

## Réunion du Conseil Régional de Concertation Locative

Immobilière 3F et Résidence Urbaine de France

4 Décembre 2009

### Participants

Pour la CNL	Sylvie BEAULANDE Henri DERRIEN Amar SI BACHIR	Marie-Noëlle DEMARET Claude FAINZANG
Pour la CLCV	Serge BAUER René GUEDON Odette FOURNIER Josette ALEXANDRE	Christian BOIRAL Roselyne CORNUT Guy LAVIGERIE
Pour l'AFOC	Bertrand BLANC	
Pour la CSF	Madeleine MERLOT	
Pour I3F et RUF	Didier JEANNEAU Christophe LHEUREUX	Patrick DAROLLE Sophie BEILLON

### **Excusés :**

CGL : Jean-Pierre GOMEZ, Christian PECHART,  
CNL : Françoise DAMIEN,  
CLCV : Joseph HARDOUIN, Joëlle GRILLE, Patrick GUERIN  
AFOC : Arlette WILLENCOURT, G. MAVROYANNIS

\*\*\*\*\*

### • **Mise en œuvre de la CUS**

Sophie BEILLON, attachée de direction, présente aux membres du CRCL les principes de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) et la façon dont Immobilière 3F et la RUF mèneront la concertation locative.

### **Principes de la CUS :**

Une obligation est faite aux organismes HLM d'élaborer, avant le 31 décembre 2010, un « contrat d'objectifs avec l'Etat » en lien avec la mission d'intérêt général reconnue aux Bailleurs sociaux, pour une durée de 6 ans (renouvelable) à compter de la signature dudit contrat et évaluée au bout de 2 puis de 4 années. Ce document est obligatoire.

Cette obligation est issue de la loi Boutin dite « loi MOLLE » du 25 mars 2009 et de son décret d'application du 3 décembre 2009.

La Convention d'Utilité Sociale (CUS) est établie sur la base du Plan Stratégique de Patrimoine.

Elle institue un classement de tous les immeubles ou ensembles immobiliers en « catégories » et définit :

- la politique patrimoniale et d'investissement de l'Organisme, comprenant notamment le plan de mise en vente de logements,
- la politique de l'Organisme pour la qualité du service rendu aux Locataires. L'appréciation du service rendu prend notamment en compte la qualité de la construction et des prestations techniques, la localisation et l'environnement de l'immeuble.
- la politique sociale de l'Organisme, développée dans le cahier des charges de gestion sociale comprenant notamment le plan d'actions pour l'accueil des populations sortant des dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion.

Pour chaque aspect de la politique de l'organisme, elle comporte:

- un état des lieux de l'activité patrimoniale, sociale et de qualité de service,
- les orientations stratégiques,
- le programme d'actions.

Elle fixe des objectifs pour chaque engagement, évalués à partir d'indicateurs définis par "segment de patrimoine". Ces segments, au terme du décret du 03/12/2009 doivent être pertinents; Immobilière et la RUF proposeront de les positionner au niveau du département.

Le cahier des charges de gestion sociale fixe notamment, par immeuble ou ensemble immobilier le montant maximal total des loyers, rapporté à la surface utile ou à la surface corrigée, exprimé en euros par mètre carré et par mois en tenant compte du classement des immeubles ou ensembles immobiliers. Pour l'établissement de la première convention d'utilité sociale l'organisme peut néanmoins déroger à cette obligation. Didier JEANNEAU indique aux participants que les conseils d'administration des sociétés du groupe ont décidé de renoncer à la possibilité de modifier les loyers maximum en fonction du service rendu.

Les évaluations se feront tous les 2 ans jusqu'au terme des 6 ans. Cependant aucune modification du classement, du périmètre ou des objectifs ne sera possible durant cette période.

