



**CRCL**

**08/02/2024**



# PARTICIPANT-ES

Association	Statut	Titre	Prénom Nom	Participation
AFOC	Membre permanent	Monsieur	Georges Mavroyannis	Présentiel
AFOC	Membre permanent	Madame	Arlette Blary	Présentiel
CLCV	Administratrice locataire	Madame	Joëlle Grille	Présentiel
CLCV	Membre permanent	Madame	Annick Aujean	Visio
CLCV	Invité	Monsieur	Frédéric Verpillot	Présentiel
CLCV	Invité	Monsieur	Jean-didier Sol	Présentiel
CNL	Administratrice locataire	Madame	Marie Blanche Fernandez	Présentiel
CNL	Membre permanent	Madame	Catherine Raffin	Présentiel
CNL	Membre permanent	Madame	Annie Duverger	Présentiel
CNL	Membre permanent	Madame	Nicole Benkirane	Visio
CNL	Invité	Monsieur	Paul Pinchon	Présentiel
INDECOSA-CGT	Administrateur locataire	Monsieur	Jean-Luc Bizeul	Présentiel
INDECOSA-CGT	Membre permanent	Monsieur	Hakim Naili	Présentiel
INDECOSA-CGT	Membre permanent	Madame	Roberte Daime	Présentiel
INDECOSA-CGT	Invitée	Madame	Sabrina DeshAyes	Visio
UNLI	Membre permanent	Monsieur	Pierre Buntz	Présentiel
UNLI	Invité	Monsieur	Alexandre Guillemaud	Présentiel
3F	Directrice départementale adjointe	Madame	Stéphanie Henryon	Présentiel
3F	Chef de projet patrimoine	Madame	Najwa Toumi-Zraiga	Présentiel
3F	Directrice d'agence territoriale 91 Sud	Madame	Hélène Ducoudre	Présentiel
3F	Directeur d'agence territoriale 91 Nord	Monsieur	Paul Lestelle	Présentiel
3F	Directrice départementale 95	Madame	Catherine Malinka	Présentiel
3F	Chargée de mission	Madame	Julia Deschamps	Présentiel
3F	Directeur délégué DGP	Monsieur	Pierrick Bouteleux	Présentiel
3F	Directeur délégué DGP	Monsieur	David Megrier	Présentiel
3F	Responsable Département gestion locative	Madame	Nelly Turminel	Présentiel



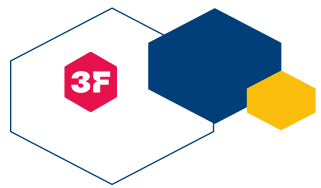
# ORDRE DU JOUR

-  **1** EVOLUTIONS A LA DGP
-  **2** CHARGES ASCENSEURS
-  **3** REMPLACEMENT DES DAAF
-  **4** INFRASTRUCTURES DE RECHARGES POUR VOITURES ÉLECTRIQUES
-  **5** CHARGES DES LOGEMENTS VACANTS
-  **6** GUIDE DE LA SOUS-LOCATION
-  **7** PROCHAINS RDV DE CONCERTATION



# ÉVOLUTIONS À LA DIRECTION DE LA GESTION DU PATRIMOINE



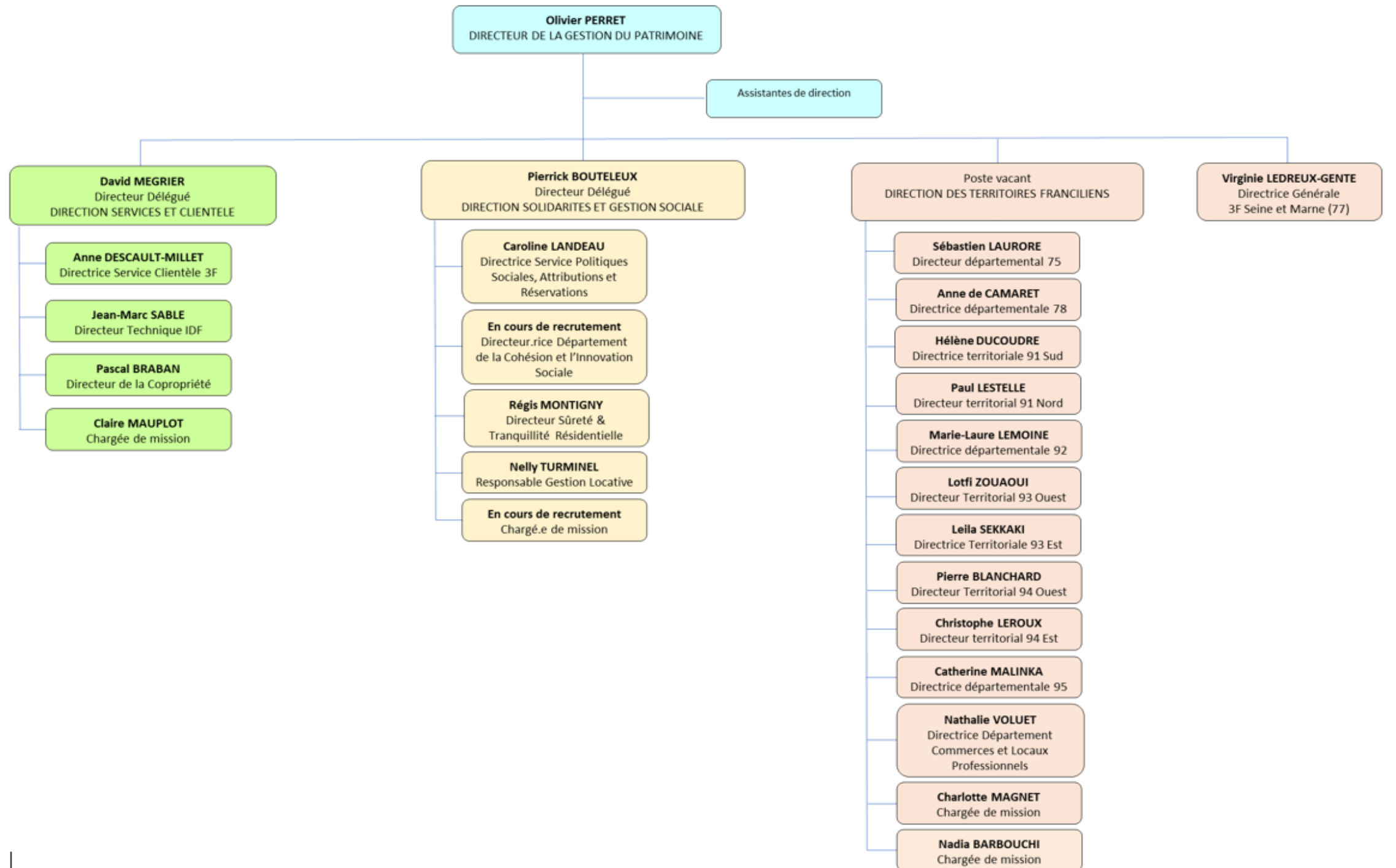


## Evolutions à la Direction de la Gestion du Patrimoine (DGP)

- Bruno Rousseau quitte la DGP pour rejoindre la Direction de la Maîtrise d’Ouvrage (DMO)
- Olivier Perret remplace Bruno Rousseau
- Nominations dans les agences:
  - 92 : Marie-Laure Lemoine (anciennement 95)
  - 95 : Catherine Malinka
  - 91 Nord: Paul Lestelle
  - 94 Ouest : Pierre Blanchard
- Julia Deschamps quitte la DGP pour rejoindre l’équipe de pilotage du Projet d’entreprise

Répertoire des directeurs d’agence,  
responsables habitat et  
responsables territoriaux actualisé et  
envoyé le 6 février 2024.







# CHARGES ASCENSEURS

DAVID MEGRIER





CONTEXTE



QUELLES SONT LES PRESTATIONS RETENUES ?



LE COMPARATIF DE L'ÉVOLUTION DES PRESTATIONS  
RÉCUPÉRABLES ET NON RÉCUPÉRABLES



LES EXPLICATIONS DES CHARGES RÉCUPÉRABLES



QUALITÉ DE SERVICE





## CONTEXTE

Lors du dernier CRCL, les Représentants de locataires ont souhaité avoir des explications sur la hausse des coûts pour les ascenseurs depuis le nouveau contrat du 1<sup>er</sup> juillet 2023.

Le précédent marché d'entretien des ascenseurs d'une durée de 6 ans ferme a pris fin au 30 juin 2023.

Le nouveau contrat d'entretien qui a pris effet au 1<sup>er</sup> juillet 2023 pour la même durée a été pris en compte pour la revalorisation des acomptes de charges 2024.

