



CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE CONCERTATION LOCATIVE

AGENCE DE PARIS

Séance du 18 novembre 2025



Groupe ActionLogement



ORDRE DU JOUR



16H00 – 16H45
TRAVAUX 2025-2026



16H45-17H30
MARCHÉS MULTITECHNIQUE & ENTRETIEN COURANT



ACTUALITÉS



17H30-18H
QUESTIONS DIVERSES



TRAVAUX 2025-2026

Le service technique est composé de 5 personnes: une responsable technique, Camille BOITEL, deux responsables techniques adjoints et de deux assistantes techniques dont une apprentie

Mais le service technique il fait quoi ??

- Travaux de ravalement simple et ITE,
- Réfection de parties communes,
- Réfection de couvertures et toitures terrasses,
- Remplacement de menuiseries,
- Traitement sinistralité : réseaux et plomberie,
- Réfection de pièces humides,
- Aménagements de locaux OM,
- Création d'espaces d'accueil nouvelle génération,
- Création ou réhabilitation de logements,
- Travaux suite gros sinistres incendie,
- Reprises de structure : planchers, escaliers...
- Travaux sur espaces extérieurs : voirie , cours, réseaux enterrés, aménagements paysagés,
- Réhabilitations thermiques
- Gestion de marchés : étanchéité, lignes de vie, sécurité incendie, voirie, élagage,
- Du montage de budgets travaux (GE,IMMO,...), du suivi budgétaire,

Cela représente 90 opérations variées, et 6 contrats



AVEC QUEL BUDGET en 2025?

• **Budget IMMO extrapolé : 3 420k€**

P1 : 2 315K€ - **33 opérations**

P2 (travaux thermiques) : 1 095K€ - **17 opérations**

• **Budget GE extrapolé : 3 200K€**

55% d'opérations identifiées (ST), soit 1 770k€ - **36 Opérations**
6 contrats (lignes de vie, étanchéité, sécurité incendie, VRD, élagage, plantations)

45% de fongible (pôles habitats), soit 1 430k€

• **Investissement Administratif : 197K€**

Création EANG, bureau CDS, GI, ... - **3 opérations**

Enveloppe spécifique pour la création de logements:

3 opérations, 8 logements à créer.

RETOUR SUR DES RÉALISATIONS DE RÉFECTION DE PARTIES COMMUNES



1337L - 26 RUE DE ST QUENTIN Paris 10ème

Budget travaux : 67K€HT

MOE : LC Architecture

Entreprise : LUSO DECOR



3049L - 32 rue de Coriolis Paris 12ème

Budget travaux : 60k€HT

MOE : Atelier Leroy

Entreprise : SPEBI

3F

*Création d'Espace d'accueil nouvelle
génération
sans MOE*

Entreprise : La construction Urbaine (LCU)

**R144L - CORIOLIS - 54 rue Coriolis Paris 12^{ème} - Création
d'un EANG (budget travaux : 38K€ HT)**



**4728L - AUBERVILLIERS - 74 rue Aubervilliers Paris 19^{ème}
Création d'un EANG (budget travaux : 35K€ HT)**

3F

2043L - RIQUET - 64 RUE RIQUET PARIS 19ÈME - RÉFECTION DE 2 LOGEMENTS (SINISTRE INCENDIE - BUDGET TRAVAUX : 120 K€ HT)



**Lot 1 (PHARMABOIS) : reprise des
pans de bois
29k€HT**

**Lot 2 (ZANIER) Réfection logement
91K€HT**

MOE : A2R Concept



3F

R755L - MAC DONALD - 111/113 PARIS 19ÈME - RÉFECTION LOGEMENTS ET PC (SINISTRE INCENDIE - BUDGET TRAVAUX : 330 K€ HT)



3F

**R755L - MAC DONALD - 111/113 PARIS
19ÈME - RÉFECTION LOGEMENTS ET PC
(SINISTRE INCENDIE - BUDGET
TRAVAUX : 330 K€ HT)**