Le planning est le suivant :

- avant le 31 décembre 2009 : délibération des Conseils d'Administration d'IMMOBILIERE 3F et de la RESIDENCE URBAINE DE FRANCE s'engageant dans la procédure d'élaboration de la convention,
- avant le 31 mai:
  - association des Départements et des EPCI dont le PLH est validé,
  - concertation avec les locataires,
- avant le 30 juin: envoi du projet de convention au Préfet du siège social, qui a en charge de recueillir l'avis des Préfets des départements où nous sommes implantés,
- avant le 31 décembre 2010: signature par le Préfet de Région.

#### **Concertation avec les locataires :**

Le décret du 3 décembre 2009 prévoit que « le classement des immeubles ou ensembles immobiliers fait l'objet d'une concertation avec les associations de locataires disposant d'une représentation dans le patrimoine du bailleur et affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, les représentants des associations de locataires ayant obtenu plus de 10% des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires. »

En conformité avec le Plan de Concertation Locative, Immobilière 3F et la RUF proposent de réaliser la concertation avec les locataires au niveau des instances de concertation locatives régionales.

La présente réunion du Conseil Régional de Concertation Locative constitue donc le point de départ de la Concertation qui portera sur la méthode de classement du patrimoine.

Dans ce cadre, Immobilière 3F et la RUF proposent d'établir une grille rassemblant les éléments concernant le bâti et son environnement ainsi que les services apportés aux habitants. Un modèle est diffusé et commenté aux participants.

Le principe est d'analyser le patrimoine de chacun des ensembles immobiliers et de son quartier.

La grille soumise à la concertation s'établit selon 2 « axes » se déclinant chacun en 2 « volets » :

- l'axe Patrimoine qui traite de « l'état » du bâti à partir du PSP actualisé, puis de sa « conception » par l'observation des aspects environnementaux et architecturaux,
- l'axe « social et urbain » qui se réfère au volet « urbain » en matière d'environnement du quartier et au volet « social » pour retenir les offres de services ainsi que l'image du quartier.

Chaque volet comporte une série de « critères » eux-mêmes précisés par des critères « élémentaires » qui feront l'objet de la notation.

Il est proposé que la notation s'élabore à partir d'une grille de notes allant de 1 à 4 permettant d'explicitier le classement de chaque critère « élémentaire ».

La note attribuée à chaque critère « élémentaire » pourrait être affectée d'un coefficient pondérateur différencié.

La note globale déterminera le classement de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dans une « catégorie » et sera l'aboutissement du classement.

Ainsi la grille de notation proposée comportera près de 60 critères « élémentaires » en rapport avec 18 critères, 4 volets et 2 axes.

Une fois le mode de notation défini en concertation avec les représentants des locataires, elle sera effectuée par les équipes opérationnelles du Groupe.

La concertation se poursuivra selon le calendrier suivant, arrêté d'un commun accord :

- **15 avril 2010** : réunion spécifique du CRCL pour présenter le projet de classement du patrimoine,
- **17 juin 2010** : réunion biannuelle du CRCL pour une présentation plus générale du projet de CUS, avant son envoi au Préfet de Région.

Suite à cette présentation, la CLCV indique qu'elle est hostile aux Conventions d'Utilité Sociale car elles introduisent une notion de critère de marché dans le logement social et que par ailleurs les équipements présents dans les quartiers ne relèvent pas du bailleur et donc qu'ils ne devraient pas influencer sur les loyers. Elle participera néanmoins à la concertation et exprime son accord pour que cette concertation se situe pour Immobilière 3F au niveau de la présente CRCL.

La CNL fait également part de son opposition aux CUS considérant qu'elles marquent une rupture avec la conception même du logement social. Elle prend acte de la décision du Groupe 3F de ne pas opter pour une modulation des loyers mais craint que la classification qui sera mise en place n'aboutisse à terme à faire dépendre le loyer du marché ou de la situation géographique. Elle craint également que cette classification ne soit utilisée comme critère de mise en vente des logements. Elle s'opposera donc à toute augmentation de loyer résultant de la CUS et à toute mesure qui conduirait à une hausse du montant du Supplément de Loyer de Solidarité. A ce titre elle souhaite que pour le calcul du SLS, les plafonds de ressources utilisés ne tiennent pas compte de la baisse de 10,3% instaurée par la loi MOLLE.

