



Association des Résidents du Vallona

LE VALLONA, 16, rue Salvador Allende, 92000-NANTERRE

Adresse e-mail : ar.vallona@orange.fr

Procès-verbal de l'assemblée générale du 18 décembre 2013

Environ quarante adhérents ont répondu à la convocation faite par voie d'affiches dans les différents halls de l'immeuble ainsi que par distribution dans les boîtes aux lettres.

La réunion commence à 20 h 30.

La séance est présidée par M. Patrick FABRIS, Président, secondé par MM. Christian BAICHERE et Jean Louis CARBON, membres du bureau, ainsi que par Mme Corinne MARTORELLO et MM. Alain PLUMAS et Rémy BASANGE, résidents prenant une part active à la vie de l'association.

L'ordre du jour était le suivant :

- les travaux d'électricité et leur suivi ;
- le résultat du sondage concernant la surveillance par des vigiles ;
- le contrôle des charges ;
- l'entretien général du Vallona ;
- nuisances et incivilités : comment faire respecter le règlement de l'immeuble ?
- les futurs travaux ;
- la communication entre l'OGIF et l'association et les résidents ;
- les activités au sein de l'ARV dont celles via l'association Grandir Ensemble 92 ;
- la présentation et l'approbation des comptes de l'exercice 2012-13 ;
- la cotisation 2014 ;
- l'environnement et les travaux liés à la construction des Terrasses de l'Arche et de l'Arena ;
- le renouvellement du conseil d'administration ;
- questions diverses

En préambule, le Président rappelle que l'association est régulièrement sollicitée par les locataires qui se voient imposer des augmentations importantes lors du renouvellement de leur bail. Le Président en a accompagné plusieurs devant la commission de conciliation les aidant ainsi à négocier une augmentation plus acceptable.

Il est rappelé qu'il est toujours de l'intérêt des locataires concernés de se faire accompagner par un membre du Bureau pour affronter l'épreuve de cette négociation.

Autre sujet rappelé à titre préliminaire par M. Alain PLUMAS : le Vallona est un immeuble de statut intermédiaire entre immeubles sociaux de type HLM et logements à loyer libre. Il entre ainsi dans la catégorie de ceux sur lesquels l'OGIF souhaite porter et maintenir ses investissements.

Ces logements relèvent du 1% construction et sont destinés à des locataires qui ne peuvent accéder aux HLM du fait de revenus dépassant les seuils requis.

1) Les travaux d'électricité et leur suivi :

Nous rappelons la gestion discutable de ces travaux par l'entreprise Bédier. L'OGIF admet d'ailleurs avoir été léger en matière de communication lors du lancement de ces travaux.

Quoi qu'il en soit, les travaux sont aujourd'hui terminés à l'exclusion d'environ 40 appartements dont les locataires ont demandé le report à leur départ définitif, ces travaux ne pouvant se réaliser en effet sans dommages importants dans certaines cuisines ou salles de bain comprenant des meubles encastrés.

2) Emploi ou non de vigiles, résultat du sondage :

Le questionnaire soumis aux résidents début novembre a fait l'objet d'un rappel début décembre. Le résultat définitif est le suivant :

Pour :	98
Contre :	23
Total des réponses :	121

Compte tenu du fait que la majorité requise est de 50% des appartements soit 180, le projet consistant à employer des vigiles n'aura pas de suites.

3) Le contrôle des charges :

Au cours de deux réunions dans les bureaux de l'OGIF, nous avons pu avoir communication des comptes et obtenir des réponses à la plupart de nos questions. Toutefois, certaines sommes doivent encore faire l'objet d'explications et deux contrats sont encore en attente. Nous avons obtenu de l'OGIF quelques rectifications mineures mais cependant allant dans le sens d'une minoration des charges imputables aux locataires. Certaines régularisations seront effectuées et le tableau récapitulatif des charges 2012 devrait être diffusé prochainement (décembre ou janvier) indiquant un faible montant à rembourser aux locataires compte tenu des provisions appelées en cours d'année.

4) L'entretien général de l'immeuble :

L'entretien laisse parfois à désirer et, pour le prouver à l'OGIF, nous avons remis à ses représentants des photos prises par nos adhérents qui montrent l'aspect peu engageant du local à ordures, du local aux encombrants, des parkings, etc...

Nous espérons avoir convaincu l'OGIF de faire le nécessaire pour améliorer cette situation.

Concernant le local à ordures, nous avons critiqué son trop facile accès par la petite porte côté entrée parking, ainsi que côté rue où n'importe quel résident ou non résident peut déposer des encombrants en toute impunité.

La solution consistant à fermer et ouvrir la petite porte à l'aide d'un badge confié uniquement aux gardiens et au personnel chargé du nettoyage est envisagée.

Nous avons également indiqué à l'OGIF qu'il serait souhaitable de filtrer l'accès côté rue en installant une porte plus solide constamment fermée et, si possible, en disposant une grille solide et proche de la rue de façon à empêcher le dépôt d'encombrants par des personnes étrangères à l'immeuble.

Nous avons rappelé que le nettoyage des parkings était mal assuré alors que le contrat d'entretien prévoit, outre « le ramassage des papiers et détritiques » 3 fois par semaine, « le lavage des sols une fois par an à l'aide d'une auto laveuse ». Compte tenu de l'état des parkings, nous n'avons pas l'impression que le contrat soit bien respecté.

