



Bienvenue au Vallona

Guide d'accueil

Edité par

l'Association des Résidents du Vallona

Avant-propos

Ce guide à l'usage des résidents du Vallona a été réalisé par les membres de l'Association des Résidents du Vallona (ARV)

Ces informations n'étant pas toujours mises à jour en temps réel, n'hésitez pas à consulter vos gardiens ou l'ARV via son mail, son blog ou par courrier déposé dans la boîte aux lettres ARV située à l'entrée du 14.

Sommaire

La Résidence.....	5
Transports en commun	5
Plan de masse	6
Gardiens.....	7
Intendant	7
Les Relations au Vallona	7
Fonctionnement et gestion de l'immeuble.....	9
Entretien de la résidence.....	10
Sécurité	10
Le vivre ensemble.....	11
Relations avec les GARDIENS & INTENDANT.....	12
Votre Appartement	13
IN'LI et les loyers	15
L'Association des Résidents du Vallona	16
Vos notes	18
Les numéros d'urgence	20

La Résidence

L'immeuble du Vallona est situé aux numéros 2 à 20 de la rue Salvador Allende, 92000 Nanterre, entre le square de la Brèche (numéros pairs) et l'allée du Tertre.

Il se situe en face de la Préfecture des Hauts de Seine, à côté du Tribunal de Grande Instance et à quelques centaines de mètres de "Paris La Défense Arena", de la Grande Arche et du quartier d'affaires de La Défense.

Le Vallona, qui a vu arriver ses premiers habitants en avril 1979, est composé d'un peu plus de 500 logements répartis entre les copropriétaires (IN'LI, Ambassade d'Angola et copropriétaires privés), les locataires et un foyer d'accueil. Le foyer est 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 de sociétés.

Répartition des logements / résidents :

- Propriétaires : 77 logements
- Locataires IN'LI : 360 logements
- Foyer d'accueil : 68 logements
- Bureaux : 10 locaux

L'immeuble se compose de 10 bâtiments de 6 à 17 étages ainsi qu'un ensemble de pavillons. Les logements vont de la chambre jusqu'à l'appartement de 6 pièces et disposent d'une surface comprise entre 18 m² et 130 m².

