

Comité Départemental de Concertation Locative

Lundi 13 décembre 2021

Compte rendu de réunion

Présents & excusés

Amicales

Présents ou en visio

Josette Magnet (CGL)
Amar si Bachir (CNL)
Joëlle Grille (CLCV)
Thérèse Tilly (CLCV)
Rabia Yamina (CLCV)
Pascal Amirault (CLCV)
André Bouarah (CNL)
Annie Duverger (CNL)
Paul Pinchon (CNL)
Jean-Luc Bizeul (INDECOSA-
CGT)

Georges Mavroyannis (AFOC)

Excusés

Christian Recurt (CGL)
Nicole Grandval (CLCV)
Gilbert Ferrer (CLCV)

Agence

Présents ou en visio

Olivier Perret

Christophe Leroux
Farid Ouayad
Florence François
Fouad Karouach
Cyrille Marzet

Safia Atmani
Marc d'Agnolo
Tatiana Charlot
Isabelle Moreau
Cristiano Gomes da Silva
Sandrine Texereau
Caroline Feldman

Excusés

Isabelle Reynaud
Estelle Carrier

Monsieur Olivier Perret salue les participants présents autour de la table et ceux en visioconférence. Il explique que ce CDCL sera consacré au

- Bilan des travaux d'entretien réalisés en 2021
- Perspectives 2022



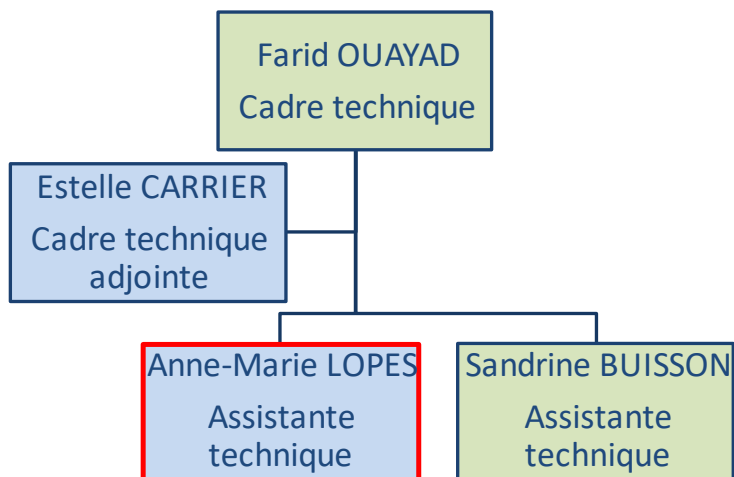
Sommaire

1. **Organisation des Services techniques 3F : Agence / DT-IDF**
2. **Budget 2021 – Bilan Agence du Val de Marne**
3. **Budget 2022 – Agence Val de Marne**
4. **Bilan 2021 – Budget 2021 DT IdF** Présentation du plan
5. **Bilan 2021 – Budget 2022 DGRDI**

Farid Ouayad, cadre technique au sein de l'agence du Val de Marne, présente les grandes lignes de son intervention aux membres présents.



Organigramme ST Agence



Le fonctionnement du pôle technique est identique dans l'ensemble des agences franciliennes, un cadre technique et une assistante collaborent ensemble au quotidien pour mener à bien les opérations de travaux dans le respect des différents processus administratifs.



Organisation Service Technique Agence

Décomposition du budget technique de l'Agence :

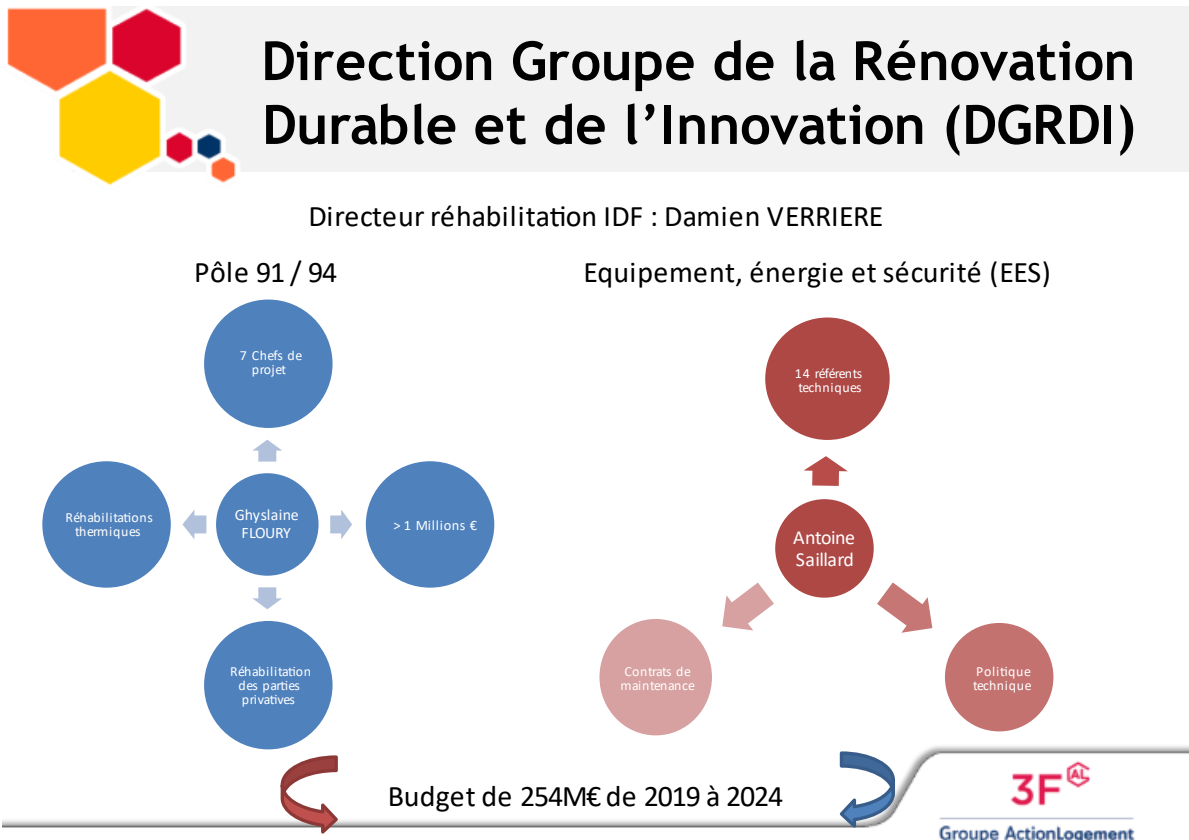
- Budget Gros Entretien – 4,7 M€ (Estelle Carrier)
 - * 70% du budget sur des lignes identifiées sur un plan pluriannuel (3ans)
Ex. : Peinture PC, Ravalement...
 - * 30% du budget sur des lignes « fongibles »
Ex. : Demandes faites par les pôles pour travaux d'entretien
- Budget Immobilisable- 4,3 M€ (Farid OUYAD)
Investissement sur des lignes préalablement identifiées dans un plan pluriannuel (3ans)
Ex. : Réfection électrique, Etanchéité, création de locaux...