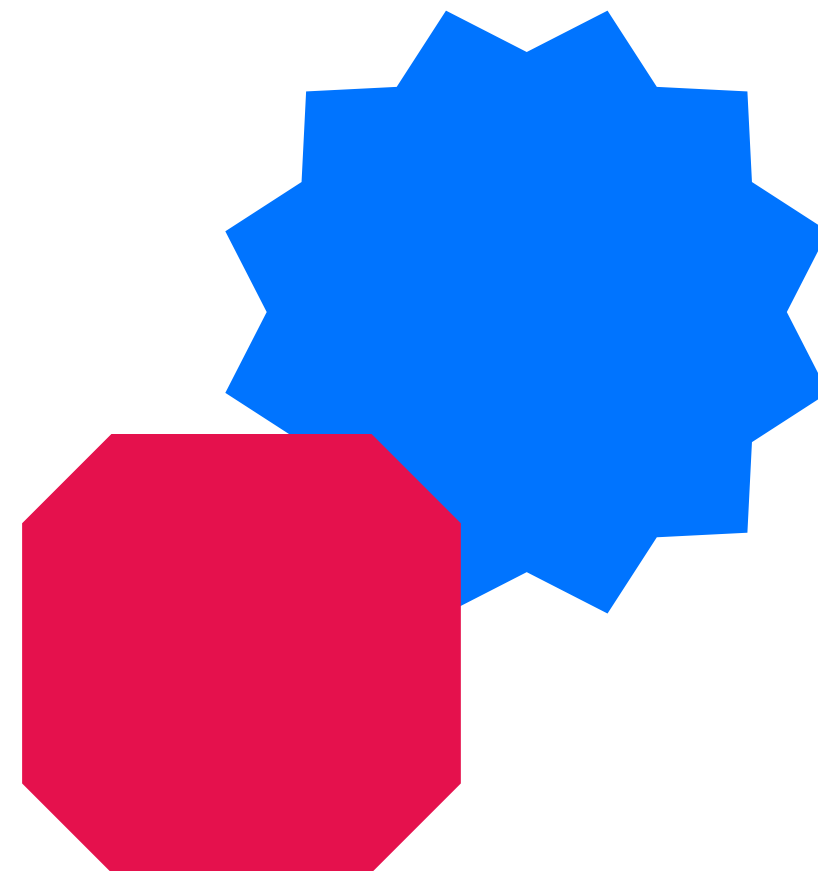
Le prix des prestations récupérables ayant augmenté, le Conseil Régional de Concertation Locative du 8 février 2024 souhaite comprendre cette augmentation.



## QUELLES SONT LES PRESTATIONS RETENUES ?

### LES PRESTATIONS RÉCUPÉRABLES

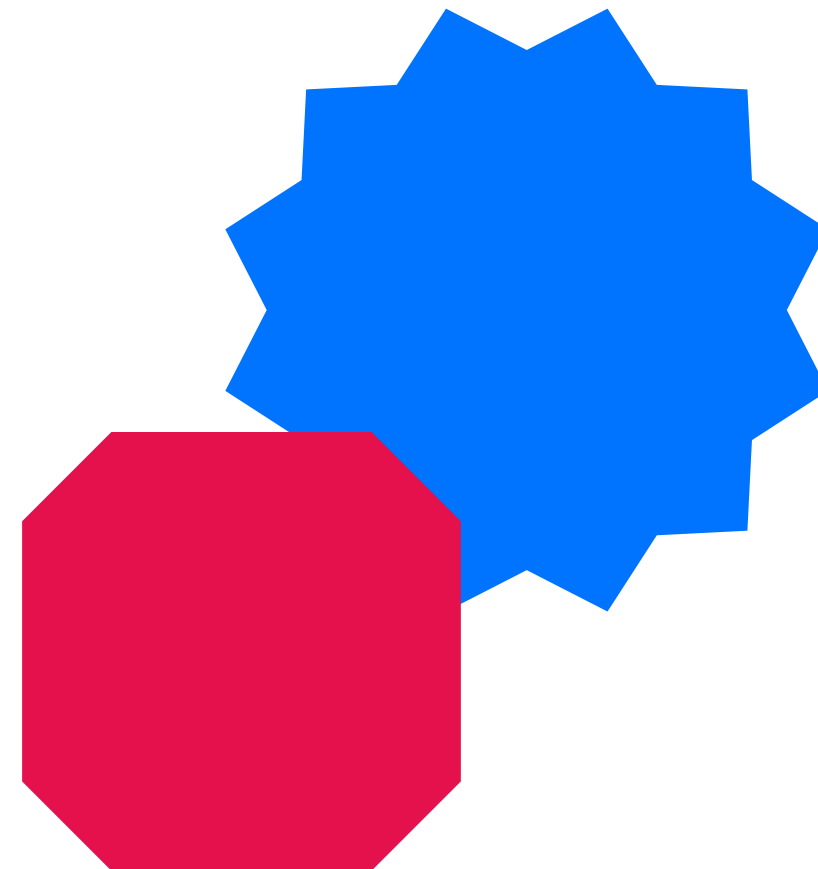
- Visites réglementaires toutes **les 6 semaines** en vue de surveiller le fonctionnement de l'installation, de réaliser les prestations d'entretien courant et d'effectuer les réglages nécessaires (lubrification, nettoyage des pièces...).
- Examen semestriel du bon état des câbles et vérification annuelle des parachutes.
- Le nettoyage annuel de la cuvette de l'installation, du toit de cabine et du local des machines.
- Tous les dépannages et désincarcérations, selon les modalités définies au contrat (résolution d'une panne sous 3h et désincarcération sous 45 min).



## QUELLES SONT LES PRESTATIONS RETENUES ?

## LES PRESTATIONS NON RÉCUPÉRABLES

- Garantie totale,
- Le nettoyage semestriel de la cuvette de l'installation et du toit de cabine et annuel de la gaine,
- INTENT,
- Maintenance prédictive.



## LE COMPARATIF DE L'ÉVOLUTION DES PRESTATIONS RÉCUPÉRABLES ET NON RÉCUPÉRABLES

Proportionnellement, sur la base de l'ascenseur pris en référence lors du dernier CRCL (ascenseur de 630kg de 0,63 m/s avec 8 niveaux), nous constatons que les charges non récupérables ont augmenté de façon plus importante que les charges récupérables :

	Précédent marché				Marché actuel		Evolution prestations récupérables	Evolution prestations non récupérables
	Prestations récupérables (base marché)	Prestations non récupérables (base marché)	Prestations récupérables (révisées en 2022)	Prestations non récupérables (révisées en 2022)	Prestations récupérables (base marché)	Prestations non récupérables (base marché)		
Lot 1 (OTIS)	928,31 €	343,35 €	996,91 €	407,14 €	1 326,00 €	561,00 €	<b>+ 33,01%</b>	<b>+37,79%</b>
Lot 2 (KONE)	880,00 €	325,00 €	945,03 €	385,39 €	1 341,00 €	574,00 €	<b>+41,90%</b>	<b>+48,94%</b>
Lot 3 (KONE)	975,36 €	360,75 €	1 047,43 €	427,78 €	1 775,00 €	761,00 €	<b>+69,46%</b>	<b>+77,90%</b>

- \* - Lot 1 (OTIS) : 75-93-77
- Lot 2 (KONE) : 91-94-77
- Lot 3 (KONE) : 78-92-95

## LES EXPLICATIONS DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

### Éléments justifiant la hausse du prix du contrat en **récupérable** :

- Hausse des salaires en général
- Grand Paris : depuis le covid, beaucoup de techniciens sont partis en province car ils ne souhaitent plus travailler en IDF.
- Les prestataires doivent donc augmenter de façon plus importante les salaires IDF pour les inciter à rester.
- Les déplacements :
  - ↪ L'Etat a mis en place des objectifs pour que les entreprises utilisent des voitures « *propres* ». Elles ne doivent plus utiliser de voitures thermiques sous peine d'amendes. Les prestataires utilisent donc des voitures électriques ou hybrides plus chères à l'achat ou à la location.
  - ↪ L'essence (pour les voitures hybrides).
- L'ensemble des charges des entreprises telles que l'électricité, l'eau, le gaz, les taxes foncières...

### Prix du matériel :

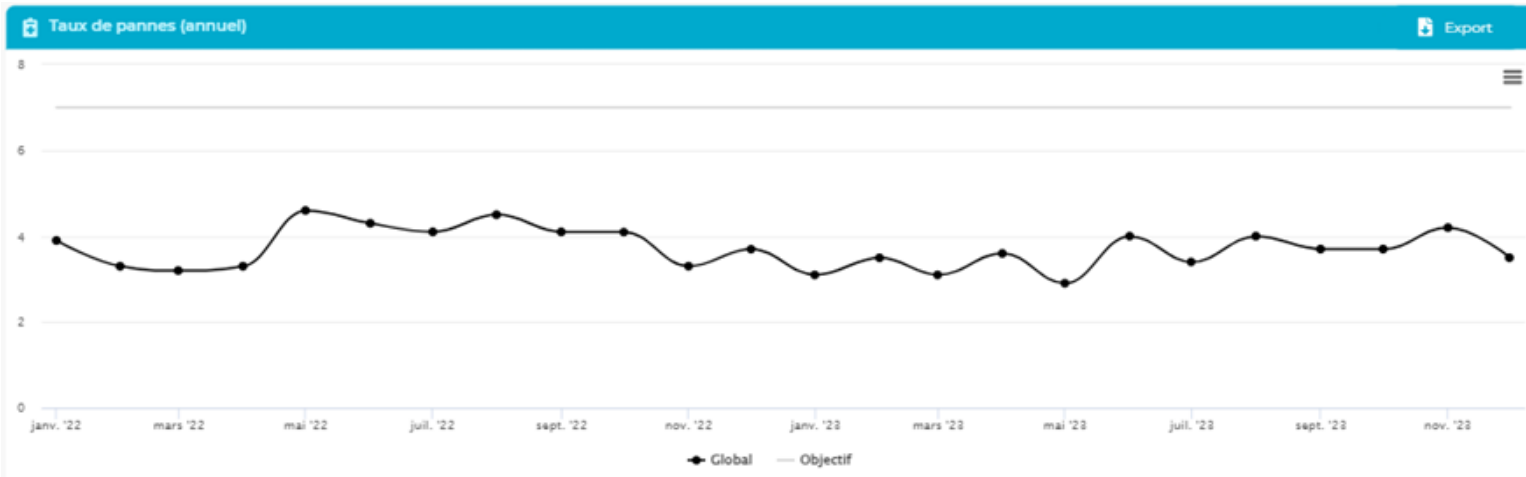
- Augmentation du coût des matières premières
- Lui-même impacté par l'inflation (redémarrage de l'économie suite au Covid- 19 et guerre Ukraine/Russie)

## LES EXPLICATIONS DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

### Éléments justifiant la hausse du prix du contrat en **non récupérable** :

- Le marché inclut la réparation ou le remplacement complet des pièces pour assurer le bon fonctionnement de l'installation. Des éléments non spécifiés dans le contrat précédent sont maintenant intégrés (moteurs, vérins, centrale hydraulique, etc.), à charge du prestataire.
- Les prestations de nettoyage (complémentaires à celles récupérables) restent inchangées mais nécessitent un coût supplémentaire pour la main-d'œuvre et le déplacement.
- Le raccordement à INTENT n'était pas initialement prévu. Il implique des frais de développement (24€/appareil/an pour KONE) et un abonnement à la plateforme (0,10€ HT/logement/an).
- Une offre de maintenance prédictive est désormais incluse. OTIS prévoit d'équiper 10% du parc dans le lot 1, tandis que KONE équipe tous les appareils des lots 2 et 3 ayant plus de 8 pannes techniques.

