



COMPTE-RENDU
CDCL
DIRECTIONS TERRITORIALES
DE L'ESSONNE
AGENCES NORD & SUD

18/06/2024

PARTICIPANT·ES



Association	Nom	Statut	Présentiel Visio
CLCV	Fidèle NGO NKENG MATIP Roberte MESSANT Jérôme SYMPHON	Membre permanent Membre permanent Membre permanent	Visio
I3F	Hélène DUCOUDRE Paul LESTELLE Maria DA SILVA CAPITAIN Emilie BOURDON Valérie BLANDIN Aurélie GUICHARD Richard BEAUDET Amandine REBILLARD Mahdi MAZAGHRANE Hassin MOUSAID Nina SREBRANOVA Brice CHUM Leila ALLAH Jean-Laurent VIDAL Sabrina HARIZI	Directrice Territoriale Sud Directeur Territorial Nord Responsable habitat et commerciale Responsable habitat et commerciale Responsable habitat et commerciale Responsable habitat et commerciale Responsable habitat et commercial Responsable habitat et commerciale Responsable habitat et commercial Responsable habitat et commerciale Responsable habitat et commercial Responsable habitat et commerciale Responsable habitat et commercial Responsable accompagnement social et contentieux Responsable accompagnement social et contentieux Assistante de direction	Visio





ORDRE DU JOUR



**ELEMENTS CONSTITUTIFS DU DOSSIER
DE CHARGES**



CHARGES LOGEMENTS VACANTS



STRATEGIE D'ACHAT GAZ



GESTION DES COPROPRIETES



CHARTRE REHABILITATION



QUESTIONS



ELÉMENTS CONSTITUTIFS DU DOSSIER DE CHARGES

CDCL

18 JUIN 2024



QUE DISENT LES TEXTES?

Textes de référence:

- Article L442-3 du CCH
- Loi ALUR du 27 mars 2014
- Loi du 6 juillet 1989 (article 23)
- Décret du 26 août 1987 et du 9 novembre 1982
- Ordonnance du 22 décembre 2022 relative à l'accès et à la qualité des eaux

A savoir :

- La loi ALUR de mars 2014 est venue apporter plus de garanties aux locataires au sujet des charges locatives.
- La loi ALUR dispose que le bailleur doit communiquer, un mois avant de procéder à la régularisation, un décompte détaillé des charges ainsi qu'une information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaires
- Le bailleur a l'obligation de tenir à la disposition du locataire, les pièces justificatives pendant 6 mois après l'envoi du décompte de régularisation. Passé le délai de 6 mois sans contestation des locataires concernés, les charges du programme sont considérées comme justifiées.
- Également, la loi ALUR a réduit la durée de régularisation des charges à 3 ans au lieu de 5 ans auparavant.

Qui peut contrôler les comptes de charges locatives ?

- Un locataire dans les 6 mois qui suit la régularisation de charges,
- Une association de locataires reconnue, à condition qu'elle soit affiliée à une association de défense des locataires ou qu'elle représente 10 % des locataires concernés.

Quels documents doivent être présentés ?

La loi ALUR ne précise pas les modalités de consultation des pièces et prévoit juste que cette mise à disposition s'effectue dans les meilleures conditions.

Dès que les comptes du programme permettent une régularisation, le cadre comptable ou le comptable de l'Agence, prépare le dossier de l'année N-1 et en informe le RH pour en informer également l'amicale.

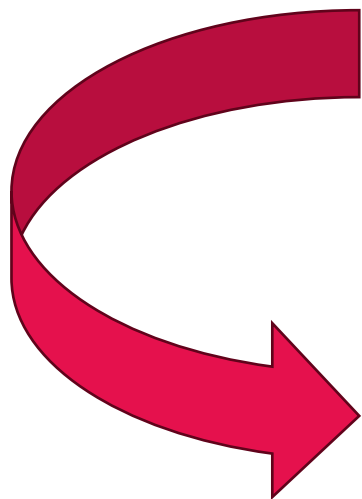
Ce dossier doit contenir :

- **1 pochette avec toutes les écritures comptables et OD de régularisation des charges du programme (édition des dépenses réalisées, à ventiler et ventilées),**
- **La fiche d'analyse des charges émanant d'ULIS pour l'exercice concerné,**
- **Les factures imputées sur chaque poste de dépenses,**
- **Le bordereau de ventilation,**
- **Le décompte collectif de l'ESI,**
- **Un décompte individuel d'un lot.**



LES PROPOSITIONS DE LA COMMISSION QS DU 21 MAI

Propositions d'évolution dans les éléments du dossier de charges :



- Intégrer le décompte collectif N-1,
- Compléter le dossier par les justificatifs des pénalités appliquées aux prestataires,
- Etudier la possibilité de rapprocher les avoirs des factures concernées,
- Communiquer sur les programmes en copropriété les tantièmes représentés par les logements 3F et le nombre de tantièmes au global,
- Voir si une requête sur les logements vacants et les charges afférentes peut être créée.