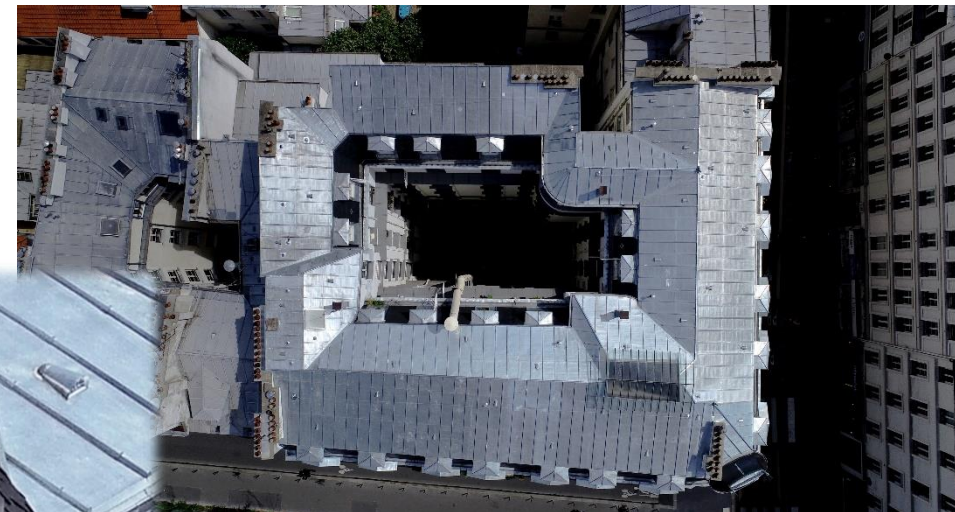
MOE : Shelledy, entreprise : MATEX

Travaux : renforcement structurel plancher haut du logement réalisé, désamiantage VMC, ravalement étanchéité, couverture, TCE (menuiseries extérieures et intérieures, cloisons, électricité, plomberie, embellissements...

3F

4718L - FBG DU TEMPLE - 49 RUE DU FAUBOURG DU TEMPLE PARIS 10ÈME - RÉFECTION DE LA COUVERTURE (BUDGET TRAVAUX : 345 K€ HT)

ISOLATION
COUVERTURE ZINC
BRISIS ARDOISE
DOME : BATEAU INVERSE EN
ECAILLE DE POISSON
ORNEMENTS



MOE: HB architectes
Entreprise MEDERREG





**2327L - CHARCOT / VIMOUTIERS - 4 RUE DE VIMOUTIERS / 12-14 RUE CHARCOT PARIS
13ÈME**

RAVALEMENT DES FAÇADES (BUDGET TRAVAUX : 315 K€ HT)

MOE : LEROY - Entreprise : EMMER



AVANT



PRÈS

DIRECTION DE LA RÉHABILITATION

Responsable de Pôle 75-92
Pierre Giovanetti

Chefs de projets
Alexandre Padiou
Lydia Nasser

Assistante technique
Céline Protat

Chefs de projets
Thomas Surdeau
Emmanuelle Sautereau

Assistante technique
Géraldine Durin

Chefs de projets
Aurélie Duhamel
Matthieu Chatenay
Nathalie Riché

Assistante technique
Tiphaine Beghain

73 opérations en étude ou en chantier
➔ **dont 50 opérations sur Paris**

Correspondant à 7 403 logements
➔ **dont 5 401 logements sur Paris**

En 2025 à Paris :

- ➔ 6 opérations lancées en étude (446 lgts)
- ➔ 6 opérations lancées en chantier (375 lgts)
- ➔ 8 opérations livrées (522 lgts)

DIRECTION DE LA RÉHABILITATION

1-7 avenue de Corbera Paris 12

255 logements

Livraison : avril 2025

DPE F → C

16,2 M€

- Isolation fibre de bois
- Fenêtres en chêne
- Couverture Zinc
- Rénovation des pièces humides et de la VMC
- Raccordement au CPCU et création de chauffage et d'eau chaude collectifs

AMU : Accompagnement des locataires pour la prise en main du nouveau chauffage afin de réaliser des économies d'énergie.



