



CDCL

Direction Départementale de Paris

17 octobre 2023

PARTICIPANT·ES

Association	Nom	Statut	Présentiel/Visio
AFOC	Georges MAVROYANNIS Arlette BLARY Arlette VILLENCOURT	Membre permanent Membre permanent Invitée	Présentiel Visio Présentiel
CNL	Marie Blanche FERNANDEZ	Administratrice Locataire	Absente excusée
INDECOSA-CGT	Jean Luc BIZEUL Hakim NAILI Mourad HAMMOUD	Administrateur Locataire Membre permanent Membre permanent	Absent Absent Absent
CLCV	Joëlle GRILLE Marcel DELMAS Igor AVELANGE Marie Loraine CAPEL Catherine BIDOIS Luc DAVID	Administratrice Locataire Membre permanent Membre permanent Membre permanent Invitée Invité	Absente excusée Absent excusé Absent excusé Absent excusée Présentiel Présentiel
UNLI	Alexandre GUILLEMAUD	Invité	Absent excusé
DAL	Etienne RECHT	Invité	Absent
I3F	Sébastien LAURORE Philippe DELORME Marianne ROYER Nadia AYAD Camille BOITEL Pascal MAUPIN Benjamin HADJAB Sophie BUONO Florence DION Matthieu JANET	Directeur Départemental Directeur Départemental Adjoint Responsable Gestion Responsable Dévelop. Clientèle Responsable Technique Cadre Comptable Responsable Habitat Responsable Habitat Responsable Habitat Responsable Habitat	Présentiel Présentiel Présentiel Présentiel Présentiel Présentiel Présentiel Présentiel Présentiel Présentiel



ORDRE DU JOUR

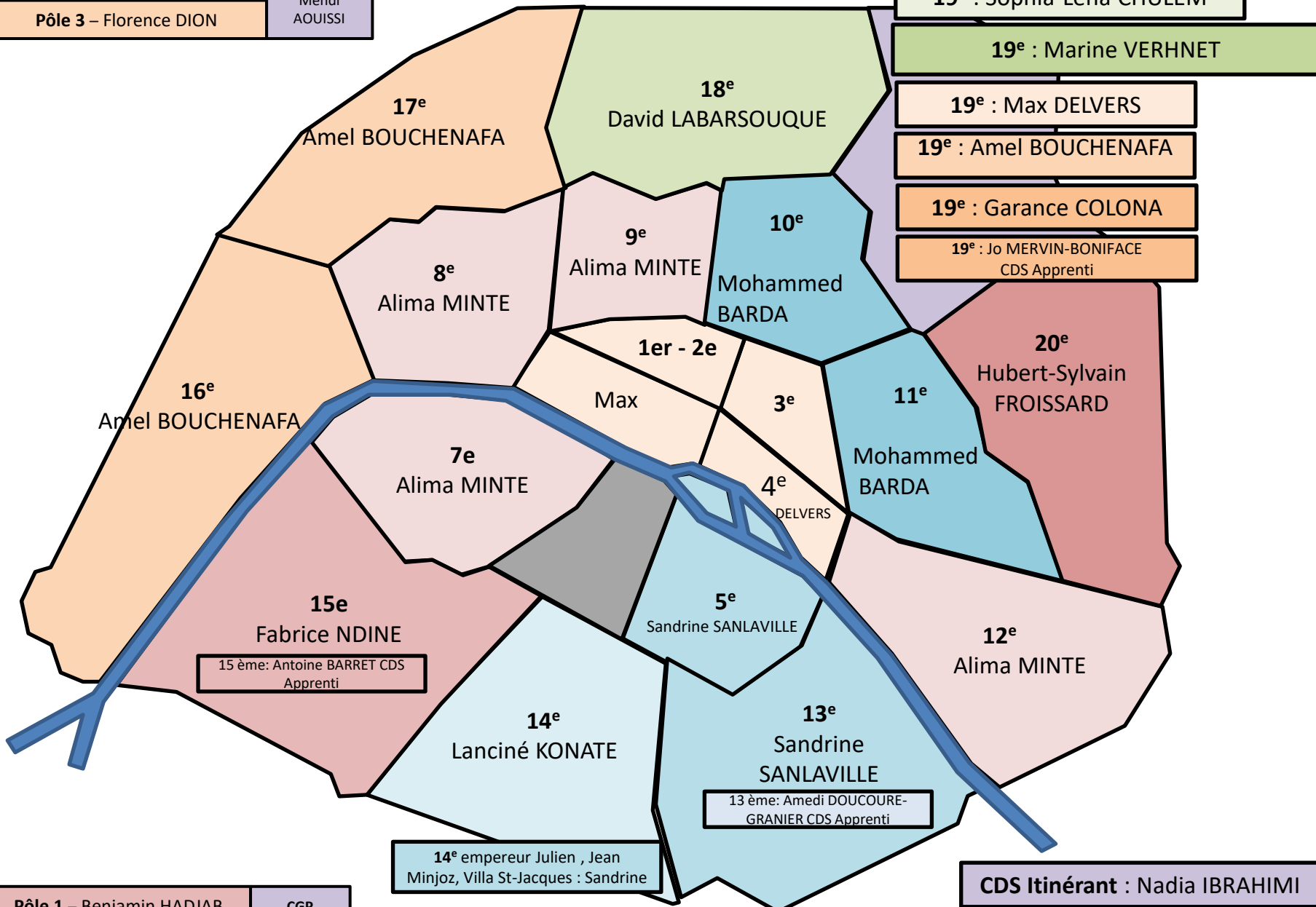
1. Actualités et présentation de l'Agence de Paris
2. Plan des charges locatives
3. Etat des impayés des loyers
4. Renouvellement des contrats d'entretien et de maintenance
5. Attributions des logements 2022
6. Etat des lieux des locataires sortants et remise en état des logements (AFOC)
7. Bornes de recharges des véhicules électriques (AFOC)
8. Mesures pour lutter contre les punaises de lit (AFOC)



