

Conseil Départemental de Concertation Locative

Compte rendu de la réunion du lundi 16 décembre 2019

Etaient présents

Renou Lisa	CLCV
Grille Joëlle	CLCV
Ferrer Gilbert	CLCV
Amirault Pascal	CLCV
Bouarah André	CNL
Duverger Annie	CNL
Si Bachir Amar	CNL

() excusés*

Bizeul Jean-Luc	INDECOSA-CGT
Pinchon Paul	CNL

Pour Immobilière 3F

D'Agnolo Marc	Raichvarg Ludovic
Carrier Estelle	Moreau Isabelle
Feldman Caroline	Ouayad Farid
Francois Florence	Perret Olivier
Karouach Fouad	Zouaoui Lotfi
Gomes Da Silva Cristiano	

Ordre du Jour

⇒ **Présentation du bilan technique 2019 et perspectives 2020**

Monsieur Olivier Perret, Directeur départemental, accueille les participants et les remercie de leur présence à ce dernier Comité Départemental de Concertation Locative de l'année.

En tant que cadre technique, Monsieur Farid Ouayad assurera la présentation du bilan de l'activité technique 2019 ainsi que les perspectives 2020.

Madame Grille souhaitant un rendez-vous avec Monsieur Olivier Perret, le créneau sera convenu avec son assistante ultérieurement.

Présentation du bilan technique 2019 et perspectives 2020

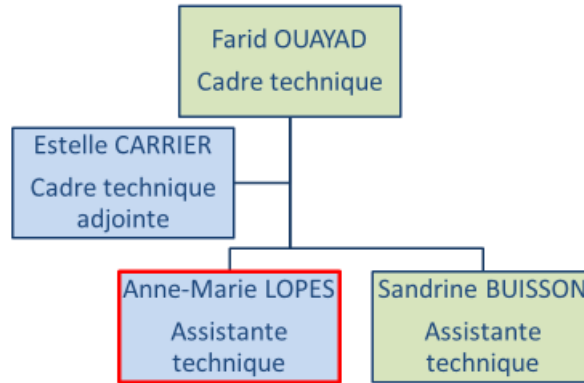


Sommaire

1. Organisation des Services techniques 3F : Agence / DT-IDF
2. Budget 2019 – Bilan Agence du Val de Marne
3. Budget 2020 – Agence Val de Marne
4. Bilan 2019 – Budget 2020 DT IdF
5. Bilan 2019 – Budget 2020 DGRDI



Organigramme ST Agence



Le budget technique 2019 est le budget le plus important de l'agence.



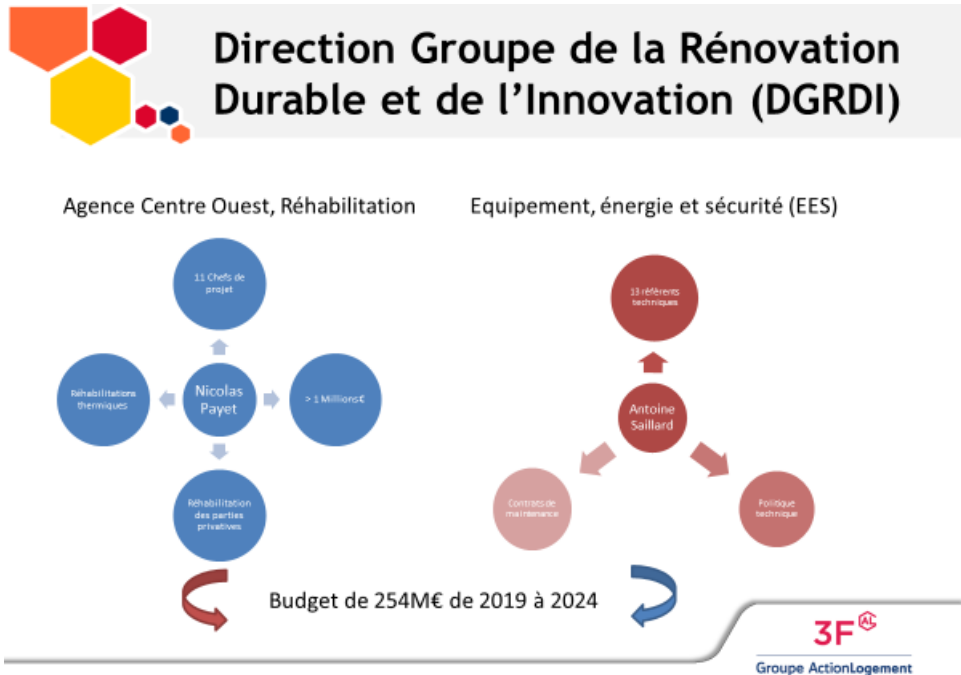
Organisation Service Technique Agence

Composition du budget technique de l'Agence :

