

Compte rendu

Réunion du Conseil Régional de Concertation Locative

Immobilière 3F

24 Novembre 2011

Participants

ADMINISTRATEURS

CNL	Henri	DERRIEN
CLCV	Serge	BAUER
CGL	Bernard	LENESLEY

ADMINISTRATEURS EX-SADIF

CNL	Paul	PINCHON
	Nicole	PELLETIER
CGL	Eric	GENG

MEMBRES DE DROIT

CNL	Claude	FAINZANG
CNL	Annie	DUVERGER
CNL	Nicole	BENKIRANE
CLCV	Guy	LAVIGERIE
CLCV	Joëlle	GRILLE
AFOC	Bertrand	BLANC
AFOC	Georges	MAVROYANNIS

INVITES

CNL	Pierre	CARRE
CLCV	Joseph	HARDOUIN

IMMOBILIERE 3F

Didier	JEANNEAU
Frédérique	COLNE-GASCON
Patrick	DAROLLE
Antoine	SAILLARD

En introduction, Didier Jeanneau souhaite la bienvenue aux trois anciens administrateurs de la SADIF qui assistent pour la première fois au CRCL d'Immobilière 3F en qualité de membres de droit.

Mr DERRIEN revient sur la constitution des CRCL et des CDCL prévue au PCL. Il rappelle que la réglementation prévoit que les participants aux CCL doivent être désignés par les confédérations de locataires ou par les listes ayant obtenu plus de 10% des suffrages lors des élections des administrateurs représentant les locataires. Tel n'est pas le cas de Madame PELLETIER qui n'appartient à aucune confédération et ne représente pas 10% des votants de 3F. Il ajoute que, par dérogation, la CNL a accepté la participation des ex-administrateurs de la SADIF au Conseil Régional de Concertation Locative afin de favoriser l'intégration des locataires ex-SADIF. Cependant, la CNL est opposée à la modification des Conseils Départementaux de Concertation Locative pour respecter la représentativité des représentants des locataires de 3F.

Un tour de table est effectué afin de connaître l'avis des autres associations et des anciens administrateurs de la SADIF. La totalité des associations présentes partageant l'opinion de la CNL, Didier Jeanneau indique qu'un avenant sera donc établi afin de préciser que les administrateurs des sociétés reprises par IMMOBILIERE 3F seront intégrés dans les CRCL et non dans les CDCL. Les anciens administrateurs de la SADIF prennent acte de cette décision. Il est précisé que le PCL prévoit la possibilité pour chaque confédération d'inviter deux personnes; les ex-administrateurs de la SADIF, à l'exception de Madame PELLETIER, peuvent donc y participer. Madame PELLETIER fait part de son regret de cette situation, néanmoins, au regard de la position de la majorité des membres représentant les confédérations, il est convenu de mettre en œuvre ce dispositif, sans attendre la rédaction de l'avenant.

Madame GRILLE demande que l'avenant précise que la participation des anciens administrateurs des sociétés reprises par 3F est limitée à la durée de leur mandat initial dans la société reprise, ce que Didier Jeanneau accepte.

Mr DERRIEN indique que l'ordre du jour lui paraît très chargé et regrette que le libellé exact des ajouts demandés par la CNL n'aient pas été repris. Il fait part de son souhait que les points ajoutés par les confédérations soient repris dans la rédaction précise adressée à Immobilière 3F. Didier Jeanneau précise que l'ensemble des questions posées seront traitées et les réponses apportées.

• **LES CHARGES RECUPERABLES**

• **Point général,**

Madame Frédérique COLNE-GASCON, Directeur financier, effectue une présentation sur les charges récupérables en Ile-de-France sur la base d'un document diffusé aux participants.

Elle expose en particulier la composition des charges récupérables, les évolutions par grand poste sur les cinq dernières années, souligne la préoccupation constante de 3F d'aboutir à une maîtrise des charges et à l'amélioration de la gestion.

• **Point spécifique sur les actions menées en matière de chauffage,**

Monsieur Antoine SAILLARD, responsable du Service Energie-Equipements, à la Direction Technique Groupe, effectue une présentation sur les actions menées par 3F pour la maîtrise des charges de chauffage sur la base d'un document diffusé aux participants.

Au-delà de la répartition du patrimoine en fonction des sources d'énergie utilisées et des coûts, sont présentées : les actions sur le bâti, les contrats les équipements et la source d'énergie.

