

Conseil Régional de Concertation Locative

15 juin 2017

17h30 - 22h00

Présents :

Pour l' AFOC	Georges Mavroyannis	
Pour la CLCV	Nacéra Djemmaa Joelle Grille Fidèle Ngo Nkeng Matip	Jacques Ribette (invité)
Pour la CNL	Paul Pinchon Nicole Benkirane Annie Duverger Claude Fainzang	Marie-Blanche Fernandez (invitée)
Pour la CSF		
Pour la CGL	Serge Bauer	
Pour le DAL HLM		
Pour I3F	Didier Jeanneau Stéphane Ducret	

Absents excusés:

Pour la CNL Jean-Pierre Charriot
 Pour le DAL HLM Danielle Proto
 Pour l' AFOC Barbara Thocquenne

POINT 1 : 2016, BILAN DES ATTRIBUTIONS, DES ACTIONS SOCIALES ET DES ACTIONS DE PREVENTION DES EXPULSIONS.

Stéphane Ducret commente les documents qui ont été adressés aux participants pour leur permettre de préparer leurs questions. Il se propose de faire une présentation rapide et de répondre aux questions des participants.

En 2016, 11 459 candidatures ont été acceptées en commissions d'attribution. Cela représente une augmentation des candidats acceptés de 15% entre 2014 et 2016.

1 337 candidats ont été refusés, principalement pour pièces justificatives incomplètes (647), Inadéquation logement/famille (293), ressources excédant les plafonds réglementaires (202).

Jacques Ribette souhaite savoir à quoi correspondent les motifs de refus de la charte d'attribution qui représente 2,74% des refus.

Didier Jeanneau indique que la charte d'attribution de 3F identifie les motifs réglementaires qui s'imposent à la société (absence de titre de séjour, ressources excédant les limites réglementaires du financement du logement proposé), les pièces justificatives incomplètes, les pièces irrégulières, et les autres motifs qui sont : l'inadéquation du logement à la situation de la famille, l'incapacité du demandeur à faire face aux dépenses du logement proposé.

Nacera Djemmaa considère que 105 candidats refusés pour motif de ressources c'est trop.

Stéphane Ducret précise que ce motif de refus ne représente que 0,72% des dossiers présentés, ce qui est faible. D'ailleurs 3F est considéré par les partenaires locaux comme un bailleur très social puisque nous acceptons des dossiers jusqu'à 50% de taux d'effort.

Claude Fainzang estime que ce sont les loyers qui sont trop élevés.

Didier Jeanneau répond que 41% des loyers qui ont fait l'objet d'attribution cette année sont inférieurs ou égal à 7€/m²/mois.

Paul Pinchon intervient en indiquant que pour lui ce sont les charges qui ne cessent d'augmenter.

Stéphane Ducret indique que depuis 2013 le ratio au m² de surface habitable a diminué de 4,56%. Le sujet des charges est un point à l'ordre du jour du CRCL et fera l'objet de plus de détails.

Georges Mavroyannis intervient en indiquant que les loyers sont augmentés pour les nouveaux locataires.

Stéphane Ducret déclare que c'est exact, que les loyers sont remis au plafond des financements lors de chaque nouvelle location. Mais il fait remarquer que lorsqu'il s'agit de mobilité résidentielle, notamment pour favoriser le maintien dans le parc social d'un locataire, le prix du logement quitté est maintenu.

Jacques Ribette intervient sur la bourse d'échanges des logements qui vient d'être mise en place par 3F, et souhaite savoir si les locataires prennent le logement avec le loyer appliqué.

Didier Jeanneau répond par l'affirmative. S'agissant d'un échange de logement, les deux locataires auront visité leur logement respectif et en cas d'accord réciproque, ils prendront le

logement avec le loyer du logement sans augmentation, c'est-à-dire pas de prix à la relocation, et dans son état car 3F ne fera pas de travaux de remise en état.

Paul Pinchon est surpris qu'il n'y ait pas de remise en état du logement.

Fidèle Ngo Nkeng Matip ne trouve pas normal que les deux locataires soient obligés de refaire eux-mêmes leur nouveau logement

Didier Jeanneau confirme que, dans le cas d'un échange de logement, il n'y a pas de remise en état des logements ; les locataires prennent le logement dans l'état dans lequel il le visite, le locataire est libre de son choix et il y a un accord signé des locataires qui reconnaissent accepter le logement en l'état. Par ailleurs, la remise en état du logement entraînerait une augmentation du loyer à la location, ce qui n'est pas le but recherché qui est de permettre aux locataires qui le souhaitent de permuter leur logement en fonction de leurs besoins sans intervention du bailleur, hormis le respect de la réglementation HLM en matière d'attribution (dépassement de plafonds, situation irrégulière,...) puisque les deux candidats passent en commission d'attribution.

