COMMISSION REGIONALE DE CONCERTATION LOCATIVE

Séance du 6 juin 2024

3F
Groupe ActionLogement

PARTICIPANTS

Représentants	Fonction	Format
CLCV		
Joëlle GRILLE	Administratrice locataire	Présentiel
Marie-Lorraine CAPEL	Membre permanent	Présentiel
Fidèle NGO NKENG MATIP	Membre permanent	Présentiel
Annick AUJEAN	Membre permanent excusée, représentée par Jean-Didier SOL	Présentiel
Catherine BIDOIS	Invitée	Visio
Josy MIRABELLO	Invitée	Présentiel
Jacques RIBETTE	Invité	Visio
CNL		
Marie Blanche FERNANDEZ	Administratrice locataire	Visio
Nicole BENKIRANE	Membre permanent	Visio
Catherine RAFFIN	Membre permanent	Visio
INDECOSA-CGT		
Jean-Luc BIZEUL	Administrateur locataire	Présentiel
Hakim NAILI	Membre permanent	Présentiel
Roberte DAIME	Invitée	Présentiel
Sabrina DESHAYES	Invitée	Présentiel
AFOC		
George MAVROYANNIS	Membre permanent	Présentiel
Arlette BLARY	Membre permanent	Présentiel
UNLI		
Pierre BUNTZ	Membre permanent	Présentiel
Immobilière 3F		
Olivier PERRET	Directeur de la Gestion du Patrimoine	Présentiel
Pierrick BOUTELEUX	Directeur délégué - DGP	Présentiel
Nelly TURMINEL	Responsable Département Gestion Locative- DGP	Présentiel
Antoine SAILLARD	Responsable Performance du Patrimoine - DGRDI	Présentiel
Pascal BRABAN	Directeur de la copropriété - DGP	Présentiel
Clément ALLÈGRE	Chargé de mission - DSC	Présentiel
Marie Laure LEMOINE	Directrice départementale Agence des Hauts-de-Seine	Présentiel
Catherine MALINKA	Directrice départementale Agence du Val-d'Oise	Présentiel

ORDRE DU JOUR

1. ELEMENTS CONSTITUTIFS DU DOSSIER DE CHARGES
2. CHARGES LOGEMENTS VACANTS
3. STRATEGIE D’ACHAT GAZ
4. GESTION DES COPROPRIETES
5. CHARTE REHABILITATION
6. POINT DIVERS
7. PROCHAINS RDV DE CONCERTATION

1

ELÉMENTS CONSTITUTIFS DU DOSSIER DE CHARGES

CRCL DU 6 JUIN 2024

Que disent les textes ?

Textes de référence:

- Article L442-3 du CCH
- Loi ALUR du 27 mars 2014
- Loi du 6 juillet 1989 (article 23)
- Décrets du 26 aout 1987 et du 9 novembre 1982
- Ordonnance du 22 décembre 2022 relative à l'accès
  et à la qualité des eaux

À savoir

La loi ALUR de mars 2014 est venue apporter plus de garanties aux locataires au sujet des charges locatives.

La loi ALUR dispose que le bailleur doit communiquer, **1 mois avant de procéder à la régularisation**, un décompte détaillé des charges ainsi qu'une information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaires

Le bailleur a l'obligation de tenir à la disposition du locataire, les pièces justificatives pendant **6 mois après l'envoi du décompte de régularisation**. Passé le délai de 6 mois sans contestation des locataires concernés, les charges du programme sont considérées comme justifiées.

Également, la loi ALUR a réduit la durée de régularisation des charges à 3 ans au lieu de 5 ans auparavant.

Qui peut contrôler les comptes de charges locatives ?

- Un locataire dans les 6 mois qui suit la régularisation de charges
- Une association de locataires reconnue, à condition qu'elle soit affiliée à une association de défense des locataires ou qu'elle représente 10 % des locataires concernés

ELÉMENTS CONSTITUTIFS
DU DOSSIER DE CHARGES

Les pratiques d'Immobilière 3F

Quels documents doivent être présentés ?

La loi ALUR ne précise pas les modalités de consultation des pièces et prévoit juste que cette mise à disposition s'effectue dans les meilleures conditions.

Dès que les comptes du programme permettent une régularisation, le cadre comptable ou le comptable de l'Agence, prépare le dossier de l'année N-1 et en informe le RH pour en informer également l'amicale.

Ce dossier doit contenir :

- 1 pochette avec toutes les écritures comptables et OD de régularisation des charges du programme (édition des dépenses réalisées, à ventiler et ventilées)
- La fiche d'analyse des charges émanant d'ULIS pour l'exercice concerné
- Les factures imputées sur chaque poste de dépenses
- Le bordereau de ventilation
- Le décompte collectif de l'ESI
- Un décompte individuel d'un lot

Les propositions d’évolution

Propositions issues de la Commission Qualité de Service du 21 mai 2024

- Intégrer le décompte collectif N-1
- Compléter le dossier par les justificatifs des pénalités appliquées aux prestataires
- Etudier la possibilité de rapprocher les avoirs des factures concernées
- Communiquer sur les programmes en copropriété les tantièmes représentés par les logements 3F et le nombre de tantièmes au global
- Voir si une requête sur les logements vacants et les charges afférentes peut être créée

ÉCHANGES

CNL : le décret de 2008 définissant les modalités de récupération des frais de rémunération du gardien d'immeuble n'est pas mentionné dans la présentation.

Par ailleurs, le document *GPECHA* permettant de préciser la récupérabilité des salaires des gardiens et des encadrants n'est pas repris dans la liste des pièces composant le dossier.

Immobilière 3F : le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 a modifié les décrets fixant la liste des charges récupérables n° 82-955 du 9 novembre 1982 relatif au parc locatif social et n° 87-713 du 26 août 1987 relatif au parc locatif privé. Immobilière 3F cible bien la version modifiée de ces décrets dans la présentation.

Quant au document *GPECHA*, il est normalement déjà présenté aux locataires ou à leurs représentants lors des contrôles de charges. Cela pourra être rappelé à l'occasion de la communication de la liste actualisée des pièces constitutives du dossier de contrôle des charges.

CLCV : pour faciliter leur analyse, les contrats et leurs éventuels avenants pourraient être mis à disposition des locataires ou de leurs représentants sous forme dématérialisée. La CLCV souhaiterait aussi qu'une synthèse des contrats, avec un point sur les éventuelles pénalités prévues, soit communiquée à l'occasion des contrôles de charges.

CNL : plus globalement, la communication des pièces sous forme dématérialisée pourrait faire l'objet d'une réflexion.

