



3F



CDCL  
AGENCE DES  
YVELINES

17/04/2026



3F

Groupe ActionLogement

# PARTICIPANTS

## Représentants des locataires

### ▪AFOC :

- Jacky CHARBONNIER

### ▪CLCV :

- Annick AUJEAN
- Jean-Didier SOL

### ▪INDECOSA-CGT :

- Mohamed BOULKOUR

### ▪UNLI :

- Pierre BUNTZ

## Représentants I3F

- Anne DE CAMARET – Directrice départementale

- Stéphanie HENRYON - Directrice départementale adjointe

- Grégory BLANC, Responsable développement clientèle

- Samuel BOUZIAT, Responsable contentieux

- Barbara CHOPLAIN, Coordinatrice de secteur

- Vanessa HENAULT– Responsable comptabilité

- Agnès LEMAITRE – Assistante de direction

- Responsables Habitat :

- Laurent CHARBONNIER

- Corinne GACE

- Philippe MOREAU

- Thibault PREDONZAN





# SOMMAIRE



## BILAN 2025

- ATTRIBUTIONS
- RECOUVREMENT ET POLITIQUE SOCIALE
- RÉSIDENCES NEUVES
- RÉGULARISATIONS



## NOUVELLE CHARTE RÉHABILITATION

1

# BILAN 2025

# ATTRIBUTIONS 2025



# ATTRIBUTIONS DANS LES YVELINES 2025

- **3537 dossiers** présentés sur **53 commissions**
- Avec présence systématique représentante des Locataires et représentant du CA
- **1216 Attributions de logements**
  - **366** sur logements **neufs** (environ 30%)
  - **1 069 refus de candidats**
  - **247 absences de réponse** (35% des dossiers)
  - **334 refus par la commission**
- **109 DALO** pour **290 ACD** (près de 32%), dont :
  - **347 relogements de sorties de structures temporaires** (CHRS, foyers, CADA, FJT, ...)
- **23 permutations** entre locataires (19 venant de 3F et 4 d'autres bailleurs)
- **116 Mobilités Résidentielles**
- **25 opérations de relogements** RU / Démolition (Trappes, Le Port Marly, Mézières)





**IMMOBILIÈRE 3F** : notre agence gère près de 19 000 logements sur les Yvelines. Nous constatons une explosion des demandes de logements, notamment à cause de la possibilité de faire les demandes en ligne et de la baisse des départs des locataires.

**INDECOSA-CGT** : les refus sont-ils des candidats volontaires ?

**IMMOBILIÈRE 3F** : Seule la préfecture positionne les candidats sans demander leur avis en amont.

**CLCV** : Mme Aujean, membre de la commission d'attribution, précise que certains candidats refusent le logement parce qu'ils ont obtenu une attribution par ailleurs.

**IMMOBILIÈRE 3F** : il y a une incitation très forte de la préfecture, à avoir une attention particulière sur toutes les personnes qui sortent de structures, notamment jeunes travailleurs au delà de 2 ans.



**INDECOSA-CGT** : Avons-nous une idée des demandes de mobilités encours ?

**IMMOBILIÈRE 3F** : 9 000 dossiers sont enregistrés sur « Echanger Habiter » pour tous les bailleurs d'IDF. Cette plateforme fonctionne bien sur Paris et le 95, mais elle est beaucoup moins active sur les Yvelines. Elle est à l'initiative des locataires.

**INDECOSA-CGT** : Avez-vous des données sur la sous occupation ? Le coté EOL est pris en compte en commission ?

**IMMOBILIÈRE 3F** : nous pouvons sortir des statistiques de sous et sur occupation. Nous avons réalisé une 1<sup>ère</sup> « EOL » sur la commune de Viroflay en fin d'année. Nous avons étudié toutes les sous-occupation à partir de 55 ans, plus enclin à accepter une mobilité. On se doit d'informer le locataire, mais nous n'avons pas d'obligation de résultat.

