Compte-rendu

CRCL

20 octobre 2022

Version du 17/11/2022

3F AL

Groupe ActionLogement

PARTICIPANT·ES

Association	Nom	Statut	Présentiel/Visio
CLCV	Joëlle Grille	Membre permanente	Présentiel
CNL	Paul Pinchon Nicole Benkirane Annie Duverger Jean-Pierre Charriot Marie-Blanche Fernandez	Administrateur locataire Membre permanente Membre permanente Membre permanent Membre permanent	Présentiel Visio Présentiel Présentiel Visio
CSF	Martine Bougerie	Invitée	Visio
AFOC	Georges Mavroyannis	Administrateur locataire	Présentiel
INDECOSA-CGT	Jean-Luc Bizeul	Administrateur locataire	Présentiel
I3F	Pierrick Bouteleux Julia Deschamps Guillaume Dartois Claire Mauplot Alexandre Audinet Antoine Saillard Jean-Marc Sablé Jérôme Philippe	Directeur délégué DGP Chargée de mission DGP Chargé de mission DFS Chargée de mission DGP Responsable du pôle technique Responsable performance du patrimoine Directeur technique Responsable pôle technique	Présentiel Présentiel Visio Visio Visio Visio Visio Visio

ORDRE DU JOUR

1. PLAN CHARGES LOCATIVES 3F

2. AVANCEMENT DES REGULARISATIONS DE CHARGES 2021

3. PLAN SOBRIÉTÉ

PLAN CHARGES LOCATIVES

(INTERVENTION P.BOUTELEUX)

3F AL

Groupe ActionLogement

Le contexte : *« 4 facteurs + 1 »*

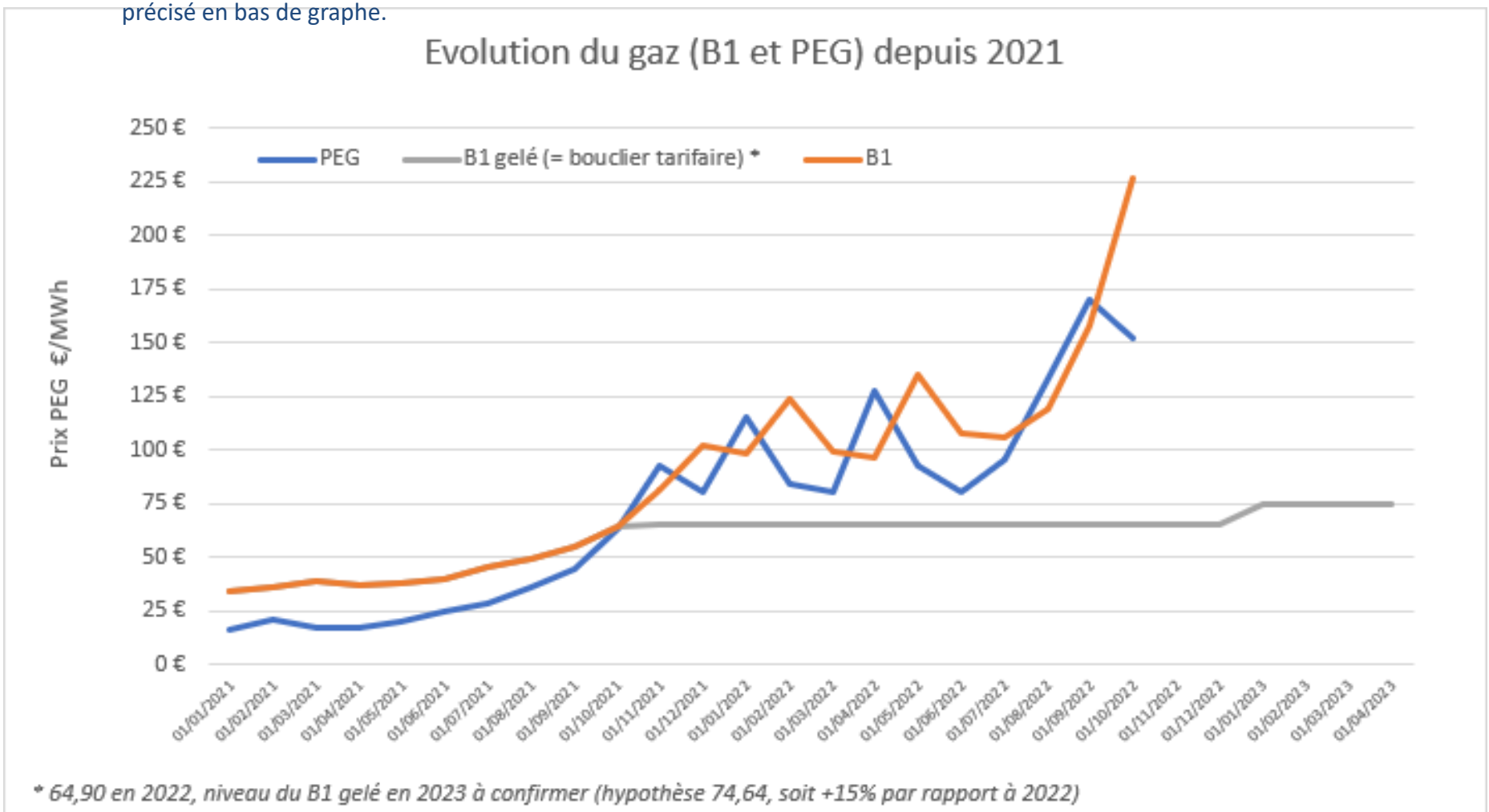
1. Crise énergétique
2. Reprise de l'inflation réelle 2022 et attendue 2023
3. Risques de tensions sociales
4. Déclinaison du plan sobriété énergétique
5. Tensions sur notre modèle économique

3F AL
Groupe ActionLogement

Le contexte : *zoom sur le prix du gaz*

Prix du gaz actualisé

Les indices PEG et B1 ont été alignés sur la même unité pour faciliter la lecture (1 seul axe vertical). Niveau du bouclier tarifaire précisé en bas de graphe.



** 64,90 en 2022, niveau du B1 gelé en 2023 à confirmer (hypothèse 74,64, soit +15% par rapport à 2022)*

Le contexte : *zoom sur le prix du gaz*

Bouclier tarifaire Gaz en Ile de France

Tableau du 28/02/2022 mise à jour avec les données patrimoniales au 31/12/2021 et le nombre de logements éligibles au BT en IDF hors copropriétés.