L'AFOC est également opposée aux CUS et ajoute que le SLS conduit au déménagement de locataires structurant pour les quartiers et ainsi à sa paupérisation.

Didier JEANNEAU confirme la décision de du Groupe 3F de ne pas procéder à une modulation des loyers pour la première période de la CUS qui ne seront donc pas liés au classement du patrimoine. Pour ce qui concerne le SLS, il convient de rappeler l'existence d'un plafonnement créé par la loi MOLLE. Cette loi dispose également que « dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, la convention prévoit un dispositif de modulation du SLS selon des seuils et modalités définis par décret en conseil d'état » (décret en attente à la date du CRCL objet du présent compte-rendu)



Concernant le SLS, Patrick DAROLLE précise que tous les locataires n'entrent pas dans le champ du SLS et en particulier ceux demeurant en ZUS ou bénéficiant de l'APL.

Au cours des discussions il est demandé par les associations de locataires que les critères soient objectifs. C'est pourquoi, le critère de mixité sociale, compte tenu de sa subjectivité ne sera pas pris en compte. De même, l'avis des candidats aux logements ne peut être pris en compte pour juger de l'attractivité d'un site. Il s'agit plutôt d'une conséquence de cette attractivité.

- **La mise en œuvre et les conséquences du décret "gardiennage"**

Ce point est évoqué à la demande de la CNL.

Le décret du 19 décembre 2008 a modifié la liste des charges récupérables des locaux d'habitation relatives aux salaires du personnel d'entretien.

La principale modification concerne la récupération des salaires des gardiens. Ils sont toujours récupérables à 75% s'ils effectuent les tâches d'entretien des parties communes et d'élimination des rejets, mais ce taux est ramené à 40% s'ils effectuent une seule de ces deux tâches.

Le décret apporte des modifications sur les éléments pris en compte pour le calcul des dépenses correspondant aux rémunérations et aux charges fiscales et sociales. C'est ainsi que ne sont notamment plus considérés comme récupérables l'intéressement et les indemnités versées lors du départ en retraite ou d'un licenciement.

Le salaire des employés d'immeuble demeure récupérable en totalité.

Enfin, le décret permet la récupération des salaires du « personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ». Ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant. En Île-de-France cela vise les chefs de secteurs. Leur salaire sera donc récupéré dans les proportions fixées dans le décret au prorata du nombre de logements gérés dès lors qu'un gardien y effectue tout ou partie des tâches d'entretien ménager ou/et d'ordures ménagères.

La CLCV s'interroge sur ces récupérations dans l'hypothèse où les prestations du gardien ou du chef de secteur ne sont pas satisfaisantes.

Didier JEANNEAU rappelle l'attachement de 3F au respect de ces prestations et les engagements qualité qui ont été mis en place. Les anomalies ou dysfonctionnements doivent être communiqués aux responsables habitat ou au Directeurs Départementaux afin que toutes les mesures permettant d'y remédier soient prises.

Madame BEAULANDE (CNL) attire l'attention sur les nouveaux contrats d'entretien ménager qui ont été négociés. Ils conduisent certes à une diminution des coûts mais aussi, selon elle, à des prestations de moins bonne qualité.

Didier JEANNEAU et Patrick DAROLLE rappellent qu'une diminution de la satisfaction des locataires en matière d'entretien ménager avait été relevée à l'issue du dernier baromètre de satisfaction, présenté au CRCL du 18 juin 2009. Un plan d'action a été mis en place. C'est ainsi que des bilans propreté ont été réalisés sur l'ensemble des programmes qui doivent conduire au déploiement de mesures correctives. Les appels d'offres d'entretien ménager sont en cours. Les premiers résultats conduisent à une diminution des coûts dont profiteront directement les locataires. Les marchés sont attribués non seulement en fonction des coûts mais aussi de critères qualitatifs. Didier Jeanneau indique qu'une attention particulière sera portée sur l'information donnée aux locataires au début du contrat : prestations, fréquence des passages etc.

