



# CRCL

## 12 octobre 2023

# PARTICIPANT·ES

Association	Nom	Statut	Présentiel/Visio
CLCV	Joëlle Grille	Administratrice locataire	Présentiel
	Annick Aujean	Membre permanente	Visio
	Monsieur Kokora	Invité en remplacement de Marie-Lorraine Capel	Visio
CNL	Marie Blanche Fernandez	Administratrice locataire	Visio
	Catherine Raffin	Membre permanente	Visio
	Nicole Benkirane	Membre permanente	Visio
	Annie Duverger	Membre permanente	Présentiel
INDECOSA-CGT	Jean-Luc Bizeul	Administrateur locataire	Présentiel
AFOC	Georges Mavroyannis	Membre permanent	Présentiel
	Arlette Blary	Membre permanent	Visio
	Matthieu Saintoul	Invité	Présentiel
DAL	Etienne Recht	Invité	Visio
UNLI	Pierre Buntz	Membre permanent	Présentiel
I3F	Pierrick Bouteleux	Directeur délégué DGP	Présentiel
	Julia Deschamps	Chargée de mission DGP	Présentiel
	David Mégrier	Directeur délégué DGP	Visio
	Alicia Behar	Responsable de marchés	Visio



# ORDRE DU JOUR

1. PLAN DE CHARGES LOCATIVES
2. ETAT DES IMPAYÉS DE LOYERS (Sujet CNL + DAL)
3. RENOUELEMENT DES CONTRAT D'ENTRETIEN ET MAINTENANCE
4. BILAN DES ATTRIBUTIONS ET ACTIONS SOCIALES 2022 (Sujet DAL)
5. CHARGES DES LOGEMENTS VACANTS (Sujet CLCV)
6. CONCERTATION SUR LA GESTION DES PLACES DE PARKING (Sujet CLCV)
7. COMPOSTAGE OBLIGATOIRE 2024 (Sujet CLCV)
8. DÉMATÉRIALISATION DES CHARGES (Sujet CNL)
9. CALENDRIER DE CONCERTATION 2024



# LE PLAN DE CHARGES LOCATIVES



# Rappel des éléments de contexte qui influent sur le montant des charges

1. Un prix du gaz très élevé depuis octobre 2021 qui a généré :
  - une augmentation des charges de chauffage
  - Une augmentation du prix de l'eau chaude
  - La mise en place d'une aide par le Gouvernement au travers du Bouclier Tarifaire
2. Le retour de l'inflation en France depuis 2022 qui a généré une augmentation globale des charges même si constat d'une inflexion récente de l'inflation



# Rappel des périodes d'application du Bouclier tarifaire

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





# Rappel sur les modalités de versement de l'aide de l'Etat

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

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

Or, les avoirs arrivent de façon irrégulière, au compte goutte, en fonction des différentes périodes d'application du Bouclier Tarifaire et en fonction des chauffagistes.

L'avancée des dossiers de régularisation des charges est donc assujettie à l'avancée des réceptions de l'aide par programme.



# Glissement du calendrier de régularisation

:

✓ **Régularisation des charges 2021 :**

Au 30 septembre 2023, 86,3 % des programmes, ont été régularisés pour l'exercice 2021, 361 programmes restant à régulariser

✓ **Régularisation des charges 2022 :**

Les 1ers dossiers de charges en chauffage collectif gaz n'ont pu être régularisés qu'à partir de juillet 2023. (Voir le détail des résultats plus bas)

✓ **Régularisation des charges 2023 :**

Les 1ers dossiers de charges en chauffage collectif gaz ne pourront être régularisés qu'à partir de juillet 2024.

Le retard pris sur ces 3 dernières années nécessitera du temps pour revenir à un calendrier « normal » de régularisation des charges à l'année N+1

# Poursuite des mesures d'accompagnement

## Mesure n°1 :

Maintien du principe d'étalement des régularisations de charges débitrices en 2023 et 2024 avec un plafond mensuel de 50 € (pré réglé eau / charges générales).

## Mesure n°2 : Le fond d'aide énergie

## Mesures n°3 : La communication locataires et plan sobriété 3F

**ENSEMBLE, POURSUIVONS NOS EFFORTS**

**Où en est le plan de sobriété 3F ?**

Avec votre aide, nous avons fait d'importantes économies d'énergie lors de la période de chauffe 2022/2023 :

- 14% de consommation pour le gaz et le chauffage urbain
- 11% de consommation pour le chauffage électrique collectif

**Comment poursuivre nos efforts ?**

- 1 Le chauffage sera maintenu à 19° en journée, et à 17° entre 23h et 5h du matin.
- 2 Le chauffage collectif sera ouvert le plus tard possible cet automne et coupé le plus tôt possible au printemps, si la météo le permet.
- 3 Pour les plus fragiles d'entre vous, le fonds Solidarité Énergie reste d'actualité : pour savoir si vous êtes éligible, contactez le service clientèle.

**Sobriété, solidarité, proximité : 3F poursuit ses engagements**

Immobilière 3F  
Groupe ActionLogement



## REMARQUES/QUESTIONS

- ✓ **CLCV** : Une consigne gouvernementale indiquait que les bailleurs devaient renégocier au meilleur prix les tarifs. Sinon, ce n'est pas normal que ce soit les locataires qui paient, le bailleur qui n'a pas renégocié devrait prendre en charge les frais supplémentaires.
- **I3F** : Dans le cadre d'un processus d'appel d'offres, nous pouvons sélectionner l'entreprise la moins chère, cependant dans le contexte actuel, toutes les entreprises qui répondent présentent des prix plus élevés. Pour rappel le prix n'étant pas le seul critère de sélection.



# REVALORISATION DES ACOMPTES DE CHARGES 2024



# Un travail de révision budgétaires des charges 2024

## ❖ Révision des Acomptes de Charges 2024 :

- Sur le chauffage collectif projection 2024 prudentes, prise en compte de l'inflation sur les prestations, prise en compte de la fin du bouclier tarifaire 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 et des modifications de contrat



# Revalorisation acomptes de charges 2024

Pourcentage d'évolution appliqué par rubrique aux acomptes de charges récupérables 2023 (avant réajustement éventuel).

- Charges générales, entretien des équipements : conformes aux prévisions d'évolution de l'indice des prix à la consommation et d'entretien-amélioration des bâtiments (IPEA), **indexé sur l'inflation en recul sur la fin d'année**. Par ailleurs, déploiement du nouveau contrat d'entretien ménager dont les montants par programme ont été mis à disposition des agences.
- Ascenseurs, chaudières individuelles et compteurs : prise en compte des nouveaux contrats d'entretien au 1<sup>er</sup> juillet 2023, en particulier pour les ascenseurs.
- Chauffage collectif : Retour à un niveau normal tenant compte du recul du prix du gaz et de la mise à disposition par la cellule technique aux agences des budgets de chauffage 2024 programme par programme.

Code	Libellé	I3F	
		% à appliquer pour budget 2024	RAPPEL % appliqué pour budget 2023
400	Prov. charges générales	3,00%	+ 8,00%
401	Prov. ascenseurs	48,60%	+ 6,00%
402	Prov. entretien équipements	6,00%	+ 6,10%
500	Prov. chauffage collectif	-4,00%	+ 85,00%
501	Prov. entretien chaudières individuelle	-1,70%	+ 6,00%
600	Prov. Compteurs eau froide	2,60%	+ 6,20%
601	Prov. Compteurs eau chaude	2,60%	+ 6,20%
602	Prov. Compteurs calories	2,60%	+ 6,20%



# AVANCEMENT DES RÉGULARISATIONS 2022 SUR 2023 – I3F

# Avancement des régularisations 2022

## au 30 septembre 2023



Agence	TOUT PROGRAMMES DGP			
	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	259	129	49,8%	130
Agence Yvelines	346	168	48,6%	178
Agence de l'Essonne	375	172	45,9%	203
Agence Val de Marne	395	148	37,5%	247
Agence Val d'Oise	285	100	35,1%	185
Agence des Hauts de Seine	386	175	45,3%	211
Agence Est Seine St Denis	214	56	26,2%	158
Agence Ouest Seine St Denis	252	77	30,6%	175
	<b>2512</b>	<b>1025</b>	<b>40,8%</b>	<b>1487</b>

Pour l'exercice 2022, **2 512 programmes** sont à régulariser (dont 723 programmes avec syndic).

**1025 programmes** ont été régularisés au 30/09/2023 (dont 171 avec syndic), soit un **avancement de 40,8 %**.

# Avancement des régularisations 2022 en 2023

## au 30 septembre 2023, 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

AVEC SYNDIC					
Agence	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	59	15	25,4%	44	49,8%
Agence Yvelines	114	41	36,0%	73	48,6%
Agence de l'Essonne	125	22	17,6%	103	45,9%
Agence Val de Marne	112	8	7,1%	104	37,5%
Agence Val d'Oise	72	16	22,2%	56	35,1%
Agence des Hauts de Seine	139	63	45,3%	76	45,3%
Agence Est Seine St Denis	51	4	7,8%	47	26,2%
Agence Ouest Seine St Denis	51	2	3,9%	49	30,6%
<b>Total</b>	<b>723</b>	<b>171</b>	<b>23,7%</b>	<b>552</b>	<b>40,8%</b>

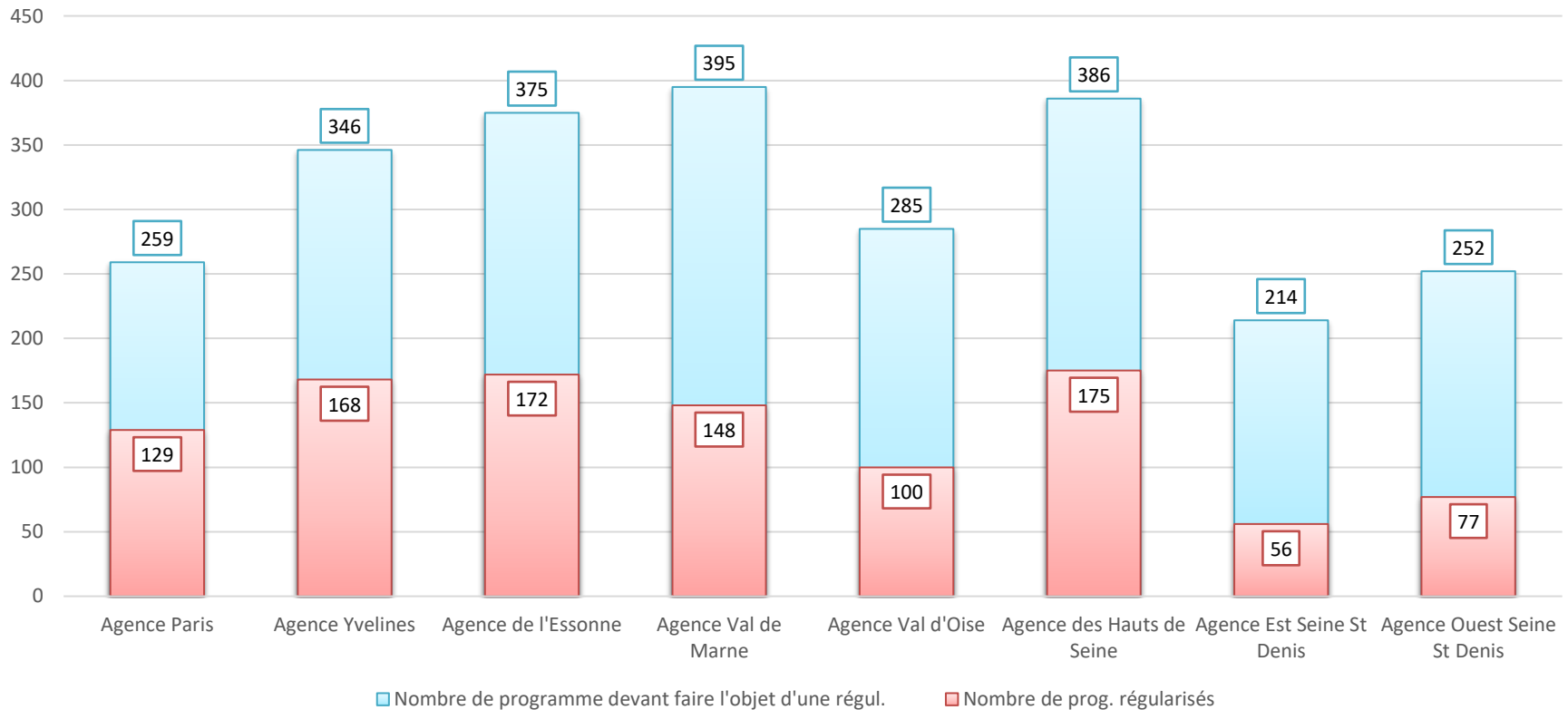
Agence
Agence Paris
Agence Yvelines
Agence de l'Essonne
Agence Val de Marne
Agence Val d'Oise
Agence des Hauts de Seine
Agence Est Seine St Denis
Agence Ouest Seine St Denis