Immobilière 3F : il est proposé d'approfondir ces points dans le cadre des travaux de la Commission Qualité de Service.

CLCV : en plus des contrats, il serait souhaitable de disposer des prix ventilés et des prix pour l'ESI concerné par le contrôle des charges, ainsi qu'une information sur les renégociations.

Immobilière 3F : selon les contrats, il peut y avoir cohabitation de plusieurs périmètres pour un même ESI. La communication de ces données peut donc être techniquement complexe. Pour obtenir ces précisions, Immobilière 3F préconise plutôt aux représentants des locataires de s'appuyer sur leurs interlocuteurs de proximité.

ÉCHANGES

CNL : En complément des contrats, des bons de commandes et des factures, la CNL souhaiterait accéder aux bons d'intervention et aux carnets d'entretien des ascenseurs.

CLCV : la CLCV demande également la mise à disposition du carnet d'entretien ou a minima d'un listing des pannes, notamment en cas d'application de pénalités.

Immobilière 3F : les carnets d'entretien ne font pas partie à date des documents communiqués dans le cadre des contrôles de charges. Ces carnets ont avant tout été conçus par le législateur comme un outil de gestion patrimoniale et aucune disposition ne prévoit ou n'encadre leur mise à disposition des usagers. Ce point doit donc faire l'objet d'une analyse approfondie d'Immobilière 3F, afin de préciser la possibilité ou non de les intégrer au dossier de contrôle des charges.

Pour le reste, Immobilière 3F ne dispose pas de listing des pannes mais suit régulièrement le taux de disponibilité des appareils. Si les associations le souhaitent, les modalités de transmission de cette information pourront être étudiées plus en détail en Commission Qualité de Service. Il est par ailleurs rappelé que les agences et les métiers de la proximité sont aujourd'hui les interlocuteurs les plus à même d'échanger avec les représentants des locataires sur le suivi des pannes et le traitement des dysfonctionnements du quotidien.

CLCV : au-delà de la communication des pénalités appliquées, la CLCV souhaiterait pouvoir identifier dans le cadre des contrôles de charges les pénalités ou réfactions applicables à chaque prestataire, ainsi que les pénalités non-appliquées par Immobilière 3F.

INDECOSA-CGT : en cas de service non rendu ou de non-respect des obligations contractuelles (ex. : non-respect du délai de remise en service des ascenseurs), INDECOSA-CGT demande également une communication dédiée précisant les pénalités appliquées et/ou l'impact sur les charges des locataires.

Immobilière 3F : les pénalités sont un outil de pilotage du contrat qui permet de sanctionner les prestataires en cas de manquement à leurs obligations. Leur application n'est ni automatique, ni systématique. De plus, les pénalités ne sont aujourd'hui pas redescendues à l'échelle de l'ESI. Cette ventilation comptable n'est pas possible. Elle n'est pas non plus souhaitable afin de maintenir la qualité de la relation fournisseur dans la durée et la qualité du service rendu sur l'ensemble du patrimoine.

ÉCHANGES

D’une manière générale, les pénalités ne doivent pas être perçues comme un levier de gain de pouvoir d’achat pour les locataires. Des efforts financiers considérables sont déployés par Immobilière 3F pour éradiquer les étiquettes énergétiques F et G, optimiser les consommations liées à l’éclairage des parties communes ou encore au chauffage. Ces actions sont plus significatives en termes de maîtrise des charges pour les locataires que la redistribution de pénalités.

CNL : une panne prolongée peut donner lieu à négociation pour une réduction des charges. En cas de mise à l’arrêt d’un ascenseur, la suspension des acomptes peut être demandée. Ces échanges sont à décorréler de l’application ou non de pénalités.

Immobilière 3F : pour poursuivre dans cette logique, l’opportunité de systématiser la suspension du contrat en cas de mise à l’arrêt ou de panne prolongée d’un équipement pourrait être étudiée par Immobilière 3F.

UNLI : l’optimisation de la période de chauffe comporte un risque de report des charges récupérables vers une consommation individuelle (chauffage d’appoint).

INDECOSA-CGT : un temps d’échange dédié à la question des ascenseurs est demandé.

Immobilière 3F : un point a déjà été organisé dans le cadre d’une précédente CRCL, mais compte-tenu des interrogations, il est proposé que la Direction de la Gestion du Patrimoine puisse à nouveau intervenir à l’occasion d’une prochaine CRCL pour aborder la politique ascenseurs d’Immobilière 3F.

CLCV : pour faire suite aux échanges, il est également proposé de programmer un point dédié à la mise en place d’équipements d’économie d’énergie dans les parties communes.

2

CHARGES LOGEMENTS VACANTS

CRCL DU 6 JUIN 2024

Question transmise par la CLCV

Pourquoi, les locataires des logements occupés supportent-ils les charges des logements vacants, alors que les textes et la jurisprudence, stipulent que « le bailleur doit prendre à sa charge l'ensemble des charges locatives des logements vacants » ?

Position 3F / USH

Seulement 4 dépenses récupérables sont réparties sur les logements occupés :

- l'électricité des services généraux
- l'électricité des ascenseurs
- la fourniture d'eau froide
- la fourniture d'eau chaude

Il n'y a donc pas de calcul de quote-part pour les logements vacants et les bases de répartition varient donc d'une période de régularisation à l'autre.

Ce choix de répartition se justifie par le fait qu'il n'y a pas de consommation d'électricité ou d'eau pour les logements vacants.

Que disent les textes ?

La loi ne prévoit pas de mode de répartition des charges (sauf dans le cadre des copropriétés).

Selon la jurisprudence, les charges doivent être réparties de façon « équitable » comme le rappelle la cour d'appel de PAU 17/12/2009 n°07/01378 et celle de TOULOUSE du 21/10/2020 N°19/02543 : **« *aucune clé de répartition n'est parfaite dès lors que certaines charges, comme les consommables (eau) sont plus équitablement réparties en fonction du nombre d'occupants, d'autres en fonction de la surface occupée (chauffage)* »**

La répartition des charges consommables au logement occupé s'inscrit dans une notion d'équité confirmée par l'USH.

Toutes les autres charges « fixes » sont calculées au nombre de logement.

ÉCHANGES

CNL : la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) est-elle à la charge d'Immobilière 3F pour les logements vacants ou récupérée sur les locataires présents, puisqu'il n'y a pas d'utilisation du service de collecte pour ces logements ?

Immobilière 3F : en cohérence avec les éléments présentés, elle est prise en charge par Immobilière 3F pour les logements vacants. La TEOM étant par ailleurs ventilée au lot, les risques d'erreur d'imputation sont réduits.

UNLI : les travaux à la relocation et les visites de logement entraînent l'usage des services collectifs.

