



CDCL AGENCE DE PARIS

04/04/2024





ORDRE DU JOUR

✧ Agence de Paris – actualités

✧ Développement et entretien du patrimoine
2022/2023

✧ Relogements et ses enjeux

✧ Infrastructures – véhicules électriques

✧ Charges locatives :

- Ascenseurs
- ISTA
- IFC
- Régularisation des charges et contrôle

✧ Informations sur la sous-location

✧ Questions des Amicales / Réponses 3F

✧ Prochains rendez-vous de CDCL



AGENCE DE PARIS ACTUALITÉS

SEBASTIEN LAURORE





DEVELOPPEMENT ET ENTRETIEN DU PATRIMOINE 2022/2023

SEBASTIEN LAURORE





LIVRAISONS 2022

2022	Rue Schomberg 4 ^{ème}	NF	80	199
	Rue Blomet 15 ^{ème}	NF	16	
	Rue du Chaudron 10 ^{ème}	AA	19+6	
	Rue Jules Verne 14 ^{ème}	AA	8	
	Rue de Montauban 12 ^{ème}	AA	18	
	Rue de Suez 18 ^{ème}	AA	26 ->28	
	Rue de Romainville 19 ^{ème}	AA	14 ->15	
	Rue de Nantes 19 ^{ème}	AA	12 ->61	

96
logements
neufs

103
logements
AA



Rue de Montauban 15^{ème}



177-181 Rue Blomet 15^{ème}



21 rue de Suez 18^{ème}



LIVRAISONS 2023

2023	106 rue du Poteau 18ème	NF	33	151
	1/3 rue Maria Helena Vieira 14ème	NF	37	
	20 rue Sambre et Meuse 10ème	NF	7	
	6 rue <u>MontGallet</u> 12ème	AA	19	
	176 rue d'Alésia 14ème	AA	14	
	36 rue Bobillot 13ème	AA	13 -> 12	
	38 rue Henri Barbusse 5ème	AA	19 -> 18	
	Zadkine/ Pereire/ Avron	AA	1+1+7	

65
logements AA
+ 9_(restructuration)

77
logements
neufs



176 rue d'Alésia 14ème



Rue Montgallet 12ème



106 rue du Poteau 18ème

2023

POUR L'AGENCE DE PARIS

C'EST...

31

679

logements réhabilités
sur 15 résidences
Investissement: 34 M€



11 rue Lepic 18^{ème}

2235

logements mis en chantier
sur 10 résidences
Investissement: 40 M€



Didot/Eure 14^{ème}



3F**CAP SUR 2024**

LIVRAISONS & REHABILITATIONS

46
logements neufs
prévus

218
logements AA
prévus

31 villa Curial 19 ^{ème}	AA	116	264
18 rue Chaudron 18 ^{ème}	AA	25	
Blumenthal/ 146 rue de Vaugirard 15 ^{ème}	AA	9	
206, rue de la Croix-Nivert 15 ^{ème}	AA	26	
1, rue Charles-François Dupuis 3 ^{ème}	AA	15	
67, avenue de la République 11 ^{ème}	AA	27	
1 Quai de Metz 19 ^{ème}	NF	20	
5 impasse des trois sœurs 12 ^{ème}	NF	13	
9, boulevard Auguste Blanqui 13 ^{ème}	NF	13	

* Résidences déjà en gestion à l'agence

3F

CAP SUR 2024

LIVRAISONS & REHABILITATIONS

1-9 quai de Metz 19^{ème}

46
logements neufs
prévus

218
logements AA
prévus



3F

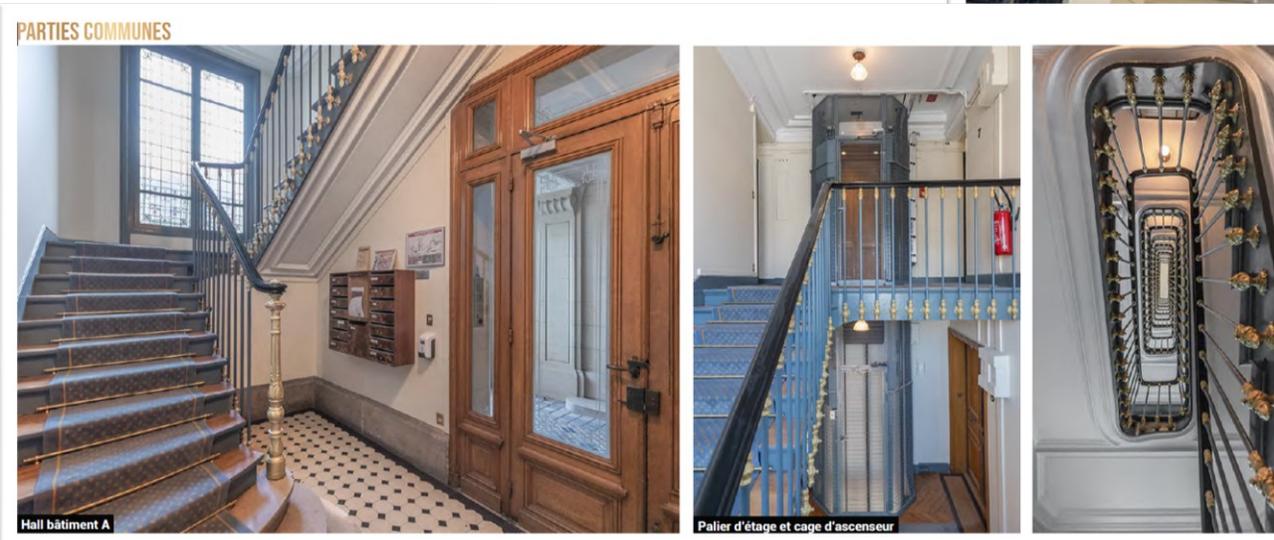
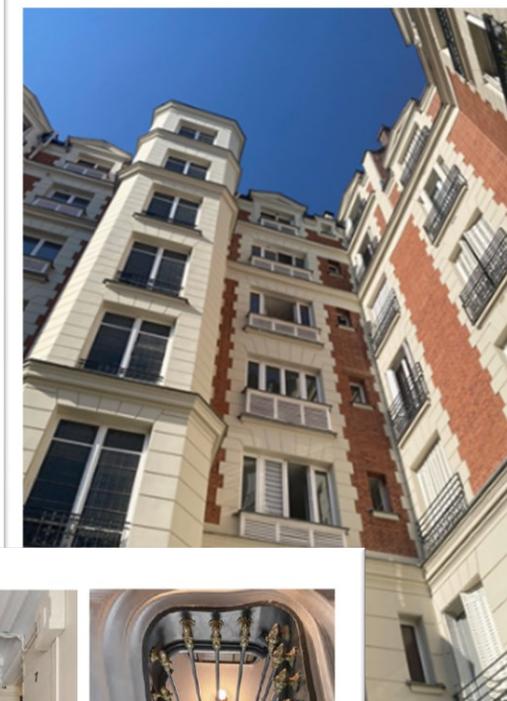
CAP SUR 2024

LIVRAISONS & REHABILITATIONS

46
logements neufs
prévus

218
logements AA

67 avenue de la République 11^{ème}



3F

CAP SUR 2024

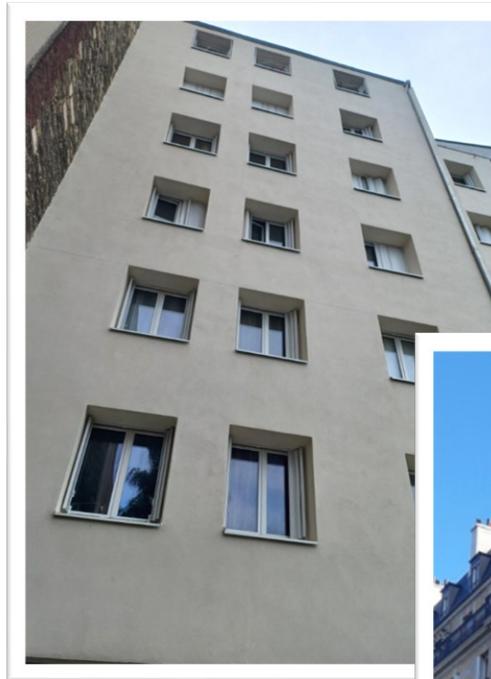
LIVRAISONS & REHABILITATIONS

857

Logements mis en
chantier

1931

Logements réhabilités
livrés



46 rue du Château
des Rentiers 13^{ème}



3 rue Boinod 18^{ème}



24 Place Charles Fillon 17^{ème}



RELOGEMENTS – LES ENJEUX

PHILIPPE DELORME





RELOGEMENTS : comment ça se passe ?