PRESENTATION DE L'AGENCE DE PARIS



Pôle 2 – Sophie BUONO	CGP Mehdi AOUISSI
Pôle 3 – Florence DION	



Pôle 1 – Benjamin HADJAB	CGP Sarah BONVARD
Pôle 4 – Matthieu JANET	

CDS Itinérant : Nadia IBRAHIMI



LE PLAN DE CHARGES LOCATIVES



Rappel des éléments de contexte qui influent sur le montant des charges

1. Un prix du gaz très élevé depuis octobre 2021 => effets:

augmentation des charges de chauffage

augmentation du prix de l'eau chaude

mise en place d'une aide par le Gouvernement: le Bouclier Tarifaire

2. Le retour de l'inflation en France depuis 2022 => effet:

augmentation globale des charges (inflexion récente de l'inflation)



Rappel des périodes d'application du Bouclier tarifaire (BT)

- **Année 2021** : sur 2 mois seulement : novembre-décembre 2021
Le BT s'applique à la partie du prix du gaz qui dépasse **64.90** €/mwh.
- **Année 2022** : sur 12 mois découpé en 3 périodes
Le BT s'applique à la partie du prix du gaz qui dépasse **74,64** €/mwh.
- **Année 2023** : sur 6 mois : janvier-juin 2023
Le BT s'applique à la partie du prix du gaz qui dépasse **74,64** €/mwh



Rappel sur les modalités de versement de l'aide de l'Etat

La complexité et la lourdeur de la mise en place du bouclier tarifaire a généré un décalage dans le calendrier du processus de régularisation des charges.

3F ne peut pas régulariser les dossiers de charges sans avoir obtenu le montant de l'aide reversée par nos chauffagistes.

Or, les avoirs arrivent de façon irrégulière, au compte goutte, en fonction des différentes périodes d'application du Bouclier Tarifaire et en fonction des chauffagistes.

L'avancée des dossiers de régularisation des charges est donc assujettie à l'avancée des réceptions de l'aide par programme.



Glissement du calendrier de régularisation

L'application du bouclier tarifaire a généré un retard dans la récupération des dossiers 2022
106 programmes restent à régulariser (dont 21 en copropriété)

Par ailleurs le retard pris sur ces 3 dernières années nécessite du temps pour revenir à un calendrier « normal » de régularisation des charges à l'année N+1

Régularisation des charges 2020 4 programmes restent à régulariser tous en copropriété

Régularisation des charges 2021 26 programmes restent à régulariser (dont 17 en copropriété)

Les régularisations créditrices et débitrices restent malgré cela bien maîtrisées

Moins de 4% créditrices de plus de 300 euros

Près de 5% débitrices de plus de 300 euros

Régularisation des charges 2023 : Les 1ers dossiers de charges en chauffage collectif gaz ne pourront être régularisés qu'à partir de juillet 2024.

Poursuite des mesures d'accompagnement

Mesure n°1 : Maintien du principe d'étalement des régularisations de charges débitrices en 2023 et 2024 avec un plafond mensuel de 50 € (pré régul eau / charges générales).

Mesure n°2 : **Le fond d'aide énergie**: Ce dispositif, complémentaire au chèque énergie et à l'aide de 100 à 200€ mis en place par le Gouvernement, a pour objectif de délivrer une aide pouvant aller jusqu'à 600€ aux locataires les plus fragiles confrontés à une situation extrême générée par la hausse des prix de l'énergie.

Mesures n°3 : La communication locataires du plan sobriété 3F

ENSEMBLE, POURSUIVONS NOS EFFORTS

Où en est le plan de sobriété 3F ?

Avec votre aide, nous avons fait d'importantes économies d'énergie lors de la période de chauffe 2022/2023 :

- 14% de consommation pour le gaz et le chauffage urbain
- 11% de consommation pour le chauffage électrique collectif

Comment poursuivre nos efforts ?

- 1 Le chauffage sera maintenu à 19° en journée, et à 17° entre 23h et 5h du matin.
- 2 Le chauffage collectif sera ouvert le plus tard possible cet automne et coupé le plus tôt possible au printemps, si la météo le permet.
- 3 Pour les plus fragiles d'entre vous, le **fonds Solidarité Énergie** reste d'actualité : pour savoir si vous êtes éligible, contactez le service clientèle.

