Compte-Rendu



Conseil de Concertation Locative de 3F Seine-et-Marne 4 juillet 2023

3F SEINE-ET-MARNE

Virginie LEDREUX-GENTE, Directrice Générale
Christine TARDIVEAU, Responsable développement clientèle, actions sociales et qualité de service
Vincent DESICY, Responsable Habitat
Nathalie PROSPER, Responsable Habitat
André OLIVEIRA, Responsable Habitat
Florence DELCROIX, Responsable Habitat
Régis RICHARD, Cadre financier
Vannine TEP, Responsable Gestion et Finance (absente)
Coralie JOBELIN, Responsable technique
Christelle CERVEAU, Cadre comptable

ADMININISTRATEURS LOCATAIRES

Denis QUEUILLE, CLCV
Hasni BENSIALI, CGL (absent)

MEMBRE INVITES (non-locataire)

Jean Pierre GLEIZES, représentant départemental pour la CLCV 77 Silvere BASSA, représentant départemental pour la CGL 77

Virginie LEDREUX-GENTE accueille les membres du Conseil de Concertation Locative (CCL) en présentiel et présente le déroulé de la séance. L'ordre du jour établi est relaté ci-après :

ORDRE DU JOUR

<u>1 – Bilan 2022 : Attribution – Accompagnement social – Mobilité résidentielle</u>

A) Bilan 2022 : Attributions (CT)

➤ B) Bilan 2022 : Mobilité Résidentielle (CT)

C) Bilan 2022 : Accompagnement Social (CT)

> D) Bilan 2022 : Ventes des logements et nouvelles programmations (VLG)

2 - Gestion technique et contrats :

Réhabilitation et travaux d'amélioration : bilan 2022, programmation et avancement 2023 (CJ)

➤ Contrats d'exploitation et de maintenance : bilan 2022 et avancement 2023 (AO)

3 – Charges locatives

➤ Bilan des charges récupérables 2021 et avancement des régularisations 2022 (VT/CC)

4 – Gestion des copropriétés

- Présentation du guide du locataire en copro (VD)
- > Application du bouclier tarifaire

5- Questions diverses

Avant de commencer le CCL, un tour de table permettant à chacun de se présenter est organisé et un exemplaire du déroulé de la séance est remis à chaque participant.

1 - Bilan 2022 : Attribution - Accompagnement social - Mobilité résidentielle

- Bilan 2022 : Attribution (CT) les chiffres clés : 9155 logements gérés (l'offre de logements 3F S&M représente 8, 25 % du parc de Seine-et-Marne. 866 attributions dont 10,16 % des ménages locataires de 3F S&M
- 59,1 % de ménages prioritaires logements LLS
- 25 % de ménages DALO ou sortants de structure d'hébergement
- 9,45 % de ménages du 1^{er} quartile hors QPV
- Le taux de vacance commerciale est de 0,85 % en 2022
- Le taux de rotation est de 5,76 %
- CALEOL:

EN SYNTHESE	2022	2022	2021	2020	2019
En nombre et/ou % des dossiers présentés	IDF	3FS&M	3FS&M	3FS&M	3FS&M
Nombre de CALEOL	510	94	104	96	104
Dossiers présentés en CALEOL	17206	1604	2020	1237	1129
Candidatures acceptées en CALEOL	10109	866	1161	737	725
	59%	54%	57,5%	59.6%	64.2%
Candidatures acceptées avec ordre en CALEOL	4636	463	574	358	220
	27%	28,86%	28,4%	28.9%	19.5%
Candidatures refusées en CALEOL	2461	275	285	142	184
	14.30%	17,14%	14.1%	11.8%	16.3%
Nb moyen de dossiers présentés par logement	1.69	1,85	1.74	1.67	1.56

E)	n nombr	e et/ou	1%0	des do	ssiers	acceptés

Nb de désistements après acceptation en	724	83	115	43	59
CALEOL	7.1%	9,58%	9%	5,83%	8,14%

