



CRCL

26 octobre 2021



PARTICIPANT·ES

Association	Nom	Statut
CLCV	Joëlle Grille (Visio)	Membre permanente
CNL	Annie Duverger (Présentiel) Nicole Benkirane (Visio) Marie-Blanche Fernandez (Visio)	Membre permanente Membre permanente Membre invitée
INDECOSA-CGT	Jean-Luc Bizeul (Présentiel)	Administrateur Locataire
AFOC	Georges Mavroyannis (Présentiel)	Administrateur Locataire
I3F	Bruno Rousseau Stéphane Ducret Julia Deschamps Elodie Thibault Elise Vaillant Guillaume Dartois	Directeur Gestion du patrimoine Directeur délégué Gestion du patrimoine Chargée de mission Responsable animation politique technique Responsable RSE Chargé de mission



ORDRE DU JOUR

- **Suivi Charte** (Indicateurs sociaux septembre 2021)
- **Sobriété énergétique - Démarche bas carbone et mobilisation des locataires**
- **Avancement des régularisations 2020 sur 2021**
- **Revalorisation des Acomptes de charges 2022**
- **Récupérabilité des salaires gardiens par résidence 2020**
- **Prochaines réunions** (CRCL, Forum Associations Locataires)



Envoyés par mail le 18/10/2021

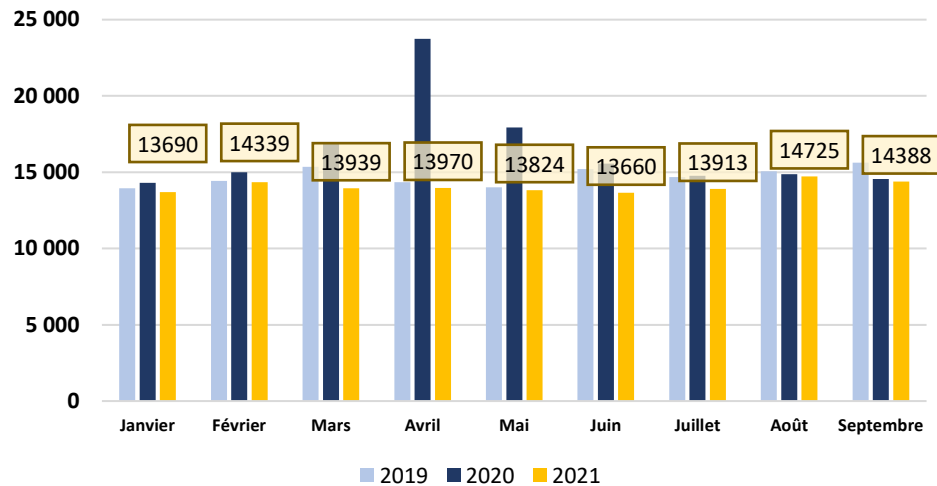
SUIVI CHARTE

(INDICATEURS SOCIAUX SEPTEMBRE)

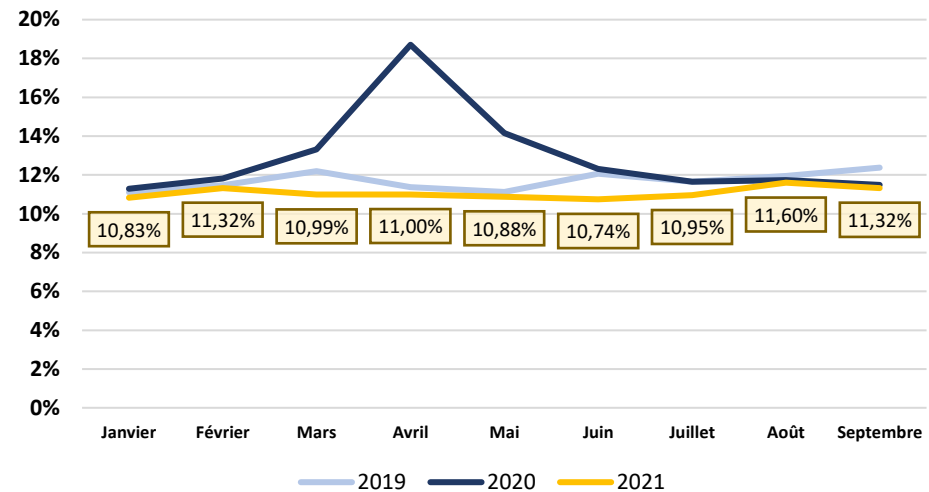
Indicateurs

Précontentieux (Locataires avec un impayé de moins de 3 mois)

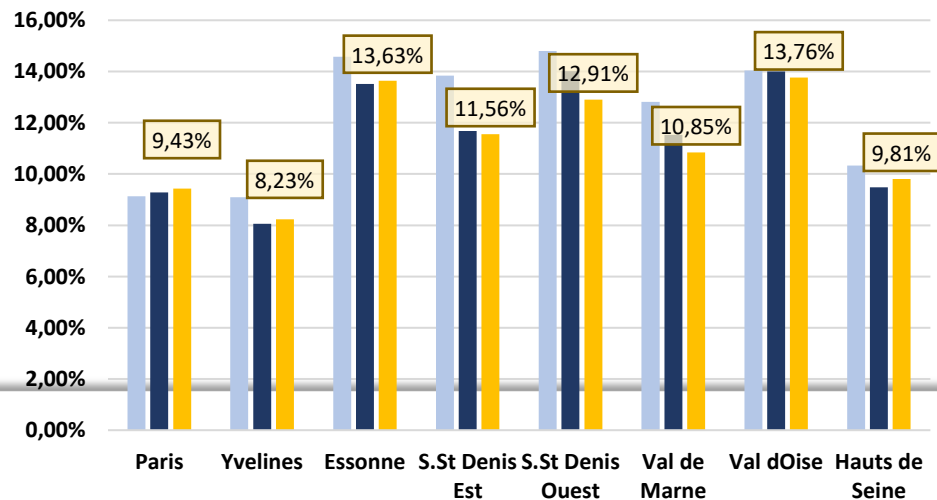
Nombre de locataires en précontentieux (mensuel)



Part des locataires en précontentieux (mensuel)