QUALITÉ DE SERVICE



**Filtres**

Catégorie des pannes

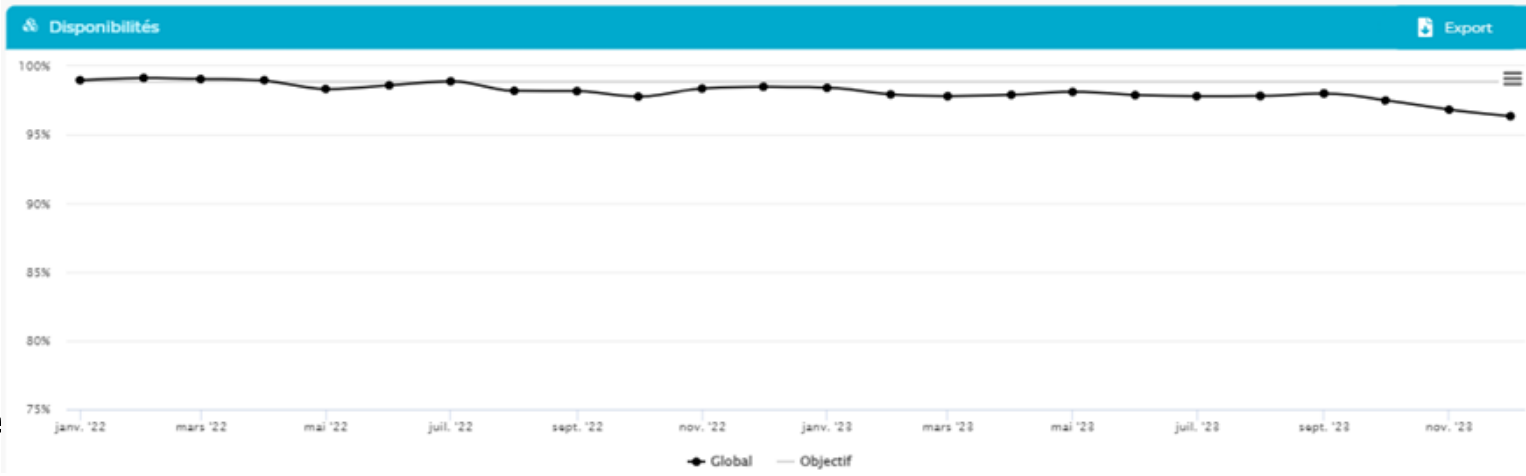
Alimentation x Portes x Sécurité x Fonctionnement x

Intervention sur panne  ?

Valider

**Taux de pannes (annuel)** Export

	Parc moyen	Taux de panne
Global	1063	3.7



**Filtres**

Type de disponibilité Tous

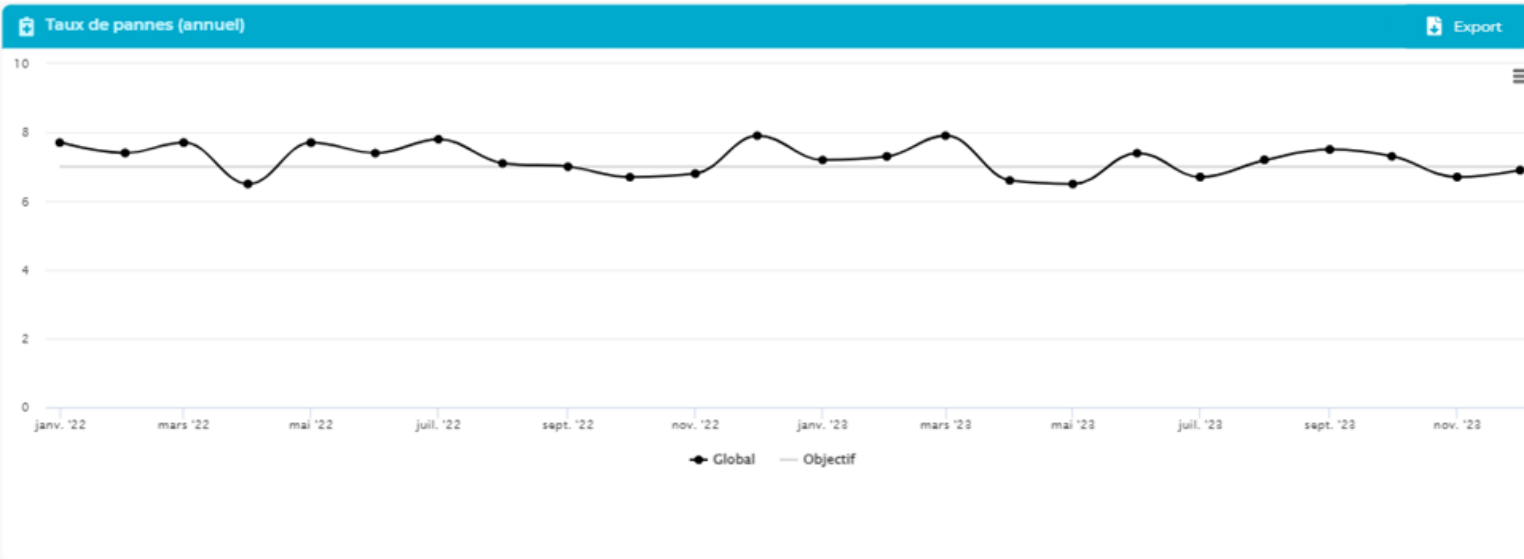
Disponible / Indisponible

Valider

**Disponibilités** Export

	Parc moyen	% dispo
Global	1063	98.13

QUALITÉ DE SERVICE



Filtres

Catégorie des pannes

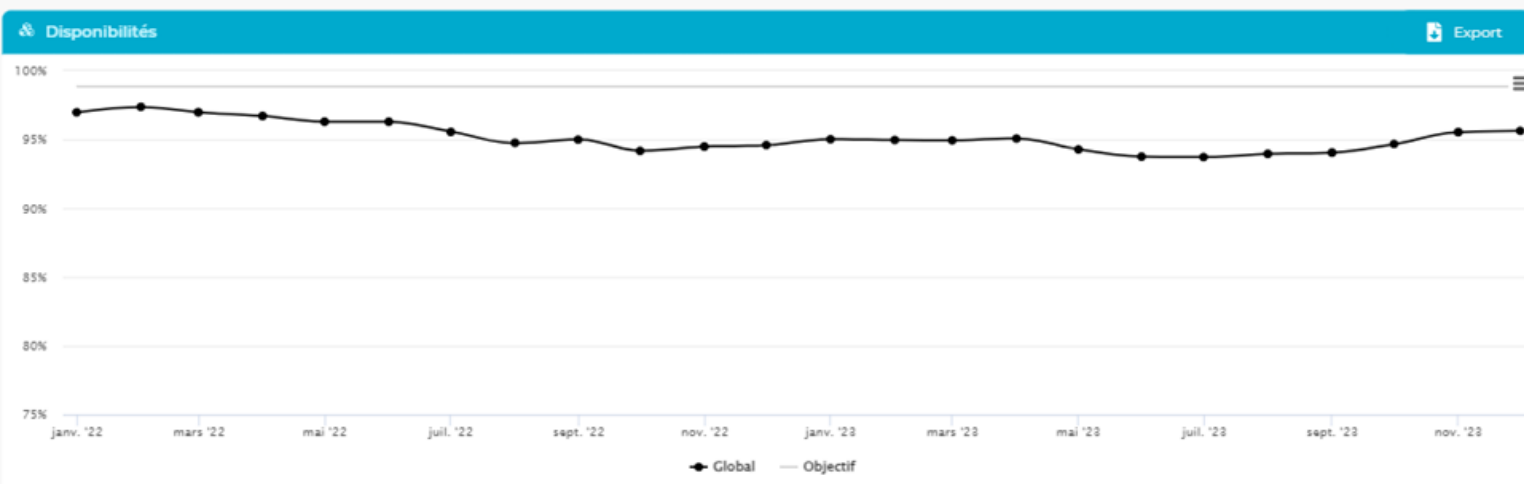
Alimentation x Portes x Sécurité x Fonctionnement x

