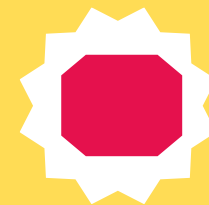




COMPTE-RENDU DEFINITIF



Compte-rendu Conseil Départemental de Concertation Locative du 11 Avril 2024

Direction Départementale du Val d'Oise

Participants associations et administrateurs:

AFOC

Madame Léone PINEAU-O'DONOVAN
Monsieur Jérôme BECQUERELLE

CGL

Monsieur Bruno PIRIOU

CLCV

Monsieur Christian DINGREVILLE

CNL

Madame Nicole BENKIRANE
Madame Annie CARTIER
Madame Marie-Blanche FERNANDEZ

INDECOSA CGT

Monsieur Jacques NEVEU
Monsieur Koffi KWASSY

Pour I3F :

Catherine MALINKA – Directrice Départementale

Rahmouna BOUSHABA – Directrice Départementale Adjointe

Karine BACHIR – Responsable habitat

Feten LASSEOUED – Responsable habitat

Ordre du jour :

1. Chiffres-clés 2023
2. Gestion en flux des contingents de réservation logements
3. Lancement Application 3F Tranquil
4. Point facturation eau mensuelle
5. Ordonnance du 22.12.2022 : Directive eau potable



1. CHIFFRES- CLE 2023

- 16 642 logements gérés dont 340 logements gérés par l'ONV

- 784 logements réhabilités

- 984 attributions
- 1 646 dossiers présentés en CAL
- 117 changements de logement
- 252 accords collectifs départementaux
- 327 autres publics prioritaires

- Taux de vacance logements : 0,95 %
- Taux de vacance parkings : 10,17 %
- Taux de recouvrement : 98,42 %

Lutte contre les impayés

- FSL : 332 K€ (339 K€ en 2022)
- Aide énergie ALS : 61 K€ pour 103 locataires aidés.

1. CHIFFRES CLES 2023

LIVRAISONS DE 101 LOGEMENTS SUR 6 COMMUNES

LE PLESSIS-BOUCHARD

22 logements



MAGNY EN VEXIN

37 logements



MARLY LA VILLE

5 pavillons



MONTMORENCY

22 logements



SOISY SOUS MONTMORENCY

12 logements



SAINT OUEN L'AUMONE

15 logements



Qualité de service – Satisfaction globale :

Note de cœur : 74,9 % - Note de tête : 79,5 %

○ Nos points forts :

- les échanges avec le gardien par téléphone,
- la qualité des parties communes,
- les caractéristiques du logement.

○ Nos axes de progrès :

- la propreté des parties communes,
- les demandes d'intervention technique,
- les échanges par courrier.

Autres :

▪ 1^{er} trimestre 2023 :

Passage à la signature électronique des contrats (70% des baux signés électroniquement)

▪ Octobre 2023 :

Démarrage de la mensualisation (18 résidences en 2023)

Objectif 2024 : Passer 20/30 ESI par mois à partir de Mars, avec comme objectif que tous les locataires (hors copro) soient mensualisés à la fin du 1^{er} semestre 2024.

POINT 1 - QUESTIONS / REponses

Madame FERNANDEZ demande la raison pour laquelle les locataires ne peuvent pas voter sur les programmes ONV.

Catherine MALINKA répond qu'I3F n'est plus propriétaire de l'immeuble dès que celui-ci a été vendu à l'ONV.

Monsieur PIRIOU, Madame BENKIRANE et Monsieur NEVEU souhaiteraient avoir le panel des locataires avec les ESI concernant les points forts et les points faibles de l'enquête de satisfaction.

Catherine MALINKA répond favorablement. Les documents seront envoyés aux membres du CDCL.

Au sujet des livraisons de logements, Monsieur NEVEU et Madame BENKIRANE demandent quel est le type de financement.

Catherine MALINKA répond que ce ne sont pas que des programmes en PLI et que la réponse sera apportée dans le compte-rendu.

Réponse :

- Plessis bouchard : PLI
- Magny en Vexin : PLUS
- Marly la Ville : PLUS
- Montmorency : PLUS
- Soisy sous Montmorency : PLI
- Saint Ouen l'Aumône : PLS



2. GESTION EN FLUX DES CONTINGENTS DE RESERVATION DE LOGEMENTS

CADRE REGLEMENTAIRE

CHANGEMENT DE RÉGLEMENTATION AVEC LA LOI ELAN PUIS LA LOI 3DS

A PARTIR DU 01/01/2024, LE FONCTIONNEMENT DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX CHANGE : PASSAGE D'UNE GESTION EN STOCK (LOGEMENTS IDENTIFIÉS) À UNE GESTION EN FLUX (POURCENTAGE DU VOLUME D'ATTRIBUTIONS).