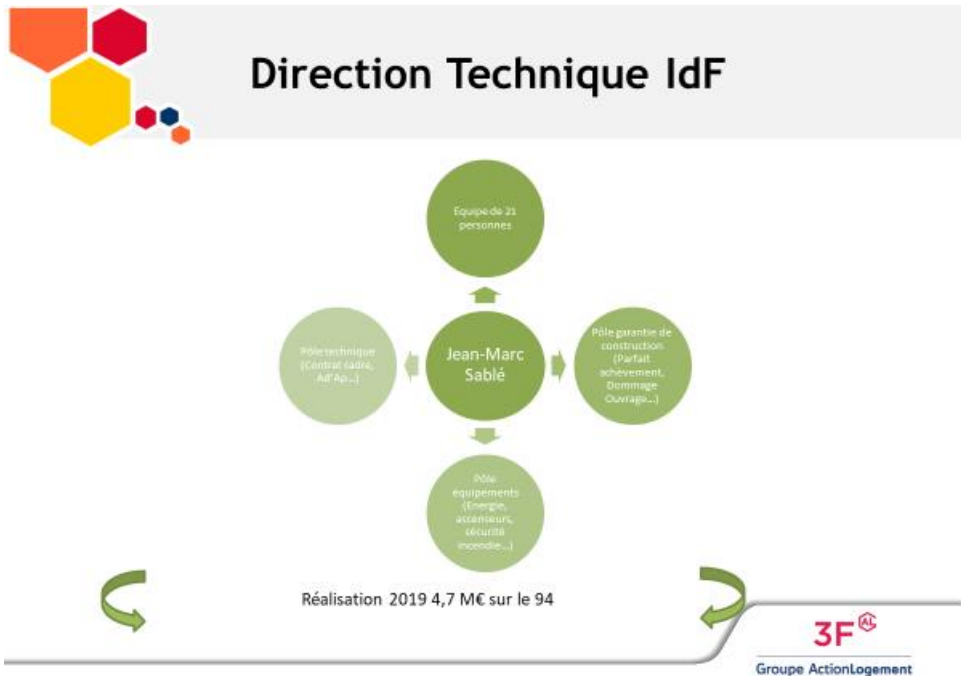
- Budget Gros Entretien – 4,3 M€ (Estelle Carrier)
 - * 70% du budget sur des lignes identifiées sur un plan pluriannuel (3ans)
Ex. : Peinture PC, Ravalement...
 - * 30% du budget sur des lignes « fungibles »
Ex. : Demandes faites par les pôles pour travaux d'entretien
- Budget Immobilisable - 4,1 M€ (Farid OUAYAD)
Investissement sur des lignes préalablement identifiées dans un plan pluriannuel (3ans)
Ex. : Réfection électrique, Etanchéité, création de locaux...

Pour un budget 2019 de 8,4 M€

Présentation des directions techniques rattachés au siège d'Immobilière 3F =>



5



6



Budget 2019 - Bilan 94 - Agence

- **Immobilisable : 40 opérations**
 - 1125L – L'Hay Les Roses – Remplacements des portes palières : Travaux réceptionnés
 - R032L – Maisons ALfort – Réfection de l'étanchéité : Travaux réceptionnés
 - 1995L – Saint Maur – Création d'une VMC : Travaux en cours
 - R300L – Villeneuve le Roi – Réfection de l'étanchéité : Travaux en cours
- **Ravalement : 7 résidences**
 - 2679L Bonneuil-sur-Marne : Travaux réceptionnés (le remplacement des pierres est prévu pour 2020)
 - 1179L Sucy-en-Brie (tranche 2 et 3) : Travaux en cours
 - 1685L Sucy-en-Brie : Travaux en cours
 - 1611L Villeneuve-le-Roi : Travaux réceptionnés
 - 1624L Le Perreux : Travaux en cours
 - 2647L Le Plessis-Tréville : Travaux réceptionnés
 - R079L Nogent-sur-Marne (SYNDIC) : Travaux réceptionnés
- **Parties communes : 11 Halls et 94 paliers**
 - 2123L Créteil : Travaux réceptionnés
 - 1212L L'Hay les Roses (ACI) : Travaux réceptionnés Tour 2
 - 1212L L'Hay les Roses (ACI) : Travaux en cours Tour 3
 - 1215L Bonneuil-sur-Marne (ACI) : Travaux en cours Tour 3

7

Travaux en ACI : association de solidarité financée en partie par l'état qui consiste à former des personnes dont l'objectif est l'obtention d'une certification au vu d'une réinsertion dans le monde du travail.

