



CDCL

Direction Départementale de Paris

28 avril 2022

PARTICIPANT·ES

Association	Nom	Statut	28/04/2022
CLCV	Marie Loraine CAPEL Marcel DELMAS Igor AVELANGE	Membre permanente Membre permanent Invité	Absente Présent Présent
CNL	Marie Noëlle DEMARET Nicole DELBOS Louis BART Paul PINCHON Monique GUSBERTI	Membre permanente Membre permanente Membre permanent Administrateur Locataire Invitée	Présente Absente Excusée Présent Présent Présente
INDECOSA-CGT	Jean-Luc BIZEUL Fadhila MALLEM Christian ROBIN	Administrateur Locataire Membre permanente Membre permanent	Présent Absente excusée Absent
DAL-HLM	Narimane OUZAR	Membre permanent	Absente
AFOC	Georges MAVROYANNIS Arlette BLARY Arlette WILLENCOURT	Administrateur Locataire Membre permanente Membre permanente	Présent Présente Absente excusée
I3F	Nathalie VOLUET Laurence TIXIER Théodule GOYER Vincent ROSSI Sébastien LAURORE Choukri TRABELSI Benjamin HADJAB Fabrice NDINE Florence METZ	Directrice Commerces et locaux prof. DCLP DGRDI DGRDI Directeur Départemental Paris Directeur Départemental Adjoint Responsable Habitat Responsable Habitat Responsable Habitat	Présente Présente Présent Présent Présent Présent Présent Présent Présente



Actualités Agence de Paris

Arrivées de nouveaux collaborateurs administratifs et mouvements du personnel :

- Sébastien LAURORE – Directeur Départemental de Paris
- Marianne ROYER – Responsable Pôle Gestion
- Fabrice NDINE – Responsable Habitat Pôle 3 (remplacement de Sabrina BURON en CM)

❖ Cheffes et Chefs de secteurs :

Sofiane BENHAMOU – Pôle 1 (remplacement de Mathieu PLAGNES en détachement)

Sophie-Lena CHULEM – Pôle 2 (remplacement de Fabrice NDINE en détachement)

Kossa SACKO – Pôle 2 (remplacement de Marine VERNHET en CM)

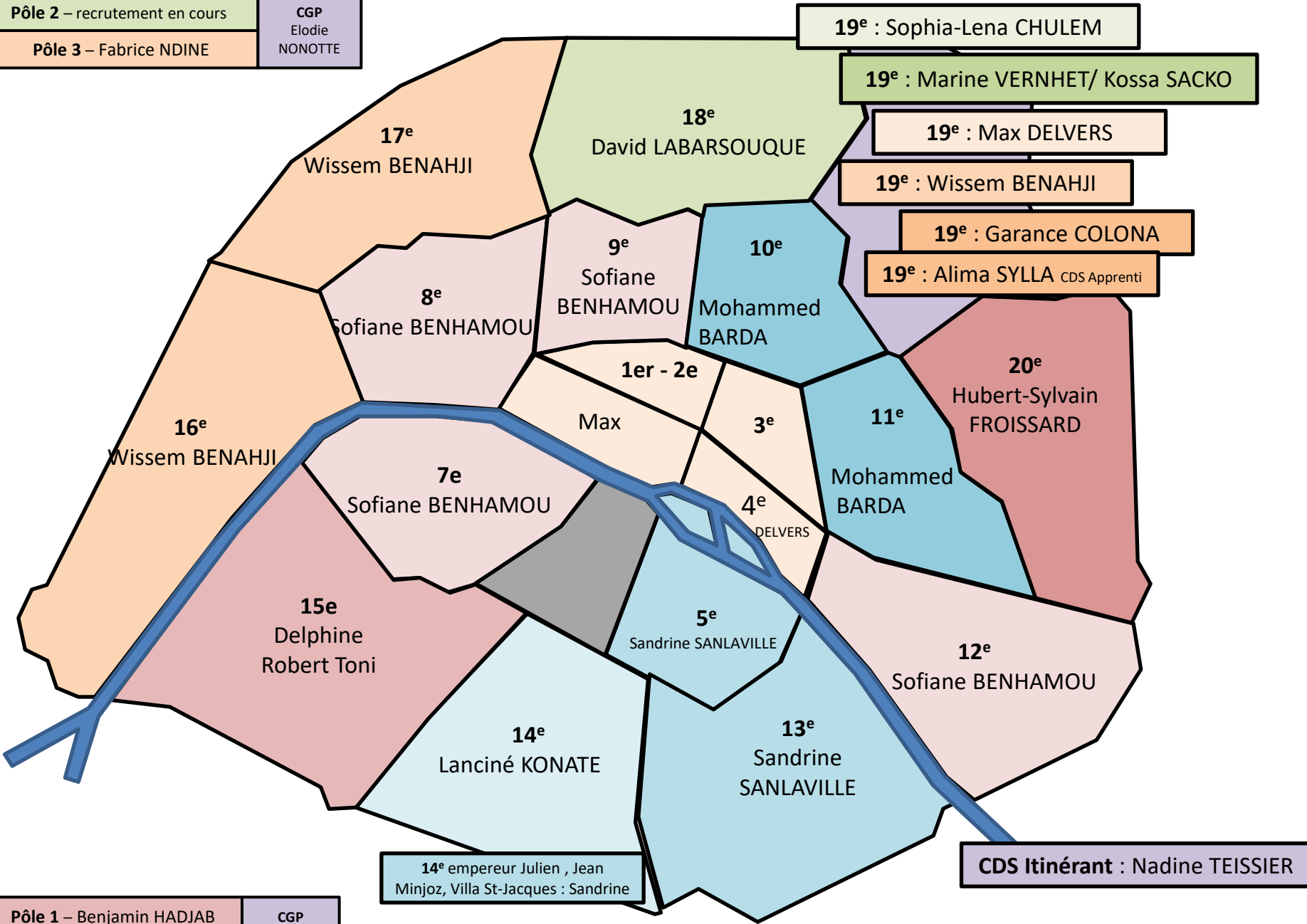
Wissem BENAHI – Pôle 3 (remplacement d'Amel BOUCHENANFA en détachement)

