



CDCL

Agence des Yvelines

19/12/2023

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement



Étaient présents

Représentants des locataires

- **AFOC**
 - Jocelyne LEPITRE [VISIO]
- **CLCV**
 - Joëlle GRILLE [VISIO]
 - Mme AISSA (remplace Mme WANE) [VISIO]
 - Lucie CASTRO-MILOJICA
 - Jean Didier SOL
- **CNL**
 - Gilbert VIEN
- **INDECOSA-CGT**
 - Jean-Luc BIZEUL [VISIO]
- **UNLI**
 - Pierre BUNTZ

Représentants I3F

- Ioan ALEXANDRU, Responsable habitat
- Anne DE CAMARET, Directrice départementale
- Ella CZAJOR, Responsable habitat
- Florence DE CHÂTEAU-THIERRY, Responsable habitat
- Stéphanie HENRYON, Directrice départementale adjointe
- Agnès LEMAITRE, Assistante de service
- Nathanaël LLEDO, Responsable technique
- Emilie MECHINAUD, Responsable habitat
- Philippe MOREAU, Responsable habitat
- Thibault PREDONZAN, Responsable habitat
- Raphaël SEROR, Chargé de mission cohésion et innovation sociale
- Jean-François TREMOULIERE, Responsable technique
- Vanessa YVER-BOUJAT, Cadre comptable

Nous démarrons la séance par un tour de table pour présenter les participants.



Sommaire

- 1. Bilan des travaux programmées en 2023**
- 2. Bilan des actions de Cohésion et de l'Innovation Sociale sur 2023**
- 3. Questions / réponses**
 - *« Précisions sur les calculs appliqués à la détermination du prix du m3 d'ECS, du chauffage.*
 - *Comment est appliquée la récupération du bouclier tarifaire» (CLCV)*



Bilan des travaux programmées en 2023

Nathanaël LLEDO & Jean-François TRÉMOULIÈRE
Responsables technique

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement



BUDGET TRAVAUX 2023

Le service technique de l'agence dispose de deux types de budgets pour les travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine :

- Le budget immobilisable : **3 379 881€**
- Le budget gros entretien : **3 752 000 €**

Le budget total alloué à l'agence en 2023 était de **7 131 881 €**

M. LLEDO démarre la présentation du bilan des travaux.

Le budget « Gros Entretien » (dit GE) est divisé entre les pôles habitat et le service technique

Le « GE » concerne 2 types de travaux : ravalement simple et rénovation des parties communes

L'ensemble des autres travaux qui sont dit « immobilisables » (IMMO).

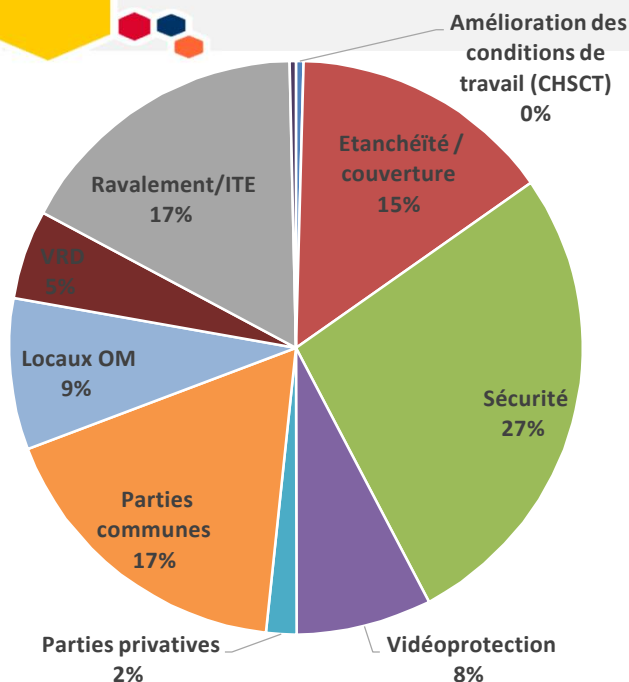
Ce sont les travaux qui permettent de pérenniser les biens et d'améliorer les conditions d'habitation : ravalement façade, avec isolation et étanchéité de terrasse et travaux >15 000€ et qui font l'objet d'un plan triennal repriorisé annuellement avec les pôles habitat.

M. BUNTZ souhaite savoir si le budget « immo » est éligible à la 3^e ligne

Mme DE CAMARET indique que la 3^e concerne les réhabilitations ou tous travaux qui bénéficient d'au moins 2 actions en lien avec les économies d'énergie.

M. TREMOULIERE précise qu'en agence, nous travaillons en mono composant.

BUDGET IMMOBILISABLE par thèmes



SÉCURITÉ :

- Résidentialisation à Guyancourt
- Travaux de sécurité incendie multi site
- Réfection de mur de soutènement à Viroflay
- Fermeture de pré-halls à Issou

PARTIES COMMUNES :

- Travaux sur chaufferie à Saint Cyr
- Reconstruction local incendie à Poissy
- Réfection éclairages multi site (Poissy, Guyancourt)
- Portes de halls à Saint Germain et Chambourcy.