Les représentants des locataires renouvellent leur demande d'accéder aux documents justificatifs des salaires récupérés et en particulier des contrats de travail. Didier JEANNEAU, sensible à cette demande, examinera comment y répondre au regard toutefois des règles de confidentialité qu'il nous appartient de respecter.

- **La sécurité dans les immeubles et informations à communiquer aux locataires avant réalisation de travaux**

Cette question est évoquée à la demande de l'AFOC qui souhaite insister sur la nécessité d'informer les locataires lors de la réalisation des travaux dans les immeubles. Une réunion d'information est préconisée.

Par ailleurs, et même si sur l'immeuble évoqué il n'y a pas eu de problème, elle souhaite attirer l'attention sur les mesures de sécurité à mettre en œuvre lors de la pose d'échafaudage qui peut faciliter les intrusions dans les logements.

La CNL évoque un site parisien situé dans le XIX<sup>e</sup> arrondissement rencontrant des problèmes croissants d'insécurité notamment dans le parking.

- **L'accompagnement social des locataires en difficulté**

A la demande de la CLCV, Patrick DAROLLE, attaché de Direction, commente le dispositif mis en place par Immobilière 3F.

L'accompagnement social des familles en difficulté constitue un sujet important et les actions menées par le Groupe 3F dans ce domaine se sont développées au fil du temps.

C'est ainsi que le nombre de chargés d'accompagnement social a été doublé il y a quelques années.

Lors de la réorganisation de ses services en 2000, le Groupe 3F a par ailleurs remplacé les postes d'agents contentieux par des Chargés de Recouvrement Locatif (CRL). C'est une évolution importante puisque les CRL envisagent une dette locative non seulement dans son aspect juridique mais également social. Il leur est en particulier demandé d'établir une relation avec le locataire en vue de lui expliquer la situation et le conseiller en l'incitant à solder sa dette. Ils ont également en charge de définir les actions de résorption de l'impayé : mise en œuvre de garantie (FSL, LOCAPASS etc.)

Les chargés d'accompagnement social interviennent pour leur part lorsqu'une situation sociale l'exige. Leur rôle est primordial puisqu'ils interviennent alors avec une casquette « sociale » et non « contentieuse ». Ils rencontrent alors le locataire, examinent sa situation, vérifient que leurs droits sont ouverts, et les orientent le cas échéant vers les services sociaux de la commune, du Département ou des CAF.

Ils interviennent non seulement en cas d'impayé mais aussi en cas de difficultés comportementales ou d'appropriation du logement. Ils interviennent enfin avant expulsion afin de s'assurer que toutes les mesures possibles ont été prises ou envisager un relogement plus adapté à la situation du ménage. Un sursis à expulsion peut alors parfois être prononcé.

Faute d'être habilités à demander directement une mesure d'accompagnement, ils peuvent être néanmoins amenés à la proposer. Même s'il leur arrive de rencontrer régulièrement une famille, il faut rappeler que les CAS n'assurent pas d'accompagnement social, celui-ci ne pouvant être réalisé que par les travailleurs sociaux (commune, conseil général, CAF ou associations spécialisées).

La CLCV insiste pour qu'un contact soit pris avec le locataire débiteur le plus en amont possible. Un cas est évoqué dans lequel cela n'a pas été réalisé.

Le sujet sera de nouveau évoqué à une autre séance.

- **Le calendrier prévisionnel des élections des administrateurs locataires**

A la demande de la CNL, Christophe LHEUREUX, Directeur Qualité et Organisation, présente le déroulé des prochaines élections des administrateurs locataires.

Conformément aux articles L422.2.1 et R442.2.1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), des élections seront organisées entre le 15 novembre et le 15 décembre 2010 en vue de procéder à l'élection de représentants des locataires au sein des Conseils d'Administration des 9 sociétés du groupe 3F

Le nombre de sièges à pourvoir est de 3 par société ; les représentants des locataires sont élus pour une durée de 4 ans.