Sobriété, solidarité, proximité : 3F poursuit ses engagements

Immobilière 3F
Groupe ActiLogement

Poursuite des mesures d'accompagnement

ista



3F ^{AL}

Groupe ActionLogement

Poursuite des mesures d'accompagnement

Les bénéfices clés

Réduction de **30%** de la consommation du chauffe-eau, soit **135€/an** gagnés sur la facture de vos locataires en moyenne

Réduction des émissions de **CO2 de 50kg/an/chauffe-eau.**

Maintenance prédictive de votre parc, avec des alertes sur les chauffe-eaux qui dysfonctionnent

+3 ans de durée de vie sur les chauffe-eaux, l'entartrage est réduit

Maitrise du risque de légionellose et suppression du risque de brûlure.

Bailleurs sociaux , devenez acteurs de la transition énergétique

Le chauffe-eau représente jusqu'à **30% de la consommation** énergétique d'un foyer tout électrique.

Le constat :

68% des chauffe-eaux que nous pilotons ont une température de consigne supérieure à **65°C.**

Plus de **90% des chauffe-eaux** installés consomment de l'électricité sans prendre en compte l'usage réel des occupants.





REVALORISATION DES ACOMPTES DE CHARGES 2024



Un travail de révision budgétaires des charges 2024

- Sur le chauffage collectif projection 2024 prudentes, prise en compte de l'inflation sur les prestations, prise en compte de la fin du bouclier tarifaire et hors mesures de sobriété
- Sur les autres postes de charges prise en compte de l'impact inflation sur la base des révisions d'indices contractuels et des modifications de contrat

Revalorisation acomptes de charges 2024

Pourcentage d'évolution appliqué par rubrique aux acomptes de charges récupérables 2023 (avant réajustement éventuel).

Libellé	I3F	
	% à appliquer pour budget 2024	RAPPEL % appliqué pour budget 2023
Prov. charges générales	3,00%	+ 8,00%
Prov. ascenseurs	48,60%	+ 6,00%
Prov. entretien équipements	6,00%	+ 6,10%
Prov. chauffage collectif	-4,00%	+ 85,00%
Prov. entretien chaudières individuelle	-1,70%	+ 6,00%
Prov. Compteurs eau froide	2,60%	+ 6,20%
Prov. Compteurs eau chaude	2,60%	+ 6,20%
Prov. Compteurs calories	2,60%	+ 6,20%

* Soit en moyenne l'augmentation de 2€ sur la provision mensuelle pour un T3





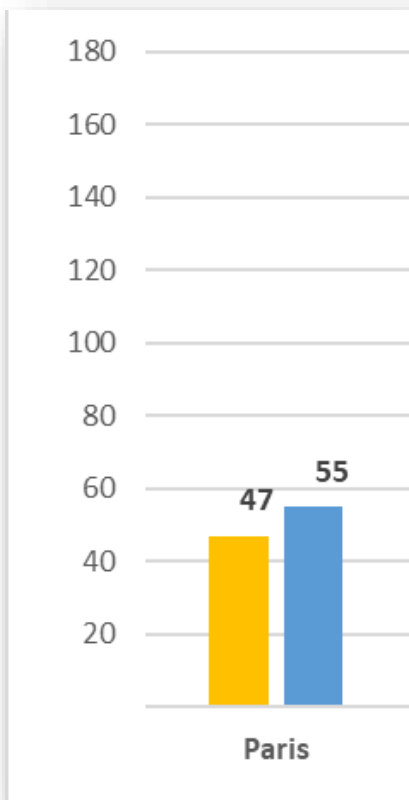
Revalorisation acomptes de charges 2024

- Charges générales, entretien des équipements : conformes aux prévisions d'évolution de l'indice des prix à la consommation et d'entretien-amélioration des bâtiments (IPEA), indexé sur l'inflation en recul sur la fin d'année. Par ailleurs, déploiement du nouveau contrat d'entretien ménager.
- Ascenseurs, chaudières individuelles et compteurs : prise en compte des nouveaux contrats d'entretien au 1^{er} juillet 2023, en particulier pour les ascenseurs.
- Chauffage collectif : Retour à un niveau normal tenant compte du recul du prix du gaz et de la mise à disposition par la cellule technique aux agences des budgets de chauffage 2024 programme par programme.