Isolation Thermique par l'Extérieur (=ITE) :

- ITE à Croissy sur Seine
- ITE à Maurepas
- ITE à Voisins le Bretonneux

ETANCHÉITÉ :

- Travaux d'étanchéité à Versailles, Poissy, Maurepas, Chambourcy.

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

* ITE

M. LLEDO présente la répartition du budget « immo » qui met en évidence la diversité des types de travaux.

Mme DE CAMARET rajoute que les travaux « immo » peuvent être réalisés sur plusieurs exercices, afin de permettre de lisser les travaux et de ne pas consommer tout le budget sur une seule résidence.



BUDGET GROS ENTRETIEN par thèmes

Le budget gros entretien de 2023 était de **3 751 000 €** réparti comme suit :

- **1 456 000 €** de lignes programmées gérées par le ST⁽¹⁾
- **1 170 000 €** de multi ESI à la main du ST et DDA⁽²⁾ pour les PH⁽³⁾
- **1 032 920 €** de fongible à la main des PH
- **92 080 €** de fongible Copro/syndx

Répartition du budget multi ESI :

Chaudières Sanitaires et Ballons ECS	200 000
Réparation et entretien de voirie	180 000
Travaux adaptation PMR Multi ESI	160 000
Marché Toiture terrasse	140 000
Plan de remise à niveau des parkings	70 000
Elagages	270 000
Sécurité incendie	150 000

⁽¹⁾ST = Service Technique

⁽²⁾DDA : Directrice Départementale Adjointe

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

M. TRÉMOULIÈRE explicite que le « fongible » concerne les urgences, les travaux imprévus et le remplacement ponctuel d'équipement.

M. SOL demande comment sont priorisés les travaux.

M. TRÉMOULIÈRE indique que les demandes des Pôles habitat sont reçues et priorisées 4 fois par an.

Mme DE CAMARET précise que les demandes sont revues en cours d'année, afin de reprioriser en fonction des imprévus.

M. TRÉMOULIÈRE rajoute que les imprévus nous obligent à décaler les opérations car le budget n'est pas augmenté en cours d'année.

M. SOL souhaite savoir quand est arrêté le budget prévisionnel

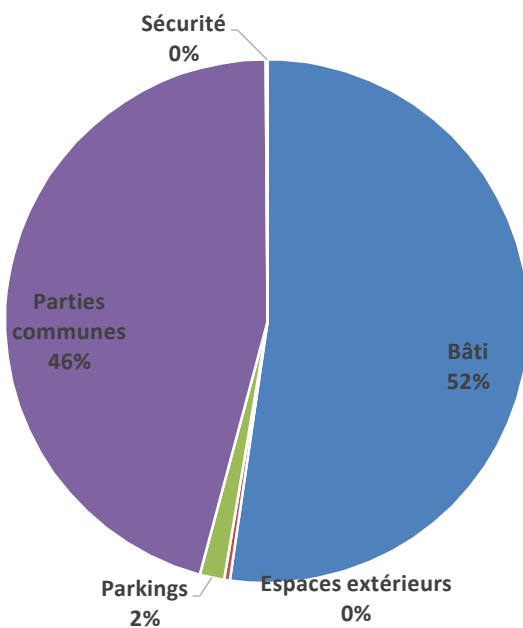
Mme DE CAMARET répond qu'il est défini en septembre de l'année N-1

M BUNTS demande s'il s'agit d'une enveloppe globale

Mme DE CAMARET spécifie qu'il s'agit d'une enveloppe par département.

BUDGET GROS ENTRETIEN

lignes identifiées



BATI :

- Ravalement Orgeval 3074L
- Ravalement Louveciennes 3536L
- Ravalement Le Pecq 2644L
- Ravalement Noisy le Roi 3122L
- Ravalement Plaisir 2692L

PARTIES COMMUNES :

- Peintures Saint Cyr 1086L
- Peintures Plaisir 2692L
- Peintures Viroflay (1031L, 1032L, 3041L)
- Peintures Andrésy 1141L
- Peintures Epône 4861L
- Peintures Montigny le Bretonneux 2371L
- Peintures Voisins le Bretonneux T778L
- Peintures Les Essarts 1753L
- Peintures Rambouillet 2164L
- Peintures Saint Remy les Chevreuse 1553L

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement



GUYANCOURT – R356L – Boulevard Beethoven

Résidentialisation, réaménagement des coursives et plantations extérieures



Cout de l'opération : 883 000 €

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

M. LLEDO & M. TRÉMOULIÈRE présentent quelques illustrations de réalisation sur l'année 2023, en images.



VERSAILLES – 4807L – 23 rue Champ Lagarde

Réfection des toitures terrasses



Coût de l'opération : 696 000 € (2023 à 2025)

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

M. BUNTZ demande quel est le délai entre l'initiation et la réalisation du projet ?

Mme DE CAMARET indique qu'il s'agit de plans sur 2 à 3 ans à partir du constat.

