



Compte-rendu

CRCL

30 juin 2022



PARTICIPANT·ES

Association	Nom	Statut
CLCV	Joëlle Grille Fidèle Ngo Nkeng Matip	Membre permanente Membre permanente
CNL	Paul Pinchon Nicole Benkirane	Administrateur Locataire Membre permanente
CSF	Christian Dechenes Martine Bougerie	Membre permanent Membre invitée
AFOC	Georges Mavroyannis	Administrateur Locataire
INDECOSA-CGT	Jean-Luc Bizeul	Administrateur Locataire
I3F	Bruno Rousseau Pierrick Bouteleux Julia Deschamps Guillaume Dartois François Pauchet Jérôme Philippe Théodule Goyet Jean-Marc Sable Najwa Toumi-Zraiga David Megrier	Directeur de la Gestion du patrimoine Directeur délégué Gestion du patrimoine Chargée de mission DGP Chargé de mission DFS Responsable de projets Responsable pôle technique Responsable pôle technique Directeur technique Cheffe de projet patrimoine Directeur délégué Gestion du patrimoine



ORDRE DU JOUR

SUJETS TRAITÉS PENDANT LE CRCL :

- BILAN DES ATTRIBUTIONS DE L'ANNÉE 2021
- CHARGES (BILAN DES CHARGES 2020 + AVANCEMENT REGUL 2021 SUR 2022)
- APPLICATION DU BOUCLIER TARIFAIRE
- RÉHAB - LCR ET LOCAUX VÉLO + COMPTEURS DE CHANTIER ELEC/EAU
- QUALITÉ DE L'AIR DANS LES LOGEMENTS
- BORNES ÉLECTRIQUES
- PLANNING ET PROGRAMMATION PROCHAINES RÉUNIONS (CRCL, CQS)

SUJETS PRÉVUS A REPROGRAMMER:

- PERMIS DE VÉGÉTALISER
- GSM INTRATONE + ÉMETTEURS ACCÈS PARKING



BILAN DES ATTRIBUTIONS

(INTERVENTION P.BOUTELEUX)

BILAN 2021 DES ATTRIBUTIONS ET POLITIQUES SOCIALES

LES FAITS MARQUANTS 2021

Nouveau formulaire de demande de logement CERFA -V4.



La réforme des attributions reportée à fin 2023 pour la cotation de la demande et le passage à la gestion en flux.



Réforme de l'APL introduisant un nouveau mode de calcul et une actualisation trimestrielle des montants.



Signature de la convention de partenariat Soli'AL permettant de mobiliser une aide sur quittance.



La demande de logements en Ile de France

- 742 080 demandes à fin 2021
- 75 340 attributions
- Soit 1 attribution pour 10 demande

Les attributions 3F

- 11311 attributions en 2021
- Soit 15% des attributions en Ile de France
- Une augmentation de 26% contre 1,2% sur la Région IDF.

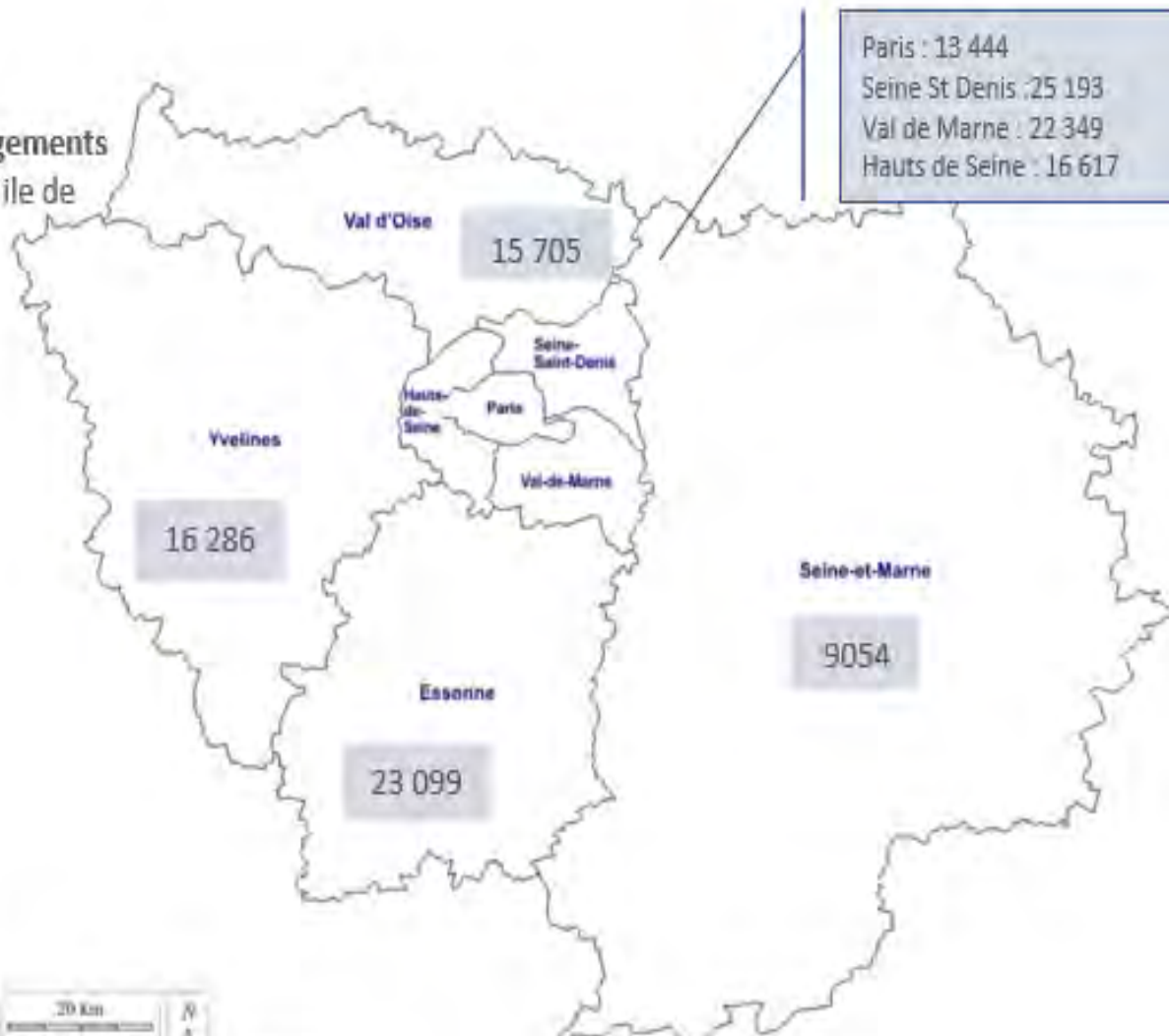


Bilan 3F ILE-DE-FRANCE

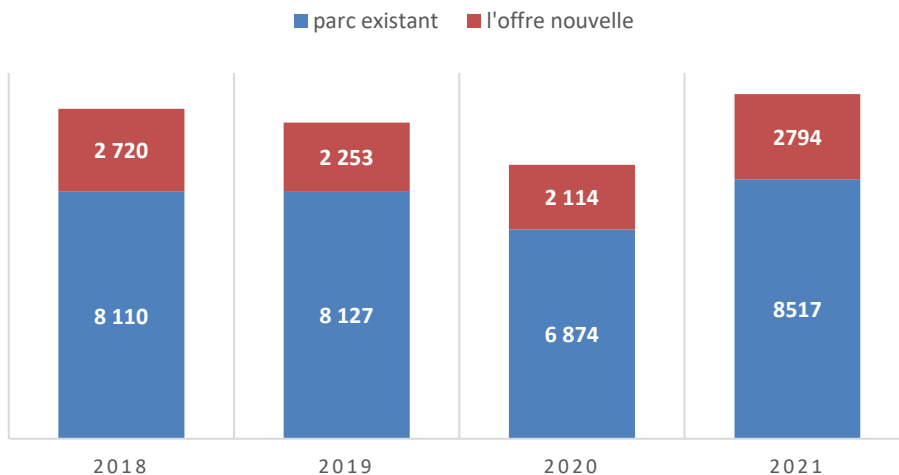
L'offre de logements I3F



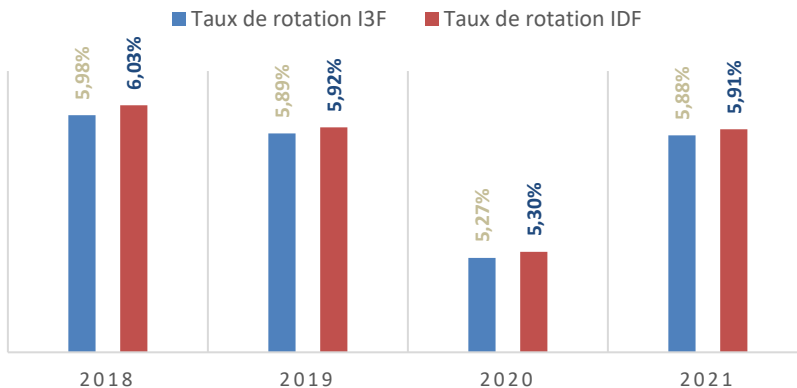
141 747 logements
au 31/12/2021 en ile de
France



Répartition de l'offre de logements

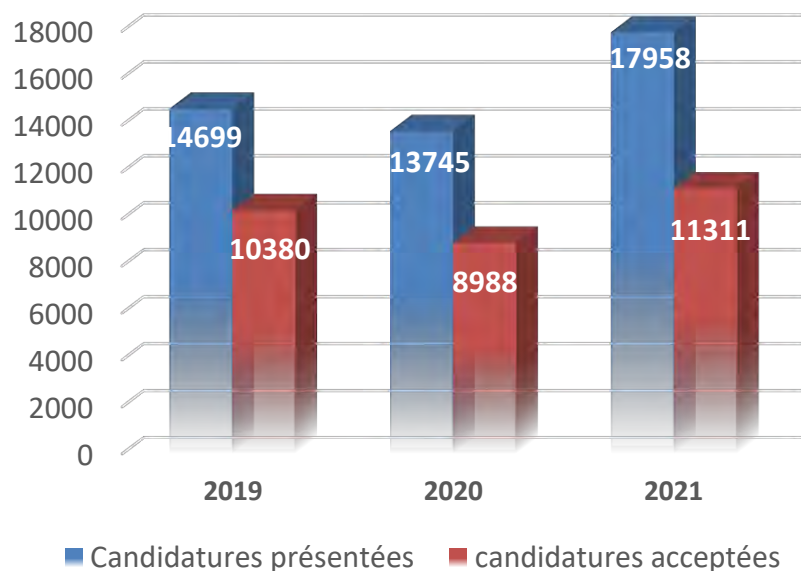


Taux de rotation



- ❑ Une reprise des attributions tant sur l'offre de logements neufs (+20%) que sur le patrimoine existant (+22%).
- ❑ Une augmentation du taux de rotation qui retrouve son niveau de 2019 avec 5,91%.
- ❑ 70% des logements attribués relèvent d'un financement PLUS (62%) ou PLAI (8%)
- ❑ 25% des attributions portent sur l'offre nouvelle, localisée en 2021 à 58% sur 3 départements (*Seine et Marne, Seine St Denis, Val de Marne*)

ACTIVITÉ CALEOL



17958 dossiers présentés
en CALOEL


+30%

11311 Attributions

dont 13.1% à des ménages locataires 3F

+26%

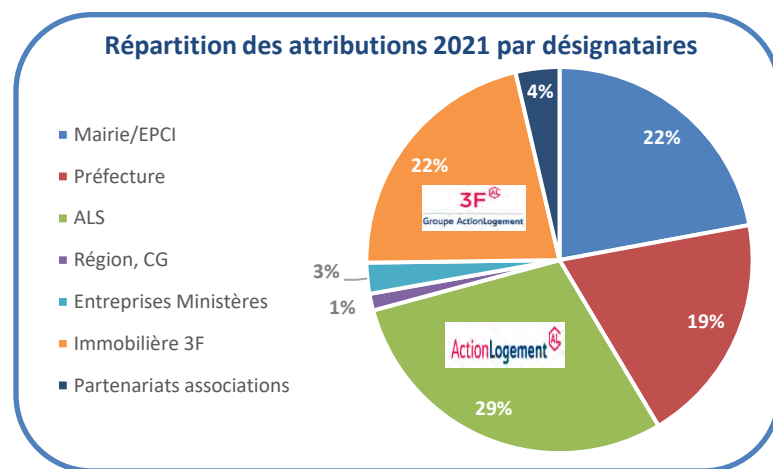
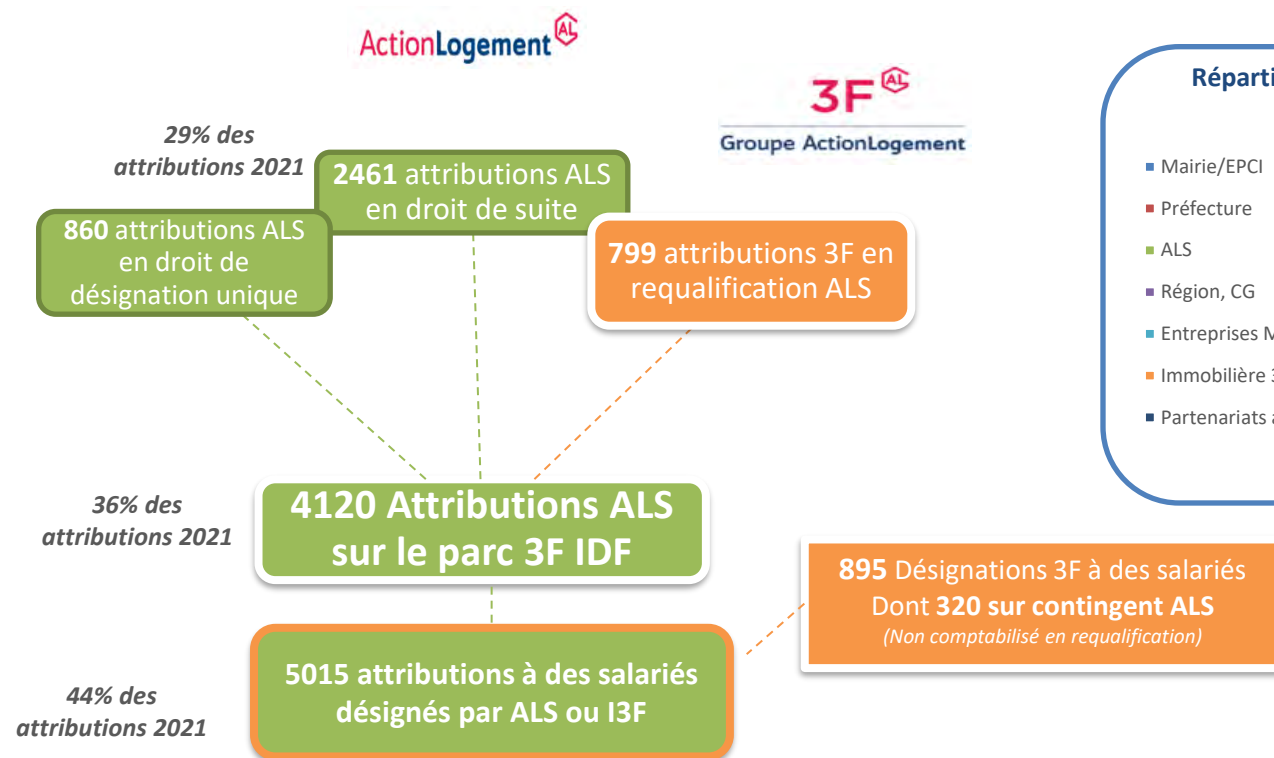
- ↓ **57,8% d'attributions réalisées par les réservataires d'origines** (*contre 58,6% en 2020*)
- ↓ **13,1% de mutations locataires 3F** (*contre 15,2% en 2020*)
- ↑ **519 CALEOL** (*506 en 2020*)
- ↑ **1,59 dossiers en moyenne par logement attribué** *contre 1,53 en 2020 et 1,42 en 2019*
🎯 (*rappel CCH - Ancols : 3 dossiers/logements*)
- ↑ **24,4% des candidatures acceptées avec ordre** (*contre 36% en 2020*)
- ↓ **12,5% de refus** (*contre 11,1% en 2020*) **dont 40% pour pièces justificatives incomplètes.**
- ↓ **8% de désistement après attribution** (*contre 7,4% en 2020*)

- ❑ 27691 personnes logées en 2021. 
- ❑ 56 % des candidatures acceptées ont plus de 2 ans d'ancienneté (contre 53% en 2020) et 14,3% ont au moins 5 ans
- ❑ 26 % ont moins de 30 ans (25% en 2020)
- ❑ 42% sont célibataires – 38% sont mariés/pacsés ou concubins
- ❑ 21% sont des ménages monoparentaux (22% en 2020) 
- ❑ 66% des titulaires du bail sont salariés du secteur privé ou fonctionnaire (61% en 2020)
- ❑ La taille moyenne des ménages est de 2.45 personnes 

LES RESSOURCES/REVENUS

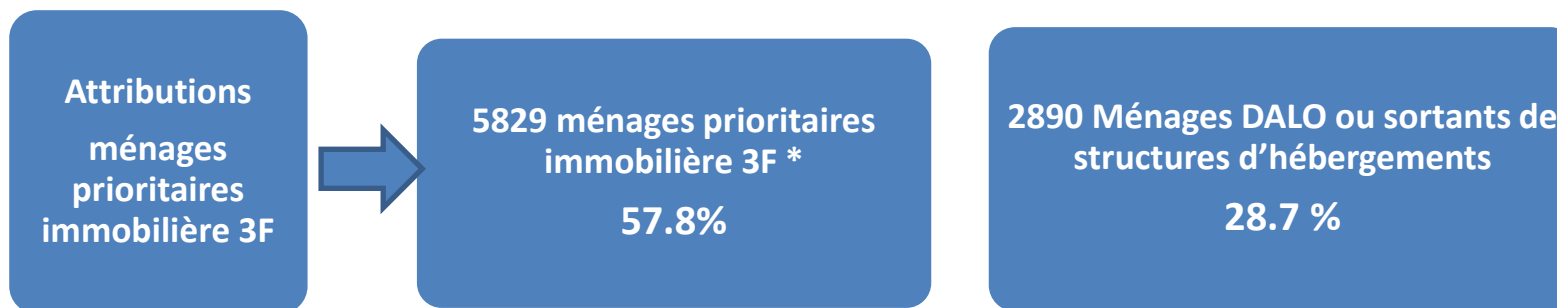
- ❑ 73,6% de ménages aux ressources inférieures à 60% du plafond du logement attribué (73% en 2020)
- ❑ 16 685€ de revenu fiscal en moyenne (16485€ en 2020)
- ❑ 2 168€ de ressources mensuelles moyennes par foyer (2159€ en 2020)
- ❑ 25% des ménages acceptés vivent sous le seuil de pauvreté
- ❑ 46% de candidatures ont été acceptés avec une APL estimée (48,8% en 2020)
- ❑ 30% des ménages ont un taux d'effort net > à 30% (29% en 2020)

- La part totale d'attribution à des salariés du secteur privé, tous réservataires confondus, s'élève à 73,4% , soit pratiquement $\frac{3}{4}$ des attributions (hors mutations).
- Les désignations ALS et/ou des équipes 3F en faveurs de salariés du secteur privé représentent 44% du total des attributions 2021





Sur les 10081 attributions logements Locatif Sociaux (hors LLI)



Objectif loi « LEC »: 25% par réservataire
Objectif CUS : 33% par territoire

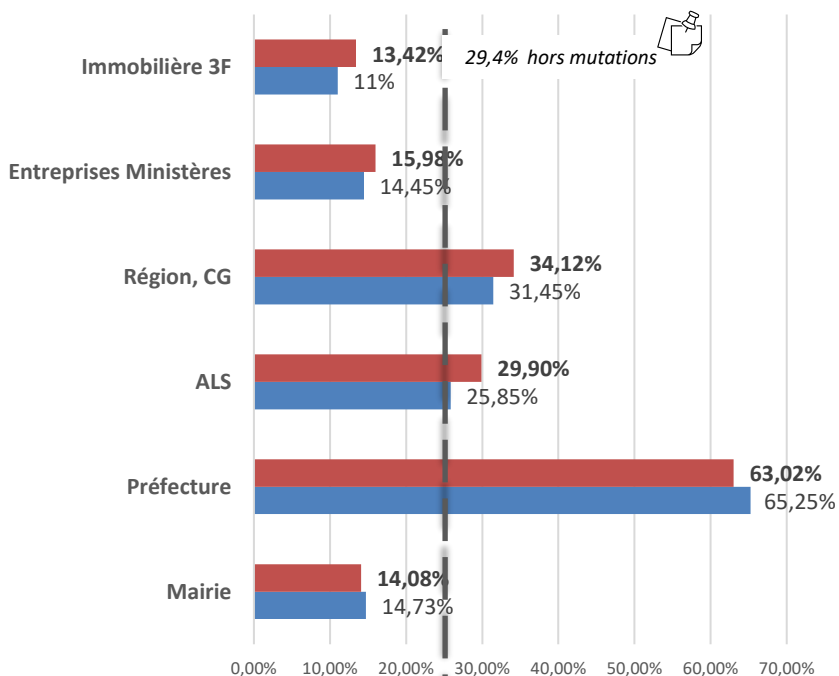
* *Ménages DALO (droit au logement opposable) - sortant de structure d'hébergement « logement d'abord - Labellisés ACD - relevant d'un critère de priorité fixé au CCH relatifs aux publics prioritaires relevant de l'article L441-1 du CCH*

Bilan 3F ILE-DE-FRANCE

L'accueil des ménages prioritaires

- Une progression en 2021 des résultats par désignataire en faveur des ménages prioritaires, à l'exception des collectivités territoriales et de la préfecture.