Joëlle Grille demande si le surloyer s'applique.

Didier Jeanneau répond par l'affirmative en indiquant que le locataire en situation de payer un surloyer en sera informé avant le passage en commission d'attribution.

Jacques Ribette revient sur la bourse d'échanges de logements et informe que dans 90% des consultations qu'il a réalisées, il n'y avait pas de plan.

Didier Jeanneau indique que cela doit faire partie des améliorations à apporter au site, mais que nous ne pensions pas avoir un tel succès dès le démarrage de la création du site. Depuis lundi 12 juin il y a eu 2900 inscrits et 200 prêts à faire un échange.

Didier Jeanneau demande s'il y a d'autres questions sur le bilan des attributions.

Les membres du CRCL n'ayant pas d'autres questions, Stéphane Ducret passe au point suivant.

Stéphane Ducret présente le bilan des politiques sociales de 2016 et demande aux participants s'ils ont des questions sur le contenu.

Stéphane Ducret indique que le nombre d'interventions des Chargées d'accompagnement social est de 5 811 interventions en 2016 soit une augmentation de 9% par rapport à 2015. Globalement l'activité des Chargées d'accompagnement social se répartie pour 18% au titre de l'accès et 82% au titre du maintien. Les trois principaux objets sont :

- L'impayé/contentieux et pré-contentieux (58% des interventions)
- L'accès (18% des interventions)
- Les changements de logements (10% des interventions)

Claude Fainzang demande ce qui est fait pour le vieillissement ?

Didier Jeanneau répond que 3F poursuit sa politique de maintien des personnes âgées et à mobilité réduite. En 2016, 459 logements ont été adaptés pour un montant de 1 992K€. 56% des locataires dont le logement a été adapté ont + de 65 ans (dont 32% sont âgés de + de

75 ans). Sur les 2136 résidences, 1406 sont accessibles PMR de la voirie au hall sur au moins 1 bâtiment et 1726 résidences sont accessibles aux personnes âgées ou avec des cannes sur au moins 1 bâtiment.

Claude Fainzang exprime le fait que personnes qui vieillissent dans leur logement ont des difficultés à faire des petits travaux pour entretenir leur logement.

Didier Jeanneau indique que c'est pour cela que 3F a mis en place le contrat coup de pouce sénior et que 7 départements sur 8 sont maintenant en capacité de mettre en place ce type de contrat au services des personnes âgées,

Stéphane Ducret précise que 504 contrats coup de pouce sénior sont actifs.

Claude Faizang estime que c'est très cher, 8 à 9€ par mois.

Didier Jeanneau il rappelle que 3F prend en charge une partie du coût de ce contrat dont le coût est faible par rapport au prix des interventions des entreprises du marché.

Claude Fainzang regrette qu'il n'y ait pas la possibilité de faire la peinture dans le contrat coup de pouce sénior. Elle indique que selon 3F, les peintures sont à la charge du locataire, ceci est en contradiction avec la grille de vétusté en vigueur dans laquelle on lit : « Murs : Peinture, papier peint : durée de vie = 7 ans »

Didier Jeanneau répond qu'effectivement la peinture n'est pas comprise dans le contrat coup de pouce sénior dont le périmètre est la réparation des petits équipements du logement auquel a été ajouté le déplacement des meubles, la pose d'étagère ou de tringle à rideaux par exemple. Mais que nous pouvons réfléchir à d'autres partenariats avec des entreprises pour apporter un service complémentaire qui serait à la charge du locataire tout en bénéficiant d'un coût plus faible s'il y a un effet de masse.

Jacques Ribette indique que dans son immeuble un logement a été refait trois fois en 3 ans et que toute la peinture a été refaite.

Didier Jeanneau répond que si le logement a été refait au bout de trois ans c'est qu'il y avait un problème d'entretien du dernier locataire.

Stéphane Ducret indique que les besoins des locataires âgés sont pris en compte dans les réhabilitations. En 2016, 6 résidences ont été concernées. Il indique également que 3F a lancé un test pour la création d'ascenseur lorsque la résidence comptait un nombre important de personnes de + de 75 ans, quand le bâtiment le permettait, comme par exemple à Bougival

Jacques Ribette demande en quoi consiste la formation-sensibilisation au vieillissement ?

Didier Jeanneau indique que depuis mars 2017 le personnel de proximité suit une formation de sensibilisation au vieillissement qui consiste à avoir les bons réflexes comme par exemple rester en contact avec les personnes âgées, de s'enquérir de leurs nouvelles auprès des personnes qui les côtoient par exemple. Il s'agit de rester en veille. La formation-sensibilisation a été testée avec des gardiens du 94 qui étaient volontaires.