# LOGEMENTS LLI

442

dossiers présentés

57

sessions  
dématérialisées

63

programmes  
neufs

153

attributions  
logements



**INDECOSA-CGT :** en quoi consiste la commission dématérialisée ?

**IMMOBILIÈRE 3F :** nous faisons l'étude et la présentation des dossiers via le logiciel « symbiose », et nous votons en ligne sans attendre la CALEOL conventionnelle. Cela permet d'être plus réactif, pour ne pas perdre les candidats qui peuvent partir vers le privé.

**CLCV :** est-ce que IN'LI vend des programmes ?

**IMMOBILIÈRE 3F :** comme tous les bailleurs, IN'LI a besoin de trésorerie. Nous avons déjà repris 115 logements sur Maurepas, que nous allons les conventionner en PLS, et faire des travaux. En effet, la vente est notre seule ressource, les loyers ne suffisent pas pour construire et réhabiliter ; IN'LI fait des ventes en bloc ; la volonté de 3F et SEQENS est de racheter environ 1 000 logements IN'LI.

**INDECOSA-CGT :** l'intermédiaire ne fait pas recette !

**IMMOBILIÈRE 3F :** les bailleurs ont été sollicités par l'Etat pour aider les promoteurs dans l'acquisition de 30 000 logements intermédiaires leur éviter des suppression d'emplois et soutenir l'activité économique. Ce qui explique nos acquisitions importantes faites en 2022.

# RECOUVREMENT ET POLITIQUE SOCIALE 2025



# BILAN DE L'ACTIVITÉ CONTENTIEUSE

- **5,87 M€** de dette locative moyenne sur 2025
  - **870 K€** au stade précontentieux
  - **5 M€** au stade contentieux
- **3 388 locataires en dette** en moyenne (soit **18 %** des locataires)
  - **1 562 locataires au précontentieux**
  - **1 826 locataires au contentieux**



**UNLI** : Quel est la différence entre contentieux et pré-contentieux ?

**IMMOBILIÈRE 3F** : le prêt contentieux concerne les locataires qui ont moins de deux mois d'impayés de loyer. De ce fait, le contentieux, gère les locataires en situation d'impayés au-delà, pas forcément avec une procédure d'expulsion engagée.

**CLCV** : une présentation sous forme de graphique serait plus parlante.

**UNLI** : Quel est le rapport de la masse des loyers cela représente sur une année ?

**IMMOBILIÈRE 3F** : nous avons un taux de recouvrement de 98,75% sur 2025.

**INDECOSA-CGT** : Quels sont les moyens pour prévenir la dette ?

**IMMOBILIÈRE 3F** : Très prochainement, il n'y aura plus de suspension d'APL, contrairement à la procédure actuelle ; ce qui permettra de réduire la dette. De plus, nous allons axer plus nos actions sur le pré-contentieux pour éviter une bascule au contentieux : accompagnement, pédagogie, maintenir les APL.

L'accompagnement social sera détaillé dans la partie suivante.

# ÉVITER L'AGGRAVATION DE LA DETTE ET AGIR AU PLUS TÔT

- **Dispositifs partenariaux** , en collaboration avec les acteurs sociaux et institutionnels
- **Permanences Impayés de Loyers (PIL)** sur site (25)
- **RDV communs en agence (58)**: chargée d'accompagnement social + chargée de recouvrement
- **CLIL\*** : Réunions partenariales avec les mairies, le département et la CAF (10)
- **CCAPEX\*** : Signalements des situations complexes auprès de l'Etat et échanges avec les différents partenaires
- **Dispositif d'Aides Sur Quittances (ASQ)** en lien avec Action Logement :
  - **jusqu'à 6 mois de loyers** (renouvellement possible une fois en fonction des situations)
  - **76 764 € alloué** sur l'année 2025 pour l'agence des Yvelines, reconduit en 2026
  - **48 ménages bénéficiaires**

CLIL :Commission Locale des Impayés de Loyer

CCAPEX : Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions



**UNLI & INDECOSA-CGT :** Quels moyens et quelle communication mettez-vous en place pour pousser les locataires à prendre contact avec vos services ?