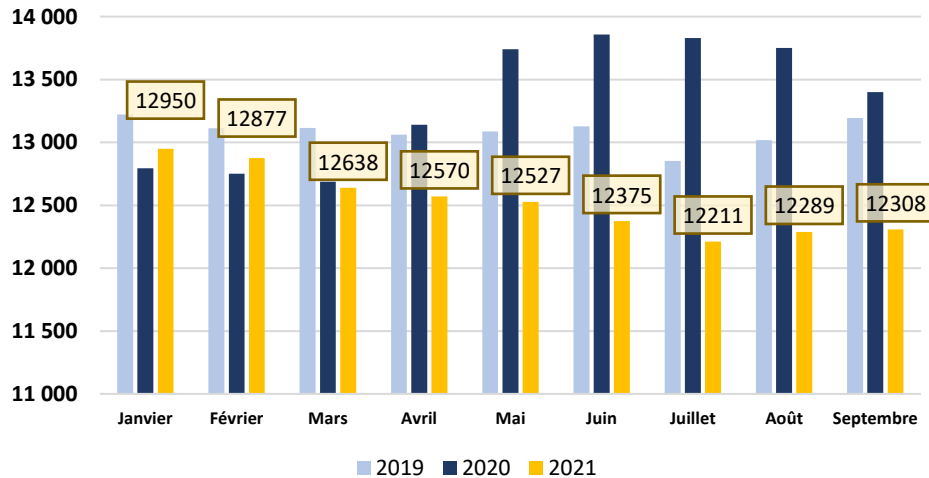
Part des locataires en précontentieux (mensuel)



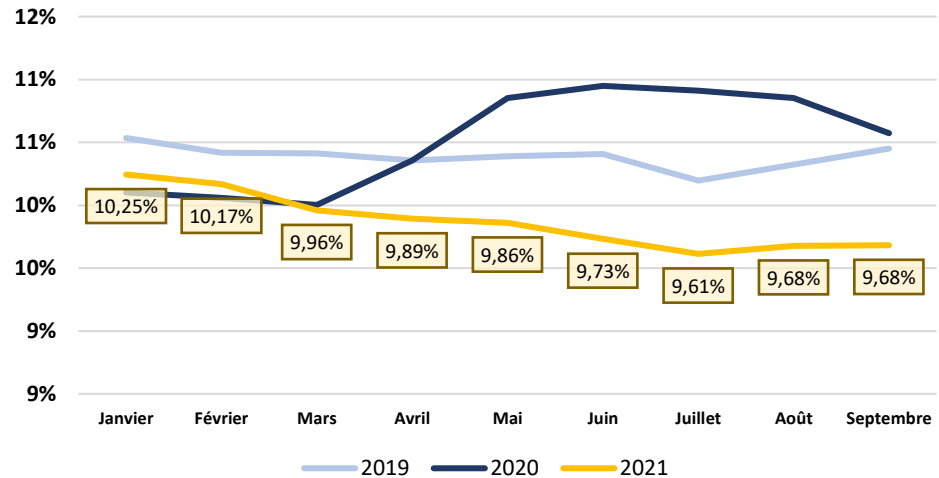
Nombre et part de locataires en précontentieux inférieur au niveau de 2020, y compris à celui d'après le pic du mois de mars 2020 (lié au confinement et qui n'a pas été reproduit). Un rebond est observé à l'été 2021, rattrapant le niveau 2020 à la même période, mais non-prolongé en septembre.

Indicateurs Contentieux

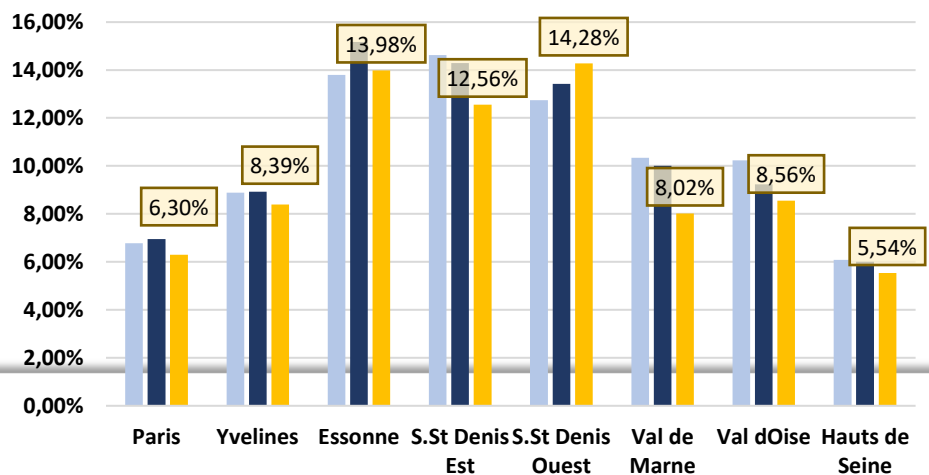
Nombre de locataires en contentieux (mensuel)



Part des locataires en contentieux (mensuel)



Part des locataires en contentieux (mensuel)

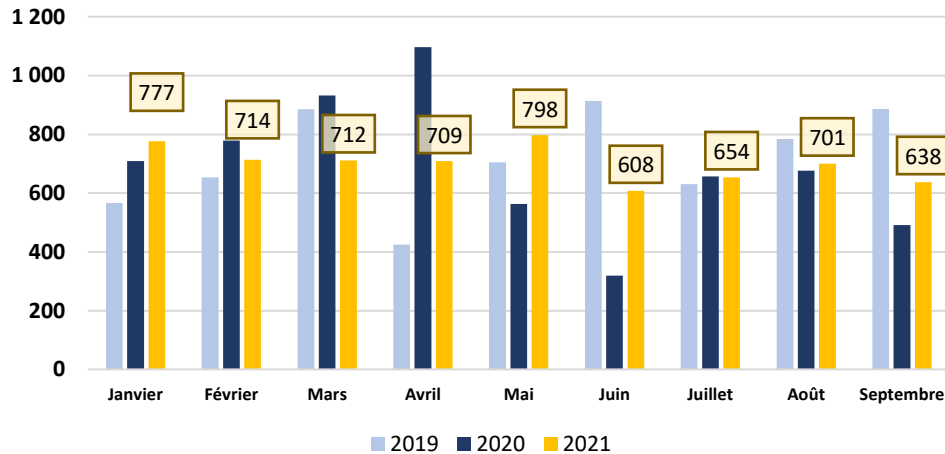


Nombre de locataire en contentieux en baisse constante depuis le début d'année 2021, sauf léger rebond en août. Agences de l'Essonne et Seine St-Denis plus impactées.