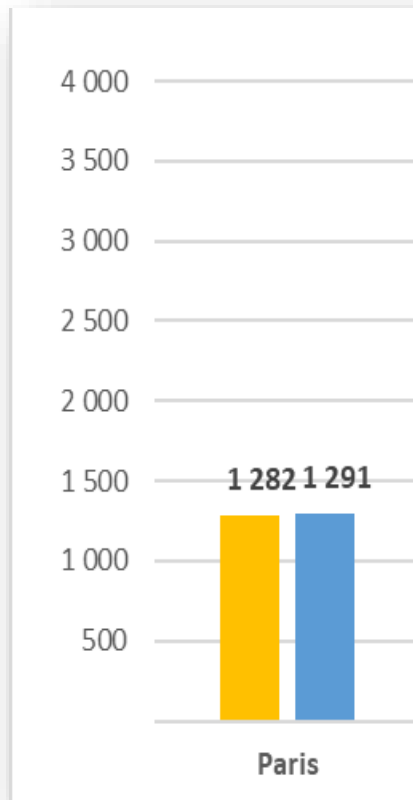


ETAT DES IMPAYÉS DE LOYER

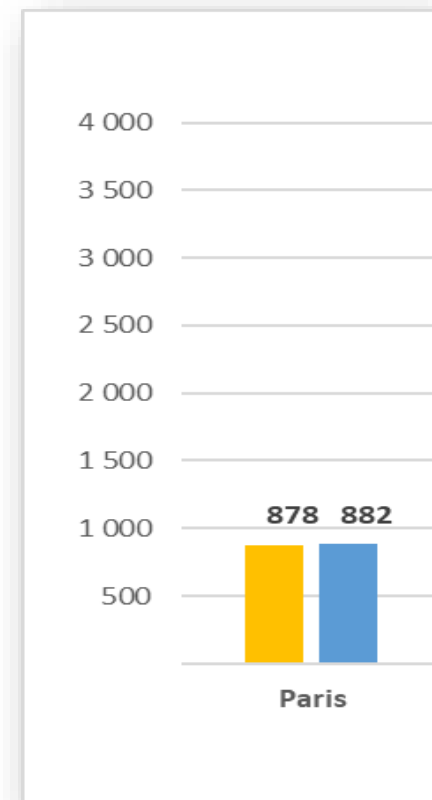
Indicateurs Évolution 22/23



Primo débiteurs



Pré contentieux



contentieux

Indicateurs Impayés

	NB locataires impayé < 3000 €	% des locataires en place
Paris	1909	14,47%
Yvelines	2557	15,52%
Essonne	5175	22,93%
S.St Denis Est	2857	22,19%
S.St Denis Ouest	2739	23,15%
Val de Marne	3723	17,11%
Val d'Oise	3219	21,15%
Hauts de Seine	2606	16,45%
Total DGP	24785	19,10%

Le nombre de locataires en place ayant une dette inférieure à 3000 € représente moins de 15% des locataires en place.

	NB locataires impayé > 3000 €	% des locataires en place
Paris	390	2,96%
Yvelines	394	2,39%
Essonne	1716	7,60%
S.St Denis Est	762	5,92%
S.St Denis Ouest	780	6,59%
Val de Marne	731	3,36%
Val d'Oise	481	3,16%
Hauts de Seine	358	2,26%
Total DGP	5612	4,32%

Moins de 3% des locataires en place ont une dette supérieure à 3000 €.

Solutions déployées

Aménagement

Près de 400 plans
100% régularisations
débitrices > 50 euros = plan

Accompagnement

Près de 1 locataire sur 2 en impayé
suivi par le pôle accompagnement
social

Mobilisation

FSL / SOLI'AL

près de 180 000 euros

Contrats CONFORT / SENIOR

Plus de 5000 souscriptions

Partenariat

convention ELIAHS

convention Crédit
Municipal de Paris

Equipe de Liaison Intersectorielle d'Accompagnement entre habitat et Soins

La mise en place d'ELIAHS a quatre objectifs :

- Fluidifier les procédures de signalements
- Prévenir les risques de crise
- Favoriser le maintien dans le logement
- Sensibiliser les bailleurs sociaux par des sessions dédiées



RENOUVELLEMENT DES CONTRATS D'ENTRETIEN ET MAINTENANCE





RENOUVELLEMENT DES CONTRATS D'ENTRETIEN ET MAINTENANCE EN 2023

Tous les nouveaux contrats ont fait l'objet d'un travail de refonte avec pour objectifs :

- L'amélioration de la qualité de service et la satisfaction client
- Une meilleure réponse aux besoins du terrain
- L'amélioration de la qualité des prestations réalisées en précisant mieux les attendus
- L'amélioration du pilotage et du contrôle des marchés

Les prestations sont des prestations d'entretien courant sur les installations en parties communes et/ ou en parties privatives

- 1. Contrat entretien Plomberie pour** les installations sanitaires (ACORUS et AQUADIM)
- 2. Contrat entretien électricité** sur les installations électriques (PERRIN)



RENOUVELLEMENT DES CONTRATS D'ENTRETIEN ET MAINTENANCE LES NOUVEAUX MARCHES SIGNES EN 2023

3. Contrat de 3D pour les prestations de dératisation, désinfection et désinsectisation des logements (même vacants) Nouvelles prestations de **dépigeonnage** (pose de dispositifs anti-pigeons et désinfection suivant infestation) et avant décembre 2023 une prestation de **traitement des rats par furet**. (SAPIAN)

4. Contrat Punaise de lit pour la détection et le traitement suppressif des infestations de punaises de lit (SENI)

5. Contrat Entretien Ménager et Gestion des Déchets

Le marché a pour objet l'exécution de prestations d'entretien et de nettoyage des parties communes intérieures et extérieures, le traitement des ordures ménagères et le traitement des déchets volumineux des immeubles (CIEL BLEU et IMPEC)