DIRECTION DE LA RÉHABILITATION

11 rue de Rouen Paris 19

11 logements

Livraison : juin 2025

DPE G → D

1,4 M€

- Isolation intérieure / Fenêtres bois
- Chauffage, eau chaude, VMC
- Isolation acoustique entre logements
- Rénovation complète des logements
- Rénovation complète des parties communes

Opération en site vacant : Relogement préalable des habitants compte tenu des nuisances trop importantes

Loyer : Maintien d'un loyer accessible (4,22 €/m/an² soit 290 €/mois pour un T2 de 35m²)



DIRECTION DE LA RÉHABILITATION

103-107 rue du Chevaleret Paris 13

95 logements

Livraison : août 2025

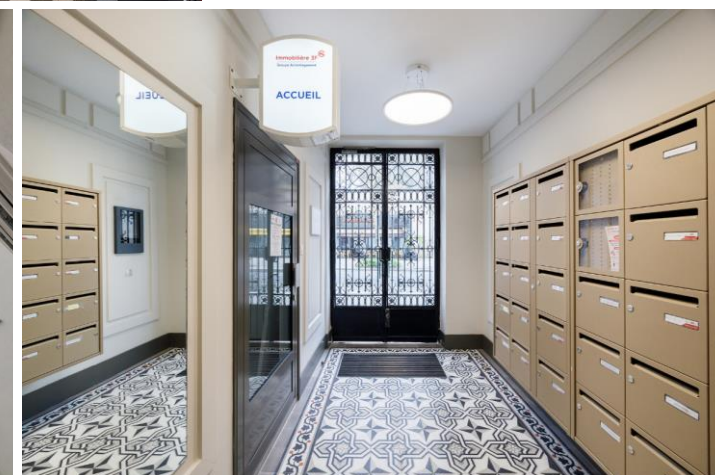
DPE D → C

7,2 M€

- Reprise de structure balcon + planchers
- Ravalement côté rue
- Isolation extérieure cour + toitures
- Fenêtres bois + occultations
- Chauffage, eau chaude, VMC
- Rénovation complète des pièces humides
- Rénovation complète des halls

Opération tiroir :

Relogement des locataires sur site pour les logements les plus impactés par le chantier



DIRECTION DE LA RÉHABILITATION

15 rue Bichat Paris 10

74 logements

Livraison : janvier 2025

DPE D → C

3,5 M€

- Isolation extérieure façades + toitures
- Fenêtres alu-bois + occultations
- Chauffage, eau chaude, VMC
- Rénovation complète des pièces humides
- Rénovation complète des parties communes

Gestion de chantier :

QR code locataire à l'intérieur du logement pour accès aux documents de l'opération

QR code chantier à l'extérieur du logement pour suivi des interventions des ouvriers





2

MARCHÉS MULTITECHNIQUE & ENTRETIEN COURANT

RAPPEL DES POINTS GENERAUX

Marché Multitechnique

Prestations de **maintenance, d'entretien et de réparation des équipements techniques** en parties communes et en parties privatives

1 contrat **Parties Communes** et 3 contrats Parties Privatives : **Robinetterie, Contrats "Confort" et "Coup de pouce senior"**

1 lot par département à l'échelle de l'IDF
(à l'exception du 94 qui dispose d'un allotissement technique sur le contrat Parties Communes)

9 prestataires à l'échelle de l'IDF :
PROXISERVE, MUST, UNICIA, BEDIER, SACOFA, IDEX, OUVRARD, SOTRELEC, REOLIAN

**Marché mis en place au 01.01.2018
et arrivant à échéance au 30.06.2026**

Marchés Entretien Courant

Prestations d'**entretien courant** pour les parties communes et les parties privatives

2 marchés principaux : **Plomberie et Electricité**

Allotissement par regroupement de Pôles Habitat

5 prestataires en Plomberie à l'échelle de l'IDF :
ACORUS, AQUADIM, BEDIER, JMG, UTB
3 prestataires en Electricité à l'échelle de l'IDF :
PERRIN, OUVRARD, BEDIER