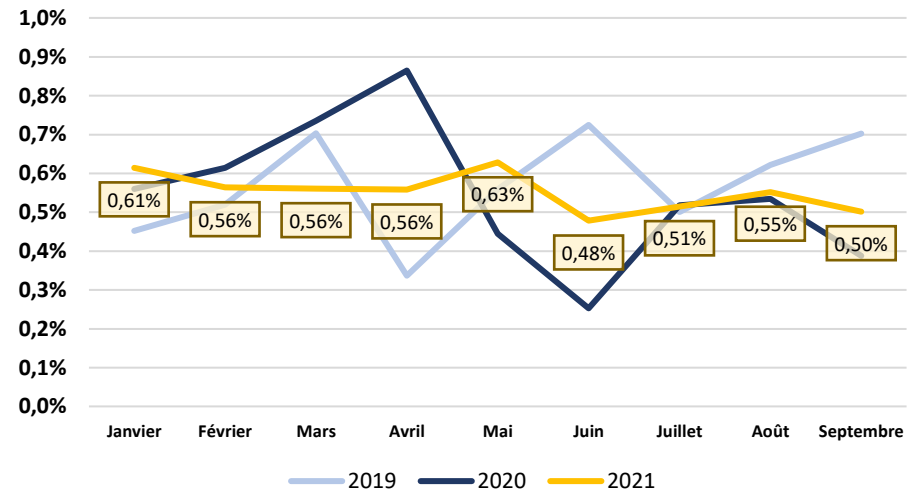
Indicateurs

Primo-débiteurs (Locataires avec un dossier précontentieux ouvert dans le mois)

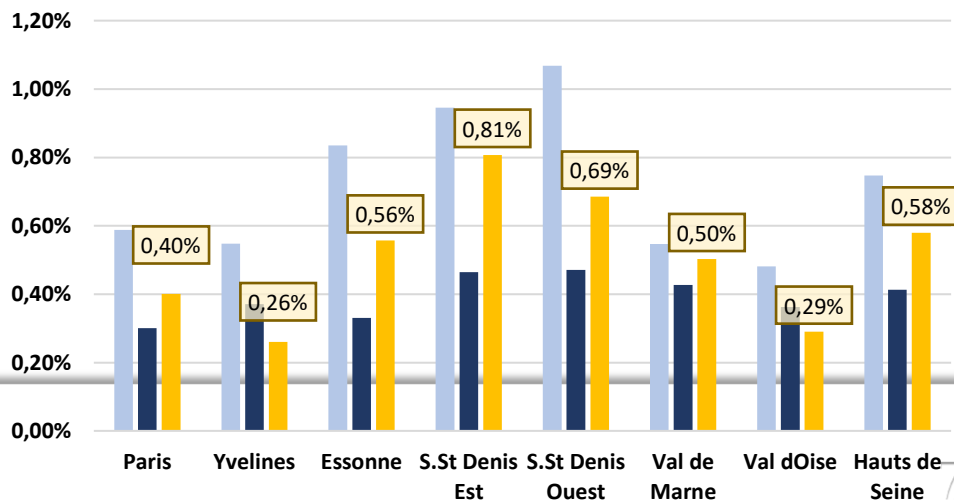
Nombre de nouveaux dossiers en pré-contentieux primo-débiteurs (mensuel)



Part des locataires primo-débiteurs (mensuel)



Part des locataires primo-débiteurs (mensuel)

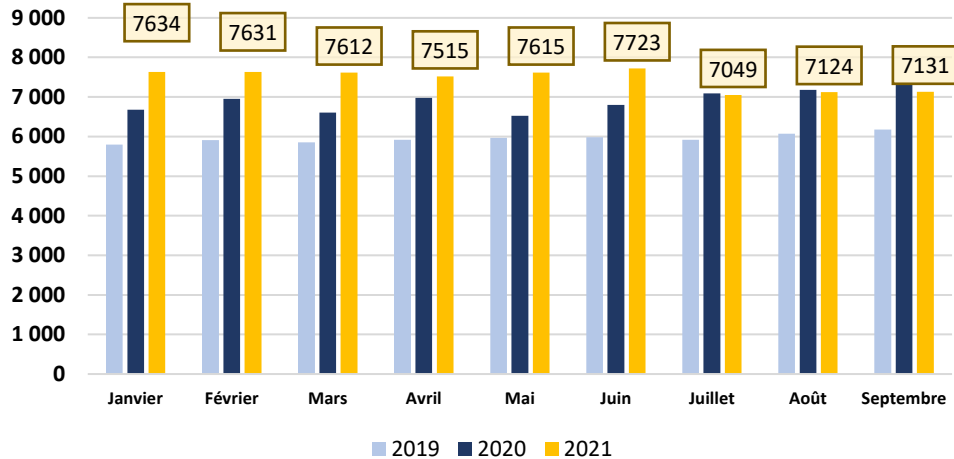


Pic d'avril 2020 liée au premier confinement non-reproduit en 2021, stabilisation des primo-débiteurs depuis début d'année 2021.

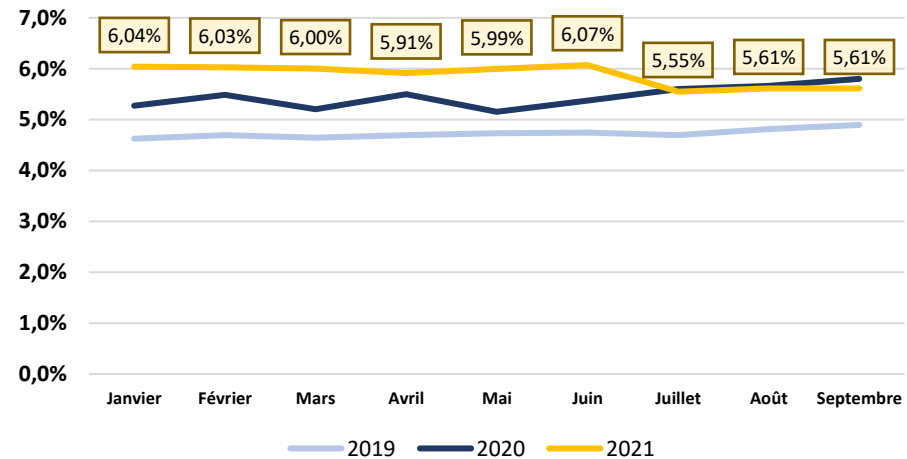
Indicateurs

Plans d'apurement (Actifs du mois)

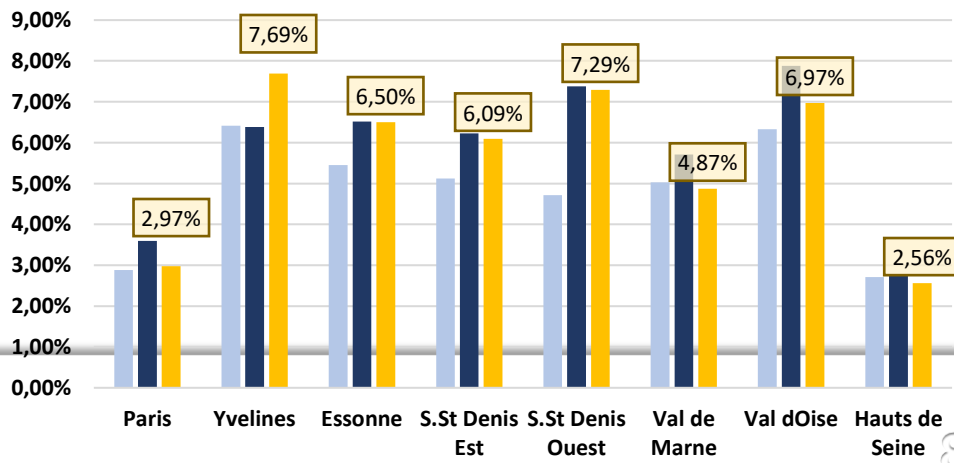
Nombre de locataires disposant d'un plan d'apurement actif (mensuel)