Lanciné KONATE – Pôle 4 (remplacement de Stéphanie GIARD en CM)

❖ Gestionnaire de proximité :

Nora BERRICHE

Pôle 2 – recrutement en cours	CGP Elodie NONOTTE
Pôle 3 – Fabrice NDINE	



Pôle 1 – Benjamin HADJAB	CGP Sarah BONVARD
Pôle 4 Florence METZ	



Evolution du prix du gaz – bouclier tarifaire

11 AVRIL 2022

Hausse du prix du gaz

Décret n° 2022 – 514
relatif à l'aide en faveur de
l'habitat collectif résidentiel
face à l'augmentation du prix
du gaz naturel



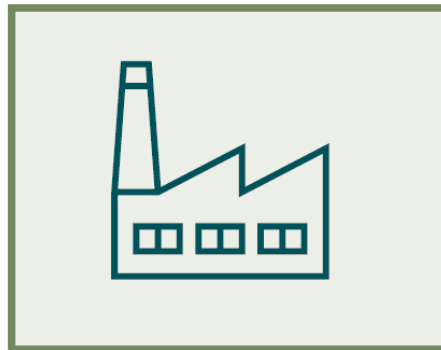
Evolution du prix du gaz – bouclier tarifaire

Grand principe du dispositif d'aide

Une aide versée par l'État par l'intermédiation des acteurs de l'énergie

**Fournisseur de Gaz
Exploitant de Chauffage Gaz
Gestionnaire de Réseau Urbain**

- Il reverse l'aide reçue aux OLS/Syndics dans un délai de 30 jours à réception



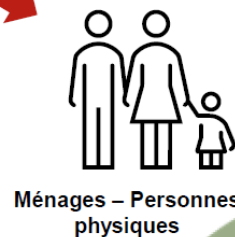
- Il identifie les clients éligibles
- Il calcule le montant de l'aide
- Il dépose la demande auprès de l'agence concernée en joignant l'attestation signée par le propriétaire

**Organisme de
Logement Social
Syndic de corporéité**

- A réception de l'aide, il impute l'aide reçue sur les charges des locataires
- Il informe les locataires de la réception de l'aide et de son impact sur les charges



- Il établit et signe les attestations sur l'honneur permettant aux acteurs de l'énergie de demander l'aide à l'agence d'État



