en 2014, (correspondant au pourcentage d'attribution 2013 des DALO en Ile de France par l'ensemble des bailleurs).

Concernant les niveaux de loyers, **36% des attributions sont réalisées sur des logements inférieurs ou égal à 6€/m²**, et 78 % sur des loyers inférieurs ou égal à 9€/m².



37% des logements attribués sont des T3.



64,9% des candidats qui se sont vus attribuer un logement en 2014 avaient un revenu fiscal inférieur à 60% des plafonds de ressources :

- 22,6% avec un revenu inférieur à 20% des plafonds de ressources
- 21,7% avec un revenu compris entre 20% et 40% des plafonds de ressources
- 20,5% avec un revenu compris entre 40% et 60% des plafonds de ressources

67,9% des candidats acceptés avaient un taux d'effort inférieur à 30% et 30,4% un taux d'effort entre 30% et 50%.

67% étaient en CDI et 12% en CDD.

19% étaient des familles monoparentales, dont 17% avec 3 enfants et plus.

26% des candidats acceptés avaient moins de 30 ans.

Fidèle Onomo souhaite savoir ce que deviennent les candidats acceptés non-retenus ?

Didier Jeanneau explique que ce sont des candidats présentés par des réservataires et que ce sont ces derniers qui doivent leur proposer un nouveau logement.

Marie Huiban souhaite savoir qui sont les publics prioritaires hors DALO ?

Stéphane Ducret indique qu'il s'agit des Accords Collectifs Départementaux ainsi que des sortants de structures et hébergements non labellisés DALO ou SCS.

Henri Derrien fait remarquer qu'il y a une volonté de l'Etat de privilégier certaines communes plutôt que d'autres pour ne pas augmenter la superposition des publics prioritaires

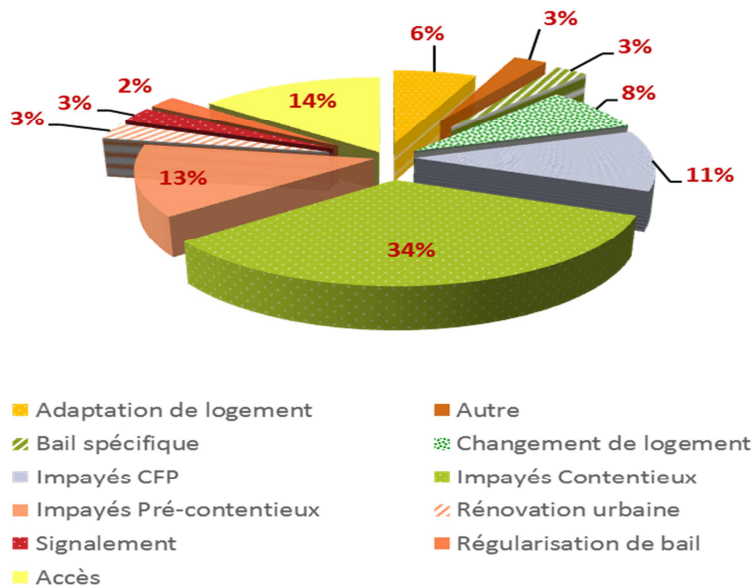
Didier Jeanneau explique qu'il y a des orientations pour favoriser la mixité sociale mais qu'à ce jour nous n'avons pas suffisamment de recul pour savoir s'il y a une inflexion des préfectures à privilégier les DALO sur une commune ou sur une autre. Claude Fainzang souhaite savoir si les communes qui sortent des ZUS seront assujetties au SLS.

Didier Jeanneau indique que cette année il y a un maintien de la suspension du SLS sur ces communes.

5.2 Bilan des actions sociales 2014 en Ile de France

Didier Jeanneau présente le document qui avait été adressé aux membres du CRCL et remis en séance.

4 997 interventions ont été réalisées en 2014 par les 24 Chargés d'accompagnement social : 14 % au titre de l'accès et 86 % au titre du maintien dont 33% pour l'impayé contentieux.



Ce qui représente une augmentation des interventions de 44% entre 2012 et 2014.