M. TRÉMOULIÈRE précise qu'un problème d'étanchéité sera prioritaire par rapport à une résidentialisation bien sûr

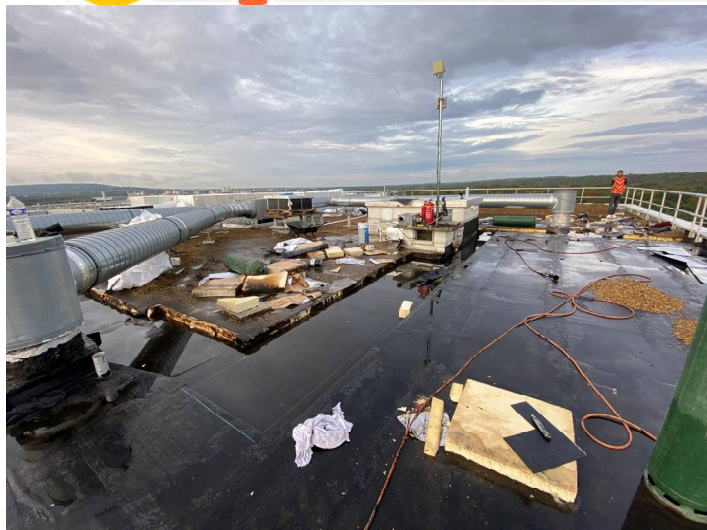
M. BUNTZ demande si la végétalisation des toits est un apport pour la classification thermique

Mme DE CAMARET l'informe que ce n'est pas forcément le cas, mais cela peut-être une amélioration.

Ce sujet pourra être abordé lors du CDCL spécial réhabilitation.

POISSY – 1304L – 117 rue Saint Sébastien et VERSAILLES – 1721L – 9 rue Antoine Richard

Réfection des toitures terrasses



Cout de l'opération : 62 000 € et 74 000 €

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

Mme GRILLE constate qu'il y a beaucoup de travaux d'étanchéité même après construction neuve.

Mme DE CAMARET répond que nous ne constatons pas de problème sur nos constructions de moins de 10 ans

Il s'agit surtout de l'ancienneté de nos résidences qui nous fait intervenir sur nos étanchéités.

LOUVECIENNES – 3536L – Allée des Sablons

Ravalement



Cout de l'opération : 95 000 €

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

M. SOL souhaite savoir s'il s'agit d'un ravalement simple.

M. LLEDO indique que c'est surtout esthétique mais pas thermique.

M. SOL aurait souhaité une photo AVANT / APRES. (photo avant non disponible)

LE PORT MARLY – 1021L – Route de Versailles

Création d'un local OM et condamnation des pelles VO



Cout de l'opération : 105 000 €

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

M. LLEDO précise que la condamnation des pelles vide-ordures (VO) amiantées représente 60K€ de ce budget.



POISSY – 1715L – 117 Rue Saint Sébastien

Reconstruction local encombrant incendié



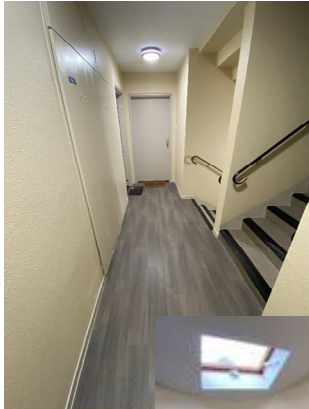
Cout de l'opération : 179 827€

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement



VOISINS-LE-BRETONNEUX – T778L – 4 rue Claude Debussy

Réfection peintures parties communes et ravalement avec isolation extérieure



Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

Cout de l'opération : 154 000 €

Mme AISSA souhaite savoir pourquoi nous décidons que maintenant de faire les travaux de rénovation thermique

Mme DE CAMARET indique qu'il s'agit de travaux de réhabilitation.

3F doit traiter toutes les résidences des étiquettes « F & G »

La résidence de Mme AISSA est en étiquette D, et n'est donc pas prioritaire aujourd'hui.

Elle a été traitée en 2020. La réhabilitation commencera en 2024 ; le plan de travaux sera communiqué par la suite lors d'une réunion publique.

En 2034, la priorité sera donnée aux étiquettes E, par contraintes réglementaires.

M. SOL souhaite, lors d'un prochain CDCL spécial réhabilitation, que soit donné des explications sur les classifications, notamment sur la disparité entre des logements dans une même résidence. Les experts se sont concentrés sur les logements, par forcément les moins bien, d'après les mauvaises langues, précise M. SOL.