**IMMOBILIERE 3F :** Nous avons une démarche d'aller-vers, car effectivement les locataires ne nous contactent pas directement, les courriers ne sont pas lus ; Nous envoyons des SMS avec message percutants, doublés par des appels téléphoniques. Ainsi, on propose des RDV avec la chargée d'accompagnement social et la chargée de recouvrement locatif, afin de voir quelles sont leurs difficultés et de trouver une solution adaptée à leur problématique. Des permanences sur site sont également mise en place.

**INDECOSA-CGT :** Combien de collaborateurs sont dédiés au contentieux ?

**IMMOBILIERE 3F :** l'équipe est composée de 2 chargées de précontentieux, et 5 chargées de Recouvrement Locatif et 4 Chargées d'Accompagnement Social sur notre agence.

**CLCV :** Pouvez-vous préciser ce qu'est l'ASQ ?

**IMMOBILIERE 3F :** il s'agit d'une Aide financière Sur Quittance, octroyée par Action Logement, qui permet au locataire de l'aider à reprendre le paiement de son loyer en intégralité, qui est le critère permettant de déclencher le FSL, une aide du département, et ainsi, revenir à une situation normalisée



3F

ÉCHANGES

**CLCV :** Quelles actions préventives sont mises en œuvre pour les personnes qui ne sont pas encore en situation d'impayés ?

**IMMOBILIÈRE 3F :** nous avons également expérimenté un forum pour aller vers les locataires au cœur des résidences, avec la présence d'une précontentieux, 1 CGL, et 1 CAS. Nos gardiens sur site qui peuvent aussi nous alerter sur des situations particulières, pour que nous soyons proactifs. Les services de la Ville, les associations, peuvent nous solliciter.

**INDECOSA-CGT :** est-ce que les APL sont rétroactives ?

**IMMOBILIÈRE 3F :** Les APL sont encadrées par la loi BORLO, et un décret d'application est en cours de validation, qui ne permettra plus à la CAF de suspendre l'APL.

## **3F** MAINTIEN DANS LES LIEUX

**48**

**concours  
accordés**

**13**

**expulsions**

**-50%**



**IMMOBILIÈRE 3F** : Nous comptons 4 réelles expulsions sur les 13. les autres sont partis d'eux-mêmes.

Nous étudions chaque cas, lors des revues hebdomadaires des expulsions, afin d'envisager toute autre solution qui n'aurait pas encore été activée.

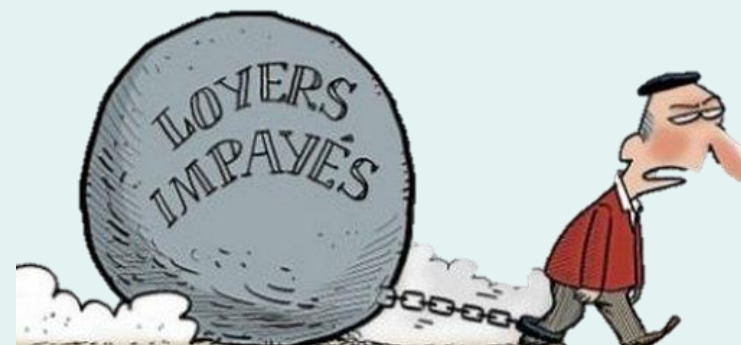
**CLCLV** : Pour les personnes sous tutelle, ils ne réagissent pas assez rapidement

**IMMOBILIÈRE 3F** : il faut une autorisation du juge des tutelles qui peut rallonger le délai de réaction

# PRÉVENTION DES IMPAYÉS

54  
SUIVIS

7  
propositions

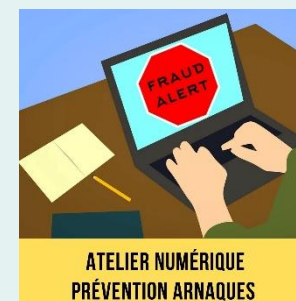


# SANTÉ MENTALE

17  
Accompagnements



# POLITIQUE SENIOR



# VIOLENCES FAMILIALES



# MAITRISE DES CHARGES



## ● Créations d'outils

- ◆ 4 kakémonos : chèque énergie, quittance géante et les conseils pour maîtriser les charges locatives),
- ◆ 1 note d'information sur l'utilisation du chèque énergie