Part des ménages prioritaires par désignataire sur ses désignations (logements LLS)



- Des disparités territoriales entre la petite et grande couronne.

Répartition par territoire de la part des attributions (logements LLS) aux ménages prioritaires

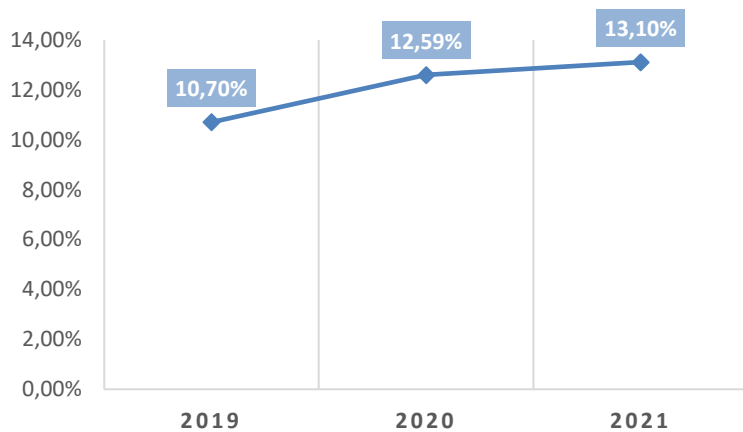


Si l'on exclut des désignations d'I3F, les attributions réalisées au bénéfice de la mobilité des locataires 3F et des relogements pour démolition; le taux d'attribution directe I3F à des ménages prioritaires

Les objectifs de mixité sociale

- 13,10% de baux signés Hors QPV ont concerné des ménages du 1^{er} quartile.

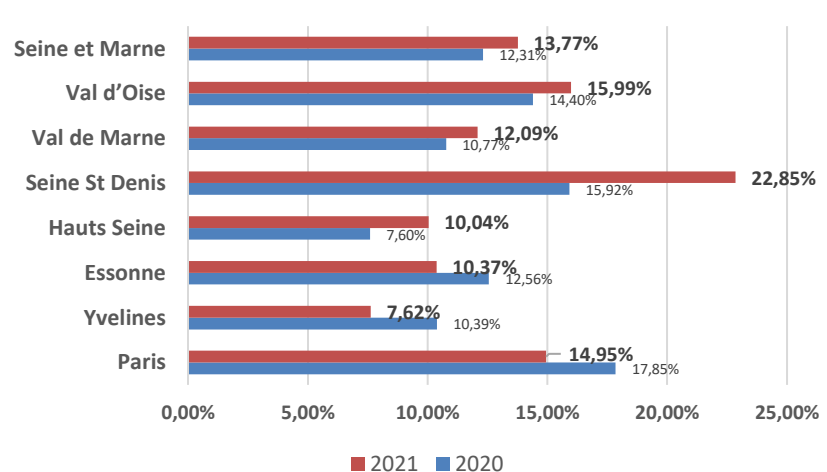
baux signés 1er quartile hors QPV



La valeur du 1^{er} quartile sur les attributions I3F s'élève à 12 264€ contre 10 200€ fixé par l'arrêté 2021, soit un écart de 20%.

- Une progression inégale entre les départements

Répartition par département

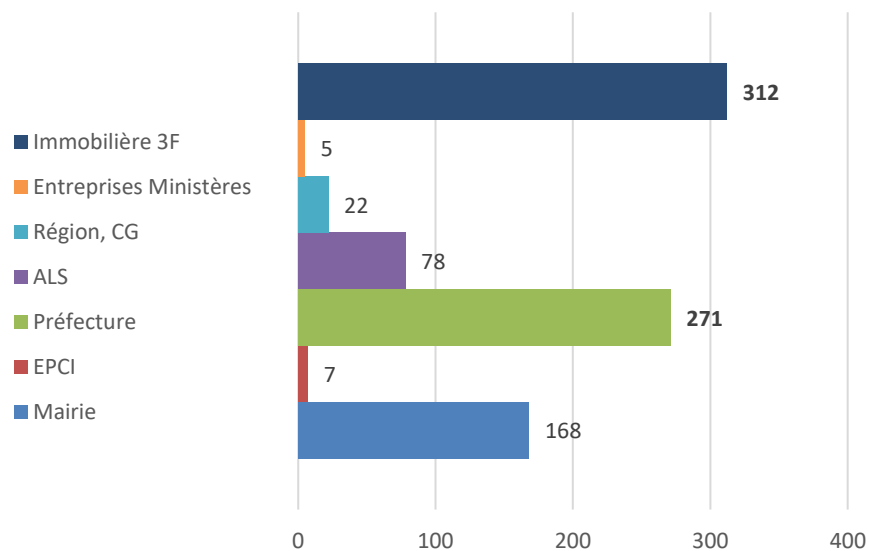


Objectif LEC 25%

Les objectifs de mixité sociale

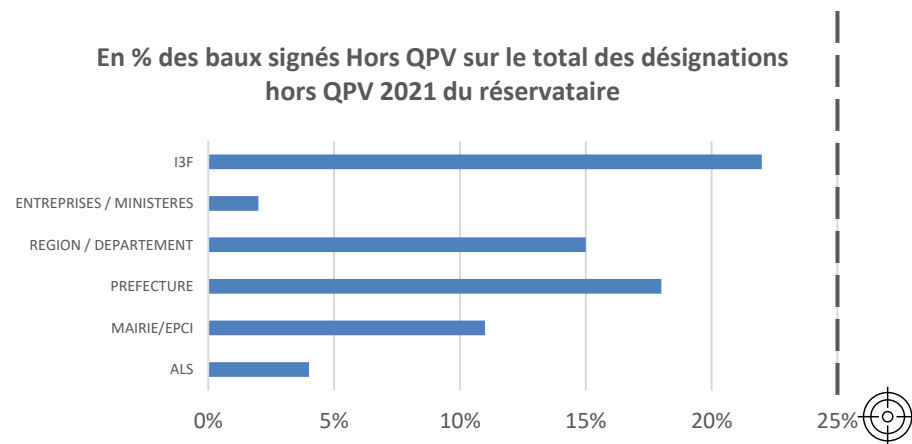
- Les désignations réalisées par immobilière 3F représentent 39% des baux signés hors QPV en faveur de ménages du 1^{er} Quartile.

Répartition par désignataire



- Les ménages du 1^{er} quartile représentent 22% du total des désignations I3F hors QPV

En % des baux signés Hors QPV sur le total des désignations hors QPV 2021 du réservoir

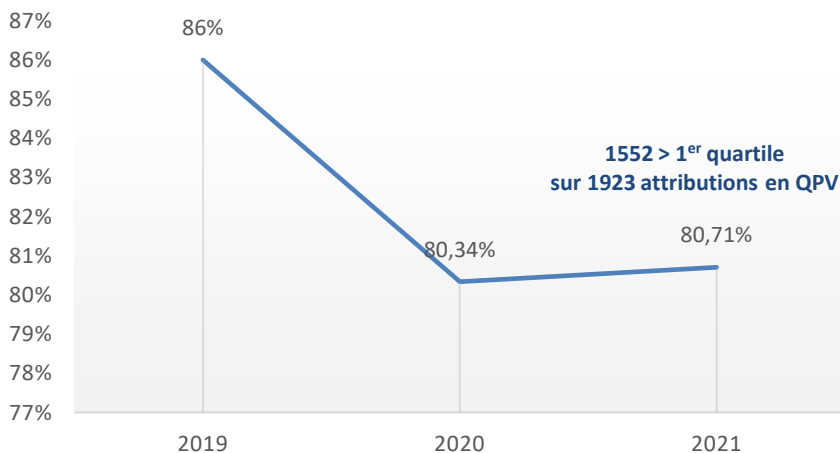


Les objectifs de mixité sociale

- Sur les 1923 attributions réalisées sur des logements situés en QPV, plus de 80% des ménages relèvent des 3 derniers quartiles. Ce résultat est sensiblement identique à celui de 2020

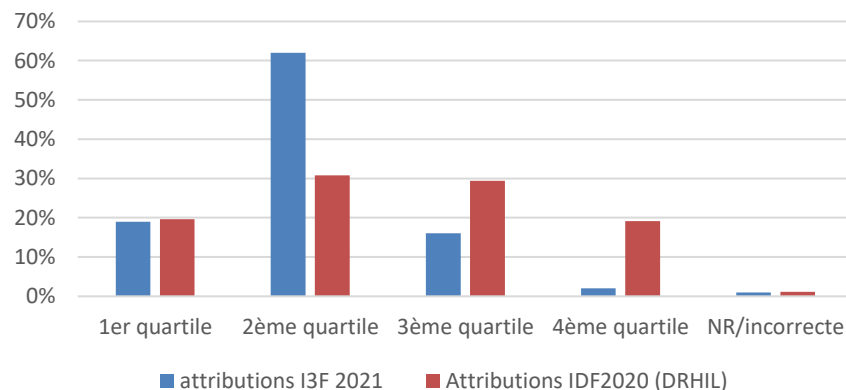
- On constate toutefois une forte représentation des ménages du 2^{ème} quartile sur les attributions d'Immobilière 3F en QPV et hors QPV

Attributions en QPV aux ménages > au 1er quartile

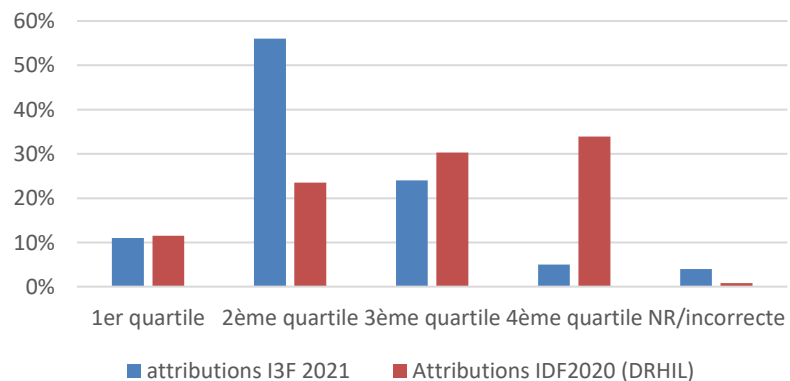


Objectif LEC 50%

Répartition par quartile des baux signés en QPV



Répartition par quartile des attributions hors QPV



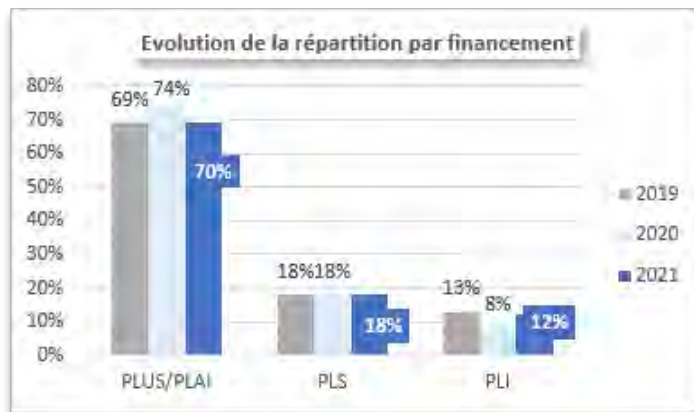


REMARQUES/QUESTIONS

- ✓ **CLCV** : Concernant les APL, il serait bien de faire un focus sur les locataires sortis de l'APL et de suivre si, au bout de 6 mois, ils ont eu des impayés.
- ✓ **AFOC** : Est-ce qu'une enquête est faite concernant les locataires qui ne bénéficient plus des APL? Est-ce que cela s'explique parce que leurs ressources ont augmenté ou pour un autre motif?
- **I3F** : Propositions notées. Pour rappel, l'incidence de la réforme des APL sur les allocataires 3F est un sujet important que nous suivons (Cf. CRCL du [26/11/2021](#) et CRCL du [25/02/2022](#)).
- ✓ **CNL**: Quel sont les critères pour déposer un dossier Soli'AL? Combien de familles sont concernées par cette mesure?
- **I3F** : Le public éligible à cette aide est tout locataire rencontrant une difficulté financière (Diminution de ressources ou augmentation de charges) selon certaines conditions de ressources. (Cf. [CRCL du 24/09/2021](#)). Ce sont les Chargées d'Accompagnement Social (CAS) qui font la démarche en ligne. A ce jour, 349 demandes d'aides sur quittance ont été déposées pour un total de 531 891€ dont 275 ont été accordées (397 249 €), 47 sont en attente, 25 ont été reportées en attente d'éléments complémentaires demandés et 2 ont été refusées.
La majorité des motifs motivant les demandes d'aides sont liés à des baisses de revenus (26,36%), une rupture d'emploi(17,19 %), un dysfonctionnement budgétaire (10,32%) et des problèmes de santé (9,74%). Un point spécifique sur ce sujet pourra être refait lors du prochain CRCL.

REMARQUES/QUESTIONS

- ✓ **CNL**: Concernant l'offre de logements, à quoi correspondent les 30% de logements attribués qui ne sont pas financés par du PLUS ou du PLAI?
- **I3F** : Réponse post CRCL : les autres financements sont PLS et PLI



- ✓ **CSF**: Concernant l'activité des CALEOL, l'offre de logements, à quoi correspondent les 8% de désistement après attribution?
- **I3F** : Il peut y avoir plusieurs motifs : des logements qui nécessitent des travaux, ou des candidats qui ont été proposés par les réservataires à plusieurs bailleurs en même temps.
- ✓ **CNL** : De la même manière que le bailleur prévient la CAF pour les impayés, il pourrait demander la liste des locataires des APL suspendus/coupés afin de relancer plus tôt le processus de reconduction.
- **I3F** : Les motifs de non-versement de l'APL ne se limitent pas à des questions administratives et sont multiples (dépassement des plafonds de ressources, trop perçu, dette envers la CAF...).



CHARGES

(INTERVENTION G.DARTOIS)



BILAN DES CHARGES RÉCUPÉRABLES 2020 – I3F

AVANCEMENT DES RÉGULARISATIONS DE CHARGES DE L'EXERCICE



Bilan des charges récupérables 2020

avancement des régularisations 2020 I3F au 31/05/2022

TOUT PROGRAMMES DGP

Objectif : **100%**

Agence	Nombre de programme devant faire l'objet d'une régul.	Nombre de prog. régularisés	% de prog. cumul de mai	Nombre de prog. restant à régulariser
Agence Paris	238	225	94,5%	13
Agence Yvelines	317	312	98,4%	5
Agence de l'Essonne	363	307	84,6%	56
Agence Val de Marne	358	331	92,5%	27
Agence Val d'Oise	275	216	78,5%	59
Agence des Hauts de Seine	361	319	88,4%	42
Agence Est Seine St Denis	183	167	91,3%	16
Agence Ouest Seine St Denis	221	191	86,4%	30
	2316	2068	89,3%	248

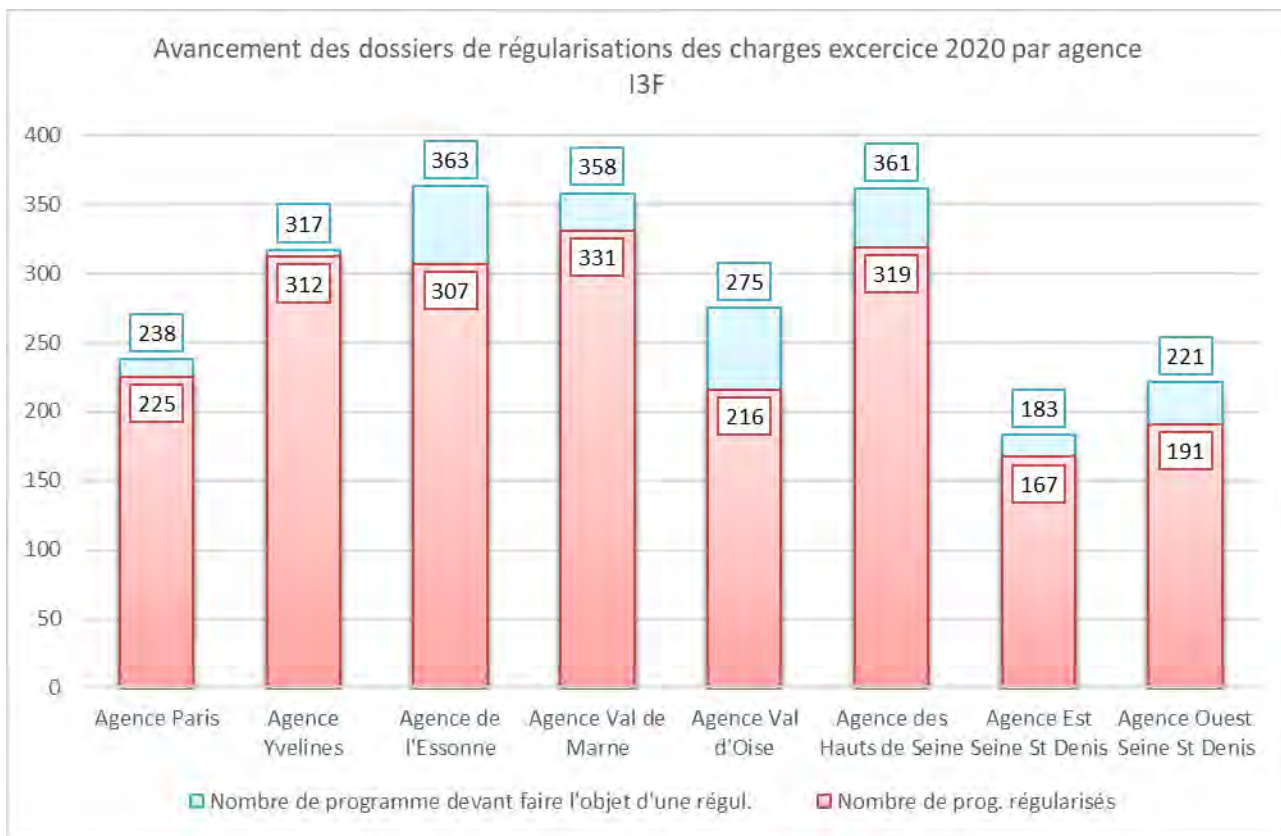


Bilan des charges récupérables 2020

programmes régularisés et à régulariser 2020

Pour l'exercice 2020, sur **2 316 programmes** à régulariser, **2 068 ont été régularisés** au 31/05/2022, soit **89,3%**.

Pour rappel au 30/05/2021 et pour l'exercice 2019, 2 020 programmes étaient régularisés sur 2 268 (89,1%).



