

**Directions Territoriales Est et Ouest
de la Seine-Saint-Denis**

Immeuble Estreo
1, rue d'Aurion
93117 Rosny-sous-Bois Cedex
Fax : 01 48 94 11 27

21 septembre 2023
Compte-rendu de la Commission Départementale de Concertation Locative

Commission Départementale de Concertation Locative

En présentiel :
Nacera DJEMMAA
Jean-Luc BIZEUL
Eric ADACHOWSKY

En visio :
Maria-Blanca FERNANDEZ
Diako SYIBA

Immobilière 3F

En présentiel :	
Leila SEKKAKI	Directrice Territoriale EST
Lotfi ZOUAOUI	Directeur Territorial OUEST
Mohamed OUICHOU	Responsable Territorial W1
Jihad OUALI	Responsable Territoriale W2
Fouad KAROUACH	Responsable Territorial W3
Cécile LOUPIAS	Responsable Territoriale W4
Driss EL KOUCHE	Responsable Territorial W5
Sabrina BURON	Responsable Territoriale E2
Christophe LEBAILLY	Responsable Territoriale E3
Philippe NOUGUES	Responsable Territorial E5
Elodie LEMPEREUR ROUGER	Responsable Territoriale E6
Patrick PASSE COUTRIN	Responsable Technique
Alexandra BISSON	Responsable Comptable
Coralie PECHEUX	Assistante de service Est
Sandrina BERNARD	Assistante de service Ouest

Leila Sekkaki se présente et demande un tour de table général pour que tout le monde se présente à son tour.

I. Lancement de la campagne du SLS

Elodie Lempereur Rouger présente le supplément de loyer de solidarité, appelé SLS, qui peut être réclamé au locataire lorsque ses revenus dépassent d'au moins 20% les revenus maximums à respecter pour l'attribution d'un logement social.

Sont pris en compte les revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui composent le foyer. Il s'agit du RFR de l'année N-2. Pour le SLS de l'année 2024, il s'agit donc des revenus de 2022.

Si le locataire a connu une baisse de ses revenus d'au moins 10% entre les années N-2 et N-1, il peut demander que ses ressources de l'année N-1 soient prises en considération.

La formule de calcul du SLS appliquée aux locataires est la suivante :

Surface habitable du logement x 2,90€/m² x CDPR

Le traitement des enquêtes SLS OPS 2024 sera mené par PARAGON dans le cadre du marché à savoir, 3986 enquêtes SLS pour l'agence EST et 1338 enquêtes pour l'agence OUEST.

Date de démarrage de l'enquête le 28 septembre 2023 :

- Envoi des enquêtes papiers aux clients n'ayant pas utilisé la télédéclaration lors de l'enquête SLS 2023 ou OPS 2022.
- Envoi d'un mail aux clients télé-déclarants pour les informer de l'ouverture du site de télédéclaration.
- Envoi d'un mail aux clients ayant un compte extranet et n'ayant pas télédéclaré leur enquête SLS 2023 ou OPS 2022 pour les inviter à utiliser ce mode de réponse.
- Ouverture du centre d'appel de Paragon et de la ligne dédiée 09 69 36 96 03 du lundi au vendredi de 8h à 19h et le samedi de 9 h à 12 h.

Les locataires auront jusqu'au 31 octobre 2023 pour répondre à l'enquête.

Jean-Luc Bizeul précise que 1 mois est trop court pour répondre à l'enquête.

Lotfi Zouaoui explique que les équipes relancent plusieurs fois avant le 31 octobre les locataires pour qu'il y ait le plus de réponse possible. Il ajoute que simultanément, l'enquête OPS est lancée soit 7939 enquêtes pour l'EST et 9143 enquêtes pour l'agence OUEST. Lotfi Zouaoui ajoute qu'un point sera fait sur les résultats lors de la prochaine CDCL.

II. Point régularisation de charges

Alexandra Bisson présente le sujet. Elle précise que concernant le bouclier tarifaire :

PERIODE 1 (novembre 2021 à juin 2022)

Nous avons perçu un montant total d'avoir de 3 108 479,68€ TTC

PERIODE 2 (juillet 2022 à décembre 2022)

Nous avons perçu un montant total d'avoir de 1 578 548,94€ TTC dont 118 033,99€ non recouverts à ce jour mais en cours de saisie.

PERIODE 3 (janvier 2023 à juin 2023)

Nous avons perçu un montant total d'avoir de 4 788 791,72€ TTC dont 1 351 642,75€ non recouverts à ce jour mais en cours de saisie.