Attributions 2022	2022	Evolution 2022/2021	2021	2020	2019
Nombre de logements gérés au 31/12/2022	9155		9 042	8733	8234
Nb de désignations réservataires d'origines	553 63,9%		869 74.8%	532 72.18%	418 57.65%
Nb de désignations ALS acceptées (DU et DS)	403 46.5%		481 41.4%	230 31,20%	250 34,48%
Nb de désignations Directes 3F (hors mobilité, relogements, associations)	30 3,46%		26 2.2%	30 4.07%	46 6.34%
Attributions à des locataires du groupe 3F	104 12%		89 7.7%	61 8.27%	106 14.62%
Attributions à des ménages de moins de 30 ans	309 36%		374 32%	224 30,39 %	178 24,55 %
Attributions aux Catégories socio-professionnelles Salariés CDI ou fonctionnaires	661 76,33%		907 78.1%	547 74.22 %	556 76.69 %
Attributions aux Catégories socio-professionnelles Salariés CDI/CDD ou fonctionnaires Dont salariés dans le privé	766 88,45% 672 77,60%				
Attributions aux ménages aux ressources ≤ 60% des plafonds du logement attribué	629 73%		823 70.9%	528 71,6 %	547 75,45 %
Attributions à l'ensemble des ménages prioritaires (DALO/ACD/L441-1) sur le total des attributions	497 57,39%		602 51.85%	416 56,45 %	250 34,48 %
Attribution à des ménages ACD (ACD/ DALO) sur total des attributions	146 16,86%		268 23,08%	186 (25,27%)	186 (25,27%)
Attributions à des ménages DALO sur le total des attributions	123 14,20%		205 17.7 %	147 19,95 %	84 11,6 %
Attributions aux ménages DALO ou sortants de structure	203 23 ,44%		294 38,13%	211 28,9%	
Baux signés aux 1 ^{eq} quartile* en zone hors QPV *Voleur de référence 2022 du 1 ^{eq} Quartile = 10674€ Valeur réelle du 1 ^{eq} Quartile sur les attributions 2021 = 12264€	52 9,45%		111 13.77%	84 12,3 %	62 12,89 %
<u>Baux signés</u> aux 3 derniers * en zone QPV *Valeur de référence 2022 du 1 ^{r′} Quartile = 10674€ Valeur réelle du 1 ^{r′} Quartile sur les attributions 2021 = 12264€	67 80,72%		77 84,61%	51 79,69%	76 83,5%

Résultats 3F Seine et Marne	Attributions 2022	Occupations (OPS 2022)
Moyenne d'âge	37 ans	49,6 ans
Moyenne nb d'occupant par logement	2,58	2,78
Part des moins de 30 ans	36%	6,7%
Part des célibataires	31%	29% Personnes seules
Parts des ménages monoparentaux Titulaires du bail	42%	28%
Activité professionnelle	74% salariés CDI ou fonctionnaire 7% CDD, stage, intérim 5% chômage	41,9% emploi stable 7,6% emploi précaire 11,3% taux de chômage
Part des ménages aux ressources inférieures à 60% du plafond PLUS	73%	59,59%
Revenu fiscal en moyenne	16 868€	20 500 €
Ressources mensuelles moyennes par foyer	2 260 €	
Bénéficiaires APL	45%	
Moyenne Taux d'effort NET	33,04%	
Bénéficiaires prestations sociales	35%	
Ménages sous le seuil de pauvreté	18%	

^{*}seuil de pauvreté : 1102 €/mois/personne

Sur 510 communes, 170 sont des communes prioritaires. Les CALEOL examinent de plus en plus de candidatures sur les LLI et l'on constate une amélioration dans le ciblage de ces candidatures, même si cela reste difficile pour certaines

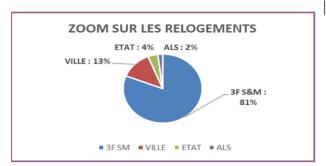
communes de positionner des familles dont les revenus sont en adéquation avec ce type de financement (exemple Saint-Fargeau Ponthierry)