Pour un budget 2021 de 9 M€



Les travaux de résidentialisation sont inclus dans le budget immobilisable d'un montant de 4,3 millions d'euros.

Farid Ouayad explique aux participants les différents budgets qui sont gérés par le service technique (gros entretien et immobilisation).



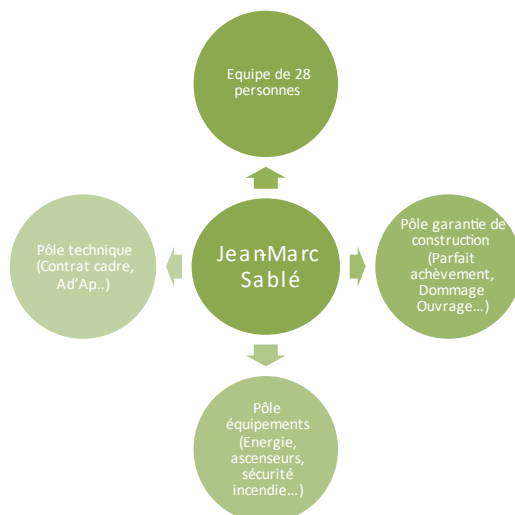
5

La Direction Groupe de la Rénovation Durable et de l'Innovation (DGRDI) a été réorganisée en 2021 pour une meilleure efficacité. Composée de différents services supports, la DGRDI (EES) apporte un soutien technique aux agences.

Elle a prévu de consacrer plus d'un million d'euros aux réhabilitations (mise à niveau des parties privatives et communes) Val de Marnaise.



Direction Technique IdF



Réalisation 2021 3,9 M€ sur le 94



6

La direction technique Ile de France accompagne les agences sur des problématiques plus ciblées comme

- les ascenseurs
- le chauffage individuel
- les campagnes de mise en conformité
- les aires de jeux
- les portes de parking...

Composée d'une équipe de 28 personnes ; elle gère un budget de 3,9 millions euros rien que pour le 94



Budget 2021 - Bilan 94 - Agence

- **Immobilisable : 48 opérations**
 - 1057L Créteil- Réouverture des caves et réfection électrique des parties privatives Travaux en cours
 - 1151L / 1127L Maison Alfort- Résidentialisation externalisation des OM : Travaux terminés
 - 1139L Cachan- Création de bornes de tri : Travaux terminés
 - 1095L Ivry-sur-Seine- Remplacement des portes palières / Création lanterneaux de désenfumage Travaux réceptionnés
 - V002L/V003L Vincennes- Remplacement des portes palières Travaux en cours
 - R300L Villeneuve Roi- Réfection de l'étanchéité Travaux terminés
 - R314C Fresnes- Aménagement local pour les Restos du Cœur : Démarrage travaux à partir de 2022
- **Ravalement : 2 résidences**
 - 4121L/2360L Villejuif Travaux en cours
 - R212L Ivry-sur-Seine Travaux réceptionnés
- **Parties communes : 29 Halls**
 - 1215L – Bonneuil-sur-Marne: Travaux en cours Tour 1 et 3 (ACI) / Travaux terminés Tour 5 et 8
 - V002L/V003L Vincennes Travaux réceptionnés
 - 1095L Ivry-sur-Seine: Travaux réceptionnés
 - 1127L Maison Alfort: Fin des travaux prévus décembre 2021
 - R042L Maison Alfort: Fin des travaux prévus décembre 2021
 - 1980L Nogent-sur-Marne: Travaux en cours
 - 2396L Chevilly-Larue Travaux en cours

Concernant le 1095L (ligne 4), la création de lanterneaux a été décidée en cours de chantier car non prévue au programme de travaux d'origine.