Bilan des charges récupérables 2020

détails des soldes débiteurs et créditeurs

Agence	Programme à régulariser	Programme régularisés	Régularisations créditrices				Régularisations débitrices			
			De 0 à 50 €	De 50 à 150 €	De 150 à 300 €	Plus de 300 €	De 0 à 50 €	De 50 à 150 €	De 150 à 300 €	Plus de 300 €
Agence Paris	238	225	43 (19%)	59 (26%)	28 (12%)	12 (5%)	36 (16%)	32 (14%)	7 (3%)	8 (4%)
Agence Yvelines	317	312	69 (22%)	65 (21%)	58 (19%)	33 (11%)	50 (16%)	22 (7%)	5 (2%)	10 (3%)
Agence de l'Essonne	363	307	28 (9%)	67 (22%)	69 (22%)	52 (17%)	41 (13%)	39 (13%)	10 (3%)	1 (0%)
Agence Val de Marne	358	331	37 (11%)	86 (26%)	76 (23%)	66 (20%)	16 (5%)	21 (6%)	15 (5%)	14 (4%)
Agence Val d'Oise	275	216	45 (21%)	56 (26%)	53 (25%)	30 (14%)	12 (6%)	14 (6%)	3 (1%)	3 (1%)
Agence des Hauts de Seine	361	319	51 (16%)	75 (24%)	54 (17%)	45 (14%)	36 (11%)	31 (10%)	19 (6%)	8 (3%)
Agence Est Seine St Denis	183	167	19 (11%)	41 (25%)	32 (19%)	23 (14%)	11 (7%)	21 (13%)	11 (7%)	9 (5%)
Agence Ouest Seine St Denis	221	191	23 (12%)	31 (16%)	34 (18%)	35 (18%)	18 (9%)	19 (10%)	12 (6%)	19 (10%)
	2 316	2 068	315	480	404	296	220	199	82	72
			15,2%	23,2%	19,5%	14,3%	10,6%	9,6%	4,0%	3,5%
			1 495				573			
			72,3%				27,7%			
			326	430	345	238	243	190	131	79
			16,1%	21,3%	17,1%	11,8%	12,0%	9,4%	6,5%	3,9%
			1 339				681			
			66,3%				33,7%			
			- Rappel -				- Rappel -			
			exercice 2019 au				exercice 2019 au			
			31/05/2021				31/05/2021			

Pour l'exercice 2020, sur 2 068 programmes régularisés :

- **573** sont débiteurs (27,7%)
- **1 495** sont créditeurs (72,3%)



BILAN DES CHARGES RÉCUPÉRABLES 2020 – I3F

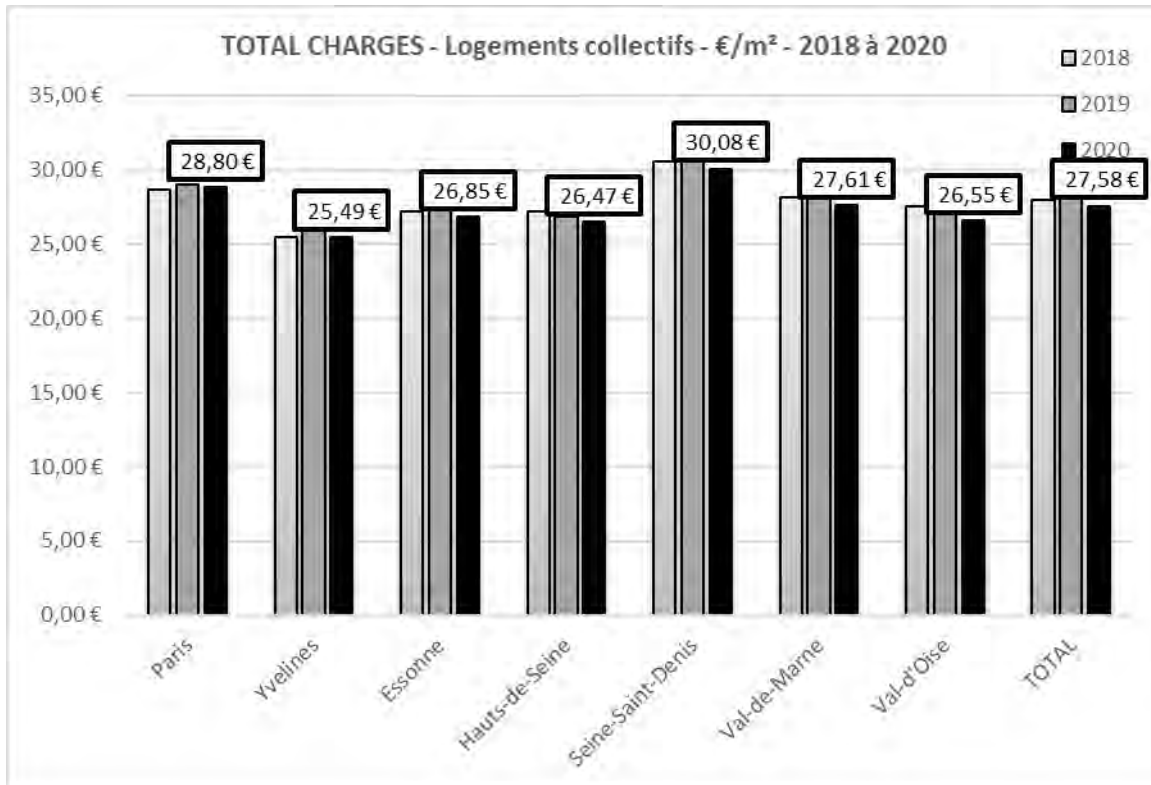
ÉTUDES RATIOS DE CHARGES

Bilan des charges récupérables 2020

principaux ratios

Pour les **logements collectifs** régularisés I3F en 2020, le coût moyen annuel des charges par logement se situe autour de **1 708 €**, soit **27,58 € par m²** de surface habitable.

RATIOS 2020 (logements collectifs)	DGP – I3F	
	En € / m ² / an	En € / logt.
Prestations	13,47 €	835 €
Chauffage	7,23 €	453 €
Eau froide	5,30 €	329 €
Eau chaude	5,25 €	336 €
TOTAL CHARGES (logements collectifs) *	27,58 €	1 708 €



* : Les ratios sont calculés en euro par an de surface habitable ou logement, en fonction de la surface ou du nombre de logements concernés.
Les ratios ne s'additionnent donc pas.

Bilan des charges récupérables 2020

évolutions des ratios 2018-2019-2020

MONTANTS TOTAUX par logement (logements collectifs) *	2018	2019	2020
Montant annuel de charges	1 733 € / an	1 754 € / an	1 708 € / an
<i>Évolution en euros</i>	-	+ 21 € / an	- 46 € / an
Montant mensuel de charges	144,42 €	146,17 €	142,33 €
<i>Évolution en euros</i>	-	+ 1,75 € / mois	- 3,84 € / mois

RATIOS 2020 (logements collectifs) *	Ratios en € / m ² / an			Évolution	
	2018	2019	2020	2018/2019	2019/2020
Prestations	13,28 €	13,45 €	13,47 €	+ 1,27 %	+ 0,19%
Chauffage	8,37 €	8,37 €	7,23 €	+ 0,03 %	- 13,60 %
Eau froide	5,14 €	5,15 €	5,30 €	+ 0,26 %	+ 2,89 %
Eau chaude	5,18 €	5,36 €	5,25 €	+ 3,56 %	- 2,06 %
TOTAL CHARGES (logements collectifs) *	27,99 €	28,32 €	27,58 €	+ 1,19 %	- 2,60 %

* : Ratios calculés à périmètre identique 2018-2017-2020 (programmes régularisés pour 2020).
Ainsi des différences peuvent être observées sur les données 2018 et 2019 publiées les années précédentes en raison de l'évolution du périmètre.



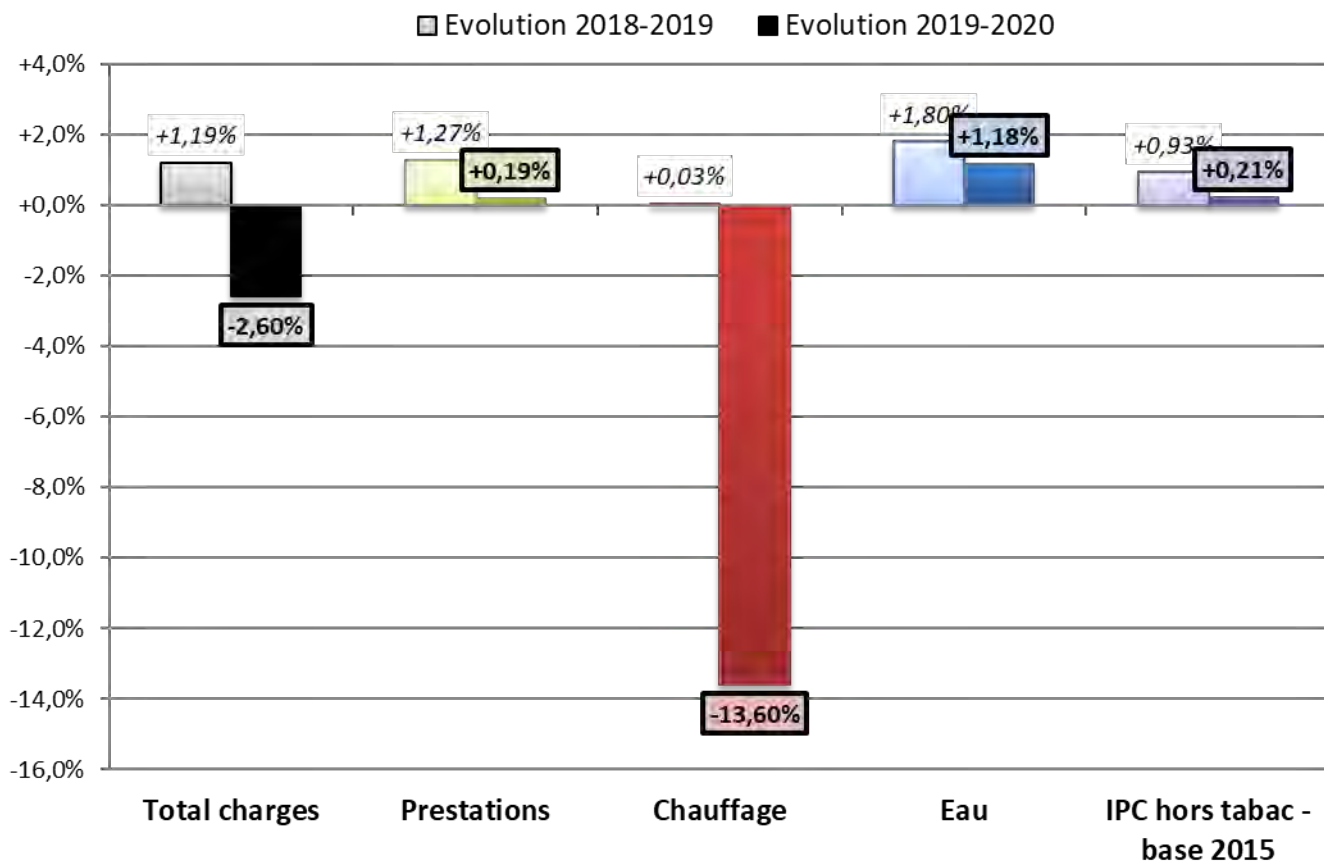
Bilan des charges récupérables 2020

évolution 2019/2020

Le total des charges des logements collectifs en Île-de-France est **en baisse en 2020 (-2,60%)**, l'indice des prix à la consommation augmentant de **± 0,2%** sur la même période.

La baisse est essentiellement portée par le poste chauffage :

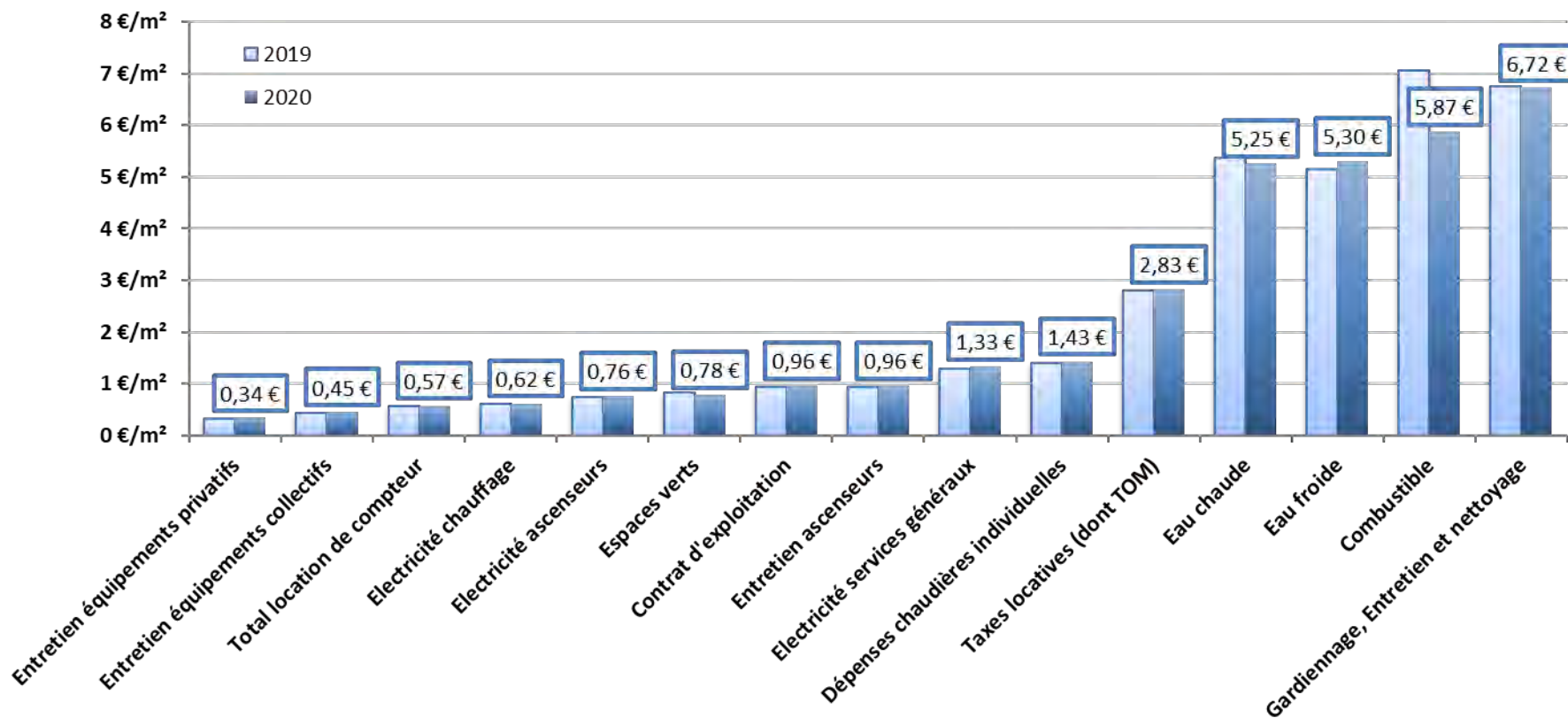
- **Prestations** : hausse de 0,2% entre 2019 et 2020.
- **Chauffage** : **baisse de 13,6% entre 2019 et 2020.**
- **Eau** : hausse de 1,2% entre 2019 et 2020.



Bilan des charges récupérables 2020

composition des charges par poste

(logements collectifs, en €/m² de surface habitable)



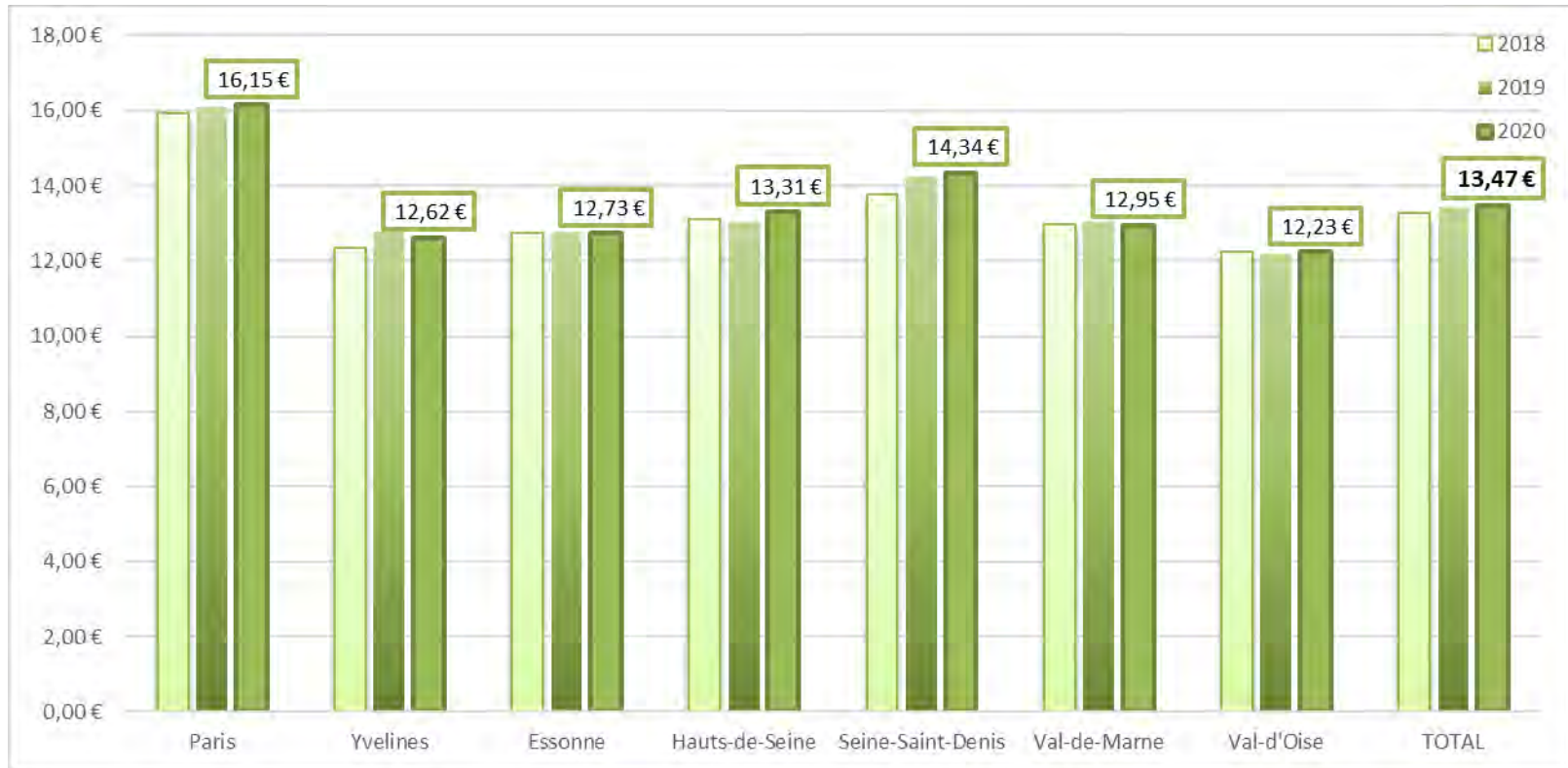
Les quatre premiers postes de dépenses (Gardiennage/Entretien/Nettoyage, Combustible chauffage, Eau froide et Eau chaude) représentent **70% des dépenses**.

Le poste de Gardiennage/Entretien/Nettoyage redevient le poste le plus important suite à la baisse du poste de combustible entre 2019 et **2020**.