STRATÉGIE D'ACHAT DU GAZ POUR 3F ILE-DE-FRANCE

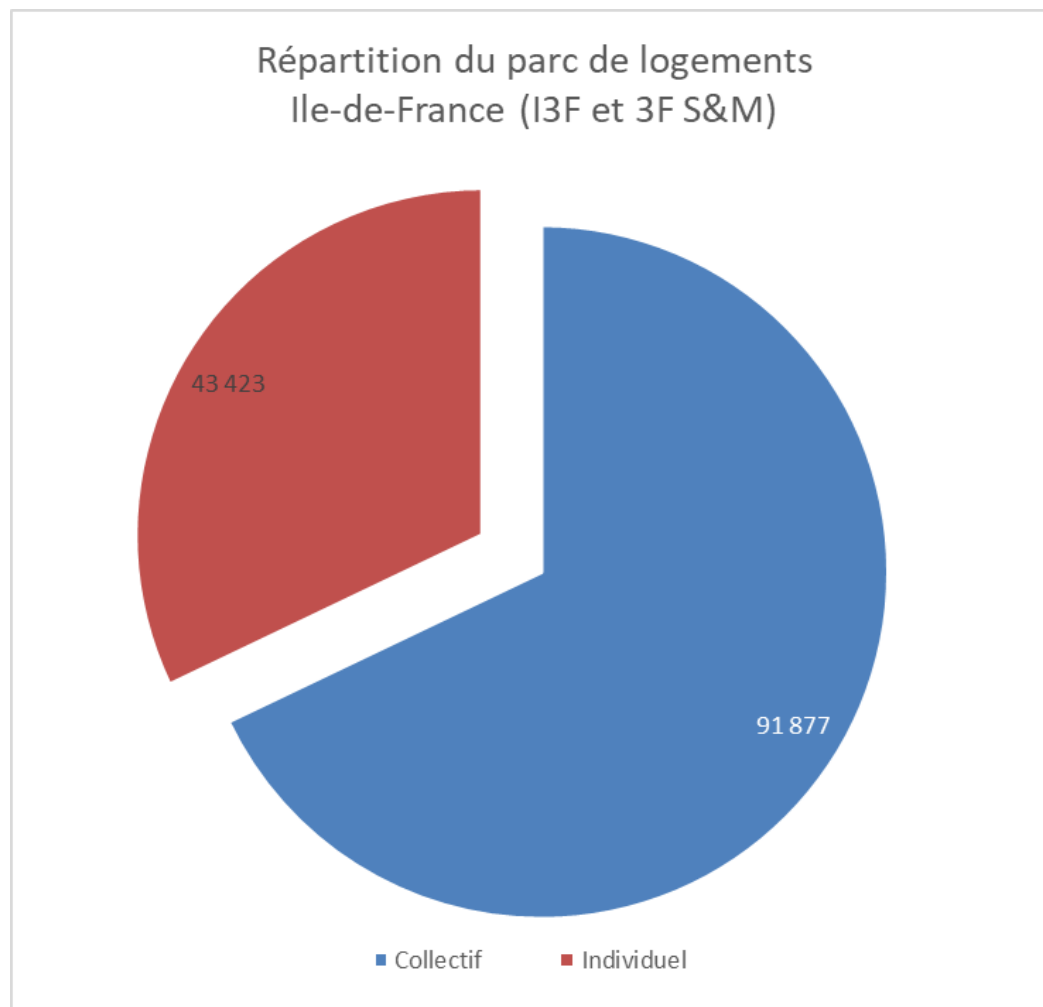


BOUQUET ÉNERGÉTIQUE DE 3F EN ÎLE DE FRANCE

- Chez 3F en Île de France, plus de 68% des logements sont chauffés par une installation collective.

❖ Individuel = 32 %

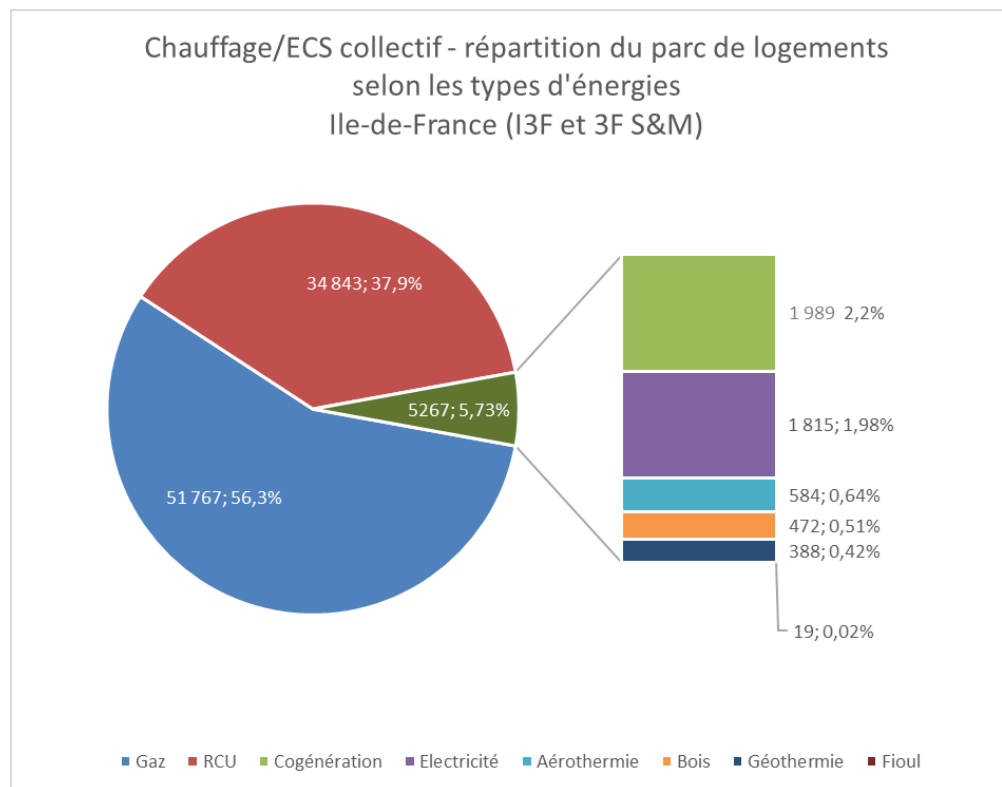
❖ Collectif = 68 %



BOUQUET ÉNERGÉTIQUE DE 3F EN ÎLE DE FRANCE

- Le gaz, qui a fait l'objet de politiques très incitatives dans le passé, reste encore l'énergie majoritaire sur le patrimoine de 3F pour le chauffage et le réchauffage de l'eau chaude sanitaire, soit 56% des logements chauffés collectivement.