M. Pinchon interroge M. Olivier Perret concernant les Restos du cœur.

M. Olivier Perret explique que le terrain sur lequel est installé le local de l'association a été vendu à Expansiel Valophis. Il a donc proposé de les reloger sur notre patrimoine de Fresnes (allée du Ru). Pour information, le loyer du futur local (prochainement en travaux) sera pris en charge par l'EPT du Val de Bièvre. Il a été prévu d'aménager une zone d'attente pour que les bénéficiaires des Restos du Cœur patientent à l'intérieur du local et non dans la rue comme c'est le cas actuellement.

Mme Grille s'interroge concernant les travaux dits de sûreté. Souhaitant quelques précisions sur l'installation des caméras, il lui est expliqué que ce budget est traité en agence. Nous nous appuyons sur l'expertise apportée par l'équipe sûreté de M. Thierry Robin (DGP siège).

Mme Grille demande si il y a eu d'autres travaux dits investissements ?

M. Farid Ouayad explique que les opérations citées dans la slide ne sont pas exhaustives. Une liste complète sera annexée au compte rendu.

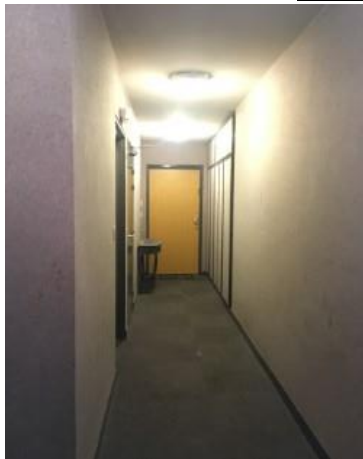
M Bouarah intervient pour signaler la mauvaise qualité des travaux de réhabilitation en cours sur sa résidence. Il lui est rappelé que le CDCL ne peut être le lieu pour aborder des questions propres à une résidence seulement.

Des exemples de réfection dans les parties communes sont présentées aux participants. Monsieur Olivier Perret précise que ces travaux d'embellissement sont perçus très positivement par nos locataires.



Réfection des parties communes

1980L – Nogent-sur-Marne



3F^{AL}
Groupe ActionLogement

8



Réfection des parties communes

R042L – Maisons-Alfort



3F^{AL}
Groupe ActionLogement

9



Réfection des parties communes - ACI

1215L – Bonneuil-sur-Marne



10



Ravalement des façades

R212L Ivry -Sur-Seine



11

Cette réfection des parties communes en extérieurs a nécessité des travaux complexes ainsi qu'un ravalement des façades.



Immobilisables

1127L - Maisons Alfort – Résidentialisation et externalisation des OM



Sur cette résidence, nous avons privilégié une fermeture des accès en partie haute permettant ainsi un contrôle de chaque accès de la résidence et favorisant la sécurité de nos locataires.

Nous avons également effectué une récupération de certaines surfaces pour la création de locaux OM.



Immobilisables

1127L - Maisons Alfort



Groupe ActionLogement

13



Immobilisables

1127L - Maisons Alfort



Logement

11/25



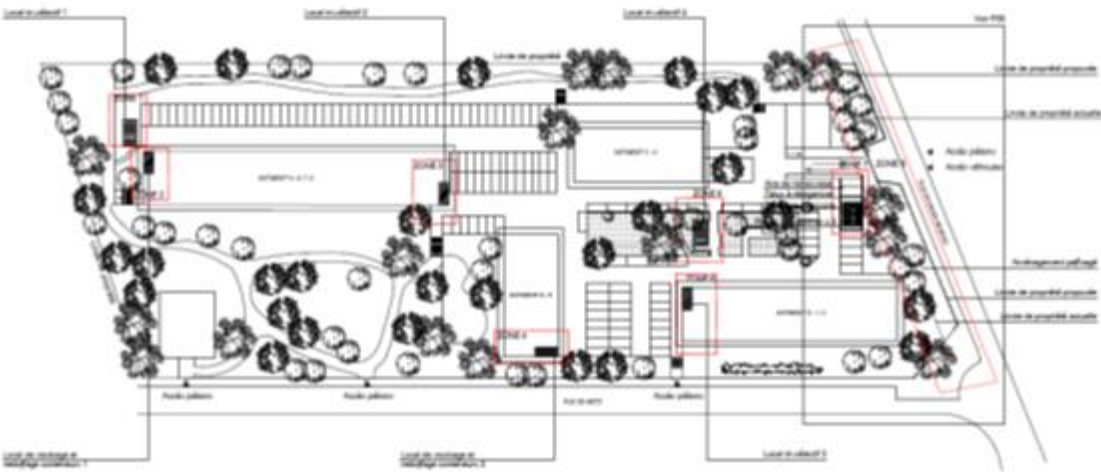
Immobilisables

1127L - Maisons Alfort



Immobilisable

1151L – Maisons Alfort – Résidentialisation et externalisation des OM



PLAN DE LOCALISATION DES INTERVENTIONS

Au même titre que l'opération précédente, nous avons cherché à créer plusieurs zones....

Immobilisable





Immobilisable

1139L – Cachan – Création de bornes de tri



3F^{AL}
Groupe ActionLogement

Ces travaux ont permis une amélioration de la qualité de vie de nos locataires. Un travail a été effectué sur l'aspect extérieur pour aménager des bornes de tri sur la partie haute. Cette résidence est composée d'une dalle au centre avec 4 tours autour. Les locaux OM d'origine étaient situés en sous sol. Mal conçus et mal fréquentés, les gardiens rencontraient des difficultés pour sortir les conteneurs afin de les présenter à la collecte.