B) Bilan 2022 : Mobilité Résidentielle (CT)

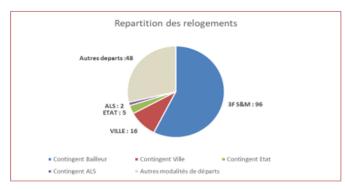
Relogements pour démolition et habitat indigne :

Les derniers relogements des familles de l'opération de démolition des 168 logements des 2 tours des Mézereaux à Melun ont été finalisés le 4 juillet 2022,2 ans ont été nécessaires pour reloger toutes les familles de cette résidence.

Synthèse sur le relogement de Melun



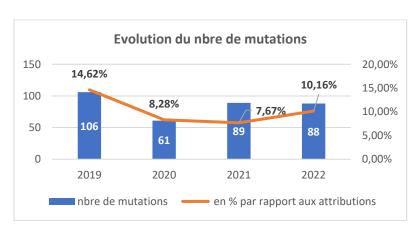
77 – HORS CA MELUN VAL DE SEINE	47%	
77 – CA MELUN VAL DE SEINE	11%	
Autres Départements	1%	
TOTAL DES RELOGEMENTS	71%	
Dont Programmes neufs		18%
Autres modalités de départ	29%	



Nbre de relogements sur les opérations de démolition

2022	2021	2020
16	27	45

Mobilité résidentielle :



Evolution du nombre de mutations de 2,5 points par rapport à 2021 soit 87 changements de logements :

- 53 sont à l'initiative de 3F S&M soit 60 %
- 22 sont à l'initiative des réservataires soit 25 %
- 11 par le biais de la bourse 3F soit 13 %
- 2 via la bourse échanger habiter soit 2 %

Examen triennal des conditions d'occupation des logements « EOL »

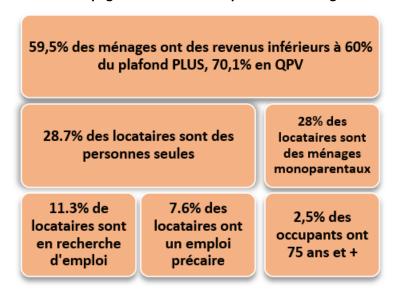
12 dossiers examinés à la 1^{ère} EOL de 3F Seine et Marne, cette nouvelle mission consiste à étudier, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, pour les logements situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, 5 catégories de dossiers :

- Les locataires en Sur-occupation,
- Les locataires en Sous-occupation,
- Les locataires d'un logement adapté, quitté par l'occupant handicapé,
- Les locataires en situation d'handicap dans un logement non adapté,
- Les locataires dont les ressources dépassent les plafonds du logement occupés.

Afin d'examiner sur les premières CALEOL les situations les plus prioritaires, 3F Seine et Marne a défini un système de notation permettant de prioriser les dossiers à examiner :

Sur la 12 dossiers, 1 dossier en sur occupation très avérée, 10 dossiers en sous occupation très avérée (manque 3 personnes et +) et 1 dossier en dépassement de plafond de ressources > 151%.

C) Bilan 2022 : Accompagnement Social et la prévention et la gestion des situations de précarité (CT)



Sur les 9155 logements gérés, 2 chargés d'accompagnement social suivent régulièrement 398 familles.

Sur les 846 interventions des chargés d'accompagnement social, 16% portent sur l'accès au logement et 84% portent sur le maintien dans les lieux.

16 attributions ont été réalisées sur le patrimoine de 3F S&M en partenariat avec des associations.

51 baux associatifs et 31 baux glissants actifs en 2022

Nombre de locataires en impayés : 2032 dont 1212 en précontentieux et 820 au contentieux, Nombre d'expulsions ou de départs volontaires : 29

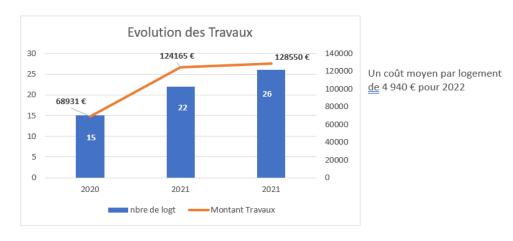
47 ménages ont bénéficié des dispositifs d'aides avec le FSL accès et 47 autres ménages ont bénéficié des dispositifs FSL maintien dans les lieux.