Bilan des charges récupérables 2020

détails du poste prestations par agence

(logements collectifs, en €/m² de surface habitable)



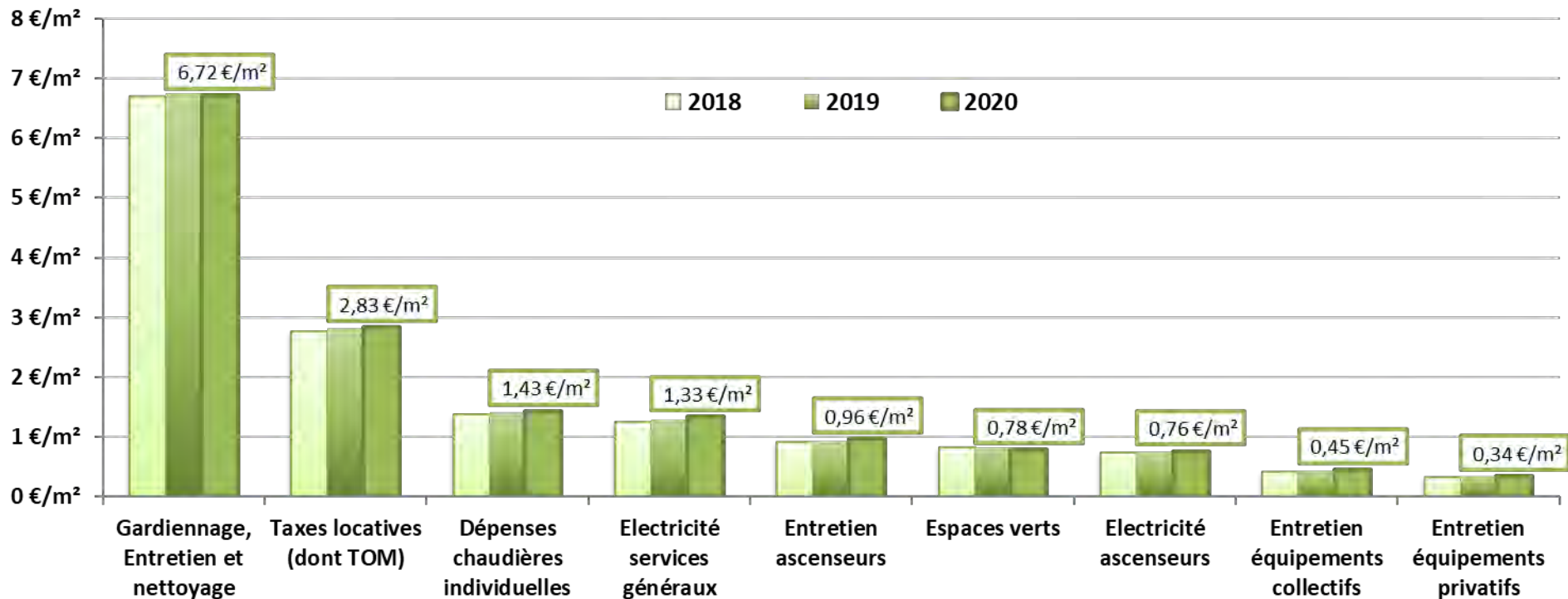
Bilan des charges récupérables 2020

détails coût des prestations

(logements collectifs, en €/m² de surface habitable)

Le poste de Gardiennage/entretien/nettoyage reste le plus important et enregistre une légère baisse (-0,03 €/m², à 6,72 €, soit -0,05%).

Le total des prestations reste globalement stable (13,45 € en 2019 à 13,47 € en 2020, soit +0,02 € ou +0,2%).



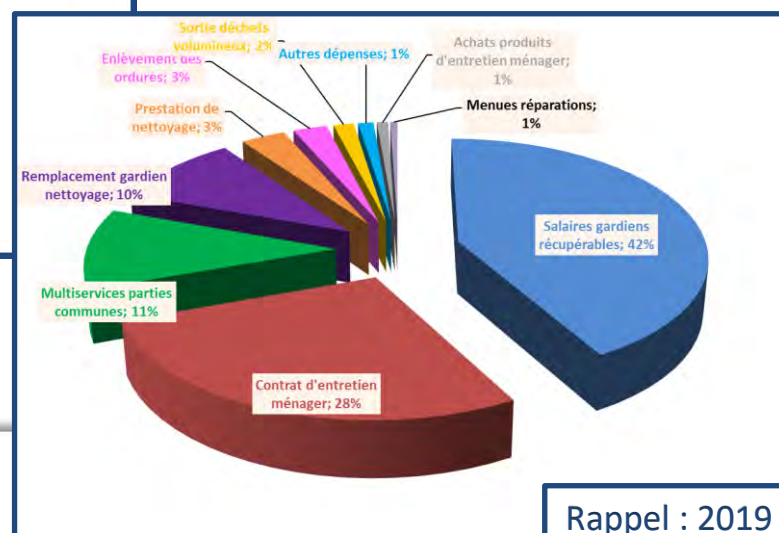
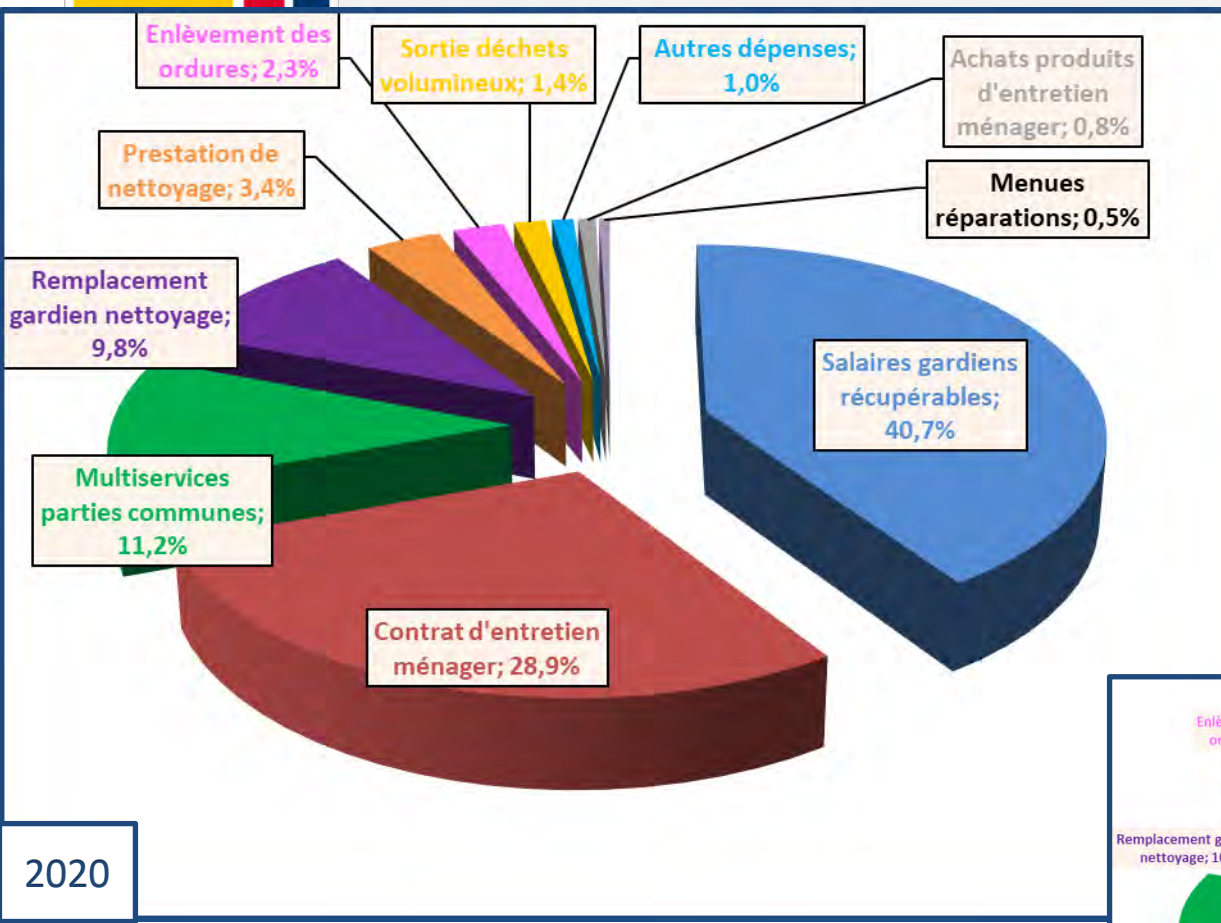
Bilan des charges récupérables 2020

décomposition du poste Gardiennage, Entretien et Nettoyage

Pas d'évolution majeure entre 2019 et 2020.

Les parts des quatre principales dépenses du poste restent sensiblement identiques.

À noter : un point de pourcentage passe de la part des salaires gardiens à celui du contrat d'entretien ménager.



Bilan des charges récupérables 2020

détails du poste Gardiennage, Entretien et Nettoyage

MONTANTS TOTAUX par logement (logements collectifs) *	Montant total en € / an			Évolution	
	2018	2019	2020	2018/2019	2019/2020
TOTAL Prestations	823	833	834	+ 10 € / an	+ 1 € / an
Gardiennage, Entretien et nettoyage	415	418	416	+ 3 € / an	- 2 € / an
% dans le TOTAL Prestations	50,4 %	50,2 %	49,8 %		

RATIOS 2019 (logements collectifs) *	Ratios en € / m ² / an			Évolution	
	2018	2019	2020	2018/2019	2019/2020
TOTAL PRESTATIONS	13,28 €	13,45 €	13,47 €	+ 1,3%	+ 0,2%
Gardiennage, Entretien et nettoyage	6,70 €	6,75 €	6,72 €	+ 0,8%	- 0,5%
Salaires gardiens récupérables	3,61 €	3,63 €	3,56 €	+ 0,6%	- 1,9%
Contrat d'entretien ménager	1,97 €	1,97 €	2,03 €	+ 0,0%	+ 3,0%
Enlèvement des ordures	0,94 €	0,99 €	0,97 €	+ 5,1%	- 1,4%
Remplacement gardien nettoyage	0,76 €	0,77 €	0,81 €	+ 1,5%	+ 5,1%
Multiservices parties communes	0,77 €	0,76 €	0,78 €	- 0,3%	+ 1,8%
Prestation de nettoyage	0,30 €	0,30 €	0,31 €	- 1,2%	+ 4,4%
Autres dépenses	0,14 €	0,15 €	0,21 €	+ 5,8%	+ 46,2%
Sortie déchets volumineux	0,13 €	0,17 €	0,18 €	+ 35,0%	+ 5,7%
Achats produits d'entretien ménager	0,08 €	0,08 €	0,08 €	+ 1,0%	- 2,7%
Menues réparations	0,12 €	0,10 €	0,08 €	- 20,1%	- 14,5%

Le coût annuel moyen du poste de prestation Gardiennage / Entretien / Nettoyage baisse de 2 € en 2020.

Cette baisse s'explique par le poste de salaire gardien : baisse du ratio de 0,09 € / m² compensée en partie par une hausse du contrat d'entretien de 0,06 € / m².

Il s'agit de la répercussion des pratiques d'entretien modifiée durant la pandémie en 2020.

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

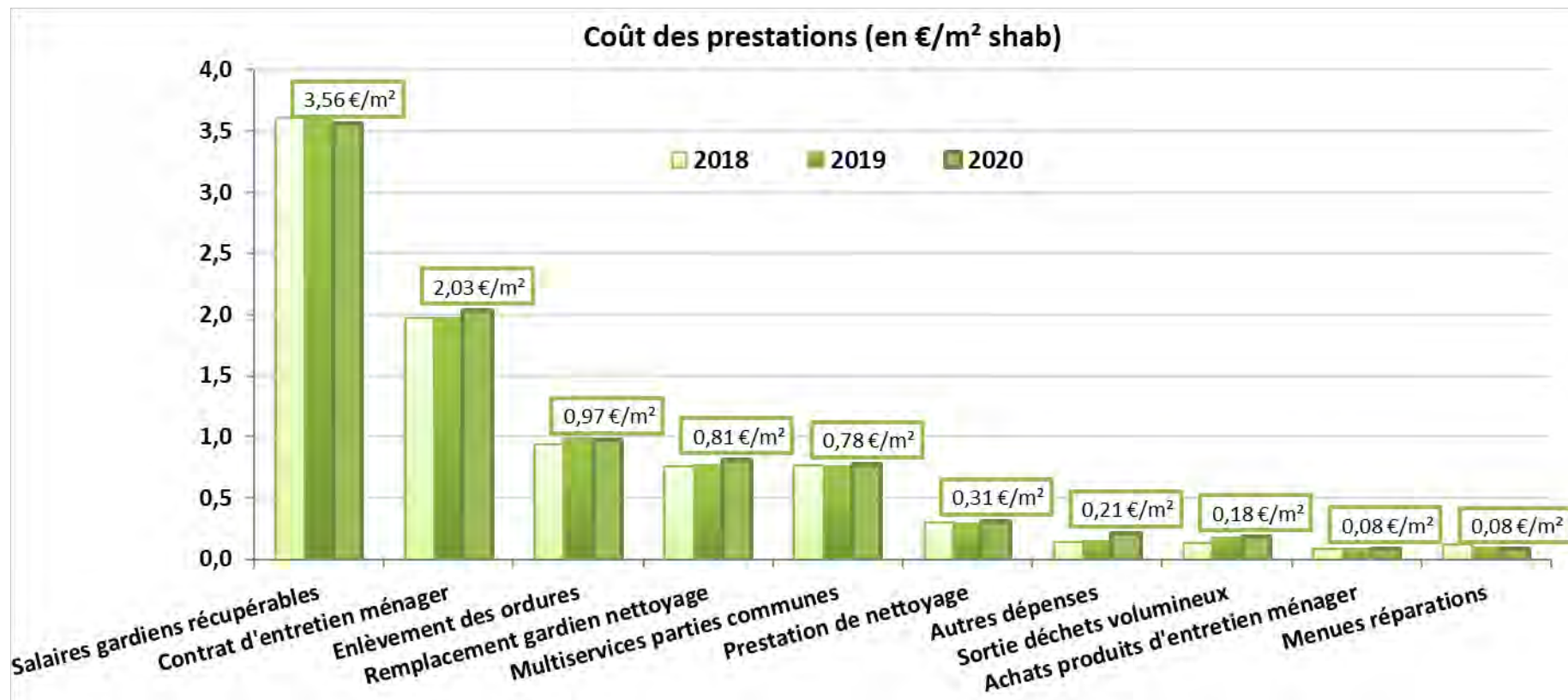
* : Ratios calculés à périmètre identique 2017-2018-2019 (programmes régularisés pour 2019).
Ainsi des différences peuvent être observées sur les données 2017 et 2018 publiées les années



Bilan des charges récupérables 2020

détails du poste Gardiennage, Entretien et Nettoyage

(graphique)

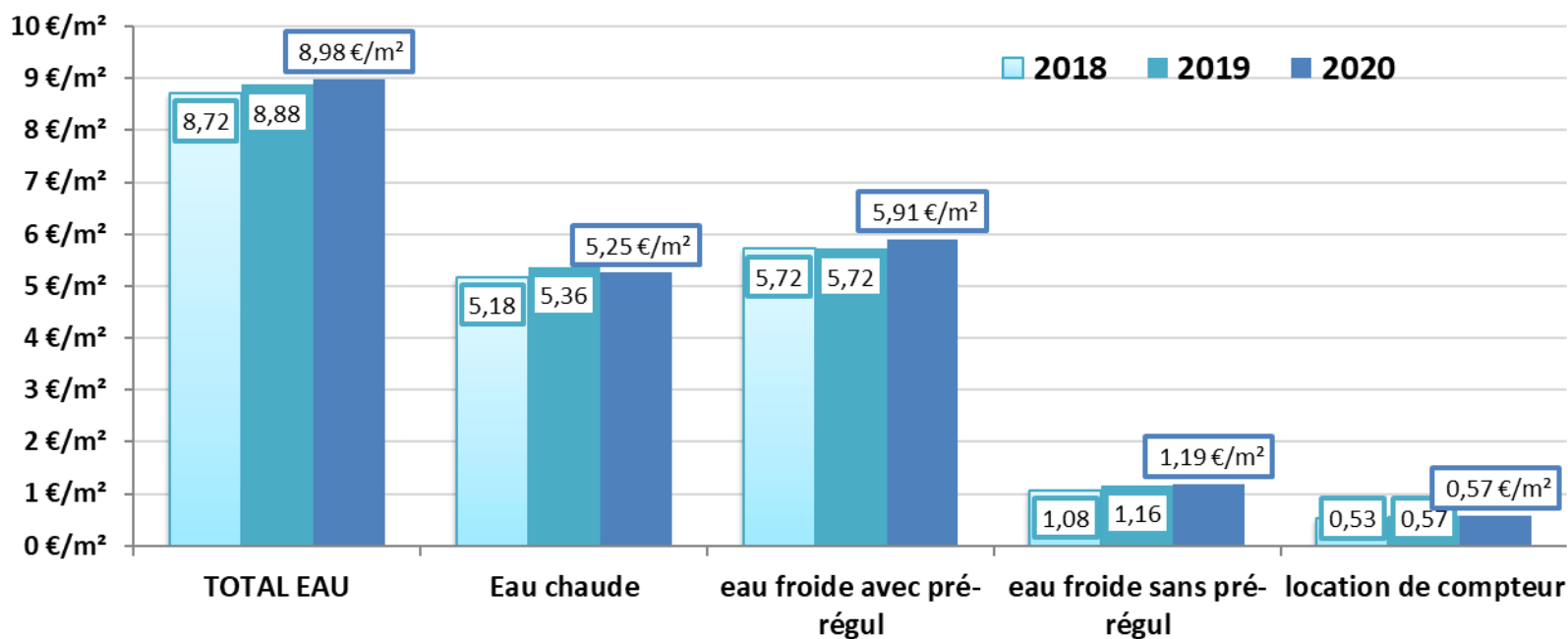


Bilan des charges récupérables 2020

charges d'eau

(logements collectifs, en €/m² de surface habitable)

Le ratio de charges d'eau est en **légère augmentation** en 2020 (+ 0,10 €/m², soit **+0,9%**). La hausse est portée par l'eau froide (+ 0,19 €/m² pour les programmes avec pré-régul), poste concernant la quasi-totalité des logements (99,91% des logements concernés par l'eau froide, dont 87,5% avec pré-régul). Le ratio eau chaude est en baisse en 2020 (-0,11 €/m², soit **-2,1%**, sur 57,9% des logements, baisse expliquée par la baisse du poste combustible).

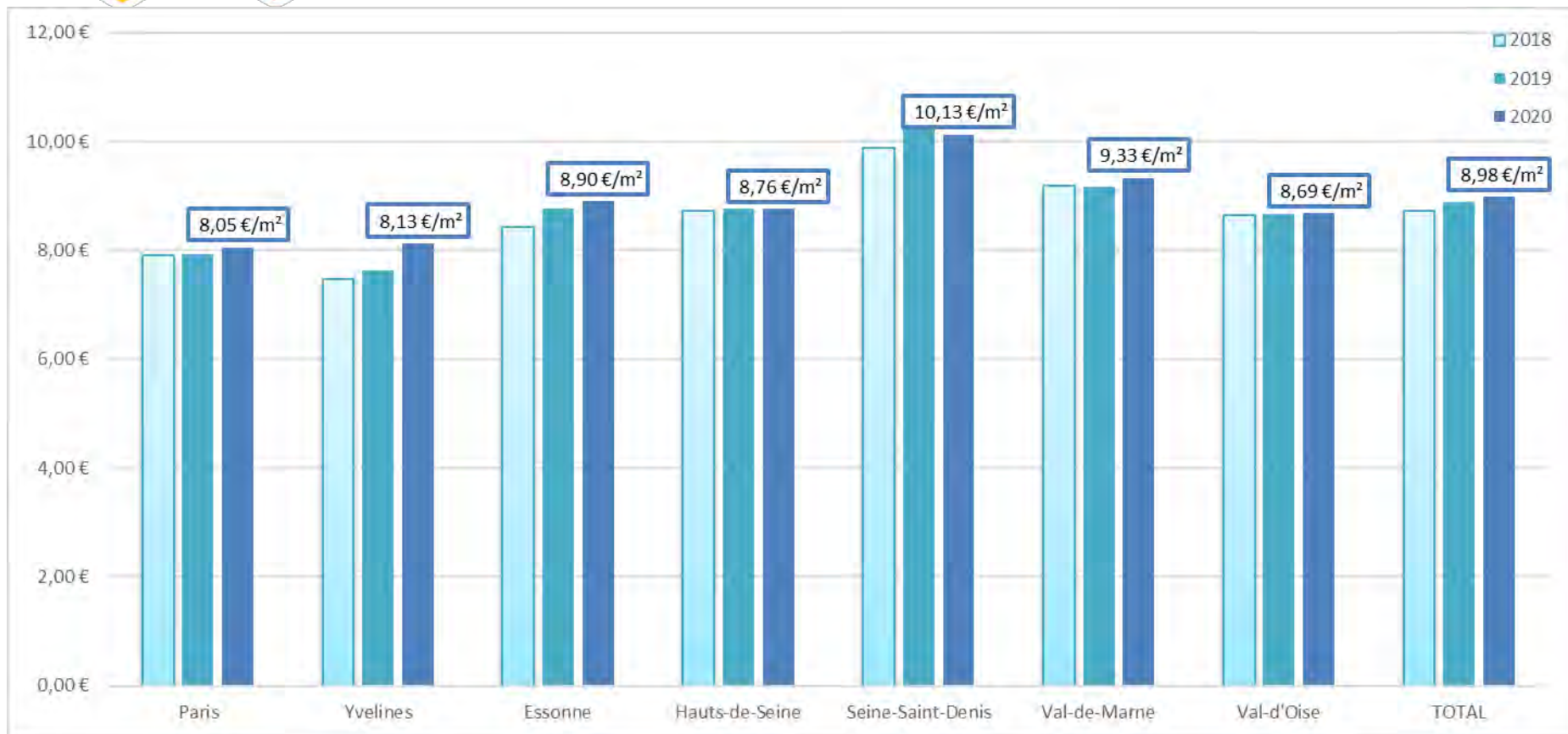


* : Les ratios sont calculés en euro par an de surface habitable ou logement, en fonction de la surface ou du nombre de logements concernés. Les ratios ne s'additionnent donc pas.