- Instruit les demandes
- Verse l'aide
- Exerce un pouvoir de contrôle

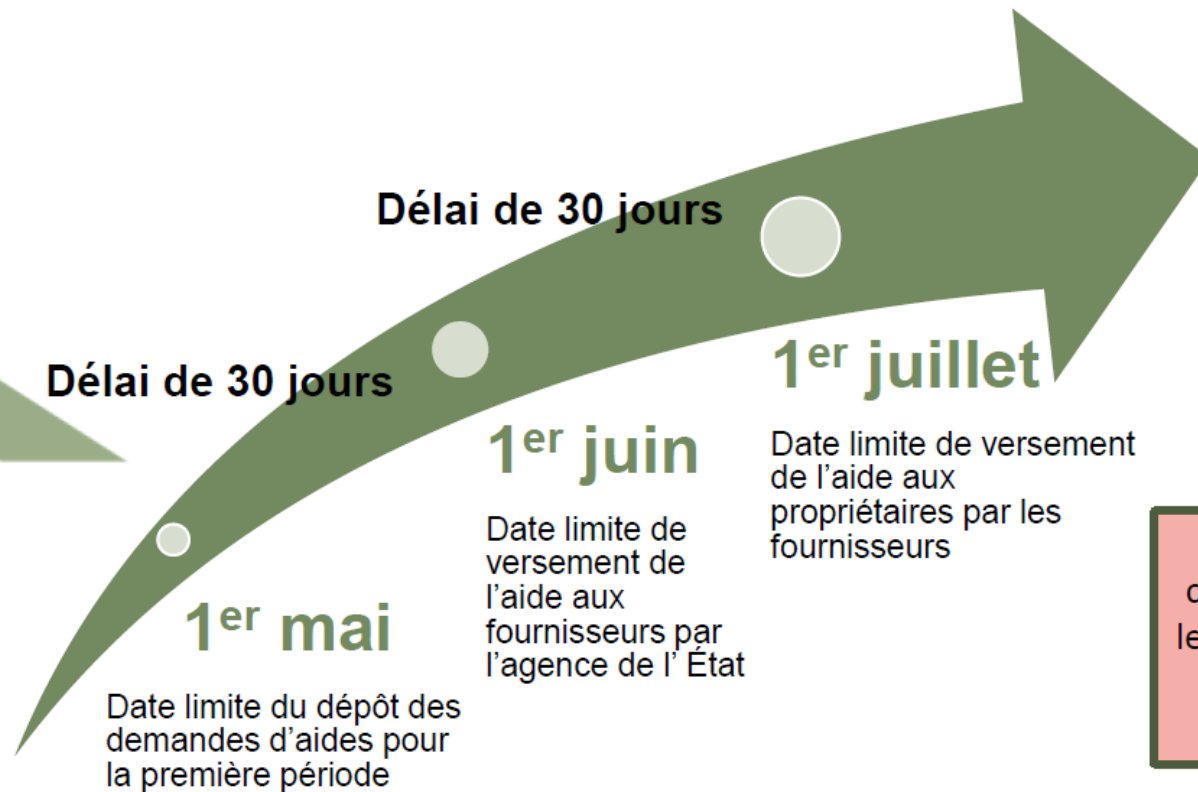


Échange



Evolution du prix du gaz – bouclier tarifaire

Pour les consommations de la période
Du 1^{er} novembre 2021 au 28 février 2022



Délai de 30 jours pour informer les personnes physiques de la mesure d'aide et de l'impact sur leurs charges, à réception du versement de l'aide

Possibilité d'une demande complémentaire à déposer avant le 1^{er} juin afin de tenir compte des retards de transmission d'attestation



Evolution du prix du gaz – bouclier tarifaire

Pour les consommations de la période
du 1^{er} mars 2022 au 30 juin 2022

Délai de 30 jours

1^{er} octobre

Date limite du dépôt des
demandes d'aides pour la
première période

1^{er} novembre

Date limite de versement de
l'aide aux fournisseurs par
l'agence de l'État

Délai de 30 jours

1^{er} décembre

Date limite de versement de
l'aide aux propriétaires par les
fournisseurs

Délai de 30 jours pour informer
les personnes physiques de la
mesure d'aide et de l'impact sur
leurs charges, à réception du
versement de l'aide

Evolution du prix du gaz – bouclier tarifaire

- La **distribution des lettres et flyer** à partir du **25 avril 2022**
- Le **site 3F** implémenté de cette communication
- Communication aux **Elus et Amicales par courriers**
- Sensibilisation de nos équipes qui sont susceptibles de devoir fournir des explications à nos locataires sur d'éventuelles difficultés financières (pré contentieux, CGL, CAS, accueil)

CHAUFFAGE COLLECTIF GAZ & RÉSEAU DE CHAUFFAGE URBAIN

Les clés pour comprendre les mesures de bouclier tarifaire mises en place

LE BOUCLIER TARIFAIRE : C'EST QUOI ?

Afin de protéger les habitant-es face à l'augmentation soudaine et très forte des tarifs du gaz, le gouvernement a décidé de limiter la hausse du prix du gaz sur la période de novembre 2021 à juin 2022.

CONCRÈTEMENT, QU'EST-CE QUE ÇA SIGNIFIE POUR VOUS ?

Immobilière 3F applique ce bouclier tarifaire :

- en intégrant la limitation des coûts sur la période de novembre et décembre 2021 pour les régularisations de charges 2021
- en réexaminant les acomptes de charges 2022 au plus près des dépenses

Exemple* : une famille habite un T3 de 66 m² dans un bâtiment avec chauffage collectif gaz dont l'étiquette énergétique est D :

Date	Acompte	Sans bouclier	Avec bouclier
04/21	100	100	100
05/21	100	100	100
06/21	100	100	100
07/21	100	100	100
08/21	100	100	100
09/21	100	100	100
10/21	100	100	100
11/21	100	100	100
12/21	100	100	100
01/22	100	100	100
02/22	100	100	100
03/22	100	100	100
04/22	100	100	100
05/22	100	100	100
06/22	100	100	100
07/22	100	100	100
08/22	100	100	100
09/22	100	100	100
10/22	100	100	100
11/22	100	100	100
12/22	100	100	100

>> Pour les locataires chauffés via le réseau de chauffage urbain, la part des charges avec le bouclier tarifaire est calculée en fonction de la consommation de gaz utilisé.

