# COMPTE-RENDU
# CDCL DU 9 SEPTEMBRE 2026 – AGENCE EAUBONNE

## ORDRE DU JOUR



1. Présentation nouveau métier :
   RESPONSABLE EXPLOITATION

2. Point sur les copropriétés, répartition des rôles,
   syndic, bailleur, copropriétaires
   (question CNL : Madame BENKIRANE : *Comment améliorer les interfaces 3F/syndics/amicales dans la gestion des copropriétés)*

3. Elections locataires :
   Point sur le calendrier et l'organisation des affichages

4. Points divers

**PARTICIPANTS / CONFEDERATIONS :**

- Léone PINEAU O'DONOVAN (AFOC)
- Christian DINGREVILLE (DAL)
- Nicole BENKIRANE (CNL)
- Annie CARTIER (CNL)
- Jacques NEVEU (INDECOSA CGT)
- Jean-Luc BIZEUL (INDECOSA CGT)

**En visio**

- Joëlle GRILLE (DAL)
- Jérôme PACCINI (CLCV)



**PARTICIPANTS / IMMOBILIERE 3F :**

Catherine MALINKA – Directrice départementale
Rahmouna BOUSHABA – Directrice départementale adjointe
Mohamed RIAHI – Responsable habitat
Ella CZAJOR – Responsable exploitation

# INTRODUCTION

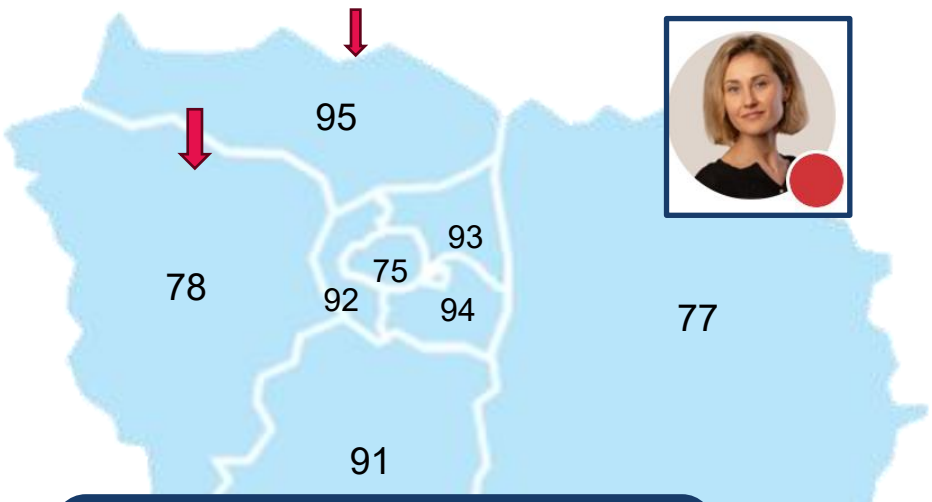
La réunion commence à 14h30 par un tour de table (participants en présentiel et en distanciel).

Avant de présenter l'ordre du jour de la séance, Catherine MALINKA indique aux participants de ne pas hésiter à faire remonter les sujets qu'ils souhaiteraient aborder au prochain CDCL.

.

# POINT 1

## PRESENTATION NOUVEAU METIER CHEZ 3F : RESPONSABLE EXPLOITATION






**6 RESPONSABLES D'EXPLOITATION**

Les Rex assurent :

⇒ Le déploiement des contrats
⇒ Leur suivi contractuel et le pilotage des contrôles des prestations
⇒ Le suivi des contrôles réglementaires, appuyés par les experts du siège
=> Assurent le suivi des comités avec les fournisseurs

**Agence Eaubonne**

⇒ 18 contrats et 23 entreprises

# QUESTIONS / REPONSES - POINT 1

Ella CZAJOR, Responsable exploitation, présente les différentes missions de son métier en précisant qu'elle est en poste depuis 1 an.