Part des locataires disposant d'un plan d'apurement actif (mensuel)



Part des locataires disposant d'un plan d'apurement actif (mensuel)

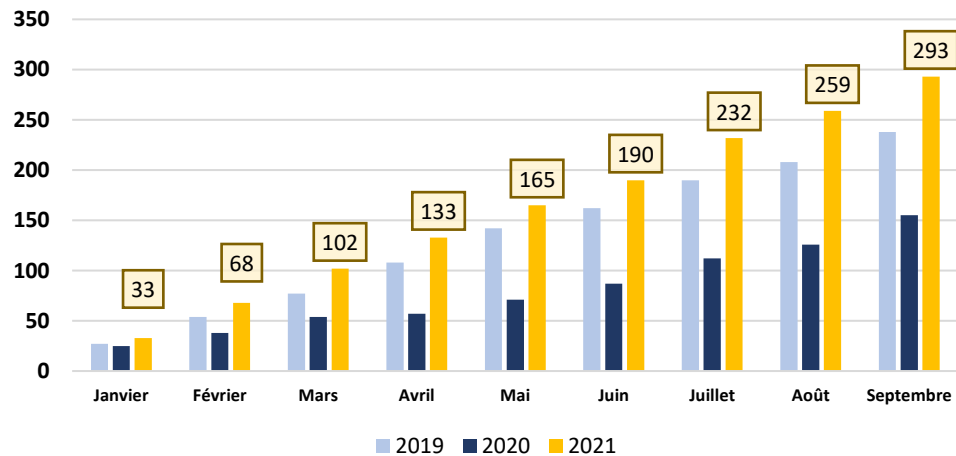


L'augmentation du nombre de plans d'apurement constatée en 2020 se poursuit sur 2021, conservant un niveau supérieur sur le premier semestre. Une chute substantielle est observée (liée à la durée des plans mis en place en fin de confinement 2020) à l'été 2021.

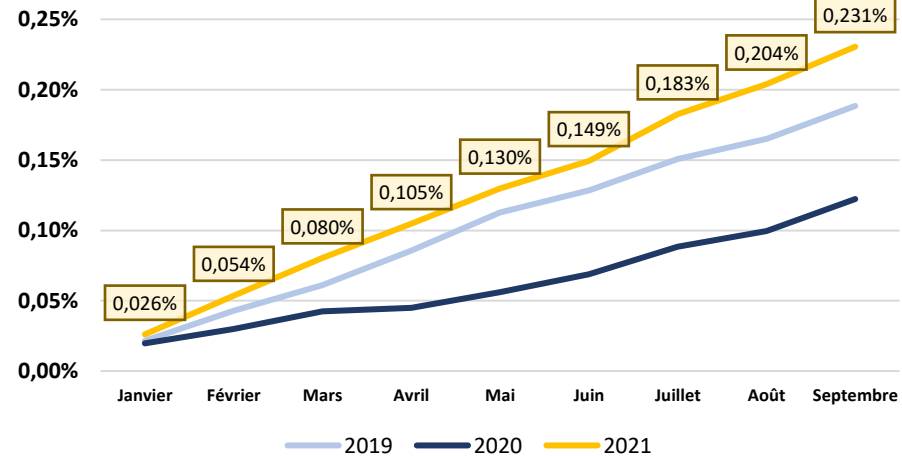
Indicateurs

Perception d'une aide FSL Maintien (cumul)

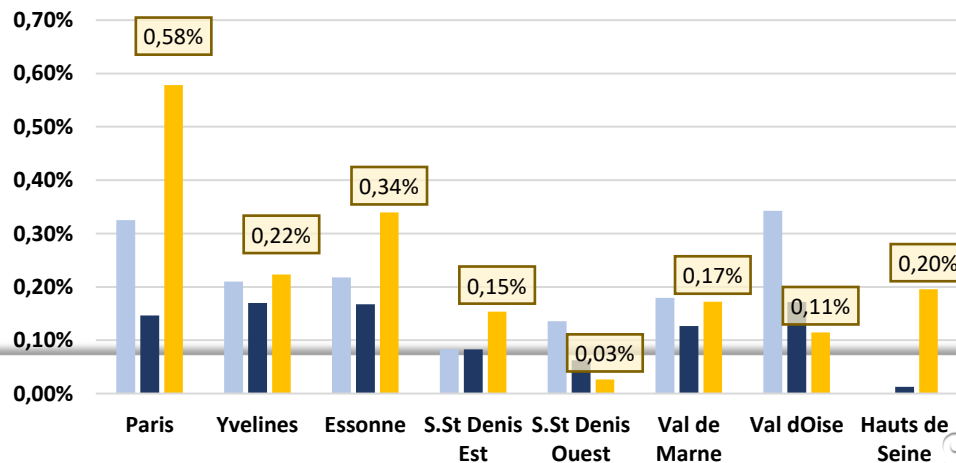
Nombre de locataires ayant fait l'objet d'une aide FSL Maintien (cumulé annuel)



Part des locataires ayant fait l'objet d'une aide FSL Maintien (cumulé annuel)



Part des locataires ayant fait l'objet d'une aide FSL Maintien (cumulé annuel)



Reprise significative du nombre d'aides FSL après une baisse en 2020 comparée à 2019. Plus fort impact sur agence de Paris.



SOBRIÉTÉ ENERGÉTIQUE DÉMARCHE BAS CARBONE ET MOBILISATION DES LOCATAIRES

(INTERVENTION ELODIE THIBAUT ET ELISE VAILLANT)

LE CONTEXTE

A l'heure de la transition écologique, 3F poursuit ses actions favorables au Climat, un de ses 11 enjeux RSE .

En 2020, pour aller encore plus loin, 3F lance le **projet « Bas Carbone »** qui vise à réduire davantage l'empreinte carbone de ses activités.