Ce type de chantier a quelques inconvénients financiers (plus cher de 20 à 30%) et plus lourd administrativement.



Réfection des parties communes - ACI

1212L - L'Hay les Roses
Tour 2



8



Réfection des parties communes

2123L - Créteil



Ravalement des façades

2647L - Le Plessis-Trévisé





Ravalement des façades

1179L - L'Hay les Roses



1611L - Villeneuve-le-Roi



Immobilisables

R032L - Maisons Alfort



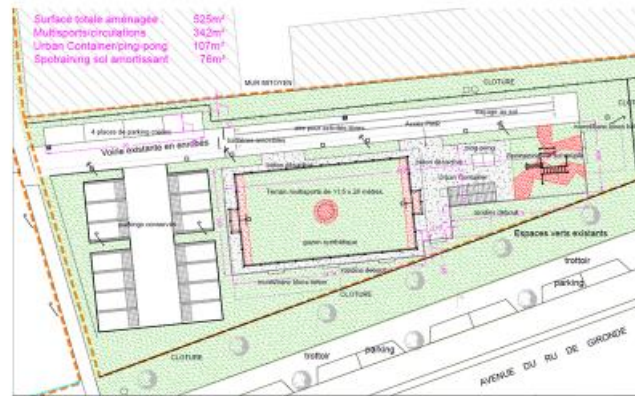
R300L - Villeneuve-le-Roi





Immobilisable

1126L - Valenton



13



Immobilisable

MULTI ESI – Trappes OM 2019/2020

1018L – Valenton



1125L – L'Hay Les Roses



14

Remplacement des trappes ordures ménagères et amélioration du local. L'objectif est de servir à l'ensemble des locataires un service de qualité. Amélioration des conditions de travail pour nos gardiens qui devaient très régulièrement ramasser le lundi matin de nombreux sacs.



Budget 2019 - Bilan 94 - Agence

Les Opérations décalées de 2019 vers 2020 :

• Immobilisable :

- 1127L – Maisons Alfort – Résidentialisation (appel d'offre infructueux)
- 1151L – Maisons Alfort – Résidentialisation (autorisation mairie)
- 1057L – Créteil – Couverture (intégration des façades au projet initial)

• Gros Entretien :

- 1119L – Charenton – Parties Communes
- 1125L – L'Hay Les Roses – Parties Communes
- R042L – Maisons Alfort – Parties communes
- R212L – Ivry – Ravalement
- 2306L – Maisons Alfort – Ravalement
- 2396L – Chevilly Larue – Ravalement



Budget 2019 - Bilan 94 - Agence

Au profit d'autres opérations :

• Immobilisable :

- R300L – Villeneuve Le Roi – Réhausse des accès halls (inondation)
- T714L – Créteil – Remplacement des portes de halls
- Multi ESI – Travaux Ascenseurs

• Gros Entretien :

- 1179L – Sucy en Brie – Ravalement
- 1611L – Villeneuve Le Roi – Ravalement
- Demandes des pôles (fongible)
- Contrat Multi ESI (ascenseurs, chauffage, sécurité incendie...)



Orientations Budget 2020 - Agence

Orientation Budgets 2020 :

Objectif : Définir un budget répondant aux besoins du terrain.

Méthode : Travailler avec l'ensemble des acteurs du pôle habitat à la remonté 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...

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

Budget 2020 en augmentation.

NB : plan électricité : plan réalisé en 2 ans



Orientations Budget 2020 - Agence

Agence du Val-de-Marne :

Montant global (Immo+GE) : 8,7 M€ (contre 8,4 M€ en 2019)

Parties Communes :

- Ravalement : 964 k€ (R212L Ivry ; 2123L Créteil...)
- Peintures : 1 560 k€ (1125 L'Hay ; 1119L Charenton...)
- Etanchéité : 500 k€ (1057L Créteil)
- Résidentialisation : 600 k€ (1127L/1151L Maisons Alfort)

Parties Privatives :

- Plan VMC : 1.130 k€ (S112L Vitry ; 1151L MA ; 1125L L'Hay)
- Plan électricité : 330 k€ (1057L Créteil ; 1215L Bonneuil...)
- Plan réseaux EU/EV : 600 k€ (R042L Maisons Alfort ; R305L Fresnes...)
- Travaux PMR : 400 k€ (80% SdB)



Orientations Budget 2020 - DT-IdF

Agence du Val-de-Marne :

