

## Conseil Départemental de Concertation Locative

mardi 29 Novembre 2022

14h00 – 16h00

**Présents :**

Pour Immobilière 3F	Paul LESTELLE – Chargé de Mission Amandine REBILLARD – Responsable Habitat Maria DA SILVA CAPITAIN – Responsable Habitat Virginie PICQ – Cadre Comptable
Pour la CLCV	Madame Roberte MESSANT Madame NGO NKENG MATIP  • Invités : Monsieur SYMPHON - Madame GAREAU Monsieur GAREAU - Madame GUYOT Madame PANIER - Monsieur CIROTI
INDECOSA – CGT	Monsieur BIZEUL
CNL	Monsieur PICOT Monsieur CHARRIOT

**Absents excusés :** Madame Hélène DUCOUDRE – Directrice Départementale 91  
Monsieur PINCHON – Administrateur  
Monsieur MAVROYANNIS - Administrateur

**Ordre du jour :**

- ✓ Plan de charges locatives 3F
- ✓ Point d'avancement sur les charges
- ✓ Plan de sobriété de 3F
- ✓ Questions des participants

▪ **Présentation du plan de charges locatives 3F – Cf support joint**

- Une demande est faite pour traduire les pourcentages d'augmentation appliquées sur les budgets de charges 2023 en euros. 3F attend la fin du processus de revalorisation des acomptes de charges (prévue le 16 décembre 2022) pour livrer une analyse globale et territoriale.
- Mme MESSANT indique que face à ces augmentations de charges et l'augmentation des loyers de 3.5% au 1<sup>er</sup> janvier 2023, beaucoup de locataires vont se retrouver en difficulté pour régler leurs loyers. 3F précise qu'un fonds de solidarité à destination des locataires les plus touchés va être mis en place en 2023 ; en outre, 3F continuera d'étaler les régularisations de charges débitrices afin que les locataires ne paient pas plus de 50€/mois. Les équipes de chargés d'accompagnement social et chargés de recouvrement au sein de l'agence continueront par ailleurs d'accompagner les locataires les plus fragiles avec écoute et bienveillance.

▪ **Point d'avancement sur les charges – Cf support joint**

- M.SYMPHON indique qu'il est anormal que les syndicats de copropriété aient autant de retard pour régulariser les charges. 3F précise que certaines résidences sont en exercice budgétaire décalé et que les syndicats ont jusqu'au 31 Déc de l'année pour réaliser les AG et régulariser les charges. 3F relance régulièrement les syndicats pour que ces AG aient lieu le plus tôt possible dans l'année, cependant 3F n'est pas majoritaire sur l'ensemble des résidences en copropriété.
- M.SYMPHON exprime le souhait que figure à nouveau sur les avis d'échéance des locataires la ligne de charges concernant les provisions des compteurs EF et EC. Les locataires pensent à tort que les compteurs ne leur sont plus facturés et découvrent au moment de la régulation de charges que ce n'est pas le cas. 3F prends note de cette demande afin de l'étudier.

▪ **Point plan de sobriété – Cf support joint**

- Mme MESSANT, M. SYMPHON et M. PICOT font remarquer que la température dans certains logements a fortement baissé par rapport à l'an dernier. 3F indique en effet que certaines résidences ne respectaient pas la température réglementaire de 19 degrés et dépassaient les 20 degrés. Les chaufferies de ces résidences ont donc été réajustés afin de bien se conformer à la température de 19 degrés. Le fait de diminuer la température d'un degré fait économiser 7% de charges chauffage.  
3F précise que le ressenti de fraîcheur peut être plus ou moins important selon les résidences mais que chaque locataire doit avoir cette température minimum de 19 degrés dans son logement ; à défaut les locataires sont invités à se rapprocher de leurs gardiens afin d'effectuer un relevé de température et fait intervenir le chauffagiste le cas échéant.
- Mme MESSANT demande pourquoi les éclairages sont allumés en permanence sur certaines résidences. 3F explique que ces mesures ont été prises sur des résidences précises eu égard aux problématiques d'insécurité rencontrées. Pour autant 3F remplace progressivement les ampoules par des éclairages LED moins consommatrices d'énergie et donc moins coûteuses en électricité (un budget de 50K€/an est investi sur l'agence du 91 à ce sujet) ; de même quand cela est possible, 3F remplace les éclairages sur minuterie par des éclairages avec détection de présence.

→ Mme NGO souhaiterait savoir quel est le nombre de logements et résidences réhabilités sur l'Essonne ces 10 dernières années. 3F a récupéré ces données auprès de sa Direction en charge des réhabilitations : ainsi sur la période 2011-2021 c'est 7635 logements qui ont bénéficié d'une réhabilitation sur l'Essonne soit plus d'un tiers du parc de logements.