Intervention sur panne

Valider

Taux de pannes (annuel) Export

	Parc moyen	Taux de panne
Global	1189	7.2



Filtres

Type de disponibilité Tous

Disponible / indisponible

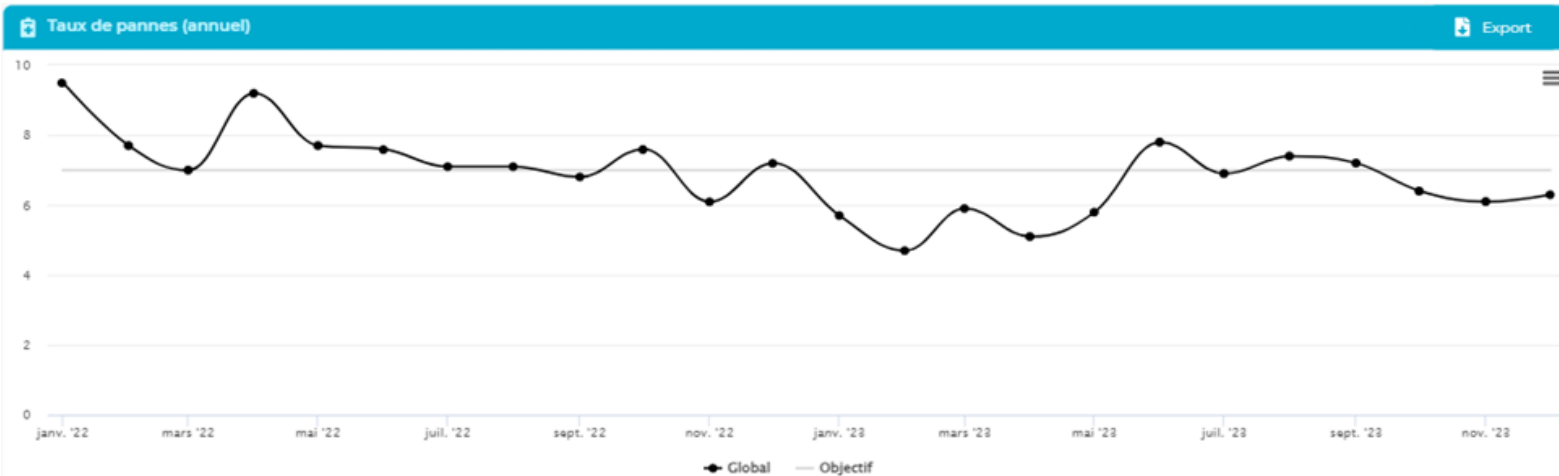
Valider

Disponibilités Export

	Parc moyen	% dispo
Global	1189	95.18

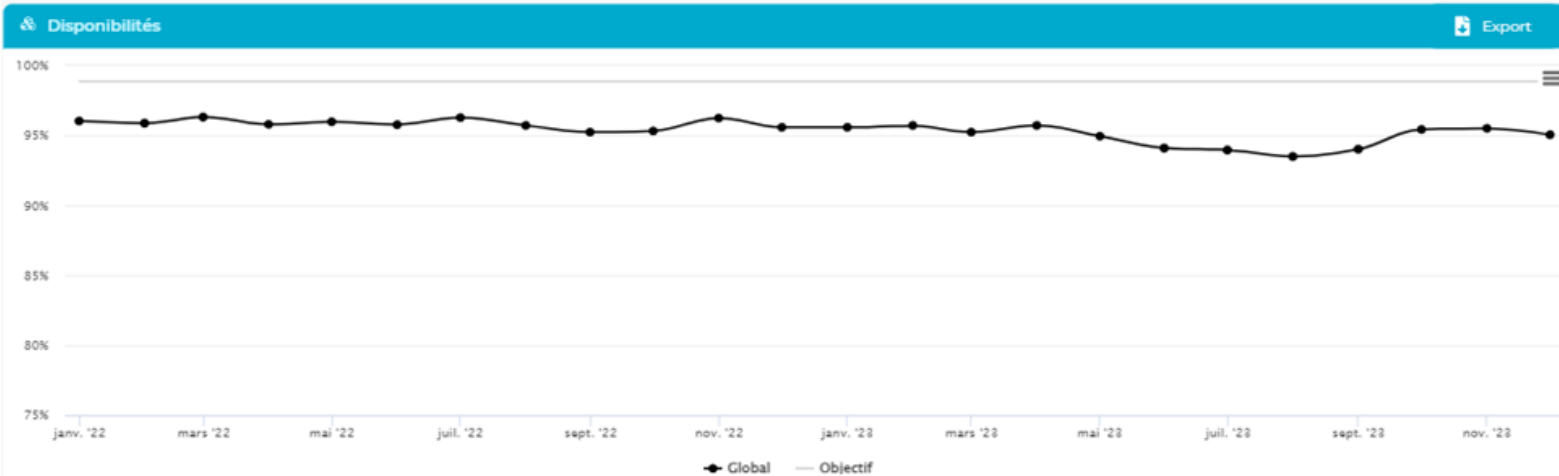


## QUALITÉ DE SERVICE



Taux de pannes (annuel) Export

	Parc moyen	Taux de panne
Global	1260	6.9



Disponibilités Export

	Parc moyen	% dispo
Global	1260	95.36

- ✓ **CLCV** : Les charges de téléalarme et de téléassistance sont récupérées par 3F, or ça ne devrait pas être le cas car d'une part cela ne figure pas dans le décret de charges et d'autre part c'est contraire à la jurisprudence. De plus de nombreux bailleurs ne récupèrent pas cette charge. La CLCV souhaite l'avis des autres associations. Pourriez-vous également nous indiquer comment sont réparties les charges d'électricité des ascenseurs, la répartition est-elle établie en fonction de l'étage de résidence du locataire ?
- ✓ **AFOC** : Rejoint la CLCV. Il existe des arrêts de cassation qui confirment que la téléalarme ne doit pas être à la charge des locataires dans la mesure où c'est un élément de sécurité de l'ascenseur et que tout ce qui attrait à la sécurité ne peut pas être récupérable auprès des locataires.
- ✓ **UNLI** : Rejoint la CLCV. En effet la jurisprudence est très claire au sujet de la récupération de la téléalarme et le décret ne mentionne pas cela, par conséquent 3F ne peut pas récupérer cette charge.
- ✓ **CNL** : Compte tenu des jurisprudences, la CNL rejoint l'avis de la CLCV.
- ✓ **INDECOSA-CGT** : Rejoint la CLCV. Il y a une défaillance au-dessus de la moyenne des ascenseurs parisiens, existe-t-il un suivi des visites réglementaires des ascenseurs car il n'y a pas de visibilité ni de communication sur ces visites. Le service n'est pas à la hauteur en termes d'entretien, avec un grand nombre de pannes.
- ✓ **CLCV** : Rejoint l'INDECOSA-CGT sur l'obligation de communiquer avec un avis de passage daté et mis en visibilité concernant les passages pour l'entretien des ascenseurs.
- ✓ **3F** : A ce jour, 3F récupère uniquement les frais liés à l'entretien de la téléalarme, l'abonnement de téléalarme qui représente le coût principal, n'est pas récupéré. Cette position qui est classique chez un grand nombre de bailleurs sociaux, a été abordée avec l'USH.  
Concernant le suivi des visites d'entretien des ascenseurs, il s'agit d'une obligation réglementaire à la charge de l'ascensoriste. Ce dernier réalise les visites et établit un suivi, néanmoins cette visite ne permet pas d'écarter toutes les pannes.

- ✓ **I3F** : Le fondement juridique permettant à 3F de récupérer l'entretien de la téléalarme des ascenseurs est le suivant : l'article L442-3 du CCH :  
*« A compter du 13 novembre 1982 et nonobstant toute disposition ou stipulation contraire », dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :*
  - des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
  - des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article «L. 134-3 [ancienne rédaction: L. 125-2-2]», qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales [...].

Une annexe de l'arrêté du 18 novembre 2004 relatif à l'entretien des ascenseurs, complète ce texte et vise expressément le dispositif de demande de secours, donc la téléalarme. Il résulte de ces textes que les frais de maintenance de la téléalarme sont récupérables dans la mesure où ce sont des dispositifs de secours.
- ✓ **CLCV** : La majorité des associations présentes estiment qu'il ne s'agit pas une récupération légitime.
- ✓ **UNLI** : Est-ce que le marché inclut la réparation ou le remplacement des portes d'ascenseurs ?
- ✓ **I3F** : Tout à fait. Dans tous les contrats, 3F s'efforce d'être de plus en plus précis au niveau des demandes faites aux prestataires afin de gagner du temps eu égard aux difficultés rencontrées pour obtenir des matières premières.
- ✓ **CNL** : Dans le tableau comparatif de l'évolution des prestations récupérables et non récupérables, le total des pourcentages n'atteint pas 100 % ?
- ✓ **I3F** : Non, car il s'agit du pourcentage d'écart entre l'ancien marché et le nouveau marché.