Mise en place de l'aide sur quittance Soli'Al :

Le budget alloué à 3F S&M pour les aides sur quittance est de 49 680€, sur ce budget 44 036€ ont été alloués en 2022 :

- 44 demandes d'ASQ ont été déposées dont :
 - 15 dossiers refusés (non éligible au dispositif)
 - o 29 demandes instruites dont :
 - 1 toujours en cours d'instruction
 - o 7 sont toujours en cours d'ASQ (mensualités restantes à percevoir en 2023)
 - o 21 dossiers clôturés avec attribution et versement complet de l'ASQ

L'adaptation des logements à la perte d'autonomie

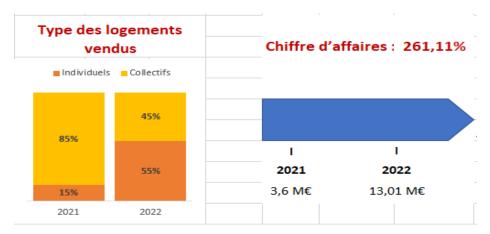


D) Bilan 2022 : Ventes des logements et nouvelles programmations (VLG)

La politique des ventes portée par 3F Seine-et-Marne s'inscrit pleinement dans le cadre défini par Action Logement qui s'engage à développer une offre sécurisée et attractive d'accession à la propriété. Elle vise d'une part, à favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels, et d'autre part, à mobiliser des ressources supplémentaires pour le financement de logements sociaux neufs et la rénovation du parc existant.

105 ventes ont été réalisées en 2022 tant sur du patrimoine individuel que collectif ou mixte. Sur 2022, 710 logements étaient proposés à la vente soit 7,8 % du patrimoine répartis sur 25 sites, situés dans 15 communes.

Le patrimoine est très qualitatif, sur les 105 logements vendus 52 lots ont été cédés à l'ONV et 53 ventes aux locataires. En 2023, aucune proposition de vente à l'ONV.



Bilan des logements vendus à l'unité :

- 47 logements collectifs et 6 logements individuels
- Prix de vente moyen : 132 333 €
- Surface moyenne 74,06m²
- F1:1; F2:5; F3:21; F4:20; F5:6

Le profil type de l'acquéreur et de son financement :

Revenu imposable : 25 730 €Apport personnel : 23 790 €

Prêt principal : 127 998 € avec un taux à 1,49 % sur une durée de 274 mois

Ecart entre le loyer HC et la mensualité d'emprunt est 3,65 %

26% des ventes ont bénéficié à des occupants

Les prix moyens au m² se différencient en fonction des communes ; Le Val d'Europe ayant le niveau de prix le plus élevé (ex : Bailly-Romainvilliers : 2 627 € prix de vente), le prix de revient dans le logement neuf est de l'ordre de 3 200 € en LLS.

B) NOUVELLES PROGRAMMATIONS

1. Commercialisations prévues

Le plan de vente pour la période 2019-2025 inscrit dans la CUS comprend tous les logements déjà autorisés à fin 2019, soit 648 logements, auxquels s'ajoutent 89 logements qui ont fait l'objet d'un accord formalisé des communes.

Les nouveaux programmes autorisés à la vente ont été positionnés pour des lancements en 2023 en fonction de plusieurs critères dont l'année de construction, le délai pour réaliser les travaux avant la vente et le volume des ventes prévues chaque année.

Parmi cette liste, 119 nouveaux logements seront mis en vente en 2023 :

MEAUX : 80 THORIGNY SUR MARNE : 26 AVON : 13

Notre objectif 2023 est de vendre 45 logements dans l'ancien et 58 dans le neuf (PSLA dont 40 logements à CESSON,).