Patrimoine 3F en IdF - données au 31/12/2021		Nombre de logements	% (en nombre de logements)	Avec BT
Chauffage Collectif	Total	86 270	64,4%	80 077
	dont Gaz	49 018	-	49 018
	dont Réseau urbain	29 835	-	26 943
	dont Autres	7 417	-	4 116
Chauffage individuel gaz	Total	36 862	27,5%	-
Autres (chauffage individuel - chauffage collectif hors gaz et réseaux urbains - chauffage collectif gaz en copropriété)	Total	10 772	8,0%	NC

Pas de données sur le nombre de logements en copropriétés chauffés au gaz.

3F AL
Groupe ActionLogement

Les réponses 3F : Les leviers d'actions

- 5 leviers d'actions :

  - *Le plan Charges locatives : 2021, 2022 et 2023*
  - *Le plan de Sobriété énergétique sur nos immeubles*
  - *Des mesures d'accompagnement*
  - *La concertation locative*
  - *Un plan de communication adapté*

Le plan charges en Ile de France :

✓ **Régularisation des charges 2021 avec Bouclier tarifaire :**

Notre objectif : 100 % des programmes régularisés fin novembre 2022

Au 30 septembre, **50% des 519 programmes**, pour lesquels nous avons reçu un avoir, ont été régularisés :

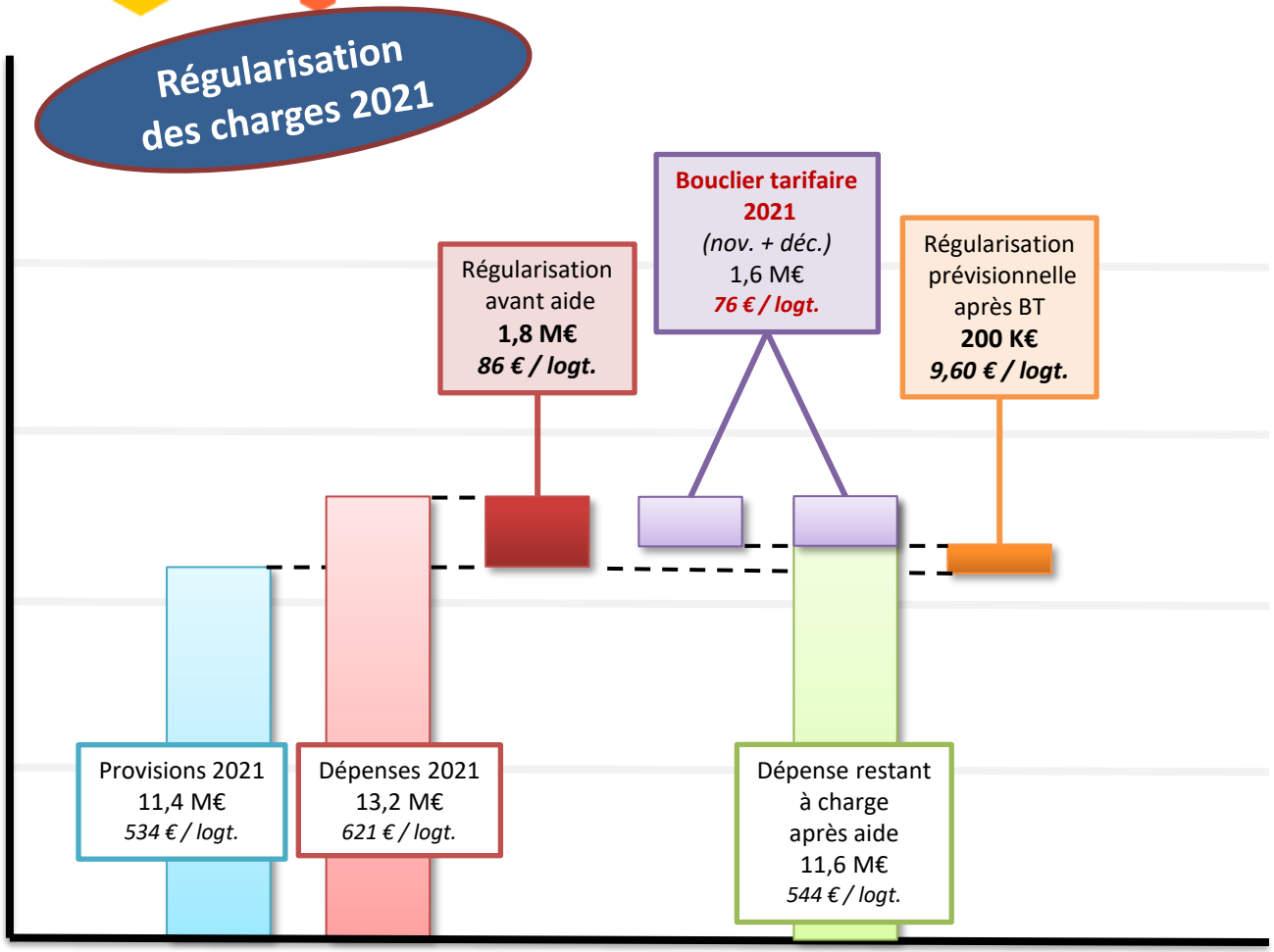
- ❑ 57% des régularisés sont créditeurs (185 € de crédit en moyenne *)
- ❑ sur les 111 programmes débiteurs, le solde moyen * facturable est de 146 €

** soldes moyens par logement, tous postes de dépense confondus*

9

Point d'avancement sur la régularisation 2021 des charges de chauffage collectif avec bouclier tarifaire

*(programmes régularisés au 30 septembre 2022 *)*



À l'échelle des **260 premiers programmes régularisés**, il est observé que le bouclier tarifaire couvre presque 90% de la régularisation prévisionnelle hors-aide sur le poste de chauffage collectif.

La régularisation des charges pour la partie chauffage est ainsi passée en moyenne **de 86€ à 9,60€** sur ces programmes sur la régularisation des charges 2021.

- **Ces chiffres concernent le périmètre des programmes :**
  1. **concernés par une aide bouclier tarifaire pour 2021 ,**
  2. **régularisés pour l'exercice 2021 au 30 septembre 2022.**

Il s'agit de 21 270 logements, répartis sur 260 programmes.