Mme DE CAMARET précise que les DPE sont réalisés pour les logements, qui donne un DPE global (moyenne pour 1 résidence)

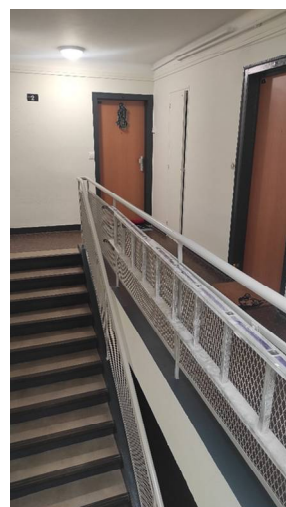
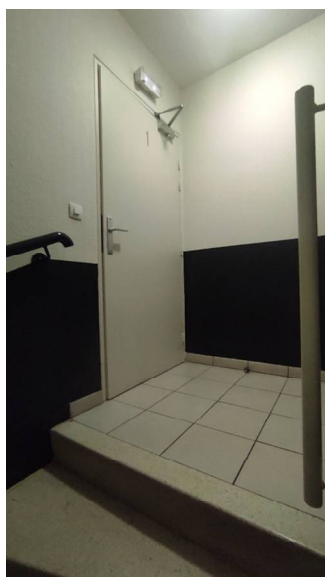
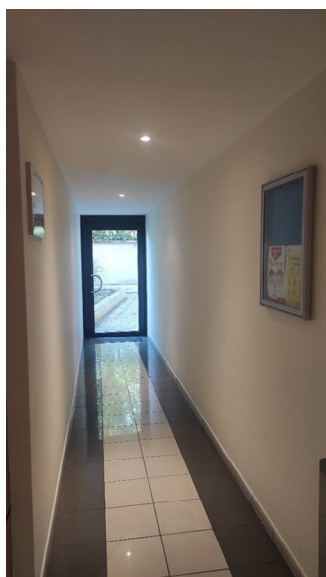
On donnera les différents critères lors prochains CDCL réhabilitations

Le budget réhabilitation est passé de 25k€ à 35K€ par logement avec le traitement énergétique et la hausse des coûts des matériaux.



VIROFLAY – 1031L, 1032L, 3041L – (Multi site)

Réfection des parties communes



Cout de l'opération : 64 000 €

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

Cette résidence est classée bâtiment de France.



VIROFLAY – 1036L – 61 Avenue du Général Leclerc

Réfection d'un mur de soutènement (zone ABF)



Cout de l'opération : 70 000 €

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

CHAMBOURCY – 1062L – Sente Noire

Réfection des toitures terrasses



Cout de l'opération : 160 000 €

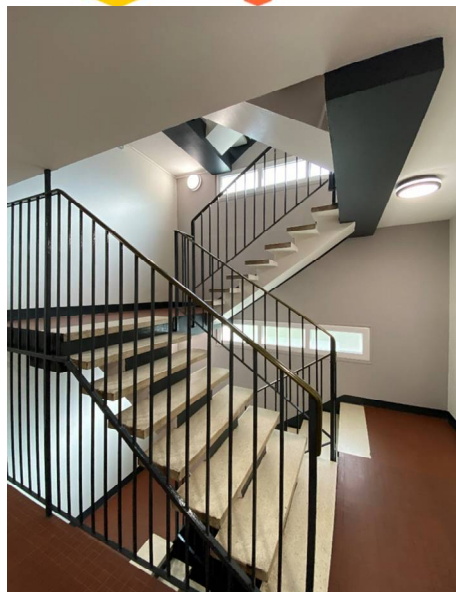
Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

Pour répondre à M. SOL, les gardes corps ont été rajoutés.



ST-CYR-L'ECOLE – 1086L – Rue J. Lurçat et G. Philippe

Réfection des peintures parties communes et des luminaires



Cout de l'opération : 322 517€

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

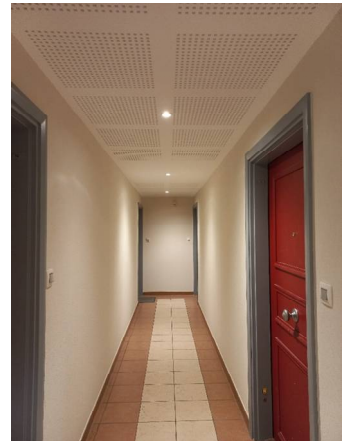
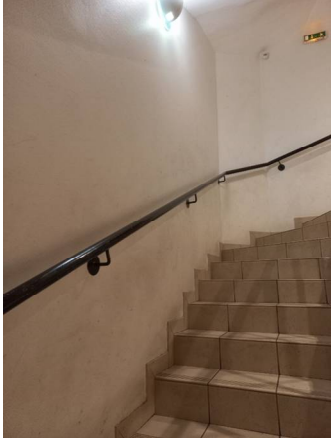
M. SOL s'interroge sur la pose de cornière qui n'est pas systématique, car les murs sont endommagés à chaque aménagement. Les cornières permettent d'éviter les dégradations.