Chaque liste de candidatures est présentée, telle que prévu au CCH, par une association œuvrant dans le domaine du logement, indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale, et ne poursuivant pas des intérêts collectifs contraires aux objectifs du logement social.

Elle doit comprendre 6 noms classés dans un ordre préférentiel qui déterminera l'attribution des sièges lors de la publication des résultats.

Le calendrier sera rythmé de la façon suivante :

- Réunions de travail pour finaliser le protocole électoral en février et mars ;
- Consultation et sélection du prestataire entre avril et juin ;
- Choix du prestataire en juillet ;
- Travaux de préparation en juillet et août ;
- Appel à candidature en septembre (au moins 2 mois avant la date de l'élection)
- Réception des listes jusqu'à 6 sem. avant la date de l'élection ;
- Affichage des listes de candidats au plus tard 1 mois avant la date de l'élection ;
- Vote et affichage des résultats.

Pour mémoire, le groupe prend à sa charge la réalisation et les frais afférents aux bulletins de vote, à l'affranchissement des cartes réponses de vote par correspondance, à l'information des locataires pour le lancement des opérations, à la diffusion des listes des candidats, à l'acheminement du matériel de vote, à la reproduction des professions de foi des candidats en noir et blanc.

En 2006, le coût des élections s'est élevé à 205 400 €HT pour le groupe, dont 120 500 €HT pour Immobilière 3F, soit un coût par inscrit de 1.58 €HT ou un coût par votant de 7.63 €HT.

Les taux de participation aux élections de 2006 ont marqué un recul par rapport à ceux de 2002. Le taux de participation d'I3F s'est établi à 21.2% en 2006, soit un peu plus de 17 000 votants.

Un objectif commun pourrait être d'augmenter le taux de participation. Différentes pistes peuvent être envisagées :

- Améliorer l'information des locataires en transformant les courriers et les affiches jusqu'alors utilisés pour en faire de vrais supports de communication, graphiquement améliorés et insistant sur l'importance des élections ;
- Ouvrir une page dédiée aux élections sur le site [www.groupe3f.fr](http://www.groupe3f.fr) en y réservant un espace dans lequel les associations de locataires présentent leur profession de foi.

Les associations pourraient par ailleurs engager une démarche de proximité auprès des locataires pour les inciter à voter.

La possibilité d'un vote sécurisé par Internet est évoquée mais une majorité de représentants de locataires s'y déclarent plutôt défavorables. Cette solution ne sera donc pas déployée en Ile-de-France en 2010.

La CNL considère que si les moyens techniques constituent un apport, l'essentiel réside dans la conviction qu'auront les locataires de l'utilité de ce vote et du rôle des représentants. Seule une grande campagne médiatique permettrait de mobiliser les locataires. Pour autant les taux annoncés sont similaires à ceux des élections professionnelles.

La CLCV exprime le souhait que les résultats puissent être communiqués par département.

Les différentes associations demandent à pouvoir accéder aux immeubles et qu'une autorisation écrite en ce sens leur soient donnée.

Christophe LHEUREUX propose l'organisation de deux réunions de travail en vue de préparer ces élections, en février ou mars. Il est proposé que chaque association désigne un représentant pour y participer. Les associations communiqueront à Patrick DAROLLE sous huitaine les noms des personnes ainsi désignées.



## ▪ **Augmentation des loyers dans le cadre des réhabilitations**

A la demande de la CLCV, Patrick DAROLLE indique les modalités d'augmentation des loyers dans le cas de réhabilitation.

La Réglementation dans le cadre des opérations PALULOS prévoit des modalités de concertation avec « les locataires et leurs associations ». Elles sont définies par la circulaire du 6 août 1993.