Serge Bauer demande ce qu'il en est de l'accompagnement des locataires et leur sensibilisation dans le traitement des désinsectisations et plus particulièrement des punaises de lit ?

Stéphane Ducret indique que le traitement des punaises de lit n'est pas à la charge des bailleurs et qu'il existe aujourd'hui un débat pour que ce fléau soit reconnu dans le cadre de la santé publique. Le phénomène des punaises de lit vient des pays anglo-saxon et nordique, il ne s'apparente en rien avec la problématique des blattes. Quelques expériences, notamment sur le 93 sont en cours car les traitements doivent suivre un protocole complexe et coûteux. Il propose de faire un point précis sur le dossier lors d'une prochaine réunion.

Les participants n'ayant plus de question sur le bilan de la politique sociale, Stéphane Ducret présente le bilan de recouvrement et de prévention des expulsions.

En 2016, 307 expulsions ont été réalisées, soit une baisse de 9% par rapport à 2015. Il s'agit en majorité de célibataires sans enfant (53%).

Le principal motif reste celui des impayés supérieurs à 600€ (77% des expulsions).

Afin de prévenir les expulsions 3F a mis en place un plan d'actions :

- Recrutement de chargés de pré-contentieux afin d'intervenir au plus tôt en cas d'impayé.
- Travailler en étroite collaboration avec les chargées d'accompagnement social, les gestionnaires et les chargés de contentieux. Les interventions des Chargées d'accompagnement social ont augmenté de 19%.
- Mise en place d'une relance supplémentaire (R0) pour les impayés inférieurs à 1 mois de quittance.
- Poursuite de la mise en place de plans d'apurement, qui depuis 4 ans ont augmenté de 13%.
- Pour les nouveaux entrants, signature d'une convention avec les CAF pour réduire les délais de versement de l'APL lors de l'entrée dans les lieux (gain de traitement des dossiers APL de 1,5 mois).
- Optimisation des dispositifs de garantie de paiement FSL, Locapass, A2S

Claude Fainzang souhaite savoir quand le locataire perd son APL.

Didier Jeanneau répond qu'après 2 mois d'impayés la CAF suspend le versement de l'APL. Mais 3F adresse une relance au locataire en lui stipulant le risque de suspension de l'APL dès le 1^{er} mois d'impayé.

Stéphane Ducret ajoute qu'en cas de reprise du paiement du loyer en tout ou partie, par exemple grâce à un plan d'apurement, la CAF reprend le versement de l'APL avec le montant du rappel.

Les participants n'ayant plus de question sur le bilan de recouvrement et de prévention des expulsions, Stéphane Ducret propose de passer au point 2.

POINT 2 : GESTION LOCATIVE : POINT SUR LES CHARGES LOCATIVES

Stéphane Ducret présente l'avancement des régularisations de charges 2015 et 2016 :

Charges 2015 :

- 97% des programmes ont été régularisés au 30/04/2017 : 98% des programmes pleine propriété 3F et 92% des programmes en copropriété.
- 30% des programmes régularisés avaient un solde débiteurs et 70% un solde créditeur
- 25% ont un solde débiteur ou créditeur de plus de 300€.

Charges 2016 :

- 44% des programmes ont été régularisés au 30/04/2017 : 55% des programmes en pleine propriété et 8,5% des programmes en copropriété
- 15,5% des programmes régularisés ont un solde débiteur ou créditeur de plus de 300€

Stéphane Ducret indique que l'objectif prioritaire donné aux agences est d'éradiquer les soldes supérieurs à 300€ qui à l'issue du prochain projet d'entreprise en 2022 devront être totalement éradiqués.

Stéphane Ducret présente le bilan des charges récupérables 2015. Pour les logements collectifs régularisés, en Île-de-France, le coût moyen de charges par an et par logement se situe autour de 1762€ soit 28,2 € au m² de surface habitable.

Entre 2014 et 2015 on constate la poursuite de la diminution des charges annuelles de 1,1% par m² de surface habitable par an.

En logements collectifs	2013	2014	2015
Montant total annuel des charges	1838 €/lgt/an	1780 €/lgt/an	1762 €/lgt/an
Evolution (+/-)	+49 €/lgt/an	-58 €/lgt/an	-20 €/lgt/an
Montant mensuel des charges	153 €/lgt/mois	148 €/lgt/mois	147 €/lgt/mois
Par m ² surface habitable par an	29,59 €/m ² /an	28,62 €/m ² /an	28,24 €/m ² /an
Evolution (en %)	+2,9%	-3,3%	-1,10%

Les ratios 2015 pour les logements collectifs sont :

Ratios 2015	Ile-de-France	
	En €/m ²	en €/logt
Prestations logements collectifs	13,6 €	851 €
Chauffage (logements collectifs)	8,2 €	518 €
Eau froide (logements collectifs)	5,3 €	329 €
Eau chaude (logements collectifs)	5,4 €	351 €
Total charges logements collectifs	28,2 €	1 762 €

Stéphane Ducret indique que globalement le montant des charges a été maîtrisé.