- ✓ **INDECOSA-CGT** : Les délais d'interventions des prestataires en cas de panne d'ascenseur sont trop longs. En effet, le délai de réception des pièces s'ajoute au délai d'intervention du prestataire et cela peut atteindre 2 à 3 mois d'attente. Est-ce que 3F facture des pénalités et de quel montant ?
- ✓ **I3F** : Oui nous appliquons des pénalités. Celles-ci s'appliquent dès lors qu'un certain nombre de clauses contractuelles n'ont pas été respectées, telles que le nombre de visites réglementaires ou des délais trop importants dans la réalisation des travaux.
- ✓ **CLCV** : Quel est le moyen de vérifier que les pénalités sont appliquées ? Nous avons demandé l'accès à certains documents, comme le relevé Getraline avec la liste de tous les incidents, car cela nous permettrait d'observer si les dysfonctionnements rencontrés dépassent le cadre des clauses contractuelles. L'accès à ces documents nous a été refusé, pourtant, il existe d'autres outils tels que les contrôles quinquennaux et les rapports annuels qui peuvent être mis à notre disposition. C'est regrettable et cela ne va pas dans le sens de la concertation.
- ✓ **I3F** : Dans les contrats, il existe les pénalités et les réfections. Sur le contrat OTIS en 2022 et 2023, 176 000€ de réfections ont été appliqués et 70 000€ de pénalités en 2022. La réfaction est un choix de 3F au regard d'une baisse constatée dans la qualité de service.
- ✓ **CLCV** : Un carnet d'entretien doit être tenu pour chaque immeuble, est-il à disposition pour un groupement qui souhaite le consulter et les dispositions, notamment pour les ascenseurs, y sont-elles inscrites ?
- ✓ **I3F** : Nous avons constaté un manque d'harmonisation au sein des documents mis à disposition de chacun, avec des lectures plus ou moins restrictives. Les pratiques et les réponses apportées diffèrent d'un département à l'autre. Un travail sera engagé dans le but d'harmoniser toutes les pièces que l'on souhaite communiquer et d'instaurer un cadre commun. Nous proposons d'aborder ce sujet lors d'une commission de qualité de service ou lors de la prochaine CRCL.

- ✓ **INDECOSA-CGT** : Les locataires 3F sont vieillissant, il y a beaucoup de personnes âgées qui peuvent habiter à des étages élevés. Quand un ascenseur reste en panne pendant 2-3 mois cela les oblige à rester enfermés. Une gardienne de Paris se charge de faire remonter tous les incidents des ascenseurs au chef de secteur, pourtant le directeur départemental n'est pas informé, est-ce normal ?
- ✓ **I3F** : Dans ces circonstances nous priorisons le fait que l'information remonte non pas au directeur départemental mais plutôt aux ascensoristes pour un traitement rapide de la panne, c'est pourquoi Getraline a été mis en place.
- ✓ **CLCV** : Au Grenier Saint-Lazare, un ascenseur est en panne depuis début janvier. Une dame de 80 ans qui habite le 8<sup>ème</sup> étage, a prévenu la CLCV afin qu'il y ait un affichage. Le service n'est donc pas au rendez-vous et aucun remboursement n'est jamais proposé pour les mois ou les semaines pendant lesquels l'ascenseur ne fonctionne pas.
- ✓ **I3F** : Le Grenier Saint-Lazare est une copropriété, 3F n'a donc pas la maîtrise de l'ascensoriste ni du contrat d'ascenseur. En tant que copropriétaire bailleur, notre obligation est de mettre en place un affichage. Nous avons étudié la différence de prix pour un contrat d'ascenseur en copropriété et en pleine propriété et les montants sont plus bas de 10% en pleine propriété. En effet, notre capacité d'acheter en grande quantité nous permet d'avoir des prix plus avantageux.
- ✓ **CLCV** : Êtes-vous soumis ou non, en tant que bailleur social, au décret du 30 mai 2001 qui fixe le contenu des carnets d'entretiens ?
- ✓ **I3F** : Oui nous sommes soumis à cette obligation, mais les carnets d'entretien sont tenus par les exploitants.

- ✓ **CNL** : En cas de panne d'ascenseur, sachant que les pénalités reviennent au bailleur, comment dédommangez-vous les locataires ? Les carnets d'entretiens sont la preuve que les prestations sont bien réalisées, pouvons-nous les consulter ?
- ✓ **I3F** : Les carnets d'entretiens constituent une obligation réglementaire mais ne garantissent pas une qualité de service. Nous disposons d'outils nous permettant de contrôler la qualité de service. Dans nos contrats, des actions de maintenance préventive sont demandées afin d'éviter des délais d'interventions trop longs et afin de favoriser des stocks de pièces. Malgré cela, nous constatons actuellement la pénurie d'un certain nombre de matériaux.
- ✓ **CLCV** : Il existe un rapport annuel d'activité réglementaire, qui reprend l'ensemble des interventions et qui annexe les rapports d'entretiens afin d'avoir une vue d'ensemble sur une année complète. Notre demande est d'avoir accès à Getraline pour avoir en visibilité tous les éléments qui ont un lien direct avec les pénalités.
- ✓ **I3F** : Lors de la prochaine CRCL, nous présenterons le socle commun à l'ensemble de l'Île-de-France, de la documentation qui sera communiquée aux groupements.
- ✓ **CLCV** : Vous évoquez un carnet numérique alors que celui-ci a été refusé par le Conseil d'Etat. Il s'agit du carnet d'information du logement, qui ne peut pas être digital. Nous demandons à avoir accès à ce carnet d'entretien de chaque immeuble où toutes les actions d'entretiens, de maintenance sont bien authentifiées.
- ✓ **I3F** : Il existe divers carnets d'entretiens pour tous les appareils, également des carnets de prévention sur l'ensemble des éléments de sécurité d'un immeuble. Pourriez-vous nous communiquer le texte réglementaire concernant le carnet d'entretien d'un immeuble ?
- ✓ **CLCV** : Une réunion est nécessaire avant le forum des locataires concernant les pannes d'ascenseurs et les accès aux documents.
- ✓ **I3F** : Si nous sommes en capacité de la faire, nous organiserons une commission spéciale avant juin.



# REEMPLACEMENT DES DAAF

DAVID MEGRIER



- ✓ **CNL** : Comment considérez-vous la vétusté des DAAF, lorsqu'un locataire réside depuis plus de 10 ans dans son logement, par exemple ?
- ✓ **I3F** : Nous garantissons un équipement en état de fonctionnement à un moment donné, le locataire a la charge de l'entretien de ce DAAF. Nous n'évaluons pas la vétusté des DAAF.
- ✓ **CLCV** : Dans la communication qui sera faite aux locataires concernant l'entretien des DAAF, avez-vous prévu de faire des traductions ? En effet il est important, notamment sur des questions de sécurité, que tous les locataires puissent comprendre l'information.
- ✓ **I3F** : Les communications d'I3F ne sont pas traduites. La langue administrative est le français et c'est la langue dans laquelle nous communiquons. Nous privilégions la multiplicité des modes de communication. Les collaborateurs 3F permettent également de faciliter la transmission des informations, notamment les gardiens.
- ✓ **AFOC** : Sur les DAAF qui ont été fournis, la pile n'est pas interchangeable, le remplacement est donc la seule solution et cela ne fait plus partie de l'entretien à la charge du locataire.
- ✓ **I3F** : L'entretien et le remplacement en cas de défaillance (batterie) est de la responsabilité du locataire.
- ✓ **INDECOSA-CGT** : Pour la communication et la formation concernant l'entretien des DAAF, nous suggérons de faire intervenir les sapeurs-pompiers de chaque département dans les halls des résidences avec les locataires.
- ✓ **I3F** : Seuls les sapeurs-pompiers de Paris réalisent des communications, pour les autres départements ce n'est pas le cas. Les dernières communications des sapeurs-pompiers de Paris ont porté sur les accidents domestiques et les consignes en cas d'évacuation.



- ✓ **CLCV** : Une trottinette électrique a provoqué une explosion dans un appartement, qui a conduit à un incendie dans un foyer à Montreuil. Il est nécessaire de souligner le sujet de la recharge dans les appartements d'appareils électriques comme les trottinettes. Le DAAF joue un rôle important.
- ✓ **I3F** : Le risque incendie est le premier risque auquel nous faisons face en tant que bailleur social. Les usages ont évolué, avec un nombre grandissant d'appareils électriques qui sont rechargés dans les appartements. Nous avons conscience que des dispositions doivent être prises en termes de prévention et de pédagogie, bien qu'il n'existe que peu d'éléments réglementaires.



# INFRASTRUCTURES DE RECHARGE POUR VÉHICULES ELECTRIQUES (IRVE)

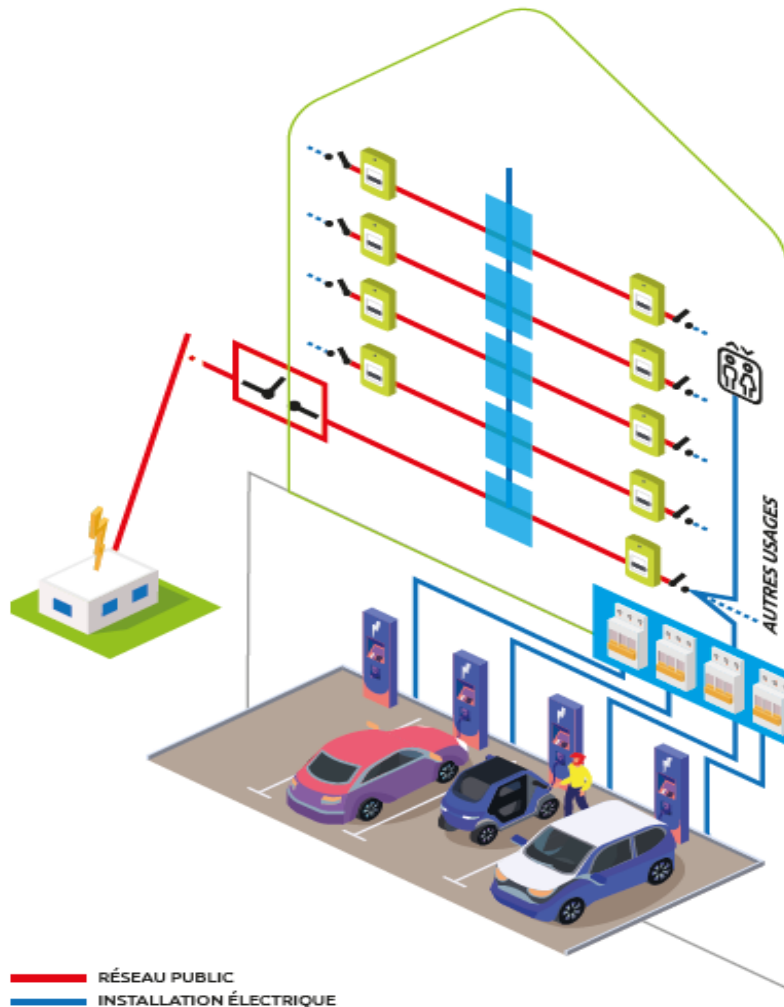
# PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE RÉSEAUX ÉLECTRIQUES AUTOS AVEC ENEDIS (REA)

NAJWA  
TOUMI-ZRAIGA



# 1ère ARCHITECTURE DES INFRASTRUCTURES COLLECTIVES DE RECHARGE

## A1 : Raccordement en aval des services généraux pour une prise ou une borne



Architecture de raccordement possible en habitat collectif :  
Chaque borne est raccordée à un coffret électrique connecté au compteur des services généraux.