Elle porte sur :

- le détail des travaux à réaliser,
- l'estimation prévisionnelle des coûts des travaux sur la base de laquelle seront faits les appels d'offres,
- le calendrier prévisionnel du déroulement des travaux,
- les modalités de financement,
- la répercussion prévisible du coût des travaux sur les loyers, les charges ainsi que le résultat des simulations portant sur les aides personnelles au logement.

Elle est sanctionnée par un vote des locataires auxquels doit être adressé une information personnelle indiquant notamment la position des associations ainsi que les répercussions sur leur loyer, les charges locatives et leur aide personnelle au logement.

Un avenant à la convention signée avec l'Etat est ensuite mise en place.

La réglementation permet donc pour les opérations de réhabilitation avec financement PALULOS une augmentation des loyers à l'issue des travaux. « La hausse du loyer pratiqué est limitée, au maximum, à 10% (au plus) du coût des travaux, hors subventions de l'Etat » (circulaire du 1<sup>er</sup> février 1988), et cela dans la limite d'un loyer plafond fixé par la réglementation.

Monsieur BAUER de la CLCV évoque l'augmentation de loyer complémentaire de loyer de 0,5% annoncée au conseil d'administration et appliquée au 1<sup>er</sup> janvier 2010 sur neuf programmes totalisant 1543 logements. Elle concerne des immeubles dans lesquels des travaux ont été réalisés et ont entraînés une diminution des charges de chauffage. Il souhaite connaître le niveau des économies de charges et que cette augmentation apparaisse de manière distincte sur la quittance.

Didier JEANNEAU rappelle qu'il s'agit de programmes non financés en PALULOS et donc pour lesquels aucune augmentation de loyer n'a été réalisée dans le cadre rappelé ci-dessus. L'augmentation complémentaire de loyer sera par ailleurs compensée par les économies de charges réalisées, l'objectif étant qu'il n'en résulte pas une augmentation de la quittance globale.

## • **Points abordés lors du CRCL du 18 juin 2009**

### ▪ **La mise en œuvre des mesures anti-incendies demandées au CA du 3 avril**

Le drame de l'Haÿ-les-Roses en septembre 2005, suivi de celui de Sevran en août 2009 a cruellement confirmé que le feu demeure le risque majeur à redouter pour nos locataires, plus particulièrement dans les bâtiments élevés.

Dans ce contexte, le groupe 3F a engagé une démarche de grande envergure pour améliorer encore la sécurité incendie de son patrimoine, en allant nettement au-delà de ses obligations réglementaires.

Cette démarche a été centrée sur les bâtiments dits de 4<sup>ème</sup> famille, c'est-à-dire de 10 étages et plus, et de moins de 50m de hauteur.

Différentes actions s'en sont suivies : analyse du risque incendie par le CSTB, audit du patrimoine, préconisation de travaux, établissement d'un schéma directeur.

Les principaux axes du schéma directeur concernent l'accessibilité des immeubles pour les moyens de secours, la protection des étages avec en particulier la mise en place de portes palières pare-flammes, la protection des escaliers (actions sur les systèmes de désenfumage), la protection des

parties communes, la protection des sous-sols et des combles et l'éclairage de sécurité dans les escaliers.

En Ile-de-France, les travaux sont réalisés dans le cadre d'une campagne spécifique de travaux, qui concerne les trois quarts des immeubles de 4<sup>ème</sup> famille du patrimoine. En cas de réhabilitation, les travaux sont alors intégrés dans l'opération considérée.

La seconde tranche permettra de réaliser l'ensemble des autres travaux, et notamment ceux relatifs au désenfumage des paliers et des escaliers, pour plus de 11 M€ TTC. Les travaux ont démarré en juillet 2009; les derniers bâtiments seront terminés au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011.

A ces différentes mesures, il convient d'ajouter celles liées à la gestion locative : affichage des plans et consignes de sécurité dans les halls d'entrée et parcs de stationnement, sensibilisation et formation des collaborateurs du Groupe, diffusion de dépliants aux habitants, contrôle systématique par des prestataires extérieurs de tous les équipements concourant à la sécurité des biens et des personnes.