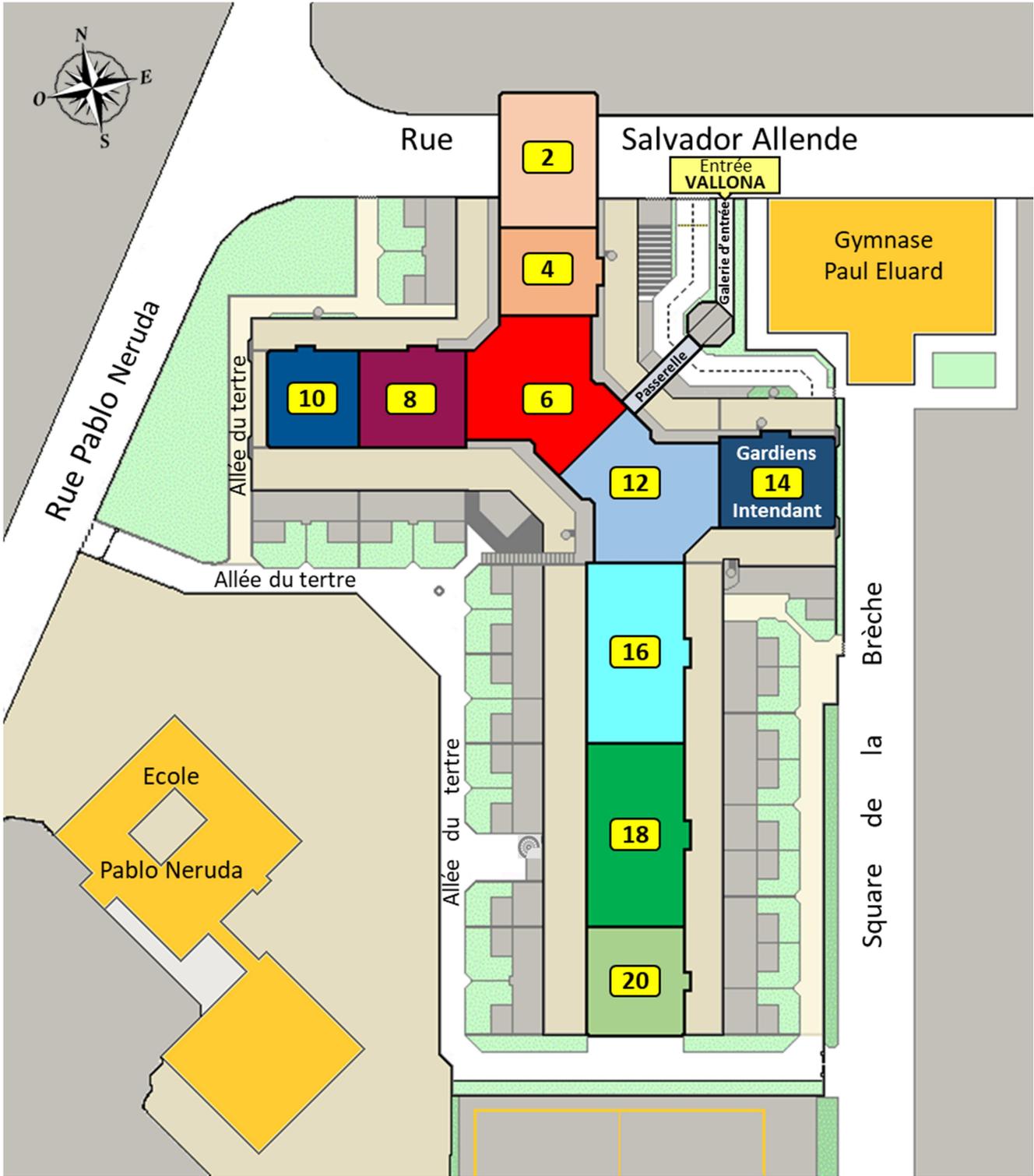
Contrairement aux immeubles plus récents, Le Vallona dispose de « Locaux Communs Résidentiels » (LCR) situés au niveau entresol, côté rue. Des activités principalement sportives, y sont proposées par l'association des résidents (cf page 17).

Transports en commun

Le RER ligne A, station de Nanterre Préfecture est à 7 minutes à pied du Vallona. La station se situe à une vingtaine de minutes du centre de Paris.

Aux nombreuses lignes de bus qui desservent le quartier s'ajouteront la gare de Nanterre la Folie (ligne E du RER en 2024) située à une dizaine de minutes ainsi que la ligne 1 du tramway (2027).

Plan de masse



Gardiens

Messieurs Jérôme GUILLEMINE et Yassir RAHMANI vous reçoivent et vous accueillent au numéro 14 du Vallona.

Ils sont rattachés au syndic de l'immeuble, la société IMMO de France.

Leur bureau est ouvert :

- du lundi au vendredi : 8h à 12h et 18h à 19h
 - et le samedi : 8h à 11h45
- Téléphone : **01 47 29 83 71 (bureau d'accueil)**
-  **M. GUILLEMINE** **06 66 46 89 66**
-  **M. RAHMANI**..... **06 68 49 99 25**

Leurs missions :

- accueillir et piloter les entreprises déléguées par le Syndic pour la maintenance et l'entretien des équipements et parties communes du Vallona,
- veiller au bon entretien de l'immeuble,
- intervenir dans les parties communes (halls, couloirs, ascenseurs, parking, etc.)

Intendant

Monsieur Jean-François HANIQUE accueille et reçoit les locataires d'IN'LI.