Une étude électrique est nécessaire et le nombre de points de charges est limité par la puissance des services généraux : au-delà d'un certain seuil, il faut soit augmenter la puissance (donc augmentation des charges), soit basculer sur une architecture plus évolutive.

Solution applicable pour répondre à une ou deux premières demandes suivant deux hypothèses :

- Demande avec dossier complet fourni par le locataire
- Demande sans étude préalable

# Cycle de demande de borne/prise provisoire



- Formulation de demande de borne par le locataire via le formulaire mis en place par la DT (justificatif de véhicule électrique à joindre avec la demande)
- Enregistrement de la demande (vérification que le parking n'est pas en copro et que la place à équiper ne se trouve pas dans un parking extérieur pour pouvoir donner une suite favorable)
- Demande de devis et passation de commande auprès d'une entreprise d'électricité (marché en préparation, AO prévu 1<sup>er</sup> semestre 2024)
- Le prestataire prend RDV avec le gardien du site pour l'installation de la borne
- Remise de la clé de la prise/borne au locataire et signature d'un quitus, le locataire s'engage à payer sa consommation électrique, qui lui sera facturée par 3F

# Quelques prises posées dans nos parkings en Ile-de-France

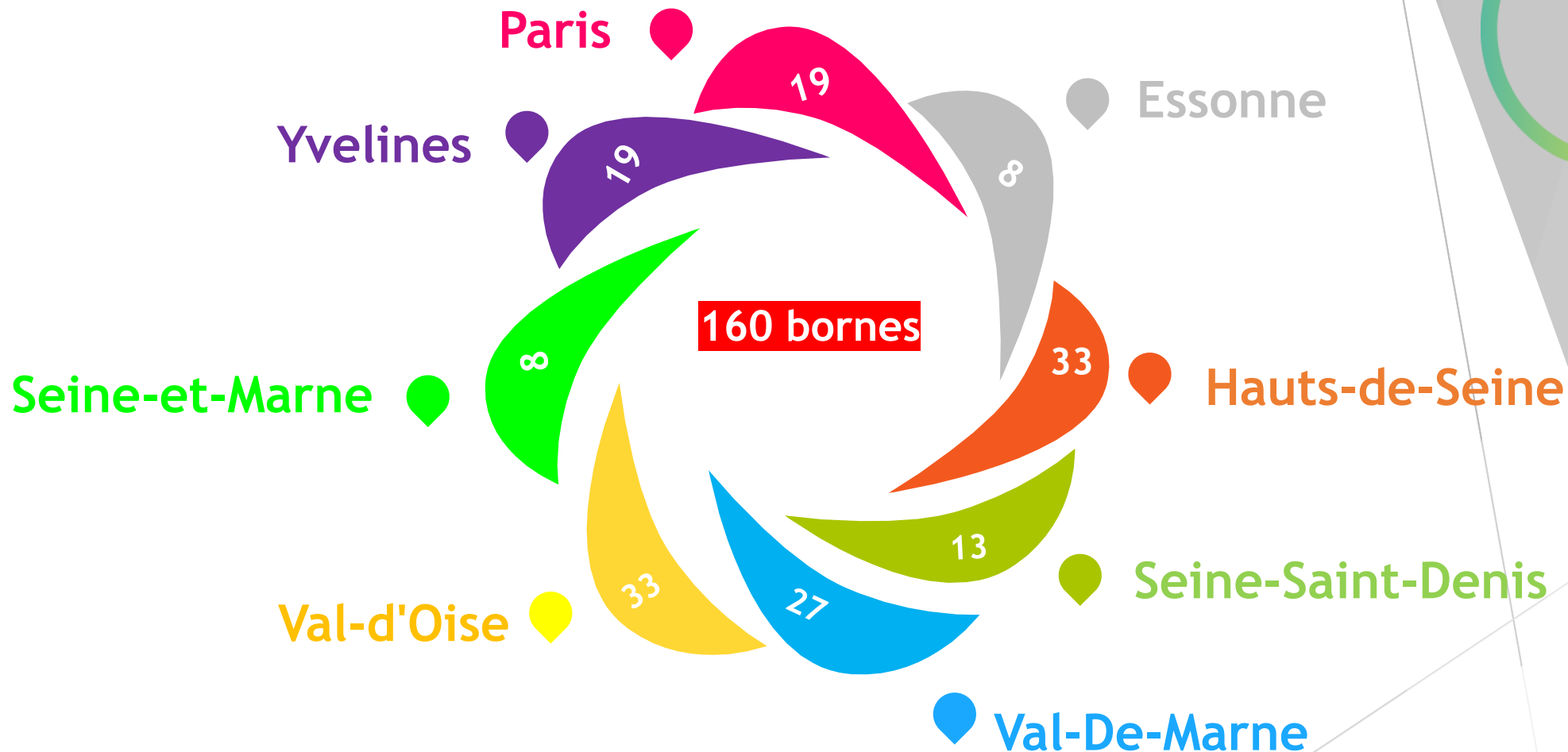


# Une centaine de bornes provisoires installées dans nos parkings en Ile-de-France



08/03/2024  
15:40

# Avancement des travaux d'installation des prises/bornes provisoires



On reçoit 2 à 3 nouvelles demandes par semaine, le rythme s'accélère

08/03/2024  
15:40

# Mode opératoire de refacturation de l'électricité des prises/bornes électriques provisoires

## 1<sup>ère</sup> étape : la collecte des informations :

### Exemple de relevé



## Lecture des Compteurs d'énergie rattachés aux Borne IRVE



- La consommation de la borne de recharge de véhicule électrique apparaît sur l'écran du compteur se trouvant dans le tableau général basse tension.
- La valeur affichée est exprimée en Kilowatt-heure (kWh).

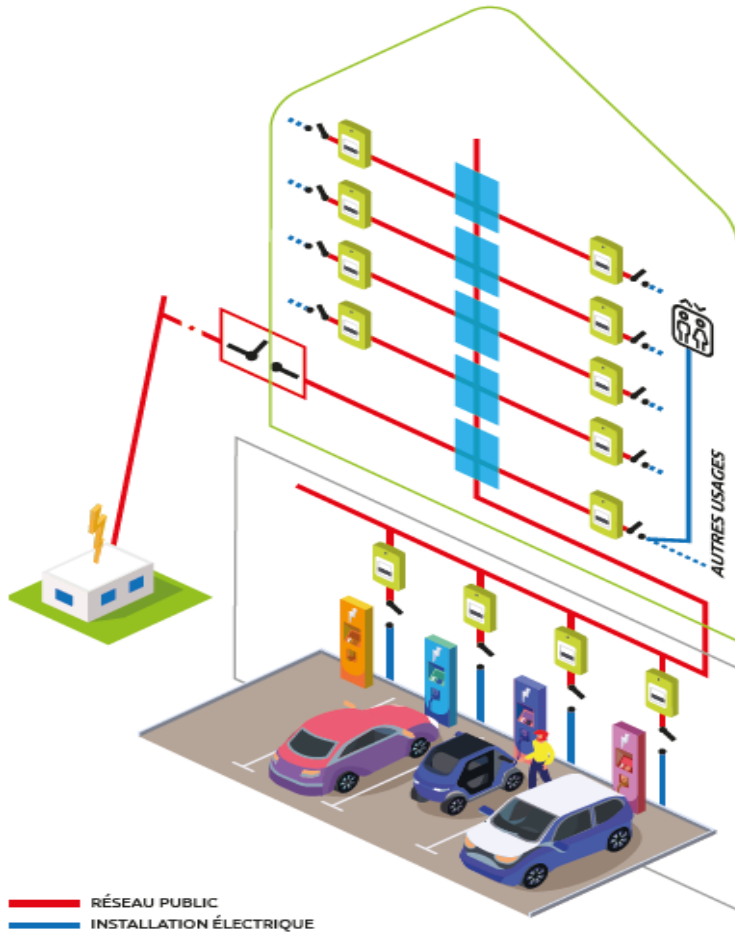
*Pour exemple : le compteur ci-dessus affiche une consommation de 4,30 kWh.*

Il sera indispensable de relever les compteurs des prises/bornes provisoires au moins une à deux fois par an, la consommation électrique sera imputée aux charges des locataires bénéficiaires pour être déduite des autres charges communes.