SAUF POUR QUELQUES RÉSERVATAIRES TRÈS SPÉCIFIQUES (MINISTÈRE INTÉRIEUR, MINISTÈRE DÉFENSE, APHP) LA LOI S'APPLIQUE DE MANIÈRE OBLIGATOIRE À TOUTES LES RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX, QUEL QUE SOIT LE TERRITOIRE ET QUEL QUE SOIT LE RÉSERVATAIRE.

CAS PARTICULIER DES PROGRAMMES NEUFS (GESTION EN STOCK POUR LE PREMIER PEUPLEMENT).

TRANSFORMATION DES DROITS DE RÉSERVATION DE STOCK EN FLUX (ETAT : 30% DU FLUX ANNUEL, BAIL SIGNÉ).

BILAN ANNUEL DES ATTRIBUTIONS.

CE QUI NE CHANGE PAS

Pour les demandeurs :

Numéro unique

Pour les réservataires :

Droits de désignation en contrepartie des aides apportées au logement social

Pour le bailleur :

CALEOL reste l'instance souveraine

Livraison neuve

CE QUI CHANGE

Pour les demandeurs :

Cotation

Pour le bailleur :

Orientation des logements vers les réservataires (les désignataires des candidats)

Logements mobilisés pour des mutations, des projets ANRU...

Madame FERNANDEZ demande s'il y a un pourcentage de réservation par désignataire.

Monsieur PIRIOU demande si le parcours d'un demandeur de logement change.

Catherine MALINKA précise que ces points sont abordés sur le slide suivant.

Monsieur NEVEU demande ce que devient le contingent communal avec la gestion en flux.

Catherine MALINKA indique que le contingent communal, comme tous les autres, est transformé de stock en flux par le biais d'un calcul intégrant le nombre de logements réservés, la durée restante de la convention, le taux de rotation.

Monsieur NEVEU demande quel est le délai pour qu'un logement revienne à I3F.

Catherine MALINKA répond que le délai varie suivant la durée de la convention. Lors de la réhabilitation d'un programme, une nouvelle convention est établie si la commune garantit les emprunts du bailleur.

Monsieur NEVEU s'inquiète sur cette nouvelle volonté d'intégrer des logements intermédiaires.

Monsieur NEVEU demande s'il y a toujours des dossiers logement DALO.



POINT 2 - QUESTIONS / REPONSES

Monsieur BECQUERELLE demande quelle réponse est apportée à un candidat qui fait une demande de logement directement à un bailleur.

Catherine MALINKA répond qu'un demandeur doit obligatoirement avoir un numéro unique. Depuis plusieurs années, notre outil interne ne peut inscrire en CALEOL que des demandeurs ayant un numéro unique. Pour le demandeur, les règles restent les mêmes concernant l'enregistrement de sa demande

Monsieur PIRIOU indique que les demandes de logement sont recevables par les Mairies, la Préfecture, les employeurs et I3F.

Monsieur PIRIOU informe que pour les relogements ANRU, les retours sont plutôt négatifs au niveau de la prise en compte de l'aspect social du demandeur.

Catherine MALINKA répond que ce sont des logements ciblés légalement mais qui ne rentrent pas dans la gestion en flux. La difficulté est, en effet, existante puisqu'il faut que les familles déménagent et que ce n'est pas obligatoirement leur souhait. C'est pourquoi I3F déploie d'importants moyens, notamment humains, dans l'accompagnement des familles, locataires au sein de projets ANRU.

3. L'APPLICATION 3F TRANQUIL

La sécurité de nos collaborateurs et de notre patrimoine est une priorité pour le groupe 3F. C'est dans cet objectif que l'application 3F Tranquil vient d'être lancée. Elle apporte son lot de nouveauté, remplace l'observatoire de la violence devenu obsolète et jugé contre-intuitif.

Développé par les équipes de la DSI, 3F Tranquil permet aux équipes de proximité de lancer des alertes rapidement et selon quatre catégories :

- L'atteinte aux personnes ;
- L'atteinte aux biens ;
- Le trouble de la jouissance ;
- L'atteinte à la qualité de service.

Flexible et adaptée aux besoins des collaborateurs, l'application est disponible sur tablette, téléphone et ordinateurs :

- Pour plus de réactivité par les équipes
- Remontée des faits en quelques clics
- Enrichie d'une nouvelle catégorie liée à l'atteinte au service



Cette dernière catégorie vise à prévenir les éventuelles tensions pouvant être liées aux déchets, aux encombrants, aux stationnements interdits ou d'éventuelles pannes de matériel.