Les différentes actions et dispositifs au titre du maintien ont été les suivants :

- La réalisation de la brochure « bien vieillir chez 3F ». Pour information c'est 366 ménages de plus de 65 ans qui ont été acceptés en commission d'attribution dont 86 au titre d'un changement
- Le coup de pouce sénior avec 253 contrats signés depuis sa création.
- 479 logements ont été adapté aux problématiques de vieillissement et/ou handicap pour un montant de 1 938 K€
- Un travail partenarial avec les associations d'insertion que s'est traduit par l'attribution de 244 dossiers suite à une sollicitation d'une association.

262 expulsions ont été réalisées en 2014 – légère baisse par rapport à 2013 : 270). Cependant, si le nombre des expulsions paraît encore trop important, il s'agit de ménages de « mauvaises foi » ou qui n'ont pas tenu leurs engagements au regard de la politique que 3F met en œuvre en matière de prévention des expulsions, à travers les dispositifs ci-dessous :

- ✓ A25 : 231 ménages ont bénéficié de la Garantie A2S via Solendi (366 K€) qui a pour objectif de pallier les « accidents de vie » générant des baisses de ressources,
- ✓ FSL : La mise en jeu de la garantie FSL Maintien pour un montant de 1 588K€
- ✓ Locapass : Le versement de la Garantie LOCAPASS a représenté un montant de 1 928K€

Ces dispositifs sont accompagnés par 3F notamment via la mise en place de plans d'apurement (augmentation de 3% en 2014) et/ou de changements de logement vers un logement adapté aux ressources et à la composition familiale des ménages.

Didier Jeanneau précise que notre volonté est de prendre l'impayé dès son origine, pour cela 3F a augmenté le nombre des chargés d'accompagnement social dans les agences et a créé tout récemment un poste d'agent pré-contentieux dans les agences afin de se rapprocher du locataire dès le premier impayé

Paul Pinchon souhaite savoir s'il y a une stratégie développée ou des processus encadrés en agence pour lutter contre la sous location ?

Didier Jeanneau indique qu'il y a une vigilance par rapport aux étiquettes de boîte aux lettres.

POINT 6 : GESTION LOCATIVE

6.1 Mise en œuvre du droit à dissocation et résiliation des parkings selon l'article.118 de la loi ALUR (CNL)

Didier Jeanneau présente la note remise en séance et indique qu'Immobilière 3F répond bien à son obligation conformément à l'article L442-6-4 du CCH, modifié par la loi ALUR qui stipule que les locataires d'un logement HLM construit à l'aide de prêts/subventions de l'Etat ont désormais la possibilité, y compris dans les immeubles construits avant 1977, de ne pas prendre en location la place de parking qui leur est proposée avec la location du logement, ou de renoncer à tout moment à la location de ce parking.

Didier Jeanneau précise que ces dispositions sont applicables chez Immobilière 3F et à la RUF, y compris pour les locataires dont les baux étaient en cours à la promulgation de la loi ALUR. Le montant de leur quittance est alors diminué du prix qui leur était facturé au titre de cet emplacement.

Pour les locataires en place, La demande doit être formulée par écrit à l'attention du pôle gestion de l'agence départementale, ou par téléphone au Service Clientèle. Si le programme HLM correspond à la définition de l'article 118 de la loi Alur, l'agence émet un avenant au bail. Cet avenant doit être signé par 3F et tous les cotitulaires du bail, le cas échéant contre remise des bips, émetteurs de contrôle d'accès, ou clés et, en cas de boxes, établissement d'un état des lieux de sortie.

La diminution du loyer est appliquée dès signature de cet avenant.

La place libérée, qui n'était du reste pas forcément occupée, pourra être relouée à un locataire du programme ou un client externe, et dans certains cas, améliorer l'occupation réelle du parking.

Pour les candidats à l'attribution d'un logement, normalement, l'avis de congé adressé aux réservataires intègre le parking s'il en existe (sauf s'il a été précédemment dissocié en ayant été reloué à un autre locataire).

Il conviendra au moment de la prise de contact entre le candidat et l'assistant commercial, qu'il y ait un échange sur le besoin ou non d'un parking pour le candidat.

Didier Jeanneau précise que pour les locataires en place comme pour les candidats à l'attribution, ces instructions sont également à appliquer par le Service Clientèle et doivent être connues des gardiens, des Chefs de secteur, des Responsables habitat.

Paul Pinchon prend acte de cette avancée substantielle. Mais dans les faits il indique qu'il n'y a pas de bail parking pour les logements conventionnés et aujourd'hui on demande encore 3 mois de préavis alors que c'est une dissolution et non une fin de bail.

