

## 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

### ADMINISTRATEURS 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

### 1 – Bilan 2022 : Attribution – Accompagnement social – Mobilité résidentielle

- 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<sup>er</sup> quartile hors QPV
- Le taux de vacance commerciale est de 0,85 % en 2022
- Le taux de rotation est de 5,76 %
- CALEOL :

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

*En nombre et/ou % des dossiers acceptés*

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

| ATTRIBUTIONS 2022  | 2022                           | Evolution<br>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<br>63,9%                   |                        | 869<br>74,8%  | 532<br>72,18%   | 418<br>57,65%   |
| Nb de désignations ALS acceptées (DU et DS)  | 403<br>46,5%                   |                        | 481<br>41,4%  | 230<br>31,20%   | 250<br>34,48%   |
| Nb de désignations Directes 3F (hors mobilité, relogements, associations)  | 30<br>3,46%                    |                        | 26<br>2,2%    | 30<br>4,07%     | 46<br>6,34%     |
| Attributions à des locataires du groupe 3F   | 104<br>12%                     |                        | 89<br>7,7%    | 61<br>8,27%     | 106<br>14,62%   |
| Attributions à des ménages de moins de 30 ans  | 309<br>36%                     |                        | 374<br>32%    | 224<br>30,39 %  | 178<br>24,55 %  |
| Attributions aux Catégories socio-professionnelles Salariés CDI ou fonctionnaires  | 661<br>76,33%                  |                        | 907<br>78,1%  | 547<br>74,22 %  | 556<br>76,69 %  |
| Attributions aux Catégories socio-professionnelles Salariés CDI/CDD ou fonctionnaires<br>Dont salariés dans le privé   | 766<br>88,45%<br>672<br>77,60% |                        |               |                 |                 |
| Attributions aux ménages aux ressources ≤ 60% des plafonds de logement attribué  | 629<br>73%                     |                        | 823<br>70,9%  | 528<br>71,6 %   | 547<br>75,45 %  |
| Attributions à l'ensemble des ménages prioritaires (DALO/ACD/L441-1) sur le total des attributions   | 497<br>57,39%                  |                        | 602<br>51,85% | 416<br>56,45 %  | 250<br>34,48 %  |
| Attribution à des ménages ACD (ACD/ DALO) sur total des attributions   | 146<br>16,86%                  |                        | 268<br>23,08% | 186<br>(25,27%) | 186<br>(25,27%) |
| Attributions à des ménages DALO sur le total des attributions  | 123<br>14,20%                  |                        | 205<br>17,7 % | 147<br>19,95 %  | 84<br>11,6 %    |
| Attributions aux ménages DALO ou sortants de structure   | 203<br>23,44%                  |                        | 294<br>38,13% | 211<br>28,9%    |                 |
| Baux signés aux 1 <sup>er</sup> quartile* en zone hors QPV<br>*Valeur de référence 2022 du 1 <sup>er</sup> Quartile = 10674€<br>Valeur réelle du 1 <sup>er</sup> Quartile sur les attributions 2021 = 12264€ | 52<br>9,45%                    |                        | 111<br>13,77% | 84<br>12,3 %    | 62<br>12,89 %   |
| Baux signés aux 3 derniers * en zone QPV<br>*Valeur de référence 2022 du 1 <sup>er</sup> Quartile = 10674€<br>Valeur réelle du 1 <sup>er</sup> Quartile sur les attributions 2021 = 12264€                   | 67<br>80,72%                   |                        | 77<br>84,61%  | 51<br>79,69%    | 76<br>83,5%     |

| Résultats 3F Seine et Marne                                       | Attributions<br>2022  | Occupations<br>(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%  |
| Parts des ménages monoparentaux Titulaires du bail                | 42%   | 28%  |
| Activité professionnelle  | 74% salariés CDI ou fonctionnaire<br>7% CDD, stage, intérim<br>5% chômage | 41,9% emploi stable<br>7,6% emploi précaire<br>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