Les prestations n'ont augmenté que de +0,7% par rapport à 2014. On observe une faible augmentation sur les postes « taxes locatives » (+0,8% par rapport à 2014), le Gardiennage et l'entretien et Nettoyage (+0,7% par rapport à 2014)

On observe une baisse du chauffage (-4 % par rapport à 2014) alors que les facteurs climatiques ont été défavorables en 2015 (augmentation des degrés jour unifiés de +8% et une période de chauffe plus longue de 4 jours). Cette baisse est due à la diminution du coût du combustible (-5%)

Si le coût de l'Eau Froide a augmenté de + 1,3% par rapport à 2014, l'eau chaude en revanche a diminuée de - 7,6% par rapport à 2014 (diminution du coût du combustible qui sert au réchauffement de l'eau)

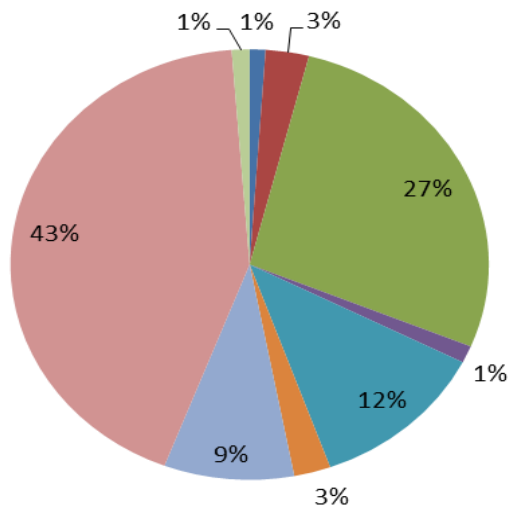
Claude Fainzang fait état de la Loi qui indique que l'on va rapporter les charges de chauffage à la consommation des ménages. Dans ce cas elle demande à ce qu'il y ait avant une politique de réhabilitation avec les étanchéités et les fenêtres qui fuient.

Didier Jeanneau explique que la répartition des frais de chauffage aurait dû s'appliquer pour certaines résidences depuis mai 2017. 3F ne l'a pas mise en œuvre car dans le monde HLM nous pensons que c'est une bonne fausse idée. Il indique que le point sur les résidences énergivores sera vu avec le Plan Stratégique de Patrimoine qui est à l'ordre du jour.

Concernant la décomposition du poste de gardiennage, entretien et nettoyage (logements collectifs), Stéphane Ducret indique que la répartition des dépenses reste stable entre 2013 et 2014.

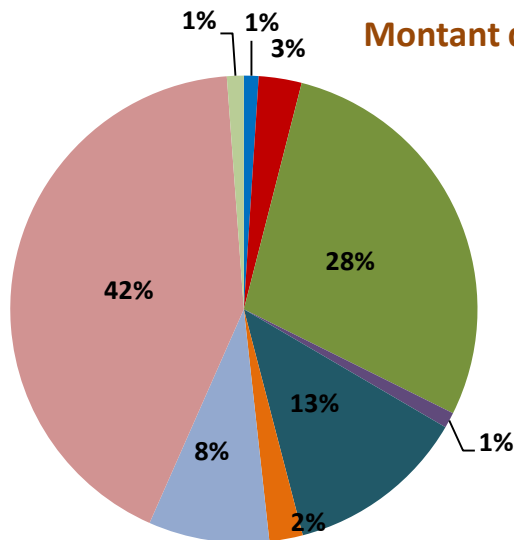
A noter que la part du poste gardiennage, entretien et nettoyage (logements collectifs) est stable depuis 2013.

Montant dépenses 2014



- Achat produits d'entretien ménager
- Autres dépenses
- Contrat d'entretien ménager
- Menues réparations
- Multiservices
- Prestation de nettoyage
- Remplacement gardien nettoyage
- Salaires récupérables
- Sortie déchets volumineux

Montant dépenses 2015



- Achats produits d'entretien ménager
- Autres dépenses
- Contrat d'entretien ménager
- Menues réparations
- Multiservices parties communes
- Prestation de nettoyage
- Remplacement gardien nettoyage

Claude Fainzang estime que la structure choisie par 3F ne va pas toujours dans le sens des locataires.