Monsieur BIZEUL demande si le poste concerne les 2 agences, Eaubonne et Pontoise.

Ella CZAJOR répond qu'elle gère l'agence d'Eaubonne et l'agence de St Germain en Laye et qu'il y a un responsable d'exploitation sur l'agence de Pontoise, Julien BLONDELLE.

Monsieur DINGREVILLE demande si les agences ont un pouvoir de décisions sur les contrats.

Ella CZAJOR répond que c'est le siège social qui lance les appels d'offres et attribue les lots.

Catherine MALINKA ajoute que les agences sont sollicitées par le biais de questionnaires de satisfaction adressés aux équipes dont les résultats sont pris en compte lors de la décision dans les appels d'offres.
Ella CZAJOR est rattachée au Directeur d'exploitation du siège social et intervient en support aux agences avec une expertise supplémentaire vis-à-vis des prestataires et du service achat.

Mohamed RIAHI informe que c'est un vrai soutien aux pôles habitat et donc également un plus pour les locataires.

Avant la création du poste de responsable d'exploitation, cette mission était gérée par le directeur adjoint. Rahmouna BOUSHABA indique que le suivi et la connaissance des contrats n'étaient pas aussi efficients que souhaité par 3F.

Monsieur DINGREVILLE demande à qui il peut s'adresser pour consulter les contrats.

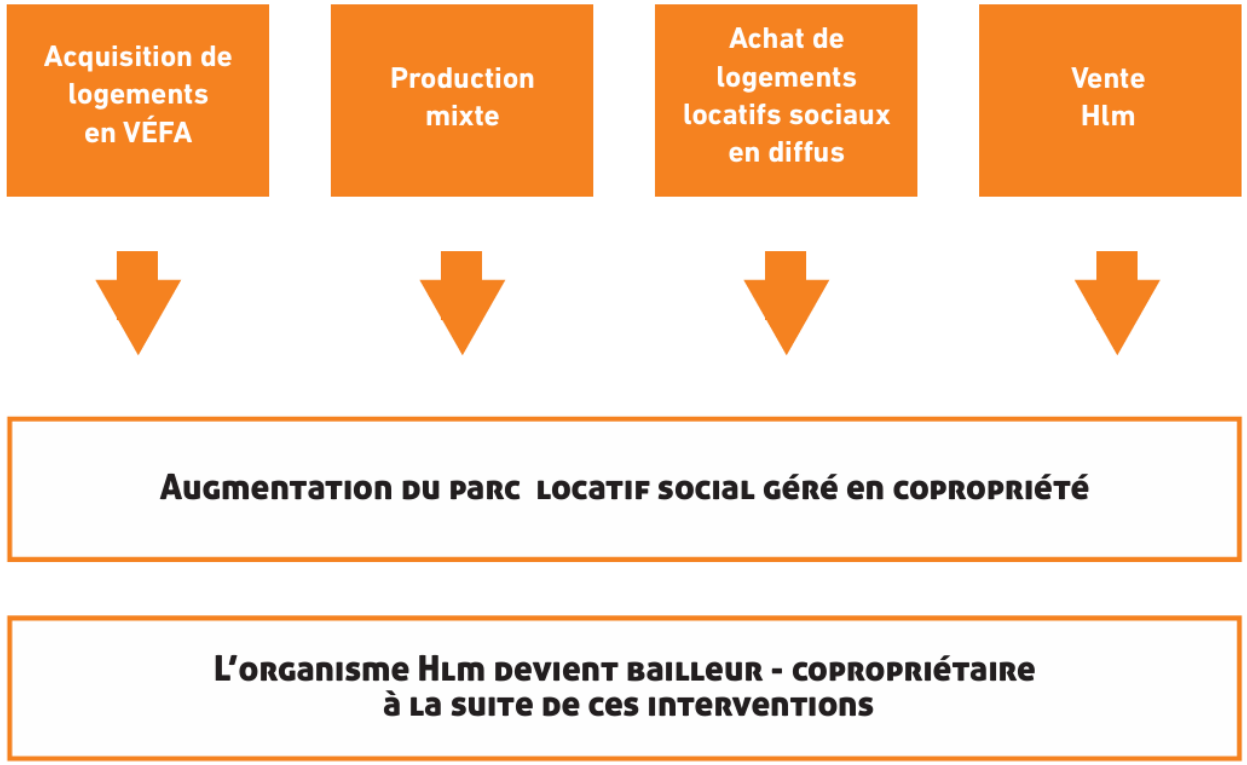
Catherine MALINKA lui répond que les contrats sont accessibles sur demande auprès du pôle habitat. Les process n'ont pas changé.