Mme DE CAMARET précise que sur les programmes neufs en MOD, cela est demandé systématiquement.



ST REMY LES CHEVREUSE – 1553L – Passage de Breteuil

Réfection des peintures parties communes et des luminaires



Cout de l'opération : 15 000 €

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement



ST GERMAIN EN LAYE – 2006L – Rue Schnapper

Remplacement des portes de halls



Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

Cout de l'opération : 145 000 €

M. BUNTZ souligne qu'il en résulte une meilleure isolation.

M. TRÉMOULIÈRE le confirme, ainsi que grâce à la qualité vitrage.



LE PECQ – 2644L – Rue Adrien Descombes

Ravalement et remplacement des portes de halls



Cout de l'opération : 250 000 €

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

Le coloris est soumis à la validation des Bâtiments de France ce qui retarde les travaux.



GUYANCOURT – 2653L – Rue Georges Haussmann

Aménagement d'une esplanade



Cout de l'opération : 142 000 €

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

C'était une demande forte des locataires. Le revêtement est très glissant en période hivernale.

La création de 3 locaux poussettes, 1 local vélos et le remplacement des revêtements de sol.

M. BUNTZ informe qu'il y a souvent des problèmes poussettes car il y a plus d'assistantes maternelles.

Mme DE CAMARET indique que les locaux poussettes sont maintenant prévus dans les constructions neuves.

Auparavant, les locataires étaient habitués à plier et ranger leurs poussettes quotidiennement.

Sur les anciennes résidences, l'aménagement est envisagé au cas par cas et si la configuration du hall le permet.



Bilan des actions de Cohésion et de l'Innovation Sociale sur 2023

Raphaël SEROR

Chargé de mission cohésion et innovation sociale

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

Le Département cohésion et innovation sociale (DCIS)

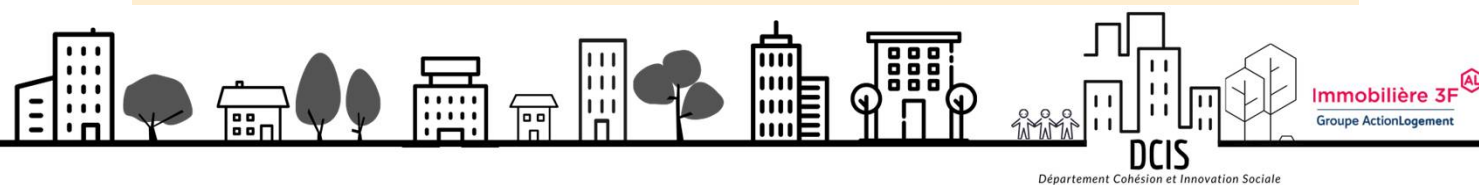
➤ **Rôle du DCIS** : Mener des projets en appui et aux côtés des équipes de gestion

➤ **Objectifs** :

- Améliorer le cadre de vie et les conditions de vie des locataires
- Travailler sur les enjeux de gestion rencontrés sur la résidence

➤ **Rôle du Chargé de mission** :

- Chaque projet débute par la mobilisation des équipes de gestion, par la réalisation d'un diagnostic partagé et par la préparation d'un plan d'actions adaptable et ajustable
- Construire un plan d'actions en partenariat avec l'agence I3F des Yvelines et en concertation avec les locataires et acteurs locaux
- Mise en œuvre opérationnelle du plan d'actions



M. BUNTZ souligne avoir participer à un projet via le DCIS et que cela fonctionne bien.

L'amélioration du cadre de vie et des conditions de vie des locataires, en contribuant au projet social de territoire

- **Soutenir l'insertion socio-pédagogique et socio-professionnelle des locataires**
 - Chantiers jeunes, insertion par l'activité économique
- **Soutenir financièrement les initiatives locales et l'offre de services pour les locataires**
 - Faites bouger votre quartier / Fonds de soutien aux initiatives locales
- **Développer l'attractivité des groupes immobiliers, créer des espaces de convivialité**
 - Mise à disposition d'un local / d'un espace / un terrain
 - Animations sociales de résidence
 - Développement de jardins partagés



M. SEROR précise que le DCIS travaille sur les usages.

Périmètre d'intervention

En quartiers politique de la Ville – 916 logements

- | | |
|------------------------------|---------------|
| • Trappes – Pergaud | 146 Logements |
| • Les Mureaux – Cité Renault | 205 Logements |
| • Poissy – Saint Exupéry | 565 Logements |

Hors quartiers politique de la Ville – 2469 logements

- | | |
|--------------------------------------|---------------|
| • Sartrouville – Vieux Pays | 381 logements |
| • Plaisir – La Haise | 208 logements |
| • Saint-Cyr l'Ecole – Gérard Philipe | 322 logements |
| • Fontenay-le-Fleury – Buffon | 474 logements |
| • Saint-Germain en Laye | |
| • Schnapper | 191 logements |
| • Bel Air | 492 logements |
| • Elancourt – Gandouget | 157 logements |
| • Maule – Pré Rollet | 244 logements |