*exemple pris sur une moyenne

CONTACT

En cas de difficultés financières, n'attendez pas et contactez dès maintenant votre agence.

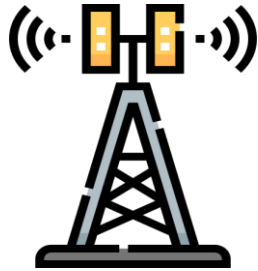
Antennes 5G

PRÉSENTATION DU SUIVI I3F





ANTENNES 5G



Le déploiement de la 5G nécessite l'installation de plusieurs dizaines de milliers d'antennes sur tout le territoire pour transmettre le signal. Notamment des antennes macro, généralement des points hauts, comme pour la 4G.

Ce sont les 4 opérateurs nationaux qui sont en charge du déploiement de ces antennes (Bouygues Telecom, Free, Orange et SFR).

2 cas de figures existent pour l'installation sur nos résidences :

➔ Installation sur une antenne 4G existante

Travaux nécessitant peu de contraintes sur un site déjà équipé (environ 15 jours).

➔ Installation d'une nouvelle antenne

Installation nécessitant un grutage du matériel sur le toit et 1 à 2 mois de travaux.

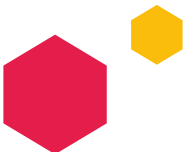
Cette installation implique de déposer un dossier d'information à la mairie de la commune concernée au moins un mois avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable). Une fois accordé, cette autorisation doit être affichée sur site.





ANTENNES 5G

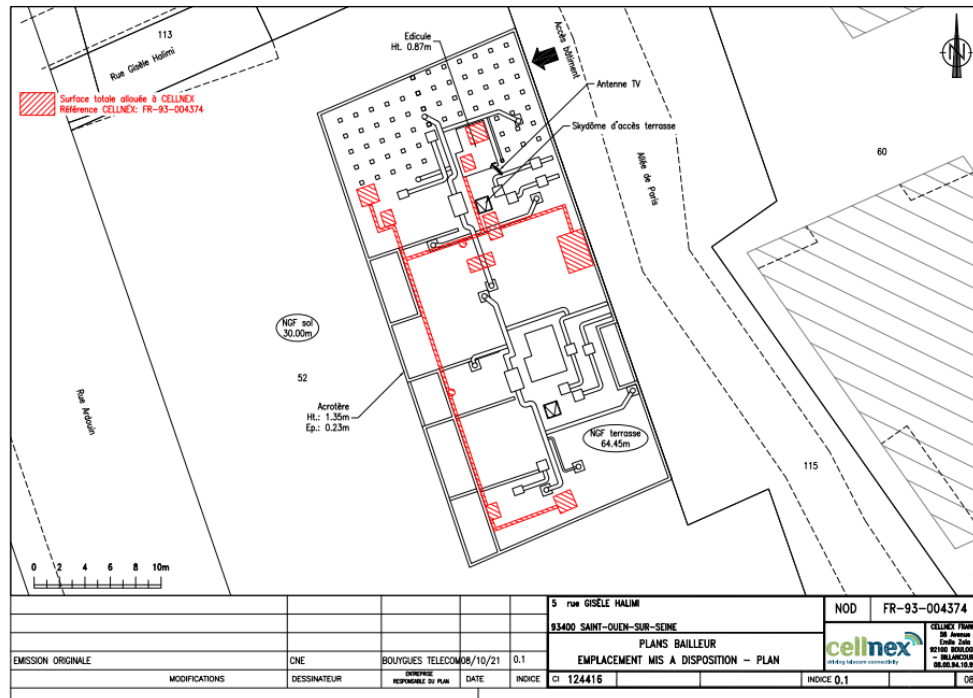
Exemple d'implantation d'une nouvelle antenne