Le CHSCT nous a alerté sur le risque quotidien rencontré par nos collaborateurs. Nous avons créé une borne sur une dalle de parking non utilisée et ainsi récupéré des places de parking en sous sol pour créer un espace dédié. Les bornes étant bien entendu placées au dessus.

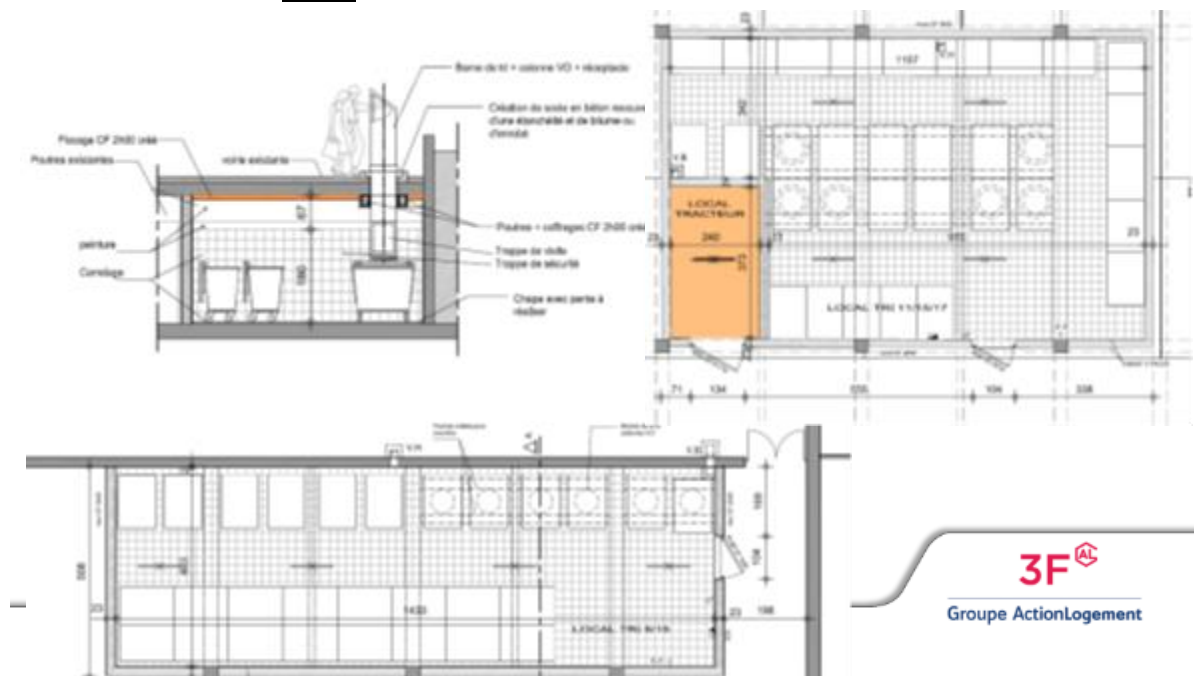
Chaque local peut accueillir maintenant une trentaine de bacs chacun.

Cette réflexion a été réalisée en collaboration avec l'amicale et les locataires volontaires.



Immobilisable

1139L – Cachan – Création de bornes de tri



Nos gardiens sur ce site ont été équipés d'un jobi.

Nous avons souhaité créer une sortie indépendante afin d'éviter le croisement dangereux de flux avec les véhicules.



Immobilisable

1139L – Cachan – Création de bornes de tri



Immobilisable

1139L – Cachan – Création de bornes de tri



Mme Grille souhaite savoir dans quelle mesure les habitants sont concertés :
 Pendant les réunions de chantier ?
 La charte des réhabilitations est-elle respectée ?

M Olivier Perret explique que cela dépend des travaux engagés. Par exemple : si les travaux en parties communes ne concernent pas les locataires, ils ne nous semblent pas nécessaire de les interroger sur des zones auxquels ils n'ont pas accès.

En revanche, lors d'interventions en parties privatives, bien évidemment, nos locataires sont interrogés.

Il précise également que lors d'une réhabilitation menée par l'agence ou la DGRDI : le pôle habitat, via l'équipe de proximité, assure systématiquement l'interface avec les locataires.

Les travaux agence ne rentrent pas dans le champ d'application de la charte de la DGRID votée en CRCL mais nous nous en inspirons largement.



Budget 2021 - Bilan 94 - Agence

Les Opérations décalées de 2021 vers 2022 :

Impact COVID sur l'année 2021 avec le besoin de se réorganiser (confinement, télétravail, arrêt de chantier, nouvelle procédure d'intervention chantier...)

- **Immobilisable :**

- 9162L – Le Plessis- Résidentialisation échange avec la mairie sur la déclaration préalable
- 1125L – L'Hay Les roses/ 1117L – La Queue en Brie/ R319L Ivry-sur-Seine- Etanchéité arbitrage pour intégrer d'autres opérations au budget 2021

- **Gros Entretien :**

- 1125L L'Hay Les-Roses- Réfection des parties communes (Retard de livraison des diagnostics complémentaires suite COVID19)
- 2679L Bonneuil-sur-Marne – Remplacement des parements en pierre (Appel d'offre infructueux)



Protocole COVID19 - PMR

Suite à la crise sanitaire, IMMOBILIERE 3F a mis en place un protocole COVID19 spécifique aux travaux d'adaptation des salles de bain qui est le suivant:

- **Intervention de moins d'une journée** (diagnostics, devis, petits travaux, réception) : Isolement obligatoire des personnes vulnérables,
- **Intervention de plus d'une journée** (adaptation de la salle de bain et WC) : Hébergement obligatoire des personnes vulnérables pendant toute la durée des travaux (famille, amis, logement 3F).