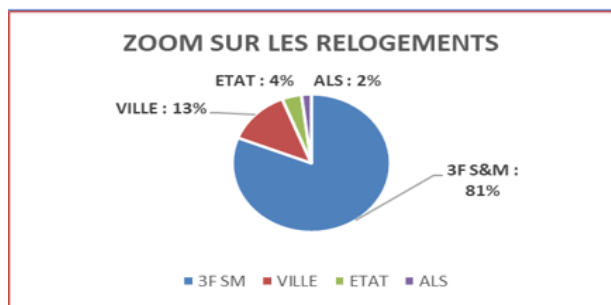
communes de positionner des familles dont les revenus sont en adéquation avec ce type de financement (exemple Saint-Fargeau Ponthierry)

➤ **B) Bilan 2022 : Mobilité Résidentielle (CT)**

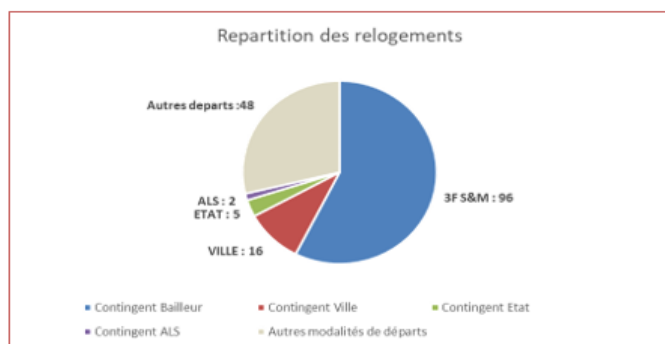
**Relogements pour démolition et habitat indigne :**

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**



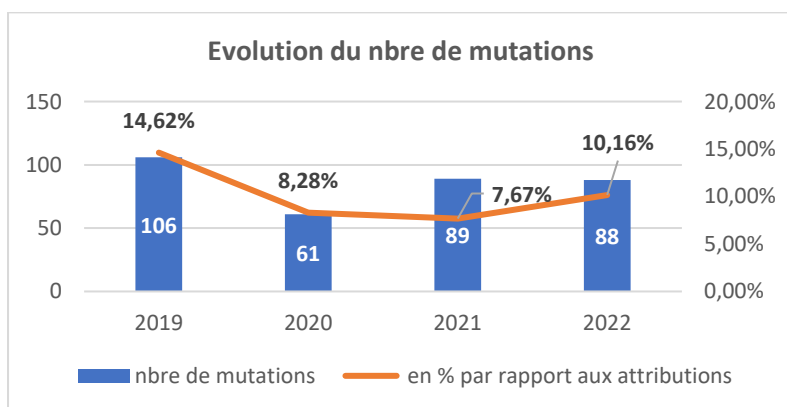
|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| 77 – HORS CA MELUN VAL DE SEINE   | 47%        |
| 77 – CA MELUN VAL DE SEINE        | 11%        |
| Autres Départements               | 1%         |
| <b>TOTAL DES RELOGEMENTS</b>      | <b>71%</b> |
| <i>Dont Programmes neufs</i>      |            |
|                                   | 18%        |
| <b>Autres modalités de départ</b> | <b>29%</b> |



**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 »

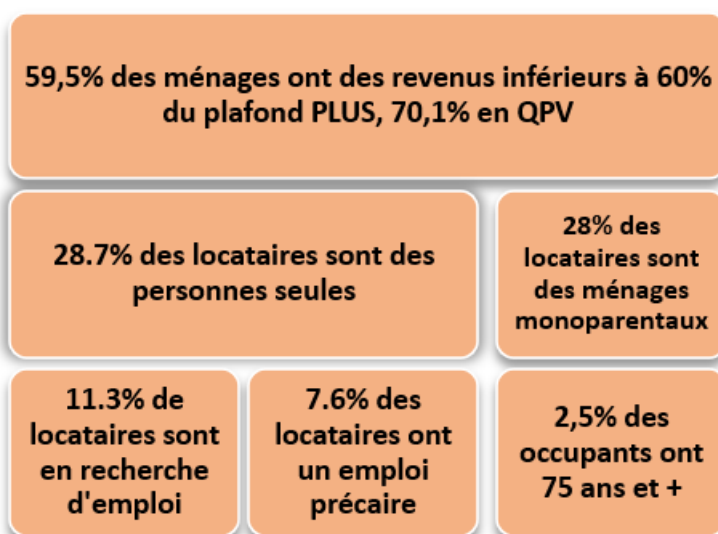
12 dossiers examinés à la 1<sup>ère</sup> EOL de 3F Seine et Marne, cette nouvelle mission consiste à étudier, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, pour les logements situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre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