**IMMOBILIÈRE 3F** : Quand on détecte une fragilité, on demande un suivi « CAS » et on propose un logement plus adapté.

**CLCV** : Que se passe-t'il dans le temps, pour les cas de problème psychique ?

**IMMOBILIÈRE 3F** : nous ne faisons pas de suivi toute la vie du locataire.

**INDESOCA-CGT** : est-ce que le partenariat PIMMS fonctionne bien ?

**IMMOBILIÈRE 3F** : nous travaillons bien avec les agences PIMMS des Mureaux et de Poissy, car c'est là où nous avons nos plus grosses résidences.

# RÉSIDENCES NEUVES 2025



# NOUVEAUX PATRIMOINES 2025

LIVRAISONS NEUVES

INTÉGRATION ÉRIGERE

19

RÉSIDENCES

44

518

LOGEMENTS

998

**3F** **RAMBOUILLET 3484L**

**Réhabilitation / Neuf**  
**Février**

**100% occupée**

**34**  
Logements

**PLAI  
PLUS  
PLS**



3F

# LE MESNIL SAINT DENIS 4332L

Mars

100% occupée

15

Logements

PLA  
PLUS  
PLS



3F

# GARGENVILLE 7761L

Acquisition en diffus  
Mai



80% occupée

14

Logements

PLUS  
PLS



3F

# POISSY 3887L

Mai

100% occupée

39

Logements

PLUS  
PLS



**3F** **HOUILLES 4601L – 3330L**

**Juin**

**100% occupée**

**17**

Logements

**PLAI  
PLUS  
PLS**



**Septembre**

**100% occupée**

**4**

Logements

**PLAI  
PLUS  
PLS**



3F

# SAINT CYR L'ECOLE 0881L – 7061L

2 tranches

Juin

100% occupée

13

Logements

LLI

Décembre

100% occupée

22

Logements

LLI



3F

# CRESPIERES 3957L

Résidence Intergénérationnelle

Juin

95% occupée

73

Logements

PLS



3F