**Marchés mis en place au 01.10.2022
et arrivant à échéance au 30.06.2026**

CARTOGRAPHIE ACTUELLE DES MARCHES

	Parties Communes	Parties Privatives
Robinetterie, Contrats Confort et Coup de Pouce Senior		Multitechnique (forfaitaire < 500€HT)
Menuiserie serrurerie quincaillerie	Multitechnique (forfaitaire < 500€HT)	Gré à gré (jusqu'à 3.000€HT : en direct auprès d'un fournisseur référencés, au-delà : demande de plusieurs devis)
Plomberie	Multitechnique (forfaitaire < 500€HT)	Entretien courant plomberie (bons de commande) : - en PC : uniquement pour montants >500€HT, - en PP : hors robinetterie et Contrats "Confort" et "Coup de pouce senior"
Courants forts	Multitechnique (forfaitaire < 500€HT)	Entretien courant électricité (bons de commande) : - en PC : uniquement pour montants >500€HT, - en PP : hors Contrats "Confort" et "Coup de pouce senior"
Courants faibles et contrôle d'accès	Multitechnique (forfaitaire < 500€HT)	Entretien courant électricité (bons de commande) : - en PC : uniquement pour montants >500€HT, - en PP : hors Contrats "Confort" et "Coup de pouce senior"
Peinture	Remise en état des logements (REL) et entretien courant peinture (bons de commande)	



RETOUR DES EQUIPES ET AXES D'AMÉLIORATIONS

Réflexion menée conjointement avec les équipes terrain (*à travers des enquêtes et des groupes de travail composés de représentants de chaque fonction de la proximité : gardien, CDS, CGP, RH, comptables*) pour identifier des axes d'améliorations

Enquêtes et groupes de travail :

- **Enquête de satisfaction Multitechnique** (juin 2024)
- **Groupes de travail Multitechnique** (équipes terrain du 29.02.2024 et directions départementales du 07.03.2024)
- **Groupes de travail conjoint Multitechnique et Entretien courant** : 10.06.2025 (cartographies des marchés et évolutions techniques) + 17.06.2025 (La vie des marchés entre les différents acteurs Immobilière 3F)

Retour des équipes terrain et axes d'améliorations :

- **Simplifier la cartographie des marchés** en raisonnant par corps d'état
- **Améliorer de la qualité de service** en sortant du modèle actuel du Multitechnique parties communes avec un seul prestataire sur tous les corps d'état. Réalisation des prestations par des **spécialistes des corps d'état concernés**
- **Renouveler le panel fournisseurs** avec une adaptation de la maille des marchés par :
Un allotissement développé à maille géographique plus fine permettant d'attirer plus de PME
Des règles plus limitatives d'attribution : moins de lots pour un même candidat

EVOLUTIONS ENVISAGÉES – CARTOGRAPHIE PROJETÉE

Parties Communes

Parties Privatives

**Robinetterie,
Contrats Confort et
Coup de Pouce Senior**

**Menuiserie serrurerie
quincaillerie**

Plomberie

Électricité

Contrôle d'accès

Peinture

Multitechnique
(forfaitaire < 500€HT)

Entretien courant menuiserie serrurerie quincaillerie
(bons de commande hors Contrats Confort et CPS en PP)

Entretien courant (forfaitaire et bons de commande) :

- en PC :
 - Forfait pour la maintenance préventive + certains remplacements identifiés
 - Bons de commandes pour les autres prestations :
- en PP : bons de commandes hors Contrat robinetterie et Contrats Confort et CPS

Entretien courant (forfaitaire et bons de commande) :

- en PC :
 - Forfait pour la maintenance préventive + certains remplacements identifiés
 - Bons de commandes pour les autres prestations
- en PP : bons de commandes hors Contrats Confort et Coup de pouce senior

Entretien courant (forfaitaire et bons de commande) :

- en PC :
 - Forfait pour la maintenance préventive + certains remplacements identifiés
 - Bons de commandes pour les autres prestations
- en PP : bons de commandes hors Contrats Confort et CPS

Entretien courant peinture
(bons de commande)

EVOLUTIONS ENVISAGÉES

ZOOM SUR LE CONTRAT ROBINETTERIE

Périmètre actuel du contrat :