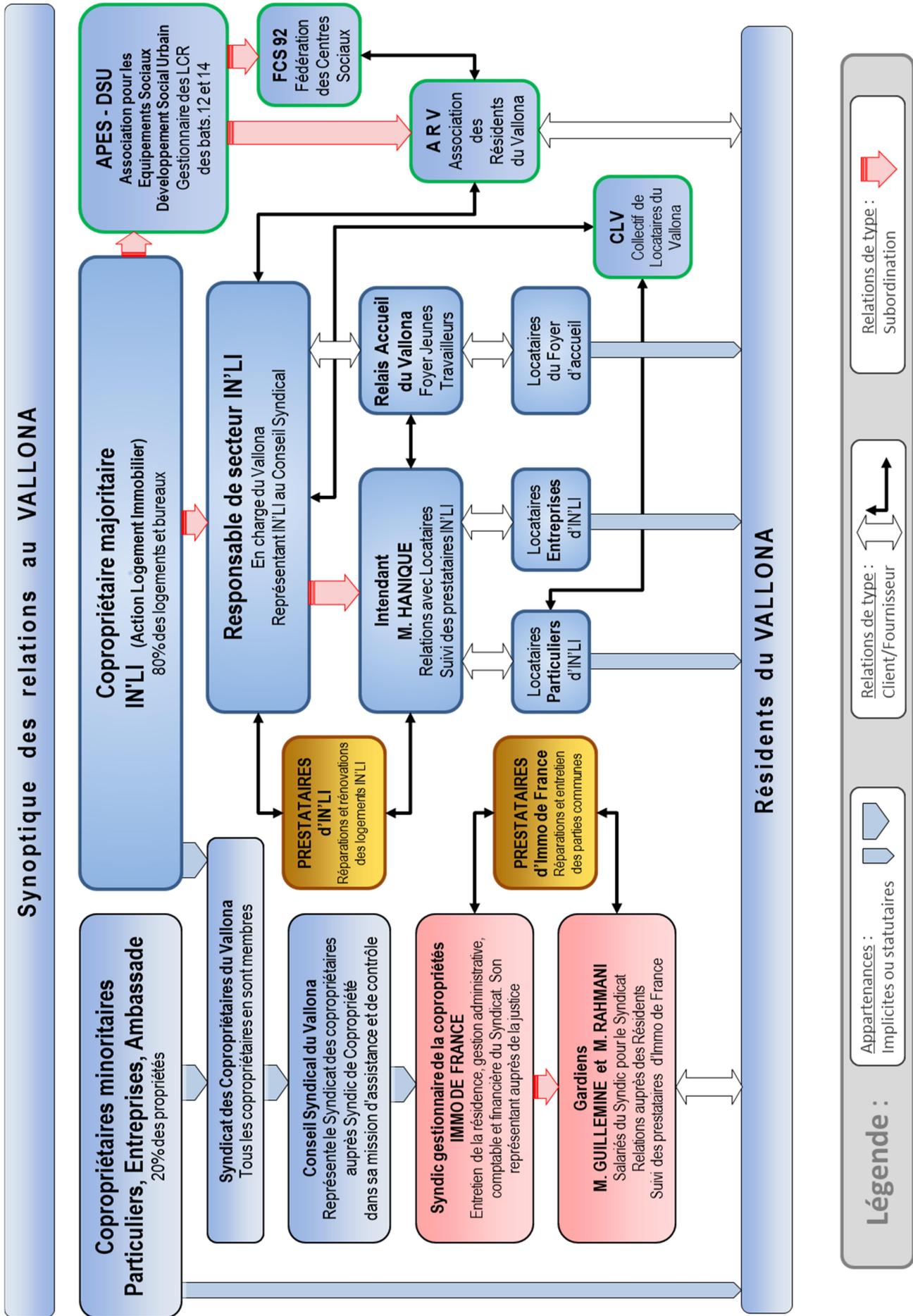
Il est rattaché au bailleur IN'LI.

Son bureau est ouvert :

- lundi au jeudi : 9h à 9h30 et de : 11h30 à 12h
puis de : 15h à 15h30 et de : 18h à 19h
 - vendredi : 9h à 9h30 et de : 11h30 à 12h
puis de : 16h à 17h
-  ...Téléphone : **01 47 21 56 20**

Ses missions :

- assurer les états des lieux dans les appartements et les bureaux en location,
- intervenir pour tout problème courant dans les locations (fuites, problèmes de fenêtre, de porte, de WC, etc.),
- accueil, suivi et contrôle des prestations effectuées par les prestataires d'IN'LI (entretien/réparation et rénovation des logements et bureaux détenus par IN'LI),



Fonctionnement et gestion de l'immeuble

Le synoptique ci-joint présente les principales relations qui régissent les différentes populations qui résident, travaillent et interviennent au Vallona.