Mr HARDOUIN indique qu'il serait souhaitable d'avoir communication du contrat de chauffage. Didier Jeanneau précise qu'il s'agit de documents complexes et très épais, mais qu'un résumé est néanmoins consultable en agence.

Mr BAUER demande si le P1 est également confié au prestataire en précisant que dans cette hypothèse, l'exploitant peut avoir intérêt à réduire les consommations, au détriment en ce cas du bien-être des locataires ; à l'inverse, si le P1 ne lui est pas confié, cela peut le conduire à être moins attentif aux consommations afin de satisfaire les habitants.

Antoine SAILLARD précise que les contrats en cours intègrent le P1. En revanche, ils prévoient des pénalités en cas de non respect des températures réglementaires, les contrats n'étant plus forfaitaires mais à température ou à comptage.

A une question sur le financement des travaux liés à une amélioration du chauffage et aux économies d'énergies, il est précisé que le montant des subventions est faible et qu'ils sont donc essentiellement financés sur fonds propres.

Didier Jeanneau précise que le plus souvent ces travaux sont aujourd'hui effectués sans augmentation de quittance. Compte tenu des économies substantielles pour le locataire et des coûts importants pour le bailleur, la réglementation prévoit néanmoins qu'une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire... ». Il indique que ce sujet fait d'ailleurs l'objet d'un autre point à l'ordre du jour.

Madame FAINZAING fait part d'une insatisfaction des locataires sur la température dans les logements. La CNL fait part de son opposition au texte réglementaire fixant la température à 19 degrés. Elle insiste par ailleurs pour qu'avant le début de la saison de chauffe, les purges soient effectuées, que les radiateurs défectueux soient remplacés de même que les robinets des radiateurs défectueux.

Didier Jeanneau précise que des campagnes générales tant préventives que curatives sont régulièrement menées.

Antoine SAILLARD précise par ailleurs qu'une augmentation d'un degré de la température dans les logements augmente de 7% les dépenses.

Monsieur GENG souligne que de nombreuses chaufferies sont vétustes et nécessiteraient d'être remplacées et que le type de construction de certains immeubles ne permet pas toujours de procéder à des travaux efficaces d'isolation.

Monsieur BAUER souligne que lorsque la température de l'eau chaude sanitaire est inférieure à 50°, il s'en suit une consommation plus élevée d'eau pour arriver à bonne température, facturée à un prix plus élevé que l'eau froide. Didier Jeanneau indique qu'il s'agit effectivement d'un axe d'amélioration.

Monsieur PINCHON s'interroge sur l'existence d'un protocole d'allumage du chauffage qui n'existe effectivement pas chez 3F, contrairement à la SADIF.

En conclusion sur ce thème, Didier Jeanneau propose, dans l'esprit du PCL, de créer, dès 2012, avec certains membres du CRCL, un groupe de travail thématique sur le thème du chauffage auquel pourraient être associés les spécialistes internes du Groupe, ce qui permettrait de creuser ces questions et de faire un retour au CRCL.

• **le tarif social gaz et électricité**

Didier Jeanneau présente et commente une note, diffusée aux participants sur le tarif social du gaz et de l'électricité.

Un affichage est en cours sur les programmes où des locataires peuvent être éligibles, afin de leur rappeler l'existence de ces dispositifs.

▪ **le tarif déréglé de gaz.**

Antoine SAILLARD présente et commente une note, diffusée aux participants sur le tarif déréglé.

La présence de prix libres chez 3F s'explique par la construction neuve, les travaux en chaufferie et la reprise de contrats de gaz en prix libres, ainsi que par une expérimentation

lancée sur 8 points de livraison. A ce jour, les prix libres représentent 20% des contrats de fourniture de gaz collectif pour le groupe 3F en ile de France.

Une étude a permis de faire apparaître une économie de -7 à -9% par rapport aux prix réglementés.

Au regard de ces éléments, Didier Jeanneau indique qu'il a été décidé de lancer début 2012 un appel d'offres sur 160 programmes soit environ 18 000 logements, sur la base d'une offre en tarif réglementé et d'une deuxième en prix libre. Les deux scénarios seront présentés en commission d'appel d'offres.

A une question posée par Monsieur PINCHON, Antoine SAILLARD précise que l'offre portera à la fois sur le P1 et sur le P2, l'attribution s'effectuant après analyse des deux postes.