# CARRIERES SOUS POISSY 0686L

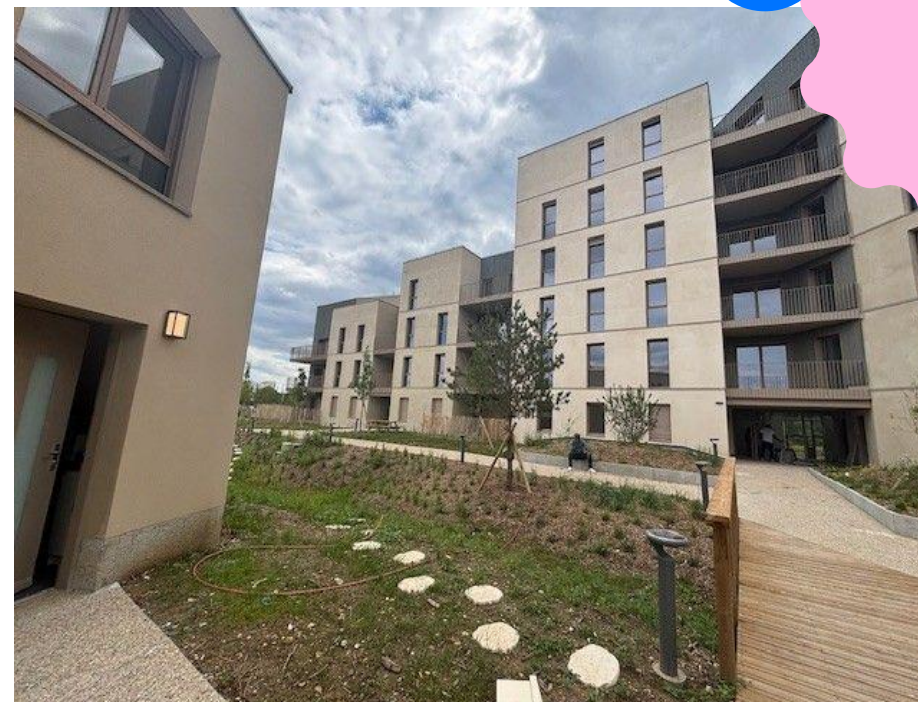
Juillet

100% occupée

20

Logements

LLI



3F

# LA CELLE SAINT CLOUD 2873L

78  
Logements

JUILLET bâtiments 1 et 2

100% occupée des logements livrés

PLAI  
PLUS  
PLS



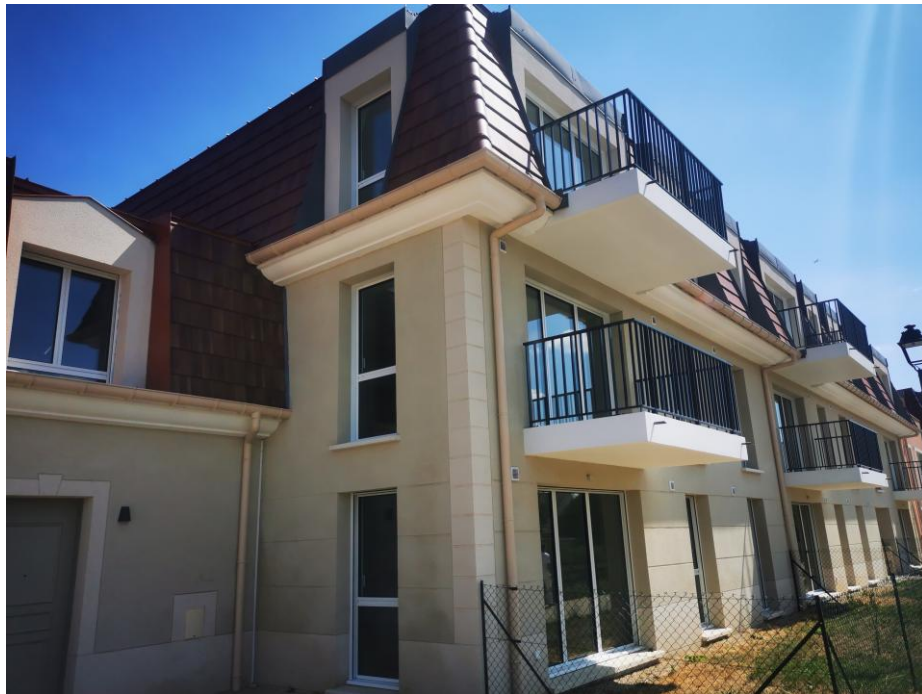
**3F** **VAUX SUR SEINE 4937L**

**Résidence Intergénérationnelle**  
**Juillet**

**90% occupée reste uniquement des PLS**

**85**  
Logements

**PLAI  
PLUS  
PLS**



3F

# ÉPONE 3890L

Réhabilitation  
Septembre



80% occupée



16

Logements  
studio

PLAI  
PLUS  
PLS

3F

# MARLY LE ROI

60% occupée reste PLS

0975L-3889L

Septembre



**16+17**  
Logements



**PLAI  
PLUS  
PLS**

80% occupée reste PLS et LLI

4394L-4395L

Octobre



**26+8**  
Logements

**PLAI  
PLUS  
PLS  
LLI**

# SAINT GERMAIN EN LAYE 4451L – G406L

Octobre

66% occupée

12  
Logements

LLI



Décembre

55% occupée

9  
Logements

PLS  
ULS



3F

# LIVRAISONS EX-ÉRIGERE

134  
Logements

Hardricourt - Mézy Sur Seine - Verneuil Sur Seine - Viroflay





**CLCV** : il faudrait briefier les architectes, afin qu'il évite les matériaux blancs, qui deviennent vite vert alors qu'il pourrait mettre du gris.

**IMMOBILIÈRE 3F** : nous avons des contraintes comme les « ABF ». Par ailleurs, nous demandons systématiquement de faire des sous-bassement plus foncés

**IMMOBILIÈRE 3F** : Certaines communes, comme Crespières, construisent des logements sociaux alors qu'elles n'ont pas d'obligation.