SANS SYNDIC					
Agence	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	200	114	57,0%	86	49,8%
Agence Yvelines	232	127	54,7%	105	48,6%
Agence de l'Essonne	250	150	60,0%	100	45,9%
Agence Val de Marne	283	140	49,5%	143	37,5%
Agence Val d'Oise	213	84	39,4%	129	35,1%
Agence des Hauts de Seine	247	112	45,3%	135	45,3%
Agence Est Seine St Denis	163	52	31,9%	111	26,2%
Agence Ouest Seine St Denis	201	75	37,3%	126	30,6%
<b>Total</b>	<b>1789</b>	<b>854</b>	<b>47,7%</b>	<b>935</b>	<b>40,8%</b>

# Avancement des régularisations 2022

## au 30 septembre 2023, programmes régularisés et à régulariser

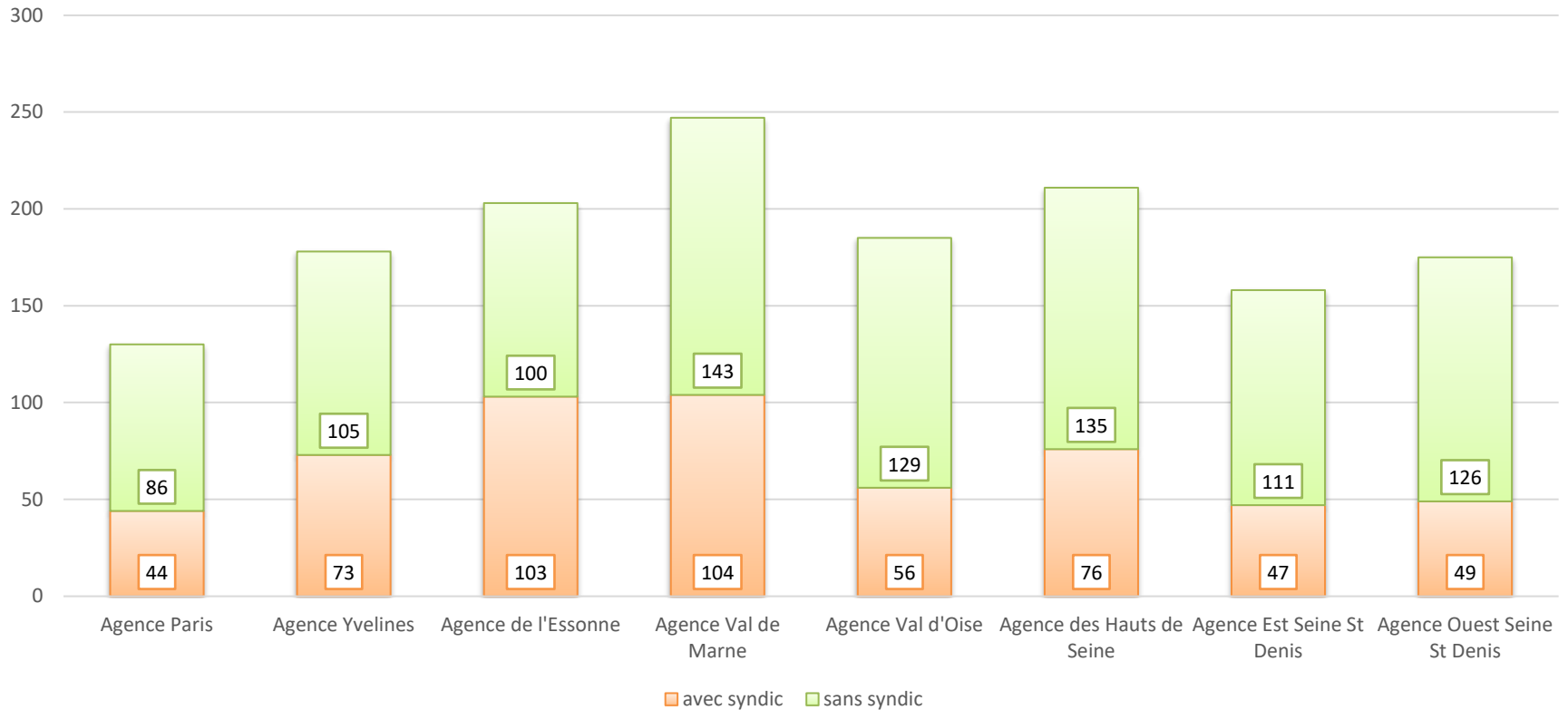
Avancement des dossiers de régularisations des charges exercice 2022



# Avancement des régularisations 2022

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

Régularisations des charges exercice 2022 - Programmes restant à régulariser



# Avancement des régularisations 2022

## au 30 septembre 2023, 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	259	129	18 (14%)	53 (41%)	14 (11%)	5 (4%)	14 (11%)	10 (8%)	8 (6%)	7 (5%)
Agence Yvelines	346	168	38 (23%)	59 (35%)	21 (13%)	14 (8%)	17 (10%)	15 (9%)	3 (2%)	1 (1%)
Agence de l'Essonne	375	172	21 (12%)	35 (20%)	22 (13%)	18 (10%)	31 (18%)	30 (17%)	10 (6%)	5 (3%)
Agence Val de Marne	395	148	22 (15%)	42 (28%)	34 (23%)	8 (5%)	12 (8%)	19 (13%)	6 (4%)	5 (3%)
Agence Val d'Oise	285	100	37 (37%)	27 (27%)	9 (9%)	6 (6%)	7 (7%)	9 (9%)	3 (3%)	2 (2%)
Agence des Hauts de Seine	386	175	23 (13%)	35 (20%)	29 (17%)	17 (10%)	27 (15%)	20 (11%)	17 (10%)	7 (4%)
Agence Est Seine St Denis	214	56	8 (14%)	17 (30%)	12 (21%)	3 (5%)	4 (7%)	6 (11%)	3 (5%)	3 (5%)
Agence Ouest Seine St Denis	252	77	12 (16%)	17 (22%)	13 (17%)	9 (12%)	9 (12%)	5 (6%)	6 (8%)	6 (8%)
	<b>2 512</b>	<b>1 025</b>	<b>179</b>	<b>285</b>	<b>154</b>	<b>80</b>	<b>121</b>	<b>114</b>	<b>56</b>	<b>36</b>
			17,5%	27,8%	15,0%	7,8%	11,8%	11,1%	5,5%	3,5%
			<b>698</b>				<b>327</b>			
			68,1%				31,9%			
			<b>292</b>	<b>384</b>	<b>260</b>	<b>152</b>	<b>210</b>	<b>227</b>	<b>122</b>	<b>82</b>
			16,9%	22,2%	15,0%	8,8%	12,1%	13,1%	7,1%	4,7%
			<b>1 088</b>				<b>641</b>			
			62,9%				37,1%			

Rappel exercice 2021

Pour l'exercice 2022 au 30 septembre 2023, sur 1025 programmes régularisés, 327 sont débiteurs (31,9%) et 698 sont créditeurs (68,1%).



- ✓ **CLCV** : Vos tableaux de chiffres n'expriment pas vos modes de calculs pour les régularisations de charges, notamment pour l'eau chaude. Pourriez-vous également expliquer comment cela se fait-il que les locataires paient le même montant de charges quel que soit le prix du prestataire ?
- **I3F** : Nous sommes actuellement toujours dans un contexte de crise. En effet, bien que le prix du gaz ait baissé, il reste à des niveaux extrêmement élevés. L'inflation a un impact, notamment lors des renouvellements de contrats, sur les prix proposés par les entreprises qui candidatent aux appels d'offres. De façon globale les prestataires ont augmenté leurs prix.
- ✓ **CLCV** : Comment expliquer que le prix du chauffage présente une différence de presque 5€ par mètre cube entre deux prestataires dans le département du 78 ?
- **I3F** : Il convient de faire la distinction entre le prix de réchauffement et le prix de départ, le coût de l'eau froide étant différent d'une commune à l'autre. Aujourd'hui, de plus en plus d'agglomérations reprennent en direct la gestion des concessions d'eau et dans ces cas-là nous avons pu constater un prix généralement stabilisé et pas augmenté.

- ✓ **CLCV** : Est-ce que les locataires doivent demander eux-mêmes le maintien du principe d'étalement des régularisations de charges débitrices en 2023 et 2024 ou est-ce 3F qui identifie les locataires éligibles ?
  - **I3F** : Ce sont les deux.
  
- ✓ **CLCV** : Peut-on avoir la liste des programmes éligibles au fonds d'aide ?
  - **I3F** : La liste sera communiquée.
  
- ✓ **19'03** : Y a-t-il un interlocuteur spécifique pour solliciter le fonds d'aide ?
  - **I3F** : Il y a plusieurs interlocuteurs possibles : les chargés de gestion locative, les chargés d'accompagnement social ou encore un chargé de contentieux. Le service clientèle dispose de tous les éléments de réponse pour les critères du fonds énergie.
  
- ✓ **INDECOSA-CGT** : Pourriez-vous nous indiquer quand est prévue la remise en chauffe ?
  - **I3F** : Elle n'est pas prévue à ce jour, nous surveillons les températures afin de fixer une date.
  
- ✓ **CNL** : Madame Pannier-Runacher a annoncé ce matin sur France Info la prorogation du bouclier tarifaire pour l'exercice 2024, avec un impact moindre puisque les tarifs diminuent.

- ✓ **CLCV** : Pour compenser les coûts de la mauvaise gestion d'OTIS pourriez-vous supprimer la téléalarme qui n'est pas récupérable ?
- **I3F** : Nous ne récupérons pas la partie installation de la téléalarme, cependant la partie entretien est récupérable.
  
- ✓ **AFOC** : Pourriez-vous nous indiquer les mesures qui seront prises vis-à-vis des prestataires défaillants face à leurs obligations contractuelles de résultats ?
- **I3F** : Il y a toute une procédure administrative. Actuellement nous sommes engagés dans une procédure de passation. Afin d'avoir une vision globale et de vous apporter une réponse, je vous propose d'ajouter à l'ordre du jour du prochain CRCL un point spécifique ascenseurs.  
**I3F** : Les contrats ont été relancés à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2023. OTIS ne donnait pas satisfaction notamment sur le lot 3 (départements 78, 92 et 75) et des poursuites ont été engagées à son encontre pour toutes les visites et travaux qui n'ont pas été effectués jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2023. Pour les augmentations des acomptes, deux éléments en sont à l'origine : le coût des matières premières et le manque de main d'œuvre.

- ✓ **CNL** : Pourquoi les locataires ne récupèrent jamais les pénalités dues par les ascensoristes ?
  - **I3F** : Aujourd'hui les pénalités sont contractuelles et n'ont pas de lien avec la qualité de service. Cela n'empêche pas que la réflexion soit menée. D'ailleurs dans certains contrats notamment les EM/OM, une partie pourra être effectivement être répercutée en diminution sur les charges des locataires.
  
- ✓ **CLCV** : Pourquoi indiquer une obligation de résultat dans le contrat dans ce cas ?
  - **I3F** : Les contrats contiennent des obligations de résultats et de moyens.
  
- ✓ **CLCV** : Le service de portage au bout de 72h n'est pas toujours fait et même rarement proposé par l'ascensoriste.
  - **I3F** : C'est une obligation pour l'ascensoriste, mais si nous avons connaissance d'un défaut, en général nous prenons le relais.
  
- ✓ **AFOC** : Quelles sont les démarches entreprises à l'encontre d'OTIS ?
  - **I3F** : Il s'agit de poursuites contractuelles pour le non-respect d'un certain nombre de leurs obligations.

- ✓ **UNLI** : Les provisions de compteurs d'eau froide ont augmenté de 6€ alors que l'on nous a indiqué qu'avec le nouveau prestataire la location du compteur coûtait deux fois moins cher, comment cela se fait-il ?
  - **I3F** : La question est notée pour vérification..
- ✓ **DAL** : On constate une forte augmentation des constructions en VEFA, donc à priori les bailleurs sociaux seront de plus en plus intégrés dans des gestions d'immeubles en copropriétés. Quel est la vision de 3F sur la gestion des copropriétés ? Il serait intéressant d'ajouter un point spécifique à ce sujet au prochain CRCL.
  - **I3F** : La crise énergétique a fait ressortir le sujet des charges en copropriétés. Le process qui va être déployé en Île-de-France a été testé à 3F Grand Est, cela leur a permis d'obtenir à peu près le même rythme de régularisations en copropriété et hors copropriété et donc d'être quasiment à 100% de régularisations à la fin de l'année. Nous pourrions mettre ce sujet lors d'un prochain CRCL.
- ✓ **AFOC** : Vous avez parlé de l'avancement des régularisations pour 2022-2023 et qu'en est-il pour 2021 car certains blocs d'immeubles n'ont pas reçu la régularisation pour 2021 ? Quand pensez-vous atteindre les 100% ?
  - **I3F** : Nous vous communiquerons les éléments. Nous espérons finaliser les régularisations 2021 très prochainement, sauf situation exceptionnelle.