21 rue de Suez 18ème

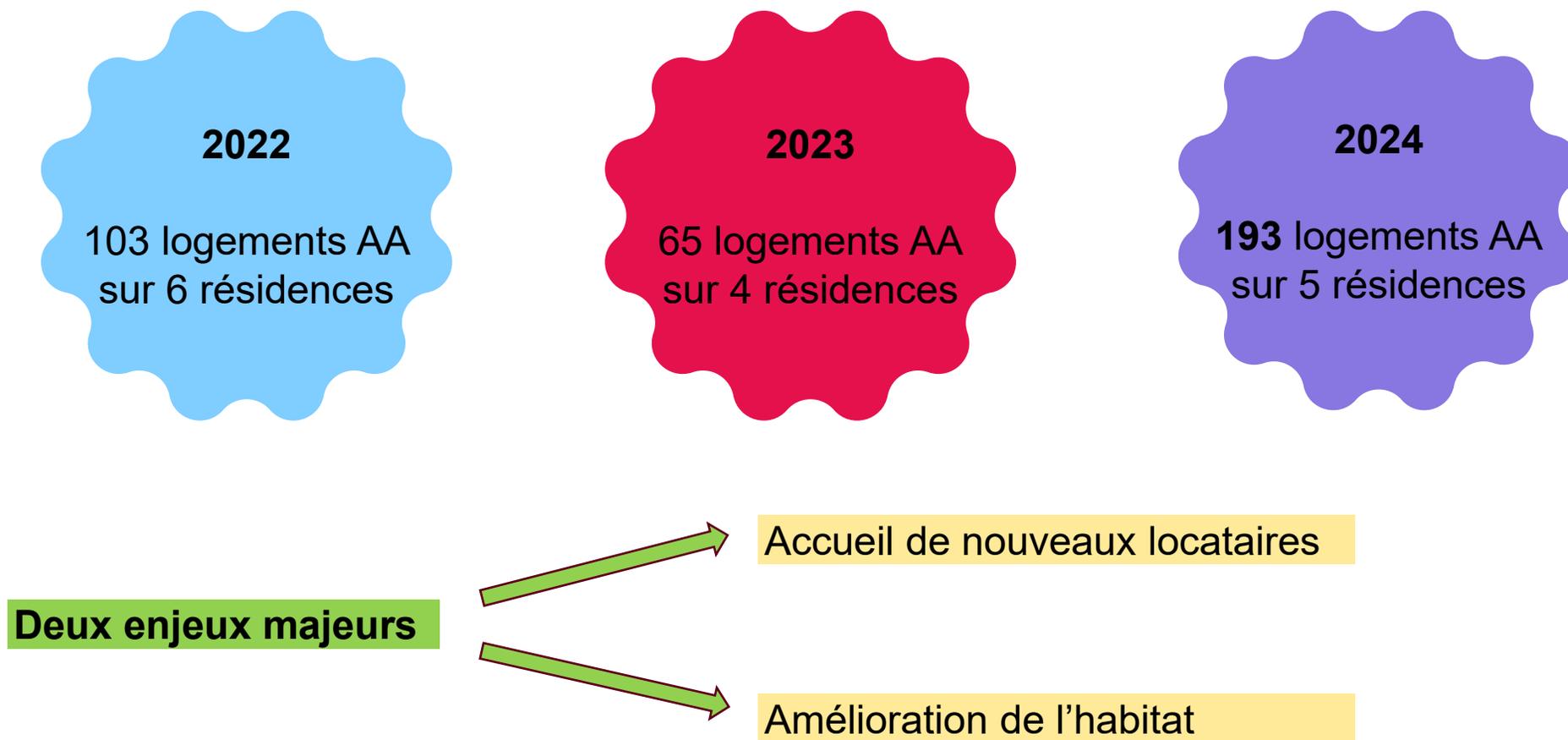


200 relogements
à réaliser en 2024

- ➔ Avec l'appui d'une MOUS
(maîtrise d'œuvre urbaine et sociale)
- ➔ Sans MOUS, avec les acteurs 3F