M. GLEIZES alerte sur les capacités des futurs copropriétaires à prendre en charge financièrement l'entretien des résidences dans le temps et insiste sur la qualité de l'entretien lorsqu'il est assuré par un bailleur social.

2 – Gestion technique et contrats

- Bilan 2022
- Amélioration Thermique :
- 1 pavillon à Vaires/Marne (B520L) pour 154 K€
- Etude pour 4 pavillons ex EMMAUS (Saâcy/Marne B055L St Cyr/Morin B059L St Jean les 2 Jumeaux B060L et B061L travaux 2023
- > Travaux d'adaptabilités :
- 26 locataires ont bénéficié de travaux d'adaptation pour un montant global de 128,5 K€ dont 50 % pour le handicap et 50 % pour population vieillissante
- Vidéo surveillance
- Installation d'équipement de vidéo surveillance à Meaux (B202L) pour un montant de 102 K€

Coralie JOBELIN rappelle l'objectif éradication des étiquettes F et G.

> Amélioration/rénovation :

- Transformation d'un bureau en logement à Meaux (B214L) (15K€)
- Audit complet sur les diverses fissures non prises dans le cadre de la DO sur Chelles (B327L) (24K€)
- Etudes sur la consolidation suites fissures sur 2 pavillons à Emerainville (S036L) (13k€) terres argileuses
 Etudes rénovation du Mur de soutènement sur Avon (B340L) (28K€)
 - Remise en peinture des Parties communes à St Fargeau Ponthierry (B064L) et à Meaux (B717L − 1 cage) (52K€)
 - Réfection complète de la charpente du pavillon à Nandy (B136L) (81K€) Vendu
 - Mise en place de clôture sur les locaux OM et terrasse privatives à champs sur Marne (B194L-B242L) (travaux 2022-2023)
 - Réfection des clôtures, portes palières et boites aux lettres sur Nandy (B365L-B366L) (travaux 2022-2023) 156 logements

Programmation et avancements 2023 : le budget immobilisable 2023 est de 2293 K€ TTC

> Amélioration thermique :

- → 4 pavillons Ex EMMAÜS (Saâcy/Marne B055L Saint Cyr/Morin B059L St Jean les Deux Jumeaux B060L et B061L) (331K€) (livraison août 2023)
- ➤ Rénovation de la climatisation réversible du siège de la filiale (113K€)

Rénovation des espaces extérieurs :

- Mise en place de clôture sur les locaux OM et terrasse privatives à champs sur Marne (B194L-
- B242L) (71K€) (livraison juillet 2023)
- Réfection des clôtures, portes palières et boites aux lettres sur Nandy (B365L-B366L) (316K€) (livraison octobre 2023)

Programmation et avancement 2023

Le budget immobilisable 2022 est de 1 790K€ TTC; budget mis en œuvre directement par la filiale.

Réhabilitation

- Travaux de consolidation suite fissures sur 2 pavillons à Emerainville
- Travaux de rénovation du mur de soutènement à Avon
- Consolidation des balcons sur Montevrain
- Mise en conformité des tableau électriques sur Nandy
- Etude sur le remplacement des menuiseries extérieures et des équipements sanitaires à Champs sur Marne
- Remplacement des volets sur Dammartin en Goële et Coulommiers
- Travaux d'aménagement du siège de la filiale

> Equipements techniques

- Installation de vidéoprotection à Meaux (B202L-phase 2)

Nathalie PROSPER indique que les caméras ont été installées dans les halls et confirme une nette amélioration de l'ambiance du programme à la suite de leur installation.