RENOUVELLEMENT DES CONTRATS D'ENTRETIEN ET MAINTENANCE

10 marchés en perspectives de remise en concurrence d'ici fin 2023 ou à horizon 2024

1. Assainissement
2. Remise en état des logements
3. Travaux de désamiantage
4. Contrôle des prestations de travaux REL / PMR
5. Normes de propreté
6. Entretien et Travaux de voirie
7. Contrôle des prestations de travaux VRD
8. Multitechnique
9. Travaux de réfection d'étanchéité en toiture terrasse
10. Adaptation de logements PMR



BILAN DES ATTRIBUTIONS ET ACTIONS SOCIALES 2022



Groupe ActionLogement



Production des états des lieux des réservations avec l'ensemble des parties prenantes en prévision du passage à la **Gestion en flux**
Lancement des **premiers examens de l'occupation des logements (CALEOL)** avec des sociétés du Groupe 3F



Déploiement test pour l'Île de France de la solution **Symbiose avec les équipes de 3FSM**



Poursuite du déploiement de la **plateforme Al'in** avec la **connexion des sociétés Régionales du Groupe**

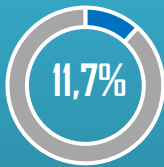
BILAN 3F ILE-DE-FRANCE LES CHIFFRES CLÉS 2022

3F en Ile de France



10 109 attributions en 2022 soit

13.4% des attributions en Île-de-France*

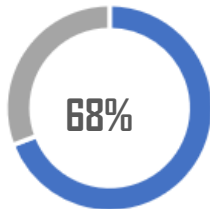


Locataires de 3F



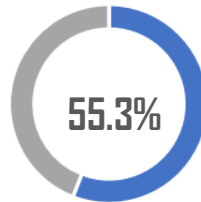
La demande et les attributions de logements en Ile de France au 31/12/2022 (DRHIL)

- Une hausse de 5,4% de demandes de logement soit 783 489, dont 43 687 ménages DALO
- 1/3 des demandeurs sont déjà locataires HLM
- pour 75 387 attributions dont 15 214 attributions pour des ménages DALO (20,2% des attributions) et 14,2% de ménages du 1er quartile
- Une attribution pour 10 demandes en Ile de France.



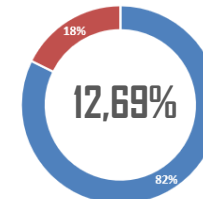
Emploi stable

Ménages en CDI ou fonctionnaire



Ménages prioritaires

Sur l'ensemble des critères de priorités
Ménages reconnus DALO, ACD ou relevant d'un
critère de priorité CCH L-441-I