Les personnes refusant de s'isoler ou d'être hébergés se verront suspendre leur demande le temps que la situation s'améliore

Quelques chiffres :

- 80 aménagements réalisés en 2021 au lieu d'une trentaine en 2020
- 410k€ en 2021 au lieu de 170k€ en 2020

Nous avons pu mettre à la disposition de nos locataires concernés 3 logements meublés pour les abriter lors de travaux.



Budget 2021 - Bilan 94 - Agence

Au profit d'autres opérations :

- **Immobilisable :**
 - 1057L Créteil- Réfection des installations électriques BP et PC
 - 1057L Créteil- Sécurisation des caves
 - R314C Fresnes- Aménagement local pour les Restos du Cœur
 - 1212L L'Hay Les Roses- Remplacement des habillages de 6 ascenseurs



Orientations Budget 2022 - Agence

Orientations Budgets 2022 :

Objectif : Définir un budget répondant aux besoins du terrain.

Méthode : Travailler avec l'ensemble des acteurs du pôle habitat à la remontée des nécessités en travaux par ESI afin de produire une analyse exhaustive des besoins résidence par résidence. L'intérêt étant de travailler sur : l'amélioration de la qualité de service, les demandes des locataires, les besoins des pôles...

Livrable : Après arbitrages pôle habitat / technique / Directeur Départemental / DGP Groupe, une planification pluriannuelle des actions à mener sur l'ensemble du département.

Axes budgétaires nouveaux : Sinistralité (actions visibles/invisibles) exemple 1119L test joints de fenêtres dans logement



Orientations Budget 2022 - Agence

Agence du Val-de-Marne :

Montant global (Immo+GE) : 9,5 M€ (contre 9 M€ en 2021)

Parties Communes :

- Ravalement : 966 k€ (4121 L Villejuif/1980 L/2251 L/2430 L Nogent, 2143 L Thiais...)
- Peintures : 1 541 k€ (1119 L Charenton, 1125 L L'Hay les Roses...)
- Etanchéité : 1 350 k€ (1057 L Créteil, 2581 L Fontenay, 1117 L La Queue en Brie...)
- Amélioration des conditions de vie/travail (résidentialisation et locaux OM) : 1.170 k€ (1980 L Nogent, 2185 L Saint-Maur, 4931 L Charenton...)

Parties Privatives :

- Plan électricité : 700 k€ (1179 L Sucy-en-Brie; 1215 L Bonneuil...)
- Plan réseaux EU/EV : 370 k€ (R305 L Fresnes ; 1215 L Bonneuil...)
- Travaux PMR : 400 k€ (80% SdB)