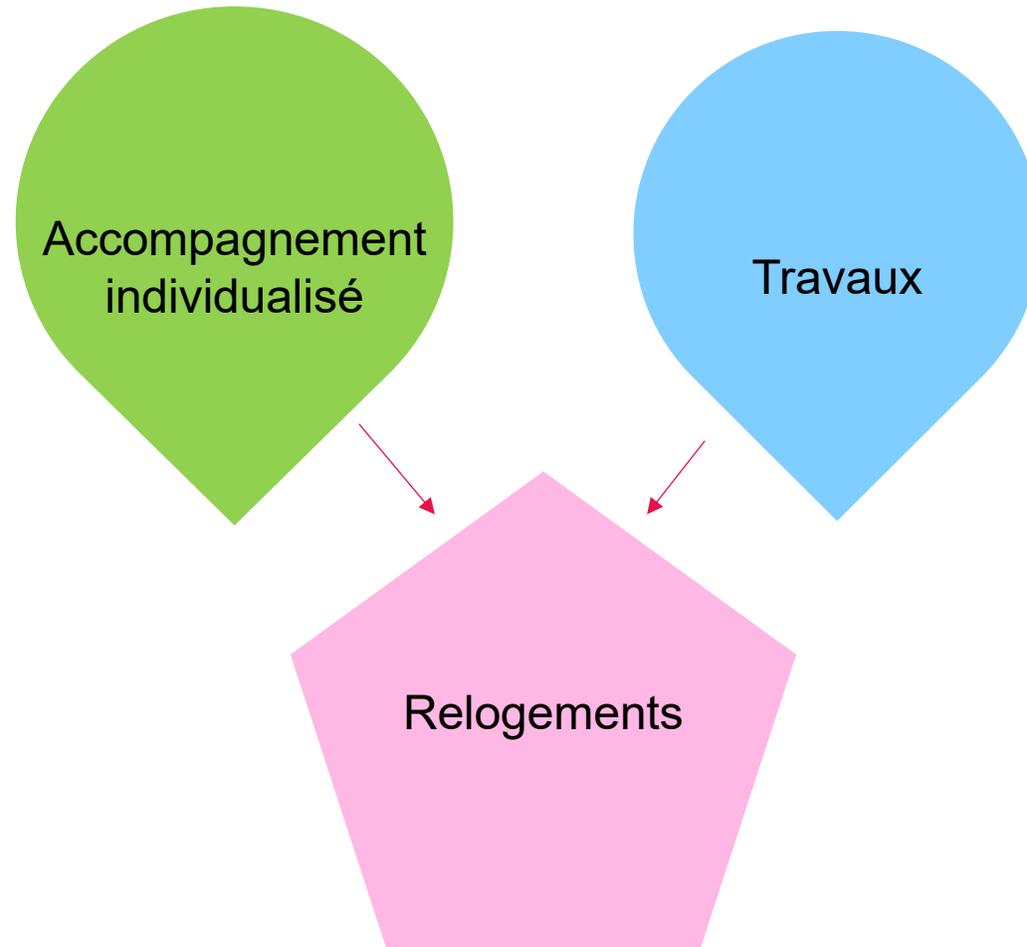


ACQUISITIONS – AMELIORATIONS



ACQUISITIONS – AMÉLIORATIONS – ACCUEIL DES LOCATAIRES

Accueil de nouveaux locataires: réunion de bienvenue



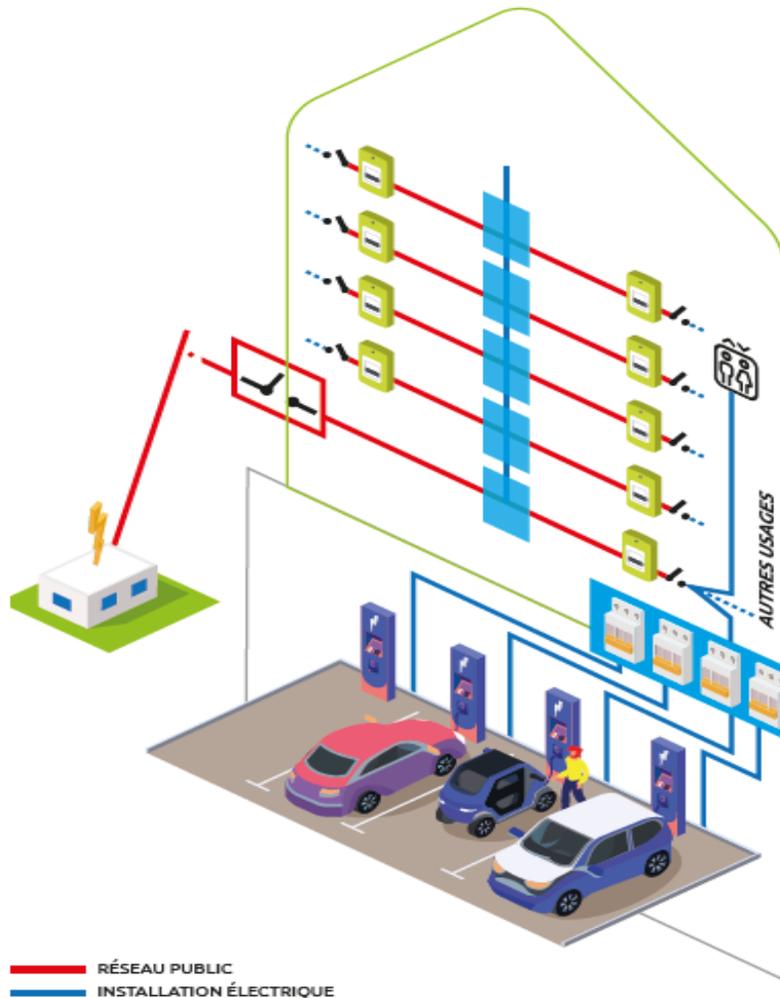


INFRASTRUCTURES DE RECHARGE POUR VÉHICULES ELECTRIQUES (IRVE)



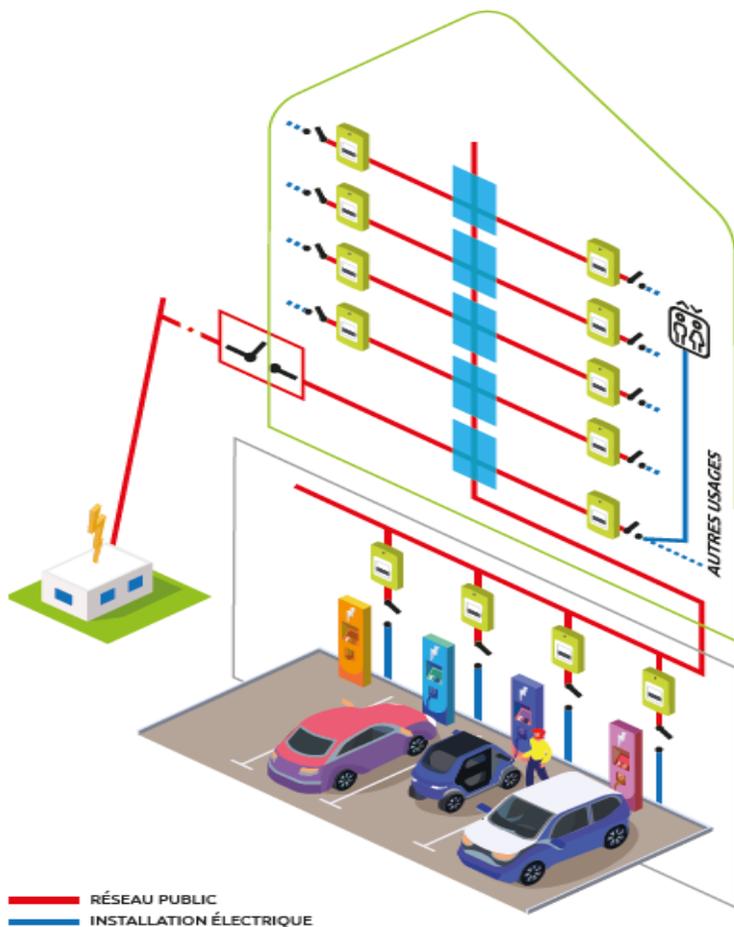
1ère ARCHITECTURE DES INFRASTRUCTURES COLLECTIVES DE RECHARGE

A1 : Raccordement en aval des services généraux pour une prise ou une borne



Chaque borne est raccordée à un coffret électrique connecté au compteur des services généraux.

Réseau électrique auto

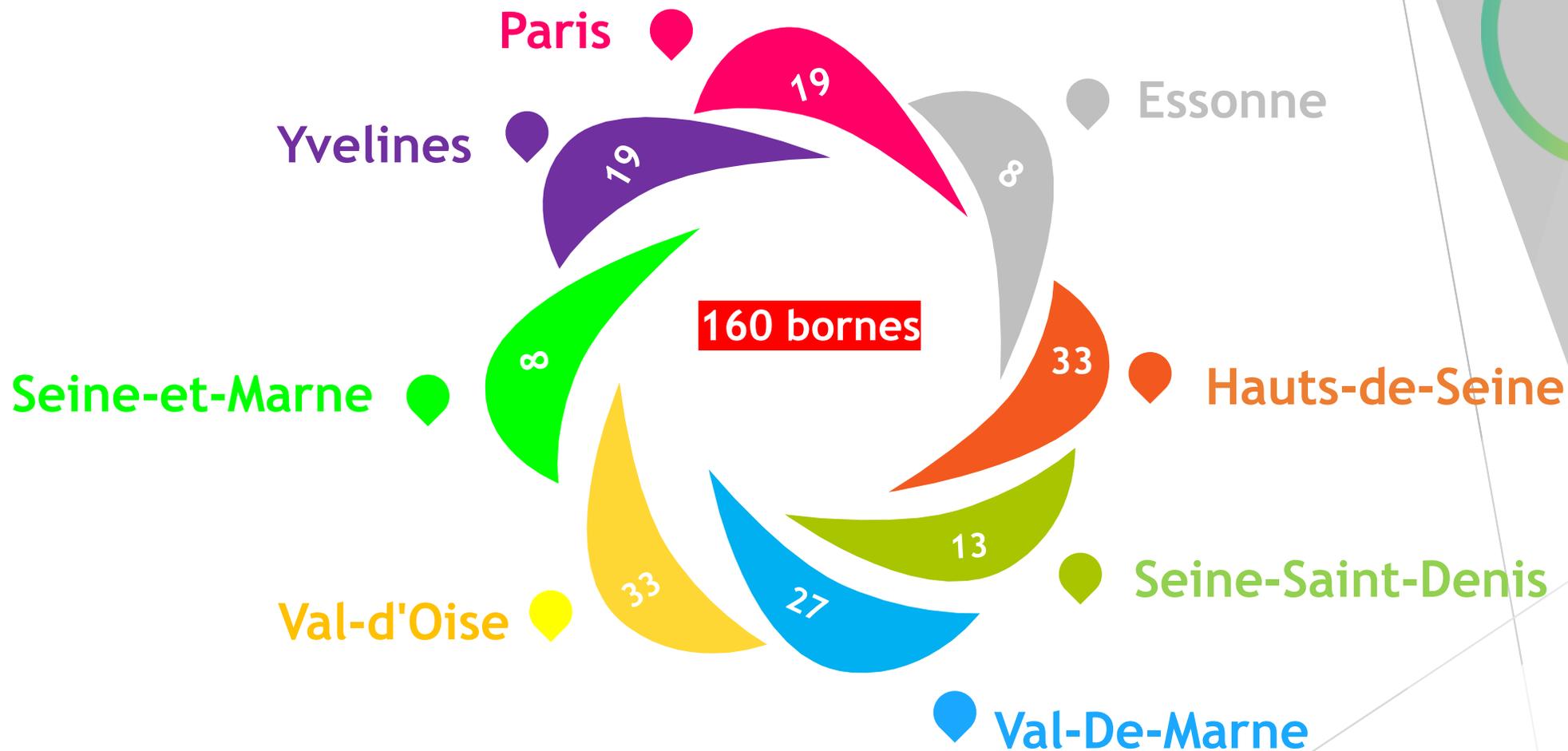


Chaque borne est raccordée à un point de livraison (PDL) individuel

Chaque utilisateur est indépendant et achète l'électricité qu'il consomme auprès du fournisseur d'électricité de son choix.