3F AL
Groupe ActionLogement

Le plan charges en Ile de France :

- ✓ **Aucune réévaluation en cours d'année des acomptes 2022.**
  - ❑ **mais information auprès des locataires et/ou des représentants des locataires sur les prévisions de charges 2022, sur l'impact Bouclier tarifaire et sur les écarts débits/crédits à venir.**

Pour mémoire : augmentation de 15 % en moyenne des acomptes chauffages au 1er janvier 2022

- ✓ **Etalement des régularisations de charges débitrices 2021 :**

Montant maximum facturé de 50€/mois et ce jusqu'à 9 mois si nécessaire

3F AL
Groupe ActionLogement

Le plan charges en Ile de France

✓ Un travail de révision budgétaire des charges 2023

❖ Révision des Acomptes de Charges 2023 :

- Sur le chauffage collectif projection 2023 prudente, prise en compte de l'inflation sur les prestations, du BT 2022 +15% et hors mesures de sobriété

- Sur les autres postes de charges prise en compte de l'impact inflation sur la base des révisions d'indices contractuels

12

Le plan charges en Ile de France

Zoom sur le poste chauffage collectif « gaz » en 2023

Réalisation de projections pour les chaufferies collectives 100 % gaz pour estimer les dépenses 2023

4 paramètres ont été pris en compte pour ces projections :

1. Rigueur climatique moyenne (moyenne des dernières années)
2. Prix du gaz
3. Le coût des contrats
4. La prolongation du bouclier tarifaire en 2023, mais modifié par rapport à 2022 (15% = 75 € / MWh)

Ces projections ont ensuite été appliquées à chaque résidence selon ses caractéristiques spécifiques :

- Consommations de chauffage
- % des besoins en chauffage assurés par du gaz (100% pour les chaufferies, de quelques % à 100% pour les réseaux urbains)

13

Le plan charges en Ile de France

Ces projections ont permis de déterminer par résidence un coût projeté 2023 personnalisé.

C'est ce coût projeté qui sera intégré à la revalorisation des acomptes de charges 2023 en lieu et place du taux moyen.

Résultat au global des projections :

- **Nécessité d'augmenter le poste chauffage de 25 % en moyenne par rapport aux provisions 2022** pour que les régularisations des charges ne soient pas fortement débitrices

Le plan charges en Ile de France

Zoom sur les autres postes de charges pour 2023

Les autres postes concernent :

- ❑ Charges générales
- ❑ Ascenseurs
- ❑ Entretien des équipements
- ❑ Chaudières individuelles
- ❑ Locations des compteurs

Des projections basées sur les prévisions d'évolution de l'indice des prix à la consommation et d'entretien-amélioration des bâtiments (IPEA), aux indices de révision de nos contrats nous ont amené à prévoir des taux de revalorisation des acomptes

Le plan charges en Ile de France

Résultat des projections appliqué par rubrique aux acomptes de charges récupérables 2022

Code	Libellé	I3F	
		% à appliquer pour budget 2023	*RAPPEL % appliqué pour budget 2022*
400	Prov. charges générales	**+ 8,00%**	**+ 1,20%**
401	Prov. ascenseurs	**+ 6,00%**	**+ 1,40%**
402	Prov. entretien équipements	**+ 6,10%**	**+ 1,80%**
501	Prov. entretien chaudières individuel	**+ 6,00%**	**+ 5,00%**
600	Prov. Compteurs eau froide	**+ 6,20%**	**+ 1,74%**
601	Prov. Compteurs eau chaude	**+ 6,20%**	**+ 1,74%**
602	Prov. Compteurs calories	**+ 6,20%**	**+ 1,74%**

Si durant l'année, la situation économique évoluait favorablement, une revalorisation à la baisse des acomptes de charges pourra être réalisée

Le plan charges en Ile de France

- **Ce travail de fond de réajustement des acomptes de charges 2023 a nécessité un aménagement du calendrier du processus « Revalorisation des acomptes de charges » qui a démarré le 9 septembre et qui s'achèvera le 16 décembre**
  - Estimer les provisions 2023 au plus juste
  - Donner plus de temps aux équipes de gestion pour un travail de révision budgétaire sur tous les postes et résidence par résidence

- **Le principe d'étalement des régularisations de charges débitrices en 2023 et 2024 est maintenu**

Des mesures d'accompagnement

A ce jour, deux mesures d'accompagnement sont envisagées :

Mesure n°1 : La création d'un fond d'aide, dans la perspective d'un effet « bouclier charges » dans le prolongement des annonces d' Action logement

Mesure n°2 : Un étalement prolongé des régularisations de charges, avec un plafond mensuel de 50 € (pré régul eau / charges générales).

REMARQUES/QUESTIONS

- ✓ **CLCV** : Les logements, dont les étiquettes énergétiques sont F et G, sont-ils exclus des augmentations de loyer ?
- ➢ **I3F** : Ce sujet sera évoqué lors du conseil d'administration du 21 octobre 2022

- ✓ **AFOC**: Que signifie PEG?
- ➢ **I3F** : Cela correspond au prix du marché du gaz.

- ✓ **CLCV** : Pourquoi ne pas démarcher des producteurs de gaz bio ?
- ➢ **I3F** : Une stratégie autour de l'achat du gaz est relancée. C'est une vraie réflexion à avoir

- ✓ **AFOC**: Concernant le chauffage individuel gaz, il n'y a pas de bouclier tarifaire gaz ?
- ➢ **I3F** : Le bouclier tarifaire est inclus sur les factures de gaz du fournisseur d'énergie.

- ✓ **CLCV**: Est-ce que l'on verra ce que le prestataire a perçu et ce qui a été restitué ?
- ➢ **I3F** : Oui sur les régularisations de charges grâce à un nouveau logiciel que nous mettons en place.

- ✓ **CLCV**: Concernant la révision des acomptes de charges 2023, pourrait-on avoir le travail effectué sur la consommation énergétique par résidence ?
- ➢ **I3F** : Ce travail n'est pas terminé à date, il se prolonge jusqu'au 16 décembre. Une analyse sera présentée en CRCL.

REMARQUES/QUESTIONS

- ✓ **CNL** : Concernant la révision des acomptes de charges 2023, ce travail a-t-il été fait sur les copropriétés également?
- ➢ **I3F** : Les copropriétés constituent un point de vigilance car certaines ont fortement augmenté leurs charges.
- ✓ **CNL** : Concernant la nécessité d'augmenter le poste chauffage de 25 % en moyenne par rapport aux provisions 2022 pour que les régularisations des charges ne soient pas fortement débitrices, est-ce que la géothermie est compté dans ces 25% ?
- ➢ **I3F** : oui. Il y a 2 chiffres essentiels à retenir les 25% pour le chauffage incluant le chauffage urbain et les 31% uniquement sur les chaufferies collectives gaz.
- ✓ **INDECOSA-CGT** : Certaines résidences ont des affiches d'information avec une mise en route des chauffages au 13 octobre alors que vous annoncez le 30 octobre.
- ➢ **I3F** : Il s'agit surement de sites pour lesquels les chaufferies ont bénéficié de travaux de rénovation et pour lesquels une mise en route anticipée est prévue pour éviter de mauvaises surprises. Même réponse pour les programmes neufs mis en chauffe pour la première fois.

REMARQUES/QUESTIONS

- ✓ **CLCV** : « *Tout le monde doit faire des efforts* » est la phrase du moment mais certains locataires prennent à côté des radiateurs électriques qui augmentent la facture d'électricité.