Groupe ActionLogement



Orientations Budget 2022 - Agence

Pré-orientation	Nom du programme	Objet des travaux	Priorité (de 1 à 3, liste d'attente)	Date OS	Date PV réalisation	Montant total	Hypothèse dépenses à fin 2022	82 022	2023	2024
1057L	Créteil	Travaux Couverture zinc + rénovation ravalement de façade + ventilation	1	01/08/2022	01/08/2024	1 490 000	960 000	550 000	690 000	800 000
1179L	Sucy-en-Brie	Travaux des réseaux EU/PV et plomberie	1	01/08/2022	01/08/2023	510 000	120 000	200 000	200 000	200 000
1215L	Bonneuil	Travaux de l'installation électrique ("PSP rouge")	1	01/08/2022	01/08/2023	500 000	50 000	300 000	300 000	300 000
1215L	Bonneuil	Travaux de l'installation électrique en PP et PC ("PSP rouge")	1	01/08/2022	01/08/2024	500 000	80 000	200 000	300 000	300 000
2251L/2430L	Nogent-sur-Marne	Résidentialisation	1	01/08/2022	01/08/2021	220 000	10 000	210 000		
1714L	Créteil	Travaux des locaux OM	1	01/08/2022	01/08/2022	200 000		200 000		
2441L	Choisy-le-roi	Travaux des locaux OM	1	01/08/2022	01/08/2022	80 000		80 000		
9181L	Le Plessis Trévise	Travaux de la voirie	1	01/07/2022	01/07/2022	90 000		90 000		
9182L	Le Plessis Trévise	Résidentialisation	1	01/07/2021	01/07/2022	220 000	20 000	200 000		
2483L/2484L/2485L	Saint-Maurice	Amélioration des parties de halls + rampes etc	1	01/12/2021	01/05/2022	100 000	50 000	50 000		
R040L	RUNGIS	Remplacement des volets en bois	1	01/06/2022	01/11/2022	50 000	50 000	50 000		
2185L	Saint-Maur	Plan de l'Aménagement des locaux OM	1	01/02/2022	01/08/2022	150 000		150 000		
2170L	Créteil	Transformation d'un local UCI en logement	1	01/08/2022	01/08/2022	50 000		50 000		
M40L E9	Maison de la ville	Mise en place de système de vidéosurveillance	1	01/09/2022	01/02/2022	200 000		200 000		
M40L E9	Maison de la ville	Amélioration ERP	1	01/04/2022	01/02/2022	200 000		200 000		
M40L E9	Maison de la ville	Plan de l'aménagement	1	01/05/2021	01/05/2022	250 000	200 000	350 000		
1215L	Bonneuil	Remplacement des réseaux	1	01/09/2022	01/02/2024	1 200 000	50 000	250 000	300 000	600 000
2367L	Créteil	Création locaux OM	1	01/09/2022	01/08/2022	90 000	10 000	80 000		
V002L	Vincennes	Travaux électriques des PP	1	01/09/2022	01/09/2024	50 000		50 000		
V003L	Vincennes	Travaux électriques des PP	1	01/09/2022	01/09/2024	50 000		50 000		
2581L	FONTENAY SOUS BOIS	Travaux de l'étanchéité de la toiture	1	01/08/2022	01/04/2024	410 000	30 000	200 000	200 000	
1125L	L'Hay les Roses	Travaux de l'étanchéité de la toiture	1	01/08/2022	01/09/2024	410 000	30 000	200 000	200 000	
1240L	La Queue en Brie	Travaux de l'étanchéité de la toiture	1	01/08/2022	01/09/2024	50 000		50 000		
1117L	La Queue en Brie	Travaux de l'étanchéité de la toiture	1	01/08/2021	01/09/2024	1 650 000	200 000	150 000		
1845L/1846L	Thiais	Travaux de l'étanchéité de la toiture	1	01/08/2022	01/08/2024	1 000 000	30 000	50 000		
2402L	CHOISY LE ROI	Création locaux OM	1	01/08/2022	01/08/2024	30 000	30 000	150 000	50 000	
1845L	Thiais	Travaux de l'étanchéité de la toiture	1	01/08/2022	01/08/2024	50 000		50 000		
1196L	Fresnes	Création locaux OM	1	01/08/2022	01/08/2025	150 000		50 000	100 000	
4931L	Charenton	Création locaux OM + condamnation VO	1	01/08/2022	01/08/2025	200 000		50 000	150 000	
2757L	VILFRAUVILLE ST GEORGES	Travaux de l'étanchéité de la toiture	1	01/08/2022	01/08/2022	150 000		150 000		
1841L	Thiais	Travaux de l'étanchéité de la toiture	1	01/02/2022	01/05/2022	210 000	10 000	100 000		
1687L	Paris	Restauration des locaux de la cuisine de l'école de musique (Travail)	1	01/08/2022	01/08/2022	100 000		100 000		

Plan pluriannuel à joindre au compte rendu



Orientations Budget 2022 - Agence

Dpt	Responsable opérationnel	ESL (ou plusieur ESL, les indiquer dans la colonne cellule)	Commune	Pôle habitat	Sous-thème (liste déroulante)	Nature des travaux	Budget 2022										
							DE	PV	Espe	Montant total de l'opération	Hypothèse dépenses à fin 2021	Budget 22	2023	2024	2025	2026	2027
94	E. Carlier	112BL	Chamesson	P7	Parties communes	Réfection des parties communes	P: 010702021	P: 010302022	TR EN COURS	537 225	37 225	500 000	-	-	-	-	-
94	E. Carlier	112SL	L'Hajet-Robecq	P3	Parties communes	Réfection des parties communes	P: 010602021	P: 010302023	TR EN COURS	825 000	45 000	545 000	235 000	-	-	-	-
94	E. Carlier	112BL	Valenton	P2	Parties communes	Réfection des parties communes			ETUDE	457 815	15 000	77 815	305 000	-	-	-	-
94	E. Carlier	1127L	Maisons-Alfort	P7	Parties communes	Réfection des parties communes	P: 010602021		TR EN COURS	245 714	85 714	80 000	-	-	-	-	-
94	E. Carlier	2515L	Dijonville	P5	Ravalement E	Modification de l'aspect des façades			ETUDE	70 000	-	70 000	-	-	-	-	-
94	E. Carlier	3025L	Fontenay-sous-Bois	P2	Ravalement E	Ravalement des façades			ETUDE	140 000	10 000	50 000	80 000	-	-	-	-
94	E. Carlier	1960L	Nogent-Marne	P6	Parties communes	Réfection des parties communes	P: 010602021	P: 010402021	TR EN COURS	199 825	16 560	33 265	-	-	-	-	-
94	E. Carlier	1930L/225L/2430L	Nogent-Marne	P5	Ravalement E	Ravalement des façades			ETUDE	220 000	20 000	50 000	50 000	-	-	-	-
94	E. Carlier	2113L	Fontenay-sous-Bois	P2	Parties communes	Réfection des parties communes			ETUDE	70 000	6 000	55 000	-	-	-	-	-
94	E. Carlier	2143L	Thiais	P4	Ravalement E	Ravalement des façades			ETUDE	221 000	10 000	101 000	110 000	-	-	-	-
94	E. Carlier	2309L	Maisons-Alfort	P7	Ravalement E	Ravalement des façades avec ITE			ETUDE	605 580	55 580	50 000	250 000	250 000	-	-	-
94	E. Carlier	2477L	Saint-Maurice	P7	Ravalement E	Ravalement des façades et réfection des parties			ETUDE	160 000	-	10 000	150 000	-	-	-	-
94	E. Carlier	2462L/2493L/2495L/2	Saint-Maurice	P7	Parties communes	Réfection des parties communes			ETUDE	220 000	20 000	200 000	-	-	-	-	-

Page 1

Programme de travaux prévisionnel acté sous réserve d'urgence et de modification ou d'arbitrage.