Avancement des travaux d'installation des prises/bornes provisoires





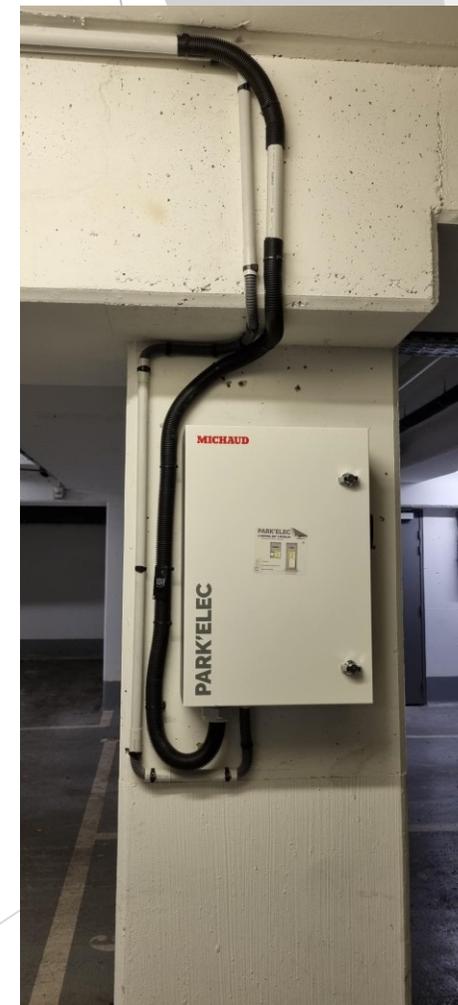
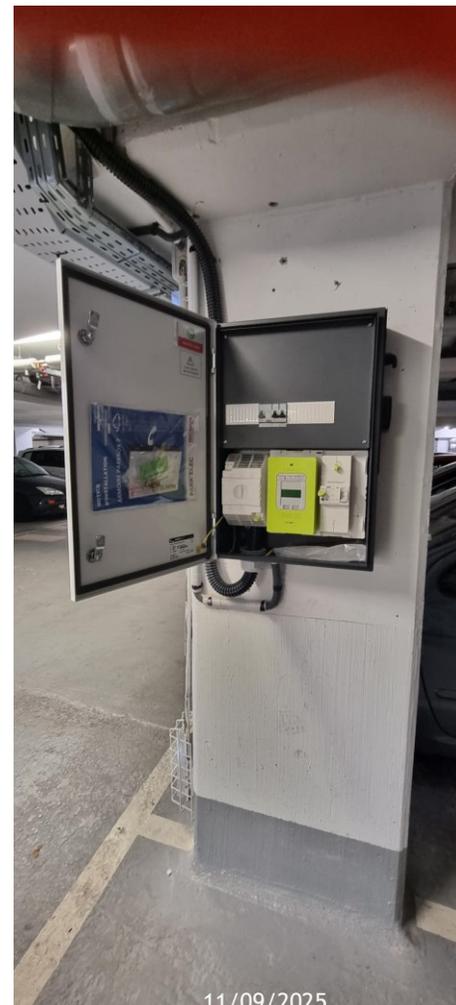
Quelques prises posées dans nos parkings en Ile-de-France



Premier réseau électrique auto réalisé à l'Hay-les-Roses, mis en service en septembre 2023



Premier réseau électrique auto réalisé à l'Hay-les-Roses, mis en service en septembre 2023





CHARGES



3F

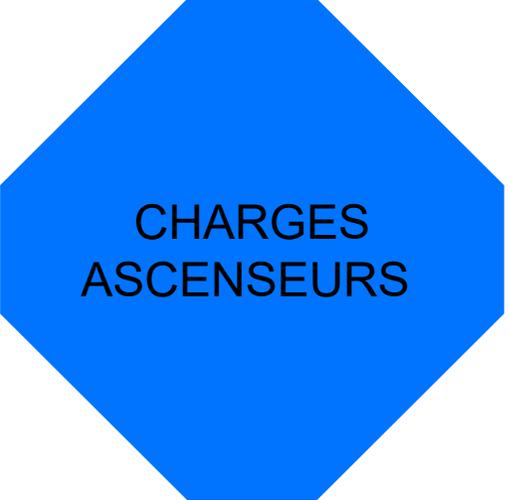
SOMMAIRE

CHARGES
ASCENSEURS

Régularisation des
charges

Individualisation
des frais
de chauffage

ISTA



CHARGES ASCENSEURS



1

CONTEXTE

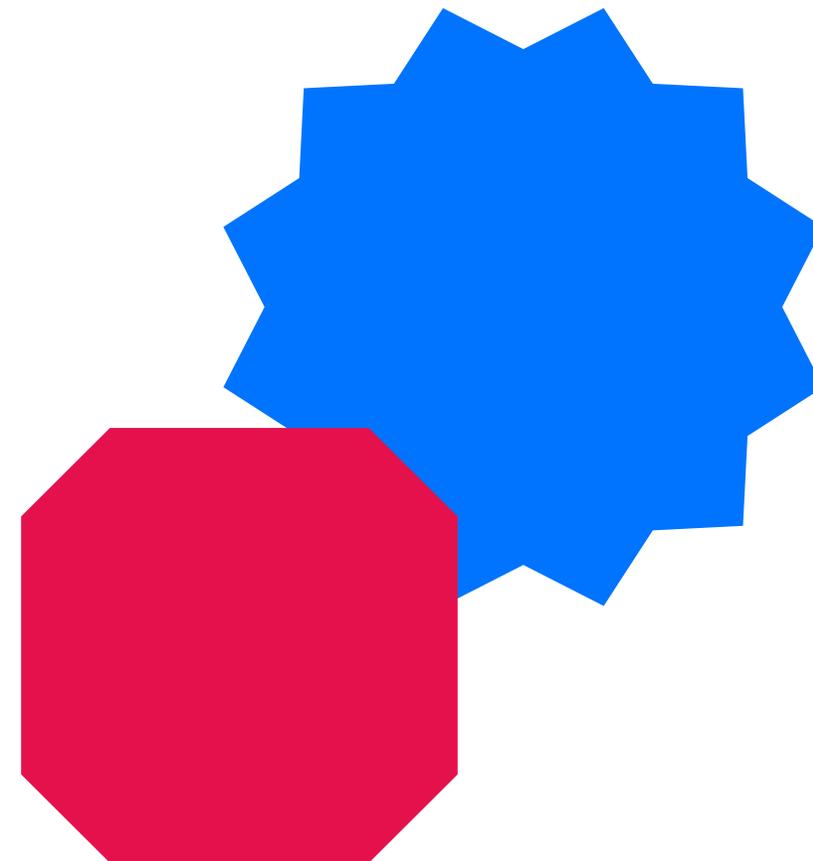
Le précédent marché d'entretien des ascenseurs d'une durée de 6 ans ferme a pris fin au 30 juin 2023.