Mme GRILLE demande si dorénavant, c'est le responsable d'exploitation qui décide de l'application des pénalités des contrats.

Mohamed RIAHI indique que les fiches de synthèse des contrats sont établies pour les gardiens pour pouvoir répondre aux éventuelles questions d'une amicale ou d'un locataire ou être consultées directement par eux. Pour les pénalités, l'organisation du suivi des contrats ne change pas, mais le responsable exploitation conseille, contrôle sur site pour permettre au pôle habitat de prendre sa décision.

# POINT 2

## POINT SUR LES COPROPRIÉTÉS, RÉPARTITION DES RÔLES, SYNDIC, BAILLEUR, COPROPRIETAIRES




**8 929 programmes (groupe I3F) dont 308 dans le 95 (agence Eaubonne)**

**461 copropriétés issues de VTHLM 40 dans le 95 (agence Eaubonne)**

**2 275 programmes en copropriété dont 103 dans le 95 (agence Eaubonne)**

**1 814 copropriétés issues de VEFA ou de constructions 63 dans le 95 (agence Eaubonne)**

# POINT 2 - SUITE

## POINT SUR LES COPROPRIÉTÉS, RÉPARTITION DES RÔLES, SYNDIC, BAILLEUR, COPROPRIETAIRES

### ONV (Opérateur National de Vente)- Gestion pour le compte de tiers

7 résidences, 5 copropriétés, 685 logements gérés pour le compte de l'ONV

La gestion des copropriétés est assurée par les mêmes personnes que les immeubles en monopropriété

Il n'y a pas, au sein de chaque agence, de service copropriété pour gérer les copropriétés.
Chaque collaborateur a donc dans son périmètre des immeubles en monopropriété et des logements en copropriété.

Service support au siège

# POINT 2 - SUITE

## POINT SUR LES COPROPRIÉTÉS, RÉPARTITION DES RÔLES, SYNDIC, BAILLEUR, COPROPRIETAIRES

## Rôle du syndic

Il est l'organe d'administration de la copropriété
Il exécute les décisions prises en Assemblée Générale au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires.
Il est le seul représentant légal de la copropriété et le premier interlocuteur des copropriétaires.

## Conseil syndical

Il est composé de copropriétaires (dont le nombre est déterminé dans le règlement de copropriété).
Il est l'organe de liaison entre les copropriétaires et le Syndic.
Ses missions sont d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion.
Il a un rôle consultatif et n'a pas pouvoir de décision.
Il élit un président du conseil syndical parmi ses membres.

## Rôle du bailleur

Membre actif du Conseil Syndical,
Suivre au quotidien le fonctionnement des copropriétés et agir sur les bons leviers pour prévenir tous risques de fragilisation,
Contrôler les comptes
Mais reste un copropriétaire comme un autre

## Le locataire dans une copropriété

En cas de problème avec les parties privatives ou les parties communes, le seul contact pour les locataires est le représentant du bailleur (gardien).
Si une demande concerne les parties communes, le bailleur fera le nécessaire auprès du syndic.
Le syndic n'est pas tenu de répondre directement aux locataires.
Les représentants des associations de locataires représentatives peuvent assister (sans voter) aux assemblées générales de copropriété pour les points liés à l'entretien ou aux travaux, etc…

# QUESTIONS / REPONSES - POINT 2 (1/2)

Présentation faite par Rahmouna BOUSHABA.

