



3F



CDCL
AGENCE DES
YVELINES

04/04/2025



3F

Groupement

- 1 BILAN DES RÉGULARISATIONS DE CHARGES
- 2 MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE
- 3 « TRAFIC DE DROGUE »
MME CRUMIERE (INDECOSA-CGT)
- 4 CALENDRIER CDCL

Nous accueillons les participants et réalisons un tour de table afin de présenter tous les participants, avant de dérouler l'ordre du jour :

Représentants des locataires en présentiel ou en visio :

- AFOC : Jocelyne LEPITRE
- CLCV : Jean Didier SOL ; Mme AUJEAN (en VISIO)
- CNL : Marie Blanche FERNANDEZ, Emmanuel SEBIRO
- INDECOSA-CGT : Jean-Luc BIZEUL (en VISIO), Brigitte CRUMIERE
- UNLI : Pierre BUNTZ

Représentants 3F : Anne DE CAMARET, Ioan ALEXANDRU, Grégory BLANC, Samuel BOUZIAT, Florence de CHÂTEAU-THIERRY, Barbara CHOPLAIN, Ella CZAJOR, Stéphanie HENRYON, Vanessa HENAULT, Agnès LEMAITRE, Emilie MECHINAUD, Ursula OLRVY, Philippe MOREAU et Thibault PREDONZAN.

Anne de Camaret explique la raison de ne pas avoir mis dans les sujets divers, la question de M. SOL sur les DPE collectifs, sujet évoqué avec Clément Allègre, pour une réponse éventuellement en CRCL, concernant l'ensemble des agences d'IdF.

Depuis la CDCL, nous avons eu un retour qui confirme la capacité à communiquer les DPE collectif à chaque amicale concernant sa résidence.

1 BILAN DES RÉGULARISATIONS DE CHARGES



AVANCEMENT DES RÉGUL. DE CHARGES 2021-2022

Exercice 2021 : 100%

329 dossiers régularisés

Exercice 2022 : 98,5% dont 3 en copro.

339 dossiers régularisés

- 5 dossiers en attente de consolidation
- 3 dossiers, concernant le poste « chauffage » en copro
- 2 dossiers, concernant le poste « eau »

4

MSOL : est-ce un vrai pb avec les copro ?

Mme DE CAMARET : la réactivité n'est pas la même ; nous n'avons pas la même méthode de facturation et nous devons vérifier ce qui est récupérable ou pas ; cela nécessite un travail très précis pour les copro, attendre la validation des dépenses en AG. Certaines mettent à disposition tous les éléments en ligne, mais pour les plus petites structures, les informations sont plus longues à obtenir ou de manière groupée.

Mme HENAULT, notre nouvelle responsable comptable, nous vient de la copropriété justement. Son expérience va pouvoir nous aider à continuer à progresser.

AVANCEMENT DES RÉGUL. DE CHARGES 2023

Exercice 2023 : 86,1%

304 dossiers régularisés

- 49 dossiers en attente, dont 24 en copro.
- 16 dossiers en cours de validation
- 6 dossiers concernant le poste « eau » (facturation des concessionnaires d'eau)
- 5 dossiers concernant le poste « chauffage » (factures des chauffagistes changement de contrat, au bouclier tarifaire)
- 22 dossiers en cours de montage par le service comptabilité

5

Mme DE CAMARET précise que l'année 2023 a été divisée en 2 parties, une 1^{ère} avec bouclier tarifaire et la 2nde sans bouclier.

La cellule énergie 3F vérifie les factures, cela nécessite des allers-retours avec les chauffagistes, ce qui prend du temps.

Sur une commune, nous sommes bloqués à cause du concessionnaire qui ne fournit pas la facture depuis 1 an.

M SOL : que signifie « en cours de montage » ?

Mme DE CAMARET : « En cours de validation » signifie que le dossier a été constitué par notre service comptabilité, et que le responsable habitat doit le vérifier pour faire d'éventuels ajustements.

Quand notre service comptabilité n'a pas l'intégralité des éléments (factures), le dossier est « en montage ».

M SOL : il y a-t-il une solution pour accélérer le montage ?