Le nouveau contrat d'entretien qui a pris effet au 1er juillet 2023 pour la même durée a été pris en compte pour la revalorisation des acomptes de charges 2024.

QUELLES SONT LES PRESTATIONS RETENUES ?

LES PRESTATIONS RÉCUPÉRABLES

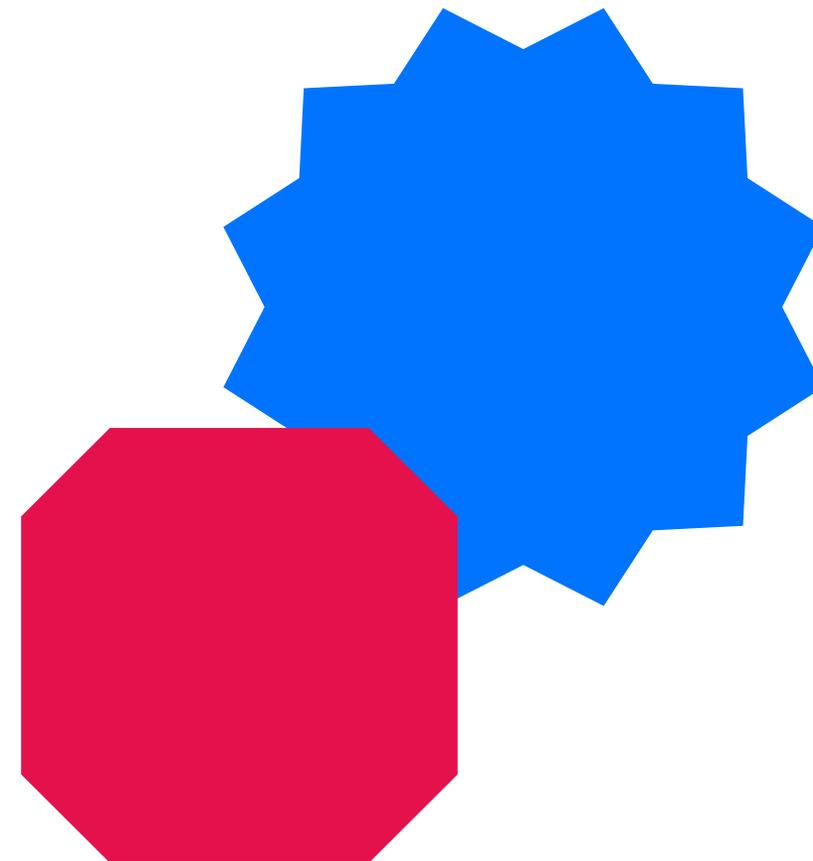
- Visites réglementaires toutes **les 6 semaines** en vue de surveiller le fonctionnement de l'installation, de réaliser les prestations d'entretien courant et d'effectuer les réglages nécessaires (lubrification, nettoyage des pièces...).
- Examen semestriel du bon état des câbles et vérification annuelle des parachutes.
- Le nettoyage annuel de la cuvette de l'installation, du toit de cabine et du local des machines.
- Tous les dépannages et désincarcérations, selon les modalités définies au contrat (intervention sur panne sous 3h et désincarcération sous 45 min).



QUELLES SONT LES PRESTATIONS RETENUES ?

LES PRESTATIONS NON RÉCUPÉRABLES

- Garantie totale,
- Le nettoyage semestriel de la cuvette de l'installation et du toit de cabine et annuel de la gaine,
- Intégration des interventions du prestataire dans la base de données 3F INTENT
- Maintenance prédictive pour les ascenseurs de plus de 11 pannes sur l'année glissante.



LE COMPARATIF DE L'ÉVOLUTION DES PRESTATIONS RÉCUPÉRABLES ET NON RÉCUPÉRABLES

Proportionnellement, sur la base de l'ascenseur pris en référence lors du dernier CRCL (ascenseur de 630kg de 0,63 m/s avec 8 niveaux), nous constatons que les charges non récupérables ont augmenté de façon plus importante que les charges récupérables :

	Précédent marché				Marché actuel		Evolution prestations récupérables	Evolution prestations non récupérables
	Prestations récupérables (base marché)	Prestations non récupérables (base marché)	Prestations récupérables (révisées en 2022)	Prestations non récupérables (révisées en 2022)	Prestations récupérables (base marché)	Prestations non récupérables (base marché)		
Lot 1 (OTIS)	928,31 €	343,35 €	996,91 €	407,14 €	1 326,00 €	561,00 €	+ 33,01%	+37,79%

LES EXPLICATIONS DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Éléments justifiant la hausse du prix du contrat en **récupérable** :

- Hausse des salaires en général
- Les déplacements :
 - ↪ L'Etat a mis en place des objectifs pour que les entreprises utilisent des voitures « *propres* ». Elles ne doivent plus utiliser de voitures thermiques sous peine d'amendes. Les prestataires utilisent donc des voitures électriques ou hybrides plus chères à l'achat ou à la location.
 - ↪ L'essence (pour les voitures hybrides).
- L'ensemble des charges des entreprises telles que l'électricité, l'eau, le gaz, les taxes foncières...

Prix du matériel :

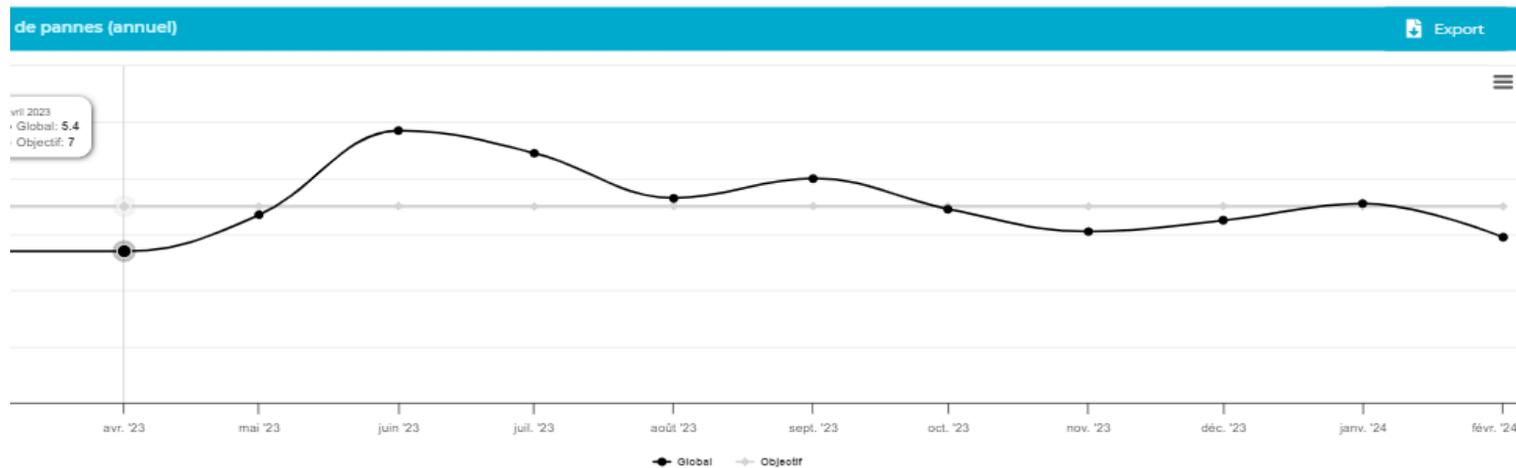
- Augmentation du coût des matières premières
- Lui-même impacté par l'inflation (redémarrage de l'économie suite au Covid- 19 et guerre Ukraine/Russie)

LES EXPLICATIONS DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Éléments justifiant la hausse du prix du contrat en **non récupérable** :

- Le marché inclut la réparation ou le remplacement complet des pièces pour assurer le bon fonctionnement de l'installation. Des éléments non spécifiés dans le contrat précédent sont maintenant intégrés (moteurs, vérins, centrale hydraulique, etc.), à charge du prestataire.
- Les prestations de nettoyage (complémentaires à celles récupérables) restent inchangées mais nécessitent un coût supplémentaire pour la main-d'œuvre et le déplacement.
- Le raccordement à INTENT n'était pas prévu dans le cadre du précédent contrat. Il implique des frais de développement (24€/appareil/an) et un abonnement à la plateforme (0,10€ HT/logement/an).
- Une offre de maintenance prédictive est désormais incluse. OTIS prévoit d'équiper 10% du parc entretenu pour les ascenseurs de plus de 11 pannes sur une année glissante..