ANTENNES 5G

Plan du projet





Prise de vue 1

EXISTANT



PROJET



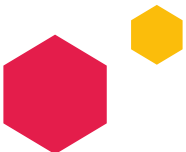


Prise de vue 2

EXISTANT



PROJET





Prise de vue 3

EXISTANT



PROJET



- Durée des travaux : 1 mois
- 2 grutages nécessaires





ANTENNES 5G

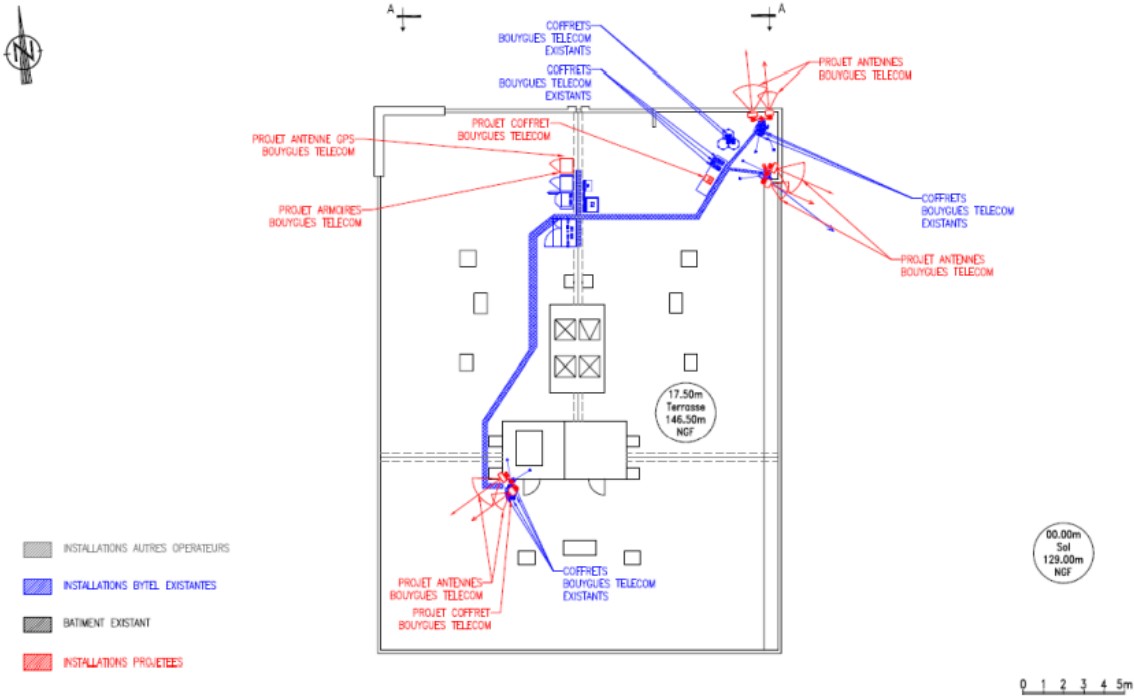
Exemple d'Evolution technologique d'une antenne existante





ANTENNES 5G

Exemple de plan d'implantation des structures et câblages en toiture





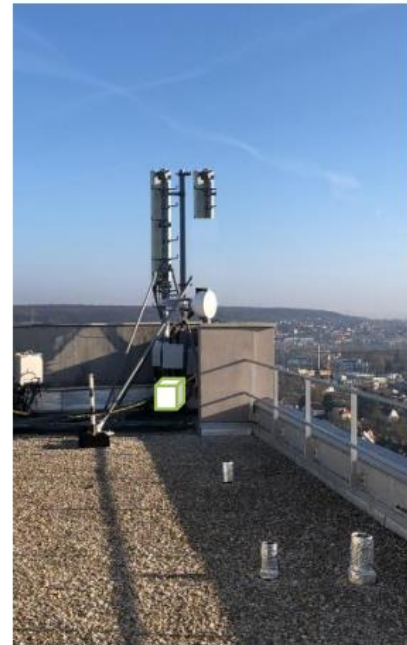
ANTENNES 5G

Prise de vue 1

Etat existant



Etat projeté:





Prise de vue 2

Etat existant



Etat projeté:



- Durée des travaux : 15 jours
- 1 grutage voire 2 grutages nécessaires





Zone technique

Etat existant



Etat projeté:



Ajout de 2 baies superposées





ANTENNES 5G

Intégrations paysagères

Conception avec film à effet miroir



Une intégration paysagère nécessite un grutage





Intégrations paysagères type « Fausse cheminée »



Une intégration paysagère nécessite un grutage





ANTENNES 5G

→ Communication pour l'évolution d'une antenne existante

→ Affichage com dans les halls

Affiche travaux 3F classique.
+ affichage complémentaire de l'opérateur et phasage des travaux.

→ Mémo informatif



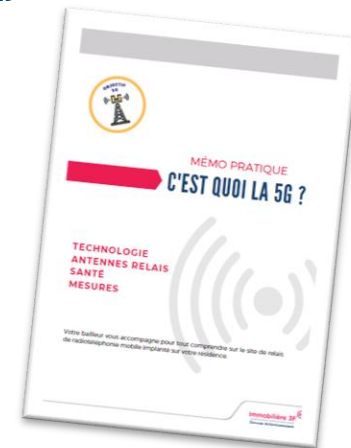
Communication pour l'implantation d'une nouvelle antenne

→ Courrier à tous les locataires de la résidence

→ Affichage com dans les halls

→ Réunion d'informations

→ Mémo informatif





ANTENNES 5G

Merci de votre attention !