Orientations Budget 2022 - Agence

34	E.Carter	2673L	Bonneuil sur marne	P1	Ravalement IT E	Réfection des passerelles en lappage			ETUDE	230 000	30 000	160 000	50 000	-	-	-	-
34	E.Carter	2673L	Bonneuil sur marne	P1	Peinture commune	Réfection des parties coulées			ETUDE	375 000	75 000	50 000	250 000	-	-	-	-
34	E.Carter	373L	Stains	P3	Ravalement IT E	Ravalement des façades			ETUDE	250 000	10 000	50 000	190 000	-	-	-	-
34	E.Carter	473L	Villetel	P4	Ravalement IT E	Ravalement des façades	P: 0103/2021	P: 0104/2022	TR EN COURS	336 741	101 034	235 707	-	-	-	-	-
34	E.Carter	mult ESI	Tous programmes		Autres travaux amélioration des conditions de travail	Réfection des peintures des espaces d'accueil				167 207	47 307	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
34	E.Carter	mult ESI	Tous programmes		Sécurité	Portes en état picure incendie				451 623	31 623	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
34	E.Carter	mult ESI	Tous programmes		Parking	Valorisation parking (Peinture de sol, aménagement)				1 177 019	127 019	70 000	70 000	700 000	70 000	70 000	70 000
34	E.Carter	mult ESI	Tous programmes		Autre	Travaux conseilils d'Etat de sol				60 648	12 648	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000
34	E.Carter	mult ESI	Tous programmes		Éanchéité couvertures	Enrèchen conseilils des toitures terrasses				764 383	294 383	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
34	E.Carter	mult ESI	Tous programmes		VTD	Travaux de voirie (trèr de ponts, éclairage, bordures)				767 079	157 079	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
34	E.Carter	mult ESI	Tous programmes		Autre	Élagage espaces verts				1 146 256	428 256	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
34	E.Carter	mult ESI	Tous programmes		Locaux CM	Rafraîchissement des locaux CM				144 754	24 754	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
34	E.Carter	mult ESI	Tous programmes		Autre	Adaptation SDES FRBS				2 362 526	555 526	600 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
34	E.Carter	mult ESI	Tous programmes		Planer pluri-act.	Remplacemnt ponctuel des équipements anti-bruit, chaudieres et BECS				680 000	140 000	40 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000
34	E.Carter	R133L	Frezoy	P6	Peinture commune	Réfection des parties coulées			ETUDE	10 000	10 000	50 000	50 000	-	-	-	-
34	E.Carter	V07TL	Urcinnes	P2	Ravalement IT E	Ravalement des façades			ETUDE	275 000	75 000	30 000	170 000	-	-	-	-
34	E.Carter	V082L	Urcinnes	P2	Ravalement IT E	Ravalement des façades	P: 0110/2021	P: 0105/2021	ETUDE	250 000	75 000	60 000	155 000	-	-	-	-

Madame Grille s'interroge sur la définition du terme orientation, il lui est répondu qu'il veut dire décision.



Budget 2021 - Bilan 94 - DT-IdF

Agence du Val-de-Marne :

Montant global 2021 de 3,9 M€ dont les principaux travaux étaient :

- Installations chauffages collectifs + réseaux : 2,2 M€ (1,1 M€ en 2020)
 - ✓ 1126L/1018L/2133L Valenton – Raccordement au réseau de chaleur
 - ✓ 1192L Sucy – Rénovation d'une chaufferie (en cours)
 - ✓ 4204L Champigny/Marne – Remplacement des chaudières et des robinets thermostatiques
 - ✓ 2185L Saint -Maur – Remplacement des réseaux enterrés

- Modernisation/remplacement des ascenseurs : 778 k€ (2,2 M€ en 2020)
 - ✓ 4932L Saint -Maurice – Rénovation de 6 ascenseurs
 - ✓ 2482L/2496L/2483L Saint -Maurice – Rénovation de 6 ascenseurs
 - ✓ 2185L Saint -Maur – Rénovation de 14 ascenseurs

2 principaux postes d'intervention sont représentés par le chauffage collectif et les ascenseurs.

Nous sommes interrogés concernant les créations d'ascenseur : Olivier Perret informe qu'il s'agit de travaux très techniques et très coûteux. A l'heure actuelle, nous tâchons dans la mesure de nos disponibilités d'accompagner nos locataires en perte de mobilité vers un logement en rdc, plus petit si nécessaire... en permettant un maintien du prix au m².

Olivier Perret rappelle que la slide ne mentionne que quelques opérations, la liste étant loin d'être exhaustive.