QUALITÉ DE SERVICE

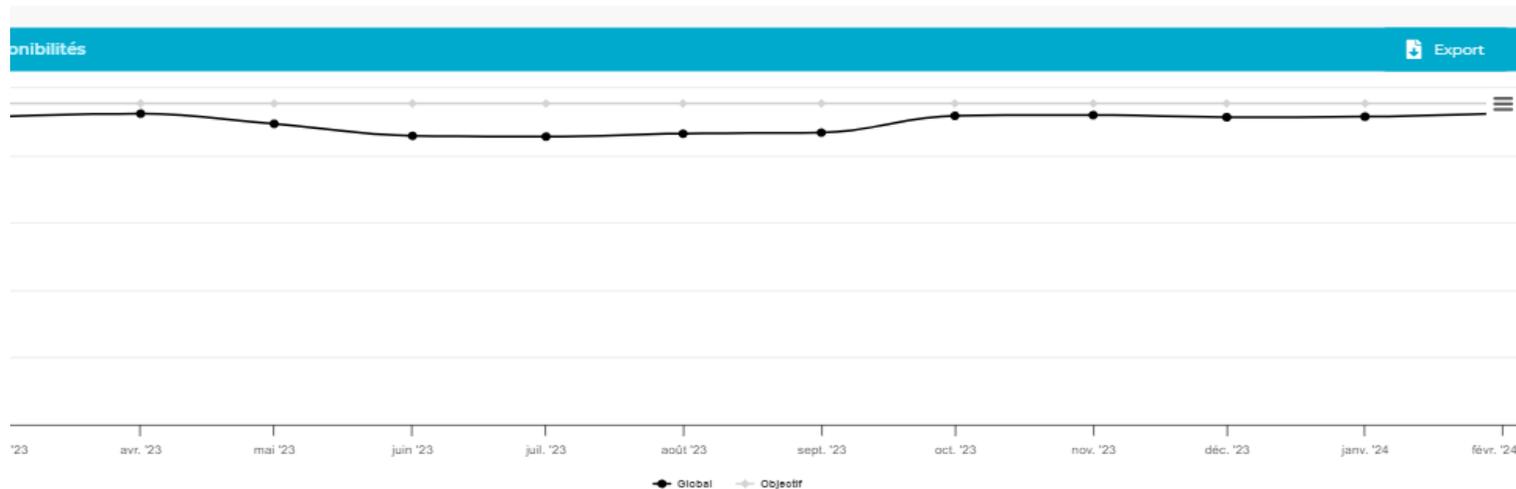


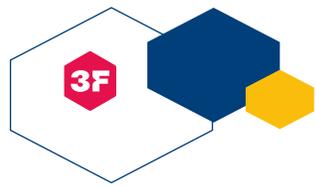
- L'objectif sur un an du taux de pannes moyen contractuel y compris "vandalisme" est atteint.

(Objectif \leq 7 pannes / an / Ascenseur)

- La tendance du taux de pannes depuis un an est baissière significative.

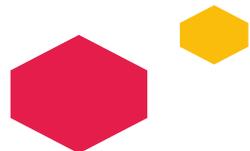
- Le taux de disponibilité sur un an de 97,44 % est légèrement en dessous de l'objectif contractuel qui est de 98,4%.





Investissements 3F rénovation des ascenseurs

ESI	Agence	Commune	OPE	Budget Service	Nature	Nb Asc	Opérations Réceptionnées en 2023 H.T	Montant Opérations 2024 H.T
3085L	75	PARIS Julien	40098	DTI	Rempt	3	235 082,79 €	
4184L	75	PARIS Fontainebleau	39862	DTI	Modernisation	6	800 188,37 €	
4747L	75	PARIS Clairaut	41737	DTI	Modernisation	2	79 120,71 €	
2187L	75	PARIS Ménilmontant	37330	DTI	Rempt	2	126 579,68 €	
4730L	75	PARIS Ménilmontant	37330	DTI	Modernisation	3	154 990,67 €	
3051L	75	PARIS Riquet	39649	DTI	Modernisation	8		898 045,76 €
2134L	75	PARIS Charenton	41210	DTI	Modernisation	1		65 532,05 €
S019L	75	PARIS Flandres	39646	DTI	Mod et Rempt	9		1 034 510,25 €
						34	1 395 962,22 €	1 998 088,06 €





Réglementation

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

Individualisation des Frais de Chauffage

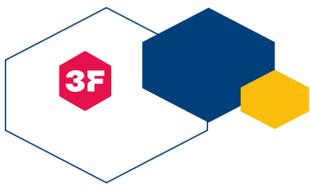
Ce qui change

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

Pourquoi mettre en place l'IFC ?

- Le dispositif d'individualisation de frais de chauffage a pour but de **sensibiliser** et de **responsabiliser** les occupants utilisant un chauffage collectif sur leurs consommations d'énergie.
- Compte-tenu du contexte actuel, le chauffage occupe une place de plus en plus importante dans le budget des locataires. La facture chauffage représente le plus gros poste de dépenses dans un logement.
- Selon les calculs de l'ADEME, ce dispositif devrait générer des **économies d'énergie** pour les habitants à hauteur de **15%** en moyenne.





Pourquoi une résidence est-elle éligible ?

- Moyenne des consommations de chauffage des 3 dernières années est supérieure à 80 kWh/m²/an
- Absence d'impossibilité technique de mise en oeuvre (contre-exemples : plancher chauffant, réseaux de radiateurs monotubes, chauffage par air chaud, émetteur utilisant de la vapeur, ventilo-convecteurs ou convecteurs hydrauliques),
- Rentabilité (amortissement de l'investissement compte-tenu d'une économie de 15% estimée par l'ADEME)

Le marché ne prend pas en compte les résidences en cours de réhabilitation, pour lesquelles un historique de 3 ans de consommation est à générer pour vérifier le 1er critère d'éligibilité. Elles seront étudiées une fois les consommations disponibles après la fin de la réhabilitation.

Individualisation des Frais de Chauffage

Travaux dans les logements :

Les équipements

Installation des appareils de mesure :

- répartiteur de frais de chauffage (RFC) installé directement sur chaque radiateur (patrimoine plutôt ancien, antérieur aux années 1980)
- ou d'un compteur d'énergie thermique (CET) installé à l'entrée de chaque logement (patrimoine postérieur aux années 1980)

Les robinets thermostatiques

La réglementation relative à l'IFC impose l'installation de robinets thermostatiques sur chaque radiateur, afin de permettre à chacun de moduler plus efficacement la température de son logement (par rapport à un robinet simple)





PERIMETRE

23 programmes
886 logements et 10 commerces
3 825 radiateurs

CALENDRIER

Déploiement des équipements de comptage

RFC : Octobre 2023 à Février 2024

CET : Juin à juillet 2024

Déploiement des robinets thermostatiques

Eté 2024

Période blanche : relève sans facturation

2024

Démarrage relève

Janvier 2025

1ère régularisation

Début 2026





ISTA est notre prestataire sur le marché du déploiement de l'IFC

Il l'est également sur celui de la télérelève des compteurs d'EAU.

Ce déploiement est terminé. Des remplacements sont effectués à la marge lorsque le locataire se manifeste auprès du gardien.

La bascule en télérelève est effectuée à 100% (hors copro avec relève syndic) depuis mars 2024.