Mme DE CAMARET : Certains bailleurs font le choix de régulariser en masse, puis de regarder dans le détail après.

Chez 3F, on prend plus de temps pour régularisation au plus juste, avant de la valider.

On a tous à y gagner d'avoir des régularisations de charges le plus rapidement possible, car il est difficile de faire des provisions au plus justes si la régularisation n'est pas faite.

M SOL : quel est le délai pour réaliser un contrôle de charges ?

Mme DE CAMARET : le délai démarre à partir de la date de régularisation

M SOL indique que la commission qualité service travaille sur les documents à transmettre lors des contrôles.

M BUNTZ souligne qu'il est important d'avoir des documents compréhensibles

Une liste précise des documents à transmettre va être défini pour ne pas être noyer dans toutes les factures

Mme DE CAMARET : Concernant les provisions de chauffage, il est très difficile de prévoir le prix de l'énergie ; on connaît les grosses tendances, mais cela reste des tendances.

On garde une attitude prudentielle, étant donné le contexte géopolitique

ÉTALEMENT POUR LES RÉGULARISATIONS DÉBITRICES

Mise en place d'un échancier automatique dès la validation

	Montant	Nb d'étalement		Montant	Nb d'étalement
1e seuil	51.00	2	7e seuil	351.00	8
2e seuil	101.00	3	8e seuil	401.00	9
3e seuil	151.00	4	9e seuil		
4e seuil	201.00	5	10e seuil		
5e seuil	251.00	6	11e seuil		
6e seuil	301.00	7	12e seuil		

*Exemple : pour une régularisation débitrice de 232 € (5ème seuil)
= mise en place de 5 échéances de 46.40 €*

Pour les locataires qui seraient plus en difficultés :

- Etalement automatique peut être réévalué pour l'adapter aux ressources des locataires
- Bilan plus approfondi de la situation des locataires afin de
 - réaliser une évaluation budgétaire,
 - vérifier les droits sociaux : APL, prime d'activité, ...
 - mobiliser des aides financières

7

M SOL : l'étalement n'est pas celui prévu dans les textes de loi

Mme DE CAMARET : on évite d'étalement trop longtemps pour ne pas cumuler

Mme HENRYON : On applique l'échancier automatique, mais on l'adapte en étudiant les situations particulières.

on peut revoir cet étalement avec notre chargée d'accompagnement social, pour regarder plus globalement la situation budgétaire du locataire

Article 23 loi 6 juillet 1989 : Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.

Il n'y a pas d'obligation pour le bailleur de prévoir un étalement systématique par 12ème.

3F applique un étalement en fonction du solde de charges débiteur, comme expliqué en CDCL et ce, y compris lorsque la régularisation a été effectuée avant le terme de l'année civile de leur exigibilité, Par ailleurs, les plans d'apurement sont évalués en fonction de la situation des locataires, ils sont adaptés à leur situation financière et peuvent aller au-delà de 12 mois si leur situation le nécessite.

M SOL : quelle est la proposition de locataires qui acceptent l'échancier ?

Mme HENRYON : il s'agit d'une majorité qui accepte l'échancier automatique

Mme DE CAMARET : Pour ceux qui ont déjà un plan d'apurement, on devient moteur en fonction de leur situation, voir on propose une aide sur quittance, s'ils peuvent y prétendre.

M SOL : la prochaine fois il serait intéressant d'avoir le pourcentage des locataires concernés qui acceptent l'échancier automatique

Mme DE CAMARET : notre système informatique « ULIS », nous permet de faire des requêtes générales, qu'il faut croiser avec des données manuelles ; à ce jour nous n'avons pas les outils qui nous permettent cette analyse. nous allons voir si l'information peut s'obtenir assez facilement.

Mme HENRYON confirme après vérification d'un échantillon, que globalement très peu de demandes de révision des étalements mis en place, pour les locataires qui n'étaient pas en impayés : l'étalement automatique semble donc convenir dans la majorité des cas.

Une quinzaine d'échelonnement a été revue par le précontentieux, pour les locataires qui n'étaient pas en dette.

MBUNTZ : certains programmes sont passés en IFC* : quel est leur DPE* pour les faire passer en dessous du seuil de déclenchement du compteur

Est-ce des programmes mal isolés ? Et le cas échéant est-il prévu des travaux d'isolation ?