Les Copropriétaires

- 15% des lots (logements & bureaux) sont détenus par des familles, petites entreprises et 1 ambassade.
- 85% des lots appartiennent au bailleur intermédiaire IN'LI.
 - 360 logements & bureaux (84% des lots IN'LI) sont loués en direct, IN'LI dispose d'un Intendant sur place qui gère les relations locales.
 - 68 studios (16%) sont gérés par Le Relais Accueil du Vallona

Syndicat des Copropriétaires du Vallona est constitué de tous les copropriétaires. Toutes les grandes décisions lui sont soumises lors des Assemblées Générales (AG). Le Syndicat décide des travaux importants à effectuer et vote les budgets correspondants. Chaque copropriétaire a un droit de vote au prorata de ses parts dans la copropriété. IN'LI copropriétaire majoritaire dispose de 50% des voix en AG.

Le Conseil Syndical est composé de copropriétaires et d'un représentant IN'LI. Chaque candidat fait l'objet d'un vote en AG pour assurer bénévolement des missions consultatives, d'assistance et de contrôle du Syndic de copropriété, et ce au nom du Syndicat des copropriétaires. Le Conseil syndical décide des travaux courants, le syndic les met en œuvre.

Le Syndic de Copropriété est chargé par le Syndicat des Copropriétaires d'entretenir et préserver la résidence, d'en assurer la gestion administrative, comptable, financière. Il représente la copropriété auprès des entreprises et des institutions. Le syndic gère le personnel de la résidence qui l'informe quotidiennement et le seconde dans l'accompagnement et le suivi des prestataires dans la résidence.

Les Associations

ARV 1979	Association des résidents du Vallona
RAV 1985	Foyers de Jeunes Travailleurs
CLV 2019	Collectif Locataires Vallona

Entretien de la résidence

- Ménage

Le ménage et l'entretien des espaces verts sont assurés par des sociétés extérieures sous contrat.

- Les ascenseurs

Les ascenseurs font l'objet d'un contrat de maintenance auprès de la société AFEM.

- Les ordures

Le tri sélectif est applicable au Vallona :

1. Les verres sont à déposer dans les conteneurs verts extérieurs à la Résidence (face au Vallona)
2. Les recyclables (cartons, papiers, bouteilles et flacons en plastique, canette en métal) dans les conteneurs jaunes
3. Les ordures ménagères doivent être emballées dans des sacs fermés et déposées dans les conteneurs gris ou marron

Ces conteneurs sont situés au niveau -1 dans les allées du parking, et au niveau -2 au pied des escaliers (pour les bâtiments 10, 16, 18 et 20 ainsi que les pavillons).

- Les encombrants

Vos encombrants sont à déposer, au niveau -1 dans le local près de la sortie, (un ramassage est réalisé le 3^{ème} mercredi de chaque mois par la Mairie).

Par ailleurs chaque résident, sur justificatif de domicile, est invité à déposer ses encombrants à la déchèterie, 56 avenue des Guillaeraies à Nanterre (voir le site de la Mairie pour les détails).

Sécurité

La résidence est équipée d'un système de contrôle d'accès par badges et d'interphone pour chaque bâtiment de l'immeuble.

Plusieurs caméras vidéo sont installées aux entrées et sorties du Vallona.

Blocage des ascenseurs : si vous restez bloqué, ne paniquez pas. Appuyez sur le bouton d'appel d'urgence situé dans l'ascenseur. La société doit contractuellement intervenir dans un délai maximum de 60 minutes pour vous dégager. Vos gardiens ne sont pas légalement habilités pour cela.

Le vivre ensemble

Quelques règles de bon sens de bonne entente, pour vivre dans un cadre agréable.

▪ Colis

L'espace de stockage en loge étant très limité, vos gardiens vous demandent de récupérer rapidement vos colis. Notez que seuls les petits colis ne nécessitant pas de signature sont acceptés par les gardiens.