Ainsi, sur la facturation de mars :

- régularisation 2024 : conso du 15/12/2023 au 15/02/2024
- Fin des provisions EAU

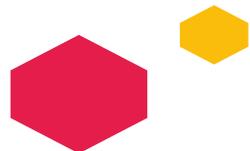
Sur la facturation d'avril :

- Conso réelle du 15/02/2024 au 15/03/2024

Etc...



Compteurs Posés			Compteurs non posés			Taux de Pose
Eau Chaude	Eau Froide	Total	Eau Chaude	Eau Froide	Total	
8 986	15 143	24 129	455	943	1 398	94,5%





REGULARISATIONS DE CHARGES AGENCE DE PARIS



Régularisations de charges – Contrôles et traitement

- ⇒ **Vérifier l'exactitude des imputations des factures comptabilisées (factures avec engagements, contrats, fluides)**
- ⇒ **Sortir et contrôler la / les pré-réguls d'eau**
- ⇒ **Déduire la consommation d'eau des commerces (si commerce en pied d'immeuble)**



Avancement des régularisations de charges

⇒ Les régularisations de charges – détail de l'avancement

⇒ Au 2 Avril 2024, 28 Dossiers ont été passés soit 11%

Exercice 2023:

Agence	Responsable Habitat	Comptable	Total	Nombre de prog. Régularisés	Nombre de prog. Restant à régulariser	Réguls En cours	Réguls non commencés		
Pôle 1	B. HADHAB	A. ACOMAT B. LAMHAMAH	81	9	72	9	63		
Pôle 2	S. BUONO	S. BENGUE	56	4	52	11	41		
Pôle 3	F. DION	JF. PELLE	57	7	50	7	43		
Pôle 4	M. JANET	J. ROBINO	73	8	65	5	58		
			267	28	239	32	205	11%	d'avancement
AVEC SYNDIC									
Agence	Responsable Habitat	Comptable	Nombre de prog. devant faire l'objet d'une régul.	Nombre de prog. Régularisés	Nombre de prog. Restant à régulariser	Réguls En cours	Réguls non commencés		
Pôle 1	B. HADHAB	A. ACOMAT B. LAMHAMAH	17	2	15	0	15		
Pôle 2	S. BUONO	S. BENGUE	12	0	12	0	12		
Pôle 3	F. DION	JF. PELLE	14	0	14	0	14		
Pôle 4	M. JANET	J. ROBINO	17	0	17	0	17		
			60	2	58	0	58	2%	d'avancement
SANS SYNDIC									
Agence	Responsable Habitat	Comptable	Nombre de prog. devant faire l'objet d'une régul.	Nombre de prog. Régularisés	Nombre de prog. Restant à régulariser	Réguls En cours	Réguls non commencés		
Pôle 1	B. HADHAB	A. ACOMAT B. LAMHAMAH	64	7	57	9	47		
Pôle 2	S. BUONO	S. BENGUE	44	4	40	11	29		
Pôle 3	F. DION	JF. PELLE	43	7	35	7	28		
Pôle 4	M. JANET	J. ROBINO	56	8	48	5	43		
			207	26	180	32	147	13%	d'avancement

Antériorité des Dossiers charges à finaliser

Dossiers antérieurs à 2023 => 67

Antériorité à finaliser sur 2024				
2022	49			
2021	16			
2020	2			
Total	67	Régularisations de charges à faire		



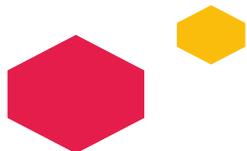
Régularisation des charges

Point d'avancement et méthode

- Méthode préparation du dossier
- Avancement à fin mars

conclusion: contrôle nécessaire sur la transparence
des charges imputées

mais peu impactant sur la facturation





INFORMATIONS SUR LA SOUS-LOCATION



LA SOUS LOCATION

Les outils de communication externe et interne

Une première campagne de communication a été lancée en novembre 2022. Elle est relancée avec la quittance de janvier 2024 et des affichages sont prévus avant juin.

Des affiches apposées et un flyer



Un guide à destination des équipes de proximité





Le cadre juridique

Une sous location est une location faite par un locataire, qui sous loue tout ou partie de son logement

Une clause stipule l'interdiction de sous-louer dans le contrat de location (article L.442.8 du CCH)

Le locataire encourt une amende de 9 000 euros et la résiliation judiciaire du bail peut être demandée.

Plusieurs situations:

1. Le locataire sous-loue le logement à des occupants en toute connaissance de cause
2. Le locataire établit un faux bail et de fausses quittances à des occupants qui de bonne foi pensent louer à un propriétaire
3. Le locataire sous loue son logement via un site tel que AIRBNB,
4. Le locataire quitte son logement sans donner congé et laisse des amis ou de la famille. Cette situation communément appelée « *sous location* » correspond dans les faits plus à une substitution d'occupant sans droit ni titre.





QUESTIONS DES AMICALES / REponses 3F





Questions de la CLCV

1. Diagnostics de performance énergétique

Réponse 3F:

LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

- Au moment de la conclusion du contrat de location ou de son renouvellement
Depuis le 1er juillet 2007, le DPE doit être annexé à tout nouveau contrat de location ou à tout renouvellement de contrat. Ce DPE, à l'instar des autres documents formant le dossier de diagnostic technique, peut être communiqué aux locataires de façon dématérialisée sauf opposition explicite (art 3-3 de la loi du 6 juillet 1989).
- En cours d'exécution du contrat de location

Aucune disposition légale ne prévoit expressément l'obligation pour le bailleur de fournir en cours d'exécution du contrat de location un DPE à son locataire.

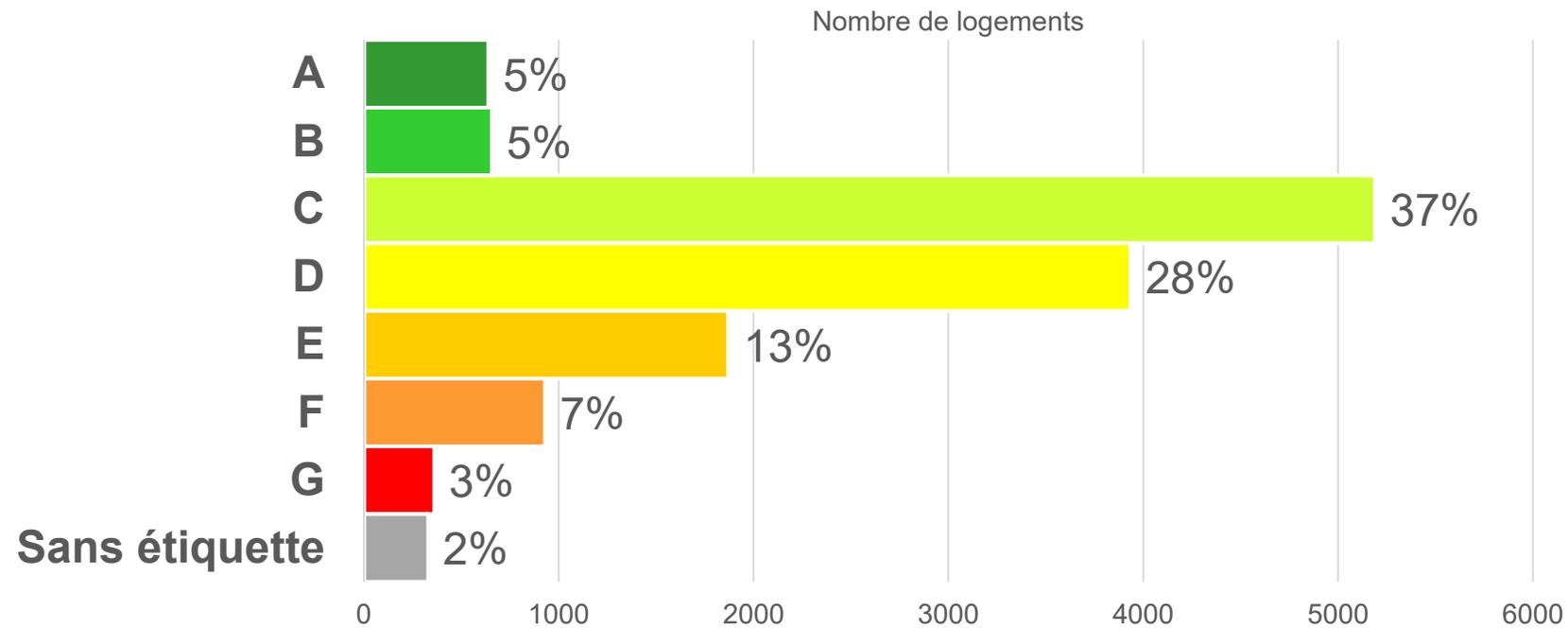
Néanmoins, une réponse ministérielle du 28 mars 2023 précise qu'un locataire serait en droit d'exiger de son bailleur un DPE valide (s'il n'en dispose pas) lors de la tacite reconduction du bail pour pouvoir justifier du respect du critère de décence.