- ✓ **CNL**: Concernant l'étalement prolongé des régularisations de charges avec un plafond de 50€/mois, est-ce qu'il y aura une possibilité de réviser cela en cours d'année?
- ➢ **I3F** : C'est une solution envisagée. 3F ne s'interdit pas de revoir sa politique de lissage.

- ✓ **CSF**: Le prix du gaz au kilowattheure (kWh) va passer de 20€ à 75€ et ce malgré le bouclier tarifaire?
- ➢ **I3F** : Oui. Avant le prix du gaz était bon marché mais les contrats arrivant à terme, nous prenons de plein fouet l'augmentation du gaz et la crise ukrainienne.

REMARQUES/QUESTIONS

- ✓ **CNL**: La création d'un fond d'aide « solidarité » sera de quel montant?
- ➢ **I3F** : Le fond pourra être alimenté à hauteur de 10€ par logement par I3F.(Sujet à l'ordre du jour du CA du 21/10)

- ✓ **INDECOSA-CGT**: Un locataire qui a un logement mal isolé aura une facture plus élevée.
- ➢ **I3F** : Les bâtiments classés en F consomment plus que ceux classés B, d'où l'importance des travaux que nous réalisons sur les bâtiments F et G.

- ✓ **CSF**: Concernant la mesure d'accompagnement n°2 (Etalement prolongé des régul), il existe déjà des régularisations prolongées sur 1 an donc qu'est-ce que va apporter cette mesure?
- ➢ **I3F** : Les étalements des régularisations de charges se faisaient sur 6 mois, jamais au-delà. Nous allons dorénavant faire évoluer cette durée à 9 mois pour conserver le montant de 50€. Les étalements supérieurs à cette durée relèvent d'étalements individuels spécifiques.

AVANCEMENT DES RÉGULARISATIONS DE CHARGES EXERCICE 2021 SUR 2022

(INTERVENTION G.DARTOIS)

Avancement des régularisations 2021

au 30 septembre 2022

Agence	TOUT PROGRAMMES			
	Nombre de programme devant faire l'objet d'une régul.	Nombre de prog. régularisés	% de prog. cumul de septembre	Nombre de prog. restant à régulariser
Agence Paris	243	152	62,6%	91
Agence Yvelines	329	196	59,6%	133
Agence de l'Essonne	375	198	52,8%	177
Agence Val de Marne	376	184	48,9%	192
Agence Val d'Oise	276	125	45,3%	151
Agence des Hauts de Seine	377	203	53,8%	174
Agence Est Seine St Denis	191	91	47,6%	100
Agence Ouest Seine St Denis	238	120	50,4%	118
	2405	1269	**52,8%**	1136

Pour l'exercice 2021, **2 405 programmes** sont à régulariser (dont 678 programmes avec syndic).
2 331 programmes étaient à régulariser pour 2020, soit une hausse de 3,2 %.
1 269 programmes ont été régularisés au 30/09/2022 (dont 184 avec syndic), soit un **avancement de 52,8 %.**

3F AL
Groupe ActionLogement

Avancement des régularisations 2021 en 2022

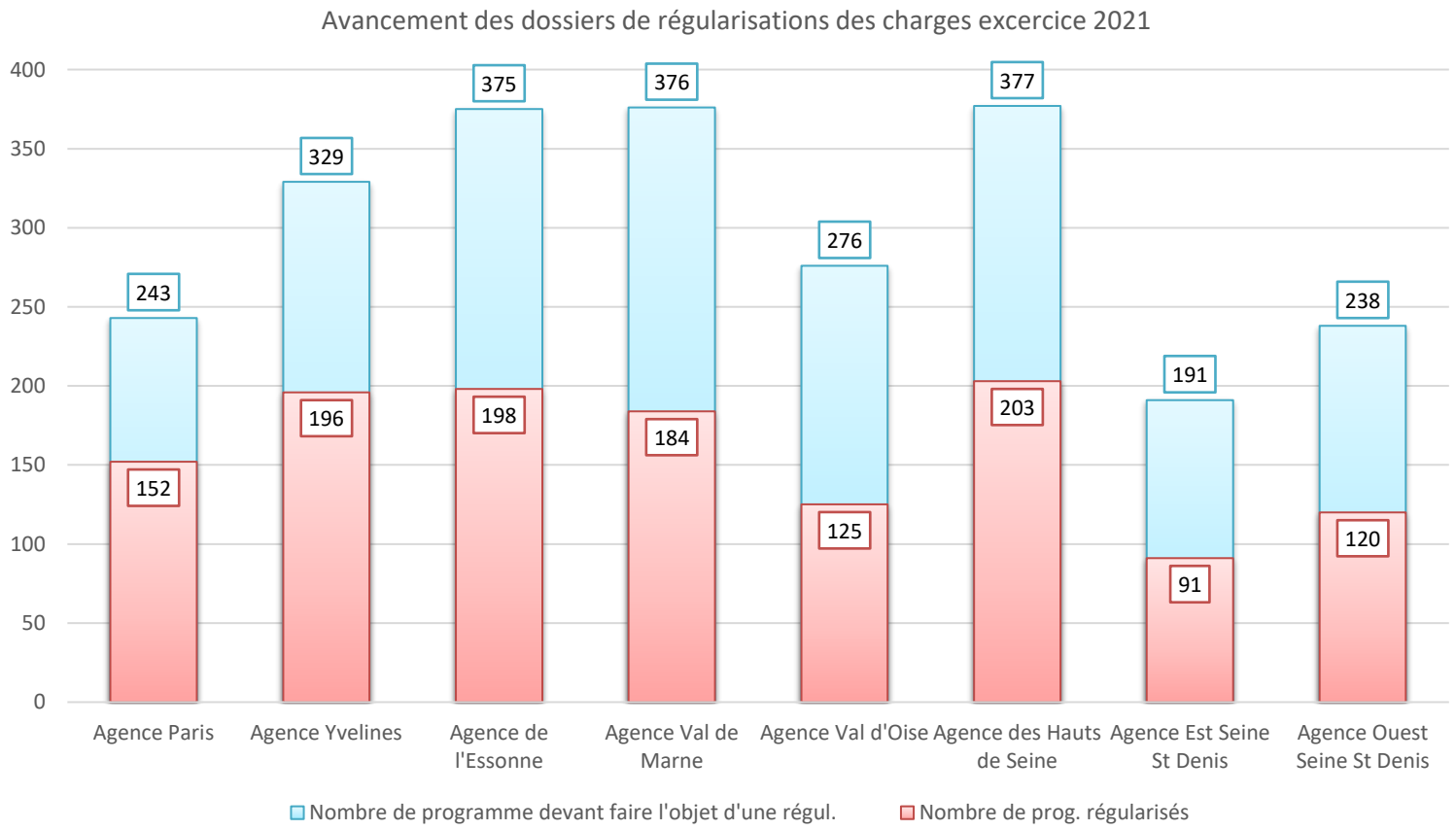
au 30 septembre 2022, détails avec et sans syndic