Bilan des charges récupérables 2020

détails du poste eau par agence *

(logements collectifs, en €/m² de surface habitable)



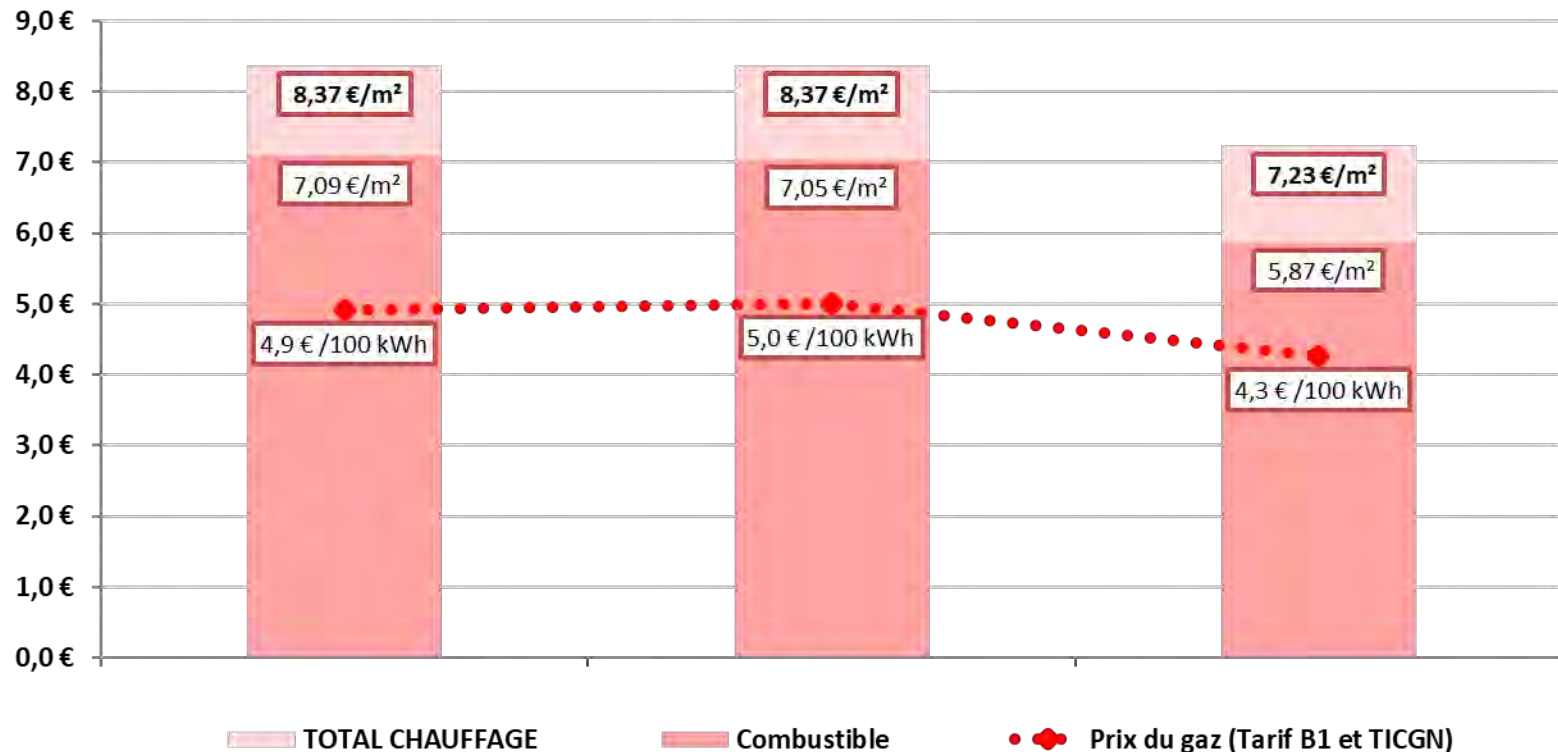
* : Le prix de l'eau froide est fixé par les concessionnaires de chaque commune et évolue chaque année. Le poste « eau » reste principalement défini par la consommation des usagers.

Bilan des charges récupérables 2020

coût du chauffage

(logements collectifs, en €/m² de surface habitable)

Le ratio de charges chauffage présente une baisse substantielle en 2020 (-1,14 € / m², - 13,60%) portée par une baisse du prix du gaz entre 2019 et 2020.





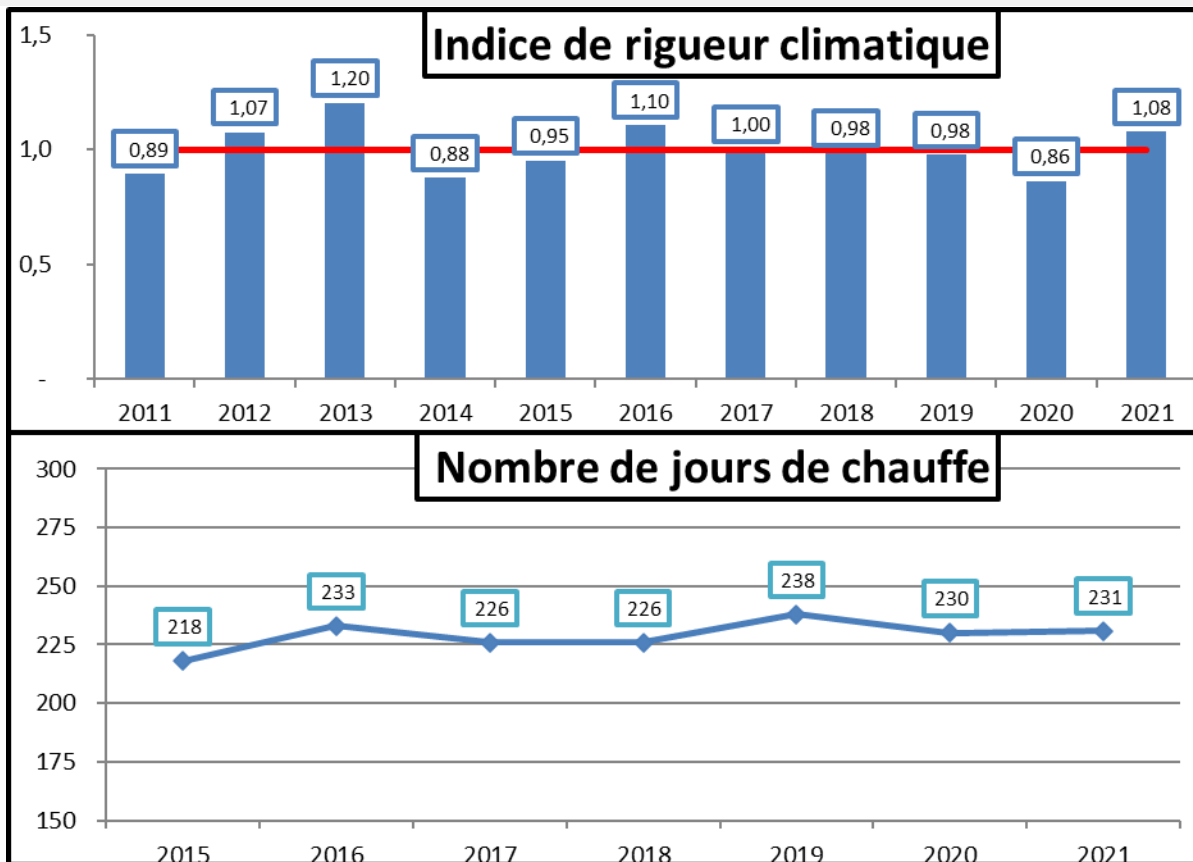
Bilan des charges récupérables 2020

facteur climatique

L'indice de rigueur climatique * pour l'année 2020 était nettement inférieur aux années précédentes et en deçà de la moyenne de la période de référence (indice 100) à 0,86.

L'indice est reparti à la hausse pour l'année 2021.

De la même manière, le nombre de jours de chauffe en 2020 a été inférieur (238 contre 230) à l'année précédant 2019, et est resté stable en 2021 (231).



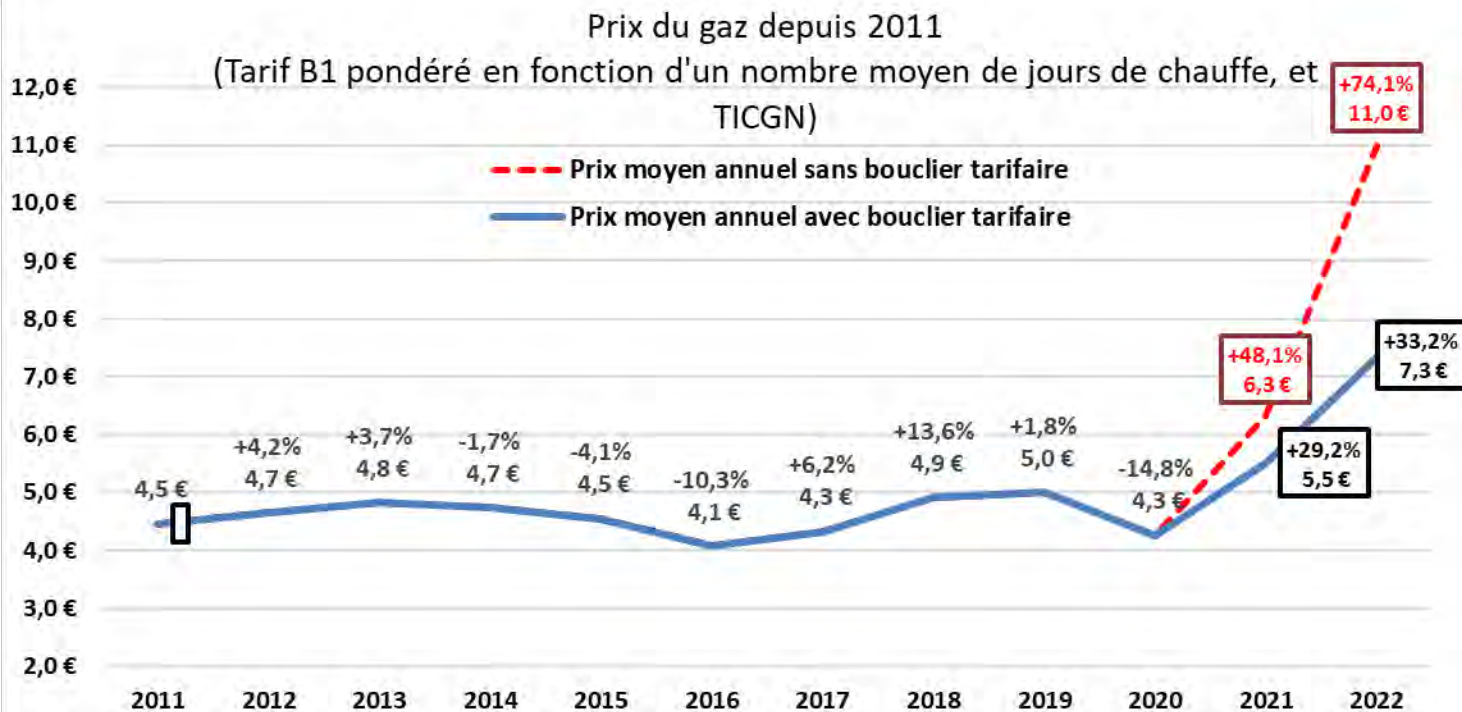
* : L'indice de rigueur climatique permet de caractériser la rigueur de la période hivernale d'une année par rapport à la moyenne d'une période de référence. Il correspond à la somme des degrés jour unifiés (DJU) de la période hivernale de l'année considérée, rapportée à la moyenne des DJU de la période de référence, ici de 2010 à 2021.

Bilan des charges récupérables 2020

facteur tarifaire (prix du gaz)

Le graphique ci-contre présente l'évolution du prix du gaz en tenant compte du tarif règlementé du gaz (tarif B1, en € TTC / 100 kWh²) et de la TICGN (taxe intérieure de consommation de gaz naturel, qui est l'une des taxes les plus impactantes sur le prix du gaz), pondérés en fonction de DJU moyens pour les mois de chauffe.

Le prix du gaz dans les contrats de chauffage en Ile-de-France sont **révisés selon ces 2 indices**.



Après une **baisse importante en 2016** (-10%), le coût du gaz pour les ménages a **fortement augmenté entre 2016 et 2018** (6% puis 14%), puis il a **augmenté de 2% en 2019**.

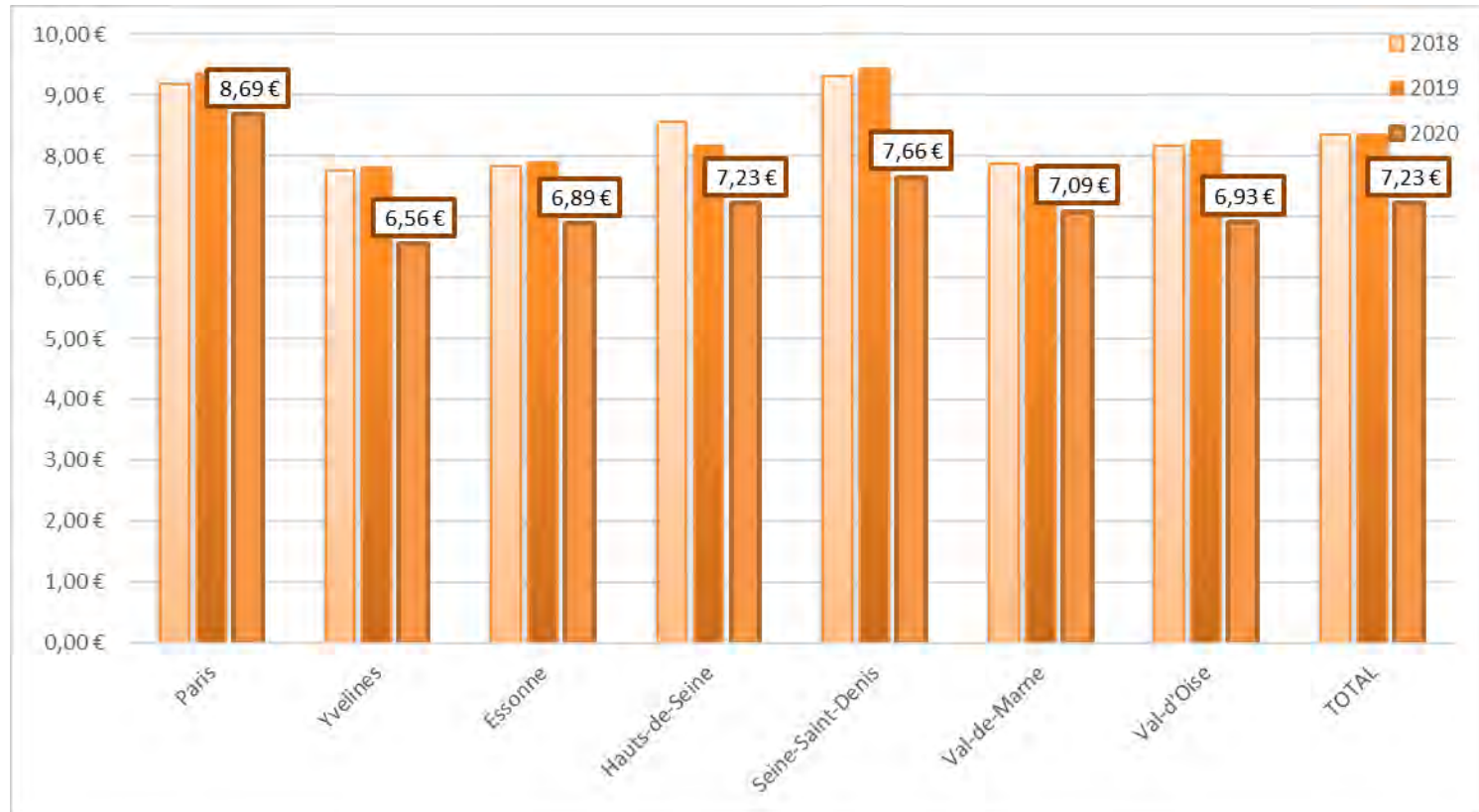
Une baisse consécutive a eu lieu pour l'année 2020 (-15%) pour retrouver le niveau de 2016 avant l'envolée de 2021 nécessitant la mise en place du bouclier tarifaire.

C'est la principale énergie utilisée chez 3F dans les logements avec charges récupérables de chauffage.

Bilan des charges récupérables 2020

détails du poste chauffage par agence

(logements collectifs, en €/m² de surface habitable)





REMARQUES/QUESTIONS

- ✓ **CLCV** : Concernant les régularisations 2020, comment s'explique la disparité entre les départements?
- **I3F** : Il peut y avoir différentes explications : ressources humaines, nombre de copropriétés,... D'une année à l'autre, ce ne sont pas toujours les mêmes agences.

- ✓ **AFOC** : Hormis les retards de transmission de factures ou le cas particuliers des copro, y a-t-il des contestations judiciaires en cours?
- **I3F** : Selon nos informations, il n'y a pas de contestations judiciaires en cours.

- ✓ **CLCV** : Est-ce qu'il serait possible d'avoir la liste des résidences créditrices de + de 300 euros
- **I3F** : Oui, la liste sera transmise avec l'envoi du compte-rendu

- ✓ **CLCV** : Est-il possible d'intégrer dans le graphique de la composition des charges par poste (page 26), le détail du poste « Gardiennage, entretien et nettoyage ».
- **I3F** : Ce détail est indiqué dans le tableau page 32. Un graphique a été rajouté spécifiquement post CRCL.

- ✓ **CSF** : Dans le détail du poste « Gardiennage, entretien et nettoyage », comment s'explique l'évolution de la ligne « Sortie des déchets volumineux »?
- **I3F** : Il s'agit d'un marché à bons de commandes. C'est une hausse d'activité qui explique l'évolution 2018 à 2019.



AVANCEMENT DES RÉGULARISATIONS 2021 SUR 2022 – I3F



Avancement des régularisations 2021 en 2022 au 31/05/2022

Pour l'exercice 2021, **2 412 programmes** sont à régulariser (dont 677 programmes avec syndic).

2 316 programmes étaient à régulariser pour 2020, soit une hausse de 4,1%.

761 programmes ont été régularisés au 31/05/2022 (dont 56 avec syndic), soit un **avancement de 31,6%**.