▪ Les vide-ordures

Ils ne sont pas comme les Pacman et n'avalent donc pas tout. N'y jetez que des déchets ménagers emballés dans des sacs fermés. Evitez de claquer la trappe d'ouverture et de fermeture. Surtout n'y jetez ni verre ni bouteilles.

D'ores et déjà, plus d'un tiers des vide-ordures ont été condamnés pour des raisons d'hygiène ; le reste devrait suivre et être remplacés par un accès plus large aux conteneurs, niveaux – 1 et – 2.

▪ Les ascenseurs

Respectez les revêtements muraux et les miroirs.

Ne les bloquez pas pour discuter

Respectez la propreté et l'affichage

Si votre animal de compagnie se laisse aller, merci de bien vouloir nettoyer. En cas de nuisance, merci de le signaler aux gardiens qui feront intervenir l'entreprise de ménage.

▪ Les équipements

Les anomalies de fonctionnement dans les parties communes (ampoules grillées, vide-ordures bouchés, fuites d'eau, ascenseur défaillant, etc.) seront réparées plus rapidement si vous prévenez immédiatement les gardiens.

▪ Le bruit

A l'heure du télétravail, veillez à laisser vos voisins travailler dans un environnement aussi silencieux que possible.

Pour la musique et la télé, vos voisins n'ont peut-être pas les mêmes goûts surtout le soir : réduisez le volume ou portez un casque.

Pour vos réceptions nocturnes (fêtes, anniversaires, etc.), ne transformez pas votre appartement en boîte de nuit et pensez à avertir votre voisinage par affichette.

Pensez à éteindre votre radio réveil une fois levé, surtout si vous êtes matinal.

Le tapage nocturne est répréhensible

... / ...

- Le bricolage

Cela peut être un loisir pour les uns, une nécessité pour les autres, mais aussi un certain agacement pour ceux qui subissent. Prenez toutes les dispositions pour gêner le moins possible votre voisinage.

Consultez les horaires affichés dans les halls d'entrée. L'arrêté municipal précise les horaires possibles pour les particuliers :

- 9h à 12h et de 14h30 à 19h du lundi au vendredi
- 9h à 12h et de 15h à 19h le samedi

- Les balcons

Ils sont un plus, donc

- Ils ne doivent pas servir de débarras
- Le linge ne doit pas être étendu sur les rambardes
- Les jardinières doivent être accrochées à l'intérieur
- Les pigeons ne doivent pas être nourris,
c'est nuisible et interdit par arrêté préfectoral

- Les paliers et emplacements de parking

Ces lieux ne sont pas des débarras. Il est formellement interdit pour des raisons de sécurité et le bien-être de vos voisins d'y entreposer tout objet personnel.

- La fibre internet

Tous les opérateurs internet peuvent maintenant installer la fibre dans nos logements.

Toutefois les interventions des techniciens doivent être réalisées sur rendez-vous entre 8h et 11h30 du lundi au vendredi pour garantir la qualité de la prestation.

Relations avec les GARDIENS & INTENDANT

Merci de respecter la vie privée des gardiens et intendant en respectant leurs horaires de travail. Vous pouvez cependant informer par mail ou sms des désordres matériels importants afin qu'ils puissent en prendre connaissance au plus tôt dès leur reprise de service.

Votre Appartement

Entretien des robinets d'arrivée d'eau

Faire fonctionner ces robinets au moins une fois par trimestre; les ouvrir/fermer à fond 4 à 5 fois afin d'éliminer le tartre qui s'est accumulé à l'intérieur. Cela permet de les maintenir très longtemps en état de fonctionnement.

En cas d'absence prolongée, nous vous recommandons de fermer vos robinets d'arrivée.

Si vos robinets d'arrivée (robinets, chasses) ne fonctionnent plus ou si vous constatez des fuites, ils seront réparés/changés gratuitement, que vous soyez locataires ou propriétaires, le syndic ayant souscrit un contrat d'entretien. Il faut s'inscrire chez le gardien, un plombier intervient au Vallona une fois par semaine (le mercredi).

