



65 boulevard Bessières 75017 PARIS

☎ : 08-71-71-38-93 (tarif local ou gratuit abonnés FREE)

✉ : lejardinbessieres@free.fr

Site : <http://lejardinbessieres.free.fr/>

REUNION DES LOCATAIRES



Vendredi 12 mars 2010 – 20h à 21h

1. Charges locatives – Nettoyage parties communes et gardiennage :

Suite à diverses réunions avec France Habitation depuis 2008, nous avons abordé à plusieurs reprises l'envolée du prix des facturations de la société EDRA Service, passée de 20.000€ en 2007 à presque 45.000€ en 2008

France Habitation c'est décidé seulement début 2009, à vérifier nos dires, pour s'apercevoir, que cette société nous avait facturés 121 heures de trop fin 2008 et qu'aucune prestation bien définie n'existait entre la société EDRA Service et France Habitation. Le nettoyage de nos parties communes était facturé en prestation ponctuelle à plus ou moins 4.600€ par mois, avec le remplacement de notre ancien gardien M. DOS SANTOS compris, mais, produits ménager non compris.



France Habitation a donc établi un nouveau contrat fin juin 2009, avec la Société EDRA Service, avec une prestation mensuelle facturée à 1.900€ avec le remplacement du gardien et les produits ménagers compris, dont 1 mois ½ de prestations non facturées pour rembourser les 121 heures payées à tort par les locataires en 2008.

Ce retard dans la réactivité de  France Habitation, nous aura coûté extrêmement chère sur l'année 2008, ainsi que pour l'année 2009 qui devrait s'élever à presque 40.000€ (de janvier à juin : 4.600€ et de juillet à décembre 1.900€).

Pour l'année 2010, le départ en retraite de notre ancienne gardienne qui était à mi-temps, a pour effet de limiter les interventions de la société de nettoyage EDRA Service, qui n'interviendra que lors des périodes de vacances, ce qui va faire baisser la facturation totale **nettoyage et gardiennage** sous la barre de 30.000€, au lieu des 68.000€ de provision payée les années précédentes (EDRA Service : 40.000€ et 75% salaire gardien 28.000€). Pour cette raison, la provision mensuelle a été abaissée de plus de 19% depuis le mois de janvier, et devrait de nouveau baisser au mois de juillet.

Pour information, M. AUGUSTIN continu de travailler pour France Habitation sur d'autres groupes immobiliers de France Habitation, et sa candidature pour un poste de gardiennage est retenue.



2. Charges chauffage – Eau chaude :



Début 2008, à diverses réunions avec France Habitation, nous avons demandé une explication sur la hausse des provisions annuelles du chauffage, passée d'une moyenne de 40.000€ avec les Logements Familiaux à ± 48.000€ avec France Habitation de 2004 à 2007, pour arriver finalement à 58.000€ en 2008. Malgré nos questions sur les hausses répétitives, nous n'avons pas obtenu de réponse précise.



Après avoir fait clarifier d'année en année les factures éditées par la société DALKIA, nous nous sommes aperçus en 2009, que cette hausse du provisionnement était due à la méthode de calcul mise en place en 2005 par France Habitation qui provisionnait 2 fois le réchauffement de l'eau froide.

Nous avons donc réclamé la modification de la méthode de calcul des charges, en faisant supprimer de la provision chauffage, la facturation du réchauffement de l'eau froide qui ne pouvait être provisionnée qu'une seule fois dans la dépense d'eau chaude de chaque appartement.

Depuis le mois de janvier 2010 la nouvelle méthode de calcul est appliquée, ce qui a permis de baisser de plus de 16% la provision chauffage. Celle-ci devrait baisser de nouveau au mois de juillet.

3. Charges annuelles :

Les 45 locataires qui ont effectués les démarches de déduction de la totalité des charges de décembre 2009, ont pu ainsi récupérer une partie du trop perçu par FH. Le reste sera remboursé au mois de juillet 2010.

4. Fenêtres :

Le dossier réalisé par l'amicale, a retenu l'attention de France Habitation sur l'état de vétusté des portes vitrées et fenêtres de notre groupe immobilier. Leurs remplacements qui étaient prévu pour l'année 2013, a été avancé pour 2011.

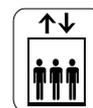


Malgré cet avancement des travaux, nous maintiendrons notre demande de passer en commission de conciliation départementale, pour obtenir une date arrêtée non modifiable par France Habitation, et si possible pour l'année 2010.

5. Cabines ascenseurs :

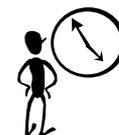
L'amicale attend la commission de conciliation départementale, pour aborder à nouveau la rénovation des cabines d'ascenseurs situées dans les bâtiments B, D et E, car nous ne comprenons pas pourquoi ces 3 cabines qui sont dans un état lamentable n'ont pas été refaites à l'identique des bâtiments A et C.

Nous réclamerons donc, que ces 3 cabines soient refaites à l'identique des 2 autres, et rappellerons, que toutes les cabines d'ascenseurs ont été construites dans la même période, et que de ce fait elles possèdent toutes le même degré d'usure, dû à 30 ans d'utilisation journalière, et que l'ensemble des locataires qui payent des charges d'ascenseurs, doivent bénéficier de la même qualité et du même confort dans leurs cabines d'ascenseurs.



6. Sorties de poubelles le week-end :

Afin de faire baisser la facturation qui est actuellement de 4.300€ par an, l'amicale va demander à ce que les poubelles soient sorties que le dimanche.



7. Eclairages permanent de parties communes intérieures :

Le test effectué dans le bâtiment A, a permis de démontrer le mauvais fonctionnement du modèle actuel d'ampoules économiques avec les minuteries. Deux solutions sont proposées, **1**: maintien de l'éclairage permanent, ou **2**: achat de nouvelles ampoules économiques spéciales minuteries. Un vote sera proposé à l'ensemble des locataires, afin de choisir l'une de ces 2 propositions.



8. Portes d'entrée et de caves :

France Habitation n'est pas dans l'obligation d'ajouter un 3^{ème} point de fermeture aux portes de logements ou une serrure aux portes de caves. Nous conseillons donc aux locataires qui n'ont que 2 points de fermeture sur leur porte d'entrée, ou un cadenas sur la porte de cave, de relire leur contrat ou d'appeler leur assurance, afin de connaître les conditions exactes de remboursement en cas de vol.



9. Parking souterrain :

Nous avons demandé à France Habitation d'étudier la possibilité de créer des places de parking pour les 2 roues motorisés. Nous sommes dans l'attente d'une réponse.

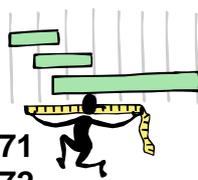


10. Prochains objectifs de l'amicale :

Nous réaliserons 2 dossiers distincts, dont l'un portera sur l'état de vétusté de l'ensemble des installations sanitaires et l'autre sera un comparatif de nos installations électrique avec les normes électrique actuelles.

11. Adhésion CNL 2010 :

- ✓ Total d'adhérents en 2008 : 71
- ✓ Total d'adhérents en 2009 : 72
- ✓ Total d'adhérents au 12 mars 2010 : **67** (2 adhérents ont déménagés)



12. Fête des locataires :

Nous organiserons une fête le **vendredi 19 mars à 18h30** en l'honneur de l'arrivée des 2 nouveaux gardiens.



Le président de l'amicale des locataires