Eric Adachowsky demande comment nos contrats évoluent au niveau des fournitures de gaz ?

Lotfi Zouaoui répond qu'on achète le gaz avec des clauses d'intéressement avec des prix fixes.

Eric Adachowsky demande si toutes les règles de charges ont été faites.

Alexandra Bisson dit que nous rencontrons des difficultés à procéder aux régularisations de charges 2022 car nous sommes dans l'attente des factures de chauffages collectifs de nos prestataires sur la période de 2022. (Voir document en annexe)

III. Dématérialisation des baux

Fouad Karouach présente le sujet (voir présentation en annexe). Le dispositif a débuté à l'agence du 93 EST début juillet 2023 et pour l'agence OUEST en octobre 2023. L'objectif est que tout soit dématérialisé (zéro papier). Un premier mail est envoyé expliquant la procédure de la signature en ligne ainsi que la liste des documents à fournir. Le deuxième mail redirige vers le site « signer en ligne » pour que le candidat puisse valider son bail et ajouter sa signature électronique. L'ancien système est conservé pour des cas exceptionnels (personnes n'ayant pas de matériels informatiques.). L'agence I3F des Yvelines a été « agence test ». Aujourd'hui, 85% des nouveaux locataires utilisent ce système électronique.

Nacera Djemmaa dit qu'il ne faut pas oublier, au moment de la signature du bail, d'informer le locataire que nous proposons en option un contrat confort.

Leila Sekkaki répond que ce contrat confort n'est pas obligatoire mais recommandé.

Nacera Djemmaa dit que cette procédure est une très bonne idée.

Lotfi Zouaoui ajoute que, dès que le bail est signé, le gardien est prévenu pour établir l'état des lieux d'entrée. La présentation de la carte d'identité et le chèque de dépôt de garantie est demandé à cette occasion puis renvoyé à l'agence. Il précise que c'est un gain de temps pour les gardiens et pour nos CGLI.

Jean-luc Bizeul demande si une copie de l'état des lieux est donnée aux locataires ?

Lotfi Zouaoui affirme que l'état des lieux est envoyé par mail aux locataires. Il ajoute que c'est plus facile pour comparer les états de lieux entrants et sortants.

Lotfi Zouaoui ajoute que toute la procédure sera expliquée aux gardiens.

IV. Points divers

Jean-Luc Bizeul aimerait connaître l'évolution d'immobilière 3F concernant les installations des panneaux solaires sachant que l'Etat subventionne ces travaux. Il dit qu'il serait préférable de faire des travaux sur l'ensemble du parc car les locataires ne vont pas pouvoir faire face à l'augmentation du gaz même avec un bouclier tarifaire.

Patrick Passe-Coutrin répond qu'à ce jour, il n'existe plus de subvention de l'Etat pour les installations de panneaux solaires. Il ajoute qu'immobilière 3F travaille actuellement sur les bâtiments les plus énergivores pour faire des économies. (voir liste des actions déjà réalisées et restant à effectuer en annexe).

Eric Adachowsky aimerait connaître les 3 derniers mois du taux d'impayés.

Lotfi Zouaoui répond que le taux de recouvrement se contracte légèrement, mais reste globalement stable. Voici quelques exemples :

OUEST

Juin : 97,74%

Juillet : 97,57%

Aout : 97,57%

EST :

Juin : 96,74%

Juillet : 96,87%

Aout : 96,83%

Eric Adachowsky voudrait comparer les taux de recouvrement avec le plan d'apurement.

Leila Sekkaki explique que plus il y'a de plan d'apurement, plus le taux de recouvrement est faible.

Eric Adachowsky voudrait que l'on se retrouve en décembre pour analyser les plans d'apurement. La remarque sera prise en compte et le sujet sera inscrit à la prochaine CDCL.

Prochaine CDCL le mercredi 20 décembre 2023 de 16h à 18h

LE BOUCLIER TARIFAIRE

PERIODE 1 (novembre 2021 à juin 2022)

Nous avons perçu un montant total d'avoir de 3 108 479,68€ TTC

PERIODE 2 (juillet 2022 à décembre 2022)

Nous avons perçu un montant total d'avoir de 1 578 548,94€ TTC dont 118 033,99€ non recouverts à ce jour pour les programmes suivants.

PERIODE 3 (janvier 2023 à juin 2023)

Nous avons perçu un montant total d'avoir de 4 788 791,72€ TTC dont 1 351 642,75€ non recouverts à ce jour mais en cours de saisie.