## REMARQUES/QUESTIONS

- ✓ **UNLI** : Quel est l'avantage pour 3F de ne pas acheter le gaz lui-même et de faire appel à un prestataire ?
- **I3F** : A ce jour, les volumes achetés par les exploitants nous permettent d'avoir le meilleur tarif.  
Proposition de présentation par notre direction technique des possibilités et des modalités de l'achat du gaz.
  
- ✓ **CNL** : La nouvelle procédure consiste donc à régulariser les charges de copropriétés dans les 2 mois suivant l'assemblée générale ?
- **I3F** : Non, il s'agit de la situation actuelle. La nouvelle procédure consistera à régulariser sur la base des éléments envoyés à la convocation de l'AG. Ces éléments étant transmis 15 jours minimum avant l'AG, il y a un gain de temps estimé à 1 mois et demi voire 2 mois.
  
- ✓ **CNL** : Où placez-vous l'action des amicales qui souhaitent contrôler leurs charges en copropriété ?
- **I3F** : Cela ne change rien au fait que le budget reçu sera contrôlé en AG.
  
- ✓ **CNL** : Nous contrôlons encore les charges 2021 car Foncia est incapable de transmettre les copies de factures, alors que faisons-nous dans ces cas-là ?
- **I3F** : Comme évoqué précédemment, un point copropriété sera inscrit lors d'un prochain CRCL.

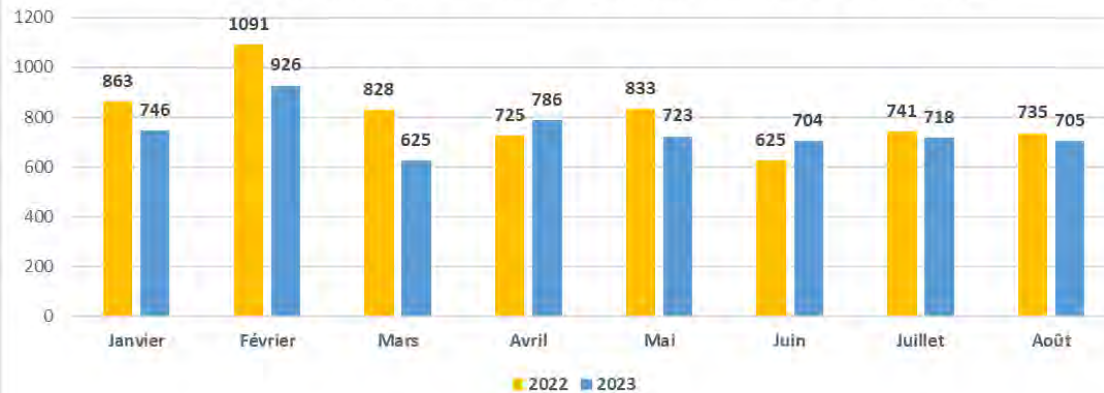
- ✓ **INDECOSA-CGT** : Il y a des retards très importants dans les régularisations 2022, quand est-ce que la situation sera réglée ?
  - **I3F** : Nous sommes actuellement mobilisés pour rattraper ces retards dans la régularisation de l'exercice 2022.
  
- ✓ **CLCV** : Pourrait-on avoir le détail des résidences qui bénéficient du bouclier tarifaire en fonction de leur consommation énergétique ?
  - **I3F** : Nous regardons si nous pouvons avoir le détail.
  
- ✓ **UNLI** : Il manque un point dans la régularisation des charges, le montant pour l'entretien de l'antenne, y a-t-il une négociation à envisager ?
  - **I3F** : Les contrats qui ont été conclu avec les opérateurs contiennent des clauses auxquelles nous ne pouvons déroger.
  
- ✓ **CLCV** : Un responsable habitat nous a informé autrefois qu'afin d'interrompre le contrat il était nécessaire de lancer une enquête auprès du locataire.
  - **I3F** : Nous vérifions cette information.



# ETAT DES IMPAYÉS DE LOYER

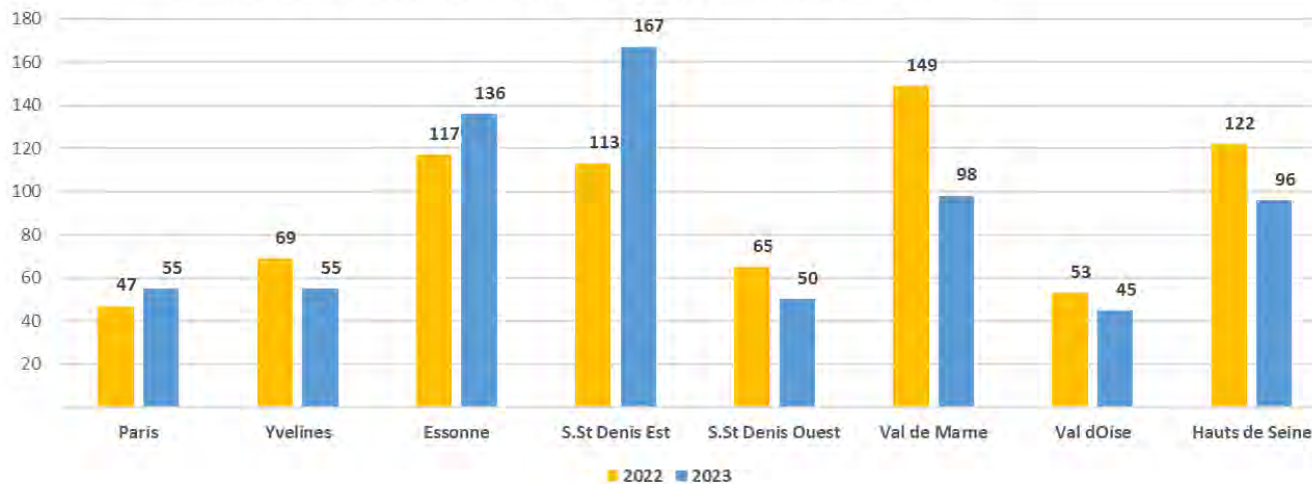
# Indicateurs Primo-débiteurs

Nombre de nouveaux dossiers en précontentieux DGP (mensuel)



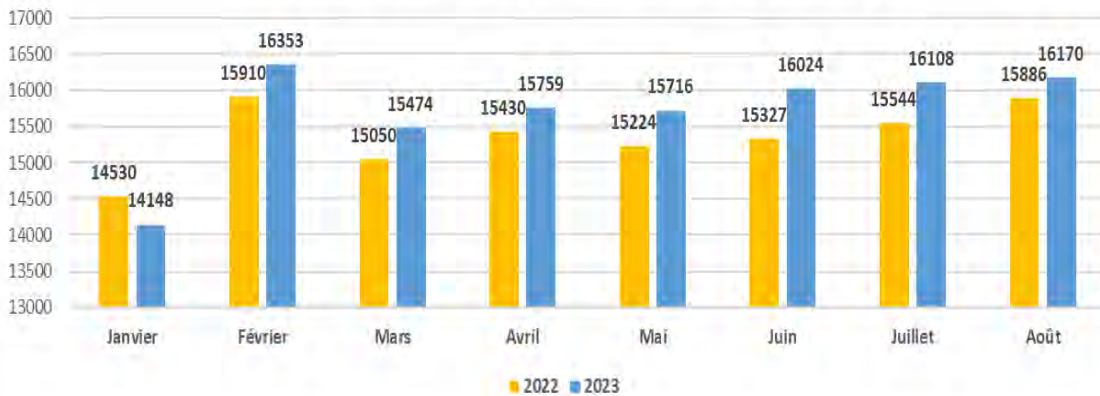
Le flux des nouveaux dossiers arrivant en précontentieux reste stable par rapport à 2022. Sur les agences, seules l'Essonne, la Seine Saint Denis Est, et Paris ont vu davantage de rentrées au précontentieux au 1<sup>er</sup> septembre.

Nombre de nouveaux dossiers préctx par agence au 1er septembre



# Indicateurs Précontentieux

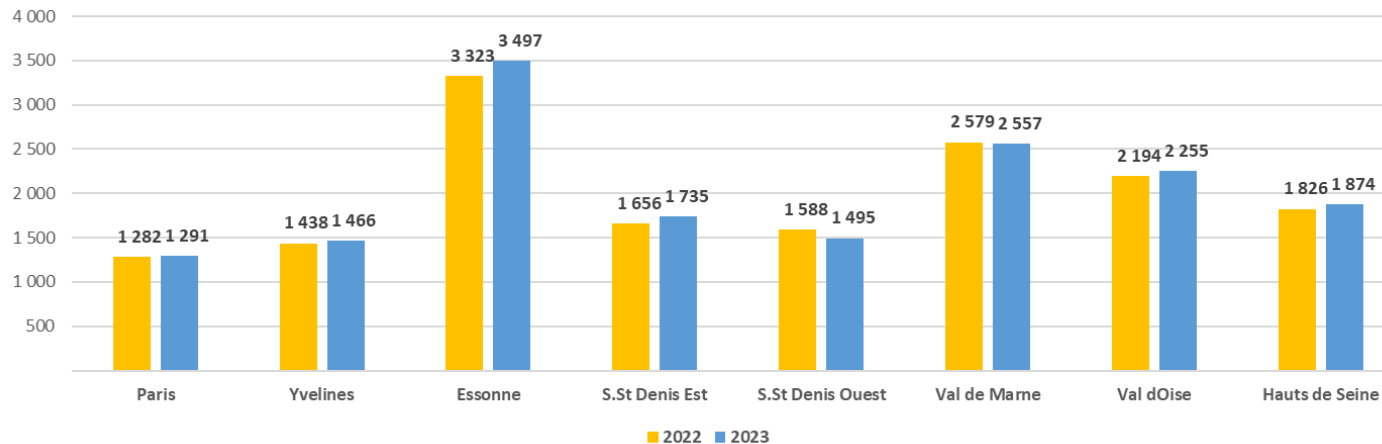
Nombre de locataires en précontentieux DGP (mensuel)



Le volume de locataires en précontentieux a augmenté, comparativement à 2022, à partir de février, pour revenir à un niveau stabilisé début septembre 2023.

Sur les agences, l'Essonne, la Seine Saint Denis Est, le Val d'Oise et Les Hauts de Seine, ont un volume supérieur à celui de la même période en 2022.

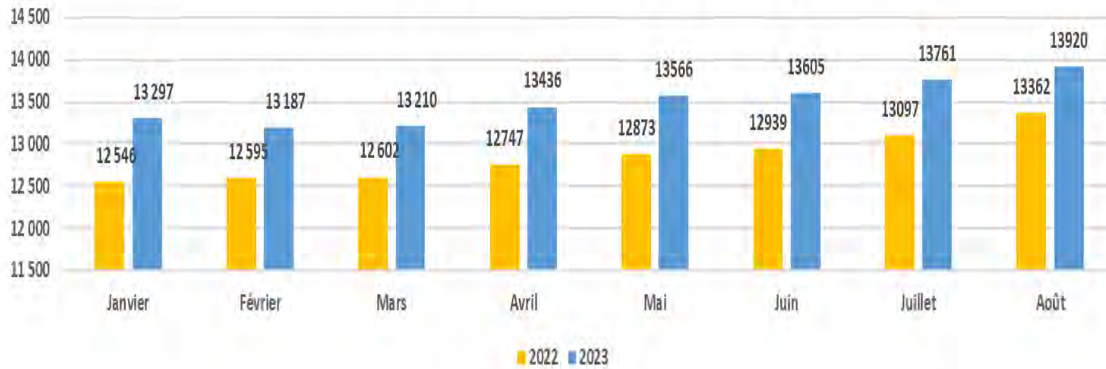
Nombre de locataires en précontentieux par agence au 1er septembre





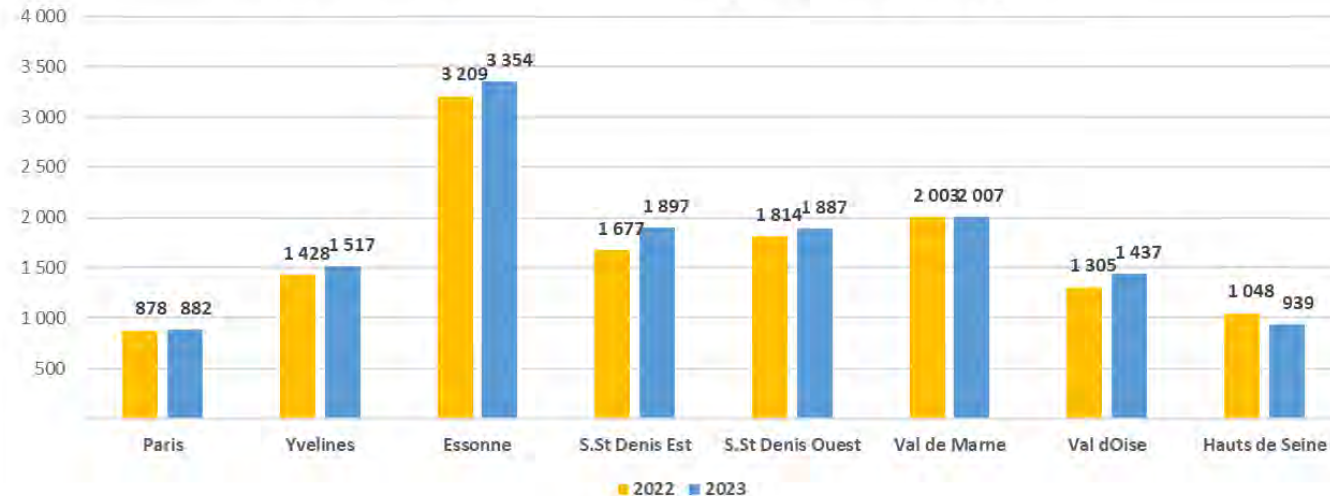
# Indicateurs Contentieux

Nombre de locataires en contentieux DGP (mensuel)



Le volume de locataires en contentieux est en augmentation, comparativement à 2022. Sur les agences, Paris, la Seine Saint Denis Ouest, et le Val de Marne, ont un niveau équivalent à la même période de 2022. Les Hauts de Seine ont même diminué leur volume.