▪ **Point sur les opérations ANRU et les réhabilitations :**

Les confédérations avaient souhaité aborder ce point que la Direction du Groupe considère préférable d'évoquer au sein de chaque conseil départemental de concertation locative, cette disposition étant approuvée en séance par les membres du CRCL.

• **Point sur l'accord EDL**

Parmi ses missions définies pour 2010, la DQO aura celle de réaliser dans le courant du 2<sup>o</sup> trimestre un bilan 2 ans après la signature de l'accord et 1 an après l'application opérationnelle. Ce point pourra être présenté à un prochain CRCL.

• **La charte de réhabilitation**

La charte de la réhabilitation a été actualisée et remodelée afin de mieux correspondre aux réalités du terrain et mieux répondre aux attentes des locataires. Un exemplaire est diffusé aux participants.

• **Liste des travaux d'économie d'énergie**

En préambule il convient de rappeler que la France s'est engagée depuis deux ans dans une vaste réflexion pour réduire par quatre ses émissions de CO2 d'ici 2050. Les organismes HLM sont des acteurs majeurs et se sont fortement mobilisés sur le sujet. Il faut toutefois rappeler que la consommation énergétique du parc HLM est de 170 KWh/M2/an contre 240 KWh/M2/an pour l'ensemble du parc résidentiel.

L'objectif du Groupe 3F en matière de performance énergétique des bâtiments sur le parc existant est d'atteindre le niveau C, équivalent à une consommation annuelle au m2 comprise entre 90 KWh et 150 KWh.

Cela influe directement sur la conception des projets de réhabilitation qui portent notamment sur l'isolation du bâti et l'augmentation de la performance des chaudières.

L'opération « 25 EnR » témoigne également de la volonté du Groupe de contribuer au développement des énergies renouvelables : énergie solaire photovoltaïque, eau chaude sanitaire solaire, biomasse, géothermie.

Les budgets 2009 et 2010 traduisent dans les faits ces engagements.

Ainsi le budget 2010 relatifs aux travaux d'immobilisations sur le chauffage a été arrêté à 14 300 000 € soit près du double de celui de 2009.

Le Budget réhabilitations 2010 en Ile-de-France s'élèvera quant à lui à 86 000 000€ en augmentation de plus de 6% par rapport à 2009 et comportera dans la plupart des programmes des travaux d'isolation des façades permettant également des économies de coûts.



Ces travaux peuvent pour partie être répercutés sur les locataires, en application de la loi MOLLE qui prévoit :

*« lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés.....*

*Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.»*

Un décret et un arrêté du 23 novembre 2009 fixent les conditions de mise en œuvre de ce dispositif. Ce texte est en cours d'analyse afin d'examiner les modalités de mise en œuvre.

En résumé, ils prévoient notamment :

- la mise en place d'une concertation avec les associations représentatives de locataires,
- une facturation sur une ligne spécifique de l'avis d'échéance,
- La liste des travaux susceptibles d'être concernés
- Le mode de calcul de la part réglée par les locataires.

Le sujet sera à l'ordre du jour d'un prochain CRCL.

#### • **Retour sur le réduit de nuit**

Au-delà des travaux susceptibles d'être réalisés dans les immeubles, évoqués ci-dessus, d'autres leviers peuvent être envisagés et en particulier l'instauration d'un réduit de nuit du chauffage.

Ainsi et lorsque les conditions sont réunies (type bâtiment, type radiateurs), une diminution de la température des logements de quelques degrés la nuit pourrait être envisagée.

Il est proposé une baisse de 2°C entre 23 h 00 et 5 h 00.

A noter que la baisse de la température est progressive du fait notamment de l'inertie (bâtiments isolés, restitution de la chaleur des murs et des planchers).

Cette pratique permettrait un gain de 3 % sur la facture et de 3 à 5 % sur les émissions de CO<sub>2</sub>.