M SOL : d'où la question sur les DPE collectif

Mme DE CAMARET : les IFC* ne sont pas concernées ; Dans les Yvelines, nous n'avons plus d'étiquettes « F et G » à prévoir, les résidences sont soit traitées soit en cours de travaux.

M SOL : Quel est le coût des compteurs ou répartiteurs

Mme HENRYON : Le coût par compteur est :

- RFC : prix à l'équipement (pas de mutualisation) : prix 2025 3.62€ ttc / an

- CET : prix 2025 : 26.85€ ttc / an

L'ADEME indique une économie de 15% que nous ne pouvons pas à ce jour confirmer.

M SOL : et avoir un état du nombre de résidences équipées

Mme OLRÉY : les programmes éligibles consomment plus de 80kwh/m²/an + étude technique + étude de rentabilité

3 programmes sont en RFC* et 5 programmes en CET*

M BIZEUL ne trouve pas logique que ce soit moins bien en chauffage en rez-de-chaussée

Mme DE CAMARET : l'exposition du logement impacte le ressenti sur la chaleur ; On fait des travaux pour revoir l'isolation collective

***IFC : Individualisation des Frais de Chauffage**

***RFC : Répartiteurs de Frais de Chauffage**

***CET : Compteurs Individuels Thermiques**

***DPE : Diagnostic de Performance Énergétique**



PROGRAMMES CONCERNÉS

CET :

5 programmes
151 logements

TABEAU DE SUIVI DE POSE

Grp	N° Copro PXL	Code Postal	Ville	adresse	Type de pose	Nb logt
1783L	1031928	78390	BOIS D'ARCY	10 rue Louis Jouvet	CET	34
2280L	1132120	78360	MONTESSON	68 Quai Georges Sand	CET	25
2408L	1104941	78250	HARDICOURT	18 bld Michelet	CET	9
2434L	1104413	78955	CARRIERES SOUS POISSY	88 rue Jean Moulin	CET	62
2564L	1147403	78200	MANTES LA JOLIE	15 av de la République/42 rue de Lorraine	CET	21
						151

RFC :

19 résidences
1 331 logements

TABEAU DE SUIVI DE POSE

Grp	N° Copro PXL	Code Postal	Ville	Adresse	PATRIMOINE	
					TYPE	Total logt
5930L	1031824	78100	SAINT GERMAIN EN LAYE	1 rue de Pontoise	RFC	17
5931L	1016177	78220	VIROFLAY	13 rue Joseph Bertrand	RFC	33
5932L	1016168	78000	VERSAILLES	116 av de Paris	RFC	38
5938L	1016173	78000	VERSAILLES	3 bis rue des prés aux Bois	RFC	40
5954L	1031826	78360	LE PORT MARLY	31 bis route de Versailles	RFC	48
5955L	1031914	78500	SARTROUVILLE	1 Villa Doumer	RFC	80
5984L	1031830	78300	POISSY	48 av Fernand Lefebvre	RFC	254
2096L	1120614	78990	ELANCOURT	1 rue Laperouse	RFC	34
2212L	1056533	78430	LOUVECIENNES	13 rue Vigée Lebrun	RFC	8
2329L	1342810	78700	CONFLANS ST HONORINE	12-14 rue Maurice Berteaux	RFC	14
2921L	1162518	78410	AUBERGENVILLE	12-14-16 bd Pierre Lefaucheux / 18 bd de la République	RFC	75
3127L	1031893	78000	VERSAILLES	2 rue Saint Julien	RFC	14
4777L	1031901	78000	VERSAILLES	10 rue Salomon de Brosse	RFC	42
4807L	1031902	78000	VERSAILLES	23 rue Champ Lagarde / 1 résid des Repoubées	RFC	264
4860L	1114865	78380	BOUGIVAL	14 rue de Peintre Gérôme	RFC	6
9031L	7444592	78280	GUYANCOURT	rue Marc Bloch	RFC	13
R171L	4112227	78170	PLAISIR	23 Place de l'Europe	RFC	51
R337L	4116353	78500	SARTROUVILLE	104 Quai de Seine	RFC	106
R342L	4116354	78500	SARTROUVILLE	13 rue Martial Dechard	RFC	194
						1331