Agence	TOUT PROGRAMMES DGP			
	Nombre de programme devant faire l'objet d'une régul.	Nombre de prog. régularisés	% de prog. cumul de mai	Nombre de prog. restant à régulariser
Agence Paris	248	98	39,5%	150
Agence Yvelines	332	126	38,0%	206
Agence de l'Essonne	375	114	30,4%	261
Agence Val de Marne	375	129	34,4%	246
Agence Val d'Oise	275	72	26,2%	203
Agence des Hauts de Seine	378	85	22,5%	293
Agence Est Seine St Denis	191	56	29,3%	135
Agence Ouest Seine St Denis	238	81	34,0%	157
	2412	761	31,6%	1651

Le retard comparé à l'exercice 2020 en 2021 s'explique par la suspension des régularisations de charges des programmes en chauffage collectif faisant l'objet d'une demande d'aide « bouclier tarifaire ».

Avancement des régularisations 2021 en 2022

détails avec et sans syndic

Agence
Agence Paris
Agence Yvelines
Agence de l'Essonne
Agence Val de Marne
Agence Val d'Oise
Agence des Hauts de Seine
Agence Est Seine St Denis
Agence Ouest Seine St Denis

SANS SYNDIC			
Nombre de programme devant faire l'objet d'une régul.	Nombre de prog. régularisés	% de prog. cumul de mai	Nombre de prog. restant à régulariser
193	92	47,7%	101
234	110	47,0%	124
259	105	40,5%	154
267	121	45,3%	146
202	71	35,1%	131
249	73	29,3%	176
143	54	37,8%	89
188	79	42,0%	109
1735	705	40,6%	1030

AVEC SYNDIC			
Nombre de programme devant faire l'objet d'une régul.	Nombre de prog. régularisés	% de prog. cumul de mai	Nombre de prog. restant à régulariser
55	6	10,9%	49
98	16	16,3%	82
116	9	7,8%	107
108	8	7,4%	100
73	1	1,4%	72
129	12	9,3%	117
48	2	4,2%	46
50	2	4,0%	48
677	56	8,3%	621



ACTUALITÉ BOUCLIER TARIFAIRE (PIERRICK BOUTELEUX)




Actualité Bouclier tarifaire

Point sur les aides demandées :

- Confirmation par la CRAM, MISSENARD, DALKIA et quelques réseaux que l'Etat a validé le montant des aides demandées :
 - Pas d'écart entre montant de l'aide demandée et montant de l'aide allouée
 - Les avoirs vont commencer à arriver chez 3F
- Pas encore de retour des autres chauffagistes

Actualité gouvernementale :

- La Première ministre, Élisabeth Borne, a annoncé la prolongation jusqu'à la fin de l'année du **bouclier tarifaire** sur le gaz, ce 23 juin **2022**.
- Le décret devrait être publié en fin de semaine.



Poursuite de la communication auprès des locataires

- Communication à venir via l'avis d'échéance : le montant de l'aide perçue pour chaque résidence sera communiqué à l'ensemble des locataires
 - dès qu'il sera connu pour les dossiers de demande d'aide déposés au 1^{er} mai 2022 : première information sur avis d'échéance de juillet,
 - A renouveler autant que de besoin selon le calendrier de demande de dépôt d'aide

- Mise à disposition d'un **document de synthèse** reprenant les éléments relatifs à l'aide reçue pour chaque résidence, intégré dans le dossier de régularisation des charges et **consultable dans le cadre des contrôles de charges** comme demandé lors du dernier CRCL



Poursuite de la communication à destination des équipes 3F

- Poursuite de la communication à destination des équipes 3F sur le circuit et les modalités de versement des aides en vue de répercuter au plus vite et dans les meilleures conditions ces aides dans les charges des locataires :
 - Webinaire d'info réalisé auprès des équipes 3F (RH/RT/DDA/Cadre Comptables)
 - Réalisation de fiches pratiques
 - Réalisation d'un outil de suivi



- ✓ **CLCV** : Qu'en est-il des provisions 2022?
- **IBF** : A ce jour, nous sommes toujours dans l'attente des chiffres pour avoir une visibilité globale qui nous permettra de nous positionner. Les données à notre disposition ne représentent que 47% des programmes éligibles au bouclier tarifaire.



RÉHABILITATIONS

LCR ET LOCAUX VÉLOS + COMPTEURS DE CHANTIER

(INTERVENTION F.PAUCHET)



LCR

Question CSF: « *Lors de chaque réhabilitation et/ou construction nouvelle prévoir un lieu de rencontre aux normes ERP et mise à disposition des amicales et ou associations présentes ou à venir* ».

Réponse I3F :

Dans le cadre des réhabilitations, en fonction des besoins exprimés et de la place disponible dans les immeubles existants, il nous arrive, quand cela est possible, de créer ou de rénover des locaux destinés aux amicales (LCR).

Compte tenu des contraintes dans le patrimoine existant, la création de LCR ne peut être envisagée qu'au « cas par cas ».



LOCAUX VELOS

Question CSF: *« Prévoir un local avec badge ou clé, et/ou un abri extérieur aménagé avec ancrage pour le stationnement des 2 roues. Cette pratique est encouragée mais nous n'avons pas les moyens de l'exercer (dans le hall interdit sur les balcons interdit dans les caves problématique trop petites ou absentes sur les parkings sans ancrage risque de vol) il faut bien ranger en toute sécurité nos 2 roues. Le lieu serait différent s' il y a moteur ou non. »*

Réponse I3F :

Dans le cadre des projets de réhabilitation, en fonction des besoins exprimés par les locataires et de la place disponible, nous créons des locaux pour les vélos ou les poussettes.

Comme pour la création de LCR ces locaux vélos ne peuvent être envisagés qu'au « cas par cas ».



Compteurs de chantier d'élec/d'eau

Question CLCV: « Pourquoi la pose de compteurs de chantier d'électricité, ou d'eau n'est-elle imposée que rarement par 3F en cas de travaux importants (réhabilitation, résidentialisation, changement d'ascenseur, remise en état des logements vides, etc.) ni vérifiée par les gardiens ? Les gardiens ne paraissent pas au courant ? Quelle information leur est donnée ? Les locataires paient un loyer et des charges et n'ont pas à payer le surcoût d'énergie des travaux. Une estimation à la louche n'est pas non plus souhaitable, il vaut mieux respecter systématiquement la pose de compteur de chantier ».

Réponse I3F :

Le CCAP réhabilitation 3F prévoit que les frais liés au compte prorata restent à la charge des entreprises.

Le contrôle contradictoire des consommations pendant le chantier doit rester à la charge exclusive du maître d'œuvre et de l'entreprise en charge de la gestion du compte.

En fin de chantier la régularisation des dépenses est faite sous le contrôle du chef de projet, en lien avec le service comptable de l'agence concernée.



REMARQUES/QUESTIONS

- ✓ **CLCV** : Est-ce que les impératifs demandés sont les mêmes pour tous les prestataires?
 - **I3F** : Oui
- ✓ **CLCV** : Qui est en responsabilité de vérifier la pose des compteurs? Est-ce que les gardiens pourraient le faire?
 - **I3F** : Ce n'est pas le rôle des gardiens. C'est le maître d'œuvre, à qui un certain nombre de responsabilités est délégué, qui doit vérifier que c'est appliqué.



QUALITÉ DE L'AIR DANS LES LOGEMENTS

(INTERVENTION JEROME PHILIPPE)

Ventilation : comment préserver la qualité de l'air dans nos logements ?

CRCL – 30 juin 2022

La ventilation dans les logements

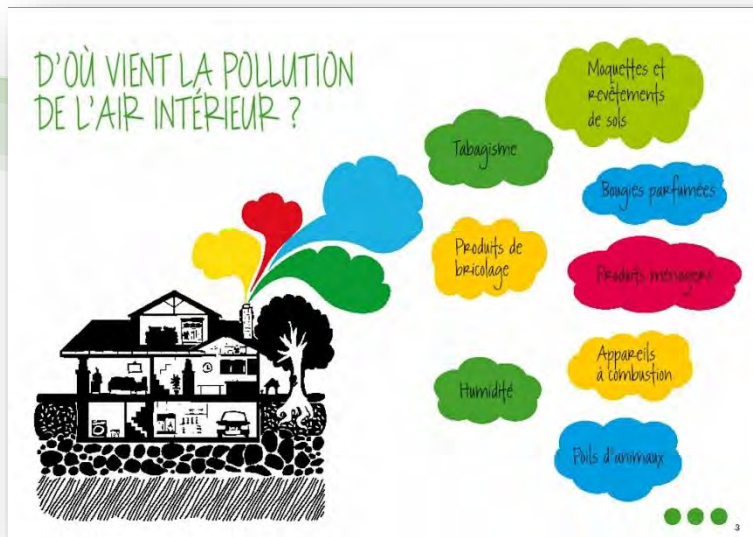
*De quoi parle-t-on?
Pourquoi ventiler?*



La Qualité de l'Air Intérieur

Nous passons près de 85 % de notre temps dans des environnements clos et une majorité de ce temps dans l'habitat.

Les caractéristiques de l'air respiré dans les logements sont donc très importantes pour l'hygiène et la santé de chaque individu.



La Qualité de l'air intérieur dépend de différents facteurs sur lesquels le bailleur peut agir ou non :

- La qualité de l'air extérieur (*bailleur non responsable*)
- La construction du bâtiment (*bailleur acteur*)
- L'entretien du bâtiment (*bailleur acteur*)
- Les occupants (*bailleur peut sensibiliser, mais n'est pas vraiment acteur*)

Le rôle de la ventilation



La santé des occupants

*Le renouvellement d'air des logements permet de lutter **contre l'appauvrissement en oxygène et d'éliminer ou de diluer les polluants** présents dans les logements.*



La préservation du bâti

*Un trop fort taux d'humidité dans les logements favorise le phénomène de condensation et de ponts thermiques, ce qui entraîne **l'apparition de moisissures**.*

Un système de ventilation efficace permet d'évacuer l'humidité dans l'air



Le confort thermique et la maîtrise de l'énergie

*La ventilation occasionne des **dépenses énergétiques** des bâtiments. Il est donc important d'adapter au mieux la ventilation afin d'avoir un équilibre **entre la qualité d'air intérieur et les dépenses énergétiques**.*



Quel constat ?

QAI et 3F

Intérêt et vigilance 3F malgré l'absence de réglementation spécifique de la QAI pour les logements

Plusieurs études menées depuis quelques années avec mesures réalisées dans les logements :

- Bons résultats
- Influence forte des activités des occupants (fumée de cigarette, produits nettoyants, bougies, aérosols, achat de mobilier neuf...) sur la qualité de l'air intérieur

QAI et 3F

1. Vigilance continue de 3F sur le sujet :

- Projets QAI 3F en cours
- Projets externes :
 - étude CSTB commandée par l'USH (2022)
 - campagne nationale d'étude de la qualité de l'air en logements 2 de l'OQAI (2023)

2. Renforcement des prescriptions techniques dans nos opérations

3. Communication auprès des locataires



Préconisations techniques 3F ?

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Cahier des charges 3F : prescriptions spécifiques QAI

L'Etiquette « émissions dans l'air intérieur » A+ est imposée pour tous les produits de construction

Opérations de construction neuve et de réhabilitation : la politique technique 3F recommande l'installation de systèmes de Ventilation Mécanique Contrôlée **autoréglable**, voire **hygroréglable de type A**, pour faciliter le renouvellement d'air en logement.

Comment s'assurer du bon fonctionnement ?



Contrôle et maintenance

À la réception : Protocole PROMEVENT (contrôle visuel + mesures de débits)

Dans la durée:

- Tous les systèmes de ventilation présentés doivent être maintenus
- Ramonage des gaines tous les 3 ans inclus dans les contrats d'exploitation de chauffage
- Le suivi des prestations de l'exploitant de chauffage est assuré par les équipes 3F via un rapport annuel qui doit présenter le bilan des ramonages et le taux de pénétration dans les logements
- Projet de VMC connectée : signature en 2021 d'un marché de télésurveillance avec mise en place de capteurs sur les caissons de ventilation pour mesurer la dépression et alerter l'exploitant rapidement en cas de dysfonctionnement (déploiement de la 1^{ère} phase en 2022/2023 sur 420 résidences),

Implication locataires

Focus : implication des locataires :

Le nettoyage des bouches de ventilation est à la charge des locataires.

Ces bonnes pratiques sont rappelées dans **la Plaquette locataires** «

Bailleurs/Locataires Qui fait quoi ? » et le **Guide des écogestes**



La cuisine

1 Entretien de l'évier
2 Remplacement du flexible de gaz
3 Débouchage du siphon
4 Débouchage des tuyaux d'évacuation d'eau jusqu'à la colonne
5 Entretien et réparation du meuble sous évier (remplacement tablettes, tasseaux des placards, réparation du dispositif d'ouverture)
6 Entretien et réparation des faïences cassées
7 Entretien de la grille d'évacuation d'air (VMC)
8 Entretien et remplacement de la porte de la gaine technique

9 Remplacements des joints
10 Robinetterie (évier, arrivée d'eau, machines, arrivée gaz)
11 Chauffe eau ou chaudière à gaz
12 Entretien, remplacement des joints et cotiers du siphon

13 Entretien de la colonne d'évacuation d'air (VMC)
14 Canalisations d'eau et de gaz
15 Colonne d'eau usée

Nos conseils

- Pensez à vérifier la date de validité du flexible à gaz et à le remplacer à date d'expiration
- Nettoyez régulièrement votre siphon
- Gardez des joints en bon état afin d'éviter les infiltrations d'eau
- Vérifiez régulièrement qu'il n'y a pas de fuite au niveau de vos canalisations et dans la gaine technique. Une petite fuite peut augmenter considérablement votre consommation d'eau et provoquer des dégâts dans votre logement et ceux de vos voisins
- Pensez à fermer/ouvrir régulièrement les robinets d'arrivée d'eau pour éviter qu'ils ne se retrouvent coincés
- Si vous vous absentez plusieurs jours veillez à fermer les robinets d'arrivée d'eau

Attention !

- La VMC permet un renouvellement d'air automatique qui évite l'apparition de moisissures : veillez à ne jamais l'arrêter ou l'obstruer et pensez à nettoyer régulièrement les grilles
- L'utilisation de bouteilles de gaz est strictement interdite

* Vous avez un contrat confort ou coup de pouce sénior ?
Consultez votre contrat pour vérifier si la réparation est prise en charge

- ✓ **CSF** : Ce qui pose souvent problème, ce sont les VMC qui n'ont pas de débit suffisamment important pour une bonne aspiration.
- **I3F** : Des contrôles sur ce point sont réalisés lors des constructions neuves, puis pendant la vie du bâtiment avec un suivi des prestations.

- ✓ **AFOC** : Comment lutter contre la pollution intérieure des logements qui provient de l'extérieur? (exemple : une sortie d'évacuation des parkings orientée vers les bâtiments)
- **I3F** : Ce type de situation est normalement évitée mais il peut y avoir des cas particuliers. S'il y a des résidences concernées, il faut envisager une opération de travaux pour voir comment dévier ces sorties. Ces situations sont à regarder spécifiquement.

- ✓ **CLCV** : Il serait bien d'installer dans les cuisines des fenêtres oscillo-battantes qui permettent d'aérer souvent tout en n'étant pas un danger pour les enfants ou les intrusions.
- **I3F** : Cet équipement est actuellement intégré dans le cahier des charges des constructions neuves. Le sujet sera transmis à la Direction réhabilitation et pourra être pris en compte dans le cadre du cahier des charges des opérations, sans que cela soit systématique dans un premier temps.



REMARQUES/QUESTIONS

- ✓ **AFOC** : Certains locataires se plaignent d'avoir une aspiration trop importante, d'autres pas assez.
- **I3F** : Le niveau d'aspiration est réglementaire. Et des contrôles sont réalisés par les prestataires. Il se peut qu'il y ait des dysfonctionnements.
- ✓ **CSF** : Les témoins lumineux des VMC sont allumés verts en permanence et sont éteints en cas de problème. Un voyant rouge serait plus efficace.
- ✓ **I3F** : Il s'agit d'un équipement qui permet d'alerter en cas de dysfonctionnement, mais les chaudières sont automatiquement à l'arrêt du fait d'une mise en sécurité. Le principe d'homogénéiser les couleurs des témoins lumineux pourra être examiné dans le cadre d'une politique technique.



BORNES ELECTRIQUES

(INTERVENTION JM.SABLE ET NAJWA TOUMI-ZRAIGA)



Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE)

Sommaire



Questions/Réponses

Introduction

Décrets et réglementations

Architectures des infrastructures collectives de recharge

Types de bornes et/ou prises de recharge électrique

Solutions et offres du marché :

- Prise green up
- Borne 7,4 kw
- Box-borne

Temps de charge

Offres et subvention Advenir

Coûts de possession par types d'architecture :

- Estimation de coût mensuel correspondant aux travaux et service pour les locataires
- Estimation de coût d'énergie électrique
- Comparatif du coût entre un véhicule électrique et un véhicule thermique

Logigramme stratégies IRVE

Expérimentations en cours



Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE)

DROIT À LA PRISE

Depuis le 1^{er} janvier 2021

Le bailleur a trois mois pour répondre à la demande de droit à la prise d'un locataire.

Tous les parkings sont concernés.

Tout locataire disposant d'un emplacement de stationnement dans un parc à accès sécurisé à usage privatif peut invoquer ce droit à la prise.



Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE)

Rappel Droit à la prise



Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement – Article L.111-6-4 : Le propriétaire d'un immeuble doté de places de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif ou, en cas de copropriété, le syndicat représenté par le syndic ne peut s'opposer sans motif sérieux et légitime à l'équipement des places de stationnement d'installations dédiées à la recharge électrique pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, à la demande d'un locataire ou occupant de bonne foi et aux frais de ce dernier.

L'article 69 de la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 (Loi d'Orientation des Mobilités) a étendu le dispositif à l'ensemble des bâtiments, résidentiels et non résidentiels, parkings extérieurs compris.

Les motifs d'opposition aux travaux



- ✓ *Avoir un motif sérieux et légitime d'opposition au déploiement de la solution de recharge individuelle*
- ✓ *Travaux lourds de réhabilitation du parking programmés*
- ✓ *Dossier incomplet*
- ✓ *Volonté de mettre en place une solution collective de recharge*



Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE)

Décrets et réglementations _ du 11/03/2021

Depuis le 11 mars 2021, la LOM réglemente l'obligation de pré-équipement, entendu comme : « la mise en place des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables » (article L113-11 du code de la construction de l'habitation).

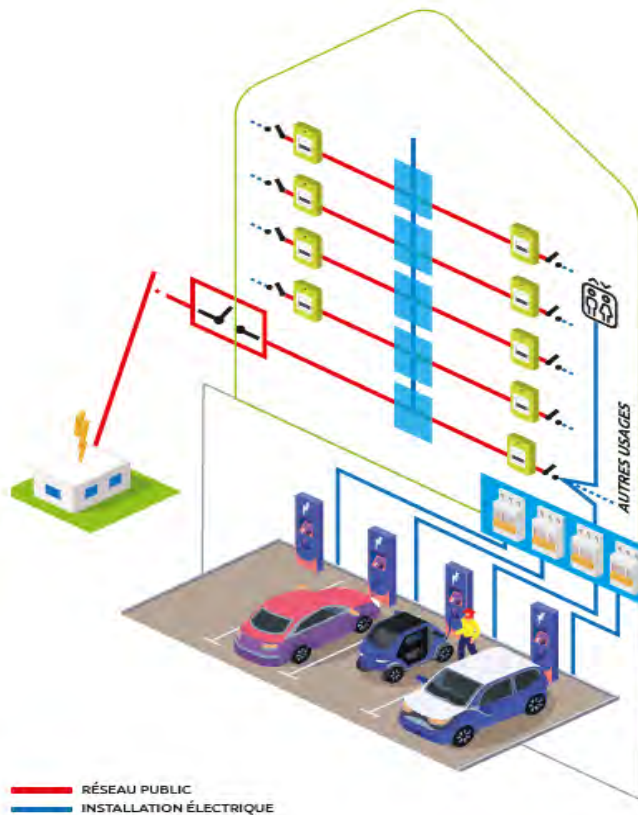
Pour les parcs de stationnement des bâtiments neufs ou qui font l'objet de « rénovations importantes », elle renforce les exigences de pré-équipement en intégrant les dispositions résumées ci-dessous :

	Bâtiments résidentiels	Bâtiments non résidentiels
PC déposé à compter du 11 mars 2021 (neuf ou rénovations lourdes)	article L113-12	article L113-12
Nombres de places de stationnement à pré-équiper pour des parcs de stationnement supérieurs à 10 places	100% des places	20% des places et un point de charge accessible PMR
Réservation de puissance de raccordement pour l'alimentation des infrastructures de recharge	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place	2 points de charge accessibles PMR pour des parkings supérieurs à 200 places Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place

Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE)

ARCHITECTURES DES INFRASTRUCTURES COLLECTIVES DE RECHARGE

A1 : Raccordement en aval des services généraux



Architectures de raccordement possibles en habitat collectif :
Chaque borne est raccordée à un coffret électrique connecté au compteur des services généraux

Une étude électrique est nécessaire et le nombre de points de charges est limité par la puissance des services généraux : au-delà d'un certain seuil, il faut soit augmenter la puissance (donc augmentation des charges), soit basculer sur une architecture plus évolutive.