Le contrat Robinetterie couvre actuellement les équipements suivants :

- **Robinets d'arrêt eau froide et eau chaude du logement**
- **Appareils sanitaires (*évier, lavabos, baignoires, douches, WC, bidets*) :**
Robinets, mélangeurs et mitigeurs ...
Mécanismes de vidage, siphons d'évacuations
Chasse d'eau
Joints d'étanchéité silicone
- **Robinets de machines à laver la vaisselle et linge**

Evolutions envisagées :

Pour **assurer une cohérence de prestations en parties privatives**, il est envisagé d'**ajouter les équipements suivants** préalablement entretenus par les contrats Confort ou Coup de Pouce Senior ou les marchés d'entretien courant plomberie pour les locataires n'ayant pas souscrit un contrat.

- **Alimentation EF / EC** depuis les compteurs divisionnaires jusqu'aux robinetteries
- **Mécanismes de vidage, bondes et siphons d'évacuations**

>> Ces évolutions et la mise en place du futur contrat Robinetterie donneront lieu à la formalisation d'un accord collectif.

EVOLUTIONS ENVISAGÉES

MARCHES D'ENTRETIEN COURANT

Périmètre actuel du contrat :

- ne concerne que les corps d'état technique de **plomberie et d'électricité**.
- ne traite que de **prestations à bons de commande** en parties privatives et communes pour des prestations **≥ 500,00 € HT**.

Evolutions envisagées :

- **Création de quatre marchés d'entretien courant en :**
 - Plomberie.
 - Electricité
 - Contrôle d'accès.
 - Menuiserie – Serrurerie – Vitrierie.
- **De prestations mixtes :**
 - Prestations Forfaitaires composées :
 - ✓ Des contrôles réglementaires sur les équipements techniques en parties communes (surpresseurs, disconnecteurs, réseaux commun d'électricité/plomberie, portes de hall motorisées, paratonnerre ...)
 - EXCEPTION : menuiserie / serrurerie car il n'en existe pas;
 - ✓ D'un bouquet des prestations les plus récurrentes en entretien courant : recherche de pannes / fuite, révision, remplacement de petites pièces.
 - Prestations à bordereaux de prix unitaires comportant toutes les prestations à bons de commande non présentes au forfait.

EVOLUTIONS ENVISAGÉES

SUIVI ET LE PILOTAGE DU FUTUR MARCHE MULTITECHNIQUE

Comités de suivis :

- **Comités trimestriels en agences** : bilans trimestriels d'activité entre les Pôles habitats et les prestataires.
- **Comités stratégiques** : bilans annuels d'activité au niveau du siège d'I3F entre le Responsable de marchés et les prestataires.

Création des postes de Responsable d'Exploitation :

Postes créés et pourvus entre mai et juillet 2025 : 6 Responsables d'Exploitation pour couvrir l'Ile-de-France (un à deux départements par Responsable).

Leurs missions :

- **Améliorer la qualité de service des prestataires** en assurant le lien entre les équipes marchés (siège), les équipes de proximité et les prestataires.
- **Renforcer l'appropriation du contenu des marchés** par nos équipes de proximité et par les prestataires.
- **Suivre les prestataire** (avancement des campagnes d'entretien, suivi des indicateurs de performance, mise en place de plans d'action...) et participer aux différents comités de suivis indiqués précédemment.

Enquêtes locataires :

Projet de questionnaire internet envoyé automatiquement aux locataires en fin d'intervention pour recueillir l'expression de leur satisfaction ou d'insatisfaction, avec questions du type : facilité à joindre le prestataire / rendez-vous respecté / qualité de réalisation de la prestation...