M. SEROR rajoute que le périmètre a été étendu hors QPV.

M. SOL souligne que cela représente 20% des logements concernés environ.

Bilan quantitatif – 2023

Développement d'actions favorisant le vivre ensemble

- 50 animations sociales de résidence
- 24 actions sur le réemploi, les éco-gestes et l'entretien de l'habitat
- 7 ateliers d'auto-réparation-vélo
- 4 projets artistiques, créatifs, expositions...
- 2 ateliers de prévention « sécurité incendie »

Actions d'accompagnement social et inclusion numérique

- 47 permanences

Actions d'insertion professionnelle

- A chantier jeunes – 8 jeunes accompagnés

Soutien aux initiatives locales

- 10 projets lauréats au dispositif du DCIS « Faites bouger votre quartier »
- 19 permis de jardinage

Mise à disposition de locaux

- Poissy : Convention avec 1 prestataire
- Les Mureaux : Convention avec 2 structures partenaires



M. SOL demande si nous sommes amenés à travailler avec les instances municipales également.

M. SEROR confirme, si le problème est lié à la commune.

Mme DE CAMARET rajoute que nous sommes toujours en lien avec les services de la ville.

La plupart des bailleurs s'appuient sur des associations, 3F a fait le choix d'internaliser ce service.

Appel à projet :

M. SOL demande si le montant alloué est limité à 2 projets par an plafonnés à 1500€.

M. SEROR précise que cela relève de l'accompagnement, on peut déposer un projet en disant qu'on veut mettre en place 4 actions : 1 dossier pour 4 actions

Bilan financier – 2023

90 693 € INVESTIS POUR LES ACTIONS AU BÉNÉFICE DES LOCATAIRES ET DES TERRITOIRES

(PRIS EN CHARGE PAR LE DCIS ET L'AGENCE DES YVELINES, HORS APPELS À PROJETS)

34 085 €

Accompagner les investissements (diagnostic d'usage, conduite du changement), renforcer l'attractivité des résidences et le développement de services dans les territoires

46 545 €

Développer la relation client et la sensibilisation au respect du cadre de vie, à travers une démarche d'Aller-Vers et des supports différents de gestion urbaine et sociale de proximité

9 963 €

Favoriser l'insertion sociale, socioprofessionnelle, socio pédagogique et numérique des locataires dans un contexte de difficulté économique

FINANCEMENTS INDIRECTS

+ 33 000 € AU TITRE DES FINANCEMENTS DU FONDS D'INNOVATION SOCIALE
POUR 2 PROJETS LAURÉATS EN INTER-BAILLEURS (SUBVENTION PARTAGÉE)

+ 15 500 € AU TITRE DES BUDGETS PARTICIPATIFS DE LA VILLE DE SAINT-CYR-L'ECOLE

+ 10 040 € DE SUBVENTION
AAP « FAITES BOUGER VOTRE QUARTIER »

10 PROJETS SOUTENUS



- 1/ ST CYR :** apports volontaires avec incitation : mé-usage, apport à côté des bornes
Actions de porte à porte avec intercommunalités, et atelier avec les locataires
Pour accompagner le changement d'usage
- 2/ SARTROUVILLE :** usage positif des espaces extérieurs
- 3/ Chantier jeunes** et accompagnement accès au droit

M. SOL souhaite savoir comment nous pouvons mesurer l'impact

M. SEROR indique que le taux de participation permet d'évaluer l'impact.

Mme DE CAMARET rajoute qu'il y a moins d'incivilités.

M. ALEXANDRU cite l'exemple des Mureaux : une enquête d'usage a été faite avant pour mettre en place les actions. A Sartrouville, le fait d'occuper l'espace en mettant en place des activités, d'autres habitudes sont prises, et évite les occupations d'espaces.

M. SOL souligne que quand on laisse l'espace libre, cela peut devenir une espace de deal. Il faut impérativement ne pas laisser les espaces libres

M. SEROR rajoute que le DCIS effectue un travail transversal avec le service TRANQUILITE RÉSIDENCE et avec les gardiens.

M. BUNTZ demande s'il est possible d'avoir un retour sur d'expérience, pour donner des idées, afin de pour regarder de leur côté ce qui est réalisable pour utiliser et récupérer le savoir-faire.

M. SEROR indique que le rapport d'activité pourrait permettre de créer une bibliothèque d'idées à partager éventuellement.

Implanter un acteur local sur une résidence pour favoriser un impact sur le long terme des actions menées

**Poissy Saint-Exupéry
Le temps des fleurs**



L'enjeu est l'animation de la résidence, éviter le squat / deal, en collaboration avec le collectif d'artiste ART'POP

M. SOL souhaite savoir si c'est pérennisé.

M. SEROR répond que les actions sont renouvelées, avec un nouveau projet sur la thématique des encombrants (Accompagnements des locataires sur la reprise du tri)

Mme GRILLE indique que la sortie des encombrants ne doit pas être récupérée sur les charges des locataires, quand il y a des bornes enterrées

Mme DE CAMARET précise qu'il faut malgré tout entretenir les points de collecte : nettoyage, ramassage et contrôle des mauvais usages.