Madame BENKIRANE pose la question de savoir sur quelle période est effectuée la régularisation des charges de chauffage. Monsieur JEANNEAU précise que cette charge est régularisée sur la base de la consommation réelle au cours de la période chauffe, déduction faite des acomptes prévisionnels mensuels.

- **la ligne entretien et nettoyage, et la règle de répartition des charges de gardiennage (point proposé par la CLCV)**

Patrick DAROLLE présente et commente une note, diffusée aux participants sur la récupération des charges d'entretien et de nettoyage des immeubles.

L'analyse présentée porte sur les salaires des gardiens et leur remplacement, celui des employés d'immeubles ainsi que des encadrants, et les contrats d'entretien ménager.

L'analyse des coûts fait apparaître une diminution moyenne d'environ 5% de ces charges entre 2008 et 2009. Concernant le poste « salaires », cette diminution s'explique par une diminution de l'assiette des récupérations et de la récupération à 40% sur certains postes, même si le salaire des encadrants est aujourd'hui récupéré à hauteur de 10%

Les bases de récupérations sont évoquées. Elles résultent de l'application du décret du 19 décembre 2008 qui liste « les éléments qui ne sont pas retenus dans les dépenses ». A contrario, les dépenses qui ne sont pas indiquées dans cette liste sont donc récupérées.

Certaines des sommes versées résultent de l'application de l'accord d'entreprise de 3F.

Ainsi, la taxe d'habitation relative au logement de fonction est partiellement remboursée aux gardiens logés. N'étant pas exclue dans le décret de 2008, cette quote-part est donc récupérée. La CNL marque son opposition à cette récupération. La CLCV exprime le même point de vue que la CNL, en considérant que 3F fait une interprétation extensive du décret du 19 décembre 2008, contraire selon la CLCV à la jurisprudence en la matière car il y manque une disposition expresse.

De même, l'accord d'entreprise précise que les gardiens logés ont droit à une prime d'eau chaude et chauffage dès lors que le chauffage ou l'eau chaude est individuel. S'agissant d'un élément de ressources, non exclu au décret de 2008, ces montants sont récupérés.

La CNL fait également part de son opposition à l'intégration dans la base récupérable des cotisations formation professionnelle.

En application de ce texte, le salaire d'un gardien qui n'effectue pas de tâches matérielles n'est pas récupéré ; en revanche, s'il effectue les 2 tâches matérielles (OM et EM), qu'il soit ou non assisté par un tiers, son salaire est récupéré à hauteur de 75% ; s'il n'effectue qu'une seule des deux tâches, qu'il soit ou non assisté par un tiers, son salaire est récupéré à hauteur de 40%. Le salaire reste récupéré pendant les congés payés et repos hebdomadaires, ou d'arrêt maladie ou de travail, déduction faite, en ce cas des indemnités journalières de sécurité sociale.

Monsieur DERRIEN indique que ce texte ne constitue pas un progrès pour les locataires ; il est donc important que les locataires ne payent que ce qui est nécessaire.

Madame GRILLE souligne que certains gardiens n'assurent parfois que partiellement les tâches matérielles et que leur salaire est néanmoins récupéré à 40 ou 75% selon le cas. Elle souhaite qu'un groupe de travail puisse être constitué afin de réfléchir sur le sujet. Didier Jeanneau donne son accord à la constitution d'un groupe de travail thématique sur le sujet, associant des représentants du CRCL, tout en indiquant que la réglementation a fixé les taux de récupération sans tenir compte du temps passé.

En cas d'inaptitude prononcée par la médecine du travail, 3F a pris la décision de ne plus récupérer le salaire du gardien, à 75% ou 40% selon le cas, au-delà d'une période de 6 mois (calculés sur une période pluriannuelle, l'inaptitude étant continue ou discontinue).

Les remplacements, tant pour l'entretien ménager que pour les ordures ménagères sont assurés par bon de commande ; ils sont récupérés en totalité.

Monsieur GENG fait part d'une augmentation régulière des remplacements.

Le salaire des employés d'immeuble est récupéré à 100%. En revanche celui des agents de présence du week-end ne l'est pas.

En moyenne en Ile-de-France, les salaires du personnel de proximité, hors chefs de secteur, a été récupéré à hauteur de 62.4% en 2010. Une centaine de postes sont récupérés à 40%.

A cet égard, Madame GRILLE demande que la liste des postes concernés par une récupération à 40% soit diffusée. Il sera examiné le moyen d'accéder à cette demande sur la période régularisation 2010.