- ❖ Gaz = 56%
- ❖ RCU = 38 %
- ❖ Autres = 6%



CONTEXTE DU MARCHÉ DE L'ÉNERGIE

Alors que les prix du gaz naturel étaient plutôt stables et bas ces dernières années, ils ont connu, **au cours de l'année 2021, une très forte augmentation** à travers le monde, en raison de plusieurs facteurs tels que la reprise économique post-Covid, donc l'augmentation de la demande énergétique, et les tensions géopolitiques dans certaines régions productrices de gaz.

Cette flambée des prix s'est encore accentuée en 2022 du fait de la guerre en Ukraine, la Russie étant historiquement le principal fournisseur de gaz (et de pétrole) de l'Europe.

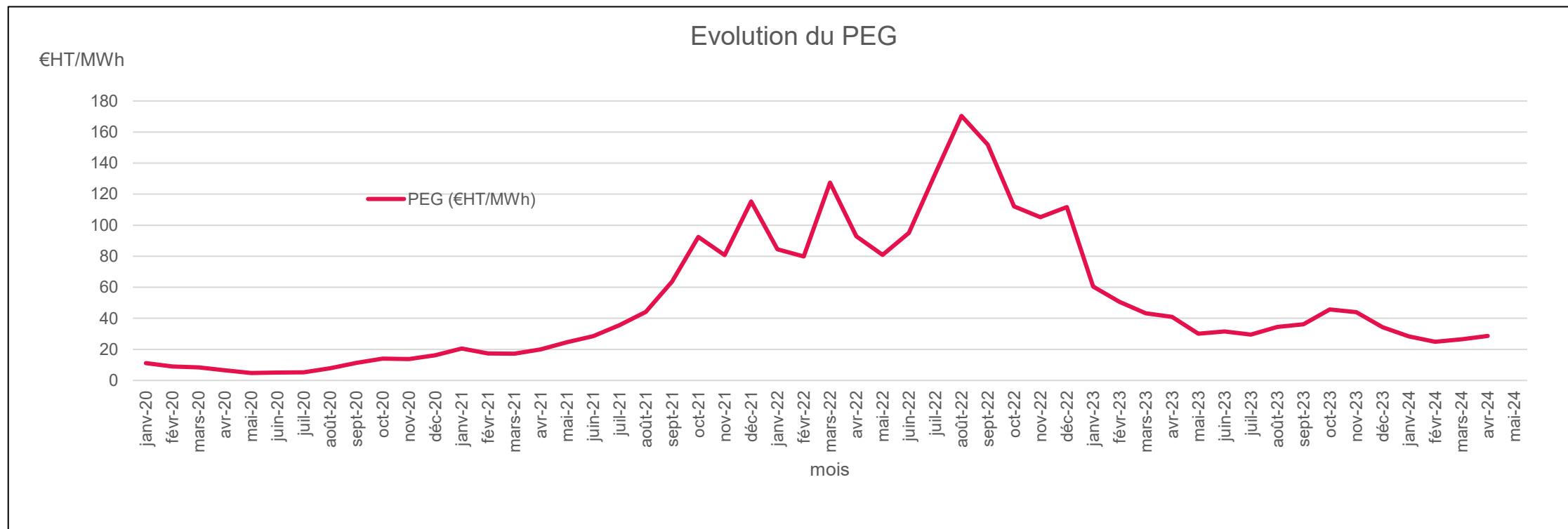
Pour répondre à cette situation, le gouvernement français a notamment mis en place un **"bouclier tarifaire" sur le gaz, à compter du 1er novembre 2021 et jusqu'au 30 juin 2023.**

Nous constatons aujourd'hui que **le prix du gaz a fortement chuté depuis le début de l'année 2023.**



CONTEXTE DU MARCHÉ DE L'ÉNERGIE

□ Evolution du cours du gaz (PEG) entre janvier 2020 et aujourd'hui



Source EEX

STRATÉGIE 3F DE MAÎTRISE DES CHARGES ET DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

La fourniture d'énergie est indispensable pour permettre aux installations collectives de produire la chaleur nécessaire pour assurer les besoins d'une résidence en chauffage et/ou eau chaude sanitaire.

Cette fourniture d'énergie représente, en moyenne, le principal poste de charges des locataires.

La maîtrise des dépenses est primordiale en activant plusieurs leviers.





STRATÉGIE 3F DE MAÎTRISE DES CHARGES ET DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

□ La réduction des consommations d'énergie en améliorant les performances thermiques des bâtiments

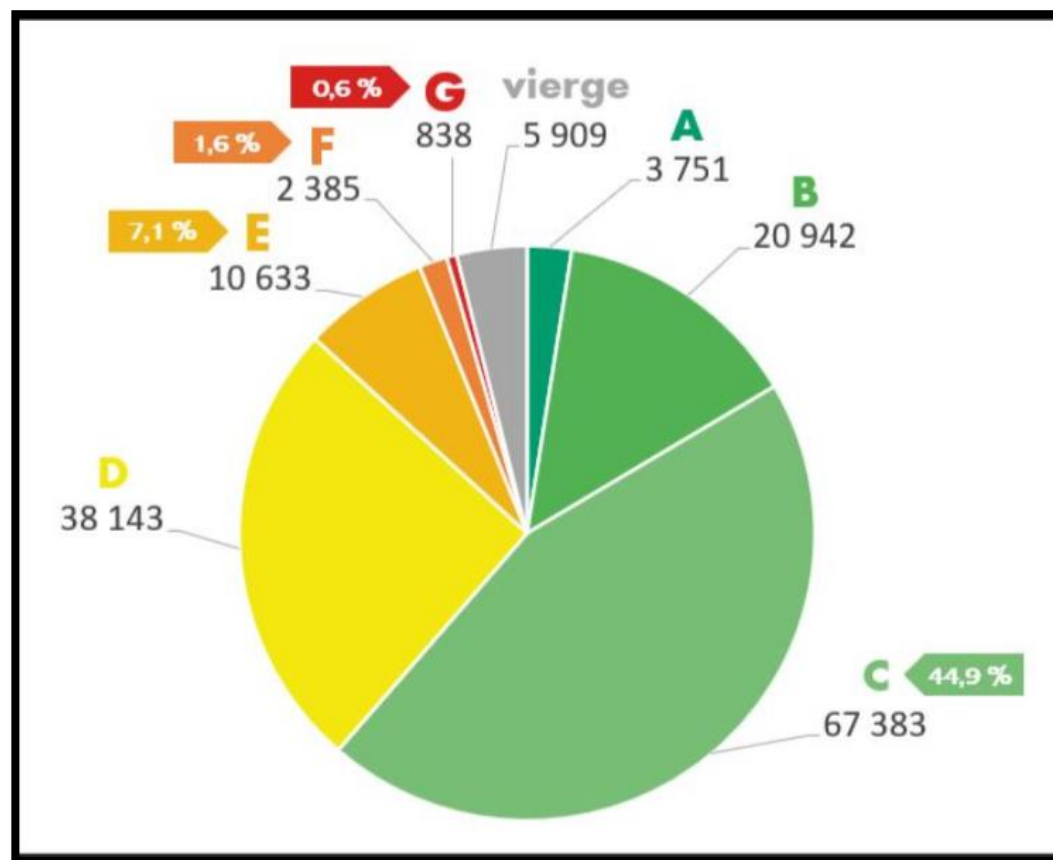
Pour réduire les consommations énergétiques de son parc, la stratégie de 3F est de **travailler prioritairement sur l'enveloppe des bâtiments** puisque l'énergie la moins chère est l'énergie non consommée.