MBUNTZ souhaite avoir la liste des programmes concernés pour aller voir

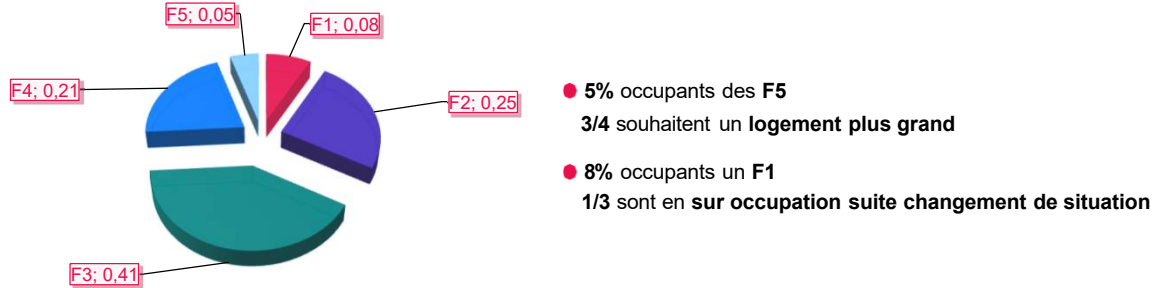
> Slide rajoutée pour répondre à la demande de MBUNTZ

2 MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

Au moins **10% des locataires 3F** de l'agence des Yvelines ont une demande de mobilité enregistrée sur le SNE*, soit environ **1 700 demandes mobilités** sur 17 240 logements dans les Yvelines

PART DE DEMANDEURS PAR TYPOLOGIE OCCUPÉE



Des chiffres à pondérer car extraction des bases SNE avec rattachement bailleur
Certaines demandes mal qualifiées, incomplètes, bailleur non identifié
En parallèle, certains locataires n'ont pas de demande enregistrée ou renouvelée

10

SNE : Serveur National d'Enregistrement

En 2023, nous sommes passés sur un nouveau système : SYMBIOSE
SYMBIOSE est interphasé avec notre logiciel historique ULIS

Mme CRUMIERE: comment accéder au SNE

M BLANC: il s'agit d'une plateforme gérée par l'état : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>

M BIZEUL : on ne parle pas de la sous-occupation, peut-on avoir le chiffre

M BLANC : la sur-occupation correspond à l'évolution naturelle des familles

Il y a que 1/4 des occupants de grands logements qui souhaitent un logement plus petit

On travaille sur la sous occupation, car si on récupère un grand logement, on pourra également résoudre un cas de sur-occupation, c'est uniquement, les familles qui ont fait une demande de logement

Mme DECAMARET : en 2025, avec l'application de l'EOL (Examen de l'Occupation des Logements) on fera un focus sur la sous-occupation

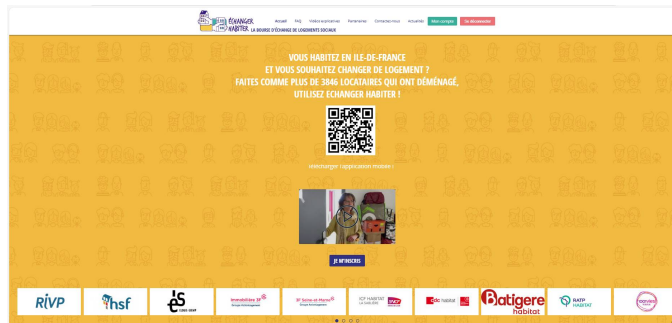
Par étape on ira voir ceux qui ont fait une demande, puis on fera une sensibilisation auprès de ceux qui n'ont pas fait de demande

M BLANC : Pour exemple, suite à la question de M BUNTZ, il n'y a aucune demande sur la commune des Clayes

LES OUTILS DE MOBILITÉ

A l'échelle Régionale

www.echangerhabiter.fr



11

La plateforme Echanger-Habiter permet aux locataires d'être moteurs dans leur parcours résidentiel
 Cette plateforme regroupe une quinzaine de bailleurs
 Elle a été dupliquée sur le modèle d'échange de 3F

1
2

Vous pouvez créer votre profil, et rajouter des photos pour rendre l'annonce attractive

20% de demandes de logements

Sur ECHANGER-HABITER, l'échange est validé, les locataires conservent le loyer affiché
Le fait de postuler n'engage à rien.