QUESTIONS DES ASSOCIATIONS/ REponses 3F



QUESTIONS AFOC

Mécontentements engendrés par le remplacement généralisé des interphones, par le GSM Intratone.

- L'AFOC réclame un moratoire avec enquête de satisfaction
- Très loin des promesses et avantages mis en avant :
 - appels non aboutis
 - limitation à deux téléphones : limitation à 2 personnes prioritaires dans une famille de 4 (certes, interchangeables mais sous 24 h !!!) pose la difficulté de l'absence de ces personnes désignées comme prioritaires
 - coupures de sons inopinées
 - vidéo se déconnecte et impose des réinstallations de l'application Intratone
- Ce système impose de ne pas couper son téléphone, comme de l'avoir toujours sur soi



QUESTIONS AFOC – REPONSE 3F

Déploiement de l'interphonie GSM pour I3F

- 2014 : test sur 3000 logements du Val-d'Oise
Enquête de satisfaction (775 logements) : 63% de locataires satisfaits
Identification de plusieurs axes d'amélioration, partagés avec les constructeurs
- 2015-2017 : remplacement des systèmes d'interphonie « minitel » par des systèmes GSM
- Depuis 2017 : intégration de l'interphonie GSM au cahier des charges Réhabilitation + opérations annuelles de remplacement sur les sites présentant des dysfonctionnements
- 2019 : nouvelle enquête de satisfaction (avec comparatif des deux marques)
1181 locataires sondés : 73% de locataires satisfaits
Nouveaux axes d'amélioration : temporisation réglable, paramétrage autonome des numéros de téléphones
- 2022 : mise à jour du référencement des fabricants autorisés
Permettra d'imposer les produits conformes à nos attentes



QUESTIONS AFOC – RÉPONSE 3F

Les points forts d'Intratone:

- c'est rassurant -> le locataire peut identifier à tout moment que quelqu'un cherche à rentrer chez lui, même s'il n'est pas dans son appartement (un appel sur le téléphone portable via l'audio ou la visio). Le locataire peut donc créer une simulation de présence chez lui.
- c'est pratique -> le locataire n'est pas obligé d'être chez lui quand un colis lui est livré. L'appel émis depuis l'interphone arrive sur un téléphone (portable) et le locataire peut soit récupérer son colis, soit le laisser au gardien.
- c'est confortable -> pour les personnes à mobilité réduite, ces dernières ne sont pas obligées d'aller jusqu'à l'entrée de leur appartement. Elles peuvent répondre du téléphone fixe ou du téléphone portable, et donc ne plus avoir à se déplacer inutilement.
- c'est confortable bis -> le locataire ne sera pas dérangé la nuit, contrairement à un système classique.



QUESTIONS AFOC

Salubrité de l'air dans les logements.

L'AFOC demande à ce qu'Immobilière 3 F procède à des contrôles de l'air dans les appartements exposés à la pollution. Notamment, pour les résidences dans les zones à fort trafic, ainsi que celles où les conduits d'évacuation des gaz d'échappement, provenant des parkings sont dirigés vers les habitations et plus précisément les fenêtres des logements.

Exemple : R020L 4 impasse ERARD 75012 PARIS



QUESTIONS AFOC – RÉPONSE 3F

Salubrité de l'air dans les logements.

Résidence Erard est isolée d'une forte circulation et se trouve dans une impasse calme contrairement à la majorité de notre patrimoine qui se trouve dans de grandes artères avec une circulation importante . Un parking moyen de 29 places est situé au sous-sol .

L'évacuation des fumées a été contrôlé par notre prestataire SAVPRO qui n'a pas trouvé d'anomalie concernant l'évacuation des gaz du parking .

Afin de lever les doutes à ce sujet , nous avons mandaté en mars le bureau VERITAS en vue de contrôler le système de désenfumage du parking .



QUESTIONS AFOC - REPONSES 3F

« Diminution des provisions des charges pour éviter des avances trop importantes pour les locataires »

Réponse 3F :

Maîtrise des charges locatives → une des préoccupations principales de 3F

Synthèse des ESI Débiteurs/Créditeurs exercice 2020 sur 2021

DGP PARIS → 251 ESI à régulariser

Régularisations créditrices				Régularisations débitrices			
De 0 à 50 €	De 50 à 150 €	De 150 à 300 €	Plus de 300 €	De 0 à 50 €	De 50 à 150 €	De 150 à 300 €	Plus de 300 €
4 (20%)	6 (30%)	0 (0%)	0 (0%)	2 (10%)	7 (35%)	0 (0%)	1 (5%)