Agence	AVEC SYNDIC				
	Nombre de programme devant faire l'objet d'une régul.	Nombre de prog. régularisés	% de prog. cumul de septembre	Nombre de prog. restant à régulariser	Tout programmes (rappel)
Agence Paris	55	23	41,8%	32	62,6%
Agence Yvelines	98	41	41,8%	57	59,6%
Agence de l'Essonne	116	16	13,8%	100	52,8%
Agence Val de Marne	108	23	21,3%	85	48,9%
Agence Val d'Oise	73	9	12,3%	64	45,3%
Agence des Hauts de Seine	129	62	48,1%	67	53,8%
Agence Est Seine St Denis	48	5	10,4%	43	47,6%
Agence Ouest Seine St Denis	51	5	9,8%	46	50,4%
	678	184	**27,1%**	494	**52,8%**

Agence	SANS SYNDIC				
	Nombre de programme devant faire l'objet d'une régul.	Nombre de prog. régularisés	% de prog. cumul de septembre	Nombre de prog. restant à régulariser	Tout programmes (rappel)
Agence Paris	188	129	68,6%	59	62,6%
Agence Yvelines	231	155	67,1%	76	59,6%
Agence de l'Essonne	259	182	70,3%	77	52,8%
Agence Val de Marne	268	161	60,1%	107	48,9%
Agence Val d'Oise	203	116	57,1%	87	45,3%
Agence des Hauts de Seine	248	141	56,9%	107	53,8%
Agence Est Seine St Denis	143	86	60,1%	57	47,6%
Agence Ouest Seine St Denis	187	115	61,5%	72	50,4%
	1727	1085	**62,8%**	642	**52,8%**