LES PHASES DU PROJET

1. BILAN CARBONE *(état initial)*

>> *Juin 2021*

2. TRAJECTOIRES *(objectifs de réduction des émissions Carbone)*

>> *Avril 2022*

3. PLAN DE TRANSITION *(plan d'actions opérationnel)*

>> *Septembre 2022*

BILAN CARBONE

■
Immobilière 3F et 3F Seine & Marne

LE PÉRIMÈTRE



1 ORGANISATIONNEL

3 activités :

- Administratif
- Maîtrise d'ouvrage
- Gestion patrimoniale

2 OPÉRATIONNEL

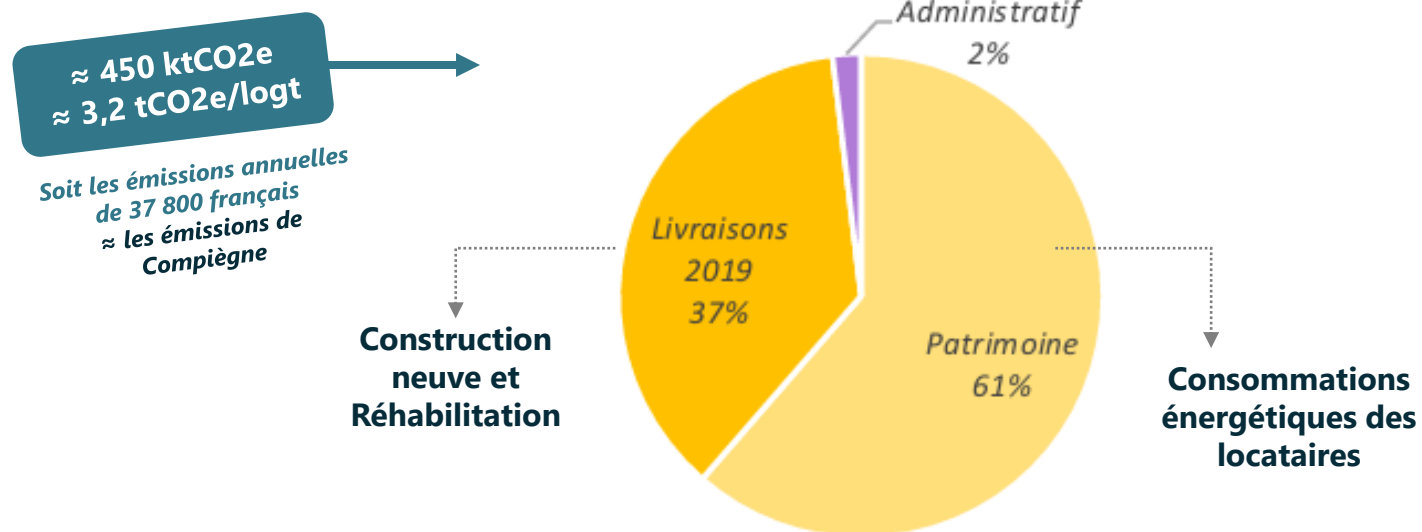
- Consommation d'énergie des bureaux 3F (gaz et électricité)
- Déplacements professionnels des salariés (voiture, train, avion)
- Trajets domicile-travail des salariés
- Emissions des matériaux et produits utilisés lors des opérations de travaux
- Consommations énergétiques des bâtiments et logements
- ...

3 TEMPOREL



Données 2019

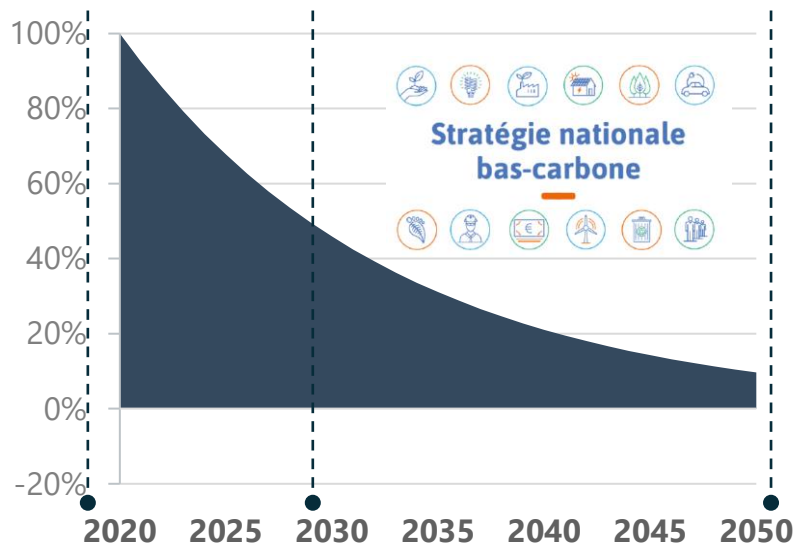
BILAN DES ÉMISSIONS 2019 · I3F ET 3F S&M