Certains représentants témoignent de la difficulté à connaître exactement les tâches confiées aux gardiens. Didier Jeanneau précise que des affiches sont apposées dans les halls précisant le qui fait quoi entre personnel 3F et entreprises extérieures, et la fréquence des passages. Madame BENKIRANE souligne que cet affichage est trop généraliste et n'apporte aucune information concrète sur la répartition des tâches.

Il est précisé que les salaires des chefs de secteur sont récupérés à hauteur de 10% dès lors que des tâches matérielles sont accomplies par le gardien. La base de récupération est répartie sur l'ensemble des programmes gérés proportionnellement au nombre de logements.

Concernant les justificatifs, Didier Jeanneau confirme qu'il a donné instruction à tous les responsables habitat d'insérer dans les dossiers de régularisation de charges, présentés aux amicales des locataires, un tableau indiquant mensuellement et pour chaque salarié la base de calcul des charges récupérables, le pourcentage d'activité affecté sur le programme, le pourcentage de récupérabilité, et les montants récupérables d'une part, et non récupérables d'autre part.

Monsieur DERRIEN considère que ce document ne constitue pas un justificatif juridique et qu'il ne permet pas d'effectuer un contrôle réel sur les montants récupérés. Il demande que puisse être communiquée la Déclaration Annuelle des Données Sociales (DADS). Didier Jeanneau indique que ce document ne permettrait pas de contrôler la base de récupération, qu'il est beaucoup moins précis que le document que nous établissons et mettons à disposition, et qu'il ne permet en aucun cas d'intégrer les événements ayant pu se produire sur une année (gardien transféré d'un programme à l'autre en cours d'année etc.)

Madame FAINZANG, au nom de la CNL demande que soient communiqués aux amicales lors de leurs contrôles :

- ✓ les justificatifs des sommes versées, voire des montants d'IJSS,
- ✓ la liste des absences par nature (maladie, congés...),

- ✓ le contrat de travail,
- ✓ la répartition de l'activité des chefs de secteur.

Faute de pouvoir communiquer le contrat de travail, Madame BENKIRANE demande s'il est possible d'obtenir un document annexe au contrat de travail précisant les tâches accomplies. Didier Jeanneau précise que ce document n'est jamais annexé car le moindre changement ou évolution de poste nécessiterait alors un avenant au contrat.

Afin de clarifier la situation, Didier Jeanneau propose que quelques représentants participent à une réunion de travail avec la DRH-service paye afin de contrôler que la base récupérable correspond bien aux éléments listés dans la note de présentation, et donc sa conformité aux textes.

Monsieur LENESLEY ainsi que Monsieur DERRIEN précisent que l'ensemble des arguments développés par les associations ne visent pas les gardiens dans leur individualité mais seulement à contrôler les tâches qui leur sont confiés en lien avec la récupération de leur salaire.

L'ensemble de ces questions pourra être débattue au sein du groupe de travail à constituer.

Un point rapide est ensuite effectué sur les contrats d'entretien ménager mis en place courant 2010. Il est mis l'accent sur l'objectif de résultat fixé aux entreprises et sur le renforcement des contrôles. C'est ainsi que sur 74 lots attribués, 17, soit 23% d'entre eux, ont été résiliés faute d'avoir obtenu des entreprises les résultats escomptés.

Les amicales de locataires demandent à être associés aux contrôles.

Concernant le traitement des ordures enterrées, il est précisé que le taux de récupération, de 40 ou 75% selon le cas, s'applique quelque soit le mode de ramassage des ordures et notamment en présence de conteneurs semi enterrés (moloks) dans la mesure où le gardien conserve les tâches d'élimination des rejets (autour des conteneurs, déchets déposés dans les parties communes etc.).

Concernant les encombrants, les frais de déplacement, le stockage dans les locaux encombrants et leur sortie sur l'espace public constituent un service rendu aux locataires leur permettant de s'en débarrasser sans être obligé de contacter eux-mêmes les services de la mairie ou d'aller à la déchetterie; ils sont donc récupérés. Le transfert en décharge n'est en revanche pas récupéré.

Monsieur PINCHON indique que le débarras des encombrants sauvages doit s'analyser comme réparation à du vandalisme ce qui, selon lui, ne permet pas la récupération, conformément à une partie de la jurisprudence. Il souhaite, pour pallier à ces incivilités que l'évacuation des caves soit mieux vérifiée lors de chaque départ et avant relocation. Patrick DAROLLE indique que certains tribunaux autorise cette récupération au motif qu'il s'agit d'un service spécial rendu par le bailleur aux locataires.