Les réhabilitations thermiques performantes sont actuellement engagées massivement pour **éradiquer les étiquettes EFG** du diagnostic de performance énergétique (DPE) à **horizon 2030** au lieu de 2034 comme le prévoit la réglementation.



STRATÉGIE 3F DE MAÎTRISE DES CHARGES ET DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

Les étiquettes EFG représentent à date environ 9,3% du patrimoine pour 3F en Ile-de-France (chiffres d'avril 2024). Pour mémoire, les Diagnostics de Performance Energétique sont en cours de renouvellement, cette répartition n'est donc pas définitive.





STRATÉGIE 3F DE MAÎTRISE DES CHARGES ET DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

□ Une réduction de la dépendance au gaz dont le coût est très volatil

Le gaz de ville est à l'heure actuelle, sur le parc 3F, l'énergie la plus utilisée sur les installations collectives. Il s'agit d'une énergie facilement accessible grâce un réseau de distribution très étendu, et les technologies des installations fonctionnant au gaz de ville sont connues et maîtrisées (mise en œuvre et entretien) depuis longtemps.

S'il présente l'avantage d'être facilement disponible, le gaz de ville présente l'inconvénient d'avoir un **coût très volatil**. Les facteurs d'influence sur le prix sont très nombreux (coûts de production, de transport, de stockage, de commercialisation, situation économique ou géopolitique mondiale, etc.). Son évolution est souvent corrélée avec celle du pétrole.



STRATÉGIE 3F DE MAÎTRISE DES CHARGES ET DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

3F réduit progressivement sa dépendance au gaz par 2 actions :

- **Raccordement aux réseaux de chaleur (priorité)** : les réseaux de chaleur pour leur très grande majorité ont un taux EnR&R supérieur à 50%, ce qui participe à une plus grande stabilité des prix de l'énergie fournie dans le temps.
- ➡ Une étude 3F est en cours et sera finalisée en 2024 pour vérifier sur l'ensemble du patrimoine francilien de 3F les potentialités de raccordement à des réseaux de chaleur vertueux.
- **Mise en œuvre des énergies renouvelables** à l'occasion de réhabilitations ou de rénovations de chaufferies : pompes à chaleur, géothermie, biomasse, solaire, etc. Cependant, ces solutions nécessitent souvent des investissements importants et génèrent des surcoûts d'entretien qui ne permettent pas leur généralisation.



STRATÉGIE D'ACHAT DU GAZ

L'achat du gaz pour alimenter les chaufferies de 3F peut être effectué par un achat direct ou par un achat délégué aux mainteneurs des chaufferies.

➔ **L'achat direct du gaz par 3F :**

Dans ce cas, 3F contractualise directement avec le fournisseur d'énergie et est facturé sur la base du gaz livré en chaufferie.

Le mainteneur n'a donc plus la charge de la fourniture d'énergie (P1), mais il conserve ses missions d'entretien courant (P2) et de gros entretien (P3) des installations collectives de chauffage.



STRATÉGIE D'ACHAT DU GAZ

Ce montage présente des avantages et des inconvénients.

Avantages	Inconvénients
Possibilité de choisir son/ses fournisseurs de gaz et les conditions d'achat Evite un intermédiaire, donc une marge Possibilité de bénéficier d'un « effet volume »	Risque de dérives des consommations et des rendements Risque de surcoût des prestations P2/P3 Forte exposition en cas de défaillance du fournisseur de gaz



STRATÉGIE D'ACHAT DU GAZ

➔ La délégation de l'achat de l'énergie à l'exploitant

Dans ce cas, les contrats de fourniture ne sont pas souscrits directement par 3F, mais par l'exploitant de chauffage collectif qui assure l'alimentation en gaz des chaufferies, et revend à 3F l'énergie sous forme de chaleur.



STRATÉGIE D'ACHAT DU GAZ

Les avantages et inconvénients de ce modèle.