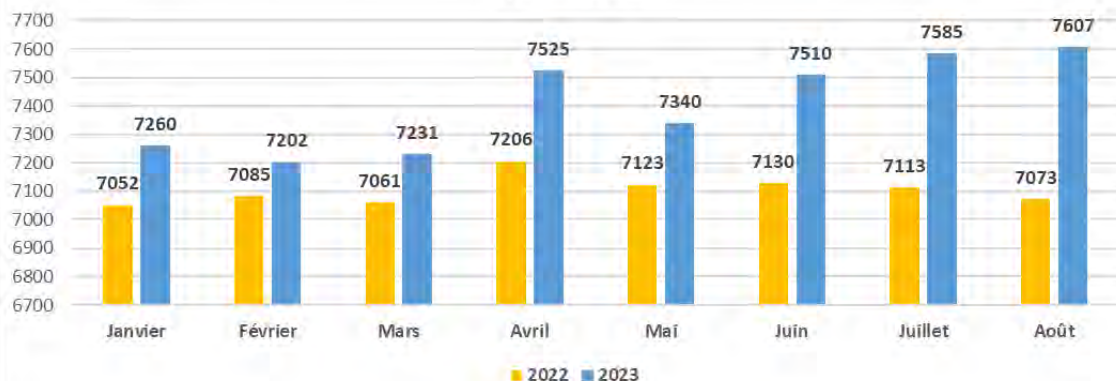
Nombre de locataires en contentieux par agence au 1er septembre



# Indicateurs

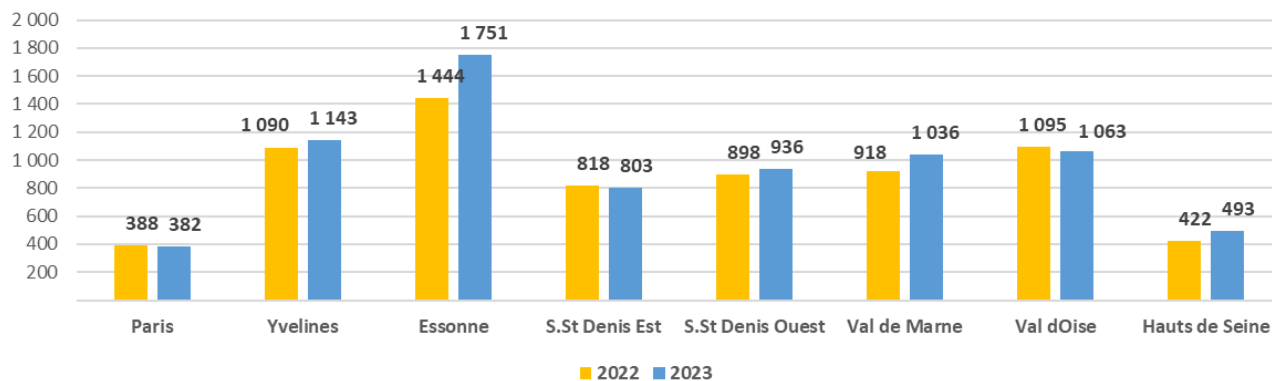
## Plans d'apurement actifs

Nombre de locataires ayant un plan d'apurement actif en DGP (mensuel)



L'augmentation du nombre de plans d'apurement actifs est constante, avec une stabilité sur la même période pour Paris, la Seine Saint Denis et le Val d'Oise.

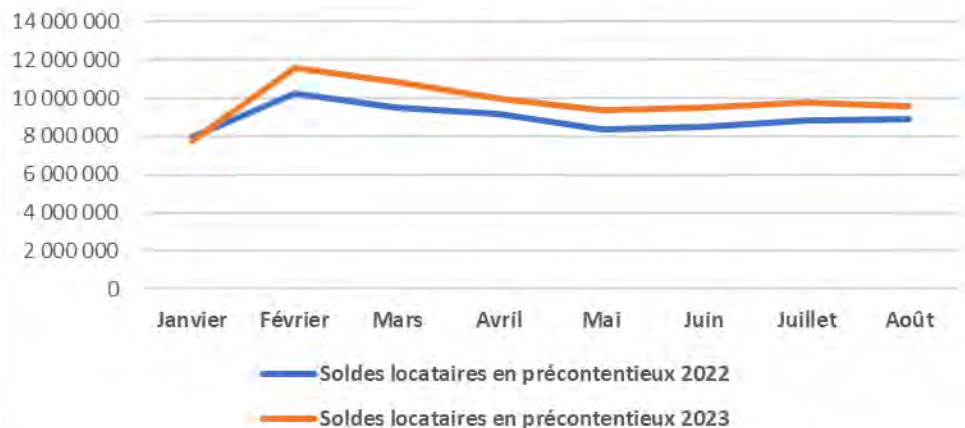
Nombre de plans d'apurement actifs par agence au 1er septembre



# Indicateurs Impayés

## Soldes précontentieux en place

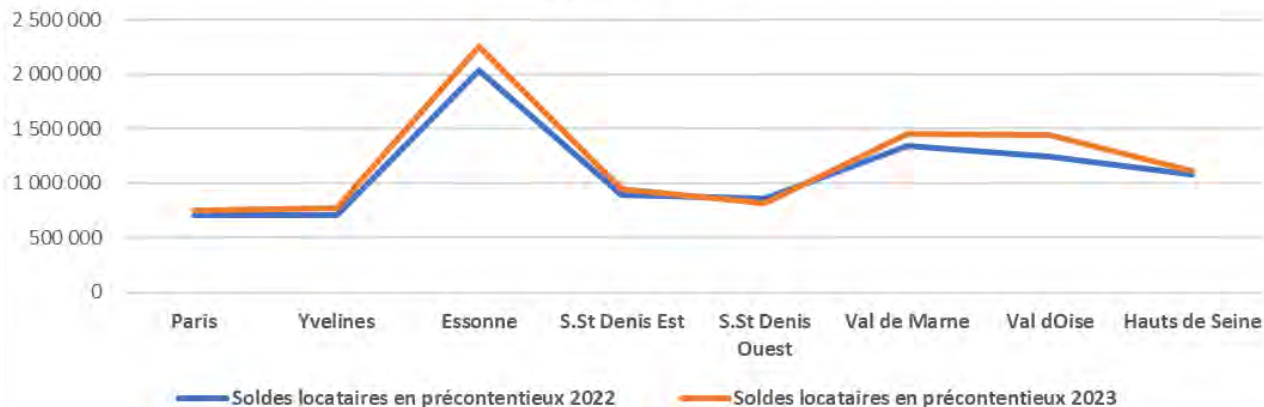
### Soldes des locataires en place en précontentieux DGP



A un niveau équivalent en janvier, les soldes des locataires en place en précontentieux ont augmenté à partir de février 2023, comparativement à 2022.

Au 1<sup>er</sup> septembre, on constate un retour au niveau de celui de 2022.

### Evolution soldes locataires en place précontentieux par agence au 1er septembre

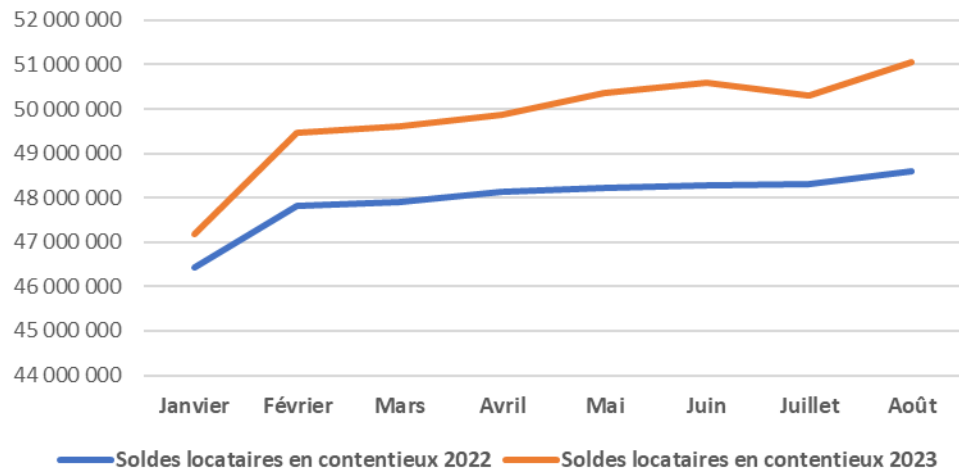




# Indicateurs Impayés

## Soldes contentieux en place

**Soldes des locataires en place en contentieux DGP**

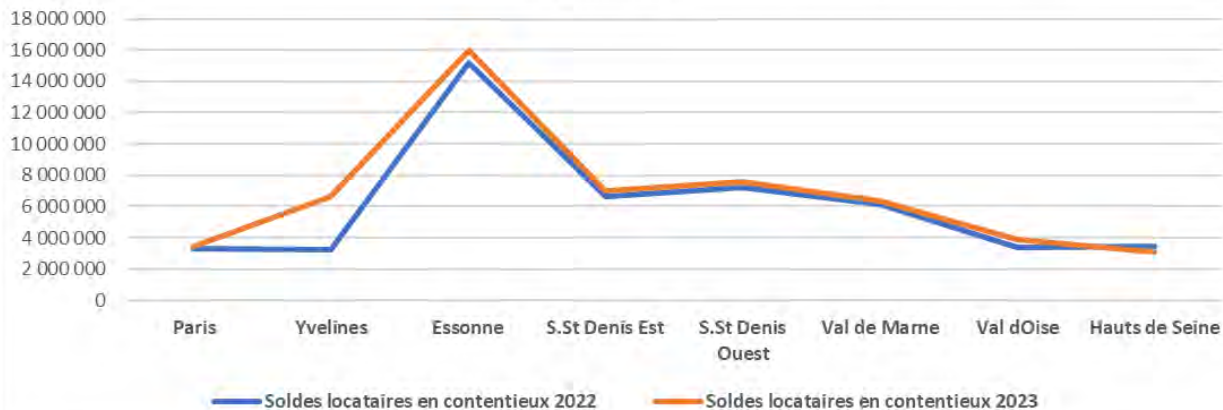


Les soldes des locataires en contentieux sont en augmentation par rapport à 2022.

Les montants les plus élevés sont dans l'Essonne.

Toutefois, au 1<sup>er</sup> septembre, on peut constater une maîtrise de ces soldes avec un retour au niveau de l'an passé, notamment pour la Seine Saint Denis, le Val de Marne, le Val d'Oise et les Hauts de Seine.

**Evolution soldes locataires en place contentieux par agence au 1er septembre**



# Indicateurs Impayés

## Dettes, résiliation et protocoles

	NB locataires impayé < 3000 €	% des locataires en place
Paris	1909	14,47%
Yvelines	2557	15,52%
Essonne	5175	22,93%
S.St Denis Est	2857	22,19%
S.St Denis Ouest	2739	23,15%
Val de Marne	3723	17,11%
Val d'Oise	3219	21,15%
Hauts de Seine	2606	16,45%
<b>Total DGP</b>	<b>24785</b>	<b>19,10%</b>

Le nombre de locataires en place ayant une dette inférieure à 3000 € représente 19 % des locataires en place.

	NB locataires impayé > 3000 €	% des locataires en place
Paris	390	2,96%
Yvelines	394	2,39%
Essonne	1716	7,60%
S.St Denis Est	762	5,92%
S.St Denis Ouest	780	6,59%
Val de Marne	731	3,36%
Val d'Oise	481	3,16%
Hauts de Seine	358	2,26%
<b>Total DGP</b>	<b>5612</b>	<b>4,32%</b>

4 % des locataires en place ont une dette supérieure à 3000 €.

Sur 2023, 292 baux ont été résiliés judiciairement et 84 protocoles de cohésion sociale ont été signés.