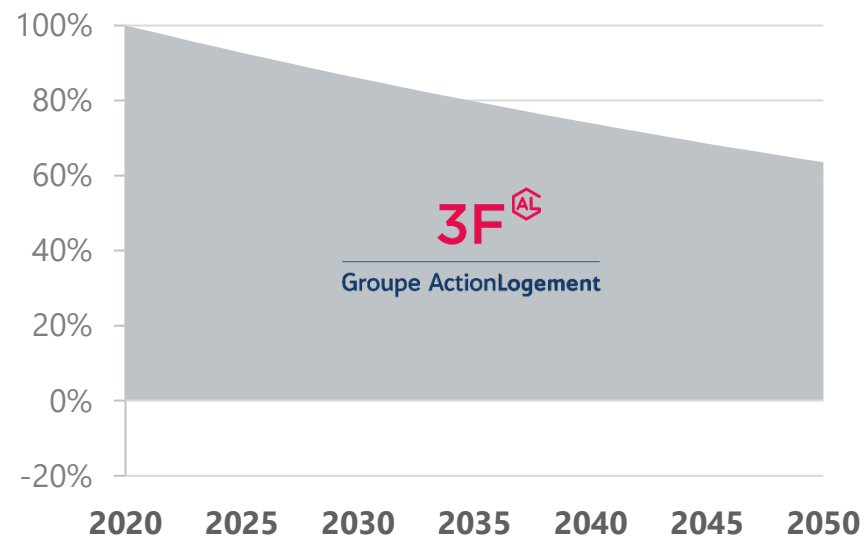
LES TRAJECTOIRES



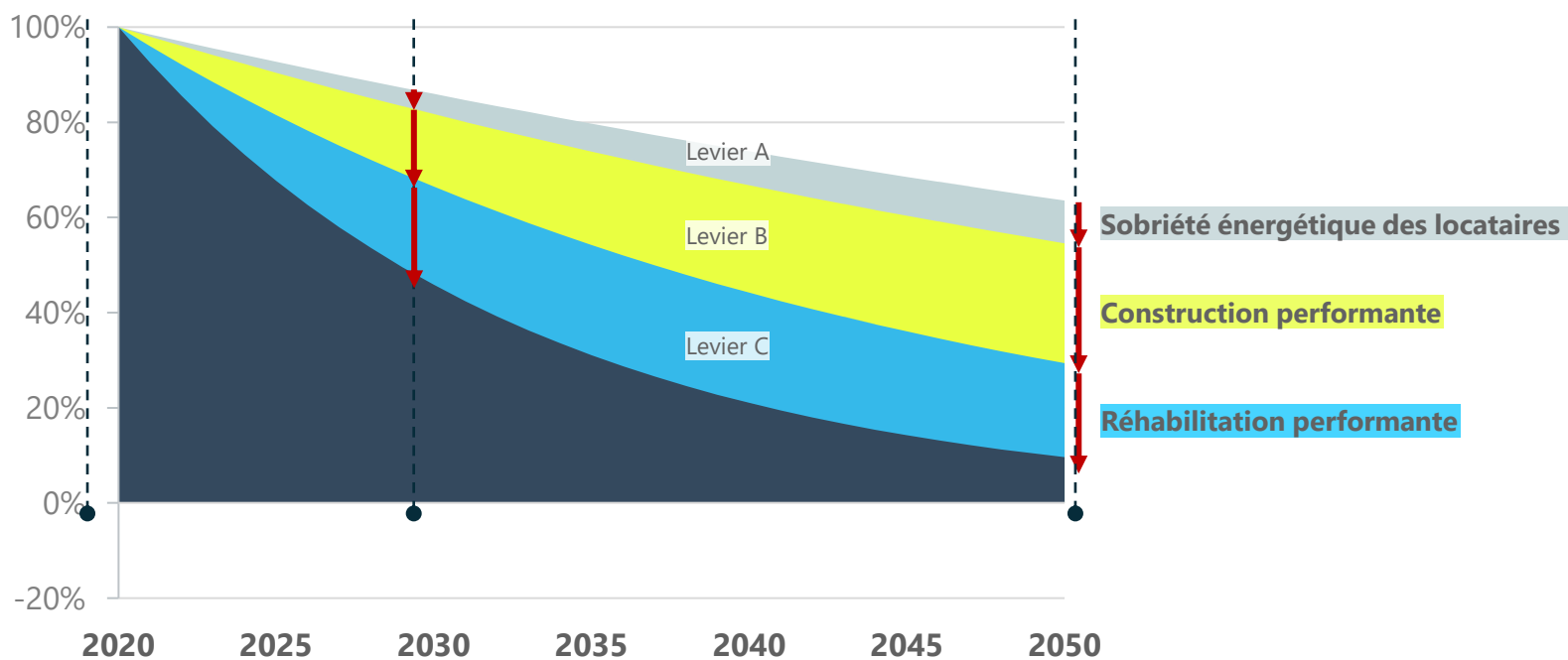
TRAJECTOIRE OBJECTIF



TRAJECTOIRE ACTUELLE



TRAJECTOIRES ENVISAGEABLES



DÉCLINAISON DES 5 AXES STRATEGIQUES

- **Atteindre un haut niveau de performance énergétique sur l'ensemble du parc**
- **Sortir des énergies fossiles**
- **Contribuer au renouvellement circulaire du parc immobilier**
 - Développer la transformation de bureaux en logements
 - Favoriser les réhabilitations de bâtiments anciens inoccupés
- **Généraliser l'utilisation de matériaux biosourcés**
 - Favoriser l'usage d'isolants naturels (laine de bois, laine de chanvre, ...)
- **Contribuer à la sobriété énergétique des locataires**

MERCI





AVANCEMENT DES RÉGULARISATIONS 2020 SUR 2021

Avancement des régularisations 2020 au 30 septembre 2021

Agence	TOUT PROGRAMMES DGP			
	Nombre de programme devant faire l'objet d'une régul.	Nombre de prog. régularisés	% de prog. cumul de septembre	Nombre de prog. restant à régulariser
Agence Paris	242	204	84,3%	38
Agence Yvelines	318	250	78,6%	68
Agence de l'Essonne	364	240	65,9%	124
Agence Val de Marne	359	274	76,3%	85
Agence Val d'Oise	276	149	54,0%	127
Agence des Hauts de Seine	362	253	69,9%	109
Agence Est Seine St Denis	183	146	79,8%	37
Agence Ouest Seine St Denis	227	182	80,2%	45
	2331	1698	72,8%	633

Pour l'exercice 2020, **2 331 programmes** sont à régulariser (dont 642 programmes avec syndic). 2 263 programmes étaient à régulariser pour 2019, soit une hausse de 3,0 %.

1 698 programmes ont été régularisés au 30/09/2021 (dont 212 avec syndic), soit un **avancement de 72,8 %**.

Avancement des régularisations 2020 en 2021 au 30 septembre 2021, détails avec et sans syndic

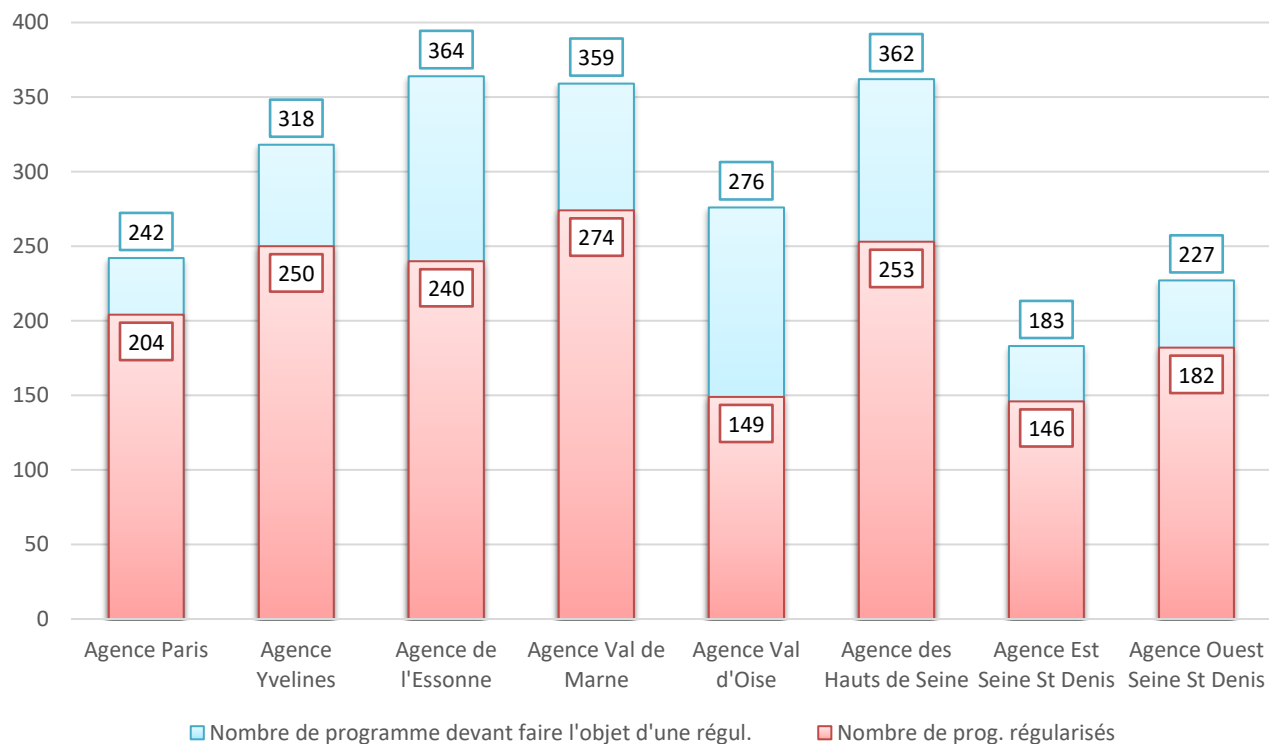
AVEC SYNDIC					
Agence	Nombre de programme devant faire l'objet d'une régul.	Nombre de prog. régularisés	% de prog. cumul de septembre	Nombre de prog. restant à régulariser	Tout programmes (rappel)
Agence Paris	55	32	58,2%	23	84,3%
Agence Yvelines	92	45	48,9%	47	78,6%
Agence de l'Essonne	110	23	20,9%	87	65,9%
Agence Val de Marne	98	24	24,5%	74	76,3%
Agence Val d'Oise	79	9	11,4%	70	54,0%
Agence des Hauts de Seine	121	48	39,7%	73	69,9%
Agence Est Seine St Denis	42	16	38,1%	26	79,8%
Agence Ouest Seine St Denis	45	15	33,3%	30	80,2%
	642	212	33,0%	430	72,8%