REGULARISATIONS DES CHARGES DES 3 DERNIERES ANNEES EN SEINE SAINT DENIS

AGENCE SEINE SAINT DENIS HORS SYNDIC

ANNEE	Programme à régulariser	Programme régularisés	Régularisations créditrices					Régularisations débitrices				
			De 0 à 50 €	De 50 à 150 €	De 150 à 300 €	Plus de 300 €		De 0 à 50 €	De 50 à 150 €	De 150 à 300 €	Plus de 300 €	
2022	364	119	20	30	24	8	(7%)	13	10	7	7	(6%)
2021	330	280	23	54	58	44	(16%)	18	30	26	27	(10%)
2020	317	310	39	67	53	47	(15%)	24	36	22	22	(7%)

AGENCE SEINE SAINT DENIS SYNDIC

ANNEE	Programme à régulariser	Programme régularisés	Régularisations créditrices					Régularisations débitrices				
			De 0 à 50 €	De 50 à 150 €	De 150 à 300 €	Plus de 300 €		De 0 à 50 €	De 50 à 150 €	De 150 à 300 €	Plus de 300 €	
2022	102	6	0	1	1	1	(0%)	0	1	2	0	(0%)
2021	99	41	6	5	7	15	(36%)	2	2	2	2	(5%)
2020	87	62	5	8	19	13	(21%)	5	4	2	6	(10%)

Signer en ligne (SEL)

La signature électronique du bail d'habitation

Immobilière 3F
Groupe ActionLogement

Signer en Ligne



ACCUEIL



CIRCUITS DE
SIGNATURE



MODÈLES



STATISTIQUES

AIDE



Connexion à Signer en ligne

Email

Mot de passe

SE CONNECTER

Mot de passe oublié ou compte bloqué ?

SIGNER EN LIGNE
SIGNER TOUS VOS DOCUMENTS EN
UN CLIC



Signer en ligne (SEL)

La signature électronique du bail d'habitation

La signature électronique est un mécanisme permettant de garantir l'intégrité d'un document électronique et d'en authentifier l'auteur, par analogie avec la signature manuscrite d'un document papier. Elle a la **même valeur légale qu'une signature manuscrite.**

A l'inverse, la signature électronique manuscrite (dessinée par le signataire ou l'insertion d'une image) et la signature scannée n'ont pas la même force probante. Bien que ne pouvant être assimilée à une signature électronique, elle a néanmoins une certaine valeur dans la mesure où elle permet d'identifier clairement son auteur.

On parle aussi de signature numérique pour qualifier le niveau de signature électronique le plus sécurisé. Celui-ci correspond à la signature électronique qualifiée. Les signatures numériques exploitent un type de chiffrement (appelé technologie d'infrastructure à clés publiques ou PKI) pour associer un signataire à un document et pour protéger le document signé.

Signer en ligne (SEL)

La signature électronique du bail d'habitation

L'**objectif** majeur de la signature électronique est de :

- . **garantir l'intégrité d'un document**, c'est-à-dire s'assurer que le document n'a pas été altéré entre sa signature et sa consultation ;
- . **authentifier son auteur**, c'est-à-dire s'assurer de l'identité de la personne signataire ;
- . **rapporter la preuve du consentement**.

Pour cela, elle doit avoir les **caractéristiques** suivantes :

- **authentique** : l'identité du signataire doit pouvoir être retrouvée de manière certaine
- **infalsifiable** : une personne ne peut pas se faire passer pour un autre
- **non réutilisable** : la signature fait partie du document signé et ne peut être déplacée sur un autre document
- **inaltérable** : une fois que le document est signé, on ne peut plus le modifier
- **irrévocable** : la personne qui a signé ne peut le contester

Sources:

Signer en ligne (SEL)

La signature électronique du bail d'habitation

1 - Générer la liasse d'entrée et l'enregistrer

2 - Puis, générer le flyer pour qu'il soit joint au mail (ne rien saisir dans les paramètres d'extraction, cliquer directement sur Terminer)

3 - Rafraîchir

4 - Envoyer le mail – les destinataires du mail (Signataires du contrat) remontent automatiquement et le mail aura comme expéditeur le ou la CGL (ou autre personne connectée sous Ulis) effectuant l'opération

Il est possible de changer le corps du mail pour rajouter du texte, avec une limitation à 2000 caractères.