M. BUNTZ demande si les bornes sont sur l'espace public ou 3F.

Mme DE CAMARET l'informe que les collectivités ont un sujet de budget et demandent aux bailleurs d'installer les bornes sur nos propriétés et donc à la charge de 3F.

M. BUNTZ interroge sur l'obligation du tri en 2024.

Mme DE CAMARET rappelle que les inter communautés doivent mettre à disposition des poubelles de tri et notamment de compostage.

M. ALEXANDRU rajoute que quelques résidences ont été équipées de composteurs par les communes moteurs.

Mme DE CAMARET précise qu'il faut avoir les locaux adaptés et aussi faire de la sensibilisation.

Une taxe incitative est en expérimentation dans certaines communes comme sur le

territoire de Versailles GRAND PARC

Mme GRILLE indique que tous les locataires n'ont pas un véhicule pour aller à la déchetterie.

M. ALEXANDRU indique qu'il y a des jours de passage à respecter malgré tout, si c'est lié à un déménagement c'est identifié et imputé au locataire sortant (non récupérable)

Actions – 2023

Organiser la rencontre de jeunes de la résidence avec le monde de l'entreprise, au profit de projets d'amélioration du cadre de vie

Trappes – Pergaud Chantier jeunes



DCIS
Département Cohésion et Innovation Sociale

Immobilière 3F
Groupe ActionLogement

Actions – 2023

**Favoriser l'appropriation des logements, le savoir-faire des locataires et
l'amélioration des usages grâce à un accompagnement thématique renforcé**

**Trappes – Pergaud
Atelier de quartier**



L'art urbain, un support aux multiples entrées sur les résidences sociales

**Saint-Cyr-l'Ecole – Gérard Philippe
Fresque – Marianne**



*M. SOL souhaite savoir dans quel état est la fresque actuellement
M. SEROR l'informe qu'elle est toujours en parfaite état.*

*M. SOL note qu'il y a un respect pour le travail des artistes.
Mme DE CAMARET précise que c'est un artiste local de St-Cyr, avec la participation des locataires.
M. SEROR rajoute qu'il est aussi important de trouver le bon support pour impliquer les locataires
M. SOL constate que c'est une boucle vertueuse.*

*M. SEROR retient le souhait des participants à ce CDCL d'obtenir une bibliothèque des actions menées.
M. SOL rajoute également le souhait de sondages interne et externe
M. SOL souligne que M. SEROR est passionné.*



« Précisions sur les calculs appliqués à la
détermination du prix du m³ d'ECS, du chauffage.
Comment est appliquée la récupération du
bouclier tarifaire ? » - CLCV

Vanessa YVER-BOUJAT
Cadre comptable

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

DÉTERMINATION DU PRIX DU M³ D'EAU CHAUDE PAR RÉSIDENCE



Prix du m³ d'eau chaude

=

**Prix du m³ d'eau froide calculé
par la comptabilité de l'agence**

+

**Prix de l'énergie pour réchauffer
un m³ d'eau froide (y compris le
bouclier tarifaire) calculé par la
cellule Energie**



Pour répondre à M. BUNTZ, Mme YVER-BOUJAT précise que ce sont les communes qui négocient avec les fournisseurs.

Mme DE CAMARET rajoute qu'il peut y avoir de gros écarts par communes

DÉTERMINATION DU PRIX DU M³ D'EAU CHAUDE

Le prix de l'eau chaude est calculé deux fois :

- **pour régulariser les consommations de l'année N** de nos locataires
- **pour estimer le montant des provisions de l'année N+1** de nos locataires (% augmentation appliqué sur le prix de l'eau de l'année N, prix du réchauffage de l'eau estimé par la cellule Energie d'Immobilière 3F en fonction des prévisions du prix du gaz...)

M. SOL demande si avec le compteur à transmission automatique, est-ce encore de la provision ou facturation définitive.

Mme YVER-BOUJAT indique que la consommation est au réel, mais le prix est une provision réajustée à réception des factures.

Dans le dossier de régul. de charges, on vient réviser toutes les dépenses, en fonction des factures de réchauffage.

M. SOL demande pourquoi pas appeler cela provision ; il y a une ambiguïté sur le courrier reçu de Mme OLRV.

D'autant plus, que le courrier de Mme DE CAMARET du 9 mars 2023, concernant l'application au 1^{er} mars du nouveau prix d'eau chaude, mais dans la réalité appliquée à partir d'octobre 2022 ;

Mme YVER-BOUJAT indique que les relèves sont d'octobre de 2021 à octobre à 2022.

Avant de passer à la mensualisation, il y a une régularisation avant.