MBIZEUL : Comment peut faire une personne âgée qui n'a pas internet ?

Mme DE CAMARET : elle peut se faire aider par la famille, les communes mettent en place de l'accompagnement, il y a les PIMMS (www.pimmsmediation.fr) peuvent intervenir pour aider, et 3F également



ÉCHANGER-HABITER.FR - AU 31 MARS 2025 EN IDF

● **1 350 377 logements** importés sur la bourse

● **24 764 visites** en cours

● **24 210 annonces** en ligne

● **666 dossiers d'échange** en cours

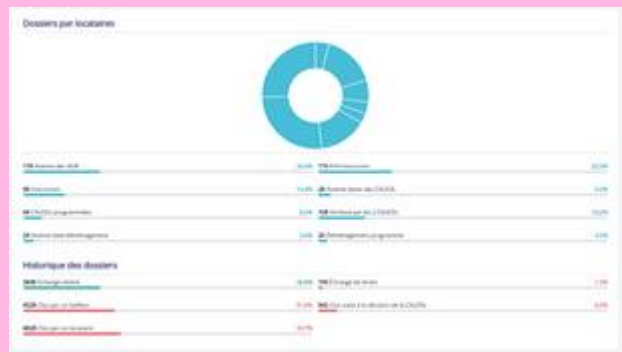
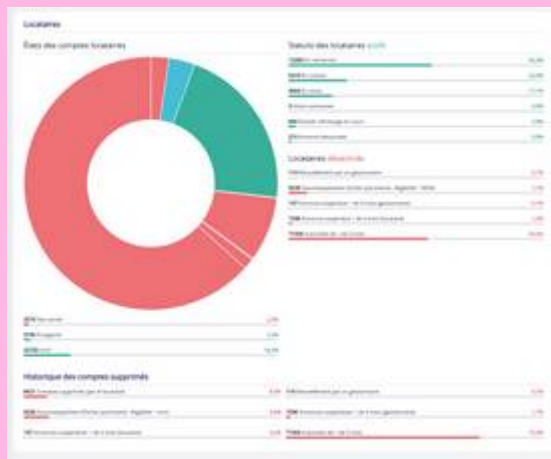
● **85 976 contacts** entre locataires

● **3 846 échanges aboutis**

13

Ce sont les données depuis 2019
L'outil fonctionne plus sur Paris et la petite couronne

On compte sur les amicales pour faire connaître ces plateformes



1
4

La bourse d'échange de logements de 3F est un service sécurisé et gratuit, accessible depuis votre compte locataire.

Voici le lien pour expliquer comment s'inscrire : <https://www.groupe3f.fr/je-suis-locataire/changer-de-logement/echanger-mon-logement>



LES OUTILS DE MOBILITÉ

A l'échelle Nationale

LA BOURSE D'ÉCHANGE 3F



1
5

Lien vidéo : <https://youtu.be/zKeQJ0AXkJc>

Comment vous inscrire
à la bourse d'échange
au logement ?



Comment vous inscrire à la bourse d'échange au logement ?

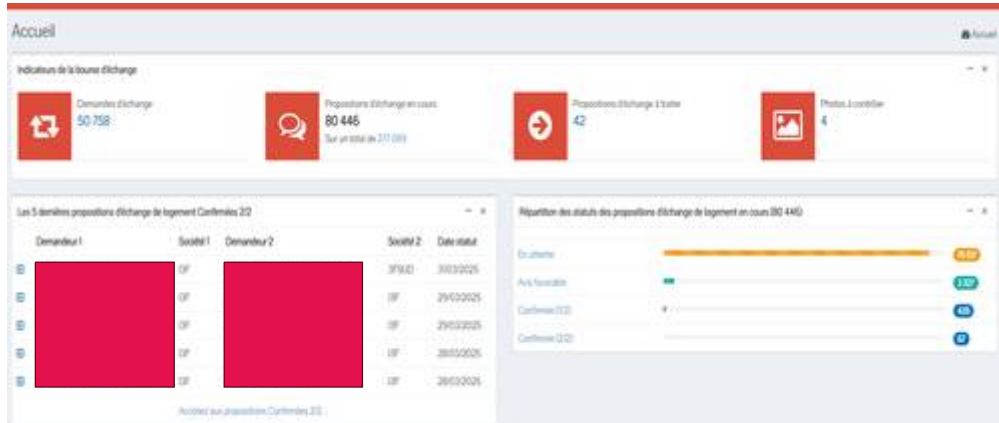
Lien vidéo : <https://youtu.be/tsr4rNHci9g>