Joëlle Grille relève que 3F a dit qu'en 2016, dès que les charges « entretien nettoyage » étaient supérieures à 9€/m² on passait le taux de récupération des gardiens de 75% à 40% lorsqu'il y avait une entreprise en plus du gardien pour faire le ménage.

Annie Duverger déclare qu'elle contrôle les charges mais qu'elle n'a pas le ratio.

Joëlle Grille demande à ce que 3F transmette la liste des résidences pour lesquelles le ratio est supérieur à 9€/m².

Didier Jeanneau répond que nous n'avons pas la possibilité de donner à l'avance ces programmes car on ne les connaît qu'au moment de la régularisation des charges.

Le débat s'engageant sur la récupération des charges de gardiennage, Didier Jeanneau propose, s'il n'y a pas d'autres questions sur le document, de passer au point suivant dont l'objet porte précisément sur le retour des groupes de travail sur la récupération des charges de gardiennage.

POINT 3 : RETOUR SUR LES GROUPES DE TRAVAIL SUR LA RECUPERATION DES CHARGES DE GARDIENNAGE

Le compte rendu du groupe de travail issu de la CRCL est présenté.

Paul Pinchon déclare que l'application d'un ratio ne fait pas partie du décret. Ce ratio n'est pas calculé uniquement sur le salaire du gardien alors que la baisse porte uniquement sur le salaire du gardien. La CNL souhaite en rester à la disposition du décret tout en l'assouplissant et en acceptant 40% et non 0% comme c'est écrit dans le décret.

Annie Duverger demande ce qu'il se passe lorsque le gardien ne fait que de l'administratif.

Didier Jeanneau indique qu'il n'est pas récupéré.

Claude Fainzang explique que l'amicale avait fait une lettre en proposant une autre structure de gardiennage mais qu'elle n'a toujours pas réponse.

Didier Jeanneau répond que l'agence a 10 jours ouvrés pour faire un retour à l'amicale.

Claude Fainzang informe que le courrier est parti depuis plus d'un mois et qu'il était adressé au Responsable habitat et au Directeur d'agence.

Paul Pinchon revient sur la complexité de la situation s'il n'y a pas l'accord du Directeur départemental.

Didier Jeanneau a indiqué que 3F avait accepté la proposition de la CLCV de passer devant une commission de conciliation interne qui serait composée des associations affiliées au CRCL et de représentants de 3F.

Joëlle Grille indique qu'après le passage de la commission, s'il n'y a pas d'accord il ne reste plus que le tribunal. Mais il faut trouver une solution positive avec le Directeur départemental.

Claude Faizang demande à ce qu'on chiffre la proposition de structure que l'amicale a proposée et que si c'est difficile avec le gardien et bien il faut appliquer le décret.

Didier Jeanneau indique qu'en fonction du profil du gardien et de la situation de la résidence, arriver à la structure de gardiennage souhaitée peut prendre 3 ans car il faut également l'accord du gardien, notamment lorsqu'on lui rajoute des tâches matérielles qu'il ne faisait pas avant.

Jacques Ribette demande pourquoi c'est le Directeur départemental qui lance la commission de conciliation interne et non l'amicale.

Didier Jeanneau répond qu'il faut que cela soit paritaire et que l'amicale est en droit de demander la mise en place de la commission de conciliation interne. Les membres pourraient être des représentants de l'amicale et des représentants qui pourraient être d'autres

départements. Pour 3F, il y aurait Didier Jeanneau et Stéphane Ducret qui sont extérieurs à l'agence.

Paul Pinchon informe 3F qu'il va y avoir d'autres assignations qui vont être faites et déclare ne pas comprendre pourquoi 3F n'applique pas le décret avec un niveau de récupération à 40% qui est plus favorable que le texte qui dit 0% de récupération. Il exprime son désaccord sur la constitution d'une commission de conciliation interne qui n'aura pas plus de poids que la charte précédente devant les tribunaux.

Didier Jeanneau propose que la commission soit composée de 4 représentants de 3F (le directeur départemental, le Responsable Habitat, Stéphane Ducret et lui-même) et de 4 représentants des associations dont la CLCV, et deux autres membres issus de AFOC, la CSF, la CGL puisque la CNL ne veut pas y siéger.

Joëlle Grille indique que pour la CLCV, la commission doit être une émanation du CRCL car elle est liée au PCL avec au moins les 3 administrateurs.

Paul Pinchon déclare que de toute façon cette commission ne pourra pas s'arroger de dire le droit à la place de la Loi. Cette commission ne résoudra rien et nous irons systématiquement devant les tribunaux.