The screenshot shows the 3F ULIS NG web interface. At the top, there is a navigation bar with the logo '3F ULIS NG' and user information: 'Dernière connexion le 30/11/2022 à 17:08', 'IMMOBILIERE 3F', and 'Gérance Locative REC'. Below the navigation bar, there is a search bar and a section titled 'Gérer les tâches de communication'. The main content area displays a table of documents under the heading 'Documents émis et à émettre'. The table has columns for Document, Type, Finalité, Mode, Obligatoire, Déclenchement, Document GED, Action, Fichier, Signature, Diffusion, and Effect. The first row is highlighted with a red box. The 'Action' column for the first row contains a 'Lancer' button with 'À faire' next to it. The 'Action' column for the second row contains a 'Relancer' button with 'Declenchée' next to it. The 'Action' column for the third row contains a 'Lancer' button with 'À faire' next to it. The 'Action' column for the fourth row contains a 'Lancer' button with 'À faire' next to it. The 'Signature' column for the third and fourth rows contains an 'E-Mail' button with 'À Faire' next to it. The table footer shows 'Eléments : 1 à 4' and 'Ligne 1 sur 4'. Below the table, there is a section titled 'Documents reçus et à recevoir' with the message 'Aucun élément n'a été trouvé pour les critères de recherche demandés'.

Document	Type	Finalité	Mode	Obligatoire	Déclenchement	Document GED	Action	Fichier	Signature	Diffusion	Effect
Documents d'entrée logements conventionnés Dématérialisés	Edition bureautique	Gestion	Manuel	Oui	Début d'étape		Lancer À faire				
Liasse d'entrée d'un locataire - Logements conventionnés	Edition bureautique		Manuel	Oui	Début d'étape		Relancer Declenchée				
Flyer Démat avec Contrat confort	Edition bureautique	Gestion	Manuel	Oui	Début d'étape		Lancer À faire				
Flyer Démat Sans contrat Confort	Edition bureautique	Gestion	Manuel	Oui	Début d'étape		Lancer À faire				

Signer en ligne (SEL)

La signature électronique du bail d'habitation

Texte du mail:

Bonjour,

La remise des clés de votre nouveau logement s'effectuera le 02/01/2023 en présence de votre gardien-e.

Vous avez reçu un mail pour signer votre contrat de location (pensez à vérifier dans vos SPAMS)

Nous vous invitons à prendre connaissance de votre contrat et de ses annexes. Pour plus de confort visuel, nous vous invitons à consulter ces documents de préférence avec un ordinateur plutôt qu'avec un smartphone et à utiliser le navigateur Google Chrome.

Vous trouverez le mode opératoire pour la signature en ligne : <https://bit.ly/BAIL3F>

Votre dossier de location comprend :

- Votre contrat de location
- Le mandat de prélèvement afin de pouvoir régler mensuellement votre loyer. Il suffit de remplir le mandat de prélèvement figurant avec votre contrat de location et nous faire parvenir votre RIB
- Le contrat confort. Ce contrat vous permet de réaliser des prestations d'entretien et de petites réparations dans votre logement (cf flyer explicatif joint). Le coût de ce contrat vous sera facturé sur votre avis d'échéance.
- Le mandat IDEAL. Ce document nous permet de saisir directement votre demande d'APL auprès de la CAF sans aucun dossier papier à compléter (cf flyer explicatif joint). Cela vous permet de percevoir vos APL beaucoup plus rapidement.

Pour adhérer à ces services, il vous suffira de sélectionner OUI sur la 1ère page du document à signer.

Avant de cliquer sur le lien pour signer votre contrat de location, nous vous invitons à préparer les 2 documents :

- Une attestation Assurance Multirisques Habitation
- Votre Relevé Identité Bancaire à votre nom

Sans ces documents et le paiement du dépôt de garantie, nous ne pourrions pas vous remettre les clés du logement.

Pour découvrir le fonctionnement et le règlement intérieur de notre société visionnez dès maintenant ces vidéos sur la chaîne <https://bit.ly/Chaine3F>.

Cordialement

Votre Chargée de gestion locative

- Le destinataire et le créateur du circuit recevront un mail avec le document signé (sous forme de lien ou en pièce attachée) et les annexes.

Relance

Si le destinataire ne régularise pas le document dans un temps donné ou s'il indique ne pas avoir de mail, il est prévu 5 relances automatiques tous les 2 jours ou il est possible de lui envoyer une relance en allant sur le circuit en cours.