Avantages	Inconvénients
Implication de l'exploitant sur le suivi des rendements et des performances de l'installation Garantie pour 3F d'un prix indépendant du rendement réel de l'installation. Idem pour les taux de couverture EnR. Marchés attractifs pour l'exploitant (chiffre d'affaires important) Fourniture de gaz gérée par plusieurs exploitants, donc impact limité en cas de défaillance de fourniture	Fournisseur de gaz imposé par l'exploitant Un intermédiaire, donc une marge supplémentaire Possibilité d'«effet volume» moindre





STRATÉGIE D'ACHAT DU GAZ

En Ile-de-France, 3F a fait le choix de **déléguer l'achat du gaz aux exploitants** des installations collectives de chauffage, via un contrat P1. Ainsi, l'exploitant fait son affaire de la fourniture du gaz pour chaque site exploité, et revend à 3F l'énergie sous forme de chaleur. **L'exploitant assume alors le risque financier de mauvais rendements d'installations.**

Ce choix est aussi sécurisant car l'exploitant intervient en tant qu'intermédiaire vis-à-vis du fournisseur de gaz et protège par voie de conséquence 3F.

Pendant la période de tension extrême sur les prix et sur la disponibilité du gaz, le modèle a fonctionné, sans défaillance de fournisseurs.



STRATÉGIE 3F DE MAÎTRISE DES CHARGES ET DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

□ Contrat d'entretien avec fourniture d'énergie et intéressement

Les marchés d'exploitation des installations collectives de chauffage/ECS/VMC en Ile-de-France ont été remis en concurrence ces 2 dernières années, avec un portage de l'achat gaz par l'exploitant (P1), et des prix révisés chaque mois selon les indices de référence du prix du gaz, soit l'indice PEG. Les prix suivent le marché avec une meilleure transparence des coûts pour les locataires.

Les marchés d'exploitation des départements 78, 92, 94 et 95 ont pris effet au 1^{er} juillet 2022, les marchés d'exploitation des 4 autres départements (75, 77, 91 et 93) ont pris d'effet au 1^{er} juillet 2023.

Ces marchés comportent une clause d'**intéressement** qui est un système de bonus / malus **incitant l'exploitant à une bonne maîtrise des consommations d'énergie**, l'intéressement est indispensable pour éviter toute dérive.



STRATÉGIE 3F DE MAÎTRISE DES CHARGES ET DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

Pour chaque installation, une consommation de chauffage de référence, définie pour une rigueur climatique donnée, est inscrite dans le marché d'exploitation. A l'issue de chaque année civile, la consommation réelle d'énergie est comparée à cette consommation de référence (après correction des consommations selon la rigueur climatique réelle de l'année).

Il existe dès lors 3 options possibles :

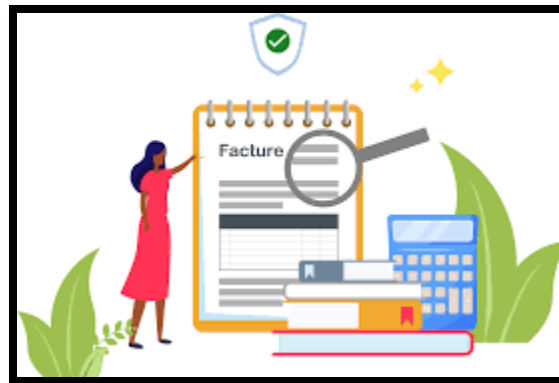
- Les consommations réelles sont inférieures à la consommation de référence : **des économies d'énergie ont été réalisées**, et à ce titre, **l'exploitant est récompensé par un bonus correspondant à 1/3 des économies réalisées** ;
- Les consommations réelles très proches ($\pm 4\%$) de la consommation de référence : il s'agit d'une zone de neutralisation, pour laquelle aucun bonus ou malus ne sont appliqués ;
- Les consommations réelles sont supérieures à la consommation de référence : **un excès de consommation est constaté**, et à ce titre, **l'exploitant est pénalisé par un malus correspondant à 2/3 du dépassement constaté**.



STRATÉGIE 3F DE MAÎTRISE DES CHARGES ET DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

Cet objectif de consommation peut être révisé dans quelques cas de figures précis, comme après une réhabilitation thermique sur une résidence.

Depuis 2015, une organisation spécifique a été mise en place au sein de la DGRDI pour garantir la conformité des factures de chauffage/ECS collectifs. C'est donc une équipe, actuellement de 5 personnes, qui contrôle chaque année environ 13 000 factures au bénéfice des locataires. L'équipe est également intervenue pour obtenir et vérifier les aides du Bouclier Tarifaire.



QUELQUES CHIFFRES ...

□ A titre d'illustration – chiffres 2022

En 2022, nous avons reçu environ 61 955 000€ TTC de factures P1 (comprenant l'abonnement, le chauffage, le réchauffage de l'ECS et l'intéressement) et 4 300 000€ TTC de factures P2. Soit un total de 66 255 000€ TTC en 2022 (à déduire le montant du bouclier tarifaire sur 2022 (29 820 000€ TTC)).

La part P1 représente donc 93,5% des charges récupérables (hors impact du bouclier tarifaire).

Le coût moyen au logement est d'environ 1 290 €TTC (hors impact du bouclier tarifaire).

□ A titre d'illustration – impact d'une hausse du prix de gaz (indice PEG)

Pour une résidence (83 lgt) dont le contrat a été remis en concurrence en 2022 et avec un PEG à 84€HT/MWh, le montant facturé en P1+P2 sur un semestre serait d'environ 73 230 €TTC.