**INDECOSA-CGT** : la motivation des communes est aussi d'éviter la fermeture des écoles.

**INDECOSA-CGT** : Quel est le ratio LLI qui reste inoccupé ? Quel est l'intérêt de cet investissement ; est ce que cela répond à un besoin ?

**IMMOBILIÈRE 3F** : le LLS est occupé à 80% dans les 2 mois ; pour le LLI, cela prend plus de temps, pas parce que cela ne répond pas un besoin, mais méthode différente de commercialisation est différente. Le LLI répond à un parcours résidentiel, notamment pour les personnes qui payent du SLS : doivent-elles rester dans un logement social ou passer sur de l'intermédiaire ou acheter ?



**UNLI** : Quel est le différentiel de loyer ?

**IMMOBILIÈRE 3F** : au moins -20% par rapport au privé

**INDECOSA-CGT** : quel est la position de 3F sur le patrimoine Ex-ERIGERE en ULS ?

**IMMOBILIÈRE 3F** : on est en Usufruit Locatif Social. Il s'agit d'un bail avec une durée, qu'on doit à terme restituer vide avec les travaux de remise en état.

# RÉGULARISATIONS DE CHARGES 2025



# AVANCEMENT DES RÉGUL. DE CHARGES 2022-2023

Exercice 2022



99%

342 dossiers régularisés

❖ 3 dossiers en attente de consolidation

Exercice 2023



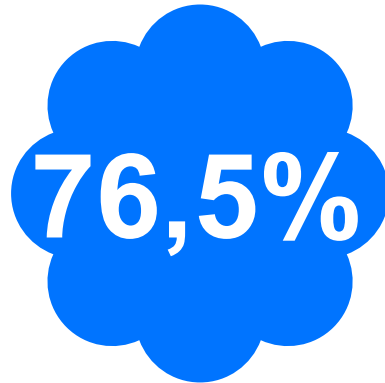
98%

347 dossiers régularisés

❖ 7 dossiers en attente de consolidation

# AVANCEMENT DES RÉGUL. DE CHARGES 2024

Exercice 2024



283 dossiers régularisés

❖ 87 dossiers en attente, dont 52 en copro.

**ERIGERE**

❖ 28 dossiers en attente, centralisés au siège par une équipe de collaborateur Ex-ERIGERE

# DOSSIERS 2024

## CRÉDITEURS ET DÉBITEURS SUR 2025

**2/3** des dossiers dont le solde est créditeur

**1/3** des dossiers dont le solde est débiteur

		2024 sur 2025 - au 31/12/2025							
		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 €
3F Yvelines		44	26%	66	38%	41	24%	21	12%
		172				88			
		66%				34%			
3F IDF		299		379		290		237	
		14,7%		17,4%		14,1%		8,9%	
		1205				779			
		55,13%				42,38%			
3F IDF		Régularisations créditrices				Régularisations débitrices			
		60,74%				39,26%			



**CLCV :** Quelles sont les raisons des retards des régul de charges ? Quelles sont les Deadline réglementaires ?

**IMMOBILIÈRE 3F :** Les résidences avec syndic nécessitent que les comptes soient approuvés, ce qui prend plus de temps. De plus, tant que l'année 2022 n'est pas validé, on ne peut pas valider 2023. Vanessa HENAULT, notre responsable comptable, vient de syndic, ce qui nous permet de bénéficier de son expérience.

**CLCV :** quel est votre analyse ?

**IMMOBILIÈRE 3F :** Ces dernières années, nous avons rencontré de grosses difficultés à évaluer le coût des énergies très volatiles ; on peut être satisfait de ce qu'on fait, on reste vigilant dans nos provisions. Des revalorisations d'acompte de charges sont fait tous les ans par les responsables habitat, pour réajuster si nécessaire.