SANS SYNDIC					
Agence	Nombre de programme devant faire l'objet d'une régul.	Nombre de prog. régularisés	% de prog. cumul de septembre	Nombre de prog. restant à régulariser	Tout programmes (rappel)
Agence Paris	187	172	92,0%	15	84,3%
Agence Yvelines	226	205	90,7%	21	78,6%
Agence de l'Essonne	254	217	85,4%	37	65,9%
Agence Val de Marne	261	250	95,8%	11	76,3%
Agence Val d'Oise	197	140	71,1%	57	54,0%
Agence des Hauts de Seine	241	205	85,1%	36	69,9%
Agence Est Seine St Denis	141	130	92,2%	11	79,8%
Agence Ouest Seine St Denis	182	167	91,8%	15	80,2%
	1689	1486	88,0%	203	72,8%

Avancement des régularisations 2020

au 30 septembre 2021, programmes régularisés et à régulariser

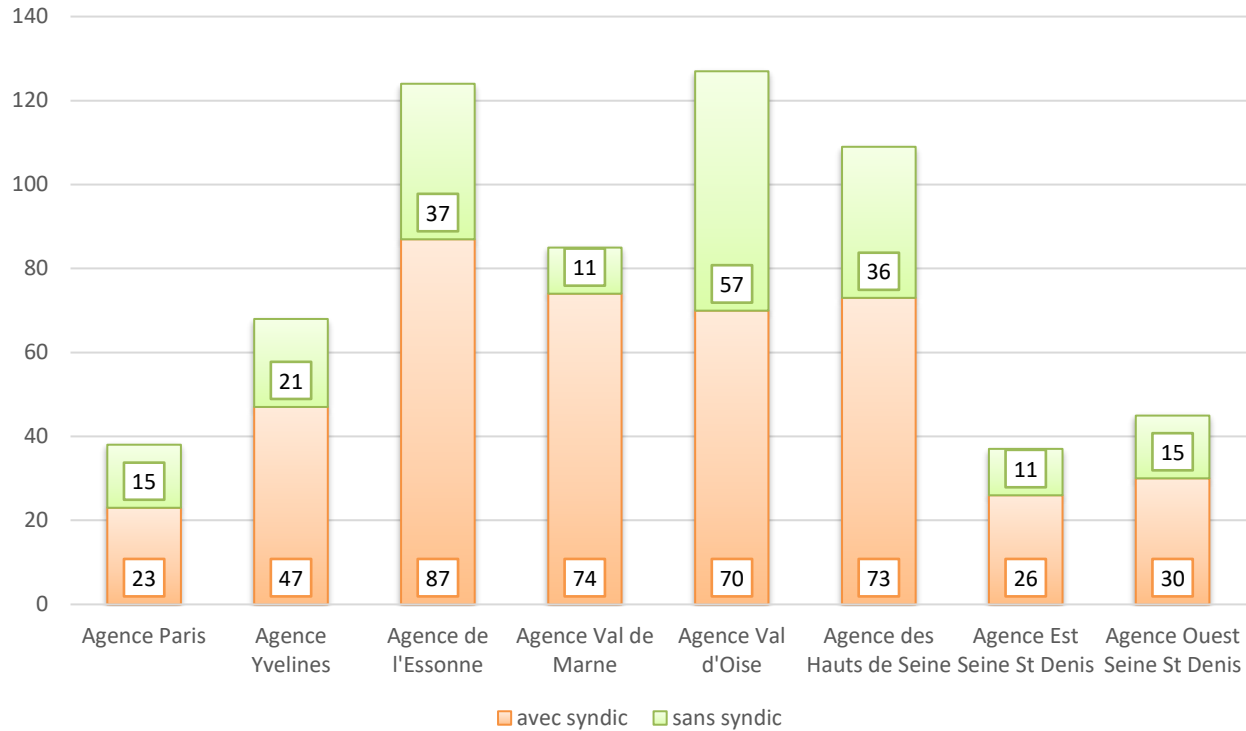
Avancement des dossiers de régularisations des charges exercice 2020