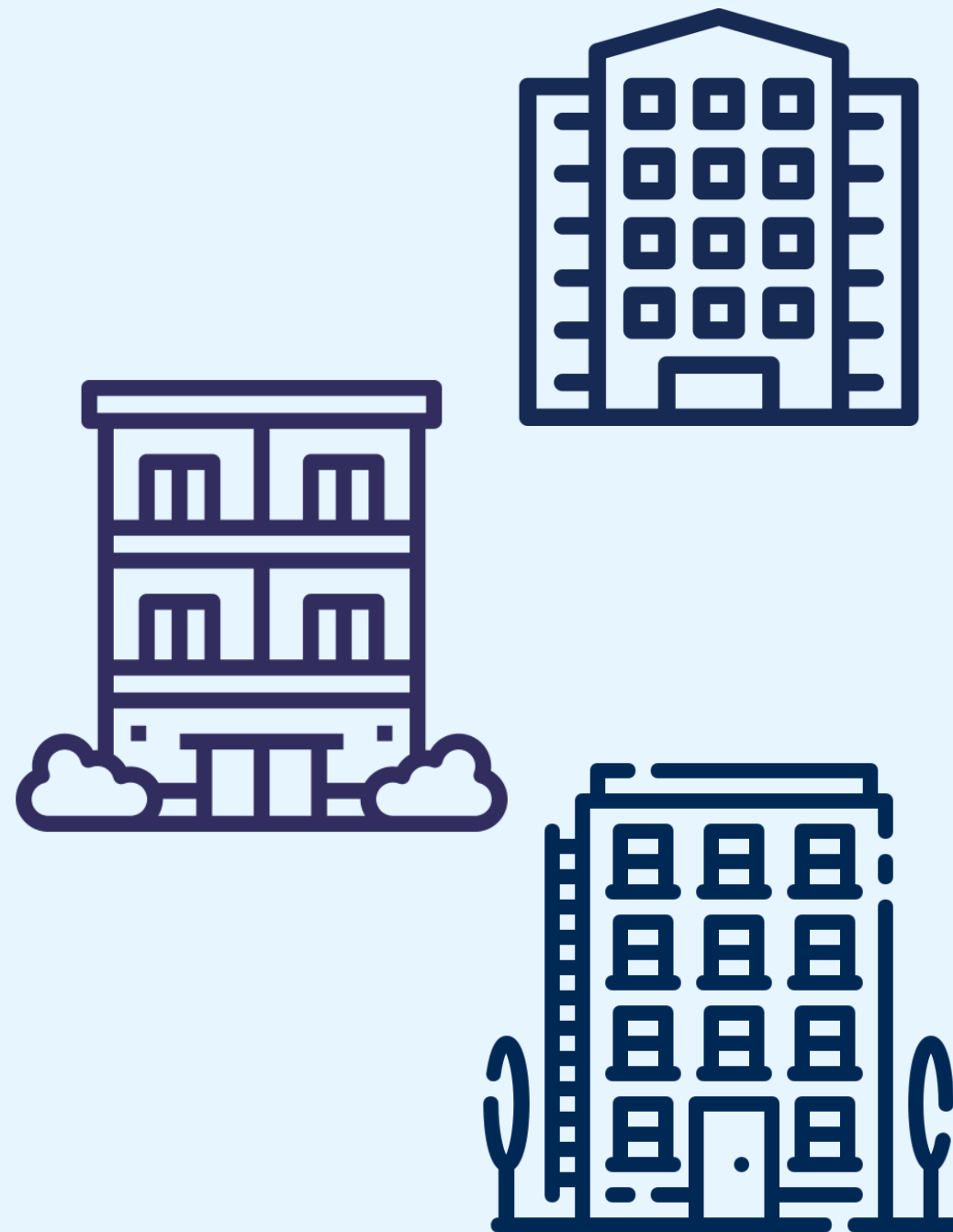
Pour ce programme, une **augmentation du PEG de 30%** amènerait, après application de la formule de révision prévue au contrat, à un montant facturé d'environ 90 190 €TTC sur cette même période, soit une **augmentation des charges refacturables de 23% environ**.



LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS



LA COPROPRIÉTÉ, C'EST QUOI ?



LA COPROPRIÉTÉ C'EST QUOI ?



Le statut de la copropriété est applicable de plein droit à un immeuble divisé en deux lots (article 1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965).

Les règles de fonctionnement de la copropriété sont décrites dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

L'immeuble est divisé en lots privatifs et des quote-part de parties communes sont réparties entre tous les propriétaires.

L'ORGANISATION JURIDIQUE



Le syndic des copropriétaires, réunit l'ensemble des copropriétaires. Il veille à la conservation et à l'administration de l'immeuble (maintien en bon état d'usage et de jouissance de toutes les parties communes de l'immeuble et les éléments d'équipements).



Le syndic, représentant légal du syndicat des copropriétaires, gère l'administration et les finances de la copropriété. Il peut être professionnel ou bénévole. Désigné par le syndicat des copropriétaires, il exécute les décisions prises en assemblée générale et assure la gestion technique, comptable et financière de l'immeuble.



Le conseil syndical, composé de copropriétaires élus, coordonne les relations entre le syndic et les copropriétaires, contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

LA GOUVERNANCE

L'assemblée générale des copropriétaires : organe de décision qui réunit tous les copropriétaires. Les copropriétaires doivent se réunir au moins une fois par an pour décider des travaux et des orientations qu'ils souhaitent pour leur immeuble. Chaque décision fait l'objet d'un vote dont les règles varient selon la nature des décisions à prendre.

La régularisation de charges annuelles des locataires ne peut être réalisée qu'après validation des comptes annuels de la copropriété en assemblée générale. Les justificatifs sont détenus par le syndic.