Gestion technique et contrats

Le budget 2023 consacré aux travaux de gros entretien est de 1 887 K€ TTC dont 400 K€ alloué aux 4 pôles habitats, par catégories bâti, parties communes, parties privatives, ascenseurs (réparation), chauffage (remplacement de chaudières, espaces extérieurs, travaux d'adaptation PMR

Exemples:

- Réfection des peintures et sols des parties communes à Champs sur Marne dans le cadre d'un projet d'insertion par l'activité économique mis en œuvre en partenariat avec l'AIPI
- Réfection des peintures et sols des parties communes sur Meaux et Torcy Eclairage Led et détecteurs
- Plan de sobriété siège Serris
- Travaux PMR 14 logements réalisés
- Réhabilitation
- Contrats d'exploitation et de maintenance
- <u>Bilan 2022</u>
- Contrat d'entretien du patrimoine arboré Forêt IDF (janvier 2022);
- Contrat de maintenance du chauffage individuel PROXISERVE (juillet 2022).
- <u>Déploiement et avancement 2023</u>
 - Contrat comptage d'eau PROXISERVE (01/01/2023)
 - Contrat de maintenance du chauffage individuel CONFOGAZ au 6 février 2023, faisant suite à la résiliation du prestataire PROXISERVE pour défaillance
 - Contrat d'exploitation du chauffage collectif DALKIA et ENGIE (01/07/2023)
 - Contrat entretien courant électricité OUVRARD (01/07/2023)
 - Contrat entretien courant plomberie ACORUS et AQUADIM (01/07/2023)
 - Contrat d'entretien 3D CHRISTAL (01/07/2023)
 - Contrat punaises de lit INS (01/07/2023)
 - Contrat ascenseur : KONE pour le Sud
 - Contrat ascenseur : OTIS pour le Nord
 - Contrat OM EM SENI à partir d'octobre CIEL BLEU (critères de qualité et prix qui vont augmenter) contrats cadres

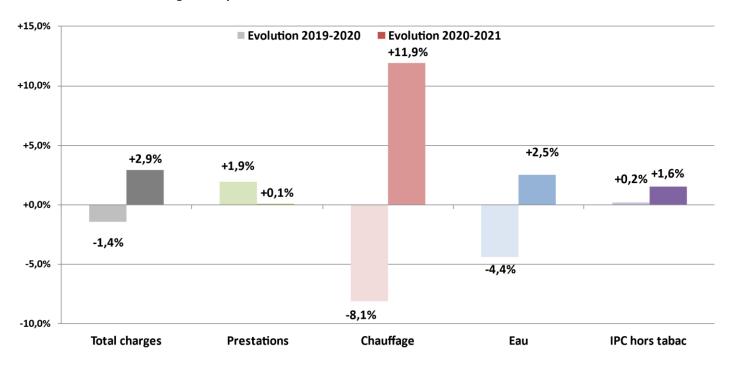
4 – CHARGES LOCATIVES

- Bilan des charges récupérable 2021
- 145 programmes régularisés soit 5 752 logements représentant 64 % du patrimoine
- Comparaison des charges récupérables 2021 :

En € au m² de SHAB Evolution en % En € par logement Evolution en € par logt

	1	FOTAI BFS&N	_	TOTAL IDF			TOTAL 3FS&M			TOTAL IDF				
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	_	2019	2020	2021		2019	2020	2021
TOTAL PRESTATIONS	11,20	11,41	11,42	12,93	12,96	13,06		776	790	791		819	821	827
TOTAL PRESTATIONS		1,9%	0,1%		0,3%	0,8%			14,3	0,4			1,9	6,0
TOTAL CHAUFFAGE	9,11	8,37	9,37	8,31	7,18	9,13		626	576	644		525	453	577
TOTAL CHAUFFAGE		-8,1%	11,9%		-13,7%	27,2%			-50,3	68,5			-72,0	123,3
TOTAL EAU	6,24	5,97	6,12	8,23	8,27	8,44		422	404	414		516	519	529
IOTAL EAU		-4,4%	2,5%		0,5%	2,1%			-18,4	10,2			2,4	10,6
TOTAL CHARGES	20,53	20,23	20,82	25,84	25,20	26,67		1 423	1 401	1 442		1 637	1 596	1 688
TOTAL CHARGES		-1,4%	2,9%		-2,5%	5,8%			-21,4	40,5			-41,0	92,6

Évolution des charges récupérables :



Évolution du coût du chauffage - Facteurs tarifaires :

Le chauffage a connu une évolution importante mais a été limitée par le bouclier tarifaire à 33,2 % au lieu de 135 % sans bouclier. En 2021, 29,2 % d'augmentation.