La CNL se déclare hostile à cette proposition considérant que le confort des locataires ne doit pas être amoindri et que d'autres mesures devraient être prises au préalable. Elle évoque en particulier le chauffage des halls d'immeuble.

La CLCV considère que cette mesure ne peut être généralisée et doit dépendre du type d'immeuble, de l'isolation thermique dont il bénéficie et de la nature du chauffage.

La Direction du Groupe indique que des études auront lieu dès 2010 pour envisager après concertation, la mise en place d'un tel dispositif sur certaines résidences.

#### • **2° tranche de travaux TNT**

En 2006-2007, 3F a fait réaliser des travaux d'adaptation à la TNT sur 266 résidences représentant 27 862 logements.

Une deuxième tranche de travaux est prévue pour 2010. Il s'agit :

- des sites non traités lors de la 1<sup>ère</sup> tranche,
- des sites non câblés,
- des sites dont la date de construction est antérieure à 1995.

310 résidences sont concernées, soit 16 170 logements.

Les études se réaliseront entre décembre 2009 et février 2010. Les travaux sont prévus entre juin et octobre 2010.

S'agissant de coûts d'adaptation, ils sont entièrement récupérables sur les locataires. Immobilière 3F précise cependant que, dans les sociétés du Groupe, ces coûts ne seront récupérés sur les locataires qu'à hauteur du coût de revient constaté plafonné à 100€ par logement, 3F prenant en charge les coûts au-delà de ce montant.

La CNL rappelle qu'elle s'était exprimée défavorablement sur cette récupération lors d'une précédente réunion du CRCL.

L'AFOC s'étonne du coût des travaux qui lui paraît élevé.

La CLCV rappelle que le remplacement de matériel qui ne serait pas lié au raccordement à la TNT n'est pas récupérable.

- **Questions diverses**

- **Information sur incendie de Sevran**

Ce point est évoqué à la demande de la CNL et de la CLCV, qui souhaitent connaître les dispositions prises pour le relogement des familles sinistrées suite au dramatique incendie qui s'est déroulé sur le site de Sevran-Beaudottes en Seine-Saint-Denis le 10 Août dernier.

Dès la survenance de cet évènement, tout a été mis en œuvre pour aider les 37 familles qui demeuraient à cette adresse à affronter cette épreuve, tant par la Ville, les services de l'Etat que par 3F. Pour 3F, ce sont tous les collaborateurs tant administratifs que de terrain qui se sont mobilisés. Une permanence journalière a ainsi été assurée afin de leur apporter informations, conseils et assistance.

Le premier objectif a été d'assurer un toit aux occupants de la cage d'escalier. Des solutions d'hébergement provisoires ont été trouvées pour chaque famille. Toutes celles qui n'ont pu être hébergées par des proches ont été relogées dans des hôtels des environs.

Le second objectif a été d'assurer leur relogement définitif. Toutes les familles sauf trois ont été relogées sur du patrimoine de 3F. Sauf pour quelques cas particuliers, les relogements ont été terminés au 23 septembre soit 6 semaines environ après l'incendie.

3F a pris en charge l'hébergement et la restauration des familles pendant toute la durée de leur présence dans les hôtels. Les relogements ont été assurés au tarif de l'ancien logement et des efforts particuliers ont été mis en œuvre dans la remise en état des logements. Les déménagements ont été également pris en charge par le Groupe.

- **Accueil des nouveaux locataires:**

Le Groupe 3F a décidé de refondre le livret d'accueil et l'ensemble des documents remis aux locataires à leur entrée dans les lieux.

Afin d'avancer sur le sujet et connaître les attentes des habitants, il est proposé d'associer quelques représentants à une réunion de travail sur le sujet. Les représentants intéressés pourront prendre contact avec Patrick DAROLLE ou Christophe LHEUREUX.

\*\*\*

**Prochaines réunions :**

**Jeudi 15 avril 2010 18h00:** réunion spécifique du CRCL sur la Convention d'Utilité Sociale  
**Jeudi 17 juin 2010 18h00 :** réunion biennale du CRCL