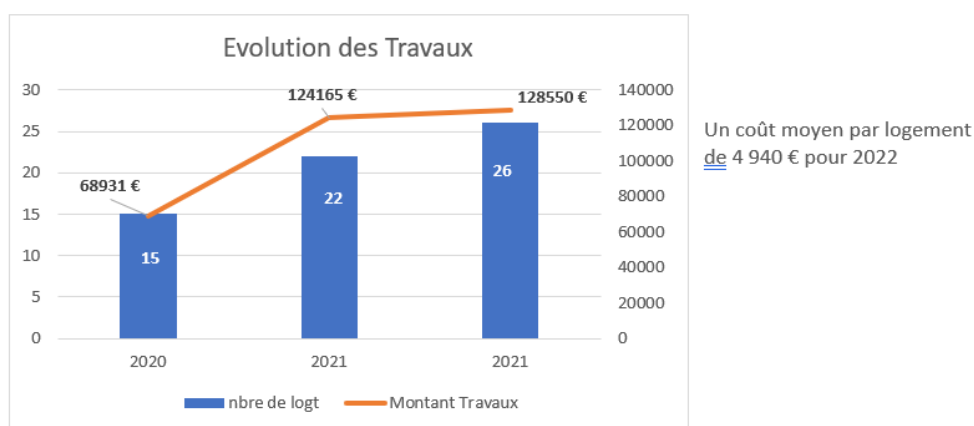
47 ménages ont bénéficié des dispositifs d'aides avec le FSL accès et 47 autres ménages ont bénéficié des dispositifs FSL maintien dans les lieux.

## 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)
  - 29 demandes instruites dont :
    - 1 toujours en cours d'instruction
    - 7 sont toujours en cours d'ASQ (mensualités restantes à percevoir en 2023)
    - 21 dossiers clôturés avec attribution et versement complet de l'ASQ

## L'adaptation des logements à la perte d'autonomie

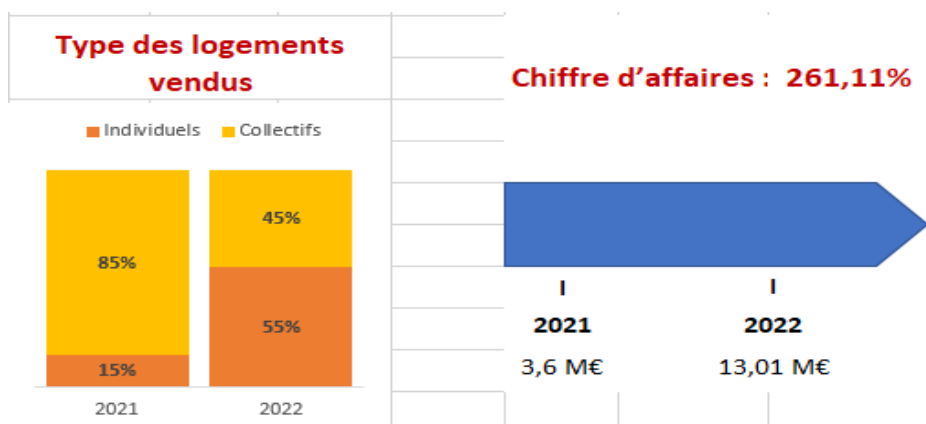


### ➤ D) Bilan 2022 : Ventes des logements et nouvelles programmations (VLG)

- 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 74,06m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> 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 boîtes 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 EMMAÛS (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 boîtes 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 tableaux 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
- Bilan 2022
  - Contrat d'entretien du patrimoine arboré – Forêt IDF (janvier 2022) ;
  - Contrat de maintenance du chauffage individuel – PROXISERVE (juillet 2022).
  - Déploiement et avancement 2023
    - 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