Immobilière 3F : il est rappelé que seules les consommations d'eau et d'électricité des parties communes sont concernées. Les consommations dans le cadre de travaux ou de visites à l'intérieur du logement restent à la charge d'Immobilière 3F. Par ailleurs, il est demandé aux entreprises intervenantes de veiller à conserver la propreté des parties communes.

AFOC : il serait utile de présenter quelques exemples concrets pour quantifier l'impact sur les charges locatives de cette refacturation.

Immobilière 3F : il est proposé d'organiser cette restitution dans le cadre des groupes de travail dédié de la Commission Qualité de Service.

CLCV : la mise à disposition des charges correspondant aux lots vacants peut-elle être confirmée par Immobilière 3F ?

Immobilière 3F : comme indiqué dans la proposition d'évolution des éléments constitutifs du dossier de contrôle des charges, la création d'une requête sur les logements vacants et les charges afférentes doit être techniquement étudiée.

ÉCHANGES

CLCV / CNL / INDECOSA-CGT / UNLI : les associations expriment leur désaccord quant aux modalités de récupération des charges des logements vacants mises en œuvre par Immobilière 3F et renvoient à la saisine de Commissions départementales de conciliation sur le sujet.

Immobilière 3F : les modalités de récupération présentées ont fait l'objet de consultations auprès de la Direction Juridique d'Immobilière 3F et de l'USH. La jurisprudence est reprise dans le présent support de CRCL. Immobilière 3F entend donc bien le désaccord avec les associations de locataires mais maintient sa position. Cette interprétation est juste au regard de la jurisprudence et de la doctrine. Elle n'est pas isolée et pratiquée par d'autres acteurs de la branche professionnelle.

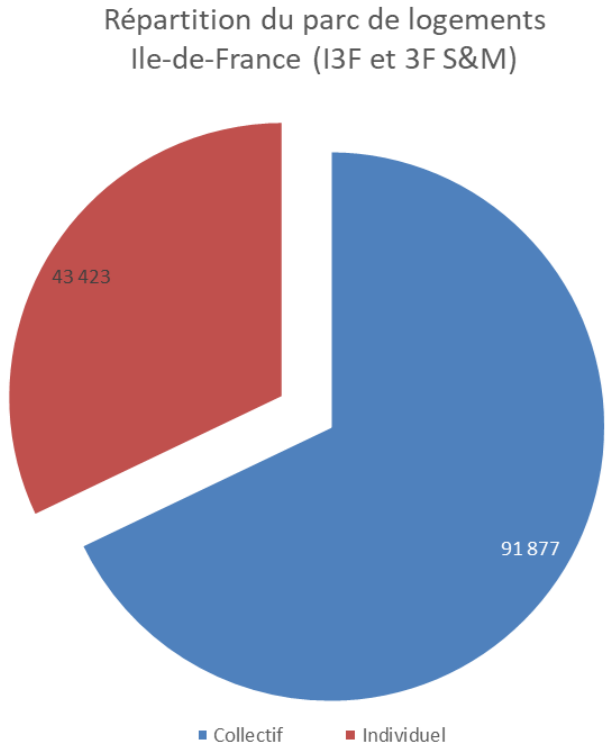
3

STRATÉGIE D’ACHAT GAZ

CRCL DU 6 JUIN 2024

Bouquet Energétique de 3F en Ile de France

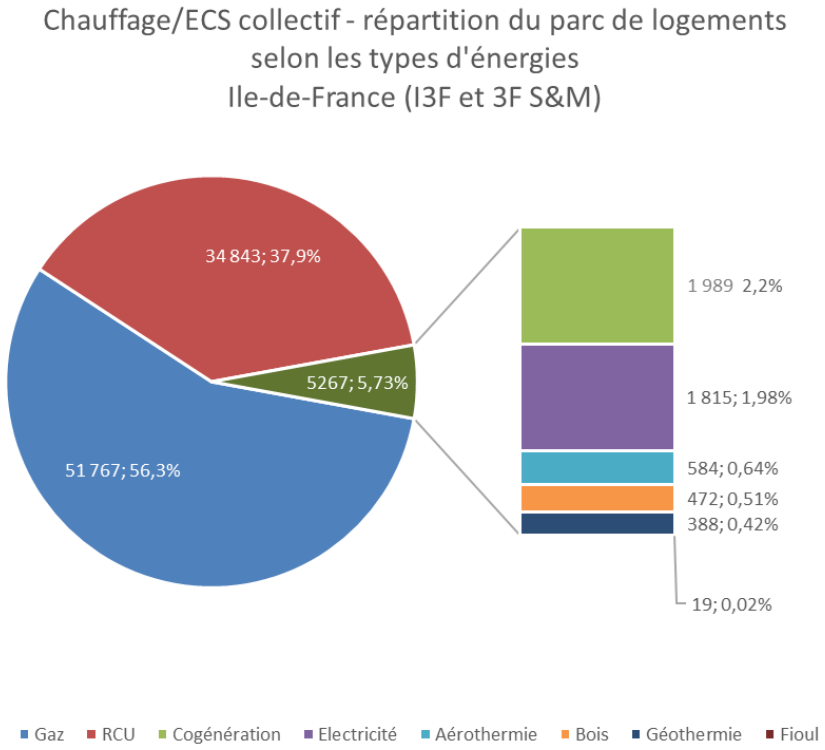
Chez 3F en Ile de France, plus de 68% des logements sont chauffés par une installation collective.



- Individuel = 32 %
- Collectif = 68 %

Bouquet Energétique de 3F en Ile de France

Le gaz, qui a fait l'objet de politiques très incitatives dans le passé, reste encore l'énergie majoritaire sur le patrimoine de 3F pour le chauffage et le réchauffage de l'eau chaude sanitaire, soit 56% des logements chauffés collectivement.



- Gaz = 56%
- RCU = 38 %
- Autres = 6%

Contexte du marché de l'énergie

Alors que les prix du gaz naturel étaient plutôt stables et bas ces dernières années, ils ont connu, **au cours de l'année 2021, une très forte augmentation** à travers le monde, en raison de plusieurs facteurs tels que la reprise économique post-Covid, donc l'augmentation de la demande énergétique, et les tensions géopolitiques dans certaines régions productrices de gaz.