Relance manuelle :

The screenshot shows the 3F Groupe ActionLogement web interface. The top navigation bar includes the logo, 'Signer en Ligne', and menu items: ACCUEIL, CIRCUITS DE SIGNATURE, MODÈLES, STATISTIQUES, AIDE, and a user profile 'S.W.'. The main content area is titled 'Circuits de signature' and shows a list of circuits. One circuit, 'SIGNATURE BAIL', is in the 'En cours' status. A context menu is open over the 'En cours' status, with the 'RELANCER' option highlighted. The 'VISUALISER' button is also highlighted. The 'AFFICHAGE RAPIDE' sidebar on the left lists various filter options: En cours, Expire bientôt, Terminé, Refusé, Expiré, Supprimé, Requête, Face à face, Brouillon, and Tous.

Objet : Sobriété énergétique et efficacité énergétique

I. Le contexte

Dans le cadre de la loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015, la sobriété énergétique et l'efficacité énergétique sont des piliers fondamentaux pour permettre d'atteindre l'objectif de réduction de 40% de consommation d'énergie fossile d'ici 2050.

Depuis l'annonce du 23 juin dernier par le gouvernement, ces objectifs sont devenus prioritaires.

Il faut entendre par sobriété énergétique le fait de réduire la consommation d'énergie en jouant sur l'usage. L'efficacité énergétique concerne la performance des équipements.

II. Données pour la DT 93 EST

Nous approchons les 14 000 logements (200 ESI) et 9 400 emplacements de parking (170 ESI) .

Aux regards de ces données nous avons lancé un état des lieux portant sur :

- **Le nombre de parties communes** (cage d'escalier notamment) équipés d'un éclairage performant (éclairage à LED) et la gestion de ces équipements (éclairage par détection de présence ou éclairage permanent)
- **Le nombre de parkings couverts** équipés d'un éclairage performant (éclairage à LED) et la gestion de ces équipements (éclairage par détection de présence ou éclairage permanent)
- **Les surfaces extérieures (parking, espace verts, ...)** équipés d'un éclairage performant (éclairage à LED) et la gestion de ces équipements (éclairage par détection de présence ou éclairage permanent)

III. Premiers retours et Prospectives

- A la lecture des premiers retours nous pouvons :
 - Baisser **d'au moins de 50 %** les consommations électriques sur les **parkings couverts** et **les surfaces extérieures (parking, espace verts, ...)** . **En effet, la majorité de ces espaces cités ci-dessus sont éclairés en permanence**
 - Baisser **d'au moins 30%** les consommations électriques sur les espaces communs (dans les escaliers et couloirs). **En effet, la majorité de ces espaces cités ci-dessus sont éclairés en permanence**
- Prospectives :
 - Favoriser l'éclairage à détection de présence
 - Systématiser le remplacement les éclairages de type fluo ou ampoules par un éclairage à LED
 - Analyser les puissances souscrites et les puissances appelées pour faire baisser le coût de l'abonnement pour nos clients
 - Favoriser les regroupements de compteurs sur un même usage (exemple: sur un immeuble avec 8 escaliers et 8 compteurs alimentant un usage (éclairage par exemple) , mettre un seul compteur avec des organes de coupures par escalier , bien entendu.

IV. Réponse à la question posée

Question :

jean luc bizeul in,décode sacgt

j'ai constaté comme tous les locataires que le gaz n'arrête pas d'augmenter. D'ici 2050, l'usage du gaz de ville va être interdit. J'aimerais connaître ou vous en êtes sur l'installation des panneaux solaires. Comme l'état subventionne les travaux sur ce genre d'installation, il serait bon de voir pour en faire une large installation sur l'ensemble de tous les départements parisiens car le locataire ne pourra pas faire face à toutes ses hausses de gaz, même avec un bouclier tarifaire. Veuillez recevoir mes plus sincères salutations distinguées.

jean luc bizeul

Réponse :

Nous intervenons sur l'optimisation des dépenses de gaz, lors des réhabilitations thermiques.

Dans le cadre de notre politique de sobriété énergétique, nous engageons la rénovation thermique énergétique des bâtiments les plus énergivores, en priorité. Actuellement :

- nous effectuons les campagnes de DPE nouvelle mouture.
- nous effectuons les audits énergétiques permettant notamment d'avoir le meilleur scénario de travaux, notamment la mise en place de solutions ENR, visant à baisser les coûts énergétiques.
- nous avons lancé la campagne de rénovation thermique sur l'ensemble du territoire sur les étiquettes F et G.

Pour mémoire, il est à noter que la réglementation juridique prévoit que dans le cas où le [DPE](#) indique qu'un bien ou un logement est classé G ou plus en termes de performance énergétique, le propriétaire a l'interdiction formelle de le proposer à la location ou à la vente en 2023. Cette interdiction va sans aucun doute s'étendre aux biens classés F à **partir du début de l'année 2025**.