Ménages du 1^{er} Quartile

- 82% ménages 1^{er} quartile
- 18% relogement rénovation urbaine



24571 personnes logées en 2022



43% de célibataires



2.43 personnes par ménage

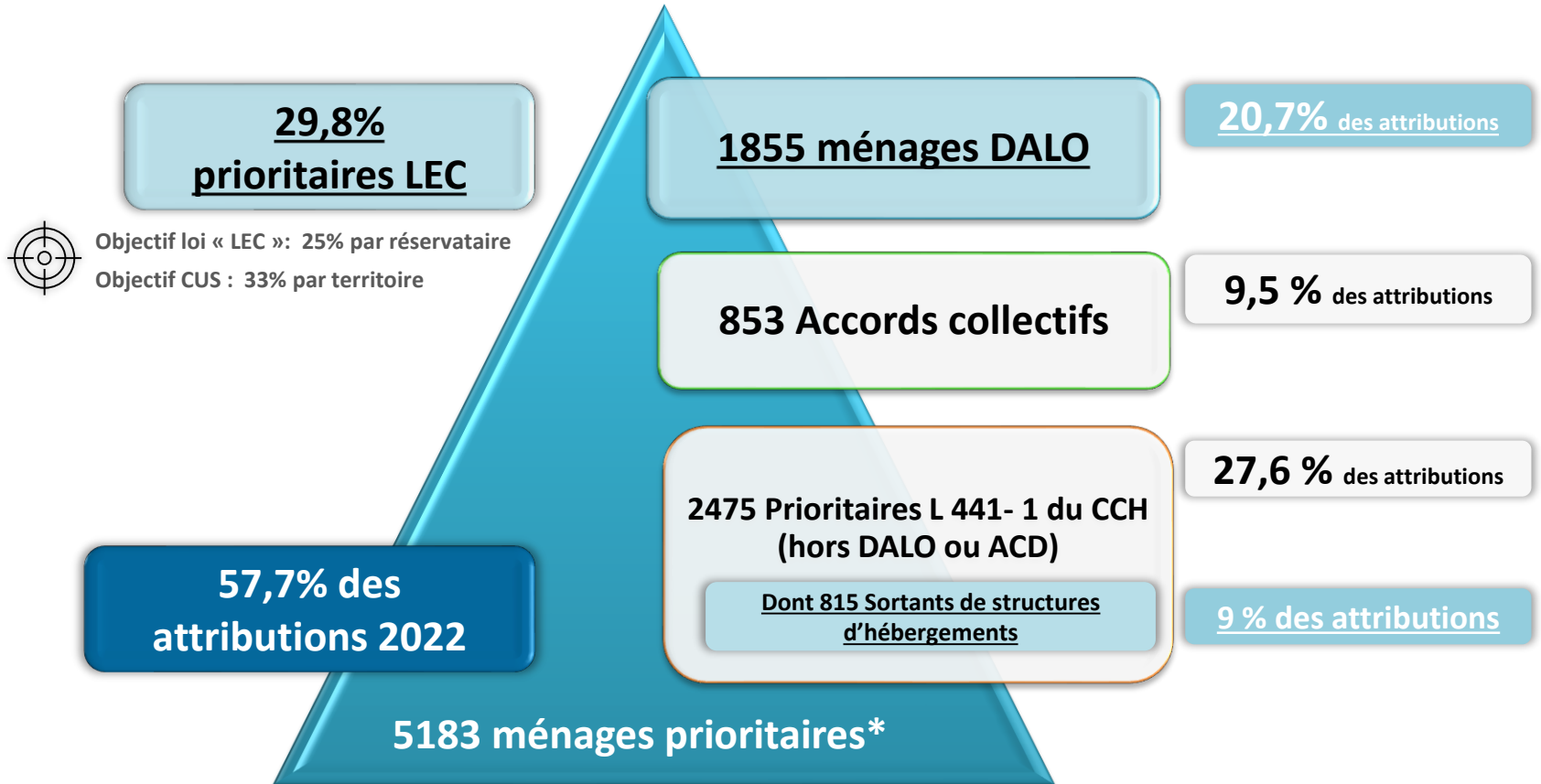


31% de familles monoparentales

L'ACCUEIL DES MÉNAGES PRIORITAIRES SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



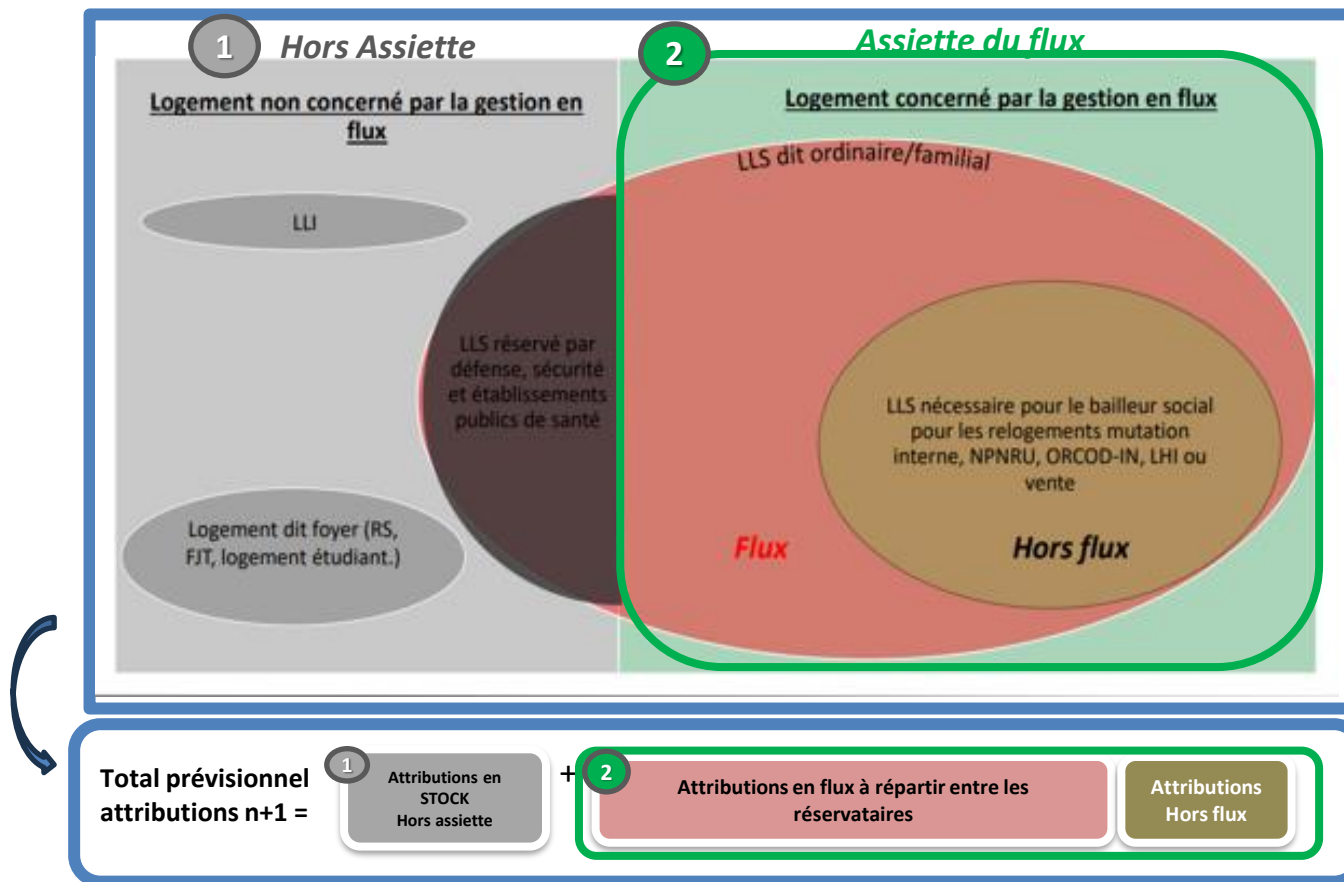
Sur les 8972 attributions logements Locatif Sociaux (hors LLI) en Ile de France