# En Synthèse

- Il convient de préciser que les résultats de l'agence de l'Essonne sont proches de ceux de la Seine ST Denis (Est + Ouest) au niveau départemental.
- Depuis la crise sanitaire de 2020, la crise économique dès 2021 et l'augmentation du coût de l'énergie depuis 2022, Immobilière 3F a multiplié les démarches vers ses locataires:
  - Le « aller vers »: prendre toutes les mesures pour entrer en contact avec les locataires en difficultés financières dès le précontentieux, par l'accompagnement social de nos chargés d'accompagnement social et l'augmentation des plans d'apurement mis en place
  - Les dispositifs d'aides tels que le « fonds énergie », aide financière pour les locataires les plus impactés par l'augmentation du coût de l'énergie
  - La gestion du bouclier tarifaire

- ✓ **CLCV** : Quand intervient le précontentieux ?
- **I3F** : Le précontentieux intervient avant d'engager toute procédure.
  
- ✓ **CNL** : Une locataire en précontentieux a souhaité un plan à l'amiable pour un impayé de 1200€, il lui a été demandé de payer presque 200€ en plus de son loyer, à mon sens, c'est trop au regard de la situation actuelle, est-ce normal ?
- **I3F** : Le montant d'un plan amiable provient soit de l'engagement pris par le locataire, soit il est calculé en fonction des ressources du ménage. Proposition: adresser un mail de cette situation signalée.
  
- ✓ **DAL** : Quelle est la somme moyenne qui entraîne le développement d'une procédure contentieuse ?
- **I3F** : Il ne s'agit pas d'une somme mais d'un nombre de loyers. Généralement la procédure est enclenchée au 3<sup>ème</sup> mois d'impayés, mais des mesures de précontentieux auront pû être mises en place auparavant.
  
- ✓ **DAL** : On constate que les expulsions pour troubles augmentent face aux autres motifs d'expulsions, est-ce le cas à 3F ?
- **I3F** : Nous ne faisons pas ce constat.

- ✓ **UNLI** : Une forme de contentieux n'apparaît pas et me semble assez grave, il s'agit de la sous location.
- **I3F** : Aujourd'hui nous avons 33 procédures engagées pour sous-location. Il existe une vraie difficulté à caractériser les faits et engager une procédure.
  
- ✓ **UNLI** : Avec les Jeux Olympiques, nous feront face à une période très agitée, pourrait-il y avoir une dérogation exceptionnelle afin de sous-louer son appartement ?
- **I3F** : Les conditions de locations sont régies par la loi, il faudrait donc une loi spécifique en ce sens.
  
- ✓ **CLCV** : Je souhaiterais inscrire deux propositions à mettre en place, évoquées par la directrice de la RIVP lors du congrès : le recensement de tous les locataires de très faibles ressources, sans dettes afin de les accompagner pour qu'ils puissent bénéficier de l'APL et le recensement des locataires avec une petite retraite qui n'atteignait pas le minimum vieillesse afin de leur faire bénéficier de l'ASPA.
- **I3F** : Sur la première mesure c'est une possibilité à étudier, la seconde mesure semble plus compliquée à instaurer, mais nous en prenons note.



# RENOUVELLEMENT DES CONTRATS D'ENTRETIEN ET MAINTENANCE



# RENOUVELLEMENT DES CONTRATS D'ENTRETIEN ET MAINTENANCE EN 2023

Tous les nouveaux contrats ont fait l'objet d'un travail de refonte avec pour objectifs :

- L'amélioration de la qualité de service et la satisfaction client
- Une meilleure réponse aux besoins du terrain
- L'amélioration de la qualité des prestations réalisées en précisant mieux les attendus
- L'amélioration du pilotage et du contrôle des marchés

Les prestations sont des prestations d'entretien courant sur les installations en parties communes et/ ou en parties privatives

1. **Contrat entretien Plomberie pour** les installations sanitaires – (5 attributaires sur 16 lots ACORUS / AQUADIM / BEDIER / JMG / UTB )
2. **Contrat entretien électricité** sur les installations électriques - (5 attributaires sur 12 lots BEDIER / EGELEC / ETIREM / OUVRARD/ PERRIN)



# RENOUVELLEMENT DES CONTRATS D'ENTRETIEN ET MAINTENANCE LES NOUVEAUX MARCHES SIGNES EN 2023

**3. Contrat de 3D** pour les prestations de dératisation, désinfection et désinsectisation des logements (même vacants) Nouvelles prestations de **dépigeonnage** (pose de dispositifs anti-pigeons et désinfection suivant infestation) et avant décembre 2023 une prestation de **traitement des rats par furet**. (3 attributaires sur 9 lots CHRISTAL / INTER NETTOYAGE SERVICE / SAPIAN)

**4. Contrat Punaise de lit** pour la détection et le traitement suppressif des infestations de punaises de lit – (3 attributaires pour 9 lots - SENI / INTER NETTOYAGE SERVICE / SAPIAN)

## **5. Contrat Entretien Ménager et Gestion des Déchets**

Le marché a pour objet l'exécution de prestations d'entretien et de nettoyage des parties communes intérieures et extérieures, le traitement des ordures ménagères et le traitement des déchets volumineux des immeubles

10 attributaires pour 22 lots :

- 6 anciens prestataires : Ciel Bleu, IMPEC, BBA, SENI, SGNE, ANER
- 4 nouveaux : NOVASOL, Espace Propreté, OMS, PROMAIN

Une commission qualité de service dédiée à ce marché est programmée le 19 octobre 2023 pour présenter le contrat et toutes ses améliorations



# RENOUVELLEMENT DES CONTRATS D'ENTRETIEN ET MAINTENANCE

## 10 marchés en perspectives de remise en concurrence d'ici fin 2023 ou à horizon 2024

1. Assainissement
2. Remise en état des logements
3. Travaux de désamiantage
4. Contrôle des prestations de travaux REL / PMR
5. Normes de propreté
6. Entretien et Travaux de voirie
7. Contrôle des prestations de travaux VRD
8. Multitechnique
9. Travaux de réfection d'étanchéité en toiture terrasse
10. Adaptation de logements PMR

- ✓ **CLCV** : Pourquoi ne pas renouveler les contrats avec un prestataire moins cher ?
- **I3F** : En commission d'appel d'offres, nous tenons compte de critères de prix et de critères de qualité. Les pourcentages affectés à chacun de ces critères varient en fonction de l'impact sur les charges, par exemple, sur les contrats EM-OM la répartition est de 70% sur le prix et 30% sur la qualité.
  
- ✓ **UNLI** : Les furets sont-ils laissés à résidence ou récupérés directement ?
- **I3F** : Ils sont dressés pour chasser puis récupérés et ne sont pas laissés à résidence.
  
- ✓ **CNL** : Quels sont les dispositifs anti-pigeons et comment se fait la désinfection suivant infection ?
- **I3F** : Le dispositif développé est principalement la pause de filet et la désinfection se fait par retrait des nids et des œufs sur les balcons. Le dispositif du pigeonier est généralement mis en place par la collectivité.
  
- ✓ **UNLI** : Concernant le tri sélectif, je pense qu'il faudrait faire pression sur les collectivités locales afin qu'elles installent des points d'apport volontaire.
- **I3F** : Il s'agit de la desserte des containers qui ne dépend pas de 3F mais effectivement des collectivités. Afin de mettre cela en place, 3F doit disposer de la propriété et de l'entretien et la collectivité devra organiser une collecte spécialisée.

- ✓ **CLCV** : A mon sens, c'est l'accompagnement des prestataires par le personnel 3F qui fait la différence d'une résidence à une autre plutôt que le prestataire lui-même.
- **I3F** : Ce point avait déjà été soulevé et développé lors de la commission qualité de service. Pour votre information, nous avons créé un outil « VTC » : visite technique de conformité et un groupe de travail afin de mettre en place le contrôle avec mobilité via un smartphone. Avec l'outil VTC, le gardien ou le chef de secteur peut se rendre sur un site, réaliser plusieurs contrôles et également faire des contrôles contradictoires qui permettent de valider avec l'entreprise que le travail qui n'est pas satisfaisant.
- ✓ **CLCV** : Le plus gros problème vient également des incivilités des locataires qui sont de plus en plus importantes.
- **I3F** : Nous sommes d'accord avec vous et cela est ressorti lors d'une enquête locataire.



# BILAN DES ATTRIBUTIONS ET ACTIONS SOCIALES 2022



Groupe ActionLogement



Production des états des lieux des réservations avec l'ensemble des parties prenantes en prévision du passage à la **Gestion en flux**  
Lancement des **premiers examens de l'occupation des logements (CALEOL)** avec des sociétés du Groupe 3F



**Nouvelle convention de partenariat avec l'URCLLAJ** pour favoriser l'insertion sociale et professionnelle des jeunes bénéficiaires des services des CLLAJ d'Ile de France qui accompagnent ces jeunes dans leurs parcours résidentiels.



Déploiement test pour l'Ile de France de la solution **Symbiose avec les équipes de 3FSM**



Poursuite du déploiement de la **plateforme Al'in** avec la **connexion des sociétés Régionales du Groupe**

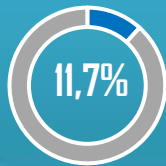
# BILAN 3F ILE-DE-FRANCE LES CHIFFRES CLÉS 2022

## 3F en Ile de France



10 109 attributions en 2022 soit

13.4% des attributions en Île-de-France\*

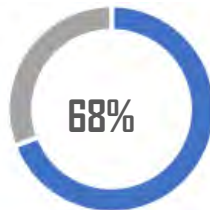


Locataires de 3F



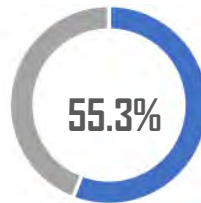
### La demande et les attributions de logements en Ile de France au 31/12/2022 (DRHIL)

- Une hausse de 5,4% de demandes de logement soit 783 489, dont 43 687 ménages DALO
- 1/3 des demandeurs sont déjà locataires HLM
- pour 75 387 attributions dont 15 214 attributions pour des ménages DALO (20,2% des attributions) et 14,2% de ménages du 1er quartile
- Une attribution pour 10 demandes en Ile de France.



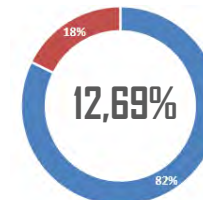
Emploi stable

Ménages en CDI ou fonctionnaire



Ménages prioritaires

Sur l'ensemble des critères de priorités  
Ménages reconnus DALO, ACD ou relevant d'un  
critère de priorité CCH L-441-I



Ménages du 1<sup>er</sup> Quartile

- 82% ménages 1<sup>er</sup> quartile
- 18% relogement rénovation urbaine



24571 personnes logées en 2022



43% de célibataires



2.43 personnes par ménage

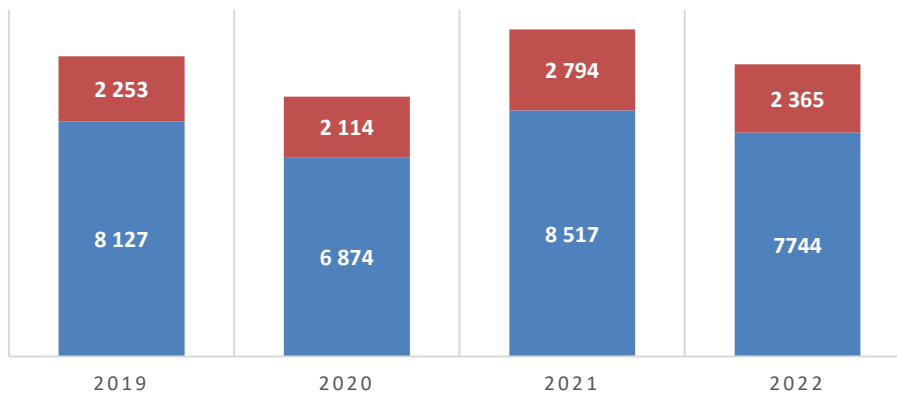


31% de familles monoparentales

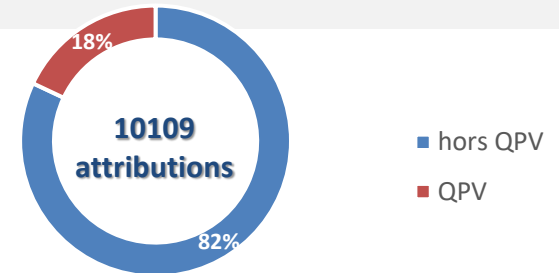
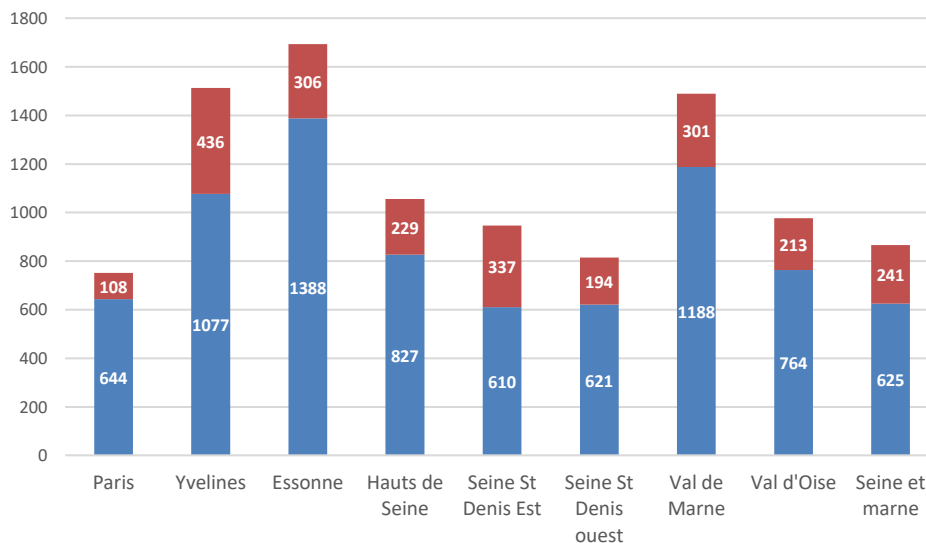
# BILAN 3F ILE-DE-FRANCE L'OFFRE DE LOGEMENTS