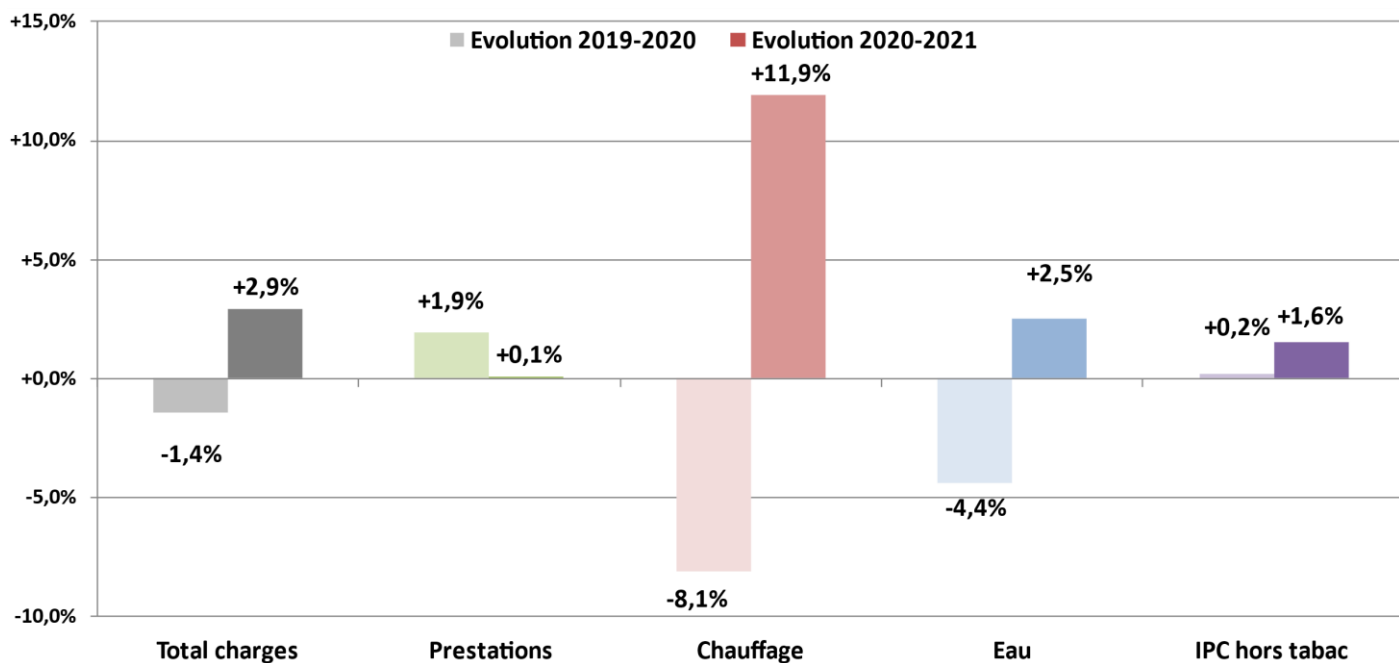
## 4 – CHARGES LOCATIVES

### - Bilan des charges récupérable 2021

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

|                          | En € au m <sup>2</sup> de SHAB Evolution en % |       |       |           |        |       | En € par logement Evolution en € par logt |       |       |           |       |       |
|--------------------------|---|-------|-------|-----------|--------|-------|---|-------|-------|-----------|-------|-------|
|                          | TOTAL 3FS&M                                   |       |       | TOTAL IDF |        |       | TOTAL 3FS&M                               |       |       | TOTAL IDF |       |       |
|                          | 2019  | 2020  | 2021  | 2019      | 2020   | 2021  | 2019                                      | 2020  | 2021  | 2019      | 2020  | 2021  |
| <b>TOTAL PRESTATIONS</b> | 11,20   | 11,41 | 11,42 | 12,93     | 12,96  | 13,06 | 776                                       | 790   | 791   | 819       | 821   | 827   |
|                          |   | 1,9%  | 0,1%  |           | 0,3%   | 0,8%  |   | 14,3  | 0,4   |           | 1,9   | 6,0   |
| <b>TOTAL CHAUFFAGE</b>   | 9,11  | 8,37  | 9,37  | 8,31      | 7,18   | 9,13  | 626                                       | 576   | 644   | 525       | 453   | 577   |
|                          |   | -8,1% | 11,9% |           | -13,7% | 27,2% |   | -50,3 | 68,5  |           | -72,0 | 123,3 |
| <b>TOTAL EAU</b>         | 6,24  | 5,97  | 6,12  | 8,23      | 8,27   | 8,44  | 422                                       | 404   | 414   | 516       | 519   | 529   |
|                          |   | -4,4% | 2,5%  |           | 0,5%   | 2,1%  |   | -18,4 | 10,2  |           | 2,4   | 10,6  |
| <b>TOTAL CHARGES</b>     | 20,53   | 20,23 | 20,82 | 25,84     | 25,20  | 26,67 | 1 423                                     | 1 401 | 1 442 | 1 637     | 1 596 | 1 688 |
|                          |   | -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%)                    |
| <b>Total</b> | <b>227</b>          | <b>96</b>         | <b>131 (58 %)</b>           |