Didier Jeanneau répond que cette commission a été proposée parce que les associations disaient que le Directeur départemental ne prenait pas de décision et renvoyait au siège.

POINT 4 : SYNTHÈSE DU PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE (PSP) ET DU PLAN DE TRAVAUX PRÉVISIONNEL

Didier Jeanneau indique que le dernier Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) date de 2011. Cette année le PSP a été élaboré avec un cabinet extérieur « Wavestone » et l'on a intégré le volet social alors que le précédent PSP ne traitait que de l'aspect bâti.

Didier Jeanneau explique que les données d'entrée du PSP sont les priorités stratégiques du prochain Projet d'Entreprise (PE) 2017-2022 qui prévoit de :

- Poursuivre la démarche de renouvellement urbain/démolitions, avec ou sans l'ANRU (environ 2000 logements démolis en Renouvellement Urbain et environ 900 logements sur du patrimoine obsolète)
- Poursuivre la politique de vente aux locataires, voire l'intensifier (en moyenne 600 logements vendus par an sur la durée du PE)
- Améliorer la performance énergétique et l'empreinte carbone de notre patrimoine, en liaison avec les prêts hauts de bilans bonifiés (éradication des programmes en étiquettes E,F,G)
- Intégrer les enjeux du vieillissement et leur corollaire sur l'accessibilité du patrimoine
- A partir d'un socle commun de qualité de service, adapter nos interventions sur les sites à risque en termes d'attractivité
- Intégrer la dynamique et les priorités des EPCI/EPT en constitution

Joëlle Grille intervient en indiquant qu'elle est surprise de voir Clamart dans les sites à démolir, comme priorité stratégique, alors qu'il y a eu une réhabilitation et que dans le cadre du

relogement le cabinet a des difficultés à proposer 3 logements aux locataires. Les gens s'interrogent sur la nécessité de démolir.

Didier Jeanneau explique que lorsqu'il y a une démolition nous sommes dans l'obligation de reconstituer le nombre de logements démolis. Par exemple sur Clamart il y aura 2 fois plus de logements sociaux. Il sait que les amicales locales se sont mobilisées. Il faut mettre en forme la charte de relogement pour rassurer les locataires et faciliter les relogements.

Joëlle Grille indique que tous les nouveaux demandeurs vont devoir attendre que l'on reloger les gens avant d'avoir un logement.

Didier Jeanneau explique que les logements neufs ne seront construits que parce qu'il y a des démolitions pour libérer le foncier.

Nicole Benkirane fait remarquer que dans le graphique il y a des patrimoines qui n'ont pas de DPE.

Didier Jeanneau indique qu'effectivement à ce jour il reste encore des DPE à réaliser.

Didier Jeanneau confirme, à la demande générale, que la liste des patrimoines en étiquettes E,F,G sera transmise aux membres du CRCL dès que l'ensemble des diagnostics sera réalisé.

Didier Jeanneau informe les participants que nous avons un plan sur 6 ans qui traite en priorité les bâtiments en étiquettes E,F,G. Il s'agit de surinvestissement pour ne plus avoir de bâtiments énergivores tout en maintenant notre plan de travaux. Ainsi sur la période 2017-2022, près de 31 300 logements sont prévus en réhabilitation, dont près de 8 200 sur 2017-2018 au titre des prêts hauts de bilans bonifiés

L'objectif est d'avoir traité à fin 2022 la plus grande partie des programmes encore en étiquette E-F-G, tout en conservant un rythme de réhabilitations classiques élevé, en continuant à investir sur les équipements (ascenseurs, chaufferies, chaudières...), en travaux mono-composants (étanchéité, terrasses, menuiseries extérieures, parties privatives, amélioration des conditions de travail...) et en gros entretien (ravalement, peintures parties communes...)

Cette planification par programme est cohérente avec un montant total de travaux d'amélioration et de gros entretien, prévu au PMT de 1 176 M€ pour la période 2017-2022, soit un ratio moyen annuel de 1 464 €/logement, à comparer à 1 293 €/logement en 2016 et à un ratio moyen de 1 032 €/logement sur les années 2012-2016

POINT 5 : POINT D'INFORMATION SUR LE NIVEAU DE CONSOMMATION DES PROJETS ASSOCIATIFS

Stéphane Ducret informe que le taux de consommation est de 40% au 31/05/2017.

La CLCV a consommé 77% de son enveloppe et la CNL a consommé 55% de la sienne. Les autres associations sont à 0% de consommation.

POINT 6 : MODALITES DE CONCERTATION DANS LE CADRE DES QPV (DONT ABTEMENT TFPB) (CNL)

Didier Jeanneau indique que le nombre de quartiers prioritaires (QPV) de 3F sur le périmètre de l'Île de France (hors Seine et Marne) est de 89, ce qui représente 313 programmes et 38 486 logements.