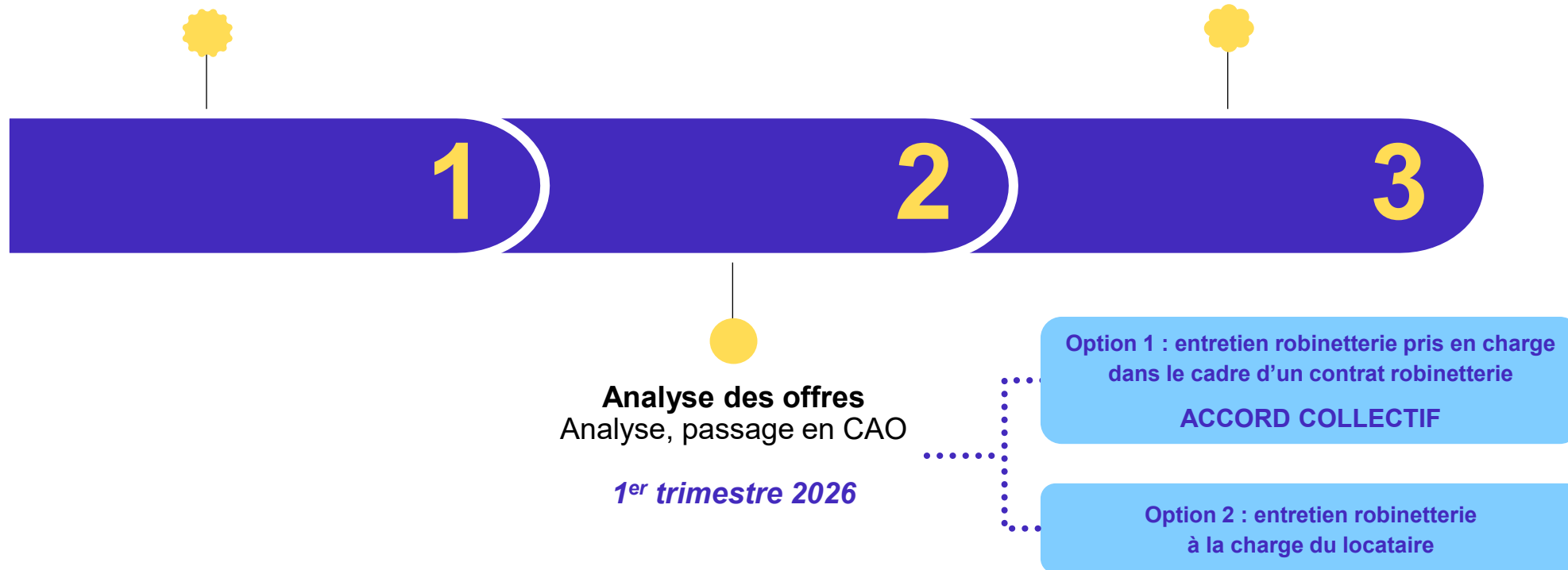
PROCHAINES ETAPES

Consultations MULTI / EC
Lancement des appels d'offres et
remise des offres des candidats

Fin 2025 – Début 2026

Lancement des marchés MULTI / EC
Déploiement et mise en place des marchés

2^{ème} trimestre 2026





ACTUALITÉS



ACTUALITES

1^{er} octobre 2025: Erigère et Immobilière 3F se rapprochent pour fusionner

- 1 163 logements répartis sur 10 arrondissements
- 16 nouveaux collaborateurs intégrés à nos équipes

Arrdt	Nbr logts	Adresses
75010	29	4013-PARIS 10E - VERDUN
75010	69	4060-PARIS 10E - BD DE STRASBOURG
75019	95	4012-PARIS 19E - AUBERVILLIERS
75019	64	4079-PARIS 19E - CRIMEE
75019	15	4022-PARIS 19E - RHIN
75019	84	4050-PARIS 19E - REBEVAL
75019	37	905-PARIS 19E - FETES
75016	119	4002-PARIS 16E - MERYON
75016	39	4003-PARIS 16E - EXELMANS

Arrdt	Nbr logts	Adresses
75014	93	4004-PARIS 14E - DIDOT CARTON
75013	14	PARIS 13E - ALBERT
75020	126	4006-PARIS 20E - DURIS
75020	13	PARIS 20E - ORFILA
75005	18	4083-PARIS 5E - BUFFON
75005	34	7722-PARIS 5E - SAINT-JACQUES
75015	29	2101-PARIS 15E MAGISSON/USUF 10-2037
75011	47	4080-PARIS 11E - CHARONNE
75004	57	4001-PARIS 4E - CHARLEMAGNE
75003	181	4005-PARIS 3E - QUARTIER DE L'HORLOGE