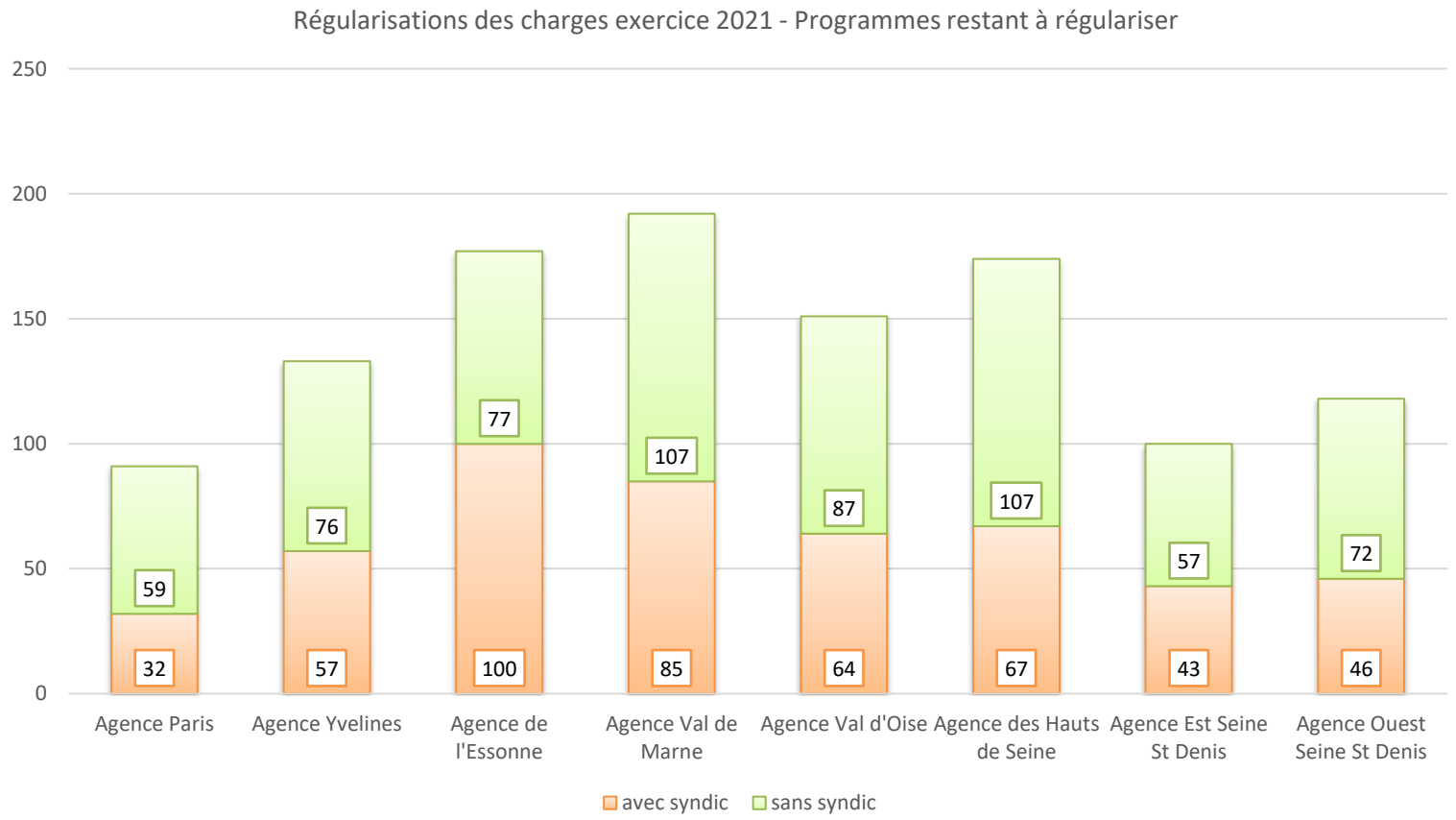
Avancement des régularisations 2021

au 30 septembre 2022, programmes régularisés et à régulariser



Avancement des régularisations 2021

au 30 septembre 2022, à régulariser : détails avec/sans syndic



Avancement des régularisations 2021

au 30 septembre 2022, 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	243	152	27	(18%)	45	(30%)	13	(9%)	8	(5%)	23	(15%)	29	(19%)	3	(2%)	4	(3%)
Agence Yvelines	329	196	45	(23%)	48	(24%)	34	(17%)	9	(5%)	36	(18%)	16	(8%)	6	(3%)	2	(1%)
Agence de l'Essonne	375	198	39	(20%)	39	(20%)	25	(13%)	7	(4%)	32	(16%)	31	(16%)	16	(8%)	9	(5%)
Agence Val de Marne	376	184	23	(13%)	56	(30%)	40	(22%)	21	(11%)	17	(9%)	13	(7%)	7	(4%)	7	(4%)
Agence Val d'Oise	276	125	48	(38%)	28	(22%)	16	(13%)	7	(6%)	9	(7%)	9	(7%)	4	(3%)	4	(3%)
Agence des Hauts de Seine	377	203	40	(20%)	45	(22%)	22	(11%)	19	(9%)	29	(14%)	23	(11%)	18	(9%)	7	(3%)
Agence Est Seine St Denis	191	91	12	(13%)	20	(22%)	23	(25%)	14	(15%)	6	(7%)	8	(9%)	4	(4%)	4	(4%)
Agence Ouest Seine St Denis	238	120	6	(5%)	18	(15%)	24	(20%)	21	(18%)	9	(8%)	13	(11%)	17	(14%)	12	(10%)
	2 405	**1 269**	**240**		**299**		**197**		**106**		**161**		**142**		**75**		**49**	
			18,9%		23,6%		15,5%		8,4%		12,7%		11,2%		5,9%		3,9%	
			842								**427**							
			66,4%								33,6%							
Rappel exercice 2020			267 (15,7%)		416 (24,5%)		304 (17,9%)		221 (13,0%)		200 (11,8%)		160 (9,4%)		69 (4,1%)		61 (3,6%)	
			1 208								**490**							
			71,1%								28,9%							

Pour l'exercice 2021 au 30 septembre 2022, sur **1 269 programmes régularisés**, 427 sont débiteurs (*33,6%*) et 842 sont créditeurs (*66,4%*).

3F AL
Groupe ActionLogement

REMARQUES/QUESTIONS

CSF : L'agence de Seine St Denis a beaucoup de programmes débiteurs de + de 300 euros

I3F : Cette situation est probablement due au volume de livraison de programmes neufs . La stabilisation des charges pour un programme neuf se fait sur 2 ou 3 exercices.

CNL : La proportion des régularisations débitrices est inférieure aux régularisations créditrices. C'est donc de l'argent « conservé » par 3F le temps que les charges soient régularisées.

I3F : L'objectif est d'avoir des acomptes qui se rapprochent le plus possible du réel mais cela donnera toujours soit des régularisations débitrices soit créditrices. De plus, certaines situations imprévisibles peuvent se produire en cours d'année qui font que les acomptes prévus ne sont plus suffisants. Par ailleurs, il faut noter que lorsqu'un locataire se retrouve créditeur, 3F le rembourse tout de suite. S'il est débiteur, 3F échelonne les remboursements.

PLAN SOBRIÉTÉ

(INTERVENTION P.BOUTELEUX)

Patrimoine en chauffage collectif

- **Baisser la température de consigne (cible 19°C)** - 1°C => 7% d'économie

- **Appliquer un réduit de nuit**, dès que c'est possible techniquement, en excluant les bâtiments étiquettes F & G de 22 heures à 5 heures à 17°C => 2% d'économie

- **Réduire la période de chauffe**, en fonction des conditions météorologiques (cible: 20 jours de réduction => 2% d'économie).

- **Déployer l'individualisation des charges de chauffage (IFC) :** 14 904 logements en IDF sur 2023/2024 (perspective 20 000 à horizon 2025).

31

Patrimoine en chauffage individuel

- **Sur les ballons électriques d'eau chaude sanitaire :** installation de boîtiers pour les piloter à distance selon les besoins des usagers pour réduire les consommations d'énergie

  ⇨ Solution ELAX testée chez 3F Grand Est et Immobilière Basse Seine ; expérimentation à venir sur ~ 10 résidences sur le patrimoine francilien.

- **Sur les radiateurs électriques** : installation de boîtiers pour les piloter à distance selon les besoins des usagers pour réduire leurs consommations

  ⇨ Solution TIKO testée chez 3F Sud (18% d'économie d'énergie en moyenne) ; expérimentation à venir sur ~ 10 résidences sur le patrimoine francilien.

32

Tout patrimoine

- **Alerte vigilance coupure « *EcoWatt* »** : inciter nos locataires à s'inscrire sur monecowatt.fr à l'alerte Vigilance coupure (électrique) pour les inciter à réduire leurs consommations électriques les jours de forte tension sur le réseau électrique. Service gratuit.

- **Eclairage parties communes** : campagne de remplacement des lampes des parties communes par des éclairages LED ; interroger la pertinence des éclairages permanents.

- **Eau froide** : pose systématique de brise-jets économiseurs d'eau lors des opérations de réhabilitation, réservoir WC double-débit

Tout patrimoine

- **Eau chaude sanitaire** : douchettes « pédagogiques » (un jeu de lumière indique le volume d'eau consommé en temps réel) plan sobriété

  ⇨ Solution HYDRAO testée sur l'agence des Yvelines lors d'une opération de réhabilitation

- **Sensibilisation aux écogestes** : agir sur son chauffage, agir sur ses appareils électroménagers (usage en heures creuses), agir sur son éclairage, agir sur ses appareils numériques, …

- **Accompagnement à la sobriété spécifique pour les personnes les plus fragiles** (seniors, personnes en situation de handicap, …)

34

Concertation locative

Concertation locative, information en amont et régulière des représentants des locataires

- **Rencontres bilatérales avec les administrateurs locataires et représentants des principales fédérations au niveau de l'Ile de France**
  - ✓ Depuis le 15/09

- **CRCL et CDCL en Ile de France**

- **Bilatérales Agences avec amicales / résidences – Ile de France**

- **Proposition :**
  - ✓ un protocole avec les représentants des locataires qui acte de nos mesures de sobriété énergétiques et engagements en matière d'accompagnement des locataires en difficulté avec les nouveaux représentants élus.

35

3F AL
Groupe ActionLogement

Un plan de communication adapté

Actions de communication pour mieux faire comprendre les mesures du plan Charges Locatives et du plan Sobriété

- **Multicanal** : courrier, sms, mail, extranet, accueil agence, téléphonique ...
- **Messages simples et articulés autour de 4 familles d'engagements** :
  - Sobriété
  - Lissage
  - Information
  - Solidarité
- **En direction de nos équipes de proximité et de nos parties prenantes** avec les messages/éléments de langage identiques.
- **En toute transparence vis-à-vis des locataires**
- **Déclinées sur les 6 prochains mois**

36

3F AL
Groupe ActionLogement

REMARQUES/QUESTIONS

- ✓ **CLCV:** Mettre en place un réduit de nuit ne permettrait de réduire la consommation que de 2%?
- ➢ **I3F** : Le calcul « mathématique » pencherait plutôt pour 4% (règle de 3 par rapport à 7% d'économie pour 1°C de moins pendant 24h), mais pour tenir compte de l'effet d'inertie et de la surpuissance en phase de relance, estimer 2% de baisse semble plus adapté.