## RÉPARTITION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

■ Attributions sur le parc existant ■ Attributions sur nouvelles mises en location



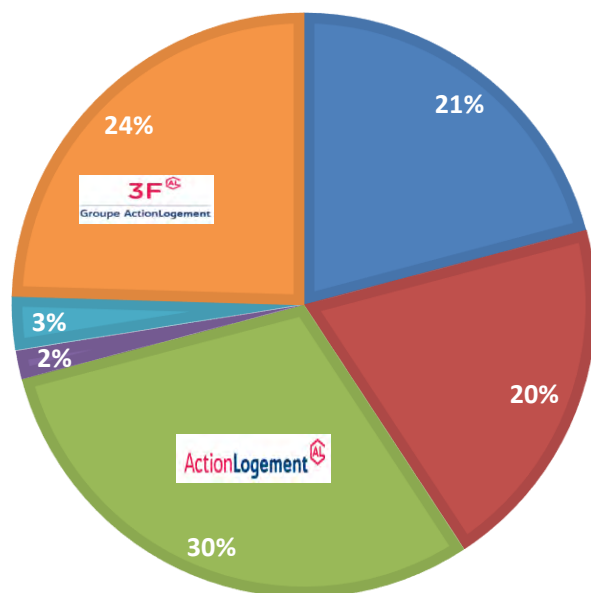
## RÉPARTITION DE L'OFFRE 2022 PAR AGENCE



- ❑ Une baisse des attributions tant sur l'offre de logements neufs (-15%) que sur le patrimoine existant (-9%).
- ❑ 23% des attributions portent sur l'offre nouvelle, localisée en 2022 contre 25% en 2021
- ❑ Un infléchissement du taux de rotation avec 5,37% contre 5,91% en 2021.
- ❑ 8972 logements locatifs sociaux soit 88,7% de l'offre de logements.
- ❑ 71% des logements attribués relèvent d'un financement PLUS (57%) ou PLAI (14%)



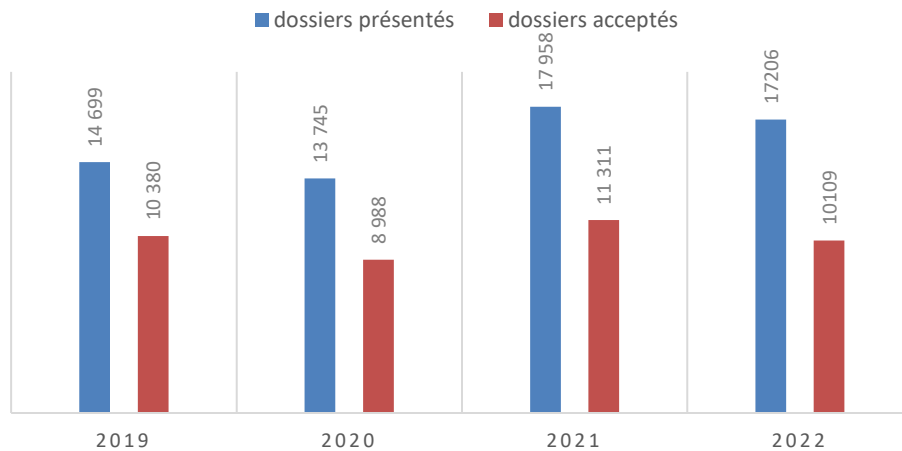
### DÉSIGNATAIRES DES LOGEMENTS ATTRIBUÉS



- Mairie
- Préfecture
- Action Logement Services
- Région/département
- Entreprises/Ministères
- Sans réservataire/Conv échue - 3F

# BILAN 3F ILE-DE-FRANCE L'ACTIVITÉ DES CALEOL

## ACTIVITÉ CALEOL



**510 CALEOL** *contre 519 en 2021*



**1,7 dossiers en moyenne par logement attribué** *contre 1,59 en 2021*

*1,5 sur les logements intermédiaires  
(rappel CCH - Ancols : 3 dossiers/logement)*



**85,7 % de taux d'attributions dont 26,9% acceptés avec ordre** - *contre 87,4 en 2021*



**14,3% de refus** (*contre 12,5% en 2021*) **dont 41% pour pièces justificatives incomplètes.**



**7,2% de désistement après attribution** (*contre 7,9% en 2021*)



**57 % des candidatures acceptées ont plus de 2 ans d'ancienneté** (*contre 56% en 2021*) **dont 21% de 5 ans et +** (*contre 14,3% en 2021*)



**17206 dossiers présentés en CALOEL**  
- 4,2%





**10109 dossiers acceptés**  
- 10,6%  
*dont 11,8% à des ménages locataires 3F*

# BILAN 3F ILE-DE-FRANCE

## LA SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE DES BÉNÉFICIAIRES

Immobilière 3F et 3F Seine et Marne

	 Attributions 3F 2022	 Occupations (OPS 2022)
<b>Moyenne d'âge</b>	<b>39 ans</b>	53 ans
Moyenne nb d'occupant par logement	2,43	2,63
<b>Part des moins de 30 ans</b>	<b>26,3%</b>	5%
<b>Part des célibataires</b>	<b>43%</b>	33% Personnes seules
<b>Parts des ménages monoparentaux</b> Titulaires du bail	31%	24%
<b>Activité professionnelle</b>	68 % salariés CDI ou fonctionnaire 8 % CDD, stage, intérim 4,6% chômage	40,5% emploi stable 6,4% emploi précaire 18% taux de chômage
<b>Part des ménages aux ressources inférieures à 60% du plafond PLUS</b>	<b>73,3%</b>	49%
<b>Revenu fiscal en moyenne</b>	17 034€	21 376 €
<b>Ressources mensuelles moyennes par foyer</b>	2 278 €	1 979 €
<b>Bénéficiaires APL</b>	41,9%	34%
<b>Taux d'effort NET</b>	25.61% moyenne/loyer*	18,4% moyenne / loyer*
<b>Bénéficiaires prestations sociales</b>	39,5%	
<b>Ménages sous le seuil de pauvreté</b>	<b>23%</b>	

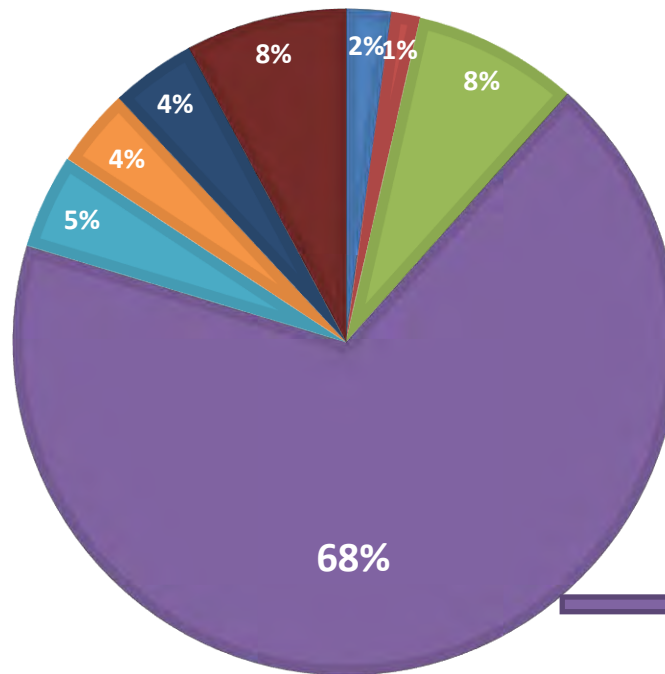
\* Les taux d'effort sont calculés à partir du revenu fiscal donc hors minima sociaux et allocations  
Moyenne du taux d'effort net (loyers + SLS - APL - RLS / revenu mensuel estimé)



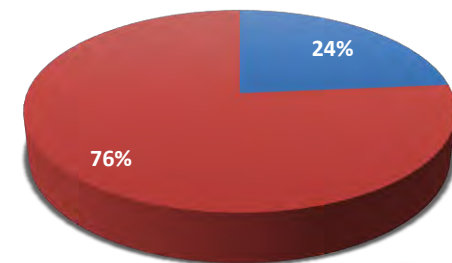
# LA SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE DES BÉNÉFICIAIRES

## RÉPARTITION PAR CATÉGORIES SOCIO – PROFESSIONNELLES

- Apprenti, étudiant
- Artisan, Commerçant, P. Libérale
- CDD, Stage, Intérim
- Emploi Stable (CDI, fonctionnaire ...)
- Chômage
- Retraité
- Sans Activité Professionnelle
- NR et autres

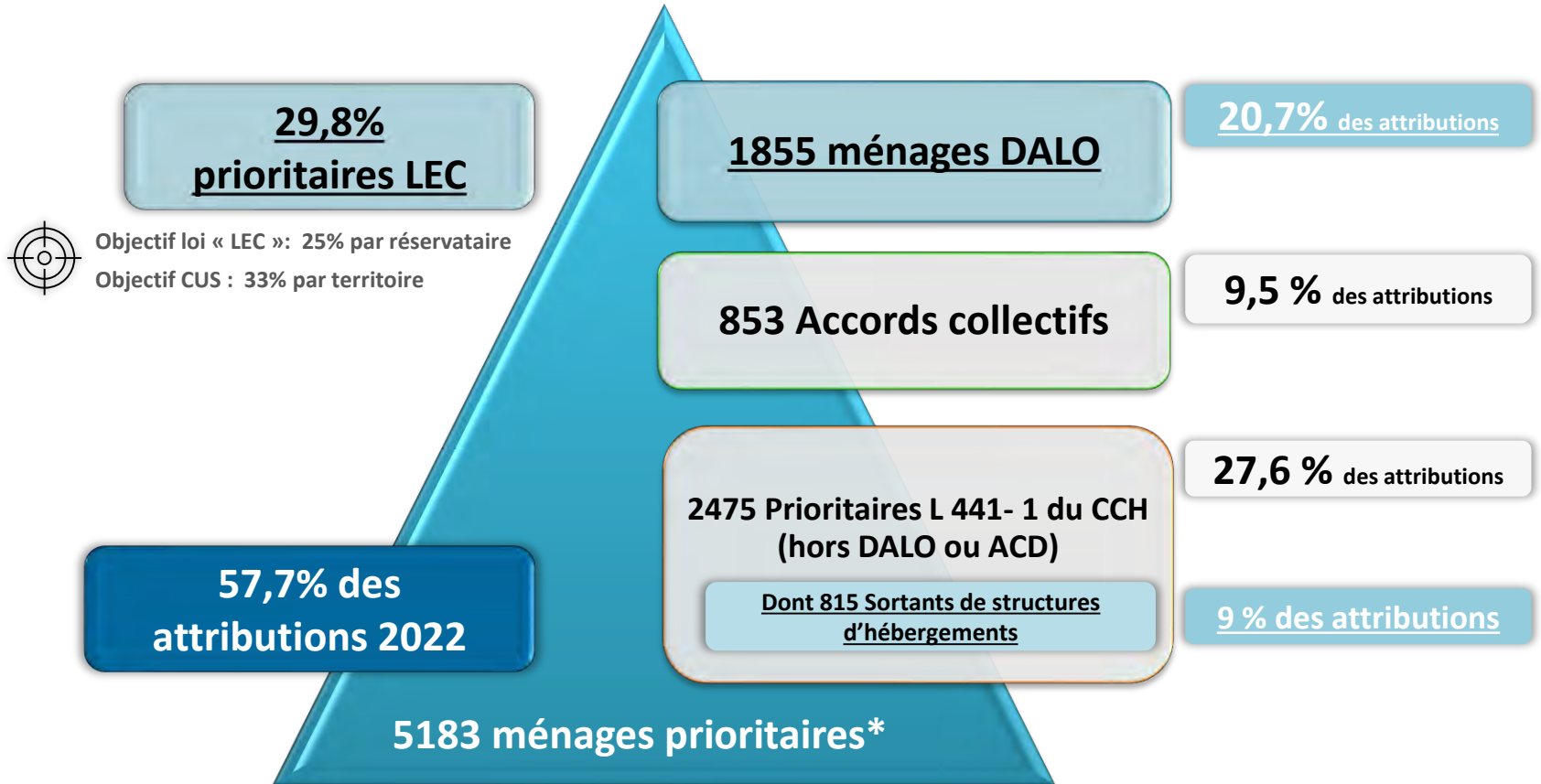


### Répartition des ménages en Emploi stable



## L'ACCUEIL DES MÉNAGES PRIORITAIRES SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Sur les 8972 attributions logements Locatif Sociaux (hors LLI) en Ile de France