ACTUALITES

Pôle 3 – En cours de recrutement
Intérim: Nadia Ayad/Florence Dion

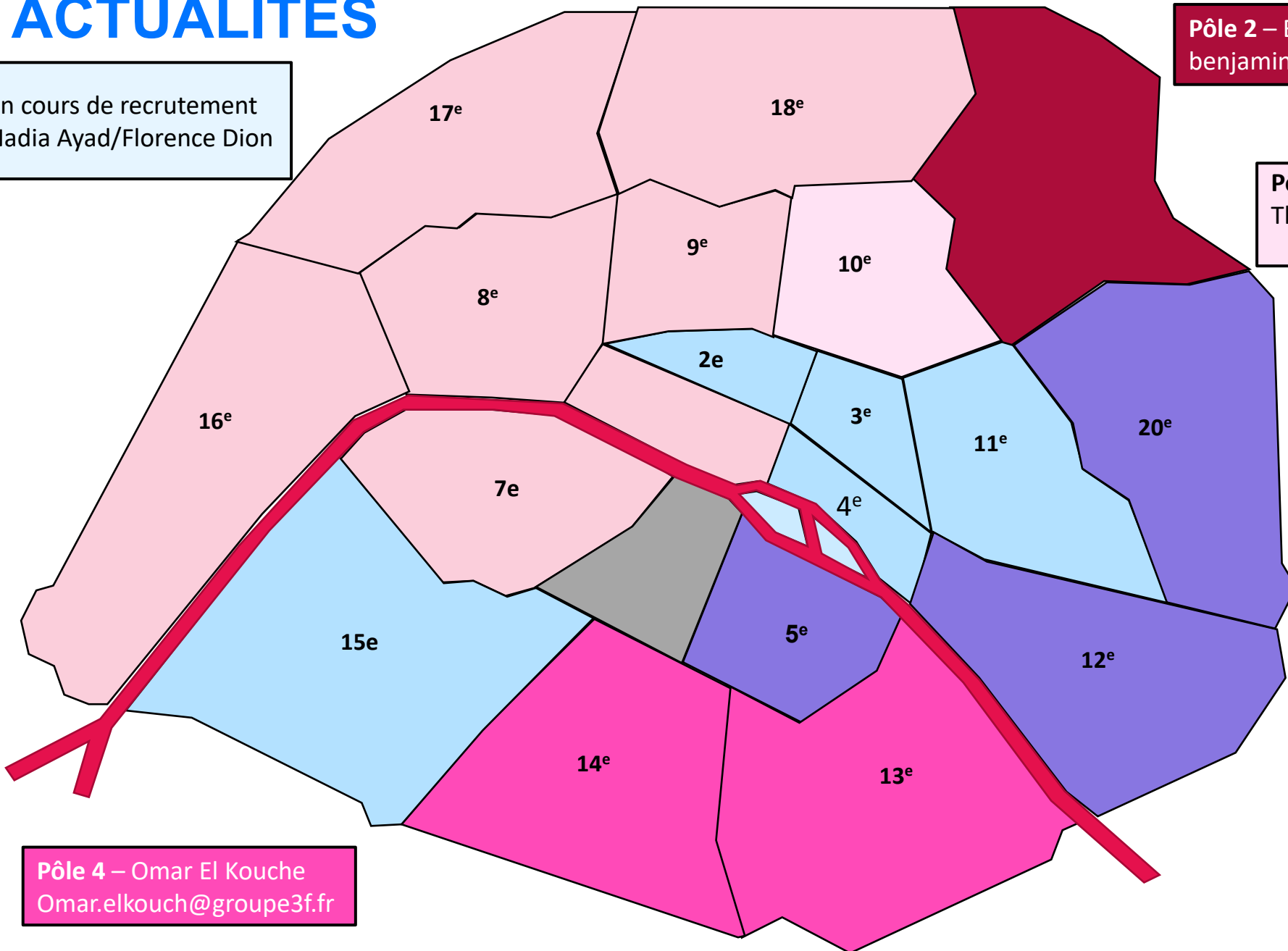
Pôle 2 – Benjamin Hadjab
benjamin.hadjab@groupe3f.fr