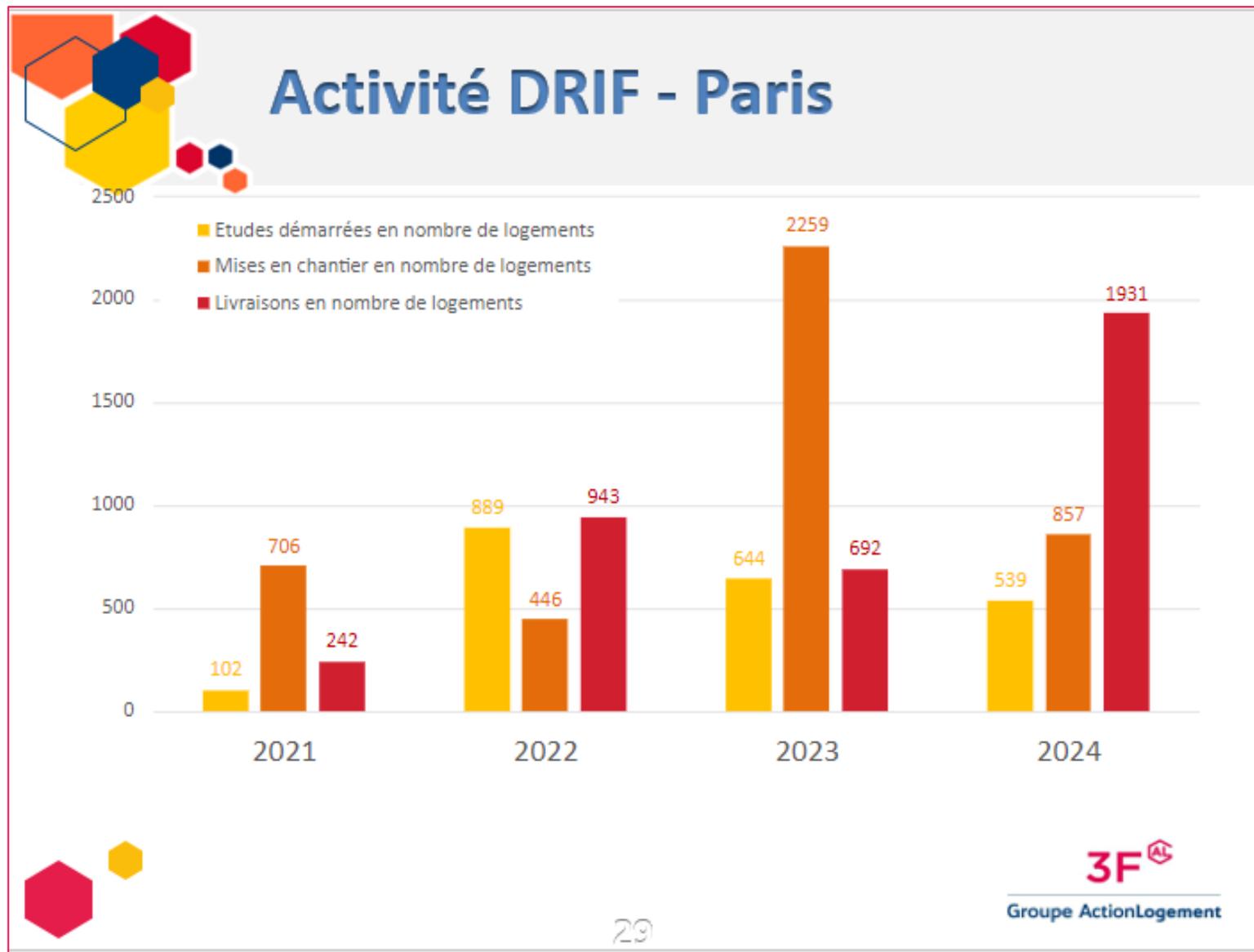
Questions de la CLCV

Classement du parc DGP 75 par DPE (2023)





Questions de la CLCV





Questions de la CLCV

1. "Quelles sont les modalités prévues de transmission aux locataires des informations sur le prix et la qualité de l'eau, en application de l'ordonnance du 22 décembre 2022 de transposition de la directive Eau potable, qui prévoit que le bailleur doit envoyer aux locataires au moins une fois par an soit la facture d'eau soit un document synthétique avec les coordonnées du service de l'eau, le montant de l'abonnement, le prix du mètre cube, le montant de parts de la collectivité et du délégataire pour l'eau, l'assainissement et les organismes publics ». Il est logique que les frais correspondants à cette information et à son envoi soient pris en charge par le service de l'eau et non récupérés dans les charges des locataires.

Réponse 3F:

L'ordonnance du 22 décembre 2022 relative à l'accès et à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine a ajouté un dernier alinéa à l'article L. 442-3, I, du Code de la construction et de l'habitation, qui impose désormais au bailleur social*, lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, de transmettre à chaque locataire :

- la facture d'eau non individualisée,
- les informations complémentaires sur la qualité de l'eau dont il a connaissance.

Ces éléments doivent être transmis au locataire concomitamment à la communication du décompte des charges ou, à défaut, au moins une fois par an.

Lorsque l'immeuble est en copropriété, le bailleur doit communiquer à chacun de ses locataires la facture d'eau non individualisée et les informations sur la qualité de l'eau qui lui sont transmises par le syndic de copropriété concomitamment à la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes ou, à défaut, au moins une fois par an (article 24-11 de la loi du 10 juillet 1965).

→ Ces dispositions sont entrées en vigueur le 24 décembre 2022.





Question de la CNL

1. Régularisation des charges récupérables notamment aux postes de chauffage collectif et entretien nettoyage et les abattements liés aux logements vacants

Réponse 3F:

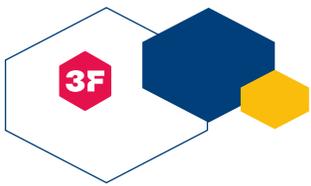
2. Quid du montant de 4 € annuel crédité sur le compte locataire jusqu'au 2021 – prise en charge des opérateurs des antennes de participation aux frais d'entretien et de gardiennage ?

Réponse 3F:

3. Contrôle des charges et demande que chaque facture par poste soit fournie par 3F

Réponse 3F:





Questions de l'AFOC

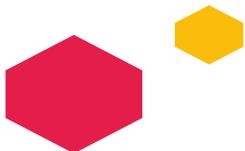
1. Les JO 2024 et le fonctionnement des résidences 3F pendant cette période :
 - Informations sur les accès particuliers ?
 - Sujets liés à la vie quotidienne des résidents ?

Réponse 3F:

A l'heure actuelle 3F ne dispose pas d'informations particulières concernant les restrictions sur les accès aux résidences.

Toutes les informations sont communiquées sur les sites de la Ville de Paris et de la Préfecture.

3F informera aussitôt ses locataires si elle est destinataire des communiqués particuliers.





PROCHAINS RDV DE CONCERTATION

JULIA
DESCHAMPS



PROCHAINS RDV DE LA CONCERTATION 2024

CDCL DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE PARIS

- 25 JUIN
- 7 NOVEMBRE

