



ASSOCIATION DES RÉSIDENTS DU VALLONA

Blog : <http://www.arvallona.fr/>

e-mail : arvallona92@gmail.com

Boîte aux lettres au n° 14

Echos du Vallona n° 23 - janvier 2017

ECHOS DU VALLONA

L'année 2017 qui débute est pour nous l'occasion de présenter, à l'ensemble des résidents, tous nos vœux de bonheur, de santé et de sérénité.

Voici une nouvelle édition de notre journal pour vous informer des actualités de la résidence et du quartier.

Nos nouveaux locataires :

Durant l'année 2016 beaucoup de logements se sont libérés et nous avons vu l'arrivée de nouveaux locataires à qui l'ARV souhaite la bienvenue dans la résidence.

Nous invitons ces derniers à faire connaissance avec notre Association (ARV) créée en 1979, dont une de ses principales missions est la défense des intérêts collectifs et privés des résidents. Nous les invitons également à visiter notre blog <http://www.arvallona.fr/> où une multitude d'informations est disponible sur la vie du Vallona, sur le quartier, sur les activités proposées (gym, danses, musculation, judo, yoga ... etc) et sur l'Association elle-même.

N'hésitez pas à nous contacter via notre blog ou sur notre messagerie arvallona92@gmail.com ou par un courrier déposé dans notre boîte à lettres située au n° 14 (hall du gardien).

Mieux connaître Le Vallona :

Pour nos nouveaux locataires (et aussi pour les anciens) nous avons voulu reprendre l'article qui suit, évoqué il y a quelques années dans une édition des Echos du Vallona.

« Du fait de sa taille et de sa structure complexe, le fonctionnement de notre immeuble n'apparaît pas toujours clairement à beaucoup d'entre vous. C'est pourquoi nous avons souhaité vous communiquer les quelques informations suivantes.

Le Vallona, qui a vu arriver ses premiers habitants en avril 1979, est composé d'un peu plus de 500 logements répartis entre copropriétaires, locataires, et un foyer d'accueil réservé à des jeunes de 18/25 ans en insertion sociale et professionnelle (Relais Accueil Vallona). Il existe également des espaces de bureaux occupés actuellement par une dizaine d'entreprises.

La répartition des logements est la suivante :

- Propriétaires : 52 appartements et 25 pavillons
- Locataires : 360 appartements
- Foyer d'accueil : 68 studios.

L'organigramme que vous trouverez dans notre blog met en évidence la complexité de gestion due à la mixité des occupants, propriétaires et locataires, rendant plus difficile la prise de décisions importantes. Voici quelques explications à ce sujet :

- L'OGIF, principal propriétaire des appartements en location est seul décideur en ce qui concerne les travaux d'amélioration ou d'entretien jugés nécessaires dans ses appartements (électricité, radiateurs, huisseries, plomberie, sanitaires, etc...)
- Concernant les parties communes, l'OGIF, ne peut décider seul des travaux importants tels que ravalements, isolation et étanchéité des terrasses, ascenseurs, etc... En pareils cas, les copropriétaires (incluant l'OGIF), réunis en assemblée générale annuelle autorisent ou non ces travaux. Rappelons que l'OGIF, bien que propriétaire d'environ 75% de l'immeuble, ne détient, conformément à la loi, que 50% des droits de vote.
- Une fois les décisions prises, le Syndic de la copropriété (actuellement IMMO DE FRANCE) signe avec les entreprises choisies les contrats relatifs aux travaux d'entretien (ménage, espaces verts,...) et à ceux plus importants votés par l'AG (ravalement de façade, remplacement des fenêtres, des portes palières ... etc)
- Le conseil syndical de la copropriété peut toutefois faire procéder à des travaux nécessités par l'urgence, ou dont le montant n'excède pas un montant limité.

Ce processus un peu compliqué mais que l'on retrouve dans toutes les copropriétés explique certaines lenteurs dans les prises de décisions, l'OGIF apportant son expertise pour convaincre les autres copropriétaires de la pertinence de ses choix. Il a gain de cause la plupart du temps dès lors que la voix d'un seul copropriétaire s'ajoute à ses 50%. Notons cependant que certains sujets nécessitent une majorité plus importante et donc l'assentiment d'un plus grand nombre de copropriétaires. »

Rencontre ARV / OGIF :

Une rencontre qui devait avoir lieu le 18 janvier a été annulée par l'OGIF.

Une nouvelle réunion devrait être prévue en février où deux membres du Directoire de l'ARV rencontreront la Direction de l'OGIF afin d'évoquer un certain nombre de sujets d'actualité dans notre résidence.

Nous ne manquerons pas de vous tenir informés.