QUESTIONS AFOC – RÉPONSES 3F

« Précisions sur les nouveaux contrats « confort » et « Senior » proposés respectivement aux nouveaux entrants et au plus de 75 ans »



1 Prestations d'entretien du logement

GAZ



- Vérification de l'étanchéité des canalisations de gaz après compteur jusqu'au robinet d'arrêt de distribution des appareils (chauffe-eau, chaudières, cuisinières)
- Vérification de la date de limite d'utilisation du flexible gaz et remplacement par un tuyau flexible conforme à la réglementation en vigueur
- Recherche et suppression des fuites



ÉLECTRICITÉ



- Contrôle du tableau électrique général (serrage des bornes, nettoyage du tableau)
- Vérification du bon fonctionnement et de la mise en sécurité des installations d'électricité
- Entretien et dépoussiérage des convecteurs électriques dans le logement
- Contrôle du bon fonctionnement du détecteur de fumée (dépoussiérage, remplacement des piles...)
- Vérification des balons électriques, des interrupteurs, des prises électriques, des douilles, des appliques et de la sonnerie électrique



PLOMBERIE GÉNÉRALE



- Vérification du bon état de l'installation de plomberie
- Entretien des canalisations horizontales d'évacuation



- Réfection des joints d'étanchéité en totalité autour des appareils, si l'étanchéité n'est pas assurée
- Maintien de la bonne fixation des appareils sanitaires

- Recherche et suppression des fuites sur les circuits d'alimentation
- Vérification des ballons électriques et de ses accessoires (chauffe et sécurité)



Pour les appareils sanitaires - lavabos, éviers, baignoires, bacs de douche, ensembles W.C, bidets

- Réparation et calage des habillages de baignoires
- Entretien et débouchage des siphons, des trop-pleins et des mécanismes de vidage. Remplacement si nécessaire
- Contrôle des scelllements des appareils sanitaires

MENUISERIE - SERRURERIE - QUINCAILLERIE



- Débouchage des trous d'évacuation des eaux de pluie et de condensation, avec nettoyage des gorges de rétention d'eau
- Mise en jeu de la porte palière et des fenêtres



- Remplacement des joints d'étanchéité et d'isolation autour des ouvertures
- Vérification et réglages des menuiseries
- Entretien et réparation des gonds, paumelles, boutons, poignées de porte, charnières, canons, serrures simples et multipoints, verrous, crémones, espagnolettes
- Réparation du dispositif de fermeture, charnières et butées des placards et meubles sous évier

- Fixation ou remplacement des arrêts ou butées de portes
- Ouverture de la porte palière bloquée en présence du locataire ou d'un représentant du bailleur et remplacement du cylindre européen ou d'une serrure à l'identique avec un jeu de 3 clés
- Remplacement, si nécessaire, de toutes les pièces de mécanisme constituant les éléments d'occultation
- Fixation des plinthes décollées
- Fixation ou remplacement des barres de seuil cassées
- Entretien et mise en jeu des trappes de visites pour accès aux compteurs d'eau dans les logements



AUTRES ÉQUIPEMENTS

- Nettoyage et remplacement de la bouche VMC
- Entretien du vide-ordures

2

Prestations de petit bricolage



- Remplacement d'ampoules, néons, fusibles (fournis par le prestataire)
- Remplacement de piles des télécommandes (fournis par le prestataire)
- Décrochage, raccrochage des rideaux
- Montage et la pose d'étagères (hors fournitures des étagères)
- Déplacement d'appareils électro-ménagers
- Débouchage de machine à laver
- Perçage et le rebouchage de trous muraux
- Accrochage de tableaux, miroirs, cadres (hors fournitures des éléments à accrocher)



Quelques exemples de réparation



Mes toilettes sont bouchées
Ma chasse d'eau fuit



Je dois changer une ampoule



Ma fenêtre se ferme mal



Le joint de mon lavabo n'est plus étanche



Mon détecteur de fumée ne fonctionne plus



Mon ballon d'eau chaude ne chauffe plus



Je dois remplacer un interrupteur



J'ai cassé ma clé dans la serrure



Je souhaite accrocher un cadre

Liste non exhaustive des prestations

Pour plus de renseignements, rapprochez-vous de votre gardien

Votre confort est au centre de nos priorités. Pour cela, Immobilière 3F vous propose le « Coup de pouce Senior » qui vous permet de réallier des prestations d'entretien, de réparation et de petit bricolage dans votre logement.

Âge de souscription : 70 ans et +

Qu'est ce que cela m'apporte ?

- Une simplification de l'entretien de votre logement et des travaux de petit bricolage pour limiter les tracas du quotidien, tout en gagnant en tranquillité.

- Sur simple appel téléphonique, une intervention rapide chez vous par un prestataire spécialisé pour un dépannage, une réparation ou un remplacement d'équipement.