- ✓ **INDECOSA-CGT:** Il serait bien de garantir que tous les locataires auront bien réellement 19°
- ➢ **I3F** : Normalement nous sommes déjà censés chauffer à 19°, même si dans la réalité nous étions plutôt autour d'une moyenne à 20°.

- ✓ **CLCV:** Pourra t'on avoir la liste du patrimoine classé F et G?
- ➢ **I3F** : Oui, nous l'adresserons aux membres du CRCL. Néanmoins, celle-ci concernera les données à fin 2021 avant le lancement du processus relatif aux DPE.

- ✓ **CNL/CSF:** Il est demandé aux locataires de faire attention, d'être économe mais il y a des dysfonctionnements du côté du bailleur (Prestataires défaillants qui mettent du temps pour changer une minuterie, accès caves avec néons inutiles, locaux techniques éclairés, …)

PLAN DE SOBRIÉTÉ
INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE

(INTERVENTION J.PHILIPPE)

Individualisation des Frais de Chauffage (IFC)

Réglementation

L'individualisation des frais de chauffage a été introduite par le décret n°2016-710 du 30 mai 2016, en application de la Loi pour la Transition Energétique pour la Croissance Verte.

La loi Elan et son arrêté d'application en date du 6 septembre 2019 sont venus préciser le dispositif réglementaire applicable.

L'USH a déposé un recours contentieux en date du 5 mars 2020 contre ce dispositif réglementaire. La décision du Conseil d'Etat qui a été rendue le 29 décembre 2021 a confirmé le bien fondé du dispositif réglementaire.

De quoi parle-t ’on ?

- Jusqu’à maintenant le coût du chauffage collectif était refacturé au locataire sur la base de **la surface habitable de son logement.**

- Avec l’individualisation des frais de chauffage (IFC), ce coût sera refacturé sur la base des **consommations individuelles du locataire pour 70%** et toujours sur la base de la **surface habitable de son logement pour 30%** (afin de tenir compte des déperditions du réseau de chauffage dans le bâtiment).

Pourquoi mettre en place l'IFC ?

- Le dispositif d'individualisation de frais de chauffage a pour but de sensibiliser et de responsabiliser les occupants utilisant un chauffage collectif sur leurs consommations d'énergie.

- Compte-tenu du contexte actuel, le chauffage occupe une place de plus en plus importante dans le budget des locataires. La facture chauffage représente le plus gros poste de dépenses dans un logement.

- Selon les calculs de l'ADEME, ce dispositif devrait générer des économies d'énergie pour les habitants à hauteur de 15% en moyenne.

La méthode (1/3) : périmètre

- Sélectionner **le patrimoine éligible** (avec un BET spécialisé indépendant) à la suite :
  - d'une étude des consommations (programme éligible si sa consommation de chauffage est > 80 kWh/m²/an)
  - d'une étude technique (vérification de la faisabilité technique de mise en place des équipements)
  - d'une étude de rentabilité (amortissement de l'investissement compte-tenu d'une économie de 15% estimée par l'ADEME).

La méthode (2/3) : les équipements

- Déterminer la consommation individuelle de chauffage de chaque logement : installation des appareils de mesure :

  - répartiteur de frais de chauffage installé directement sur chaque radiateur (patrimoine plutôt ancien, antérieur aux années 1980)

  - ou d'un compteur d'énergie thermique installé à l'entrée de chaque logement (patrimoine postérieur aux années 1980).

La méthode (3/3) : les travaux complémentaires

- La réglementation relative à l'IFC impose l'installation de robinets thermostatiques sur chaque radiateur.
- Permettre à chacun de moduler la température de son logement.

Périmètre 3F en Ile de France

DPTS	Nbre résidences	logts RFC	logts CET	Nbre logts
78	26	1 525	216	**1741**
92	17	1 288	125	**1413**
94	45	2 450	719	**3169**
95	18	694	372	**1066**
77	11	218	300	**518**
93	46	2 635	700	**3335**
75	21	1 153	200	**1353**
91	33	1 433	876	**2309**
TOTAL	**217**	**11 396**	**3 508**	**14904**

Calendrier en Ile de France

	Phase 1	**Phase 2**
Agences	78 - 92 - 94- -95	75 - 77 - 91 - 93
Déploiement des équipements de comptage	janvier à juillet 2023	octobre 2023 à juillet 2024
Déploiement des robinets thermostatiques	été 2023	été 2024
Démarrage prévisionnel de la relève	janv-24	janv-25

REMARQUES/QUESTIONS

- ✓ **CLCV:** Concernant le contrôle des charges, est-ce qu'on nous empêchera d'avoir les consommations individuelles au motif qu'il s'agit de données privées? Il est important que nous puissions mettre en relation les consommations du compteur général au regard des consommations des compteurs individuels pour identifier les éventuels problèmes ou tout autre difficulté et vérifier que tout est ok.
- ✓ **CNL** : Il a été décidé dans un précédent CRCL que les amicales pouvaient demander la liste anonymisée des consommations individuelles.
- ➢ **I3F** : C'est en effet encadré par le RGPD mais nous allons reprendre ce qui doit être pratiqué et faire un rappel aux agences.

- ✓ **CSF:** Tous les logements sont-ils concernés par l'IFC?
- ➢ **I3F** : Tous les logements chauffés en collectif ne sont pas concernés. Une étude de faisabilité réglementaire (basée sur les consommations de chauffage du bâtiment, la faisabilité technique de la mise en place des équipements de comptage et des robinets thermostatiques et sur la rentabilité de l'opération) doit être réalisée pour identifier les résidences éligibles

- ✓ **CLCV + CNL:** Est-il possible d'avoir la liste des résidences concernées, notamment de la phase 1?
- ➢ **I3F** : Oui, elle sera transmise avec le compte-rendu.

- ✓ **CNL:** Combien cela va-t-il coûter?
- ➢ **I3F** : Selon le coût du contrat de location entretien/relève, comme pour le comptage d'eau, et en fonction de l'équipement mis en place, il y a 2 niveaux de prix : environ 20€/an/logement pour répartiteur de frais de chaleur et , le coût sera d'environ 30€/an/logement pour compteur en entrée de logement

PLAN SOBRIÉTÉ
PERFORMANCE DES CONTRATS D'EXPLOITATION
(INTERVENTION A.AUDINET)

49

Performance des contrats d'exploitation

Distinguer contrat d'entretien et contrat d'exploitation :

1. Le Contrat d'entretien :

- Entretien réglementaire, avec 1 passage annuel d'un technicien
- Objet : vérification (nettoyage, réglage, …) de l'équipement de production (chaudière, pompe à chaleur, …) et évaluation du rendement et des émissions de polluants atmosphériques

2. Le Contrat d'Exploitation :

- Contient les opérations de vérification et d'évaluation réglementaires
- Mais se veut beaucoup plus complet :
  - Périmètre : l'ensemble des équipements de chauffage/ECS/VMC, et pas seulement l'équipement de production de chaleur
  - Intervention : contient l'ensemble des opérations de maintenance préventive et curative
  - Optimisation des consommations d'énergie : suivi et optimisation des rendements, des températures, suivi énergétique, équilibrage et désembouage des réseaux, …
  - Inclut des travaux d'amélioration en début de marché

Performance des contrats d'exploitation

Clause d'intéressement :

Système de bonus-malus pour l'exploitant, l'incitant à réaliser des économies d'énergie par rapport à l'objectif fixé dans le marché.