▪ **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.

Séance a été levée à 12h00, prochaine réunion CCL 21 novembre 2023



## 4) GESTION DES COPROPRIETES

- Présentation du guide du locataire



Une question ?  
Contactez votre gardien ne 3F !

**3F**

Groupe ActionLogement

159 rue Nationale - 75638 PARIS CEDEX 13  
[www.groupe3f.fr](http://www.groupe3f.fr)



**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 ? A qui faire appel en cas de difficultés ? Qui est en charge des travaux ? Ce guide vous apporte toutes les explications !

**3F**

Groupe ActionLogement

**3F Seine-et-Marne**

Groupe ActionLogement

60

### 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

**Qu'est-ce qu'une copropriété ?**

- Une copropriété est un immeuble qui appartient à au moins deux propriétaires.
- Pour les immeubles appartenant uniquement à 3F, on parle de monopropriété.
- Chaque copropriétaire est propriétaire d'un ou de plusieurs lots privés : appartement, cave, local commercial, etc.
- Et il est également propriétaire d'une quote-part des parties communes : halls, espaces verts, vases d'accès, toiture, ascenseurs, murs porteurs, escaliers, couloirs, etc.

**Les lots de copropriété**

Le lot de chaque copropriétaire se compose d'une partie privée, décrite par le règlement de copropriété dont il a la jouissance exclusive (cloisons, fenêtres, revêtement de sol, etc.) et d'une quote-part des parties communes (ou tantièmes de copropriété) : cour, espaces verts, équipements collectifs, etc.

Il existe deux sortes de parties communes :

- Les parties communes générales qui concernent l'ensemble des copropriétaires.
- Les parties communes spéciales qui concernent uniquement certains copropriétaires : toiture, cage d'escalier, boîtes aux lettres, ascenseurs, hall d'entrée, etc. C'est fréquent dans les copropriétés composées de plusieurs bâtiments.

**Parties communes spéciales du bâtiment A**

**Parties communes générales à l'usage des copropriétaires**

**Parties communes spéciales du bâtiment B**

**SF Seine-et-Marne**   
Groupe ActionLogement

61

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

Les charges locatives (ou charges récupérables) sont les mêmes que l'on soit en copropriété ou non.  
Cependant en copropriété, les contrats d'entretien des parties communes et des équipements collectifs sont souscrits par le syndic.  
En tant que copropriétaire, 3F veille à vos intérêts en s'assurant que toutes les dépenses sont justifiées.



### Foire aux questions



#### À quelle date mes charges peuvent-elles être régularisées ?

3F procède à la régularisation de vos charges une fois que les dépenses ont été approuvées en assemblée générale des copropriétaires. Le calendrier dépend donc des dates de l'assemblée générale.

#### À qui m'adresser en cas de problème ?

En cas de problème avec les parties privatives ou les parties communes, votre contact est 3F. Adressez-vous à votre gardien ou gardienne 3F, contactez le service clientèle 3F ou formulez une réclamation sur votre espace locataire 3F. Si votre demande concerne les parties communes, 3F fera le nécessaire auprès du syndic. Le syndic n'est pas tenu de répondre directement aux locataires.

#### Qui intervient en cas de travaux dans mon logement ?

- Vous devez assurer vous-même les **petites réparations** et l'**entretien courant** de votre logement afin de le conserver en bon état.
- Pour l'entretien et la réparation d'**équipements comme une chaudière gaz, un chauffe-eau, de la robinetterie, etc.**, 3F fera intervenir des entreprises qualifiées avec lesquelles il a un contrat.
- 3F se charge des **grosses réparations**, à soul décision de travaux prise en assemblée générale (remplacement de fenêtres, systèmes de régulation des radiateurs, mise en place de répartiteurs de frais de chauffage, etc.).