Face au vandalisme et aux actes de malveillance dans les parkings, l'OGIF envisage la possibilité de fermer les boxes. Une étude est en cours mais la décision sera prise par la copropriété.

A propos des poignées défectueuses, l'OGIF nous a précisé qu'il n'entend pas en financer le changement. Il propose cependant d'acheter un lot de poignées neuves qu'il mettra à disposition des locataires qui les achèteront au prix coûtant. L'ARV devra informer l'OGIF du nombre global de poignées à fournir. A ce jour, environ 20 appartements sont concernés pour une soixantaine de poignées défectueuses.

5) Nuisances et incivilités : comment faire respecter le règlement de l'immeuble ?

Face aux nuisances et aux mauvais comportements, la seule solution est de prévenir les gardiens qui informeront l'OGIF. Ce dernier mettra en demeure le locataire de changer d'attitude et pourra également le convoquer pour lui rappeler ses obligations de respecter le voisinage, l'immeuble et son environnement.

Concernant les véhicules épaves, l'OGIF dispose d'un seul moyen d'action consistant à demander au locataire une attestation d'assurance couvrant au moins le risque d'incendie. En cas de non réponse, l'enlèvement du véhicule pourra être demandé par l'OGIF.

Le stationnement sauvage est également un problème difficile à résoudre car l'indiscipline vient aussi de certains résidents qui laissent entrer des visiteurs dans les parkings. La seule action pratiquée par les gardiens, outre les injonctions orales lorsqu'ils sont présents, est la pose de papillons sur les pare-brises mentionnant l'interdiction et la menace d'enlèvement par la police.

6) Les futurs travaux

Le dépoussiérage et la vérification de l'hygiène des conduits aérauliques VMC aura lieu courant janvier.

Outre l'étanchéité des terrasses des pavillons, des radiateurs doivent encore être changés l'été prochain dans un certain nombre d'appartements.

Sont prévus à terme le remplacement des WC et la fermeture des vide-ordures mais aucune date n'est fixée pour l'instant.

Par ailleurs, en application d'une norme, la pose de détecteurs d'incendie va devenir bientôt obligatoire, le coût correspondant étant à la charge des locataires. L'ARV aura à cœur, le moment venu, d'organiser avec l'OGIF la meilleure communication possible auprès des résidents. Nous proposerons à l'OGIF de faire un achat groupé de ces détecteurs afin d'obtenir un meilleur prix, chaque locataire étant facturé ensuite au prix coûtant. Nous ferons

également en sorte de trouver, avec l'OGIF, une solution au problème de la pose de ces détecteurs car nombreuses sont les personnes en incapacité de s'en charger elles-mêmes.

7) la communication entre l'OGIF et l'association et les résidents

L'OGIF, consciente de la nécessité d'améliorer sa communication, propose de nous rencontrer une fois par trimestre ce qui correspond à notre souhait.

Au cours de ces réunions, nous serons ainsi informés des décisions de travaux futurs tels que fermeture des vide-ordures, remplacement des WC ou pose de détecteurs incendie.

Enfin, à la demande d'Alain Plumas, une boîte aux lettres ARV dans le hall du 14, sera installée par l'OGIF.

8) Les activités au sein de l'ARV dont celles via l'association Grandir Ensemble 92

L'association Grandir Ensemble 92 a été créée en 2013 et proposera des activités nouvelles complémentaires à celles organisées par l'ARV, telles que cours de langues, éveil musical, ateliers de lecture et de théâtre, etc.... Une convention entre l'APES, l'ARV et Grandir Ensemble 92 sera prochainement signée.

9) Présentation et approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2013 :

Jean-Louis CARBON, trésorier, présente les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2013 qui dégagent un résultat positif de 1 663 € pour un total de recettes de 10 202 € qui proviennent essentiellement des activités (6 280 €), de la mise à disposition des salles (1 984 €) et de la cotisation de base (1 080 € reçus de 108 adhérents).

Ces comptes sont approuvés à l'unanimité.

10) La cotisation 2014 :

La cotisation de base reste fixée à 10 € pour l'année 2013/2014.

11) L'avancement du projet « Arena » :

Un point est fait sur l'Arena. Les travaux commencent ce mois de décembre, la fin du chantier étant prévue pour fin 2016. L'ARV participera fin janvier à la première réunion du comité de suivi et tiendra régulièrement informés ses adhérents de l'avancement du chantier et des problèmes rencontrés.

12) Renouvellement du conseil d'administration :

Les anciens membres du conseil étaient :

Mmes Chantal MARAND et Dominique PRUVOST,

MM. Jean-Louis CARBON, Christian BAICHERE, Michael MASCHEK et Patrick FABRIS.

A ces anciens membres s'ajoutent :

Mmes Corinne MARTORELLO et Chantal CORNU,
MM. Rémy BASANGER et Alain PLUMAS,
tous élus ou réélus à l'unanimité.
Le nouveau conseil est ainsi composé de 10 membres.

13) Questions diverses

Concernant la colocation d'un appartement de 5 pièces au 14, l'OGIF a précisé qu'il s'agissait d'un test dont il conviendra de voir si l'association locataire encadre bien les 4 colocataires. L'ARV restera vigilante.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23 h. Pour conclure la soirée, un pot est offert aux participants.

Patrick FABRIS
Président

Jean-Louis CARBON
Trésorier

Christian BAICHERE
Membre du Bureau