Numéros d'appel en cas d'urgence :

La mise en place de ces numéros (que nous réclamons depuis des années) pose en réalité beaucoup plus de problèmes qu'il n'y paraît ; Un temps évoqué, un numéro d'appel unique recensant les différentes possibilités d'intervention n'est plus envisagé.

Néanmoins et devant notre insistance, nous avons eu la garantie de nos interlocuteurs qu'une liste sera affichée prochainement dans les halls.

Cette liste concernera les interventions d'urgence en cas de problèmes de plomberie, d'électricité, de compteurs d'eau chaude, de chauffage.

Sécurisation du parking :

Plusieurs actes d'incivilité ayant été commis ces derniers mois, il a été mis en place durant la période des fêtes, une surveillance des parkings la nuit par une équipe de vigiles.

Le coût de cette surveillance, supporté par la Copropriété, n'a pas permis de prolonger celle-ci. Nous rappelons à ce sujet que l'ARV avait sollicité, en novembre 2013, tous les résidents afin d'avoir leur avis sur l'éventuelle surveillance de l'immeuble par une équipe de vigiles.

Le seuil de 50% d'avis favorables (sur un ensemble de 360 logements) n'ayant pas été atteint, le projet n'a pas eu de suite.

Les compteurs d'eau froide :

Dans sa lettre aux locataires de décembre 2016, l'OGIF indique qu'une campagne d'installation de compteurs individuels d'eau froide avait démarré et s'étalerait sur le 1^{er} semestre 2017 pour équiper tous les logements gérés par l'OGIF ; hélas le Vallona n'est une fois de plus pas concerné puisque les immeubles en copropriété ne font partie de l'accord collectif conclu avec les confédérations nationales du logement.

Cahier de réclamations :

Nous rappelons qu'un cahier de réclamations est à votre disposition à la loge depuis le mois de novembre.

Nous vous invitons, pour l'intérêt de chacun d'entre nous, et, pour un meilleur service, à y consigner tout ce qui semble ne pas vous convenir.

Nous regrettons toutefois le peu de remarques formulées depuis sa mise en place.

Les charges (concerne uniquement les locataires) :

Vous avez sans doute remarqué que la régularisation des charges adressée annuellement par l'OGIF ne nous était pas parvenue pour ni pour l'année 2014 ni pour l'année 2015.

Ce retard propre à l'OGIF (suite à retranscription tardive de la consommation d'eau chaude) devait donner lieu à régularisation d'ici la fin de l'année 2016 ; nous attendons toujours.

Attestation d'assurances pour votre habitation (concerne uniquement les locataires) :

Comme chaque année, le locataire doit fournir à l'OGIF une attestation d'assurance pour l'appartement.

2 solutions s'offrent à vous pour l'envoi de l'attestation à l'OGIF en indiquant impérativement votre référence client ou référence locataire que vous trouverez sur les quittances de loyer :

- par messagerie électronique à l'adresse : attestation.assuranceogif@ogif.fr en scannant préalablement votre attestation
- par voie postale à OGIF 18 bis rue de Villiers 92594 Levallois Perret Cedex

Important : à défaut d'envoi d'attestation ou d'avoir contracté une propre assurance, l'OGIF se réserve le droit d'en souscrire une pour votre appartement et de vous répercuter les frais sur la quittance de loyer.

Renouvellement des adhésions pour la période 1^{er} octobre 2016 au 30 septembre 2017 :

Beaucoup d'entre vous ont, dès octobre, renouvelé leur adhésion à notre Association en nous remettant leur chèque de soutien de 10 € et nous les remercions.

Certains ont peut être oublié, et d'autres résidents, tout simplement pour des raisons qui leurs sont propres, n'ont pas réitéré leur soutien à notre équipe.

Nous rappelons que cette équipe ARV est constituée de membres, tous bénévoles qui se battent au quotidien pour que notre vivre ensemble ne soit, certes pas parfait, mais plus agréable.

La tâche n'est pas facile eu égard à la complexité de gestion de l'immeuble (cf § 2 de ce journal).

Néanmoins, si vous appréciez et soutenez nos actions, merci de bien vouloir déposer dans la boîte ARV située au n°14, votre bulletin d'adhésion à découper, ainsi qu'un chèque de seulement 10 € par famille.

Nous vous en remercions par avance.

L'ARV ne trouve en effet sa force et sa motivation que dans le nombre de ses adhérents ; n'hésitez pas à nous rejoindre.

-----à découper ou à recopier-----

BULLETIN D'ADHÉSION 2016/2017

(L'adhésion couvre la période du 1^{er} octobre 2016 au 30 septembre 2017)

J'adhère à l'ARV et lui apporte mon soutien.

Ci-joint chèque de 10 €uros (par famille) libellé à l'ordre de l'ARV *

Nom, prénom :

Bâtiment :

Téléphone :

E mail :

* chèque à mettre sous enveloppe à déposer dans la boîte ARV (au 14)