BOURSE D'ÉCHANGE 3F – AU 31 MARS 2025

● **50 758** demandes d'échange enregistrées

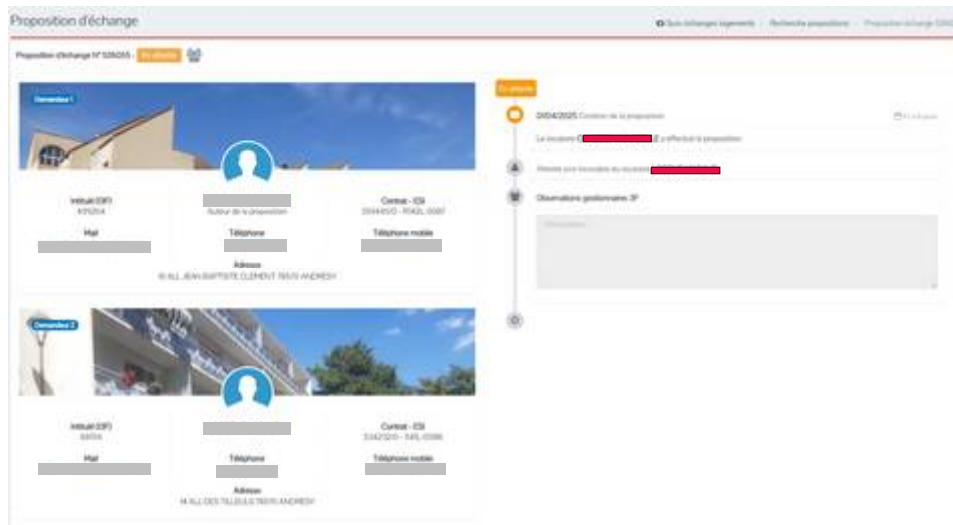
● **80 446** propositions d'échanges en cours sur 277 089 enregistrées





BOURSE D'ÉCHANGE 3F

Un exemple concert de parcours initié sur les Yvelines



18

Les critères d'éligibilité aux logements sociaux demeurent

Une quarantaine de logements à l'année.

Mme AUJEAN précise que le déménagement doit avoir lieu le même jour

M BLANC : Tout à fait, nous faisons un Etat des Lieux simplifié, ce qui implique une certaine organisation

M SOL : il y a-t-il des cas de problème à régler ?

M BLANC : 3F effectue la mise en relation, mais nous n'intervenons pas sur les défauts cachés derrière les meubles

M SOL : il y a beaucoup de réticences sur état du logement ; 3F ne pourrait pas s'assurer de la qualité du logement, avec un pré-état des lieux ?

M BLANC : nous réalisons une visite conseil.

M BUNTZ : peut-on faire un rappel de la dimension sociale solidaire, aux personnes en sous occupation, avec une communication dans ce sens

Mme DE CAMARET : on ne souhaite pas stigmatiser les locataires concernés mais votre proposition peut être étudiée, votre appui nous sera également très utile.

M BLANC : on est dans l'accompagnement, afin de donner des exemples aux autres

Pour les personnes très âgées, on ne veut pas qu'elles perdent leurs repères

On arrive à 20% de mobilité chez 3F

M SOL : pourquoi les logements neufs ne sont pas proposés ?

Mme DE CAMARET : les logements neufs sont fléchés sur un réservataire identifié, qui a garanti l'emprunt.