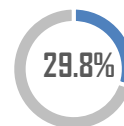
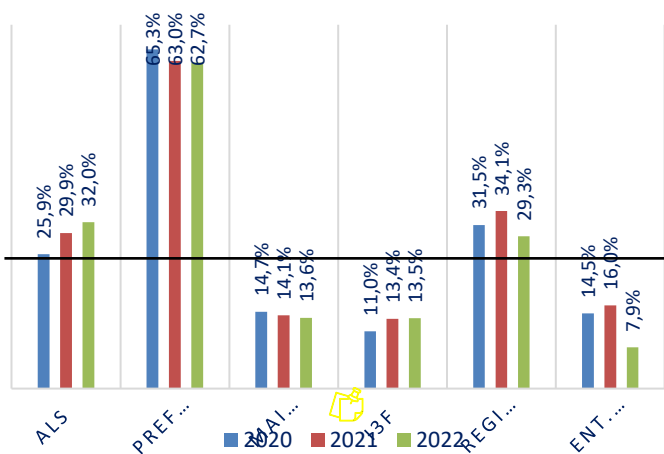
\* Ménages DALO (droit au logement opposable) - sortant de structure d'hébergement « logement d'abord - Labellisés ACD - relevant d'un critère de priorité fixé au CCH relatifs aux publics prioritaires relevant de l'article L441-1 du CCH



## 3F IDF L'ACCUEIL DES MÉNAGES PRIORITAIRES EN 2022

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

Objectif loi « LEC » :  
25% par réservataire



### Total des Ménages prioritaires LEC

Ménages reconnus DALO ou logement d'Abord sortant de structures d'hébergement

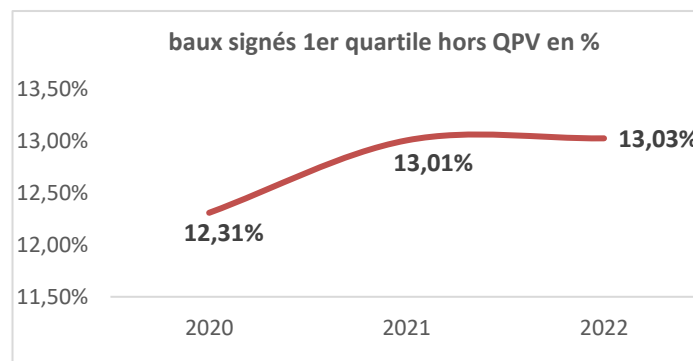
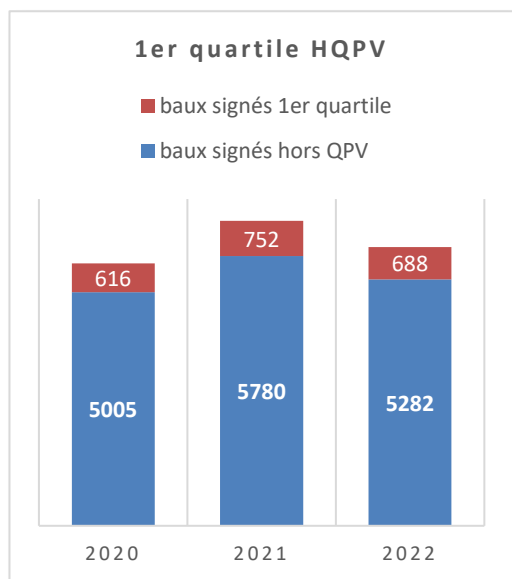
- ❑ Une baisse et/ou une stagnation des résultats par désignataire en 2022 à l'exception d'Action logement
- ❑ Résultats 3F sur les prioritaires LEC (DALO et sortant d'hébergement)

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'attributions directe I3F à des ménages prioritaires (274 DALO ou sortants d'hébergement) **passé de 13.5% à 22,3%**



## Baux signés en QPV et Hors QPV au regard des quartiles de ressources des ménages

On compte en 2022, sur un total de 5 282 baux signés sur des logements situés hors QPV, 688 baux signés par des candidats relevant du 1er quartile de ressources soit 13.03% des attributions sur ce segment du patrimoine.



La valeur du 1<sup>er</sup> quartile fixé par arrêté est de 10 674€ pour l'année 2022.

La valeur du 1<sup>er</sup> quartile constatée sur les attributions I3F (Baux signés Hors QPV) est quant à lui de 13 515 €

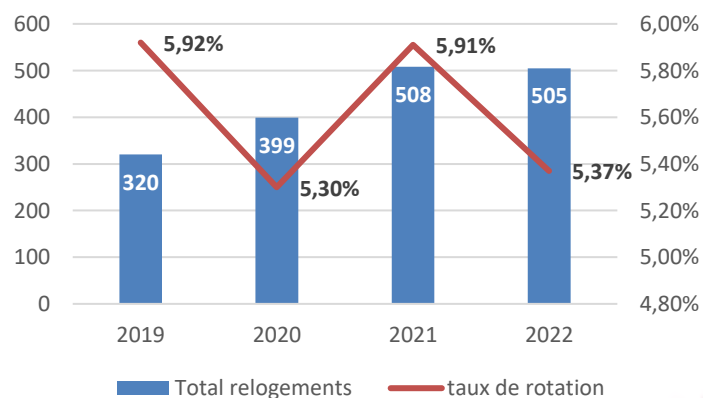


## Répartition des relogements pour démolition et habitat indigne par département

Le travail partenarial s'est poursuivi en 2022 avec les collectivités locales et l'ANRU permettant de réaliser ainsi 505 relogements

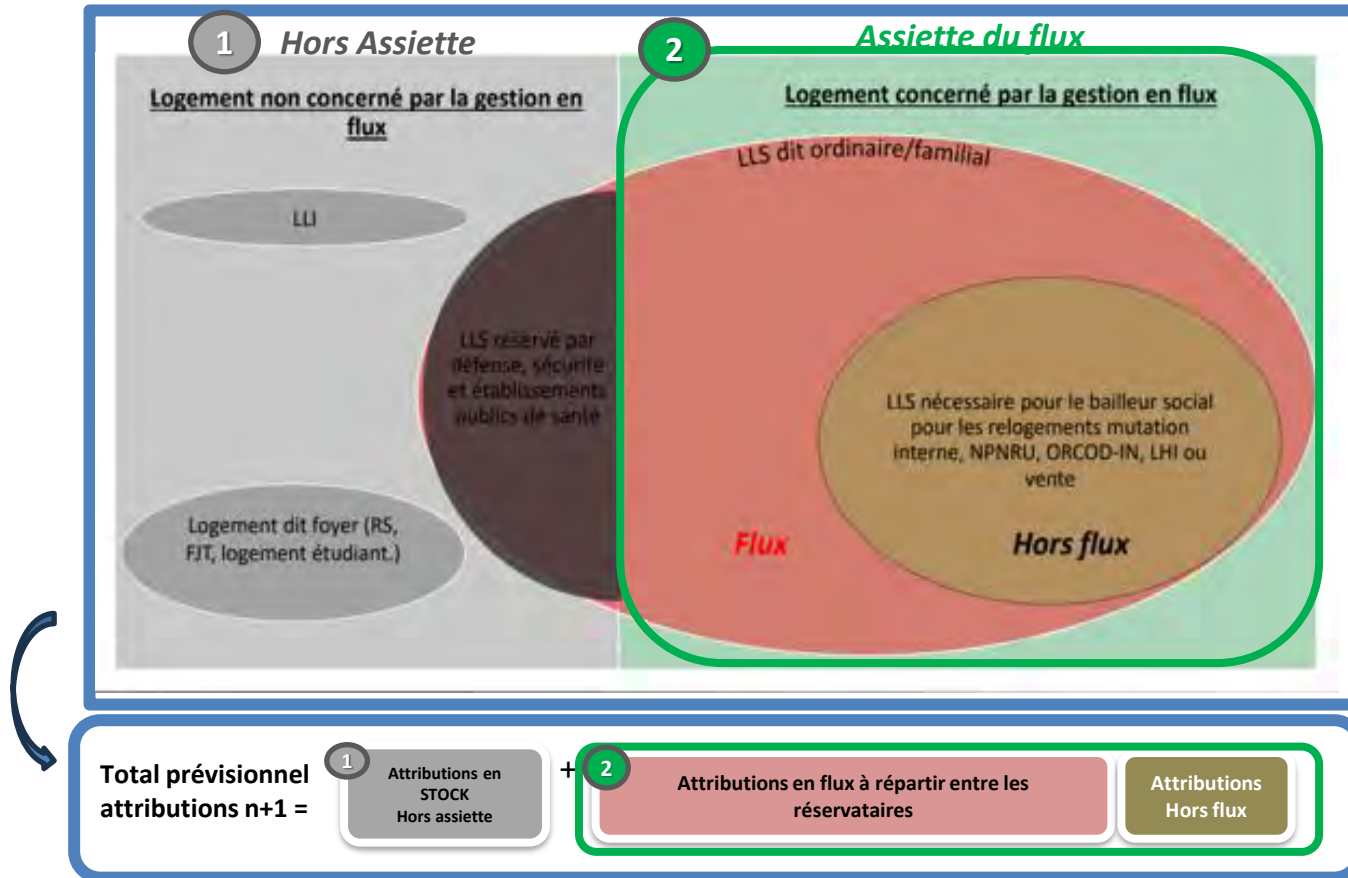
		Paris	Yvelines	Essonne	Hauts de Seine	Seine St Denis Est	Seine St Denis ouest	Val de Marne	Val d'Oise	TOTAL I3F	Seine et marne	TOTAL IDF
Relogement	2022	2	1	88	76	22	11	14	2	216	15	231
	2021	5	3	13	85	55		40		201	27	228
	2020									217		217
Rénovation urbaine	2022	1	24	3	0	86	41	33	85	273	1	274
	2021	1	2			134		58	85	280		280
	2020									156	30	182
Total Général	2022	3	25	91	76	108	52	47	87	489	16	505
	2021	6	5	13	85	189		98	85	481	27	508
	2020	3	9	2	51	144		112	52	373	26	399
	2019	5	4		33	74		96	78	290	30	320

### Relogements et taux de rotation 3F en Ile de France



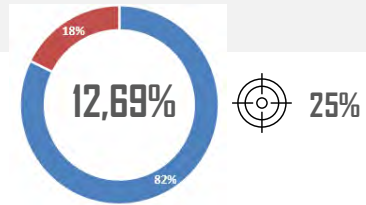


Demain, le périmètre des attributions avec la gestion en flux



# BILAN 3F ILE-DE-FRANCE LES OBJECTIFS DE MIXITÉ SOCIALE

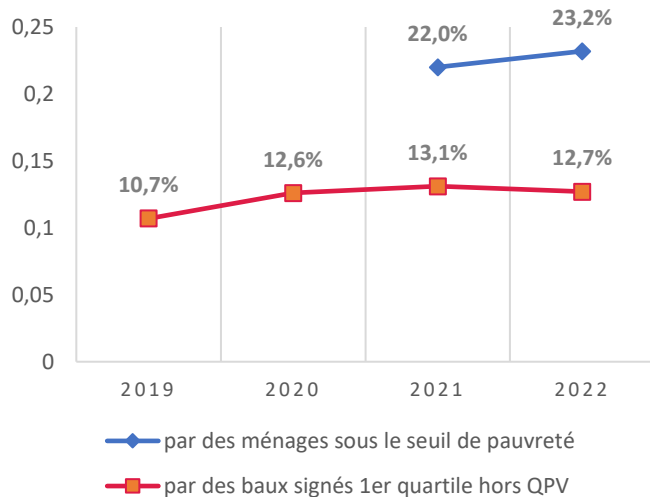
## ATTRIBUTIONS HORS QPV AUX MÉNAGES < AU 1ER QUARTILE



82% ménages 1<sup>er</sup> quartile  
18% relogement rénovation urbaine

□ 12,63% de baux signés Hors QPV ont concerné des ménages du 1<sup>er</sup> quartile.