Dans les quartiers prioritaires la concertation locative est réalisée dans le cadre des Conseils Citoyens. Il peut y avoir un ou plusieurs Conseil Citoyens dans un même QPV.

Fidèle Ngo Nkeng Matip indique qu'elle participe à deux Conseils Citoyens, l'un sur Athis-Mons l'autre sur Savigny.

Claude Fainzang demande à ce que les actions pour obtenir l'abattement TFPB de 30% soient présentés aux amicales, car on veut savoir ce que vous avez fait et ce que vous allez faire.

Didier Jeanneau présente la répartition par type de dépenses. Les 4 premiers postes de dépense concernent :

- Le renforcement de la présence du personnel de proximité (22%)
- L'animation, le lien social, vivre ensemble (21%)
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (21%)
- Le sur-entretien (18%)

Stéphane Ducret précise que les actions font l'objet d'échanges avec les élus et leurs équipes et que c'est seulement après leur accord que les conventions sont signées. Les besoins des habitants doivent être recueillis dans le cadre des Conseils Citoyens.

Paul Pinchon exprime le fait que cela n'empêche pas qu'il y ait une communication sur les actions TFPB dans le cadre du PCL.

Didier Jeanneau indique que nous avons demandé à ce que toutes les agences utilisent les mêmes outils, il peut être envisagé que les plans d'actions soient présentés lors des CDCL lorsque les conventions sont signées avec les villes puisqu'il s'agit d'un contrat.

POINT 7 : LCR : CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION AUX AMICALES DE LOCATAIRE (CNL)

Paul Pinchon revient sur les actions de lien social et de vivre ensemble et s'interroge sur la politique de mise à disposition des locaux associatifs. Car dans le 15^{ème} alors que le local était mis à disposition de l'amicale, il n'est plus disponible pour elle car il a été mis sous tutelle par la mairie

Didier Jeanneau va demander à David Mégrier de lui faire un point sur ce dossier.

Paul Pinchon indique qu'à Suresnes le LCR qui était à la disposition de l'amicale a été confisqué par des entreprises qui travaillent sur la résidence.

Didier Jeanneau répond qu'il est au courant de la situation, mais qu'il n'était pas possible d'installer une cabane de chantier respectant la réglementation et que c'est le seul local qui était approprié. Le LCR sera remis à la disposition de l'amicale dès que les travaux seront terminés.

Stéphane Ducret indique que l'occupation des LCR et l'activité qui s'y déroule sont encadré par de nouvelles conventions de mise à disposition dont les articles liées à l'usage et au bilan d'activité ont été rédigés afin de mieux encadrer les animations qui s'y déroulent. L'actualisation se fait lors de la l'expiration des précédentes conventions.

POINT 8 : ECHANGES AUTOUR DE LA CUS 2^{EME} GENERATION

Didier Jeanneau présente le calendrier de la CUS 2^{ème} génération.

- Juin 2017 :**
 - Présentation au CRCL des modalités à venir
- Juillet 2017 :**
 - Délibération du Conseil d'Administration engageant Immobilière 3F dans la démarche CUS
- 2^{ème} semestre 2017 :**
 - Envoi de la délibération à l'Etat (Préfet de Région, Préfet du département du siège social) ainsi qu'aux parties prenantes (EPCI, départements, EPT du Grand Paris)
 - Réponse sous 2 mois des parties prenantes sur volonté d'être signataires
 - Préparation du projet de CUS
 - Association des parties prenantes
 - Concertation locataires
- Décembre 2017 :**
 - Délibération (facultative) du Conseil sur envoi projet
 - Envoi du projet de CUS à l'Etat
- 1^{er} semestre 2018 :**
 - Discussion Etat-Bailleur
- Juin 2018 :**
 - Autorisation du Conseil d'Administration pour signature CUS
- 30 juin 2018 :**
 - Signature I3F – Préfet de Région et parties prenantes ayant souhaité être signataires

Didier Jeanneau que la CUS sera signée au niveau de la Région et sera déclinée dans les départements au niveau des EPCI/EPT qui le souhaitent. Cela avait déjà été le cas lors de la précédente CUS puisque les Directeurs départementaux avaient présenté la CUS aux différentes Communautés d'agglomération qui s'étaient déclarées parties prenantes.