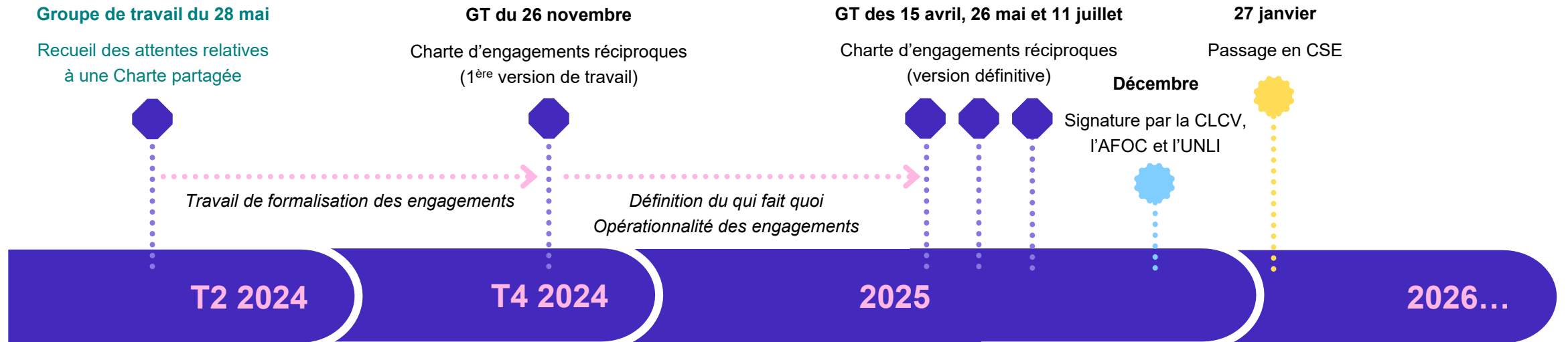
**CLCV :** précise qu'ils préfèrent conserver une provision élevée, compte-tenu de la situation géo politique.

# 2

## NOUVELLE CHARTE RÉHABILITATION

# 3F CHARTE RÉHABILITATION

## Une Charte enrichie au fil des réunions



### Demande des représentants des locataires

- ◆ Renforcement de la **concertation** et de l'information des locataires
- ◆ Engagements de **proximité**, d'**accompagnement** des locataires
- ◆ Engagements de **suivi des travaux** et de **qualité de service renforcée** en phase chantier

### Propositions et partis-pris 3F

- ◆ Mise en place d'un **diagnostic d'occupation sociale** et d'un **plan de mobilité**
- ◆ Prise en charge des **prestations de nettoyage par une entreprise** sans refacturation aux locataires
- ◆ **Accompagnement personnalisé du gardien** en contrepartie du maintien du taux de récupérabilité