Nous pouvons orienter certains dossiers lors d'une mobilité de locataires qui quitteraient ce logement neuf, soit au 2nd tour, pour 15% des logements vacants.

3 TRAFIC DE DROGUE ET SÉCURITÉ

1
9

Ioan ALEXANDRU, responsable habitat, est référent de la sûreté sur les Yvelines, en lien avec notre équipe DSTRAu siège.



SÉCURITÉ ET SURETÉ : UNE AFFAIRE DE TOUS

QUI FAIT QUOI ?

Le champ d'intervention des bailleurs

- Les partenariats d'échanges locaux
- Les cellules de veille
- Le partenariat police / bailleurs / justice

Le signalement des locataires

- Application "Ma sécurité"

LES MOYENS DONT I3F DISPOSE

Une équipe de proximité

Un service dédié: le DSTR*

- Des diagnostics opérationnels
- Une veille permanente et gestion de crise
- Cotation du patrimoine / « 3F Tranquil »
- La vidéosurveillance
- L'équipe EMTR*

2
0

DSTR : Direction de la Sûreté et de la Tranquillité Résidentielle
EMTR : Equipe Mobile pour la Tranquillité Résidentielle

C'est une affaire de tous, chacun a son rôle à jouer, en cas d'incivilités et de délinquance

Partage de responsabilité

- **CLSPD** (Comité Local de Sécurité et de prévention de la délinquance) : est une instance qui regroupe des partenaires locaux (bailleurs, écoles, pompiers, villes, référents de quartiers) pour les villes de + de 10.000 habitants.

On y partage l'actualité avec les acteurs locaux, lors de réunion trimestrielle

- **GPO** (Groupe de Partenariat Opérationnel) : plus petite instance pour les communes plus petites, plus locales, plus opérationnelle

Mme CRUMIERE: s'il y a un incident comme à Sartrouville, est ce qu'il faut attendre le CLSPD ?

M ALEXANDRU: la 1ere chose à faire est d'appeler le 17

Il y a également une application mise en place par le gouvernement « MA SECURITE » qui permet de déposer plainte, contacter un policier, signaler des troubles, avec une traçabilité, et permet d'organiser les rondes
www.masecurite.interieur.gouv.fr

M BUNTZ est intéressé par une présentation de cette application « masecurite » afin de pouvoir diffuser aux locataires.

M ALEXANDRU : Il faut se rendre sur le site, www.masecurite.interieur.gouv.fr, il s'utilise simplement comme tout site internet, tel que celui des impôts, ...

M BUNTZ : on peut porter plainte à partir du site ? car aux commissariats, les gens se font refouler en proposant juste une main courante

Il existe « **La plainte au procureur avec constitution de parties civiles** » qui passe outre le commissariat si le commissariat refuse de prendre la plainte

Mise en place d'une convention tripartite Police-Bailleurs-Justice depuis 2022. La convention de partenariat police justice, nous donne la possibilité d'échange avec le tribunal et les services de police qui peut fournir l'historique pénal et consolider le dossier en cas d'expulsion d'une famille fauteur de troubles.

Il faut qu'il y ait un trouble chez 3F, on peut cumuler, mais si les locataires ne posent pas plaintes, et que ce ne sont que des troubles sur la voie publique nous ne pouvons pas procéder à un recours.

M SOL : dans cette convention de partenariat police justice, il n'y a pas la ville

M ALEXANDRU : c'est une convention au niveau départemental, la police municipale peut intervenir dans le processus le Maire a la qualité d'officier de police judiciaire

M SOL : quand on appelle le 17, la gendarmerie est fermée la nuit et le week-end, ils ne peuvent pas entrer car ils n'ont pas les codes

Mme DE CAMARET : on fournit systématique des badges à la Police ou gendarmerie et ils n'ont plus besoin d'autorisation d'accès dans les parties communes pour la police nationale et gendarmerie

M ALEXANDRU : les commissariats sont en train de s'équiper d'un nouveau système avec encodeur comme LA POSTE

Il reste 1 commissariat à équiper sur toutes les Yvelines (Conflans)