Didier Jeanneau présente les modalités de concertations avec les locataires à partir des volets CUS qui les concernent :

- Etat des lieux (à partir du PSP) : Etat de l'occupation sociale, Qualification de l'attractivité du patrimoine, Etat du service rendu aux locataires, Classification du patrimoine
- Cahier des charges de gestion sociale pour les 6 ans à venir : Objectifs en matière de mixité sociale hors QPV/en QPV, Engagements quantifiés d'attributions aux publics prioritaires, Actions d'accompagnement en faveur des ménages défavorisés, Le cas échéant, nouvelle politique loyers sur certains immeubles (loyer maximums applicables à la rotation)

Didier Jeanneau propose que la concertation dans le cadre de la CRCL soit réalisée avec les 3 administrateurs élus, les associations de locataires siégeant à la Commission Nationale de

Concertation, les représentants des associations ayant obtenu plus de 10% de suffrages exprimés. Il propose que la date de présentation soit fixée sur Novembre 2017.

Nicole Benkirane précise que les CUS sont départementales et que la loi prévoit la discussion en CDCL (article 44 bis et 44 ter de la loi 86-1290 du 23.12.1986) : "Le CCL... est consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés et plus généralement sur toute mesure touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés". Cette stipulation est d'ailleurs reprise dans le Guide d'élaboration des conventions d'utilité sociale 2018-2023 édité par l'USH en mai 2017.

Didier Jeanneau répond que l'on pourrait aussi le faire au niveau départemental mais qu'il n'en demeure pas moins que c'est le Conseil d'Administration qui validera le contenu de la CUS qui sera signé avec le Préfet de Région.

Didier Jeanneau **présente les principales modifications du calcul du SLS et de la perte du droit au maintien dans les lieux suite à la modification de la Loi Egalité et Citoyenneté.**

Suppression de la possibilité de moduler le SLS dans la CUS

- Modification du plafonnement du SLS : plafonnement SLS + loyer porté à 30% des ressources au lieu de 25%
- Perte du droit au maintien dans les lieux :
Ce déclenchement est effectif lorsqu'il y a deux années de dépassement 150% plafond de ressources PLS avec un délai de mise en œuvre de 18 mois (rappel situation avant la loi Egalité & Citoyenneté : déclenchement après deux années de dépassement double plafond de ressources PLUS et un délai de mise en œuvre de 3 ans)

Les exceptions à l'application des nouvelles modalités d'application restent inchangées :

- Locataires âgés +65 ans (l'année suivant les résultats de l'enquête faisant apparaître pour la 2^{ème} année consécutive le dépassement)
- Locataires présentant un handicap ou famille ayant une personne handicapée à leur charge
- Logements situés dans les QPV ou anciennement ZUS.

Didier Jeanneau **présente les grands principes de la répartition des loyers des ensembles immobiliers pour améliorer la mixité sociale.** Le principe est de moduler les loyers en fonction des financements (PLUS, PLAI, PLS,...) en les augmentant ou en les diminuant. Par exemple une résidence avec 50 logements PLUS pourrait être transformée en 20 PLAI, 25 PLUS, 5 PLS. Cette transformation, avec l'ajout de PLS, entraîne une augmentation globale des loyers sur la résidence. Le montant supplémentaire dégagé servira à transformer une autre résidence en augmentant le nombre de PLAI. L'objectif est que ces différentes transformations (en plus ou en moins) s'équilibrent de façon à ce qu'il n'y ait ni de perte, ni d'enrichissement pour le bailleur. Cette modification des loyers serait réalisée uniquement lors de la relocation.

Didier Jeanneau interroge les participants sur ce principe de modulation des loyers.

Nicole Benkirane pose la question de connaître la position de 3F sur l'application de la Nouvelle Politique des Loyers. Didier Jeanneau répond que la NPL ne sera pas généralisé à tout le patrimoine.

Paul Pinchon estime qu'il est difficile de voir l'impact sur le loyer du logement car il n'est pas spécifié s'il s'applique à la surface corrigée ou à la surface habitable.

Didier Jeanneau indique qu'il faudra passer en surface utile.

POINT 9 : POINT SUR LA GRILLE VETUSTE (CNL)

Stéphane Ducret remet à la demande de la CNL la grille de vétusté en application chez 3F et qui est disponible sur site 3F.

Paul Pinchon souhaite savoir si 3F envisage la mise à jour de cette grille de vétusté, car la SNI vient de procéder à la mise à jour de la sienne.

Stéphane Ducret indique que 3F n'envisage pas de révision de sa grille de vétusté, celle-ci est conforme aux dispositions de la Loi. Cette grille de vétusté a fait l'objet d'un accord collectif signé par l'ensemble des associations membres du CNC.

A la demande des participants les points concernant les modalités de gestion des copropriétés et la formation continue et cursus d'entrée des gardiens sont reportés. Les documents relatifs à ces 2 points sont remis aux participants.

La séance est levée à 22h30.