Solution applicable aux cas d'urgences pour répondre à une ou deux premières demandes suivant deux hypothèses :

- Demande avec dossier complet fourni par le locataire
- Demande sans étude préalable



Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE)

ARCHITECTURES DES INFRASTRUCTURES COLLECTIVES DE RECHARGE

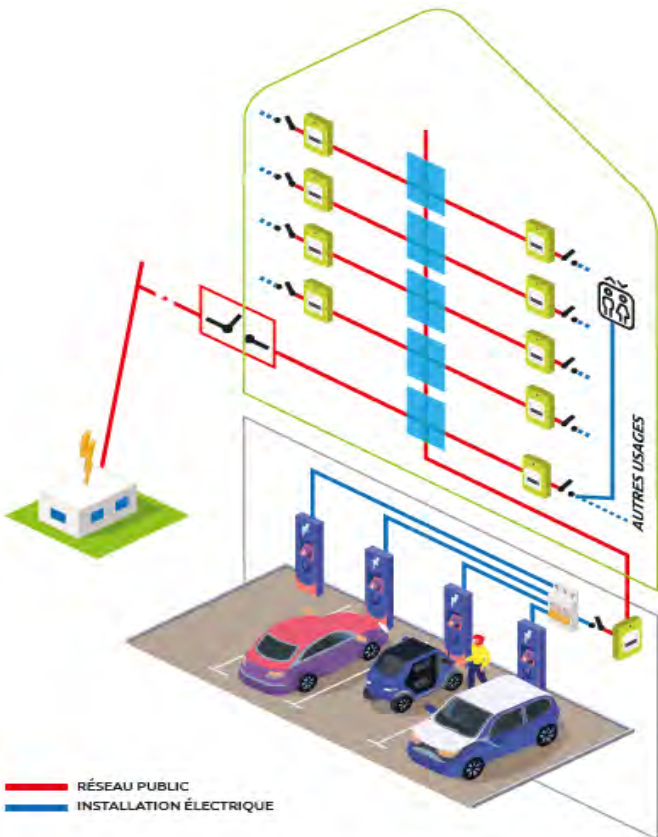
A2 : Création d'un nouveau Point De Livraison dédié

- Chaque borne est raccordée à un tableau électrique commun installé dans le parking et connecté à un PDL dédié aux IRVE.
- La refacturation des consommations est le plus souvent déléguée à un opérateur, qui assure entièrement l'exploitation et qui facture un service directement aux utilisateurs (sous forme de forfait généralement).



Solution intéressante dans la plupart des cas notamment pour pré-équiper 20% des places et répondre aux demandes dans des délais satisfaisants : correspond à la réglementation pour le neuf

Deux acteurs à sélectionner : une entreprise pour les travaux et un opérateur de service de recharge ou sinon un opérateur avec une solution complète clé en main (exemples : Waat , Zeborne,...)



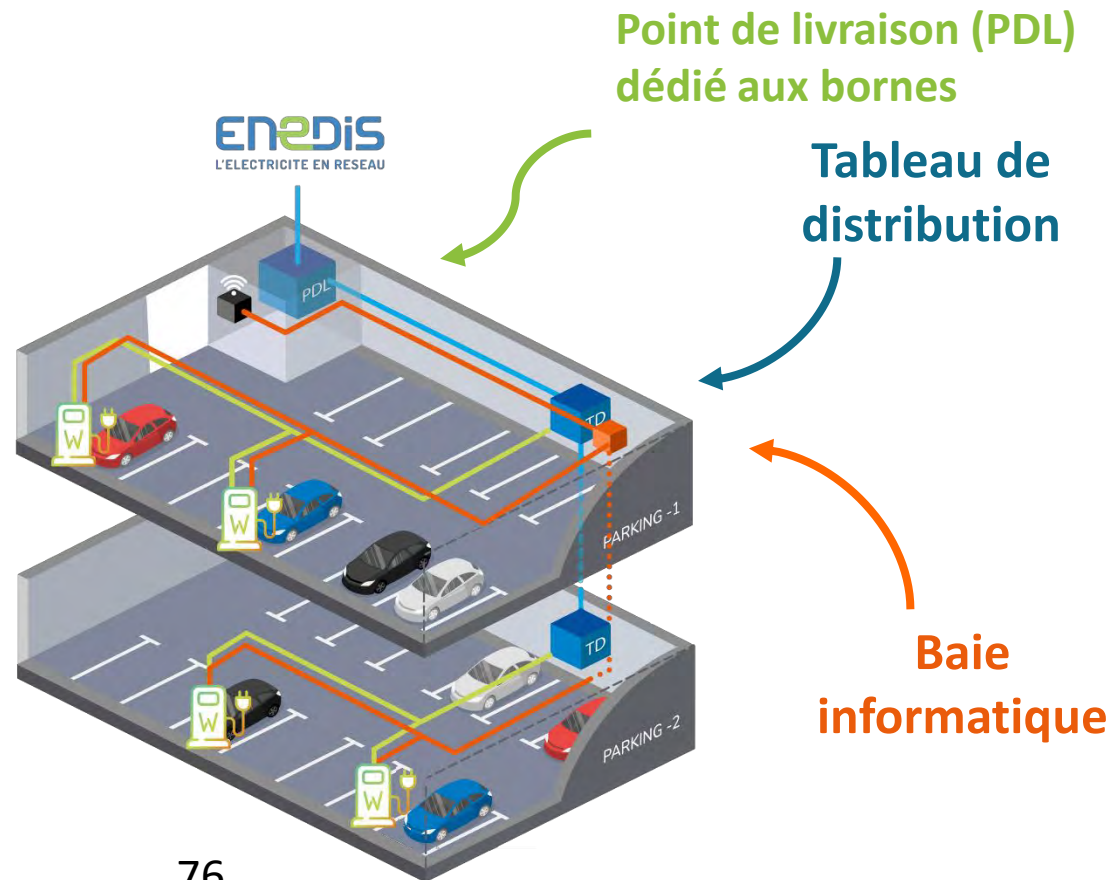


Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE)

ARCHITECTURES DES INFRASTRUCTURES COLLECTIVES DE RECHARGE

A2 : Création d'un nouveau Point De Livraison dédié

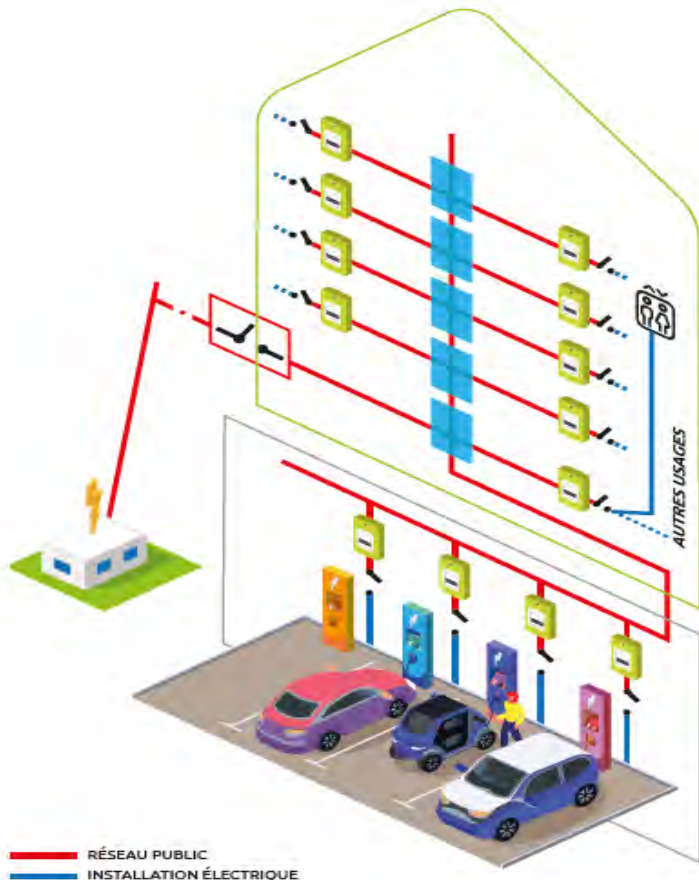
La solution de création d'un PDL dédié



Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE)

ARCHITECTURES DES INFRASTRUCTURES COLLECTIVES DE RECHARGE

A3 : Colonne horizontale



- Chaque borne est raccordée à un point de livraison (PDL) individuel connecté à une colonne électrique spécialement installée dans le parking et alimentée depuis le réseau de distribution. La colonne fait partie de la concession publique (maintenue par Enedis)
- Chaque point de livraison (PDL) est équipé d'un compteur du gestionnaire de réseau de distribution (Linky).
- Chaque utilisateur est indépendant et achète l'électricité qu'il consomme auprès du fournisseur d'électricité de son choix.

Solution intéressante sur le long terme, notamment pour les patrimoines en copropriété, qui permet de ne pas avoir à s'appuyer sur un opérateur éternellement (nécessitant des remises en concurrence régulières et le traitement d'éventuelles défaillances).

En revanche, elle nécessite de nombreuses interfaces avec Enedis et des délais de mise en place plus longs que les autres solutions.

Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE)

Solution de PRISE GREEN 'UP (14A_3,2KW)

- ❑ Prise Green'up 14A pour voiture électrique 090471 - Modes 1 ou 2 - 3.2 kW, Dimensions (H x L x P) : 98 x 98 x 70 mm
- ❑ Disjoncteur différentiel

Ses points forts :

- ✓ Son prix reste abordable (comptez entre 60 et 200 €) ;
- ✓ Le temps de charge est inférieur à celui que vous auriez avec une prise classique.

Ses points faibles :

- La Green 'Up exige plusieurs installations complémentaires pour pouvoir délivrer sa puissance maximale ;
- Le câble de recharge est difficile à trouver lorsqu'il n'est pas vendu avec le véhicule;
- Temps de charge de 10% à 100% : 16h00 et 5h30 pour 100km d'autonomie.

Prise satisfaisante dans le cas de véhicules hybrides rechargeables .
A privilégier également dans les cas des premiers raccordements sur les services généraux (Solution A1) .



Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE)

Solution de borne de recharge de 7 kw à 22 kw



Courant maximum : 32 A

Puissance : 7,4 kw ; temps de charge : 8h pour 100% et 2h70 pour 100km

d'autonomie .

Puissance : 22 kw ; temps de charge : 2h30 pour 100% et 45min pour 100km

d'autonomie .



Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE)

Solution BOX-BORNE Ce6boxL5



La seule borne de recharge blindée tout-en-un du marché, Coffret en acier sécurisé assurable et finançable .

Dimensions :
Hauteur : 700mm
Largeur : 400mm
Profondeur : 184 mm
Poids : 19,5 kg





Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE)

Solution BOX-BORNE Ce6boxL5



Le grand a validé et testé tous les produits électriques intégrés. Le montage, le câblage et les tests des composants ont été faits chez SLTS en France.



Elle est 100% étanche et garantie anti-vandalisme. Robuste IK10, en métal et résistant (1000H) aux embruns marins, IP55, elle peut être posée à l'intérieur ou à l'extérieur.

Elle possède une serrure 2 points et cylindre à profil européen. La traçabilité de la production se fait par numéro de série unique. Conforme aux règles d'ENEDIS et au livret bleu européen .

Temps de charge : 8h pour un plein et 2,70h pour une autonomie de 100km .

Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE)

Temps de charge

La durée de chargement

Le temps de rechargement d'une batterie dépend de la capacité de celle-ci, de l'autonomie restante et de la puissance de la borne installée. On considère qu'il faut pour charger une batterie de 50 kWh et obtenir une autonomie de 300 km :

- 28h avec une prise type E à 2 kVA
- 16h avec une borne de recharge de 3,7 kVA
- 8h avec une borne de recharge normale de 7,4 kVA
- 3h avec une borne de recharge rapide de 22 kVA



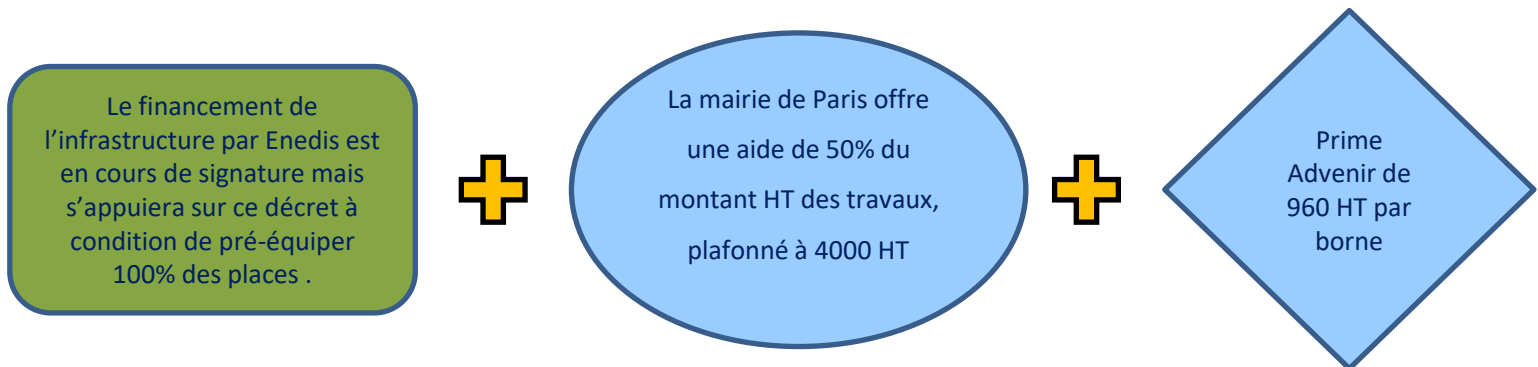


Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE)

OFFRES ET SUBVENTIONS

Décret de 11/03/2021 :

l'article 111 de la loi prévoit la possibilité d'un préfinancement par Enedis des colonnes électriques collectives horizontales . La loi vient ainsi introduire dans le Code de l'Energie un mécanisme de financement alternatif aux règles usuelles de facturation des raccordements. Les gestionnaires de réseaux peuvent dans un premier temps et sur décision des copropriétés « préfinancer » l'installation via le tarif d'utilisation des réseaux (TURPE) mentionné à l'article L. 341-2.





Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE)



Exemple de calcul du coût mensuel correspondant aux travaux et service pour les locataires

Calcul du coût sur la base d'une installation de 12 bornes pour un retour sur investissement à 10 ans

Coût des travaux d'infrastructure
Coût pour chaque borne
Subvention
Total pour 12 bornes

A1 (Green' Up 3,2 kw)	
300 €	
300 €	
0,00 €	
7 200,00 €	

A2 (borne 7,4 kw)	
4 000 €	
2 500 €	
960 €	
22 480,00 €	

A3 (box borne 7,4kw)	
0,00 €	
3 200 €	
960 €	
26 880,00 €	

Coût Total par mois

5,00 €

15,61 €

18,66 €

Abonnement pour locataire par mois

0,00 €

9,90 € à 14,90 €

Le TURPE rembourse l'infrastructure



Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE)

Estimation de coût de la consommation d'énergie électrique



Un parisien fait en moyenne 12 000 km annuel, avec une capacité de batterie moyenne de 50 kwh, et une consommation moyenne de 20kwh/100km

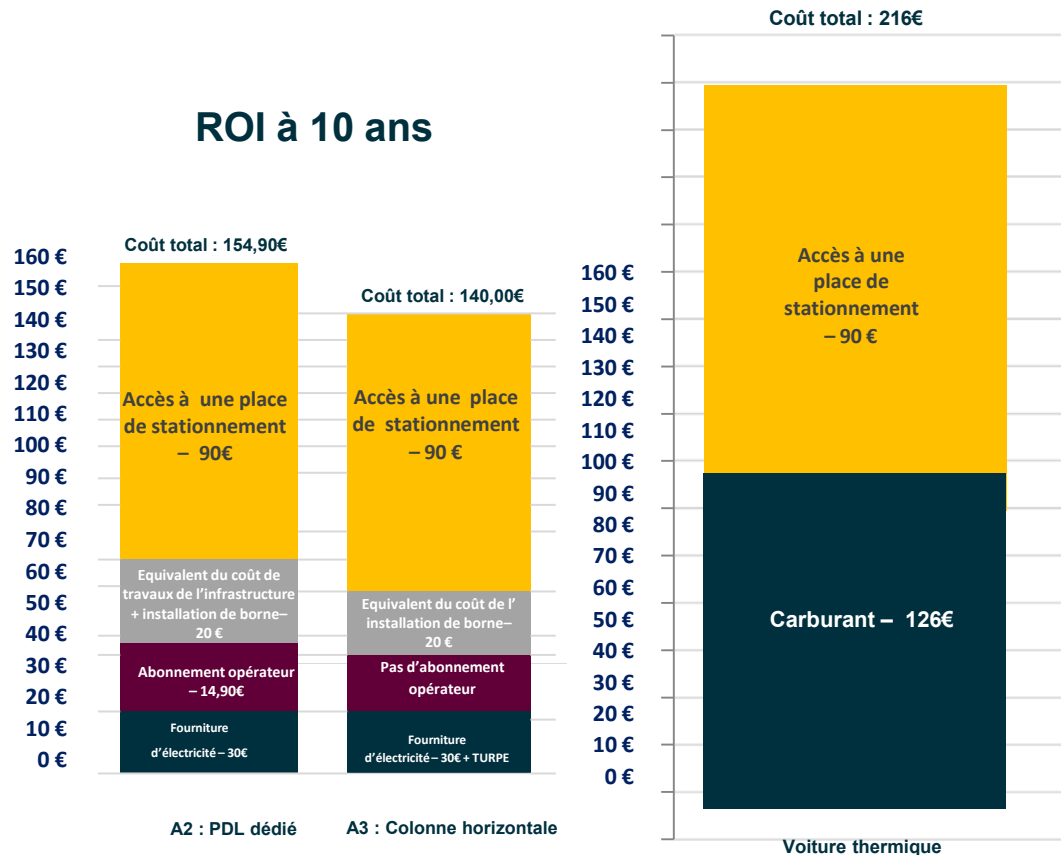
Estimation Coût Electricité pour recharge véhicule électrique pour 12 000 Km parcourus/an

	Conso de la voiture électrique Kwh/100km	Capacité de batterie moyenne	Kilométrage annuel	Kwh consommés/an	Nb de kWh consommés /mois	Prix de Kwh tarif de base Edf	Coût mensuel	Coût annuel
consommation moyenne/kilométrage moyen	20	50	12 000	2 400	200	0,174	34,80	417,6

Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE)

Comparatif du coût entre un véhicule électrique et un véhicule thermique pour le locataire

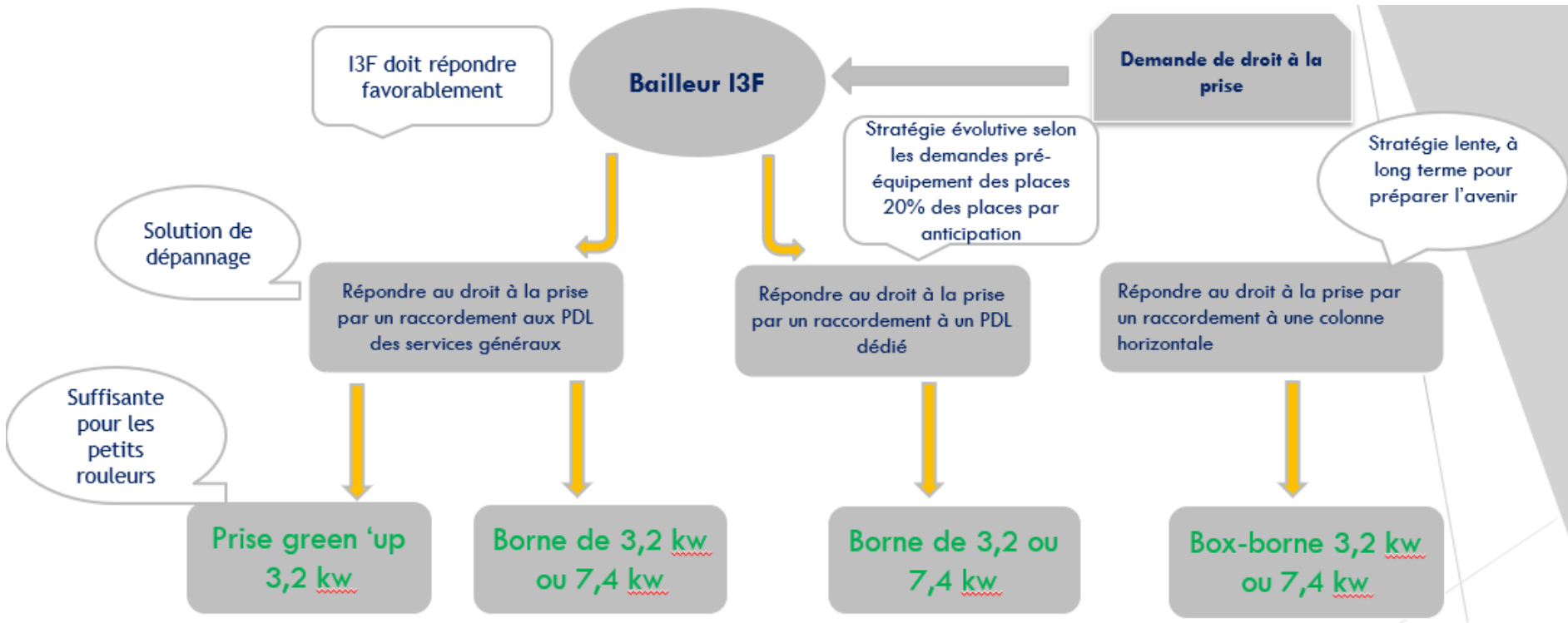
Ce calcul a été effectué pour 12 000 Km annuel, pour estimer le coût par mois pour un locataire et comparer les frais entre le véhicule électrique et le véhicule thermique .