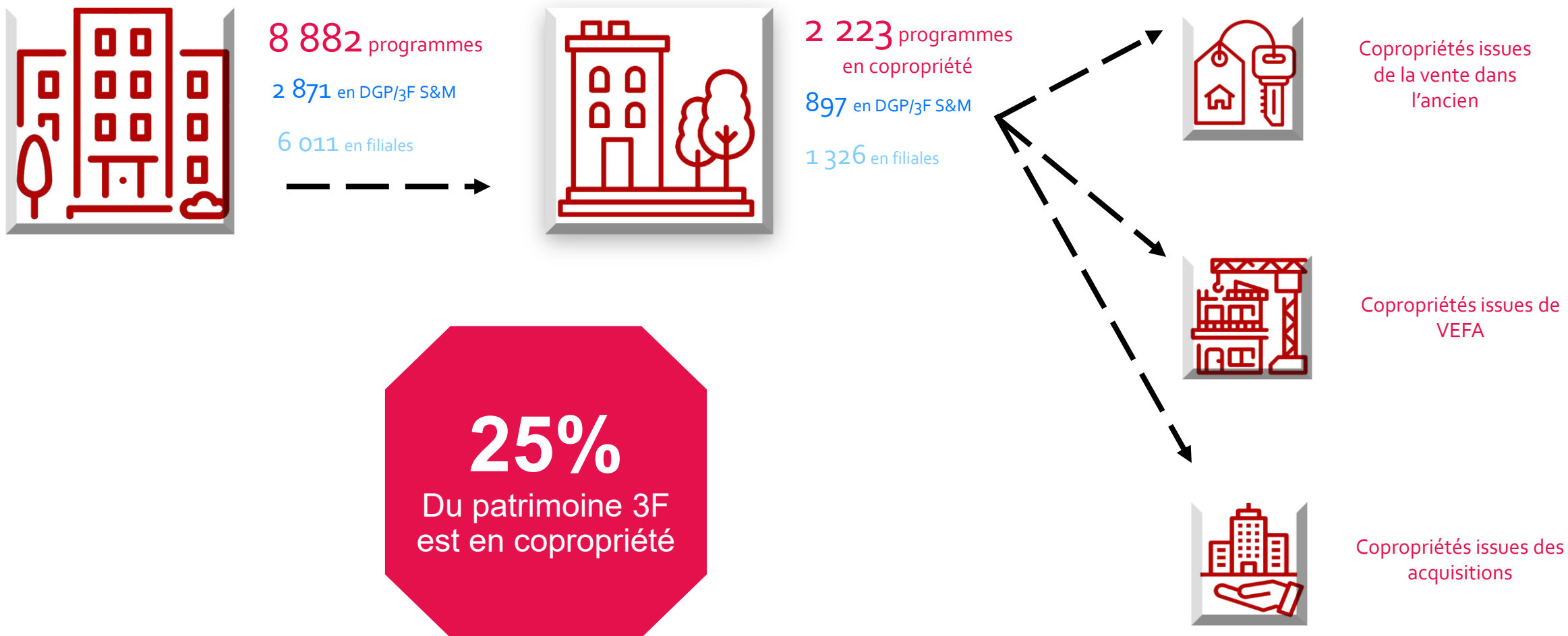


Les parties communes de l'immeuble appartiennent au syndicat des copropriétaires, elles ne sont plus gérées par 3F mais par le syndic. Le service d'astreinte 3F ne peut intervenir sur les parties communes des copropriétés.

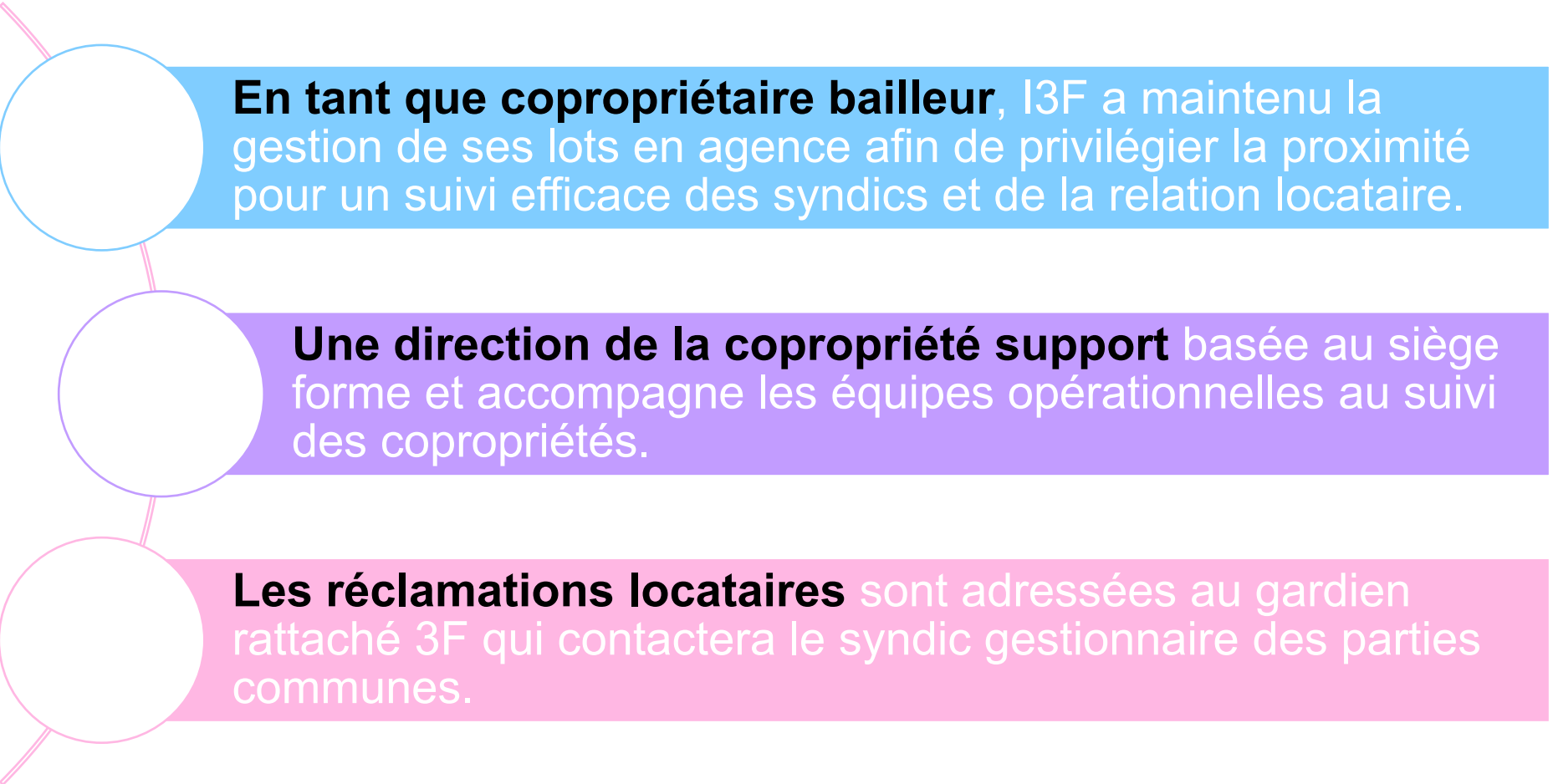


LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS CHEZ 3F

QUELQUES CHIFFRES



LES MODES DE GESTION 3F



En tant que copropriétaire bailleur, I3F a maintenu la gestion de ses lots en agence afin de privilégier la proximité pour un suivi efficace des syndics et de la relation locataire.