- Un nombre illimité d'interventions pour un montant forfaitaire mensuel payé avec votre loyer.

- Une vérification du bon fonctionnement de vos équipements lors de la souscription du contrat puis 1 fois par an.

- Une garantie de qualité et de fiabilité du prestataire choisi par 3F.

- Une partie du coût du contrat prise en charge par 3F.

Les horaires d'intervention

- Du lundi au vendredi de 8h 30 à 18h 30
- Hors jours fériés





les + du coup de pouce senior

- Mécanisme chasse d'eau
 - Joints d'étanchéité WC, siphon, baignoire
 - Canalisation d'évacuation
 - Petite interventions de bricolage : remplacements des ampoules, piles télécommandes (fournis par le prestataire), montage et pose étagères, déplacement d'appareils électroménagers
- ❖ Une campagne de communication est réalisée au début de chaque année à l'attention de personnes de plus de 70 ans.



QUESTIONS CNL – RÉPONSES 3F

1. Conditions de récupérabilité des charges gardiens appliquées sur l'ensemble des programmes

Réponse 3F:

- Les conditions de récupération des salaires gardiens → définies par le décret du 26 août 1987, modifié par celui du 19 décembre 2008
- la charte signée en décembre 2012 par les amicales de locataires.

Le principe :

- le gardien réalise les deux tâches EM + OM → on peut récupérer 75 % de son salaire
- il ne fait qu'une des deux tâches → on peut récupérer 40 % de son salaire
- Il ne fait que des tâches administratives → on ne récupère rien.

Le calcul du taux de récupération se fait sur le % d'activité du gardien sur chaque résidence :

- Si un gardien travaille sur plusieurs résidences et qu'il ne fait des tâches que sur une seule résidence, la récupération ne portera sur le le taux d'activité du gardien sur cette résidence

Par exemple : 50 % du temps de travail du gardien sur le 1557L, récupéré à 75 % s'il fait les deux tâches ou à 40 % s'il ne fait qu'une seule tâche.



QUESTIONS CNL – RÉPONSES 3F

2. Etat de maintenance des dispositifs de sécurité des parties communes et d'accès en surface et sous-sol dans les sites les plus exposés

Réponse 3F:

Sûreté :

- **GPIS** : près de 5400 logements 3F répartis sur 10 arrondissements (du 10^{ème} au 20^{ème})
- **Vidéosurveillance** : 14 résidences (235 caméras) bénéficient de la vidéoprotection, dont 9 dans le 19^{ème} (contrat de maintenance Groupe Vinci)
- Système de fermeture des portes de PC (contrat de maintenance Proxiserve)

Sécurité incendie:

- Contrat SAVPRO
- Obligations de contrôle visuel par les gardiens
- Contrat de maintenance du système des sprinklers



QUESTIONS CNL – RÉPONSES 3F

3. en absence de réunion publique de concertation concernant les réhabilitations thermiques d'immeubles parisiens, compte tenu de la crise sanitaire COVID, et du ralentissement des chantiers suite à cette crise, demande de réunions publiques pour faire le point auprès des locataires de la situation actuelle et pour leur communiquer les nouveaux plannings de chantier.

Réponse 3F:

- Deux réunions publiques (en teams en période de COVID)
- Reprise des réunions de chantier



QUESTIONS CNL – RÉPONSES 3F

4. point sur entretien câble TV quittancé dans certains immeubles : quels opérateurs, quels contrats ?

Réponse 3F:

convention cadre avec NUMERICABLE, qui regroupe les conventions signées par les agences pour chaque résidence concernée.

En tant que propriétaire d'immeuble, 3F est tenu réglementairement de mettre à disposition de ses locataires un système collectif de réception de la télévision. Pour certaines résidences, il a été fait le choix de ne pas les équiper d'antennes en toiture mais de privilégier un raccordement au réseau Câble, qui fait l'objet d'une redevance mensuelle refacturée au locataire.



QUESTIONS CNL – RÉPONSES 3F

4. point sur entretien câble TV quittancé dans certains immeubles : quels opérateurs, quels contrats ?

Réponse 3F:

Avec le déploiement des box ADSL / Fibre Optique privées, nombreux sont les locataires qui remettent en cause cette redevance pour un service qu'ils n'utilisent pas, mais il nous est impossible de le désactiver pour un seul logement d'un immeuble, et nous serions alors non conformes à la réglementation.

Lors des opérations de réhabilitation, si cela est techniquement réalisable, le raccordement câble est remplacé par une antenne en toiture ce qui permet de résilier le contrat NUMERICABLE et de cesser la facturation de la redevance.

NUMERICABLE est aujourd'hui le seul opérateur qui gère le réseau câble sur le département de Paris, ce qui ne permet pas de mise en concurrence.



MERCI DE VOTRE ATTENTION