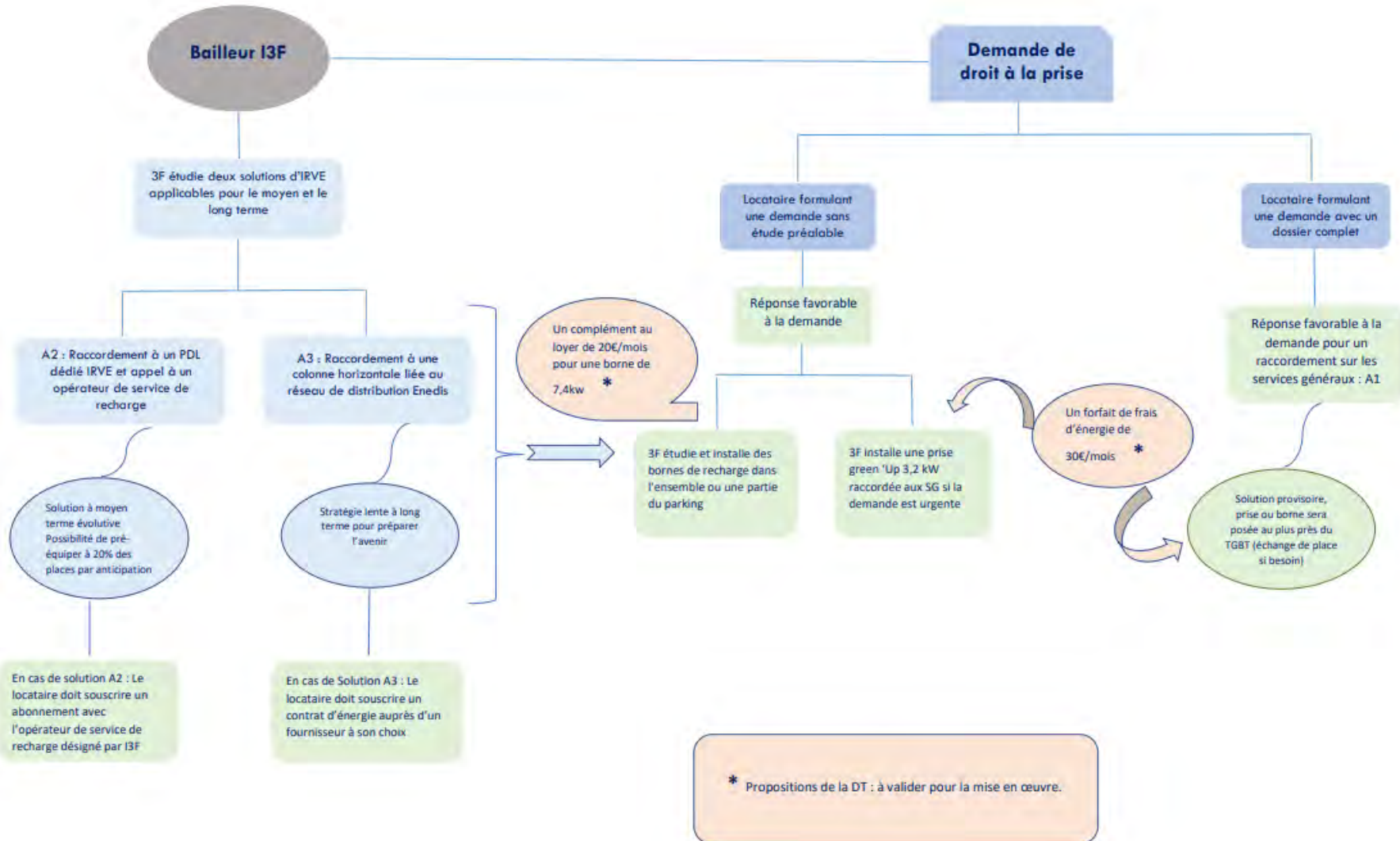


Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE)

La réponse au droit à la prise et les solutions possibles



Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE)





Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE)

Etudes et Expérimentations

La DT a lancé des études expérimentales sur certains patrimoines en Ile de France, afin de tester les solutions possibles d'IRVE techniquement et financièrement .

Expérimentations lancées avec la solution colonne horizontale (PERRIN)	Expérimentations lancées avec la solution PDL dédié (WAAT)
Adresse des sites	Adresse des sites
Chemin du cœur volant Louveciennes 78430	11 Quai François Mauriac Paris 75013
17 Rue Marcel Hartman Ivry sur Seine 94205	16 rue Léontine Paris 75015
Sentier des jardins L'Hay les Roses 94240	
ZAC Maille Horizon Ilot C1Noisy le grand 93160	
74 Rue Gallieni Boulogne Billancourt 92400	
13 Avenue du général Schmitz Pontoise 95300	

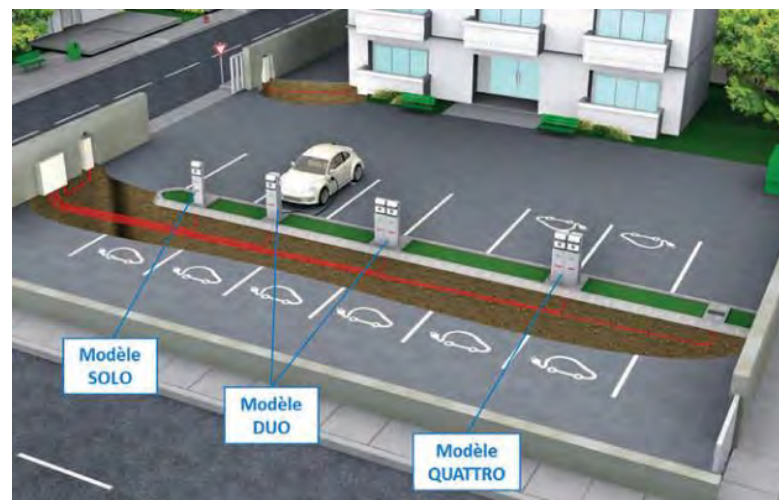
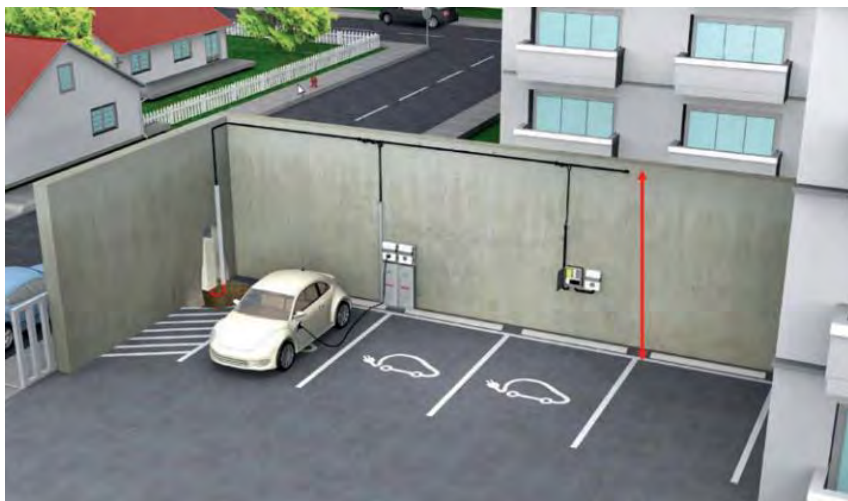
Expérimentations étudiées aussi avec la solution de raccordement aux services généraux et prises green' up dans un parking de 12 places (en création) rue Pierre-Mille Paris 75015



Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE)

Réflexions en cours ...

Pour les parkings extérieurs, la DT suggère que ce soit étudié dans le cadre d'opérations d'espaces extérieurs (résidentialisations), notamment par la DGRDI, car les travaux sont techniquement plus compliqués que les parkings intérieurs, et leur coût est probablement élevé .





REMARQUES/QUESTIONS

- ✓ **CSF** : Est-ce que les installations concernent également les boxes?
- **I3F** : Les bornes pourront être installées dans les boxes. Dans un premier temps, c'est pour les places de parking en extérieur que l'installation de bornes paraît plus difficile, nécessitant davantage de travaux.

- ✓ **AFOC** : Il serait plus judicieux de créer une ou deux bornes électriques par résidences plutôt que d'équiper des locataires qui partiront un jour.
- **I3F** : Il n'est pas prévu de mutualisation des bornes. Il y a une question d'usage autour de ces bornes.

- ✓ **AFOC** : Dans quels départements y a-t-il le plus de demandes aujourd'hui?
- **I3F** : Dans le 75, le 77 et le 78

- ✓ **CLCV** : Pourriez-vous nous transmettre la liste des résidences avec le type d'organisation choisie et le coût pour que nous puissions répondre aux locataires qui nous interrogent?
- **I3F** : Nous sommes en train de recenser toutes les demandes avec une entreprise d'électricité qui parcourt toutes les résidences pour examiner ce qui est possible de faire et commencer à planifier. Pour certains parkings, il est nécessaire de réaliser des études un peu plus poussées. Nous avons une idée plus précise de la planification et de commencer nous allons répondre aux demandes, soit individuellement soit collectivement vers septembre, même si nous allons commencer à installer des bornes dès cet été.

- ✓ **CLCV** : Quels seront les coûts pour que les locataires puissent se faire une idée?
- **I3F** : Dans le cas A1 de l'installation de bornes provisoires sur services généraux se pose la question de la consommation d'électricité. Ce qui est envisagé pour simplifier le principe et le standardiser c'est d'appliquer à ces locataires qui auront ces bornes un forfait de 30€/mois puis ensuite de faire une opération de déduction des charges à l'ensemble des locataires.
Cette période provisoire est estimée de 6 à 10 mois. Cela permettra de satisfaire 2 ou 3 demandes par résidences.
Dans le cas des installations collectives, les investissements pour 3F sont très conséquents (estimation de 2000€ par borne) et nous ne savons pas estimer, aujourd'hui, le coût réel. L'idée pour couvrir ces couts (travaux + maîtrise d'œuvre), il est envisagé d'appliquer une majoration de loyer estimée à 20€ par borne installée.
- ✓ **CLCV** : Les locataires paieront 20€ de loyer en plus et ensuite ils choisiront le fournisseur d'énergie qu'ils veulent?
- **I3F** : Pour les installation d'infrastructures collectives, il y aura vraisemblablement deux cas de figure, mais la redevance de 20 euros s'appliquera dans les deux cas. Le cas le plus satisfaisant sur le long terme est celui des colonnes horizontales : cela permettra d'avoir un PDL par borne, chaque locataire concerné choisira son fournisseur d'électricité. Dans l'autre cas, celui où I3F s'appuiera sur un opérateur pour réaliser l'infrastructure et/ou gérer la fourniture d'électricité, c'est I3F qui sélectionnera l'opérateur (appel d'offres) sur la base d'une convention définissant les modalités d'interface avec les locataires.

- ✓ **INDECOSA-CGT** : Concernant l'augmentation de loyer, quid des locataires qui n'ont pas de permis?
- **I3F** : Les locataires concernés par cette augmentation de loyer seront uniquement ceux qui vont bénéficier d'une borne de recharge électrique. Cela fera l'objet d'un avenant bail de la location de la place de parking.

- ✓ **AFOC** : Est-ce que le prix sera unique dans tous les départements?
- **I3F** : Oui car nous avons voulu appliquer les mêmes règles pour tout le monde pour éviter des inégalités de traitement des demandes pour des équipements équivalents et ce, quelque soit le type de bornes. Cela nous paraît plus simple de standardiser les 2 systèmes.

- ✓ **CLCV** : Dans le val de marne, il y a 3 résidences dans lesquelles des locataires ont fait la demande pour avoir des bornes. Est-ce que dans un premier temps ça sera le cas A1 jusqu'à l'installation des bornes? Et après du A2?
- **I3F** : Oui A1 puis sans doute du A2 (PDL dédié avec opérateur qui s'occupera de l'exploitation pour 3F). Dans le Val de Marne nous étudions la solution A3 pour certains parkings. Aujourd'hui la principale incertitude concerne les délais car quelques fois, les travaux sont réalisés mais il y a des difficultés pour maîtriser les délais avec Enedis ensuite.
Notre souhait c'est de faire des tests et de faire des évaluations derrière.

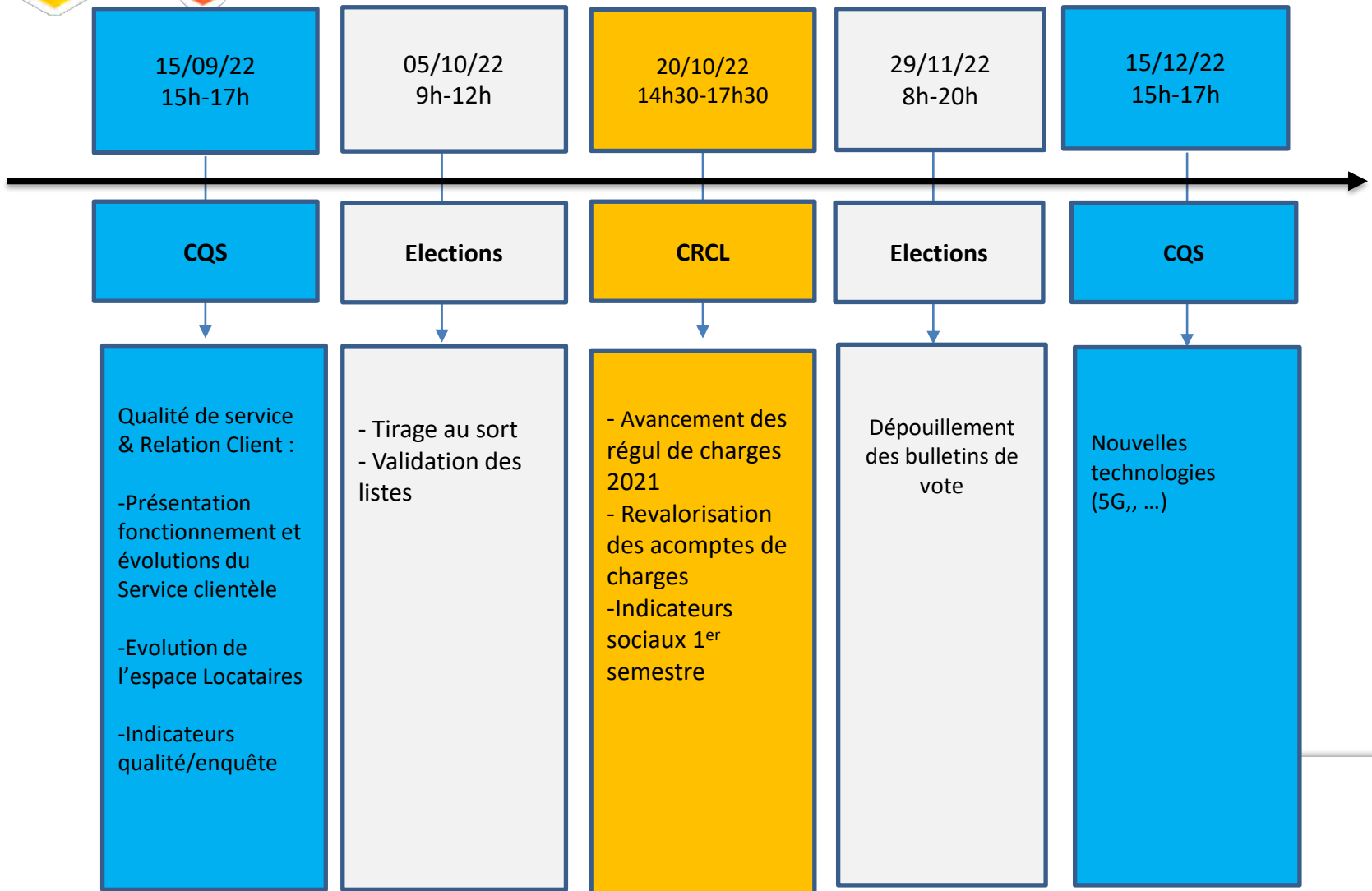


PROCHAINES RÉUNIONS PLANNING ET PROGRAMMATION

(INTERVENTION J.DESCHAMPS)

Réunions de Concertation 2^{ème} Semestre 2022

Planning prévisionnel





- **I3F** : Rajouter dans le planning des prochaines réunions :
 - Les sujets non abordés lors de ce CRCL (Permis de végétaliser, Intratone)
 - La demande de la CLCV : sujet concernant la réception des travaux
 - Bien définir les sujets à aborder lors de la commission qualité de service « Nouvelles technologies »

- ✓ La CNL souhaiterait que soit rajouté également le sujet des boîtes aux lettres connectées



MERCI DE VOTRE ATTENTION



AUTRES REMARQUES/QUESTIONS DIVERSES

- ✓ **CLCV** : L'arrivée du nouveau président du groupe 3F, Fabrice Le Saché, présage t'elle d'une prochaine fusion?
- **I3F** : Bruno Rousseau indique en séance que ce n'est pas d'actualité.

- ✓ **CLCV** : Question concernant le rollamping. Il semblerait que dans l'Essonne, ça puisse mettre parfois 6 ou 8 mois pour cela. Est-ce que c'est le temps normal? Y a-t-il des délais prévus dans les contrats?
- **I3F** : Nous faisons des campagnes de rollamping dans le cadre du contrat multitechnique. Dans nos contrats nous précisions mettre des ampoules à économie d'énergie. Un délai de 6 à 8 mois apparaît anormal. Lors des opérations de réhabilitations ou de travaux de réfection des parties communes, notre politique est de remplacer les éléments d'éclairage par des LED.