Monsieur NEVEU demande explication sur les données 103 + 43.

Rahmouna BOUSHABA répond que ce sont les autres programmes en mono propriétés.

Catherine MALINKA propose une visite des résidences de Marly la Ville, c'est un programme impulsé par la Ville.

Mohamed RIAHI ajoute qu' I3F dépend aussi du syndic qui n'a pas forcément le même rythme que nous et que c'est une vraie difficulté.

Monsieur DINGREVILLE évoque le sujet de l'ASL (association syndicale libre).

Catherine MALINKA répond qu'une ASL sert à gérer, entretenir et améliorer les espaces et équipements communs d'un lotissement, comme les voiries, réseaux, espaces verts ou éclairages, au moyen de cotisations payées par les propriétaires.
Elle regroupe obligatoirement tous les propriétaires du lotissement et organise la gestion collective selon des statuts définis.
On trouve principalement une ASL dans les lotissements de maisons individuelles ou les ensembles résidentiels horizontaux, par opposition à la copropriété verticale classique d'un immeuble.

Monsieur NEVEU demande si I3F représente 1 voix au conseil syndical.

Mohamed RIAHI répond par oui mais en Assemblée Générale, la représentativité est proportionnelle au nombre de tantièmes.

Madame BENKIRANE souhaite, que comme auparavant, en amont des Assemblées Générales de copropriété, l'amicale s'entretienne avec la responsable habitat 3F sur les questions à porter à l'ordre du jour. Elle fait part d'un manque de réponse sur la remontée des informations suite aux visites en marchant et informe que l'affichage des Assemblées Générales n'est pas à jour.

Catherine MALINKA répond que la remarque sera transmise à la responsable habitat pour action.

# QUESTIONS / REPONSES - POINT 2 (2/2)

Information supplémentaire communiquée par Madame BENKIRANE concernant l'obligation pour le syndic de copropriété de publier, dans les 3 mois de l'AG, à l'attention de tous les résidents, un procès-verbal simplifié reprenant les résolutions validées en AG et sujets divers.

**Ci-après, dispositions légales sur le sujet** :

***ARTICLE 18 I-al 10 DE LA LOI DE 1965 MODIFIE PAR L'ARTICLE 55 DE LA LOI ALUR DU 24.3.2014 (FIN DE I, SOUS 10E TIRET)***

En copropriété, la loi ALUR étend l'obligation d'information au syndic qui doit aviser tous les occupants de l'immeuble, y compris les locataires en plus des représentants de l'amicale.

**Le syndic est obligé d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété** des décisions prises par l'AG, dès qu'elles concernent les conditions d'occupation et les charges, c'est-à-dire :

➢ maintenance, entretien, travaux (+ diagnostics, audits et études techniques préalables),

➢ présence du personnel du syndicat des copropriétaires (gardien, employé d'immeuble) et des prestataires ; pour les prestataires : contrats d'entretien, de maintenance (nettoyage, espaces verts, chauffage…).

Sont exclues :

➢ procédures judiciaires intéressant le syndicat,

➢ saisies immobilières,

➢ prestations de gestion confiées au syndic ayant reçu mandat (ex. cession d'une ancienne partie commune).

**Communication de l'information soit par :**

➢ affichage dans les tableaux prévus à cet effet, intitulé «Information pour les résidents»,

➢ dépôt dans chaque BAL (copropriétaires résidents ou locataires),

➢ remise contre émargement.

Opéré dans les 3 mois suivant la date de tenue de l'AG, l'affichage doit rester visible pendant un mois.