Une fois les informations saisies par les métiers de proximité, ces dernières sont traitées rapidement par les responsables concernés.

3F Tranquil dispose également d'un guide sûreté digital qui vous accompagne sur le plan juridique. Edité par et pour les collaborateurs du groupe, 3F Tranquil évoluera continuellement avec la mise en place de comités utilisateurs. Aujourd'hui déployé en Ile-de-France, l'application élargira son périmètre au fur et à mesure sur tout l'hexagone.

« 3F Tranquil a pour objectif d'être une réponse efficace pour préserver la santé et la sécurité de nos collaborateurs tout en apportant une qualité de service à nos locataires » témoigne Pierrick Bouteleux, directeur délégué à la DGP.



POINT 3 - QUESTIONS / REponses

Monsieur PIRIOU donne l'exemple d'une locataire qui a 25 degrés dans son logement.

Feten LASSEOUED répond que des alertes sont envoyées avec plusieurs niveaux hiérarchiques, que 3F TRANQUIL est, avant tout, un outil pour alerter sur les problèmes de sureté et de tranquillité subis ou relevés par nos équipes.

Madame BENKIRANE regrette que les amicales n'aient pas été associées au groupe de travail et souhaite qu'un suivi leur soit communiqué ainsi qu'un retour des signalements.

Monsieur BECQUERELLE indique que l'affichage au 29 et 31 rue des pinsons à Eragny ne donne pas les bonnes informations et qu'il devrait être mis à jour et en conformité des informations nécessaires et obligatoires (numéros d'urgence, nom et coordonnées des prestataires de service, informations en temps des travaux, planning de nettoyage complet et réel, etc...) et ce malgré l'avoir signalé déjà plusieurs fois.

Catherine MALINKA fait remonter l'information auprès du pôle habitat.

Monsieur NEVEU s'interroge sur l'installation de cette application qui peut être la conséquence d'un nombre plus important de problèmes sur sites.

Catherine MALINKA répond que le nombre d'agressions de notre personnel augmente en effet de plus en plus et que, plus globalement, l'agressivité et l'intolérance progressent.

4. POINT SUR LA FACTURATION EAU MENSUELLE

32 825 compteurs - 156 programmes

Moyenne taux de pose 95 %

70 programmes prêts / Juin 2024

18 programmes / 4^{ème} trimestre 2023

Résidences mensualisées en juin 2024

ESI	COMMUNES	% pose compteurs
1546L	AUVERS SUR OISE	100%
2300L	AUVERS SUR OISE	100%
2103L	AUVERS SUR OISE	94%
4217L	BESSANCOURT	100%
2487L	BESSANCOURT	82%
3154L	BESSANCOURT	94%
2696L	BESSANCOURT	75%
2630L	CERGY	85%
T755L	DEUIL LA BARRE	107%
3500L	DEUIL LA BARRE	92%
4487L	DOMONT	100%
4753L	DOMONT	100%
S126L	DOMONT	100%
4761L	DOMONT	100%
R729L	DOMONT	87%
2173L	EAUBONNE	105%
3355L	EAUBONNE	100%
1446L	EAUBONNE	100%
2214L	EAUBONNE	100%
1293L	EAUBONNE	99%
3005L	ENGHIEN	96%
2196L	ENGHIEN LES BAINS	89%
1807L	EZANVILLE	100%
2011L	EZANVILLE	87%
2012L	EZANVILLE	96%
3572L	EZANVILLE	100%

ESI	COMMUNES	% pose compteurs
3697L	GARGES LES GONESSE	100%
R145L	GARGES LES GONESSE	95%
R194L	GARGES LES GONESSE	96%
1487L	GARGES LES GONESSE	90%
1490L	GARGES LES GONESSE	87%
1486L	GARGES LES GONESSE	85%
R195L	GARGES LES GONESSE	94%
3075L	GROSLAY	100%
1187L	GROSLAY	98%
1311L	HERBLAY	97%
2218L	HERBLAY	150%
T773L	JOUY LE MOUTIER	100%
2965L	JOUY LE MOUTIER	100%
2060L	L ISLE ADAM	94%
2145L	L ISLE ADAM	97%
4176L	LA FRETTE SUR SEINE	87%
2144L	L'ISLE ADAM	96%
3022L	L'ISLE ADAM	99%
3023L	L'ISLE ADAM	96%
2120L	L'ISLE ADAM	100%
4218L	LOUVRES	98%
2742L	LOUVRES	100%
9070L	LOUVRES	100%
2634L	LUZARCHES	100%
1998L	MAGNY EN VEXIN	94%
1978L	MAGNY EN VEXIN	100%