Avancement des régularisations 2020

au 30 septembre 2021, à régulariser : détails avec/sans syndic

Régularisations des charges exercice 2020 - Programmes restant à régulariser



Avancement des régularisations 2020

au 30 septembre 2021, détails des soldes débiteurs et créditeurs

Agence	Programme à régulariser	Programme régularisés	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 €
Agence Paris	242	204	37 (18,1%)	56 (27,5%)	26 (12,7%)	10 (4,9%)	35 (17,2%)	27 (13,2%)	6 (2,9%)	7 (3,4%)
Agence Yvelines	242	250	56 (22,4%)	58 (23,2%)	44 (17,6%)	20 (8,0%)	46 (18,4%)	16 (6,4%)	3 (1,2%)	7 (2,8%)
Agence de l'Essonne	364	240	22 (9,2%)	56 (23,3%)	53 (22,1%)	38 (15,8%)	36 (15,0%)	25 (10,4%)	9 (3,8%)	1 (0,4%)
Agence Val de Marne	359	274	33 (12,0%)	70 (25,5%)	57 (20,8%)	54 (19,7%)	15 (5,5%)	19 (6,9%)	14 (5,1%)	12 (4,4%)
Agence Val d'Oise	276	149	38 (25,5%)	45 (30,2%)	28 (18,8%)	15 (10,1%)	9 (6,0%)	10 (6,7%)	1 (0,7%)	3 (2,0%)
Agence des Hauts de Seine	362	253	40 (15,8%)	64 (25,3%)	36 (14,2%)	31 (12,3%)	32 (12,6%)	26 (10,3%)	17 (6,7%)	7 (2,8%)
Agence Est Seine St Denis	183	146	18 (12,3%)	37 (25,3%)	28 (19,2%)	19 (13,0%)	10 (6,8%)	18 (12,3%)	9 (6,2%)	7 (4,8%)
Agence Ouest Seine St Denis	227	182	23 (12,6%)	30 (16,5%)	32 (17,6%)	34 (18,7%)	17 (9,3%)	19 (10,4%)	10 (5,5%)	17 (9,3%)
	2 255	1 698	267 (15,7%)	416 (24,5%)	304 (17,9%)	221 (13,0%)	200 (11,8%)	160 (9,4%)	69 (4,1%)	61 (3,6%)
			1 208				490			
			71,1%				28,9%			
Rappel exercice 2019			340 (16,7%)	431 (21,2%)	336 (16,5%)	248 (12,2%)	248 (12,2%)	225 (11,1%)	123 (6,1%)	82 (4,0%)
			1 355				678			
			66,7%				33,3%			

Pour l'exercice 2020 au 30 septembre 2021, sur **1 698 programmes régularisés**, 490 sont débiteurs (28,9%) et 1 208 sont créditeurs (71,1%).



REVALORISATION DES ACOMPTES DE CHARGES 2022

Revalorisation acomptes de charges 2022

Pourcentage d'évolution appliqué par rubrique aux acomptes de charges récupérables 2022 (avant réajustement éventuel).

- Charges générales : conforme aux prévisions d'évolution de l'indice des prix à la consommation.
- Ascenseurs : évolution du contrat d'entretien.
- Entretien équipements : conforme aux prévisions d'évolution de l'indice des prix entretien-amélioration des bâtiments.
- Taxes : maintien du ratio.
- Chauffage collectif : forte augmentation du prix du gaz (ratio applicable uniquement aux programmes chauffés au gaz, autres programmes : + 5%).
- Chaudières individuelles : remise en concurrence des contrats planifiée en 2022.
- Compteurs : évolution du contrat d'entretien.

Code	Libellé	I3F	
		% à appliquer sur budget 2022	RAPPEL % appliqué sur budget 2021
400	Prov. charges générales	+ 1,20%	+ 1,10%
401	Prov. ascenseurs	+ 1,40%	+ 1,30%
402	Prov. entretien équipements	+ 1,80%	+ 1,20%
403	Prov. taxes foncières	+ 1,40%	+ 1,40%
500	Prov. chauffage collectif	+ 20,00%	- 5,85%
501	Prov. entretien chaudières indiv.	+ 5,00%	+ 0,50%
600	Prov. Compteurs eau froide	+ 1,74%	+ 1,80%
601	Prov. Compteurs eau chaude	+ 1,74%	+ 1,80%
602	Prov. Compteurs calories	+ 1,74%	+ 1,80%



RÉCUPÉRABILITÉ DES SALAIRES GARDIENS PAR RÉSIDENCE 2020

Nombre de résidences par taux de récupération

En 2020 :

- **27%** des résidences d'Île de France Immobilière 3F sont concernées par une récupération à 75% du salaire du ou des gardiens ;
- 15% des résidences entre 0% et 75% de récupération, dont 9% des résidences à 40% de récupération.
- **58%** des résidences sont à un taux de récupération du salaire gardien égal à 0%

Le taux de récupération des salaires gardiens est au global de **49,49%**.

(uniquement métiers de gardiens : hors employés d'immeubles et encadrement)

IDF	49,49%	
récupérabilité	Nombre de programme	Taux
75%	559	27,1%
entre 40 et 75%	64	3,1%
40%	190	9,2%
entre 0% et 40%	45	2,2%
0%	1202	58,3%
	2060	100%

Liste des taux de récupération par résidence fournie en annexe

Nombre de résidences par taux de récupération détails par agence

PARIS	33,00%	A17
récupérabilité	Nombre de programme	Taux
75%	32	14%
entre 40 et 75%	7	3%
40%	38	16%
entre 0% et 40%	9	4%
0%	146	63%
	232	100%

ESSONNE	44,00%	A37
récupérabilité	Nombre de programme	Taux
75%	74	23%
entre 40 et 75%	13	4%
40%	30	9%
entre 0% et 40%	7	2%
0%	201	62%
	325	100%

YVELINES	59,00%	A27
récupérabilité	Nombre de programme	Taux
75%	100	34%
entre 40 et 75%	8	3%
40%	10	3%
entre 0% et 40%	6	2%
0%	169	58%
	293	100%

HAUTS DE SEINE	50,00%	AC7
récupérabilité	Nombre de programme	Taux
75%	81	25%
entre 40 et 75%	8	2%
40%	15	5%
entre 0% et 40%	5	2%
0%	218	67%
	327	100%

Nombre de résidences par taux de récupération

détails par agence

SEINE ST DENIS EST	53,00%	AE7
récupérabilité	Nombre de programme	Taux
75%	62	38%
entre 40 et 75%	8	5%
40%	13	8%
entre 0% et 40%	4	2%
0%	75	46%
	162	100%

VAL DE MARNE	57,00%	A57
récupérabilité	Nombre de programme	Taux
75%	101	32%
entre 40 et 75%	14	4%
40%	42	13%
entre 0% et 40%	6	2%
0%	156	49%
	319	100%

SEINE ST DENIS OUEST	42,00%	AW7
récupérabilité	Nombre de programme	Taux
75%	42	25%
entre 40 et 75%	1	1%
40%	20	12%
entre 0% et 40%	5	3%
0%	103	60%
	171	100%

VAL D'OISE	57,00%	A67
récupérabilité	Nombre de programme	Taux
75%	67	29%
entre 40 et 75%	5	2%
40%	22	10%
entre 0% et 40%	3	1%
0%	134	58%
	231	100%



PROCHAINES REUNIONS



Prochaines réunions

- Prochain CRCL : Vendredi 26/11 de 11h à 12h30 (En présentiel ET visio)
- Commission Qualité de service dédiée aux dossiers de charges (Clarification des documents) : Jeudi 2/12 de 14h30 à 16h30
- Forum des Associations Locataires : réunion de préparation du forum à venir (Décembre)