Didier Jeanneau précise qu'il faut néanmoins un avenant au bail. Il indique que l'application de cet article va certainement entraîner des complications car lorsque le parking sera dissocié, le logement remis en location n'aura plus de parking.

Fidèle Onomo souhaite savoir comment on fait dans les programmes où le parking est situé sous l'appartement.

Didier Jeanneau répond que dans ce cas-là le parking n'est pas dissociable, il est attaché au logement comme pour les pavillons.

Nicole Benkirane demande si 3F propose systématiquement le parking lors de l'attribution d'un logement ?

Didier Jeanneau répond qu'actuellement c'est le cas mais que si le locataire dit ne pas vouloir de parking nous le retirerons. Et dans le cas où le candidat aurait des ressources faibles nous lui demanderons s'il a une voiture et si non nous lui retirerons le parking de nous-mêmes.

Georges Mavroyannis demande pourquoi il y a des prix de parking différents ?

Didier Jeanneau indique que le prix d'un même parking dépend du financement, par exemple sur une même résidence il y a des PLUS et des PLS et les prix sont différents.

Didier Jeanneau explique que la mise en œuvre de la dissociation sera effective au 1^{er} juillet le temps de définir en interne les modalités pratiques et qu'une communication à toutes les équipes puisse être effectuée.

6.2 Règle d'harmonisation des modalités de prise en compte des baisses de revenus supérieures à 10% sur les reprises de calcul du SLS de l'année en cours (CNL)

Didier Jeanneau explique le principe général pour lequel « le montant des ressources à prendre en compte pour les comparer aux plafonds de ressources est égal à la somme des revenus fiscaux de référence figurant sur l'avis d'imposition de chaque personne vivant au foyer au titre de l'avant dernière année précédant l'enquête ». En l'espèce ce sont les revenus fiscaux de 2013 figurant sur l'avis d'imposition 2014 qui sont retenus pour le calcul du SLS 2015.

Cette même règle sera applicable l'année prochaine à savoir les revenus fiscaux 2014 figurant sur l'avis d'imposition 2015

En matière de baisse de revenus constatée par rapport au revenu fiscal de référence l'article R 441-23 du CCH (alinéa 2) précise :

« Le dépassement des plafonds de ressources est déterminé au cours de l'année civile en fonction des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer et afférentes à la pénultième année civile. Toutefois, les ressources afférentes à la dernière année civile ou aux douze derniers mois sont prises en compte sur demande du locataire qui justifie qu'elles sont inférieures d'au moins 10 % à celles de la pénultième année».

Didier Jeanneau présente la pratique chez immobilière 3f : Pour les locataires qui ont constaté une baisse de revenus en 2014 de plus de 10% par rapport au revenu fiscal 2013 les dossiers sont étudiés par nos équipes au regard des justificatifs fournis par les locataires pour les douze derniers mois.

Le dépassement des plafonds se détermine en fonction des ressources connues déterminées, soit par rapport au revenu fiscal de référence, soit à partir des 12 derniers bulletins de salaires conformément à la loi, et non pas sur une baisse à venir de rémunérations.

Henri Derrien indique que ceux qui sont concernés sont les retraités, les chômeurs, les accidentés de la vie. Il déclare que l'article R 441-23 du CCH dispose que : la modification de la composition du ménage ou des ressources telle que prévue à l'article L 441 3 est prise

en compte pour le calcul de dépassement du plafond ressources du locataire à partir du mois qui suit la survenance de l'évènement et sur la base des justificatifs dûment transmis à l'organisme d'Habitation modéré dans le délai de trois mois suivant la survenance de l'évènement. En cas de transmission de ces pièces après ce délai, cette modification est prise en compte à partir du mois qui suit cette transmission.» Il en demande le respect. Il déclare qu'il faudrait homogénéiser les réponses car il peut y avoir des interprétations différentes selon que l'on interroge des personnes différentes chez 3F et que certaines personnes appliquent la loi Boutin et d'autres non.

Didier Jeanneau explique que la réglementation est tellement complexe qu'il est difficile de s'y retrouver. Cependant 3F va regarder cet article et que si nous trouvons une faille aux textes que nous appliquons nous reverrons notre interprétation.