1. En amont du marché : définition par 3F d'un objectif de consommation de chauffage par résidence selon divers critères (historiques de consommations, état des équipements techniques, performance thermique de la résidence, …)

2. Chaque année : comparaison de la consommation réelle de chauffage par rapport à l'objectif
   - Si consommation réelle = objectif, pas de bonus ni de malus
   - Si consommation réelle < objectif, bonus à l'exploitant correspondant à 1/3 de l'économie réalisée
   - Si consommation réelle > objectif, malus à l'exploitant correspond à 2/3 de l'excès de consommation

Performance des contrats d'exploitation

Suivi énergétique :

Il s'agit d'assurer un suivi régulier des consommations d'énergie pour :

1. Réagir en cas de dérive des consommations
2. D'identifier les programmes nécessitant des investissements sur les équipements techniques et/ou le bâtiment

Ce suivi énergétique est assuré à la fois :

1. Par l'exploitant via ses Energy Manager qui interviennent en appui des équipes d'exploitation
2. Par I3F, via les référents techniques du Pôle Efficacité Energétique

Ces opérations de suivi sont facilitées par le déploiement d'objets connectés sur nos installations :

1. Sondes de températures en chaufferie/sous-station et logements
2. Télérelève des compteurs

Performance des contrats d'exploitation

Suivi de l'exploitant

Il s'agit de contrôler et suivre les actions de l'exploitant pour s'assurer :

1. De la bonne exécution du contrat
2. Que les factures sont éditées conformément aux dispositions contractuelles

3F dispose pour assurer un suivi de l'exploitant :

1. De ressources internes (DT IdF) et externes (AMO) pour suivre l'exécution du contrat
2. De ressources internes (DGRDI) pour contrôler les factures et suivre la bonne application de la clause d'intéressement

REMARQUES/QUESTIONS

- ✓ **CLCV:** Comment l'objectif est-il définit dans le contrat négocié avec le prestataire? En gaz dépensé? Si oui, le prestataire aura toujours intérêt à mettre du 18° plutôt que du 19°?
- ➢ **I3F** : Cet objectif est exprimé en quantité d'énergie (En Mégawattheure). L'objectif de l'exploitant est bien d'assurer le 19 degré chauffage et 55 degré/60 pour l'eau chaude sanitaire avec la qualité de service attendue. C'est pour cela que nous faisons des contrôles pour nous assurer qu'il n'y ait pas de dérives ni dans un sens (trop de consommations) ni dans l'autre (température).

- ✓ **CLCV:** Quels sont les moyens de contrôle?
- ➢ **I3F :** Pour assurer un suivi des consommations, nous faisons un suivi au niveau 3F et les exploitants en font un également de leur coté. Il y a donc un double suivi régulier effectué avec pour objectif de pouvoir réagir rapidement dès constat d'une dérive sans attendre la fin de l'année. Nous identifions également via ce suivi là les programmes qui nécessitent qu'on réalise des investissements soit sur les équipements techniques (si problème de consommation lié à des équipements vétustes), soit sur le bâtiment (si résidences énergivores), soit les 2 si les conditions sont cumulées.

- ✓ **CSF:** Concernant ces contrôles, vous avez choisi certains appartements pour y installer des détecteurs de température eau ou chauffage?
- ➢ **I3F :** C'est uniquement la température de chauffage. Le contrôle de l'eau chaude sanitaire, nous ne l'avons pas en logement, nous l'avons uniquement en chaufferie.

REMARQUES/QUESTIONS

- ✓ **AFOC:** Est-ce qu'il y a des sondes extérieures qui coupent le chauffage lorsqu'une température a été atteinte à l'extérieur?
- ➢ **I3F** : Oui, c'est un moyen de régulation assez simple à mettre en œuvre et qui est très efficace. La température d'eau envoyée dans les radiateurs ou dans les planchers chauffants est adaptée en fonction de la température extérieure. Cela dépend des résidences (neuve, réhabilitée, …) et à l'installation de chauffage mais c'est autour de 18° environ puisque l'on considère que c'est suffisant pour obtenir les 19° dans les logements.

- ✓ **AFOC:** Cela ne risque pas de s'arrêter s'il fait 15°? Est-ce qu'il y a une norme ou un seuil minimal?
- ➢ **I3F** : Si cela s'arrête à 15°, il n'y aura pas les 19° minimum dans les logements, et donc cela sera réajusté en conséquences.

- ✓ **CSF:** Est-ce que dans les calculs des malus sont pris en considérations les journées de privation de chauffage pour attente des pièces ou autre? Est-ce que le malus est reversé auprès des locataires?
- ➢ **I3F** : Oui, puisque si vous n'avez pas de chauffage, il n'y a pas de consommation donc le compteur d'énergie sur le chauffage compte 0. Cela sort de l'assiette de calcul du bonus/malus. C'est neutralisé. Quand l'exploitant calcule son intéressement, nous le vérifions et nous nous assurons qu'il fait bien son travail en termes de facturation et que toutes les conditions contractuelles financières sont bien respectées. Le malus est réinjecté dans les charges récupérables.

PLAN SOBRIÉTÉ
VOLUME DE TRAVAUX RÉALISÉS

(INTERVENTION JEAN-MARC SABLÉ)

Volumes de travaux réalisés en matière de chauffage sur 4 ans

Installations et réseaux de chauffage collectif (environ 1000 installations en IdF) :

- 2019 : 5,8 M€
- 2020 : 10,5 M€
- 2021 : 13 M€
- 2022 : 18 M€

Remplacement de chaudières individuelles (environ 40 000 chaudières individuelles gaz) :

- 2019 : 7 M€
- 2020 : 5 M€
- 2021 : 3,8 M€
- 2022 : 5,8 M€

En 2022, nos investissements sont deux fois plus importants qu'en 2019.

Organisation :

Nous avons doublé l'équipe qui travaille sur les sujets relatifs à l'énergie (4 chefs de projets et deux assistantes), équipe qui prend en charge les réhabilitations thermiques de maisons (400 maisons environ jusqu'à 2025) en plus des sujets sur le chauffage.

MERCI DE VOTRE ATTENTION