Pôle 1 – Thierry Gagnepain
Thierry.gagnepaingroupe3f.fr

Pôle 6 – Florence Dion
Florence.dion@groupe3f.fr

Pôle 5 – Nadia Ayad
Nadia.ayad@groupe3f.fr

Pôle 4 – Omar El Kouche
Omar.elkouch@groupe3f.fr





QUESTIONS DIVERSES

ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

Question: Enquête SLS/OPS: Une version papier est-elle adressée à tous les locataires ?

Réponse: Non, Tous les locataires qui ont un espace extranet Actif et qui se sont connectés au moins 1 fois depuis le 01/09/2023 (date de la dernière enquête SLS/OPS) ne recevront pas d'enquête papier. Enquête en ligne. Tous les autres locataires (enquêtés) recevront une enquête papier.

Pour rappel: Périmètre de l'enquête et dates clés:

Sont enquêtés à l'occupation :

- Le patrimoine en ZFRR **Zones France ruralités revitalisation**
- Le patrimoine en ZRR , non repris en ZFRR (mesure applicable jusqu'au 31/12/2027)
- Le patrimoine des nouvelles zone QPV **Quartier prioritaire de la politique de la ville**
- Les baux glissants, les locataires des logements PCL entrés avant le 03/05/2002
- Le patrimoine ILN et PAP locatifs conventionnés

Sont enquêtés au SLS mais non facturable :

- Les locataires des programmes sortis du zonage des QPV, entrés avant le 01/01/2024
- Le patrimoine en acquisition amélioration conventionné depuis moins de 3 ans sans travaux (L353 8 salubrité, mise aux normes, sécurité), acquis en logement privé

dates clés

Relances	SLS	OPS
Relances incomplets	au fil de l'eau	au fil de l'eau
Relance 1 non réponse	20/11/2025	11 et 12/12/2025
Relance 2 non réponse	09 et 10 /12/2025	30/12/2025
Mises en demeure SLS /relance choc OPS Date de dépôt poste	18/12/2025	20/01/2026
Notifications fictives SLS incomplets non réponses	09/01/2026	
Notifications SLS	13/02/2026	
Fin de traitement de l'enquête par Paragon et fermeture du site de TD	20/01/2026	19/02/2026
Hors délais	30/01/2026	02/03/2026



À la demande de 3F, PARAGON s'est engagé dès aujourd'hui à rappeler, sans coût supplémentaire, tous ces locataires dont le dossier n'est pas complet afin de vérifier la bonne réception de l'enquête papier et les accompagner dans sa complétude.

Date de réponses attendues : le 06 décembre 2025 (délai légal de 30 jours)

Ce délai dépassé n'entraînera pas le calcul de pénalités dans l'immédiat.



QUESTIONS DIVERSES

Question: Problème de prélèvement sur quittance de loyer.

Réponse: Nous invitons les amicales à nous transmettre les noms et références des locataires concernés par des prélèvements indus afin que nous puissions examiner chaque situation au cas par cas

Question: Existe t'il des contrats d'entretiens pour les toitures terrasses?

Réponse: Les toitures terrasses sont entretenues en maintenance préventives une fois tous les 2 ans: Résidence de moins de 15 ans et Résidence réhabilitée de moins de 8 ans
Sorties de ces conditions c'est le curatif qui s'applique.

Question: Enquête SLS/OPS: Une version papier est-elle adressée à tous les locataires ?

Réponse: Non, Tous les locataires qui ont un espace extranet Actif et qui se sont connectés au moins 1 fois depuis le 01/09/2023 (date de la dernière enquête SLS/OPS) ne recevront pas d'enquête papier. Enquête en ligne. Tous les autres locataires (enquêttables) recevront une enquête papier;

Numéricable: les locataires d'Erigère bénéficient des mêmes offres Orange que ceux de 3F.



MERCI