Votre contrat d'entretien couvre également l'entretien des robinets (sauf les mitigeurs thermostatiques dont la pose est interdite car pouvant nuire à la bonne circulation de l'eau chaude sanitaire(ECS) et les systèmes situés dans la cuve de votre chasse d'eau.

Entretien des joints de fenêtres

Afin de les protéger et de leur conserver longtemps leur souplesse, nous vous conseillons de procéder de la manière suivante:

- Les essuyer avec un chiffon sec.
- Pulvériser dessus un lubrifiant Silicone.
- Renouveler l'opération 1 à 2 fois par an.

Ventilation de votre appartement

Il est essentiel de maintenir une aération suffisante de votre logement;

L'aération s'effectue grâce aux dispositifs suivants:

1. Un système de Ventilation Mécanique Contrôlé(VMC) assurent l'évacuation de l'air vicié (chargé en CO² poussières et odeurs) par les bouches d'aspiration situées dans vos cuisines, salles de bains et WC. Ces bouches d'aspiration sont à réglage automatique ou manuel et ne doivent jamais être totalement fermées.
2. Des bouches d'aération assurent l'entrée d'air extérieur. Ces aérations sont généralement au-dessus de chaque fenêtre d'un logement.

Comme tous les équipements d'un logement, il est important de les entretenir par un dépoussiérage/dégraissage complet (1 à 2 fois par an).

... /...

Traitement contre les insectes (blattes, cafards)

L'immeuble est entièrement traité contre ces nuisibles chaque année.

Pour être efficace et éviter la migration de ces bestioles vers les zones non traitées, ce traitement doit être effectué dans tous les appartements. Le gel inodore et non toxique est appliqué par des spécialistes.

En cas d'absence le jour du traitement, chacun est invité à laisser ses clés chez les gardiens.

IN'LI et les loyers

Conformément au bail locatif, le paiement du loyer est à terme échu et est exigible le dernier jour du mois.

Il vous est toutefois possible d'opter pour le prélèvement automatique où 3 dates de prélèvement vous sont proposées par IN'LI : le 1^{er}, 6 ou 15 de chaque mois ou bien de payer par carte bancaire avant le 5 du mois.

En fonction de la date d'effet de votre bail, IN'LI peut vous signifier, parfois par voie d'huissier, une augmentation importante de loyer pour un nouveau bail de 6 ans.

Rien ne vous oblige à accepter cette augmentation, et, comme les années précédentes, notre Association peut soutenir ses adhérents (voir § ARV) et les aider, afin de limiter celle-ci.

En cas de difficultés de paiement, départ, changement de situation, question sur le loyer, une ou un responsable chargé de la gestion locative est votre correspondante pour toutes les étapes et événements au cours de la vie du bail. N'hésitez pas à la ou le contacter et ne laissez pas la situation s'aggraver.

L'Association des Résidents du Vallona

L'ARV est une association à but non lucratif fondée en 1979 à l'arrivée des premiers occupants de la résidence.

Elle regroupe à présent plus d'une centaine de familles, principalement résidentes au Vallona, mais aussi des familles du quartier pour 30 à 40% de ses adhérents.

Animée par une petite équipe de bénévoles, membres du Conseil d'Administration, elle se propose, tout au long de l'année de vous informer, vous conseiller ou vous accompagner dans la recherche de solutions aux problèmes que vous pouvez rencontrer.

L'ARV propose par ailleurs des activités sportives pour les enfants et pour les adultes qui se déroulent en journée pour les plus jeunes mais plus généralement en soirée, dans les locaux communs résidentiels (LCR) de la copropriété dont l'association s'est vu confier la gestion depuis sa création.

- Les activités sportives proposées au sein du "Club ARVitalité" sont : judo enfants, zumba, gym, gym douce, yoga, pilates, french cancan et cardio-training.