▪ **Question des participants :**

Il est rappelé au préalable que les questions posées en CDCL doivent être d'ordre général et ne pas concerner une problématique propre à un locataire ou à une résidence en particulier. Les questions propres à une situation locative individuelle ou à une résidence uniquement sont alors traitées, à l'issue de la CDCL, directement avec le Responsable Habitat concerné.

1) Questions de Mme GAREAU et réponses apportées par Mme REBILLARD par mail du 2 Décembre 2022 :

- Depuis plusieurs mois le feu tricolore pour sortir du parking extérieur ne fonctionne pas ce qui est dangereux avec la voie de bus. Y-a-t-il quelque chose de prévu ? [Demande relayée auprès des services de la ville \(le feu tricolore ne relève pas de la gestion du bailleur puisqu'il est coordonné avec les feux du quartier\).](#)
- Un trou sur la route se creuse de plus en plus à l'entrée du parking extérieur ceci a été signaler depuis plusieurs mois. Y-a-t-il quelque chose de prévu ? [Demande relayée et enregistrée le 02.12.2022 auprès du service urbanisme de la ville d'Evry.](#)
- Le chauffage de notre résidence a été mis en route le 13 octobre 2022, or que pour toutes les autres résidences 3f et autres bailleurs le chauffage a été mis en route le 2 novembre 2022 afin de réduire les consommations d'énergie. La CRAM n'aurait pas fait le nécessaire pour arrêter le chauffage le 13. [Le site a bénéficié d'un rallumage anticipé. La CRAM a poussé la chauffe mais a oublié de diminuer la sonde de température. Un contrôle sur les facturations sera donc réalisé l'année prochaine quant à la période de consommation du 13.10 au 02.11.2022.](#)

2) Questions de Mme MESSANT et réponses apportées par Mme REBILLARD par mail du 2 Décembre 2022

- [Équipe de proximité. L'équipe de proximité du Chantier du Coq est au complet. Concernant la gestion des équipes et la coordination du chef de secteur, une organisation commence à se mettre place. En effet, deux gardiens sur quatre et le CDS ont une ancienneté de six mois sur poste. Les dossiers sont pris en charge au fur et à mesure ainsi que l'historique non traité depuis plus de deux ans \(rotation importante des chefs de secteurs notamment\). Des sessions de formation sont aussi mises en place afin de rendre opérationnelle l'équipe dans sa globalité.](#)
- [Charges chauffage. Lors des réévaluations annuelles, les acomptes de chauffage pour le 1253L seront augmentés de 3,1% pour 2023. Pour un logement type \(moyenne de la superficie des logements de la résidence\), les charges récupérables seront augmentées de 117.19 euros en moyenne en 2022 à 119.89 euros en 2023.](#)
- [Remplacement des radiateurs et des chaufferies. La chaufferie est opérationnelle à ce jour. Dans le cadre de la mise en concurrence et du nouveau contrat de maintenance des équipements de chauffage \(partie 3F\), une campagne de purge \(avec installation de purgeurs automatiques\) aux](#)

derniers étages de chaque bâtiment a été demandée pour faciliter les futures opérations de remise en chauffe (= en attente d'un retour quant à cette requête).

Des comités trimestriels de suivi ont été initiés pour permettre de traiter les réclamations de fonds. Le prochain aura lieu le 05.12.2022 à 15h00.

3) Question de Monsieur SYMPHON

- Chauffage. Cf réponse dans la partie infra du présent CR sur le plan de sobriété.

4) Questions de Mme NGO NKENG MATIP

- Les index de consommation d'eau ne sont pas affichés dans les espaces locataires. À la suite du passage à venir début 2023 à la mensualisation de l'eau sur le 91, les relevés d'index ne figurent effectivement pas dans l'espace locataire. Avec le passage à la mensualisation, les locataires pourront consulter tous les mois les index relevés et transmis par leurs compteurs. Ce dispositif permettra notamment de pouvoir alerter en cas de fuite dans un logement.
- Les travaux de vandalismes incombent-ils aux locataires ? Ces dépenses sont supportées par 3F sans impact dans les charges locatives. Les réparations suite à vandalisme peuvent être imputées à un locataire sur sa quittance si ce dernier est identifié et reconnu coupable des dégradations commises.
- Nous sollicitons les listes des DPE des résidences Essonnienne à jour. 3F est actuellement en train de mettre à jour les DPE de ses logements. Pour mémoire :
  - les DPE réalisés entre 2012 et 2017 arriveront à échéance fin 2022
  - les DPE réalisés entre 2018 et juin 2021 arriveront à échéance fin 2024

3F remet à chaque nouveau locataire lors de la signature de contrat de location le DPE du logement.

---

**Pièce annexée :**

- Power Point de présentation de réunion