* Ménages DALO (droit au logement opposable) - sortant de structure d'hébergement « logement d'abord - Labellisés ACD - relevant d'un critère de priorité fixé au CCH relatifs aux publics prioritaires relevant de l'article L441-1 du CCH



Demain, le périmètre des attributions avec la gestion en flux





RAPPEL PCL



CALENDRIER DE CONCERTATION

Rappel PCL concernant la participation aux CRCL et CDCL

- Les administrateurs locataires

- **Les membres permanents** désignés par les associations et nécessairement titulaires d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation dans le patrimoine d'I3F (3 pour la CLCV, la CNL, INDECOSA-CGT et 2 pour les autres associations).

- Les invités :

- Des personnes ayant une compétence ou une légitimité reconnue sur un sujet figurant à l'ordre du jour du conseil de concertation ;
- Des représentants locaux de locataires (groupement et amicales de locataires) présents soit du fait d'une expérience significative sur un thème à l'ordre du jour, soit parce qu'un point précis concernant leur résidence doit être abordé en conseil ;
- Des représentants nationaux, régionaux et départementaux des confédérations de locataires.

Le nombre de membres invités est limité à 2 par association et par séance. Les associations informent le bailleur du nom et des adresses des membres invités avant la date de la séance, en justifiant de leur présence. Les invitations seront adressées à tous les membres de droit et invités pour la séance considérée.



TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DE LOGEMENT AVANT RELOCATION – QUESTION AFOC

- Dans le cadre de la remise en location des logements deux contrats sont appliqués systématiquement, le contrat sur les contrôles électricité, gaz et plomberie qui vérifie les installations et apporte les correctifs nécessaires ou provoque des travaux plus conséquents.
- Une fois les travaux de remise en état de logement réalisés, une norme de propreté est réalisée comprenant entre autres le remplacement de l'abattant WC, le flexible de douche et le nettoyage du logement.

BORNES DE RECHARGES DES VEHICULES ELECTRIQUES - QUESTION AFOC

Quelles sont les modalités définies par Immobilière 3 F pour faire une demande d'installation de bornes de recharge dans sa résidence, sachant que depuis le 1^{er} janvier 2021, la loi a prévu un droit à la prise pour chaque locataire ou copropriétaire qui en fait la demande ?

Réponse I3F:

- Formulaire de demande à compléter
- Un quitus de mise à disposition de la borne signé par le locataire consommation d'électricité lié à son utilisation une fois par an
- consommation d'électricité imputée au locataire concerné (sous compteur), un relevé en fin d'année, une prise en compte avec la régularisation des charges

Immobilier 3F
Groupe ActionLogement

Quitus de remise de clé de borne de recharge de véhicule électrique




Dans le cadre de droit à la prise, et dans l'objectif de satisfaire les demandes de locataires, Immobilière 3F met à la disposition de locataires/demandeurs une borne électrique installée à son emplacement de parking et raccordée provisoirement sur les services généraux, dans l'attente de travaux plus ambitieux de réalisation d'une infrastructure collective dans le futur.

Nom du gardien du site : _____ Nom du locataire : _____

Je soussigné (et M/Me) _____ locataire de la place de parking numéro _____ situale au _____

L'annonce que, Immobilière 3F m'a installé une borne de recharge de véhicule électrique et m'a remis la clé de la borne de recharge le _____

Je m'engage à payer ma consommation électrique, qui sera additionnée à mes charges et de restituer la clé au cas où je rendrais le logement à 3F.

Signature et date : _____

Les informations recueillies dans ce formulaire par 3F sont destinées à gérer les bornes de recharge des véhicules électriques, de la demande de câblage jusqu'au service de maintenance des consommations, et notamment l'ajout de ce traitement sur l'interface système.

Les données collectées sont conservées jusqu'à la fin de la durée.

Conformément aux dispositions de la loi N° 11 du 10 janvier 2010 et du règlement européen en matière de protection des données à caractère personnel, vous pouvez ACCÉDER aux données vous concernant ou demander leur effacement. Vous disposez également d'un droit d'opposition, d'un droit de rectification et d'un droit à la portabilité du traitement de vos données. Pour exercer ces droits, vous pouvez contacter le délégué à la protection des données (DPS) par email électronique : info@actionlogement.com ou par courrier postal : Immobilière 3F, Délégué à la Protection des Données, 335, rue Nationale 75013 Paris.