## 2<sup>ème</sup> ARCHITECTURE DES INFRASTRUCTURES COLLECTIVES DE RECHARGE

### Réseau électrique auto



- Chaque borne est raccordée à un point de livraison (PDL) individuel connecté à une colonne électrique spécialement installée dans le parking et alimentée depuis le réseau de distribution. La colonne fait partie de la concession publique (maintenue par Enedis)
- Chaque point de livraison (PDL) est équipé d'un compteur du gestionnaire de réseau de distribution (Linky) de puissance 6 KVA.
- **Chaque utilisateur est indépendant et achète l'électricité qu'il consomme auprès du fournisseur d'électricité de son choix.**



Solution très intéressante sur le long terme, surtout avec la sortie du nouveau décret sur le préfinancement par Enedis, qui permet de ne pas avoir à s'appuyer sur un opérateur éternellement (nécessitant des remises en concurrence régulières et le traitement d'éventuelles défaillances).



# Premier réseau électrique auto réalisé à l'Hay-les-Roses, mis en service en septembre 2023



# Premier réseau électrique auto réalisé à l'Hay-les-Roses, mis en service en septembre 2023



# Les prises Green 'up installées pour les particuliers (à usage privé)



Prise avec volet verrouillé Green' up Access métal pour recharge de véhicule électrique 16A 230V – Puissance de recharge : 3,7KW avec un temps de charge estimé à 16h par plein (en 8h : environ 200 KM d'autonomie de charge) |



Prise Green' up pour recharge de véhicule électrique 16A 230V – Puissance de recharge : 3,7KW avec un temps de charge estimé à 16h par plein (en 8h : environ 200 KM d'autonomie de charge)

08/03/2024  
15:40



# Bornes de recharge installées pour les professionnels ou les particuliers faisant un kilométrage important

**ParkBox 7**



Armoire de recharge PARKBOX 7 délivre une puissance de 7,4 KW monophasé (32A) permettant, par exemple la recharge de 80 % de l'autonomie de batterie d'un véhicule type Peugeot e208 en 4h30.



Borne de recharge délivre une puissance de 7,4 KW monophasé (32A) , le temps de charge est de 7h pour un plein (80 % de l'autonomie de la batterie atteint en 4h30)



# En prévision : redevance mensuelle à appliquer à chaque utilisateur

Consommation d'énergie facturée par 3F

10€ : pour les utilisateurs d'une prise Green' up(3,7 kVA)

Raccordement de la totalité de parking et 5 à 10 places sont équipées avec des bornes ou prises électriques

20€ : pour les utilisateurs d'une PARKOBOX 7 (7,4 kVA)

Un PDL de 6 KVA et un compteur Linky pour chaque utilisateur

PHASE PROVISOIRE 01

CREATION REA 02

PARKINGS EQUIPES 03



08/03/2024  
15:40

# Signature de convention de partenariat avec ENEDIS

- ▶ « Rendre la mobilité accessible à tous est un enjeu crucial pour mener à bien la transition écologique, en particulier en Ile-de-France qui est une région très dynamique sur le plan économique. C'est un défi collectif ! »  
**Sébastien Pietre-Cambacédès, Directeur Régional d'Enedis Ile-de-France Ouest**
- ▶ « En tant que bailleur social, nous sommes soucieux de mettre à la disposition de nos locataires des solutions favorisant les mobilités durables. Pour l'avenir, nous optons pour le réseau électrique auto, qui constitue pour nous une réponse pertinente et pérenne ».
- ▶ **Jean-Marc Sablé, Directeur Technique Ile-de-France d'Immobilière 3F**



# Signature de convention de partenariat avec ENEDIS

## 9. SIGNATURE

Chaque Partie est indépendante et agit en son nom propre et sous sa seule responsabilité. Aucune stipulation de la Convention ne sera interprétée comme créant une relation de représentation entre les Parties.

En application des articles 1366 et suivants du Code civil, les Parties acceptent et reconnaissent la parfaite validité de la Convention formée sur support électronique. Ainsi, les Parties acceptent à titre d'éléments déterminants de leur engagement, de signer électroniquement la Convention conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil et du décret n°017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique.

Les éléments de preuves de la formation et de la signature de la Convention seront transmis à chaque signataire sous la forme électronique. Les Parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité, la validité ou la force probante des éléments susvisés sous réserve qu'ils respectent les conditions posées par les articles 1366 et 1367 du Code civil ainsi que le décret du 28 septembre 2017 susvisé.

Pour IMMOBILIERE 3F

Le : 6/12/2023

Jean-Marc SABLE  
Directeur technique Ile-de-France

Pour Enedis

Le : 6/12/23

Sébastien PIETRE - CAMBACEDES  
Directeur Régional Ile de France Ouest



Projet de la convention : création de réseau électrique auto pour 30 parkings dans la région IDF OUEST, sous un délai de 18mois. Un plan de préfinancement sera proposé de la part d'Enedis pour chaque parking.

08/03/2024  
15:40



## Liste des 30 parkings concernés par la convention avec ENEDIS

ESI	Libellé du programme	Commune	Nombre des Places intérieures	Nombre des Box intérieurs	
78 - Yvelines	2210P	11, Rue Auguste Romagne	CONFLANS SAINTE HONORINE	93	0
	1238P	10, Place du Chemin de Ronde	LES CLAYES SOUS BOIS	0	211
	2114P	86, Rue St Sébastien Le Mouchoir	POISSY	0	113
	3519P	5/6, Quai Boissy d'Anglas	BOUGIVAL	23	0
	3110P	82, Rue Péreire	SAINT GERMAIN EN LAYE	0	11
	2669P	Impasse Prévert	GUYANCOURT	40	0
	R180L	28, Avenue Auguste Renoir	MARLY LE ROI	28	9
	2921P	38, Boulevard de la République	AUBERGENVILLE	75	0
	4492P	16, Rue E. Rostand	LE CHESNAY	42	0

92 - Hauts De Seine	2688P	40, Rue Jean-Jacques Rousseau	ISSY LES MOULINEAUX	10	101
	2139P	90, Avenue Gabriel Péri	GENNEVILLIERS	46	0
	3551P	ZAC Marcel Royer - 8, Rue Marcel Royer	GENNEVILLIERS	19	0
	2793P	137, Rue des Bourguignons	BOIS COLOMBES	43	0
	R361P	98 Bis, Rue Marx Dormoy	MONTROUGE	28	0
	1042P	23, Rue du 19 Janvier - Domaine de la Verboise	GARCHES	113	0
	1439P	39, Rue de Villiers	NEUILLY SUR SEINE	22	0
	1480P	16, Allée de la Marche	GARCHES	52	0
	2179P	13 Rue des Pommerets et 24 Rue des Font	SEVRES	32	0
	1821P	Avenue Emile Zola - Ilot V - Lot V3a	BOULOGNE BILLANCOURT	23	0
	2745P	ZAC Bords de Seine	ASNIERES SUR SEINE	56	0
	3852P	7, Avenue Marcel Martinie	VANVES	12	0
	3062P	107 bis, Route de la Reine	BOULOGNE BILLANCOURT	41	0
	2403P	Route d'Asnières	CLICHY SOUS BOIS	15	0
	2285P	2 VILLA BOURGEOIS	CLAMART	0	55
	1077P	3 RUE EUGENE LABICHE	RUEIL MALMAISON	102	0

95 - Val d'oïse	2512P	6, Rue Gambetta	MONTMAGNY	15	0
	3073P	Domaine du Val Joli	EAUBONNE	53	0
	2045P	Rue Baratier	ARGENTEUIL	10	0

93 - Seine Saint Denis	S080P	118, Boulevard Victor Hugo	SAINT OUEN	48	0
------------------------	-------	----------------------------	------------	----	---

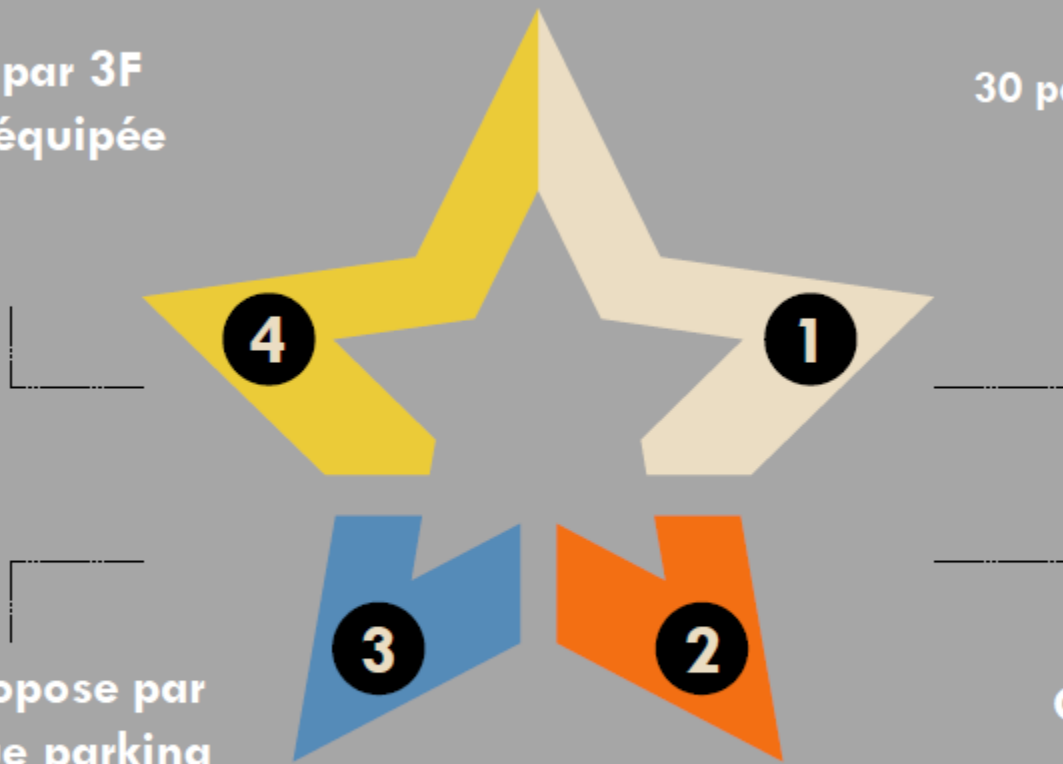
94 - val de Marne	1139P	11 AVENUE DE L EUROPE	CACHAN	165	125
-------------------	-------	-----------------------	--------	-----	-----