Baux signés 1er quartile hors QPV

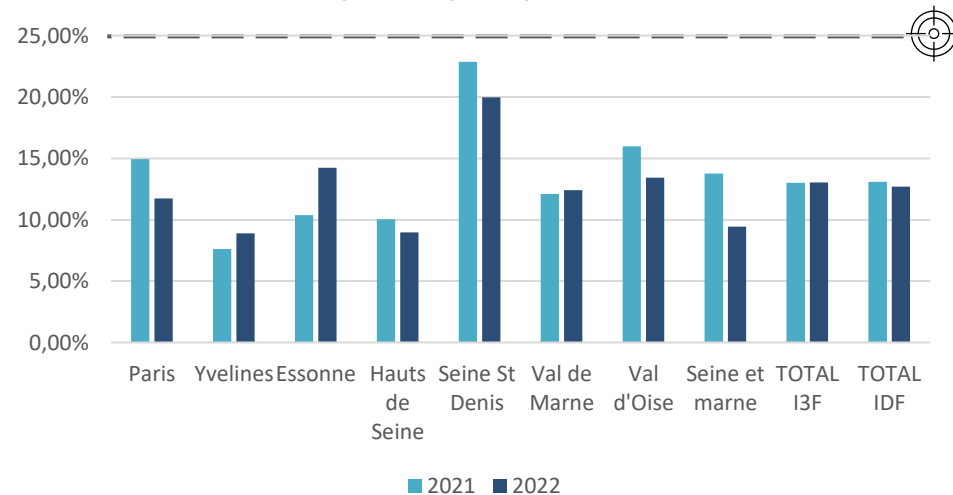


La valeur du 1<sup>er</sup> quartile sur les attributions I3F s'élève à 13 515€ contre 10 674€ fixé par l'arrêté 2022, soit un écart de 26% (contre 20% d'écart constaté en 2021).

SUR L'ENSEMBLE DES ATTRIBUTIONS EN ILE DE FRANCE 14,2% MÉNAGES DU 1ER QUARTILE HORS QPV CONTRE 13,7% EN 2021

□ Une baisse constatée sur plusieurs département à l'exception de l'Essonne, des Yvelines et du Val de Marne.

Répartition par département





Mobilisation de l'aide sur quittance dans le cadre du partenariat **Soli'AL** et adhésion au nouveau **dispositif Fonds Energie**



Ateliers d'échanges inter-métiers avec chaque agence de l'Île de France pour **partager le sens, les valeurs et les bonnes pratiques en matière d'accompagnement social**



Signature d'une **convention-cadre entre la Fédération Nationale Solidarités Femmes et l'ensemble des sociétés 3F** en faveur de la lutte contre les violences faites aux femmes



Déploiement de **3 nouveaux projets « HLM accompagnés »** en partenariat avec **3 associations CORDIA, AUM et ŒUVRE FALRET.**



509

Logements ayant  
bénéficié de travaux  
d'adaptation

2,5M€ de travaux réalisé en 2022.

5 554

Stock de logements  
adaptés à fin 2022

43 305

Logements accessibles à  
fin 2022

30,4% des logements 3F sont accessibles

2 477

Contrats « coup de pouce  
Sénior »



## L'accompagnement social des locataires

La mobilisation des équipes, des dispositifs et des partenariats à  
l'accompagnement des locataires en chiffre

- 528 interventions sociales ont été réalisées au titre de l'accès au logement.
- 4 703 interventions sociales portant sur le maintien, dont 76% au titre de difficultés financières des interventions

408 attributions réalisées  
en partenariat avec les  
associations

4,3% des attributions 2022

204 relogements  
protocole Régional AVDL

29% des attributions réalisées dans le  
cadre du protocole.

635 Baux associations  
à fin 2022

37 chargés  
d'accompagnement social

### L'accueil des familles réfugiées en provenance d'Ukraine

Sur un total de **47 logements** mise à disposition par 3F, **37 logements** ont été retenus par les opérateurs associatifs, permettant ainsi aux familles de disposer d'une solution temporaire d'hébergement. Ces logements se répartissent sur quatre départements :

14 sur le Val de Marne

9 sur Paris

6 sur le Val d'Oise

4 sur la Seine St Denis (en attente de confirmation à fin 2022)

1 897K€ versés en 2022 au  
titre de FSL accès et/ou  
maintien

982K€ versés pour des aides  
sur Quittance – Soli'AL

203 attributions pour motif  
« Violences familiales »  
dont 41 qui ont bénéficié à  
des locataires 3F



- ✓ **AFOC** : Vous nous avez indiqué qu'un tiers des demandeurs sont déjà locataires HLM, c'est donc de la rotation ?
- **I3F** : Non car la rotation concerne des logements qui sont en libération d'occupation. Il y a un réel écart entre la capacité des bailleurs à proposer des logements pour la mobilité dans le parc et la demande qui reste plus importante.
- ✓ **DAL** : Dans un contexte de démolition des logements sociaux dans le cadre des ANRU, de diminution forte du taux de rotation et d'explosion du nombre de demande de logements sociaux, nous sommes dans une impasse. Dans ce contexte global, ajouter un nouveau public de demandeurs à travers les relogés ANRU et démolir des grands logements pas chers et situés en zone tendue, cela semble ne pas avoir de sens pour des raisons sociales, financières et environnementales. Quelle est la position de 3F sur ce NPNRU et notamment le passage de la gestion en flux ?
- **I3F** : Nous sommes dans un débat national, il n'y a pas de position spécifique 3F. Aujourd'hui la crise du logement est particulièrement forte en Île-de-France et il y a également une crise du logement social. Les chiffres des constructions neuves peuvent avoir tendance à diminué, mais chez 3F la production de logements ne présente pas de ralentissement.

- ✓ **AFOC** : Est-ce qu'il y a beaucoup de surélévation de bâtiment ?
  - **I3F** : Oui, il y en a de plus en plus comme les opérations d'acquisition amélioration. Les opérations de surélévation sont très complexes, sur le plan technique.
  
- ✓ **CLCV** : Pourquoi ne faites-vous pas de logements tiroirs comme pour l'ANRU ?
  - **I3F** : Nous en avons déjà réalisé dans le cadre des travaux de surélévations.
  
- ✓ **UNLI** : Nous ne voyons pas apparaître dans vos données chiffrées la distance entre le domicile et le lieu de travail, or ce paramètre est important notamment pour les travailleurs bénéficiant d'un logement social.
  - **I3F** : C'est un critère d'appréciation en CALEOL et notre règlement intérieur de CALEOL y fait référence, mais ce n'est pas une donnée que l'on suit.

- ✓ **UNLI** : Concernant les actions sociales, est-ce que le dispositif Fonds Energie peut soulager les locataires qui ne peuvent se satisfaire de 19 degrés et qui ont des factures électricité élevées ?
  - **I3F** : Non car le Fonds Energie concerne les locataires qui ont une augmentation forte des acomptes de charges. Par contre le FSL Energie peut être une aide pour les locataires en difficulté en raison de leur facture d'énergie.
  
- ✓ **CNL** : Pourrait-on avoir pour la prochaine fois un retour chiffré sur l'aide sur quittance ?
  - **I3F** : Oui, nous pourrons faire un zoom sur l'aide sur quittance et le Fonds Energie.
  
- ✓ **CLCV** : Est-ce que ces dispositifs sont remboursables par le locataire ?
  - **I3F** : Non, ce sont des subventions.



# CHARGES DES LOGEMENTS VACANTS



## CHARGE DES LOGEMENTS VACANTS

**Question CLCV :** *pourquoi les charges des logements vacants sont réparties sur les seuls locataires présents alors que au titre des articles 23 de la loi du 6 juillet 1989 et L442-3 du Code de la Construction sont définies comme étant des services rendus aux locataires . « les charges d'eau froide et d'électricité des parties communes ne doivent pas être réparties sur l'ensemble des seuls occupants mais doivent prendre en compte les logements vacants. » (Avis de la Commission départementale de Concertation du Val de Marne du 02/02/2023)*

Réponse 3F : suivant le retour de la Direction juridique 3F et de celle de l'USH

La Loi n'impose aucune règle impérative quant au mode de répartition des charges locatives non fixes (telles que l'eau ou l'électricité) mais la jurisprudence précise que les parties conviennent librement d'une grille de répartition avec comme limite l'équité. (Cour d'appel de Pau 17 décembre 2009 07/01378 et Cour d'appel du Toulouse du 21 octobre 2020 19/02543)

Extrait de la cour d'appel de 2020: « aucune clé de répartition n'est parfaite, dès lors que certaines charges, comme les consommables (eau électricité), sont plus équitablement réparties en fonction du nombre d'occupants, d'autres en fonction de la surface occupée (chauffage), alors que le bénéfice d'un parc n'est pas nécessairement lié ni au nombre d'occupants, ni à la surface occupée, chacun pouvant bénéficier du parc en fonction de ses habitudes et de l'apport en terme de cadre de vie est le même pour un petit appartement que pour un grand. »

La répartition des dépenses d'eau et d'électricité des parties communes au logement occupé répond à cette exigence d'équité dans la mesure où les consommations dépendent des locataires présents.



# GESTION DES PLACES DE PARKING

**Question CLCV :** « *Concertation sur la Gestion des places de parking : Pourquoi n'y a -t-il aucune concertation sur les places de parking dans les résidences ? Par exemple, dans certaines résidences, des locataires du parking habitant hors de la résidence disposent de plusieurs places de parking ou de boxes alors que des locataires de la résidence manquent de places ou n'en ont aucune ? Peut-on avoir pour chaque résidence une communication sur cette question lorsque le groupement de locataires ou son instance de rattachement en fait la demande, afin que les locataires puissent disposer d'une visibilité équitable sur les demandes et sur le calendrier des rotations et des prochaines attributions ? »*

**Réponse 3F :** Politique de parking en cours d'élaboration.



# COMPOSTAGE OBLIGATOIRE 2024

**Question CLCV :** « *Qu'en est-il chez 3F de cette obligation de composter ses déchets au 1er janvier 2024 ?* »

## Réponse 3F :

Entrée en vigueur de la loi biodéchets au 1er janvier 2024.

Cela obligera les collectivités à proposer une solution de tri à la source et de valorisation des biodéchets, ce qui signifie que nous devons, en tant que bailleurs, nous adapter aux stratégies qu'ont déjà mis ou devront mettre en place les collectivités ou leurs délégataires en charge de la gestion des déchets : compostage individuel, compostage collectif en pied d'immeuble, collecte sélective des biodéchets en pied d'immeuble ou en PAV, etc.

A l'heure actuelle :

- Le compostage collectif des biodéchets a été expérimenté sur 14 résidences
- Déploiement du compostage des déchets verts par nos prestataires en charge de l'entretien des espaces extérieurs (dans les nouveaux contrats qui entrent en vigueur en 2024 et 2025, avec l'installation de composteurs à planifier – celle-ci étant systématisée dans le cahier des charges de la construction neuve),
- Un groupe de travail de l'USH (auquel 3F participe)

Plus globalement, un décryptage de la loi biodéchets et de ses conséquences à venir pour les bailleurs est en cours.



# DÉMATÉRIALISATION DES CHARGES

- **Question CNL** : « *Il avait été stipulé dans un ancien CRCL que les régularisations des charges seraient dématérialisées. Apparemment l'agence des Hauts de Seine ne l'applique pas.* ».
- **Réponse 3F** : Le process sera rediffusé aux agences.



# CALENDRIER DE CONCERTATION 2024



# CALENDRIER DE CONCERTATION

- **FORUM ASSOCIATIONS LOCATAIRES :**

- Report du 30 novembre au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 (Date à reprogrammer)
- Groupe de travail du 17/10 après-midi: à reprogrammer

- **Commission qualité de service: 19 octobre → contrat EM OM**

- **CRCL 2024 :**

- Jeudi 8 Février à 14h
- Jeudi 6 Juin à 14h
- Jeudi 10 octobre à 14h



# RAPPEL PCL



# CALENDRIER DE CONCERTATION

## Rappel PCL concernant la participation aux CRCL et CDCL

### - Les administrateurs locataires

- **Les membres permanents** désignés par les associations et nécessairement titulaires d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation dans le patrimoine d'I3F (3 pour la CLCV, la CNL, INDECOSA-CGT et 2 pour les autres associations).

### - Les invités :

- Des personnes ayant une compétence ou une légitimité reconnue sur un sujet figurant à l'ordre du jour du conseil de concertation ;
- Des représentants locaux de locataires (groupement et amicales de locataires) présents soit du fait d'une expérience significative sur un thème à l'ordre du jour, soit parce qu'un point précis concernant leur résidence doit être abordé en conseil ;
- Des représentants nationaux, régionaux et départementaux des confédérations de locataires.

Le nombre de membres invités est limité à 2 par association et par séance. Les associations informent le bailleur du nom et des adresses des membres invités avant la date de la séance, en justifiant de leur présence. Les invitations seront adressées à tous les membres de droit et invités pour la séance considérée.



## RELEVÉ DE DECISIONS

### Récapitulatif prochains sujets souhaités pour CRCL/ Commission qualité de service :

- Direction technique : charges ascenseurs + stratégie d'achat gaz
- Gestion des copropriétés
- Installation des bornes électriques recharges
- Réaborder le sujet des charges logements (avis CDC, jurisprudences)
- Accord EDL sortie : travaux , accord tripartite

### Données demandées:

- Etat de l'avancement des régul 2020 et 2021
- Critères d'éligibilité du fond d'aide et de la liste des ESI concernés
- Liste des ESI qui bénéficient du bouclier tarifaire
- Guide métier interne pour lutter contre la sous-location
- Retour chiffré aide sur quittance



**Merci pour votre attention.**