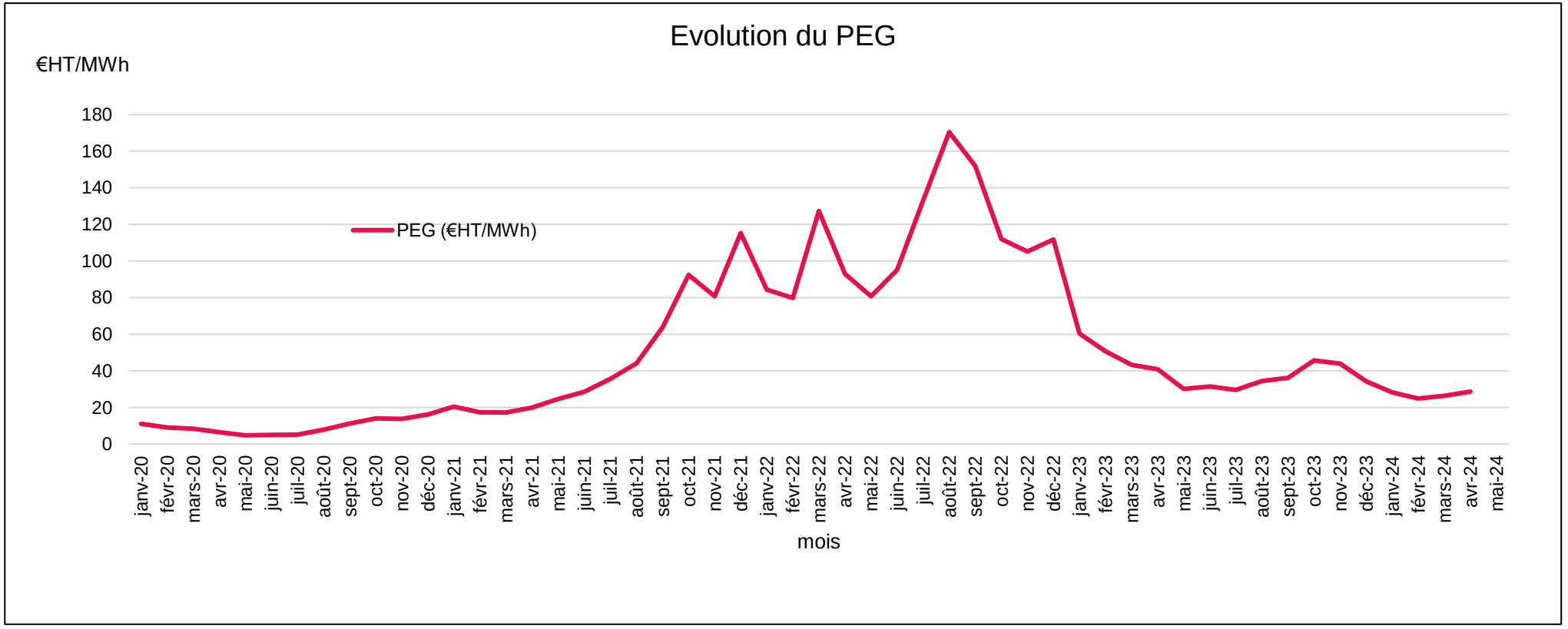
Cette flambée des prix s'est encore accentuée en 2022 du fait de la guerre en Ukraine, la Russie étant historiquement le principal fournisseur de gaz (et de pétrole) de l'Europe.

Pour répondre à cette situation, le gouvernement français a notamment mis en place un **"bouclier tarifaire" sur le gaz, à compter du 1er novembre 2021 et jusqu'au 30 juin 2023**.

Nous constatons aujourd'hui que **le prix du gaz a fortement chuté depuis le début de l'année 2023**.

Contexte du marché de l’énergie

Evolution du cours du gaz (PEG) entre janvier 2020 et aujourd’hui :



Source EEX

Stratégie 3F de maîtrise des charges et des consommations d'énergie

La fourniture d'énergie est indispensable pour permettre aux installations collectives de produire la chaleur nécessaire pour assurer les besoins d'une résidence en chauffage et/ou eau chaude sanitaire.

Cette fourniture d'énergie représente, en moyenne, le principal poste de charges des locataires.

La maîtrise des dépenses est primordiale en activant plusieurs leviers.

Stratégie 3F de maîtrise des charges et des consommations d'énergie

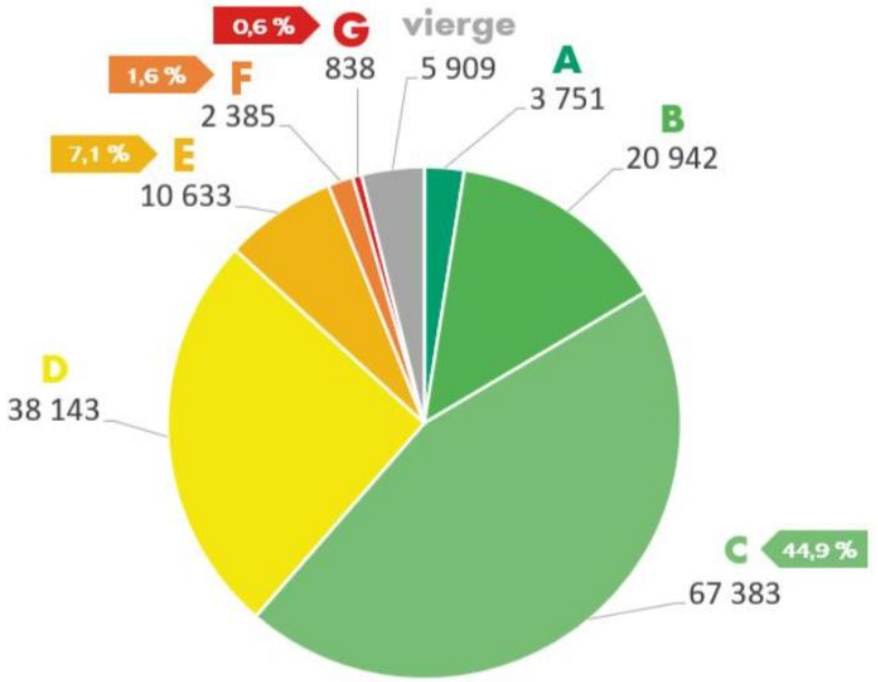
La réduction des consommations d'énergie en améliorant les performances thermiques des bâtiments

Pour réduire les consommations énergétiques de son parc, la stratégie de 3F est de **travailler prioritairement sur l'enveloppe des bâtiments** puisque l'énergie la moins chère est l'énergie non consommée.

Les réhabilitations thermiques performantes sont actuellement engagées massivement pour **éradiquer les étiquettes EFG** du diagnostic de performance énergétique (DPE) **à horizon 2030** au lieu de 2034 comme le prévoit la réglementation.