Madame DUVERGER s'interroge sur la récupération du service urgence propreté WE. Didier Jeanneau rappelle que ce service a été présenté à un précédent CRCL. Il consiste à permettre aux locataires en cas de salissure importante et insupportable pendant le week-end de contacter le service d'astreinte chargé de faire intervenir un prestataire de nettoyage. L'information a été portée à la connaissance des locataires par voie d'affiches. Il rappelle que le coût de ce service, facturé par intervention, est inclus dans les coûts d'entretien ménager et à ce titre récupérable. L'expérience montre une utilisation très raisonnable de ce dispositif. Certains des représentants regrettent que les coûts d'intervention n'aient pas été communiqués aux locataires.

Monsieur DERRIEN s'interroge sur la mise en place d'un observatoire des charges et sur la contribution des associations à ce projet. Didier Jeanneau indique que cela pourra être évoqué dans le cadre des groupes de travail évoqués plus haut et fait remarquer que les documents

présentés par Madame Colne-Gascon constituent une première brique, déjà bien étoffée, de cet observatoire.

- **le positionnement des acomptes de charges (point proposé par la CLCV)**

Madame GRILLE avait souhaité l'inscription de ce point à l'ordre du jour afin d'évoquer les cas où les acomptes de charges sont manifestement surévalués et conduisent à des remboursements, parfois importants aux locataires.

Didier Jeanneau indique que l'objectif en matière de budget prévisionnel est de le prévoir au plus près de la réalité des dépenses, même s'il reconnaît que des progrès importants restent à accomplir. Des réflexions ont ainsi été menées sur les programmes neufs afin de mieux estimer le niveau des acomptes à facturer sur ses programmes, où il n'y a pas encore eu de dépenses.

Les budgets sont calculés et appliqués au 1^{er} janvier de chaque année sur la base de la dernière régularisation des charges effectuée et de la connaissance qu'a le responsable habitat de ses programmes et de l'évolution des dépenses envisageables.

En cours d'année, après la régularisation des charges, et si les acomptes s'avèrent fortement sur ou sous évalués, il a été demandé aux responsables habitat de recalculer un nouveau budget prévisionnel.

Les représentants des locataires indiquent que le document relatif au budget prévisionnel diffusé aux locataires n'est pas assez explicite.

Madame GRILLE demande ce qu'il advient des régularisations de charges créditrices pour les locataires partis. Didier Jeanneau précise qu'au départ du locataire une liquidation de compte définitive est effectuée. La régularisation, qu'elle soit débitrice ou créditrice ne leur est donc pas imputée, sauf demande expresse.

- **le traitement des litiges concernant les régularisations des charges d'eau (point proposé par la CNL)**

Monsieur DERRIEN fait état d'un certain nombre de réclamations de locataires relatives à la régularisation de leur consommation d'eau et de leur variabilité dans le temps ce qui conduit à des facturations parfois très importantes. Il faut également noter pour ces locataires des variations importantes dans le calcul des acomptes facturés.

Patrick DAROLLE précise que les écarts d'une année sur l'autre s'expliquent le plus souvent par l'application de forfaits en cas d'absence. Dans ce cas, une régularisation est effectuée lors du relevé réel. Elle peut être créditrice si les forfaits ont été surévalués, ou débitrice en cas de sous-évaluation des acomptes. Les acomptes étant calculés, pour les locataires en place, sur la consommation de l'année précédente, ils varient dans les mêmes proportions.

Cette situation n'est certes pas satisfaisante, mais devrait être résolue par la mise en place du télé-relevage dont la généralisation est en cours.

Les représentants des locataires témoignent d'un certain nombre d'erreurs dans les relevés, ce que 3F ne conteste pas, et insistent pour qu'un contrôle soit effectué en cas d'anomalie.

Monsieur CARRE indique qu'en cas de contrôle des index par le gardien lors de la facturation, cela conduit à prendre en compte des index postérieurs à la date de relevage par le prestataire et augmenter d'autant la période concernée et donc la quantité consommée.

Monsieur HARDOUIN souhaite qu'un point soit présenté en CRCL sur le télé-relevage.