***(dispositions applicables au 1.4.2016)***

# POINT 3

## ELECTIONS LOCATAIRES




## CALENDRIER DES ÉLECTIONS D'IMMOBILIÈRE 3F

**Septembre**
Affichage et envoi par courrier de l'information sur les élections

**28 septembre**
Date limite de **dépôt des listes** de candidats par les associations de locataires

**23 octobre**
Communication des **listes de candidats par affichage** et par courrier

**Octobre**
Ouverture du numéro téléphonique d'assistance pour voter

**6 novembre**
Envoi du matériel de vote et démarrage du **vote**

**23 novembre à 8h**
Fin du vote en ligne

**19 novembre à 12h**
Date limite d'envoi des votes par courrier

**23 novembre**
Dépouillement des votes et affichage des **résultats de l'élection**, sur cette page puis dans les résidences.

# AFFICHAGE D'INFORMATION

## AFFICHE D'INFORMATION DES LOCATAIRES ("LETTRE CIRCULAIRE")

### Premières affiches d'information des locataires







## ESPACES D'AFFICHAGE DESTINÉS AUX ASSOCIATIONS

### Matérialisation des espaces dédiés à la campagne électorale




Cette démarche répond à une demande formulée en mars 2026 par le réseau des référents élections d'Immobilière 3F

**Objectifs :**

- Faciliter la campagne des associations
- Préserver les résidences

→ Les associations seront prochainement informées de la mise à disposition de ces espaces

# MISE A DISPOSITION DES BADGES

### Organisation à définir à compter de septembre 2026

Le protocole électoral prévoit d'étudier les modalités opérationnelles de remise des badges aux associations de locataires à partir de septembre

**Modalités envisagées de remise des badges**

- Mise à disposition des badges au niveau des agences
- Remise envisagée d'1 badge par modèle / association / département : commande complémentaire à prévoir
- Entre 5 et 7 associations concernées selon les territoires
- Déploiement envisagé à compter du 15 septembre 2026 (date à confirmer avec les agences)

**Conditions de remise**

- Remise des badges sur demande des associations
- Signature obligatoire d'une lettre d'engagement (modèle élaboré par le siège et prochainement diffusé aux agences)

# POINT 4

**POINTS DIVERS**

## 1. Réorganisation des agences du Val d'Oise

Depuis octobre 2025, une organisation transitoire a été mise en place pour accompagner le rapprochement des deux entités dans le Val d'Oise.

2 sites : Eaubonne et Pontoise

**308 collaborateurs dans le Val d'Oise (administratif : 218 – proximité : 90)**

26 223 logements dans le parc du Val d'Oise

41 communes couvertes en doublon sur 85

+ 1 400 logements attendus d'ici fin 2028

**Immobilière 3F est devenu le premier bailleur du département du Val-d'Oise**.

## 2. Point SLS

Les enquêtes SLS commencent le 17 septembre 2026, les affiches vont être déposées dans les espaces d'accueil.

La télédéclaration démarre le 17 septembre. Communication dès la semaine prochaine jusqu'au 21 octobre.

# POINT 4 – SUITE – REORGANISATION DES AGENCES 95

## LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA DÉMARCHE

| Mai-juin 2026 | Juin > Mi-juillet | Mi-août > septembre | Octobre > décembre | Janvier 2027 > Avril |
|---|---|---|---|---|
| **Initialisation** | **Construction du diagnostic et élaboration des scénarios** | **Validation de l'organisation** | **Préparation au déploiement (RH, SI, logistique…)** | **Poursuite accompagnement** |
| Entretiens préliminaires | • Ateliers de travail ciblés par métier<br>• Diagnostic et benchmark<br>• Scénarios cibles et analyse d'impacts | • 1 séminaire managers début septembre<br>• Choix de la cible organisationnelle<br>• Analyse d'impact<br>• Ateliers de travail sur les processus métier | • Information-consultation CSE IDF<br>• Dispositifs RH, juridique, DSI, moyens généraux<br>• Ateliers de travail | • Ajustements des processus et rôles<br>• Ateliers de travail suivi des irritants<br>• Ateliers travail équipe managériale<br>• Accompagnement RH et managérial |

**Mise en place de l'organisation**
**1er janvier 2027**




3F
Groupe ActionLogement