ESI	COMMUNES	% pose compteurs
2437L	MERY SUR OISE	100%
2244L	MONTIGNY LES CORMEILLES	90%
S125L	MONTIGNY LES CORMEILLES	91%
2546L	MONTMAGNY	92%
R044L	MONTMAGNY	92%
3502L	MONTMAGNY	95%
3008L	MONTMAGNY	91%
T784L	MONTMAGNY	96%
2512L	MONTMAGNY	79%
3995L	MONTMORENCY	88%
2197L	MONTMORENCY	93%
1769L	PIERRELAYE	100%
2248L	SAINT LEU LA FORET	67%
3009L	SANNOIS	98%
3503L	SANNOIS	100%
2851L	SARCELLES	93%
3150L	St OUEN L AUMONE	100%
2226L	VILLIERS LE BEL	98%

POINT 4 - QUESTIONS / REPONSES

Monsieur PIRIOU rappelle qu'il faut absolument qu'une information soit faite aux locataires pour les alerter sur leur consommation eau, les inciter à installer des réducteurs d'eau.

Ramona BOUSHABA répond que ce sont des campagnes d'informations qui peuvent être réalisées par les pôles habitat.

Madame BENKIRANE indique qu'en raison du positionnement des compteurs dans le logement : installation tête en bas + sur le côté et pas de face, il est compliqué d'en prendre photo et demande quelle sera l'incidence du coût des relevés dès lors que la facturation de l'eau devient mensuelle.

Rahmouna BOUSHABA pourra donner les chiffres en Septembre 2024 mais aucune difficulté pour le relevé qui est télétransmis quelque soit le positionnement du compteur.

Monsieur BECQUERELLE indique qu'il n'y a pas son programme (1360L) dans le tableau.

Rahmouna BOUSHABA répond que c'est une copropriété et qu'il n'y a pas de remplacement de compteurs donc pas de mensualisation.

Rahmouna BOUSHABA précise que l'avantage de ce système est la réception d'alertes fuites qui sont transmises au personnel de proximité pour vérification avec le locataire de son installation.

Monsieur NEVEU fait la remarque qu'il n'y a aucune grande résidence concernée par la mensualisation.

Rahmouna BOUSHABA indique que pour les résidences avec un grand nombre de logements, c'est un contrôle beaucoup plus important et plus long. Objectif : Septembre 2024.

Madame BENKIRANE demande l'explication des 105 % d'installation.

Rahmouna BOUSHABA indique qu'il doit y avoir dans la liste les commerces et informe que pour les locataires qui n'ouvrent pas leur logement à OCEA, des frais de déplacement leur seront imputés après plusieurs relances et passages infructueux.

Monsieur PIRIOU demande si dans le cadre de l'ANRU, il y aura la pose de compteurs neufs.

Rahmouna BOUSHABA répond qu'il n'y a pas la pose de compteurs neufs pour le 1053L mais que la question est à l'étude.

Monsieur NEVEU demande s'il sera possible d'avoir le tableau comparatif du prix m2 eau chaude pour le prochain CDCL.

Rahmouna BOUSHABA répond que ce document sera disponible pour le CDCL de Septembre 2024 et précise le mode de fonctionnement de la facturation : exemple : Sur l'avis d'échéance de mai, à régler début juin, apparaîtra la consommation du 15 avril au 15 mai.



5. ORDONNANCE 22.12.2022 : TRANSPOSITION DE LA DIRECTIVE EAU POTABLE

QUESTION :

Quelles sont les modalités prévues par 3F pour transmettre aux locataires les informations sur le prix et la qualité de l'eau en application de l'ordonnance du 22 décembre 2022 de transposition de la directive Eau Potable »

REPONSE :

Un process est en cours d'élaboration au niveau du groupe pour pouvoir répondre au mieux à cette ordonnance.

POINT 5 - QUESTIONS / REponses

Monsieur PIRIOU demande qui doit donner les résultats.

Feten LASSEOUED répond que c'est le bailleur.

Monsieur DINGREVILLE informe qu'il y a bien eu la régularisation d'eau pour le 1344L mais qu'ils n'ont pas les factures et demande de bien alerter les locataires qui ont des fuites d'eau dans leur logement.

Catherine MALINKA répond que les factures sont consultables sur demande.

Monsieur NEVEU demande quand sera défini le prix du m2 lors de la mensualisation.

Rahmouna BOUSHABA répond que le prix est constant tout au long de l'année.



**FIN DE
REUNION**

11h55