Stratégie 3F de maîtrise des charges et des consommations d'énergie

Les étiquettes EFG représentent à date environ 9,3% du patrimoine pour 3F en Ile-de-France (chiffres d'avril 2024). Pour mémoire, les Diagnostics de Performance Energétique sont en cours de renouvellement, cette répartition n'est donc pas définitive.



Stratégie 3F de maîtrise des charges et des consommations d'énergie

Une réduction de la dépendance au gaz dont le coût est très volatil

Le gaz de ville est à l'heure actuelle, sur le parc 3F, l'énergie la plus utilisée sur les installations collectives. Il s'agit d'une énergie facilement accessible grâce un réseau de distribution très étendu, et les technologies des installations fonctionnant au gaz de ville sont connues et maîtrisées (mise en œuvre et entretien) depuis longtemps.

S'il présente l'avantage d'être facilement disponible, le gaz de ville présente l'inconvénient d'avoir un coût très volatil. Les facteurs d'influence sur le prix sont très nombreux (coûts de production, de transport, de stockage, de commercialisation, situation économique ou géopolitique mondiale, etc.). Son évolution est souvent corrélée avec celle du pétrole.

Stratégie 3F de maîtrise des charges et des consommations d'énergie

3F réduit progressivement sa dépendance au gaz par 2 actions :

- Raccordement aux réseaux de chaleur (priorité) : les réseaux de chaleur pour leur très grande majorité ont un taux EnR&R supérieur à 50%, ce qui participe à une plus grande stabilité des prix de l'énergie fournie dans le temps.

Une étude 3F est en cours et sera finalisée en 2024 pour vérifier sur l'ensemble du patrimoine francilien de 3F les potentialités de raccordement à des réseaux de chaleur vertueux.

- Mise en œuvre des énergies renouvelables à l'occasion de réhabilitations ou de rénovations de chaufferies : pompes à chaleur, géothermie, biomasse, solaire, etc. Cependant, ces solutions nécessitent souvent des investissements importants et génèrent des surcoûts d'entretien qui ne permettent pas leur généralisation.

Stratégie d'achat du gaz

L'achat du gaz pour alimenter les chaufferies de 3F peut être effectué par un achat direct ou par un achat délégué aux mainteneurs des chaufferies.

L'achat direct du gaz par 3F :

- Dans ce cas, 3F contractualise directement avec le fournisseur d'énergie et est facturé sur la base du gaz livré en chaufferie.
- Le mainteneur n'a donc plus la charge de la fourniture d'énergie (P1), mais il conserve ses missions d'entretien courant (P2) et de gros entretien (P3) des installations collectives de chauffage.

Stratégie d'achat du gaz

Ce montage présente des avantages et des inconvénients

Avantages	Inconvénients
Possibilité de choisir son/ses fournisseurs de gaz et les conditions d'achat	Risque de **dérives des consommations et des rendements**
Evite un intermédiaire, donc une marge	Risque de **surcoût** des prestations P2/P3
Possibilité de bénéficier d'un **« effet volume »**	**Forte exposition** en cas de défaillance du fournisseur de gaz

Stratégie d'achat du gaz

La délégation de l'achat de l'énergie à l'exploitant

Dans ce cas, les contrats de fourniture ne sont pas souscrits directement par 3F, mais par l'exploitant de chauffage collectif qui assure l'alimentation en gaz des chaufferies, et revend à 3F l'énergie sous forme de chaleur.

Stratégie d'achat du gaz

Les avantages et inconvénients de ce modèle

Avantages	Inconvénients
Implication de l'exploitant sur le suivi des rendements et des performances de l'installation	Fournisseur de gaz imposé par l'exploitant
Garantie pour 3F d'un prix **indépendant du rendement réel** de l'installation. Idem pour les taux de couverture EnR.	Un intermédiaire, **donc une marge supplémentaire**
Marchés attractifs pour l'exploitant (chiffre d'affaires important)	**Possibilité d'«effet volume» moindre**
Fourniture de gaz gérée par plusieurs exploitants, donc **impact limité en cas de défaillance de fourniture**	

Stratégie d'achat du gaz

En Ile-de-France, 3F a fait le choix de déléguer l'achat du gaz aux exploitants des installations collectives de chauffage, via un contrat P1.

Ainsi, l'exploitant fait son affaire de la fourniture du gaz pour chaque site exploité, et revend à 3F l'énergie sous forme de chaleur. L'exploitant assume alors le **risque financier de mauvais rendements d'installations**.

Ce choix est aussi sécurisant car l'exploitant intervient en tant qu'intermédiaire vis-à-vis du fournisseur de gaz et protège par voie de conséquence 3F.

Pendant la période de tension extrême sur les prix et sur la disponibilité du gaz, le modèle a fonctionné, sans défaillance de fournisseurs.

Stratégie 3F de maîtrise des charges et des consommations d'énergie

Contrat d'entretien avec fourniture d'énergie et intéressement

Les marchés d'exploitation des installations collectives de chauffage/ECS/VMC en Ile-de-France ont été remis en concurrence ces 2 dernières années, avec un portage de l'achat gaz par l'exploitant (P1), et des prix révisés chaque mois selon les indices de référence du prix du gaz, soit l'indice PEG. Les prix suivent le marché avec une meilleure transparence des coûts pour les locataires.

Les marchés d'exploitation des départements 78, 92, 94 et 95 ont pris effet au 1er juillet 2022, les marchés d'exploitation des 4 autres départements (75, 77, 91 et 93) ont pris d'effet au 1er juillet 2023.

Ces marchés comportent une clause d'i**ntéressement** qui est un système de bonus / malus **incitant l'exploitant à une bonne maîtrise des consommations d'énergie**, l'intéressement est indispensable pour éviter toute dérive.

Stratégie 3F de maîtrise des charges et des consommations d'énergie

Pour chaque installation, une consommation de chauffage de référence, définie pour une rigueur climatique donnée, est inscrite dans le marché d'exploitation. A l'issue de chaque année civile, la consommation réelle d'énergie est comparée à cette consommation de référence (après correction des consommations selon la rigueur climatique réelle de l'année).

Il existe dès lors 3 options possibles :

- Les consommations réelles sont inférieures à la consommation de référence : **des économies d'énergie ont été réalisées**, et à ce titre, **l'exploitant est récompensé par un bonus correspondant à 1/3 des économies réalisées** ;
- Les consommations réelles très proches (±4%) de la consommation de référence : il s'agit d'une zone de neutralisation, pour laquelle aucun bonus ou malus ne sont appliqués ;
- Les consommations réelles sont supérieures à la consommation de référence : **un excès de consommation est constaté**, et à ce titre, **l'exploitant est pénalisé par un malus correspondant à 2/3 du dépassement constaté**.