Agence	Nombre des parkings	Nombre des places à raccorder	Nombre des places à équiper
Yvelines	9	645	65
Hauts-de-Seine	16	770	90
Val-d'Oise	3	78	15
Val-De-Marne	1	290	5
Seine-Saint-Denis	1	48	10
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>	<b>1 831</b>	<b>185</b>

## Signature d'une convention de partenariat avec ENEDIS / Région Ile-de-France Ouest

Quote part à payer par 3F  
pour chaque place équipée

30 parkings en cours d'étude chez  
ENEDIS



Préfinancement propose par  
ENEDIS pour chaque parking

Convention signée avec  
ENEDIS le 06/09/2023

## La réglementation de la sécurité incendie liée à l'installation des bornes électriques

- ❑ Pour les parkings à usage d'habitation, la réglementation «actuelle» n'exige pas de normes spécifiques pour les bornes électriques, mais il en est question (notamment pour les parkings de type ERP et les installations comprenant des bornes de recharge rapide). Dans notre cas, la précaution essentielle est de rajouter des extincteurs spécifiques pour batteries au lithium.
- ❑ Des études sont toujours en cours pour modifier le code de construction et d'habitation avec des versions adaptées pour les bornes et les véhicules électriques.

- ✓ **CLCV** : Equipez-vous les parkings extérieurs ?
- ✓ **I3F** : Pour l'instant seuls les parkings intérieurs sont équipés, pour des raisons techniques et financières. Des réflexions sont en cours, notamment sur la mise en place de bornes de charges rapides semblables aux bornes publiques avec un système de télépaiement.
  
- ✓ **UNLI** : Comment s'explique la disparité entre les départements pour l'équipement des parkings ?
- ✓ **I3F** : La liste des parkings a été établie en fonction des demandes reçues et des zones géographiques.
  
- ✓ **CLCV** : Une planification est-elle prévue pour la mise en place des équipements des parkings et pourrions-nous y avoir accès pour répondre aux demandes des locataires ?
- ✓ **I3F** : Non, aucune planification n'a été faite. Le développement sera modéré car les investissements sont importants et nous faisons face à de nombreux désistements.
  
- ✓ **CLCV** : Le délai est-il de 6 semaines pour l'installation d'une borne ou d'une prise ? De plus, la demande de la carte grise d'un véhicule électrique ou rechargeable avant la mise en place des équipements pourrait bloquer les locataires qui souhaiteraient disposer des équipements au plus tôt.
- ✓ **I3F** : Un délai de 6 semaines pourrait être la conséquence d'un problème technique ou d'un problème de puissance nécessitant l'intervention d'un technicien sur place. Aujourd'hui nous pouvons installer des bornes provisoires en 2 semaines. Si un locataire dispose d'un véhicule électrique et que les équipements n'ont pas été mis en place avant 6 semaines, il pourra utiliser les bornes publiques.  
La politique 3F est d'augmenter les taux d'occupation des places de parkings avec une borne.
  
- ✓ **INDECOSA-CGT** : Il est nécessaire de faire une communication auprès des locataires concernant la mise en place des équipements.

- ✓ **UNLI** : Pourquoi avez-vous fait le choix d'installer une prise par foyer et non pas une pour plusieurs foyers ?
- ✓ **I3F** : La question de la mutualisation est en cours de réflexion. Nous étudions les possibilités au regard de la réglementation.
  
- ✓ **CLCV** : Pourriez-vous nous parler des bornes qui ont été installées dans le cadre de la réhabilitation extérieure réalisée à Versailles ?
- ✓ **I3F** : 5 bornes pour le parking extérieur sont en cours d'installation, la réception est prévue pour début mars.
  
- ✓ **CLCV** : Dans le cadre des résidentialisations, est-ce que l'installation des équipements sera automatique pour l'intérieur et l'extérieur ?
- ✓ **I3F** : Rien ne sera automatique. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre agence afin de savoir si l'installation de bornes électriques dans le cadre de la résidentialisation est prévue.
  
- ✓ **AFOC** : Comment expliquez-vous la faible implantation de bornes électriques à Paris ? Existe-t-il un tarif heures pleines et heures creuses ?
- ✓ **I3F** : Paris n'est pas concerné par les 30 parkings présents dans la convention Enedis. Cependant, nous réalisons également des installations de prises temporaires.  
Le tarif heures pleines et creuses est à déterminer entre les locataires et leur opérateur.
  
- ✓ **CLCV** : le R.O.I. est prévu dans combien d'années ?
- ✓ **I3F** : Le R.O.I. n'est pas prévu avant au moins 10 ans, la réflexion s'est faite dans une logique de service et non dans une logique de rentabilité.

- ✓ **CLCV** : Avec une présence croissante du nombre de véhicules électriques dans les parkings sous-terrain, la question de la sécurité incendie est primordiale. Les locataires ne sont pas informés sur les alarmes présentes en sous-sol ni comment réagir lorsqu'elles sont déclenchées. Un incendie sur un véhicule électrique doit être pris en charge dans les 30 minutes sinon il ne pourra quasiment pas être éteint.  
Avez-vous pris ces risques en compte et prévoyez-vous de renforcer les dispositions en allant au-delà de la réglementation afin de pallier ces risques.
- ✓ **I3F** : A ce jour, 3F respecte la législation et ne peut pas anticiper les dispositions réglementaires. Nous avons un rôle d'information et de pédagogie que nous mettons en œuvre.
- ✓ **CLCV** : L'installation des bornes électriques est liée au renforcement des réseaux ou au remplacement de réseaux, elle n'est pas uniquement liée au réseau 3F.
- ✓ **INDECOSA-CGT** : Au sein des sites où les parkings souterrains sont fermés depuis un moment ,avez-vous l'intention de les rouvrir pour installer des prises ?
- ✓ **I3F** : Ce n'est pas prévu, notamment car les parkings fermés le sont généralement pour des raisons de sécurité.



# CHARGES DES LOGEMENTS VACANTS

PIERRICK  
BOUTELEUX





# GUIDE DE LA SOUS-LOCATION

NELLY TURMINEL





# LA SOUS LOCATION

## Les outils de communication externe et interne

Une première campagne de communication a été lancée en novembre 2022. Elle est relancée avec la quittance de janvier 2024 et des affichages sont prévus avant juin.

Des affiches apposées et un flyer



Un guide à destination des équipes de proximité





# Le cadre juridique

**Une sous location est une location faite par un locataire, qui sous loue tout ou partie de son logement**

Une clause stipule l'interdiction de sous-louer dans le contrat de location (article L.442.8 du CCH)

Le locataire encourt une amende de 9 000 euros et la résiliation judiciaire du bail peut être demandée.

**Plusieurs situations:**

1. Le locataire sous-loue le logement à des occupants en toute connaissance de cause
2. Le locataire établit un faux bail et de fausses quittances à des occupants qui de bonne foi pensent louer à un propriétaire
3. Le locataire sous loue son logement via un site tel que AIRBNB,
4. Le locataire quitte son logement sans donner congé et laisse des amis ou de la famille. Cette situation communément appelée « *sous location* » correspond dans les faits plus à une substitution d'occupant sans droit ni titre.



- ✓ **CLCV** : Le flyer de sous-location n'a pas été joint avec la quittance de janvier.
- ✓ **I3F** : Nous en prenons bonne note et joindrons le flyer à la quittance de février ou mars. Cette campagne sera renouvelée de façon régulière.
  
- ✓ **INDECOSA-CGT** : Les gardiens agissent-ils vraiment lorsqu'ils constatent des sous-locations ?
- ✓ **I3F** : Les gardiens ont la consigne de faire remonter les signalements de sous-location. Cependant lutter contre la sous-location est compliqué notamment en termes de preuve.
  
- ✓ **CLCV** : L'échange d'appartement est-il autorisé ?
- ✓ **I3F** : Non, l'échange d'appartement n'est pas autorisé sans l'accord du bailleur.
  
- ✓ **INDECOSA-CGT** : Nous avons le cas d'un locataire du 95 qui a cédé son logement à ses parents en sous-location car le bail est toujours à son nom et il est propriétaire d'un autre bien. Le signalement a été fait mais rien ne se passe.
- ✓ **I3F** : Il s'agit d'une situation compliquée à prouver, notamment lors d'une sous-location à des personnes d'une même famille. Le dossier est en cours de traitement.  
Il est rappelé que le logement social doit être occupé 8 mois dans l'année par son locataire en titre.



# PROCHAINS RDV DE CONCERTATION

JULIA  
DESCHAMPS



# PROCHAINS RDV DE LA CONCERTATION

## CRCL

- Jeudi 6 juin à 14h30
- Sujets préinscrits : stratégie d'achat gaz, gestion des copropriétés

## COMMISSION QUALITÉ DE SERVICE\*

- Date : A programmer
- Sujet : Charte réhabilitations

## FORUM DES ASSOCIATIONS LOCATAIRES

- Date : vendredi 14 juin 2024 de 9h à 17h
- Lieu: Nanterre
- Groupe de travail\* : jeudi 14 mars de 10h30 à 12h

\*1 représentant par association





**A  
SUIVRE...**