Orientations Budget 2022 - DT-IdF

Agence du Val-de-Marne :

Montant global : 3,6 M€ (3,9 M€)

- Installations chauffages collectifs + réseaux : 2,4 M€
 - ✓ S112L Vitry/seine: Neutralisation d'une cuve fioul et rénovation de la chaufferie
 - ✓ 1192L Sucy -en-Brie : Rénovation Chaufferie et distribution (fin du programme)
 - ✓ 1018L Valenton – Raccordement aux réseaux de chaleur (fin du programme)

- Modernisation/remplacement des ascenseurs : 941 k€
 - ✓ 2185L Saint -Maur : Rénovation de 14 ascenseurs (fin du programme)
 - ✓ 1271 Chennevières : Rénovation 5 ascenseurs



Budget 2021 - Bilan 94 - DGRDI

Agence du Val-de-Marne :

Montant global 2021 de 22 M€

- Ordre de Service remis en 2021 (5 pour un montant de 8M€)

- ✓ 1034L Choisy Le Roi : 94 logements
- ✓ V013L Vincennes : 11 logements

- Réhabilitations réceptionnées 2021 (14M€)

- ✓ 1271L Chennevières/Marne : 270 logements
- ✓ 1139L Cachan – Phase 2 : 374 logements



Orientations Budget 2022 - DGRDI

Agence du Val-de-Marne :

Montant global 2022 de 100 M€

Ordres de Service prévus (18 pour un montant de 59 M€)

- R211 L Fontenay-sous-Bois : 178 logements (Réha thermique)
- 1111 L Chennevières-sur-Marne : 826 logements (Phase 1 et 2 réha logement)
- 1080 L Thiais : 176 logements (Résidentialisation)
- 1045 L/1114 L Thiais : 372 logements (Résidentialisation)

Réceptions prévues (7 pour un montant de 41 M€)

- 1018 L Valenton : 380 logements
- 9027 L Maisons Alfort : 132 logements
- 3505 L Champigny : 101 logements

Mme Grille demande si elle peut disposer des photos en format jpeg de Maisons Alfort. Il lui est répondu qu'elles lui seront envoyées avec le compte rendu.

Question de Mme Rabia YAMINA : comment sont sélectionnées les résidences nécessitant une réhabilitation thermique ? En effet, Madame signale de nombreux problèmes de chauffage rencontrés dans les logements de sa résidence.

Les résidences ciblées sont celles affichant une étiquette énergétique de type F ou G. Monsieur Olivier Perret explique qu'Immobilière 3F investit sur ses fonds propres pour ce type de travaux, c'est-à-dire que nous ne recevons ni aide de l'état ou ni ne bénéficions de crédits d'impôts. Afin de préserver la surface habitable des logements de nos locataires, nous privilégions lorsque cela est possible une réhabilitation par l'extérieur.

Mme Magnet souhaite savoir par quoi les cuves fioul sont remplacées ? Monsieur Olivier Perret explique que nous les remplaçons par des chaudières collectives alimentées par du gaz ou du chauffage urbain. Le choix se faisant en fonction du nombre de logements et des énergies à proximité.

Concernant la légionellose, la Direction Ile de France en charge des installations de chauffage intervient régulièrement en supprimant les bras morts dans nos installations enterrées.

2 - Amicales

- 1) Madame Grille souhaite un point sur le futur Ecoquartier de Saint-Maur, "Jardin des Facultés" où 3F sera responsable de construire 150 logements sociaux ?

La question sera portée à l'ordre du jour du prochain CDCL.

- 2) Concernant la consommation réelle d'eau présente mensuellement sur la quittance en euros, pourrait-on ajouter les index ? Même si on peut trouver ce renseignement sur le site du compte-locataire mais beaucoup de locataires n'ont pas internet.

Notre système informatique ne nous permet pas de faire apparaître les index contrairement à la consommation laquelle est visible sur le quittancement. Nous invitons nos clients à se reporter sur leurs comptes locataires.

- 3) Le remplacement des chaudières individuelles par des chaudières Saunier-Duval Themax Fast Condens 25-A (H-Fr) s'accompagne de thermostats non programmables car les 3F jugeaient que les thermostats programmables étaient trop compliqués pour des locataires du secteur social ! Par ailleurs, ces chaudières qui ne sont plus au catalogue de Saunier-Duval, créent une baisse de pression totale dans les grands logements, en cas de soutirage d'eau dans une autre pièce. Sur Internet, Saunier-Duval conseillait ces chaudières pour les ménages de personnes âgées (<https://www.izi-by-edf-renov.fr/blog/comparatif-chaudieres-gaz>). Ce choix de chaudières est anti écologique et surtout anti-économique alors que les prix de l'énergie s'envolent, on demande le remplacement des thermostats par des thermostats programmables et le changement de chaudière plus adaptée, dans les grands logements.

Monsieur Olivier Perret explique qu'un choix au niveau de la politique technique groupe impose l'installation d'un thermostat non programmable car considéré comme plus simple d'utilisation.

- 4) Assainissement : quel est le plan de la campagne préventive des canalisations (suite du CRCL du 26/11/21) ?

Un contrat d'entretien a été signé avec la société CIG. Monsieur Olivier Perret propose d'annexer au compte rendu la liste des résidences concernées qui seront traitées par le prestataire en 2022.

- 5) Liste des programmes avec leur bilan énergétique et le programme des travaux économie d'énergie 2021/2022 dont changements de fenêtres, pose de volets sur les fenêtres plein Sud, travaux d'isolation, etc.

Madame Grille demande à que soit annexé au compte rendu la liste des résidences concernées.

- 6) Concernant notre résidence située au 1 rue du bout de l'étang à Gentilly, Monsieur Paul Pinchon souhaite connaître le calendrier de travaux établi et l'avancement du projet.

Monsieur Olivier explique qu'il a rencontré l'amicale afin de leur présenter le projet.

Olivier Perret remercie les participants pour leur présence et leur participation à ce dernier comité départemental de concertation locative de l'année 2021.