Le vous-même, après avoir contacté le DPS, que vos droits d'information et d'accès ne soient pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation en ligne à la CNIL ou par voie postale.

3F
Groupe ActionLogement

Formulaire de demande de borne de recharge de véhicule électrique

LOCATAIRE / DEMANDEUR :

Nom : _____ Prénom : _____

Téléphone : _____ Courriel : _____

Adresse : _____ CP-Ville : _____

Numéro de place de parking : _____ Niveau de parking : _____

ESI : _____ Nom du gardien et son téléphone : _____

Usage privé ou professionnel : _____

Si professionnel, pour qu'elle type d'activité : _____

Kilométrage parcouru par an en moyenne : _____

Modèle du véhicule électrique ou hybride rechargeable et date d'achat : _____

Joindre un justificatif (carte grise, lettre de commande, contrat de location etc...)




Fait le _____
Signature du demandeur

Les informations recueillies dans ce formulaire par 3F sont destinées à gérer les bornes de recharge des véhicules

MESURES POUR LUTTER CONTRE LES PUNAISES DE LIT - QUESTION AFOC

PRÉVENIR L'INFESTATION DES PUNAISES DE LIT

Qu'est ce qu'une punaise de lit ?

Il s'agit d'un petit insecte visible à l'œil nu, réapparu depuis 10 ans, qui sort de sa cachette la nuit.

On peut la retrouver dans tous les logements, même très propres. Elle vit généralement dans la chambre, mais on peut parfois la retrouver dans le salon ou dans d'autres pièces.



Des signes qui doivent vous alerter

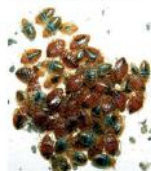
Des piqûres alignées ou groupées



Des petites taches noires sur le matelas ou les draps



Des punaises sur ou autour du lit



Je préviens le gardien le plus tôt possible

Comment est gérée une infestation ?



CE QU'IL FAUT FAIRE

- Prévenir rapidement le gardien dès qu'une infestation est constatée et suivre ses recommandations (consultation tutos...)
- Préparer mon logement pour une intervention efficace
- Respecter le rdv et rendre mon logement disponible pour l'intervention

Immobilière 3F
Groupe ActionLogement

FICHE DE SYNTHÈSE

CONTRAT DE TRAITEMENT DES PUNAISES DE LIT

Début de marché: du 01/07/2023 au 31/12/2023
(6 mois renouvelable 2 fois 1 an)

PRESTATIONS

Prestation sur bon de commande (BPU)

Diagnostic degré 1 (article 3.2.1 CCTP) Réalisé avant tout premier traitement :

1. Visite du logement infesté afin de déterminer la localisation, l'historique et l'origine de l'infestation.
2. Explication au locataire des consignes à appliquer avant et après traitement.
3. Remise du rapport.

Traitement suppressif de degré 1 (article 3.2.2 CCTP) 2 passages obligatoires à 15 jours calendaires d'intervalle

1. Démontage des éléments mobiliers, mais sans démontage des éléments de structure de la pièce.
2. Aspiration de toute la zone.
3. Traitement à la vapeur sèche du matelas, fauteuils...
4. Application au pinceau d'un traitement chimique sur les éléments mobiliers démontés.
5. Traitement à la terre de diatomée non calcinée sur les zones non accessibles.
6. Remontage des éléments mobiliers, lattes du sommier.
7. Fermeture de la zone traitée et apposition d'un affichage.
8. Au second passage, mise en place des pièges au pied des lits, canapés ou fauteuils traités

Diagnostic degré 2 (article 3.3.1 CCTP) Diagnostic plus approfondi que le diagnostic degré 1 :

1. Visite du logement infesté avec détection canine.
2. Explication au locataire des consignes à appliquer avant et après le traitement.
3. Envoi du rapport au Client.
4. Campagne d'information générale auprès des locataires.

Traitement suppressif de degré 2 (article 3.3.2 CCTP) 2 passages obligatoires à 15 jours calendaires d'intervalle

1. Démontage des éléments mobiliers, lattes du sommier, plinthes, goulottes...
2. Aspiration de toute la zone.
3. Traitement à la vapeur sèche du matelas, fauteuils...
4. Application au pinceau d'un traitement chimique sur les éléments mobiliers démontés
5. Traitement à la terre de diatomée non calcinée sur les zones non accessibles
6. Remontage des éléments mobiliers, lattes du sommier, plinthes, goulottes, prises...
7. Fermeture de la zone traitée et apposition d'un affichage
8. Au second passage, mise en place des pièges au pied des lits, canapés ou fauteuils traités.

OBJET

Prestations de détection et de traitement suppressif des infestations de punaises de lit des logements, locaux et parties communes de l'ensemble du patrimoine immobilier en Ile-de-France.

En cas d'échec :

- **Prestation de Degré 1 :**
1/ le prestataire change de classe de substance active et il fait un 2^e traitement
2/ en cas d'échec du second traitement de degré 1, faire un diag de degré 2
- **Prestation de Degré 2 :**
recherche des causes de réinfestation. Forte présomption de réinfestation par l'extérieur



Merci pour votre attention.