Paul Pincon s'étonne de l'application du SLS quand il s'agit d'une personne morale, il fait remarquer que le rapport de MILLOS fait état de 41 logements loués à des personnes morales.

Didier Jeanneau déclare que 3F s'est rapproché de ces « locataires » pour régulariser leur situation ; il s'agissait la plupart du temps de Mairies qui avaient bénéficiées de logements à l'époque de la construction des immeubles, mais qu'aujourd'hui la situation est réglée ou en cours de correction.

POINT 7 : POINT AVANCEMENT DEPLOIEMENT DES DAAF

Stéphane Ducret présente l'avancement du déploiement des DAAF et commente les tableaux remis en séance.

Au 3 juin 2015, le taux global de remise des DAAF par les gardiens et de pose par les prestataires est de 64% : 63% pour les DAAF remis aux locataires par les gardiens et 68% pour les DAAF posés par les prestataires.

Pour accélérer le déploiement un message de rappel a été diffusé sur la quittance du mois de Mai pour inciter les locataires qui n'auraient pas encore été chercher leur DAAF chez leur gardien à aller le récupérer. Par ailleurs, à partir du 15 juin 2015, un courrier (remis en séance) sera adressé à tous les locataires qui ne sont pas venus retirer leur DAAF auprès du gardien, pour les prévenir que la prochaine étape sera de faire appel à un huissier pour pénétrer dans leur logement afin d'y installer le DAAF et dont les frais seront à leur charge.

Marie Huiban propose que dans le courrier il soit précisé que le DAAF reste remis gratuitement au locataire, ce qui pourrait inciter plus les locataires.

Didier Jeanneau indique que cette mention sera rajoutée au courrier.

Paul Pinchon souhaite que l'on revienne sur la facturation des DAAF et propose que l'installation par les prestataires reste payante à hauteur de 14 euros pour ceux ayant été posés avant le 8 mars mais soit gratuite pour les locataires dont l'installation n'a pas été réalisée à la date du 8 mars.

Didier Jeanneau rappelle l'analyse juridique concernant l'installation des DAAF et indique que le 3^{ème} alinéa de l'article 3 de la loi ALUR du 24 mars 2014 stipule clairement que « pour les logements occupés à la date d'entrée en vigueur de l'article 1^{er} de la loi du 9 mars 2010 »

(c'est-à-dire à la date du 10 mars 2015, sauf si prolongation au 1^{er} janvier 2016 – cf loi Macron) « l'obligation d'installation par le bailleur est satisfaite par la fourniture d'un détecteur à son locataire ».

Il fait remarquer que l'article 3-III n'a pas été codifié dans le CCH, ni à l'article L129-8, ni à l'article R129-13, dans la mesure où il s'agit d'un dispositif transitoire voué à régir le cas précis des logements occupés à la date de l'entrée en vigueur de la loi de 2010.

Il rappelle que le récent décret du 2 février 2015 a eu simplement vocation de mettre en cohérence avec la loi ALUR l'article R219-13 du CCH, qui par oubli et contrairement à l'article L129-8, n'avait pas été modifié suite à la loi ALUR, ceci ne remettant pas en conséquence, en cause l'alinéa 3-III de la loi ALUR.

Paul Pinchon indique que la CNL ne partage pas l'analyse juridique avancée par 3F, et considère qu'à partir du 8 mars la clause prévue par le 3^{ème} alinéa de l'article 3 de la loi ALUR est devenue caduque et qu'il appartient désormais au bailleur 3F d'assurer à ses frais la fourniture et la pose des DAAF partout où cela n'a pas encore été fait après le 8 mars 2015.

Didier Jeanneau précise que cela créerait une inégalité de traitement puisque le déploiement n'a pas été homogène sur tous les départements et donc certains locataires paieraient la totalité alors que d'autres ne paieraient rien. Didier Jeanneau ajoute qu'il peut être discuté le fait de réduire la facturation à l'ensemble des locataires qui avaient choisi la pose par un prestataire, mais que cela doit être discuté avec les administrateurs élus.

Paul Pinchon indique qu'une demande en ce sens a été adressée depuis le 8 mars à M. Yves Laffoucrière, mais demeure jusqu'à aujourd'hui encore sans réponse si ce n'est la proposition de discussion qui vient d'être reprise en séance.