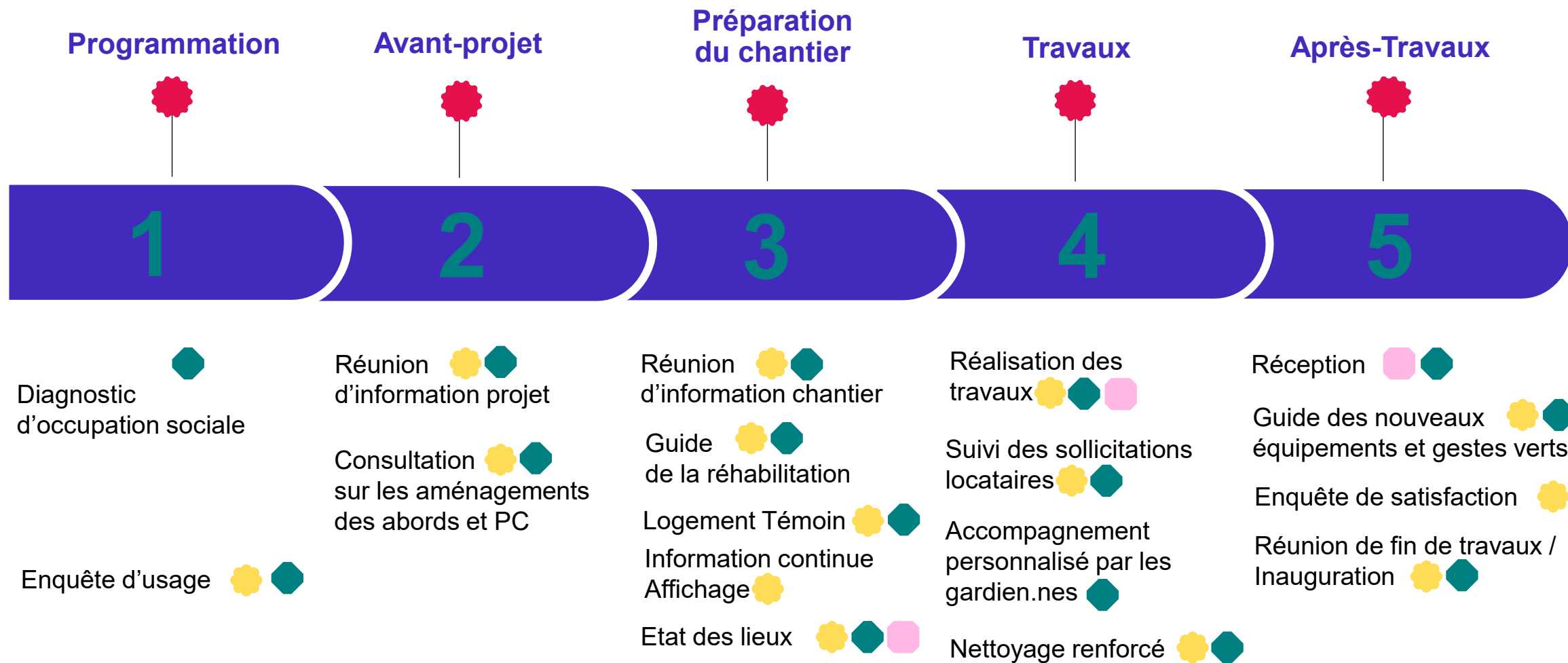
### Ajustements complémentaires

- ◆ Renforcement des thèmes de **consultation sur les abords et les parties communes**
- ◆ **Suivi de la Charte** : expérimentation, retour d'expérience et modalités de révision

### Déploiement expérimental de la Charte

- ◆ Déploiement prioritaire de l'**accompagnement personnalisé du gardien** : opérations avec association ou groupement de locataires (**T2 2026**)
- ◆ Déploiement des **autres dispositions de la charte** : opérations pilotes sélectionnées par la Direction de l'Immobilier Durable et les Agences à des degrés d'avancement différents (**T1 2026**)

# PRINCIPALES ÉTAPES





**IMMOBILIÈRE 3F :** Sur la réhabilitation de St-Cyr-l'École (386 locataires), nous réalisons des réunions préalables afin d'être attentifs aux situations particulières (assistante maternelle, télétravail, ...).

**UNLI :** est ce que les locataires sont représentés par une association ?

**IMMOBILIÈRE 3F :** Tout à fait, surtout sur les grandes résidences; nous nous appuyons également sur des référents de locataires.

**CLCV :** On constate qu'une grande majorité des réhabilitations se passent mal. M. PERRET s'était engagé à nous informer des réunions de pré-lancement des réhabilitations.

**IMMOBILIÈRE 3F :** A ce jour, nous n'avons pas eu de nouvelle réhabilitation à lancer, fléchée dans le process de la Charte de réhabilitation.

# 3

## QUESTIONS DIVERSES

3F

ÉCHANGES

**CLCV** : Serait-il possible d'installer un onduleur en chaufferie afin de diminuer les mises en sécurité des chaudières qui déclenche l'absence d'eau chaude et de chauffage jusqu'à ce que quelqu'un alerte le chauffagiste?

**IMMOBILIÈRE 3F** : il faudrait étudier la faisabilité de le rajouter au cahier des charges de la construction, et peut-être le prévoir à chaque rénovation de chaufferie par exemple. Nous allons l'évoquer avec nos collègues en charge de ces 2 différentes directions.

# CDCL - 2026

## Dates prévisionnelles



**18 JUIN**

**« SPÉCIAL RÉHAB. »**



**15 OCTOBRE**



**MERCI**

**FIN DE LA REUNION**

**11h20**