Avancement des régularisations 2022 au 30/06/2023

	Prog. à régulariser	Prog. régularisés	Prog. Restant à régulariser
Avec syndic	64	7	57 (89%)
Sans syndic	163	89	74 (45%)
Total	227	96	131 (58 %)

Solde des régularisations 2022 par logement au 30/06/2023

Solde	Nombre de dossiers	Part	De 0 à 50€	De 50 à 150€	De 150 à 300€	Plus de 300€
Débiteur	22	23 %	8	6	4	4
Créditeur	74	77 %	36	21	12	5

Virginie LEDREUX-GENTE rappelle qu'il faut être attentif aux facturations de la SAUR. M. GLEIZES questionne sur les régularisations de charges et le nombre de programmes restant à régulariser.



4) GESTION DES COPROPRIETES

Présentation du guide du locataire





Ci-joint guide du locataire :

- -Qu'est-ce qu'une propriété
- -Les lots en copropriété
- -Comment fonctionne la copropriété
- -Les charges locatives



4) GESTION DES COPROPRIETES





Conclusion:

M. GLEIZES s'interroge sur le bien fondé de vendre aux locataires et de la gestion des copropriétés car il trouve que les syndics ne sont pas réactifs aux demandes des copropriétaires (ex locataires) et que dans le futur, ce sont de futures copropriétés dégradées par manque de moyens des clients qui n'avaient pas envisagés tous les aspects en devenant propriétaires (charges qui augmentent, manque de moyens pour effectuer les travaux divers d'entretien courant de l'immeuble...)

4) GESTION DES COPROPRIETES Mes charges locatives





- Du inforvient en cas de travaux dans mon logerment?

 Vous devez assurer vous-même les petites réparations et l'entretien courant de votre logerment afin de le conserver en bon état.

 Pour l'entretien et la réparation d'équipments comme une chaudière paz, un chaudière aux, de la robinetterie, etc. 3F fera intervenir des entreprises qualifiées avec lesquelles la un contrat.

 3F se charge des grospes réparations, soul décision de travoux prise en assemblée pénérals interplacement de la inforces, systèmes de régulation des radiateurs, mise en place de répartiteurs de frais de chaudiage, etc.l.



4) GESTION DES COPROPRIETES

Comment fonctionne la copropriété ?

LES DIFFÉRENTES INSTANCES

convice es mais ne peuvent pas votec.

*Le cames ayamical
II set comprisé de copropriétaires désignés lors de l'assemblée générale.
Le plus souvent, 3F set membre du
conseil syndical.
Ses missiones it assorate le lien entre les
sopropriétaires et le syndic et possède
un rôle consultatif it assiste et contrôle
la getain du pardic.

II sit un ou une présidente du conseil
syndical games ses membres.





**SF
Cogramification comme les solares, 3F
controlles aux assembless généraless
et peut être membre du conceil syndroit. Il weils è ce que les localestraires
respectant les dispositions du réglament de corporgrété.

**Yotre gardien ou votre gardienne
En tort que locataire 3F, vous bénéficiale des surfaces d'es gardienne de foui vous socueille
houtre arrivée dans les lieux et généra
votre départ.

**Gest votre contact privilégé pour toutes
se quatifient betinques ou administrations
lieux que sous socueille
autre de la control de la contr

QU'EST-CE QUE LE RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ?

Le règlement de copropriéé est un variable central extre les copropriéé aux un les paliers, étécule la tanquilité du visionage attente, étable un moment de la corpopriéé. Il définit les parties communes et granteurs le sur les les conformants et partiers de vaire point les parties de viet pomune.

Il paut intentire certains comportements comme outrepasse de parties de vision de visio



63