Une direction de la copropriété support basée au siège forme et accompagne les équipes opérationnelles au suivi des copropriétés.

Les réclamations locataires sont adressées au gardien rattaché 3F qui contactera le syndic gestionnaire des parties communes.



LA REPRÉSENTATION DES LOCATAIRES EN COPROPRIÉTÉ

LA RÉGLEMENTATION

Article 44 de la loi du 23 décembre 1986, Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 93

À leur demande, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic, les associations de locataires, représentatives et éligibles, désignent le nom de trois au plus de leurs représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble, **pour organiser** :

Les Droits d'information et d'assister aux assemblées générales des copropriétaires, sans prendre part au vote.

L'accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives, avec l'accord du propriétaire.

Le droit d'être consultés, par le bailleur et le syndic, sur les aspects de gestion de l'immeuble.

Le droit de disposer d'un panneau d'affichage, dans les lieux de passage des locataires.

LE GUIDE DU LOCATAIRE 3F EN COPROPRIÉTÉ



Une question ?
Contactez votre gardien-ne 3F !



Groupe ActionLogement

159 rue Nationale – 75638 PARIS CEDEX 13
www.groupe3f.fr

Direction de la communication et du marketing digital – DCM 3F – Novembre 2022



LOCATAIRE EN COPROPRIÉTÉ

Vous êtes locataire d'un logement 3F au sein d'une copropriété ou vous vous apprêtez à le devenir ? Vous vous interrogez peut-être sur les particularités de ce fonctionnement. Quelle est la place du locataire et sa relation avec 3F ? À qui faire appel en cas de difficultés ? Qui est en charge des travaux ? Ce guide vous apporte toutes les explications !



Groupe ActionLogement

3F met à disposition de ses locataires un guide du locataire 3F en copropriété.

Il explique de façon simple le fonctionnement de la copropriété, ainsi que les droits et obligations de chacun au sein de l'immeuble : quelles sont les spécificités ? A qui s'adresser en cas de réclamations ? ...

Les locataires peuvent consulter ce guide à partir de leur espace locataire. Les nouveaux locataires en copropriété recevront le guide au moment de la signature de leur contrat de location.

QUESTIONS AVANT SEANCE

3F

QUESTIONS

DPE :

Nous souhaitons avoir une programmation des travaux en (DPE) en Essonne catégorie – EFG- (par ville)

➤ **I3F** : 4 programmes avec étiquette EFG sont concernés par des travaux

- ❖ Gif-sur-Yvette : 65 logements, fin des travaux prévue pour 2026.
- ❖ Chilly-Mazarin : 342 logements, fin des travaux prévue pour 2027.
- ❖ Brétigny-sur-Orge : 95 logements, fin des travaux prévue pour fin 2024.
- ❖ Savigny-sur-Orge : 226 logements, fin des travaux prévue pour fin 2026.

EAU :

La facturation réelle de l' eau aux locataires est -elle étendue déjà dans tout l' Essonne ?

➤ **I3F** : Il reste 6 programmes à mensualiser sur l'ensemble du patrimoine I3F en Essonne (hors copro)

tableau de SUIVI PXS/3F - au 1er juillet 2024

Cite	Num-ESI	Nom	Ville
7463535	1138L	1138L - 9 RUE DES COQUELICOTS	91170VIRY CHATILLON
7463664	2628L	2628L - 20 RUE DE LA GARE	91530ST CHERON
7463706	3587L	3587L - 2 * 18 ALL*DE MATISSON 18	91700STE GENEVIEVE DES BOIS
7463721	4774L	4774L - 5 RUE DE LA PLAINE	91310MONTLHERY
7463732	R047L	R047L - 13/15 RUE CH*TEAUBRIAND	91600SAVIGNY SUR ORGE
7463784	T735L	T735L - 6 8 RUE OLIVIER BEAUREGARD	91380CHILLY MAZARIN

La ligne de l' eau commune comment l'indiquez-vous dans nos charges ?

➤ **I3F** : L'eau commune apparaît dans le décompte individuel dans la rubrique charges générales.

REMARQUES PENDANT SEANCE :

Charges :

- **I3F** : Régularisation des charges 2022, fortement débitrice
2023 pas le recul nécessaire pour évaluer le cout des charges mais devrait être moins débiteur, cependant il faut prendre en compte la fin du bouclier tarifaire.

Madame Ngo souhaite que le fichier des salaires des gardiens soit transmis à chaque contrôle des charges.

Demande une communication par voie d'affichage pour informer les locataires des dates d'AG.

- **I3F** : En effet, dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les représentants des associations désignés peuvent assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le syndic de la copropriété informe les représentants des associations, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.

- Le prix du M3 d'eau chaude est fortement élevé

I3F : Nous ne sommes malheureusement pas décisionnaires de la tarification du prix du m3, qui est déterminée par le prix du m3 d'eau froide et le coût du réchauffage de l'eau, défini par le coût du gaz, qui a fortement augmenté ces dernières années.

Demande de permanence gestion locative sur les sites en besoin afin de sensibiliser les locataires concernant la mensualisation et les variations d'un mois à l'autre des montants selon leurs consommations.

I3F : Nous allons faire le point sur les sites en besoin et voir pour une programmation prochainement.



FIN DE SEANCE

Prochain CDCL le 26.11.2024



Groupe ActionLogement