Dans le cadre de ses relations régulières avec le bailleur IN'LI et le Conseil Syndical :

- L'ARV prend soin de faire remonter tous vos sujets de satisfaction ou d'insatisfaction.
- L'ARV apporte son soutien, obtient chaque année, pour un certain nombre de locataires, des réductions voire des annulations de hausse de loyer, lors du renouvellement du bail.
 - Si vous refusez la hausse demandée par IN'LI, vous pouvez solliciter l'assistance de l'ARV pour négocier au mieux. En cas de non accord, vous serez convoqués devant la Commission de Conciliation qui se réunit à la Préfecture des Hauts-de-Seine.
 - Un ou des représentants de l'ARV pourront alors être à vos côtés pour vous soutenir et vous aider à négocier un nouveau loyer plus acceptable.
 - Nous vous invitons donc à ne pas rester isolés et à nous contacter soit par mail à l'adresse suivante : arv92000@gmail.com soit par lettre à l'attention de l'ARV déposée dans notre boîte aux lettres située au n°14.
 - Nous vous fournissons alors toutes les explications nécessaires concernant la procédure à suivre.
- L'ARV contrôle annuellement les charges locatives.

L'association est aussi très souvent représentée par un des membres du Conseil d'Administration dans les réunions du conseil de quartier et autres réunions publiques :

- Pour recueillir des informations et vous représenter lors des discussions et négociations relatives aux aménagements du quartier.

Et bien d'autres sujets avec toujours comme objectifs la défense des intérêts des résidents du Vallona et la constitution d'un lien social entre les diverses personnes habitant notre immeuble grâce aux animations telles que « galette des rois » , « fête des voisins »

L'ARV reste à votre écoute et au plus près de vos préoccupations. N'hésitez pas à prendre contact avec nous et à nous rejoindre tant pour profiter des services et activités proposées que pour en proposer et/ou en animer de nouvelles !

Gouvernance et Adhésion

❖ Gouvernance

La présidence de l'ARV est assurée par un directoire de deux membres aidés des membres du Conseil d'Administration. Chaque année, une Assemblée Générale est organisée, ouverte à tous les adhérents ou résidents du Vallona.

❖ Adhésion

L'ARV trouve sa force et sa motivation au cœur de ses adhérents.

Le montant de l'adhésion, défini en Assemblée Générale, est actuellement de 10€ par famille. L'adhésion couvre la période du 1^{er} octobre au 30 septembre de l'année suivante.

Pour nous soutenir, déposez une enveloppe avec votre chèque de 10 € par famille. Sans oublier de préciser vos coordonnées : nom, adresse, téléphone et votre adresse e-mail.

Pour recevoir par mail nos informations et publications, adressez-nous votre e-mail.

Pour nous contacter :

- Par mail : arv92000@gmail.com
- Via notre Blog : <http://www.arvallona.fr/>
- Par courrier : notre boîte aux lettres ARV est située dans le hall du bât. 14.

N'hésitez pas à nous rejoindre

Vos notes

Les numéros d'urgence

En dehors des horaires d'ouverture de la loge, voici les numéros à appeler pour :

Rupture de canalisation eau chaude et/ou eau froide

(à l'exception des petites fuites domestiques), de radiateur percé :

✓ **ANTONA & COFI** : **01 47 01 94 94**

(soir, week-end et jours fériés) 24h/24h & 7j/7j

En cas de blocage des portes de parking ou des barrières :

✓ **Sté SMT** : **01 34 90 17 90** de 8h à 12h et de 13h à 17h 7j/7j

si répondeur, laisser le message en précisant le lieu de la panne.

Dépannage des ascenseurs :

✓ **Sté AFEM** : **01 64 37 31 86**

(24h/24, week-end et jours fériés)

En cas d'incendie :

✓ **POMPIERS** au **18** ou **112**

La caserne de Nanterre au 01 47 21 28 81 ou 01 47 21 23 79

Autres numéros utiles :

✓ **POLICE SECOURS** : **17** (en cas d'urgence)

ou le commissariat de Nanterre : **01 55 69 46 50**

✓ **SAMU Service d'Aide Médicale d'Urgence** : **15**

✓ **SOS 92 Garde et Urgences Médicales** : **01 46 03 77 44**

(24h/24 et 7j/7).

En cas de dégâts des eaux, le signaler à votre gardien, remplir le constat avec les personnes concernées, et transmettre un exemplaire du constat à votre gardien.

En cas d'engorgement des canalisations provoquant un refoulement des eaux dans votre appartement (WC, baignoire ou évier) le signaler aux gardiens