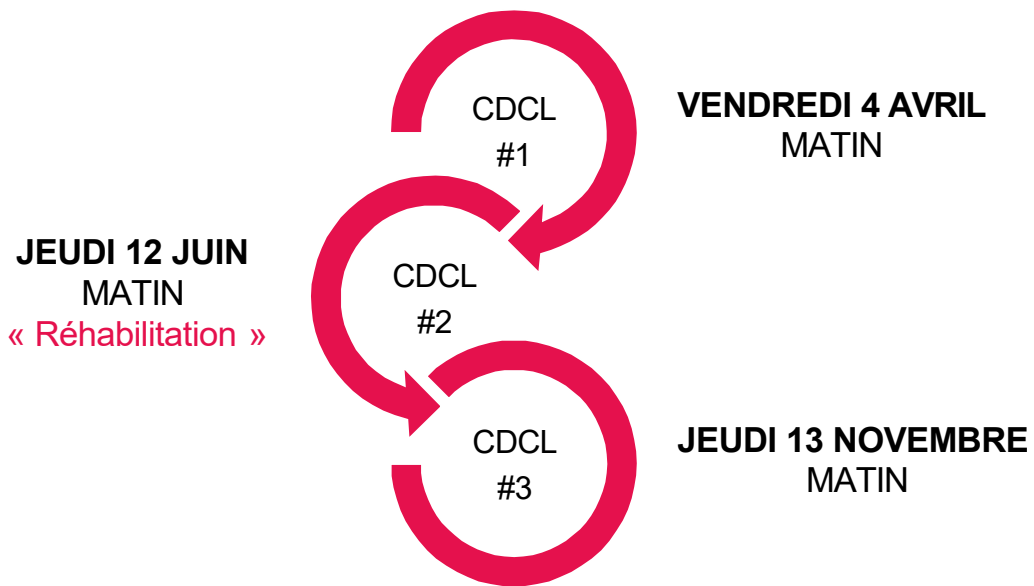
Concernant les moyens dont dispose 3F :

- **Cotation du patrimoine** : permet de hiérarchiser et d'orienter les moyens
- **3F tranquil** : système interne permet au gardien de saisir les troubles pour remonter l'information chez 3f, et selon le type de troubles l'alerte remonte aux responsables habitat, aux directeurs départementaux ou voir à la chargée d'accompagnement social si cela concerne une personne âgée par exemple
- **DSTR**: constituée de 15 personnes
 - 1 Responsable sureté qui gère 2 départements
 - Réalisent des diagnostics opérationnels pour évaluer ce qui peut être amélioré afin d'éviter les squats, ...avec un plan d'action échelonnée
 - Gestion de crise
 - EMTR: 3 personnes, de formation gardiens, avec des profils sécurité
 - Vidéosurveillance : 29 résidences équipés 573 cameras sur 12 communes ; parking halls
 - M SOL : qui traite les images ?
 - M ALEXANDRU : 1 site avec convention avec le département et la ville avec un déport des images à la police municipale : permet de visionner si incident signalé
Pour pouvoir accéder aux images, c'est très encadré : il faut un dépôt de plainte, ou demande de la police
 - MBUNTZ: s'agit-il d'un budget conséquent pour installation et entretien ?
 - Mme DE CAMARET : la DSTR fait le bilan sur les installations actuelles car nous n'avons pas de systèmes homogènes. En revanche, l'achat et l'entretien restent des dépenses importantes et qui sont très souvent dégradées et nécessite une intervention rapide et continue.

4 CALENDRIER DES PROCHAINS CDCL

2
1

CALENDRIER PRÉVISIONNEL – CDCL78



22

Il s'agit d'un planning **prévisionnel**, qui peut évoluer selon les contraintes d'agenda

Le CDCL du 12 juin aura lieu sur site, pour évoquer plus particulièrement les réhabilitations

M SOL souhaite un temps réservé sur des sujets autres que la réhabilitation

Mme DE CAMARET souligne qu'il est important de faire un zoom sur ce sujet. avoir des questions qui sont liés, sur la durée maîtrisée de 2H

M BUNTZ indique que le 27 juin sera une date importante, où aura lieu la remise du 1^{er} prix des balcons fleuris de sa résidence.

Séance levée à 11h45



MERCI

Agence des Yvelines

3F^{AL}
Groupe ActionLogement