#### Qui intervient en cas de travaux dans les parties communes de l'immeuble ?

Si des interventions sont nécessaires au niveau des parties communes (ascenseurs, chauffage collectif, etc.), c'est le syndic qui fait intervenir les entreprises. Il peut y avoir accord en amont de l'assemblée générale et/ou du conseil syndical.

3F Seine-et-Marne   
Groupe ActionLogement

## 4) GESTION DES COPROPRIETES

### Comment fonctionne la copropriété ?

#### LES DIFFÉRENTES INSTANCES

##### Le syndicat des copropriétaires

Il rassemble l'ensemble des copropriétaires dont 3F.

Lors des assemblées générales, il prend collectivement l'essentiel des décisions concernant les parties communes de la copropriété : travaux, budget, modification du règlement de copropriété, etc. 3F n'est donc pas le seul responsable de la gestion et de l'entretien de la résidence, mais veille à la bonne conservation technique de l'immeuble dans l'intérêt de ses locataires.

Le syndicat des copropriétaires élit en assemblée générale le conseil syndical et mandate le syndic.

Les locataires 3F n'assistent pas à l'assemblée générale des copropriétaires. Seul les représentants des amicales des locataires peuvent y être conviés mais ne peuvent pas voter.

##### Le conseil syndical

Il est composé de copropriétaires désignés lors de l'assemblée générale. Le plus souvent, 3F est membre du conseil syndical.

Ses missions : il assure le lien entre les copropriétaires et le syndic et possède un rôle consultatif. Il assiste et contrôle la gestion du syndic.

Il élit un ou une présidente du conseil syndical parmi ses membres.

##### Le syndic de la copropriété

Il exécute les décisions prises en assemblée générale pour le compte du syndicat des copropriétaires, sous le contrôle du conseil syndical.

Le syndic administre la copropriété et gère l'entretien courant des parties communes. Il passe les contrats d'entretien et de maintenance (ascenseurs, chauffage collectif, enlèvement des ordures ménagères), fait exécuter les travaux d'urgence et les travaux votés en assemblée générale (travaux de façade, étanchéité, installation d'ascenseurs, etc.).



#### INFORMATION AUX LOCATAIRES

Le syndic a une obligation d'information aux locataires : affichage de la date de l'assemblée générale dans les parties communes de l'immeuble, information sur les décisions pouvant avoir des conséquences sur leur vie quotidienne et leurs charges (exécution de travaux, intervention de prestataires, etc.).

#### LES AUTRES INTERVENANT-ES

##### 3F

Copropriétaire comme les autres, 3F participe aux assemblées générales et peut être membre du conseil syndical. Il veille à ce que les locataires respectent les dispositions du règlement de copropriété.

##### Votre gardien ou votre gardienne

En tant que locataire 3F, vous bénéficiez des services d'un gardien ou d'une gardienne 3F qui vous accueille à votre arrivée dans les lieux et gère votre départ.

C'est votre contact privilégié pour toutes les questions techniques ou administratives que vous vous posez.

Si vous le sollicitez pour un problème concernant les parties communes, votre gardien ou gardienne relayera l'information auprès du syndic, qui fera le nécessaire.

Certaines copropriétés ont leur propre gardien-ne pour l'entretien des parties communes et des équipements collectifs. Même dans ce cas, c'est votre gardien-ne 3F qui reste votre contact pour votre logement.

#### QU'EST-CE QUE LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ?

Le règlement de copropriété est un véritable contrat entre les copropriétaires, établi au moment de la création de la copropriété. Il définit les parties communes et privatives, les catégories de charges et les règles de vie commune.

Il peut interdire certains comportements comme entreposer des objets

sur les paliers, étendre le linge aux fenêtres, troubler la tranquillité du voisinage en faisant trop de bruit.

Au moment de la signature de votre bail de location, vous recevrez le règlement intérieur 3F qui reprend l'ensemble des règles de vie commune du règlement de copropriété. Vous devez les respecter.

3F Seine-et-Marne   
Groupe ActionLogement