Stratégie 3F de maîtrise des charges et des consommations d'énergie

Cet objectif de consommation peut être révisé dans quelques cas de figures précis, comme après une réhabilitation thermique sur une résidence.

Depuis 2015, une organisation spécifique a été mise en place au sein de la DGRDI pour garantir la conformité des factures de chauffage/ECS collectifs. C'est donc une équipe, actuellement de 5 personnes, qui contrôle chaque année environ 13 000 factures au bénéfice des locataires. L'équipe est également intervenue pour obtenir et vérifier les aides du Bouclier Tarifaire.

Quelques chiffres …

A titre d'illustration – chiffres 2022

En 2022, nous avons reçu environ 61 955 000€ TTC de factures P1 (comprenant l'abonnement, le chauffage, le réchauffage de l'ECS et l'intéressement) et 4 300 000€ TTC de factures P2. Soit un total de 66 255 000€ TTC en 2022 (à déduire le montant du bouclier tarifaire sur 2022 (29 820 000€ TTC)).

La part P1 représente donc 93,5% des charges récupérables (hors impact du bouclier tarifaire).

Le coût moyen au logement est d'environ 1 290 €TTC (hors impact du bouclier tarifaire).

A titre d'illustration – impact d'une hausse du prix de gaz (indice PEG)

Pour une résidence (83 lgt) dont le contrat a été remis en concurrence en 2022 et avec un PEG à 84€HT/MWh, le montant facturé en P1+P2 sur un semestre serait d'environ 73 230 €TTC.

Pour ce programme, une augmentation du PEG de 30% amènerait, après application de la formule de révision prévue au contrat, à un montant facturé d'environ 90 190 €TTC sur cette même période, soit une augmentation des charges refacturables de 23% environ.

ÉCHANGES

CNL : le gouvernement a annoncé le maintien du bouclier tarifaire sur le gaz pour 2024.

Immobilière 3F : compte tenu de la baisse des prix, le décret n° 2023-1370 du 29 décembre 2023 ne prévoit de reconduire le bouclier tarifaire sur le gaz collectif que pour les contrats signés à un prix élevé avant le 30 juin 2023. Immobilière 3F n'est pas concernée par ce dispositif pour les logements en pleine propriété. Pour les logements en copropriété, l'éligibilité au bouclier tarifaire devra être étudiée au cas par cas, en coordination avec les syndics.

INDECOSA-CGT : la politique de résorption des étiquettes F et G mise en place par Immobilière 3F implique-t-elle un traitement à l'échelle de l'immeuble ou du logement ?

Immobilière 3F : c'est un mix des deux. Sur la base des DPE, Immobilière 3F a engagé un repérage du patrimoine nécessitant une réhabilitation thermique. Des études sont ensuite engagées programme par programme afin de définir le bouquet de travaux permettant d'atteindre l'étiquette cible sur l'ESI. Ces travaux peuvent concerner l'enveloppe, les parties communes, les équipements de l'immeuble ou du logement.

CLCV : les DPE sont-ils réalisés à l'échelle du logement ou de l'ESI ? Lors d'une précédente Commission Qualité de Service, Immobilière 3F a évoqué la réalisation d'un diagnostic logement par logement.

Immobilière 3F : si l'étiquette cible est définie à l'échelle de l'ESI, la DGRDI confirme que l'objectif est bien de disposer à terme d'un DPE pour chaque logement. Une campagne d'actualisation est en cours.

CLCV : la CLCV souhaiterait des clarifications sur l'anticipation de l'échéance de 2034 annoncée par Immobilière 3F, alors que la loi climat et résilience prévoit une échéance en 2025 pour l'étiquette G et 2028 pour l'étiquette F.

Immobilière 3F : Immobilière 3F prévoit d'être en avance, car les logements avec une étiquette E sont dès à présent intégrés dans le cadre des programmes de travaux à horizon 2030, alors que la loi fixe une échéance en 2034 pour ces logements.

ÉCHANGES

CNL : les réseaux de chaleur sont considérés comme une énergie propre, l'impact financier pour les locataires reste à confirmer.

Immobilière 3F : la crise énergétique nous a démontré que si les réseaux de chaleur représentent un coût d'investissement et de raccordement conséquent, ils sont fiables, vertueux et économiques dans le temps.

CLCV : les résultats de l'étude sur les potentialités de raccordement à des réseaux de chaleur vertueux pourront-ils être restitués aux associations ?

Immobilière 3F : l'étude est en cours, mais les résultats pourront être présentés dans le cadre d'une prochaine CRCL. Une précaution méthodologique doit cependant être gardée à l'esprit : il s'agit d'une étude macro sur les potentialités de raccordement ; au besoin, des études seront ensuite menées site par site.

INDECOSA-CGT : le raccordement à un réseau de chaleur nécessite-t-il de modifier les équipements du logement?

Immobilière 3F : non, le raccordement implique de remplacer la chaufferie existante par une sous-station de chauffage urbain, mais pas d'équipements nouveaux dans les logements.

AFOC : est-il envisageable de raccorder en priorité les programmes neufs ?

Immobilière 3F : l'incitation des politiques publiques à la décarbonation des modes de chauffage conduit aujourd'hui Immobilière 3F à étudier systématiquement l'opportunité de raccorder les programmes neufs à un réseau de chaleur.

UNLI : pour réduire la dépendance au gaz, est-il possible d'avoir recours à plusieurs énergies ?

Immobilière 3F : cela est techniquement possible, mais ce choix entraînerait inévitablement des surcoûts importants pour les petites chaufferies.

ÉCHANGES

CLCV : la CLCV ne comprend pas pourquoi le système de bonus / malus ne pourrait pas être appliqué aux marchés de fourniture de gaz.

Immobilière 3F : à travers la mise en place de marchés d'exploitation, Immobilière 3F entend avant tout sécuriser l'approvisionnement en gaz.

Dans le cadre d'un marché de fourniture de gaz, le processus d'achat s'achève au compteur gaz. En cas de rupture d'approvisionnement le risque est intégralement porté par Immobilière 3F. À l'inverse, dans le cadre d'un marché d'exploitation, l'achat de chaleur est effectué après la chaufferie. L'approvisionnement et le fonctionnement de la chaufferie sont intégralement pris en charge par le prestataire.

UNLI : du fait de sa taille, Immobilière 3F ne serait-elle pas en capacité de négocier un tarif plus avantageux ?

Immobilière 3F : Immobilière 3F ne dispose pas de données de comparaison permettant de répondre à cette question. Néanmoins, à travers la mise en place de marchés d'exploitation, Immobilière 3F peut s'appuyer sur l'expertise de ses prestataires en matière de stratégie d'achat d'énergie et réduire les risques de défaillance d'un fournisseur.