Montant global : 4,1M€ (3,9 M€)

- Mise en accessibilité des ERP : 409 k€
 - ✓ MULTI ESI

- Installations chauffages collectifs + réseaux : 1,8 M€
 - ✓ 1057L Créteil : Rénovation Chaufferie et distribution
 - ✓ 1192L Sucy-en-Brie : Rénovation Chaufferie et distribution
 - ✓ 1139L Cachan : Traitement risque légionelle
 - ✓ 1212L L'Hay-les-Roses : Traitement risque légionelle

- Modernisation/remplacement des ascenseurs : 1,5 M€
 - ✓ 2185L Saint-Maur : Rénovation de 10 ascenseurs
 - ✓ 1125L L'Hay Les Roses : Rénovation 15 ascenseurs
 - ✓ 2185L St Maur : Rénovation de 10 ascenseurs



Budget 2019 - Bilan 94 - DGRDI

Agence du Val-de-Marne :

Montant global 2019 de 13,7M€

- Réhabilitations en cours
 - ✓ 1065L L'Hay-les-Roses : 50 logements
 - ✓ 1110L Charenton : 256 logements
 - ✓ 1139L Cachan – Phase 2 : 374 logements
 - ✓ 2881L Champigny-sur-Marne : 55 logements

- Réhabilitations réceptionnées
 - ✓ T744L Ivry-sur-Seine : 28 logements
 - ✓ R059L/R362L Le Perreux-sur-Marne : 20 logements



Orientations Budget 2020 - DGRDI

Agence du Val-de-Marne :

Montant global : 28M€

Réhabilitations thermiques

- 1018L Valenton : 380 logements
- 1271L Chennevières-sur-Marne : 270 logements
- 9027L Maisons-Alfort : 132 logements
- V013L Vincennes : 11 logements

Création locaux tri sélectif

1045L/1114L Thiais : 372 logements

Résidentialisations

- 3506L/1065L L'Hay-les-Roses : En cours de consultation MOE
- 1045L/1114L Thiais : En cours de consultation MOE
- 1271L/1111L Chennevières-sur-Marne : ANRU
- 1215L Bonneuil-sur-Marne : en attente de la copropriété

Olivier Perret : L'objectif des réhabilitations thermiques est d'éradiquer les étiquettes E - F ou G.

Madame Grille souhaite obtenir la liste des résidences avec l'étiquette énergétique. Si une extraction informatique est possible, celle-ci sera jointe au compte rendu (document envoyé post confinement).

CONTRAT COGEMUST

Prestataire actuel : Cogemust jusqu'à fin 2020. Contrat multi-technique

Nous rencontrons de nombreuses difficultés notamment avec le remplacement des ampoules (remplacement systématique par des leds) et l'interphonie.

Nous avons appliqué de nombreuses pénalités et avons signalé notre mécontentement mais sans voir d'amélioration malgré la mise en place d'un plan d'action et le renforcement de l'équipe dédiée.

Depuis septembre 2019, l'interphonie est sous-traitée.

Echanges avec les amicales concernant le renouvellement sous ce même format ou envisager une autre formule.

Questions diverses - Remarques

- Madame Grille souhaite savoir si la pose de volets entre dans le budget Immo ?
Réponse d'Olivier Perret : oui.
- 1119L Charenton le Pont - Problèmes de moisissures
Madame Grille ne comprend pas notre refus d'installer un moteur VMC plus puissant. Nous nous rapprochons du maître d'œuvre, un retour sera fait à l'amicale.
- Quelle est la durée de vie d'un ascenseur ?
Il faut compter une moyenne de 25 ans. Les pannes sont souvent liées à une mauvaise utilisation des locataires.
- 1057L - Créteil
L'amicale attend un retour concernant les travaux d'urgence.
- En plus de l'étiquette énergétique affichée, de nombreuses études sont effectuées avant de lancer un ravalement dit thermique ou non (Fouad Karouach).
- Point concernant l'immeuble St Mandé - Rue de l'Alouette.
Résidence rachetée fin 2017 de 26 logements.
Conventionné APL régime juridique PLS en janvier 2108
Chaque situation a été étudiée individuellement, une réponse a été apportée à chaque locataire.
 - Locataires en-dessous des plafonds de ressources ont bénéficié d'une baisse de loyer.
 - Locataires au-dessus des plafonds, les loyers ont été maintenus.
 - Pas de SLS applicable pour le moment sur ce programme. En effet, il bénéficie d'une exonération du SLS pendant 3 ans à compter de la date de conventionnement au titre de la loi ELAN.