Mme GRILLE pense que 3F applique le prix le plus fort

M. SOL rajoute que le courrier parle de « montant de consommation »

Mme YVER-BOUJAT précise que pour l'eau froide c'est le prix moyen calculé sur l'année, le même prix utilisé pour calculer le prix de l'eau chaude.



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE QUI INFLUENT SUR LE MONTANT DES CHARGES

1. Un prix du gaz très élevé depuis octobre 2021 qui a généré :

- Une augmentation des charges de chauffage
- Une augmentation du prix de l'eau chaude
- La mise en place d'une aide par le Gouvernement au travers du Bouclier Tarifaire (BT)

2. Le retour de l'inflation en France depuis 2022 qui a généré une augmentation globale des charges même si constat d'une inflexion récente de l'inflation



PÉRIODES D'APPLICATION DU BOUCLIER TARIFAIRE

- **Année 2021** : Un BT sur 2 mois seulement : novembre-décembre 2021
Le BT s'applique à la partie du prix du gaz qui dépasse 64.90 €/MWh.
- **Année 2022** : Un BT sur 12 mois découpé en 3 périodes : janvier-février 2022 + mars-juin 2022 + juillet-décembre 2022.
Le BT s'applique à la partie du prix du gaz qui dépasse 74,64 €/MWh.
- **Année 2023** : un BT sur 6 mois : janvier-juin 2023
Le BT s'applique à la partie du prix du gaz qui dépasse 74,64 €/MWh

Pour répondre à la question de M. BUNTZ, Mme YVER-BOUJAT confirme qu'il n'y aura plus de bouclier tarifaire après juin 2023.

LES MODALITÉS DE VERSEMENT DE L'AIDE DE L'ETAT

La complexité et la lourdeur de la mise en place du bouclier tarifaire a généré un décalage dans le calendrier du processus de régularisation des charges.

3F ne peut pas régulariser les dossiers de charges sans avoir obtenu le montant de l'aide reversée par nos chauffagistes.

Mme YVER-BOUJAT indique qu'il manque 2 boucliers tarifaires sur 2022 concernant notre agence.

*Mme ASSIA l'informe qu'elle ne retrouve pas le même prix du kwh que 3F
Mme DE CAMARET indique que concernant sa résidence, Mme ASSIA peut venir vérifier l'ensemble des factures. Il y a différents tarifs en fonction des différents prestataires. Avec le bouclier tarifaire, les tarifs ont été capés en fonction du prix fixé par l'état. Nous demanderons le prix moyen du kwh pour 3F à notre cellule énergie.*

Mme ASSIA demande si c'est normal qu'il y ait une grosse différence de prix d'eau, pour une locataire qui était à Montigny et maintenant à Trappes.

*Mme DE CAMARET confirme que les prix sont différents entre chaque commune.
Mme DE CAMARET propose à Mme ASSIA de la recevoir une nouvelle fois pour lui expliquer et consulter des éléments écrits.
Mme HENRYON précise que la réalité c'est que les prix ont fortement augmentés.*

*M. SOL souhaite savoir qui paie les factures d'énergie ; quel est l'intérêt du chauffagiste ; quel contrôle est effectué par 3F pour s'assurer que le chauffagiste achète au plus juste
Mme DE CAMARET rappelle qu'il s'agit d'un appel d'offre global
M. BUNTZ explique que 3F négocie au global pour obtenir des meilleurs tarifs*

Mme GRILLE évoque un problème entre le prix moyen et la quantité consommée ; à certaines périodes on consomme plus ou moins d'eau ; Il faudrait une information précise résidence par résidence. Selon les installations, il faut laisser couler longtemps l'eau pour

obtenir de l'eau chaude, ce qui augmente la consommation d'eau.

Mme DE CAMARET indique que nous recevons les factures à la fin de la consommation mais pas en amont. A posteriori, ce sera dans le dossier de charge.

APPLICATION DU BOUCLIER TARIFAIRE (BT)

Envoi du BT par le chauffagiste à Immobilière 3F et validation du montant
reçu par la Cellule Energie d'Immobilière 3F au siège



Comptabilisation du BT selon la
ventilation comptable transmise par la
Cellule Energie

Période 1 de
11/2021 à 02/2022
50% chauffage
50% eau chaude

Période 2 de
03/2022 à 06/2022
1/3 chauffage
2/3 eau chaude

Période 3 de
07/2022 à 12/2022
1/3 chauffage
2/3 eau chaude

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

Pour répondre à M. SOL, la cellule Energie a décidé de cette répartition en fonction de leur connaissance

Concernant le prix moyen du Kwh chez 3F et les choix ayant conduit à la répartition du bouclier tarifaire déterminant in fine le prix du réchauffage de l'eau, ce sont des questions qui méritent une explication détaillée par notre cellule Energie, qui peuvent être abordées en CRCL.



**Merci de
votre attention**

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

Fin de séance 16H42