INDECOSA-CGT : est-il envisagé de s'inscrire dans une logique de mutualisation de la fourniture du gaz, notamment via Action Logement ?

Immobilière 3F : ce n'est pas d'actualité, car comme évoqué Immobilière 3F n'est pas dans une logique d'achat direct de gaz.

CLCV : le bonus versé à l'exploitant dans le cadre de baisses des consommations, signifie-t-il que les locataires vont payer plus cher s'ils consomment moins ? Seront-ils pénalisés à la suite d'une réhabilitation thermique ?

Immobilière 3F : non, car la cible énergétique est revue très sensiblement à la baisse un an après la première période de chauffe suivant la réhabilitation.

ÉCHANGES

AFOC : dans ces marchés d'exploitation, le confort final du locataire est-il pris en compte ?

Immobilière 3F : la question de l'efficience de ces marchés et de la prise en compte des usages ne fait pas partie des points abordés dans la présentation. Ces marchés s'inscrivent bien entendu dans le respect des températures minimales et maximales réglementaires et des rappels sont régulièrement faits aux prestataires pour éviter toute situation de surchauffe ou sous-chauffe.

CLCV : concernant la réglementation en matière de chauffage des logements (articles R241-26 et suivants du code de l'énergie), la CLCV souligne qu'une réponse ministérielle (Rép. min. n° 91129 : JOAN, 31/05/2016, p. 4708, Richard A.) est venue rappeler que des exceptions ont été prévues à la règle des 19°C pour les logements occupés par des personnes âgées, des personnes recevant des soins médicaux ou des enfants en bas âge. L'arrêté du 25 juillet 1977 prévoit ainsi que les limites supérieures de chauffage de ces logements peuvent être portées à 22°C en moyenne, la température de chauffage d'une pièce individuelle ne devant quant à elle pas dépasser 24°C.

4

GESTION DES COPROPRIÉTÉS

CRCL du 6 juin 2024

LA COPROPRIÉTÉ, C’EST QUOI ?

La copropriété, c’est quoi ?

Le statut de la copropriété est applicable de plein droit à un immeuble divisé en deux lots (article 1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965).

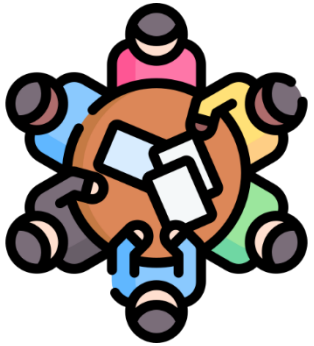
Les règles de fonctionnement de la copropriété sont décrites dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

L’immeuble est divisé en lots privatifs et des quote-part de parties communes sont réparties entre tous les propriétaires.

L’organisation juridique

Le syndicat des copropriétaires, réunit l’ensemble des copropriétaires, Il veille à la conservation et à l’administration de l’immeuble (maintien en bon état d’usage et de jouissance de toutes les parties communes de l’immeuble et les éléments d’équipements).

Le syndic, représentant légal du syndicat des copropriétaires, gère l’administration et les finances de la copropriété. il peut être professionnel ou bénévole. Désigné par le syndicat des copropriétaires, il exécute les décisions prises en assemblée générale et assure la gestion technique, comptable et financière de l’immeuble.



Le conseil syndical, composé de copropriétaires élus, coordonne les relations entre le syndic et les copropriétaires, contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l’élaboration du budget prévisionnel dont il suit l’exécution.

La gouvernance

L'assemblée générale des copropriétaires : organe de décision qui réunit tous les copropriétaires. Les copropriétaires doivent se réunir au moins une fois par an pour décider des travaux et des orientations qu'ils souhaitent pour leur immeuble. Chaque décision fait l'objet d'un vote dont les règles varient selon la nature des décisions à prendre.

La régularisation de charges annuelles des locataires ne peut être réalisée qu'après validation des comptes annuels de la copropriété en assemblée générale. Les justificatifs sont détenus par le syndic.

Les parties communes de l'immeuble appartiennent au syndicat des copropriétaires, elles ne sont plus gérées par 3F mais par le syndic. Le service d'astreinte 3F ne peut intervenir sur les parties communes des copropriétés.

LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS CHEZ 3F

Quelques chiffres

8 882 programme

2 871 en DGP/3F S&M

6 011 en filiales

2 223 programmes en copropriété

897 en DGP/3F S&M

1 326 en filiales

Copropriétés issues de la vente dans l'ancien

Copropriétés issues de VEFA

Copropriétés issues des acquisitions

25%

Du patrimoine 3F est en copropriété

* Chiffres issus de la base patrimoine DFS, arrêtés au 31/12/2023

Les modes de gestion 3F

En tant que copropriétaire bailleur, I3F a maintenu la gestion de ses lots en agence afin de privilégier la proximité pour un suivi efficace des syndics et de la relation locataire.

Une direction de la copropriété support basée au siège forme et accompagne les équipes opérationnelles au suivi des copropriétés.

Les réclamations locataires sont adressées au gardien rattaché 3F qui contactera le syndic gestionnaire des parties communes.

LA REPRÉSENTATION DES LOCATAIRES EN COPROPRIÉTÉ

La réglementation

Article 44 de la loi du 23 décembre 1986, Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 93

À leur demande, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic, les associations de locataires, représentatives et éligibles, désignent le nom de trois au plus de leurs représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble, **pour organiser :**

- Les Droits d'information et d'assister aux assemblées générales des copropriétaires, sans prendre part au vote.
- L' accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives, avec l'accord du propriétaire.
- Le droit d'être consultés, par le bailleur et le syndic, sur les aspects de gestion de l'immeuble.
- Le droit de disposer d'un panneau d'affichage, dans les lieux de passage des locataires.

La réglementation

Article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR et complété par le décret n° 2015-1681 du 15 décembre 2015

- Obligations faites au syndic d'informer les occupants de l'immeuble sur certaines décisions d'assemblées générales
  - Décisions relatives à la maintenance et à l'entretien de l'immeuble, aux travaux de toute nature et aux actes techniques concourant à la préparation de ces travaux tels que les diagnostics, les audits, les études techniques
  - Décisions relatives à la présence du personnel du syndicat des copropriétaires (gardien, employé d'immeuble) ou des prestataires

- Cette information est réalisée par :
  - affichage dans le/les panneaux prévus à cet effet
  - dépôt dans chaque boîte à lettres des occupants, copropriétaires résidents ou locataires
  - remise contre émargement, si cela est pratiqué dans la copropriété

  Cette information doit être mise en place dans un délai de 3 mois après la date de tenue de l'assemblée générale et doit rester visible, dans le cas d'un affichage, durant 1 mois

Le guide du locataire 3F en copropriété

I3F met à disposition de ses locataires un guide du locataire 3F en copropriété.