La CNL demande que les locataires soient informés du nombre de M3 consommés lors de chaque relevage, et que les acomptes prévisionnels ne soient modifiés qu'après accord du

locataire concerné. 3F indique qu'un tel accord préalable est impossible à mettre en place compte tenu des volumes.

- **LA MOBILITE RESIDENTIELLE ET SON APPLICATION AU REGARD DE LA REGLEMENTATION (point proposé par la CLCV)**

En raison de l'heure tardive ce point, dont les éléments résumés figurent dans le dossier remis en séance, est reporté à la prochaine séance du CRCL

- **POINT SUR LES 5 ENGAGEMENTS DE SERVICE DE 3F (point proposé par la CNL)**

De la même façon, ce point est reporté à la prochaine séance du CRCL. Didier Jeanneau incite cependant les participants à prendre connaissance des tableaux figurant dans le dossier remis.

- **LE PROJET D'ENTREPRISE 2011-2016 DU GROUPE 3F.**

Un document de présentation du projet d'entreprise est diffusé aux participants sachant toutefois qu'il n'a pas vocation à être diffusé, s'agissant d'un document à usage interne.

Un débat autour du projet d'entreprise sera effectué lors du prochain CRCL avec la participation d'Yves LAFFOUCRIERE, Directeur Général d'IMMOBILIERE 3F.

- **POINTS DIVERS**

- **le partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie**

Une note est diffusée sur le sujet, déjà évoqué à un précédent CRCL.

Didier Jeanneau rappelle que 3F a décidé de ramener la participation demandée aux locataires à 30% au lieu des 50% prévue par les textes. Il indique les quatre opérations test ciblées, sur lesquelles une concertation avec les amicales des locataires va être prochainement engagée.

La CNL indique qu'elle demande une véritable concertation avec les locataires et une décision validée par un vote, sachant que les travaux servant au calcul de l'assiette de la participation ne doivent pas comprendre des travaux qui auraient normalement dû être réalisés dans le cadre de l'entretien du patrimoine. Elle demande également un suivi des consommations pendant les trois années suivant la réalisation des travaux.

- **le supplément de loyer 2012 (point proposé par la CNL)**

Mme FAINZANG demande qu'en cas de variation importante du niveau de ressources d'un locataire, le montant du SLS soit adapté à la nouvelle situation, avec une projection sur les mois à venir. Patrick DAROLLE indique que cela ne serait pas conforme à la réglementation mais que chaque situation sera examinée au cas par cas.

Il est demandé de clarifier la notification, ce qui va s'avérer difficile pour 2012 compte tenu de l'avancement du projet. La CNL demande que soit diffusé le barème sur la notification. Patrick DAROLLE indique que le coefficient de dépassement applicable aux locataires concernés, tel qu'issu du barème, figure expressément sur la notification et permet de contrôler de façon simple le montant notifié. En revanche, ré-indiquer la totalité du barème sur chaque notification pourrait être de nature à perturber la lisibilité du document. Le barème, approuvé par le conseil d'administration et présenté au CRCL le 17 juin 2010 et le 29 novembre 2010, pourrait être présenté à un prochain CRCL.

La CNL rappelle son opposition au SLS qui met à mal la mixité sociale dans les quartiers. En particulier, elle souhaite une exonération sur certaines opérations de Paris XIX°.

Patrick DAROLLE indique que cela est du ressort des EPCI, et donc, pour Paris, de la Ville de Paris.

Monsieur PINCHON souligne que la modulation adoptée dans la CUS de 3F est moins favorable aux locataires que celle de SADIF. Didier Jeanneau indique que jusqu'à 142% de dépassement 3F s'est aligné sur le minimum autorisé par les textes ; En revanche, au-delà la modulation est légèrement supérieure, s'alignant en cela sur le barème des bailleurs importants parisiens. La CNL estime qu'au-delà de 145% de dépassement, l'application du plafond de 25% des revenus semble pour 3F tenu pour limitation prioritaire, durant l'année 2011, par défaut du calcul d'abattement pourtant plus favorable aux locataires de ces tranches médianes. Patrick DAROLLE propose sur des cas précis à lui fournir, de procéder à l'investigation d'éventuelles anomalies dans le calcul de l'abattement

- **un point sur les projets associatifs.**

Un tableau de suivi est diffusé. Il recense l'ensemble des projets financés par département et par association.

Patrick DAROLLE demande qu'un compte-rendu succinct lui soit transmis pour chacun des projets.

La prochaine réunion du CRCL aura lieu en mai 2012 à une date à définir.