Il explique de façon simple le fonctionnement de la copropriété, ainsi que les droits et obligations de chacun au sein de l'immeuble : quelles sont les spécificités ? A qui s'adresser en cas de réclamations ? …

Les locataires peuvent consulter ce guide à partir de leur espace locataire. Les nouveaux locataires en copropriété recevront le guide au moment de la signature de leur contrat de location.

ÉCHANGES

AFOC – CLCV : pourquoi les délais de régularisation des charges sont-ils plus longs lorsqu'un logement est situé en copropriété ?

Immobilière 3F : dans le cadre d'une copropriété, la régularisation des charges ne peut se faire qu'après réception par Immobilière 3F du décompte de charges. Au préalable, le syndic doit avoir procédé à la clôture des comptes et les avoir soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

Le syndic dispose d'un délai de 6 mois maximum à compter de la clôture des comptes pour les présenter en assemblée générale. En cas de rejet des comptes par l'assemblée générale, il est d'usage de présenter à nouveau les comptes de l'exercice (avec ou sans corrections) lors de l'assemblée générale suivante. Il n'existe cependant aucune disposition légale ou réglementaire imposant au syndic de délai pour présenter à nouveau les comptes de l'exercice.

Même si Immobilière 3F suit et organise des relances à destination des syndics (que la société soit ou non représentée au conseil syndical), tout cela peut entraîner des retards dans la transmission des décomptes et régularisations de charges aux locataires.

AFOC : des écarts dans les délais de régularisation ont pu être constatés entre copropriétaires. Est-ce normal ?

Immobilière 3F : cette question renvoie à une situation spécifique qu'il serait opportun de traiter plutôt avec l'agence concernée, la Direction de la Copropriété se tenant à la disposition des équipes au besoin.

CLCV : peut-il y avoir des relations entre syndics et groupements de locataires ? Certains refusent parfois d'échanger avec les locataires.

Immobilière 3F : comme rappelé dans la présentation, les associations de locataires ont la possibilité de désigner des représentants selon le même formalisme que pour un ensemble immobilier en pleine propriété Immobilière 3F (article 44 de la loi du 23 décembre 1986).

Dans le cadre de ses échanges réguliers avec les syndics, Immobilière 3F est également amenée à les sensibiliser aux spécificités et droits de ces représentants.

ÉCHANGES

UNLI : est-ce qu'Immobilière 3F pourrait être syndic ?

Immobilière 3F : oui, un bailleur social peut assurer le rôle de syndic pour une copropriété, sous réserve d'avoir la carte professionnelle de syndic.

AFOC : le gardien peut-il intervenir directement auprès du syndic ?

Immobilière 3F : oui et globalement un locataire Immobilière 3F en copropriété bénéficie des mêmes canaux de communication et d'échange que les autres locataires d'un immeuble en pleine propriété (gardien, service clientèle, espace locataire, etc.).

CNL : pourquoi Immobilière 3F procède-t-elle à la vente de patrimoine ?

Immobilière 3F : le modèle économique et le développement soutenu d'Immobilière 3F s'appuie aujourd'hui sur la vente HLM. Si les associations le souhaitent, un point dédié à la politique de vente pourra être organisé dans le cadre d'une prochaine CRCL.

5

CHARTE RÉHABILITATION

CRCL du 6 juin 2024

ÉCHANGES

Immobilière 3F : la réunion de la Commission Qualité de Service du 28 mai a été l'occasion d'identifier avec les représentants des locataires les pistes d'action et d'amélioration suivantes :

- l'information incluant notamment le développement de solutions digitales
- en l'absence d'associations ou groupements, l'identification de référents au sein des ESI
- la désignation d'un interlocuteur privilégié au sein des équipes Immobilière 3F
- le rôle et les missions du gardien dans le cadre d'un programme de réhabilitation
- les modalités de prise de rendez-vous
- les horaires d'intervention et la gestion des soirées, week-ends et jours fériés, incluant la prise en charge d'éventuels incidents
- la prise en compte des besoins spécifiques

Ces éléments pourront servir de base pour la rédaction d'une proposition de charte structurée chronologiquement (avant/pendant/après la réhabilitation) et présentée pour échange en Commission Qualité de Service au mois de septembre (date prochainement définie).

Cette charte pourrait être co-signée par Immobilière 3F et les associations de locataires.

CLCV : d'autres sujets sont également ressortis à l'occasion de cette première réunion comme la mise à disposition de logements de courtoisie, d'espaces de coworking ou encore de logements tiroirs.

Immobilière 3F : la liste présentée n'est pas exhaustive et un compte-rendu de cette réunion sera diffusé aux participants.

(→ *CR diffusé le 12/06/2024*)

ÉCHANGES

UNLI : l'un des principaux enjeux de cette charte réside dans sa mise en œuvre et son suivi. Il a également été demandé en réunion l'organisation d'un retour d'expérience annuel pour prendre en compte des situations complexes et ne pas attendre l'actualisation de la charte.

Immobilière 3F : Immobilière 3F est favorable à l'organisation d'un point annuel d'échange sur les réhabilitations.

CLCV : la CLCV a annoté la charte existante. Elle liste en séance un certain nombre d'engagements, notamment en matière d'information et de gestion des chantiers, qui n'ont pas été respectés dans le cadre de programmes de réhabilitation parisiens. Ces situations complexes remettent en cause la confiance que la CLCV peut faire à Immobilière 3F.

Immobilière 3F : Immobilière 3F rappelle qu'il s'agit d'un point d'avancement sur les travaux menés dans le cadre de la Commission Qualité de Service et que ces retours d'expérience ont vocation à continuer d'enrichir les échanges de cette Commission.

CLCV : la CLCV rappelle qu'elle est favorable à la signature d'un protocole entre Immobilière 3F et les associations, qui pourrait être complété par une charte plus communicante à destination des locataires. Elle souhaiterait également que le protocole soit complété d'une charte à destination des entreprises avec des dispositions relatives à la réduction des nuisances.

Immobilière 3F : la possibilité de retenir des éléments à annexer aux CCTP pourra être étudiée à l'issue des groupes de travail.

PROCHAINS RENDEZ-VOUS

1

26 JUIN À 10H

Commission Qualité de Service

Charges

2

1ÈRE QUINZAINE DE SEPT.

Commission Qualité de Service

Charte Réhabilitation

3

10 OCTOBRE À 14H30

Commission Régionale de Concertation Locative