

Pantin, le 05 décembre 2008

**Emetteur : HOYNANT Caroline**

Tél. : 0820.069.109. – Fax : 01.57.77.44.10.

### **Etaient Présents**

M. GUISON	Président Amicale
Mme PAILLARD	Membre de l'Amicale
M. VADEEVALOO	Locataire – Représentant bâtiment E
M. MOULINIER	Manager de Proximité
Mme HOYNANT	Chargée Relation Clientèle

### **Ordre du jour**

- Rencontre trimestrielle concernant les conditions d'habitat et de vie sociale.

### **CONDITIONS D'HABITAT ET DE VIE SOCIALE**

#### 1. Augmentation de loyers

**L'amicale demande une explication de la hausse de 3,4 % qui a été effectuée. Le nouveau taux IRL est de 1,81 % pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2008 (parution INSEE du 16/04/08). Le nouvel indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.**

**L'amicale fait valoir son droit de réponse.**

Les augmentations de loyers sont fixées par le Conseil d'Administration et les délibérations relatives à leurs modifications sont transmises au Préfet. Ces modifications sont traitées par opérations immobilières et les loyers ne peuvent être augmentés au-delà de l'indice officiel.

#### 2. Badges d'accès

**L'amicale nous présente un cas litigieux à vérifier.**

La distribution des dernières demandes d'échange de badges est presque terminée. Le cas litigieux a été étudié et il n'y a pas de remboursement de prévu.

#### 3. Ampoules

**L'amicale souhaite étendre le test sur l'ensemble des halls d'immeubles.**

M. Moulinier accepte. M. Bouchenez, le nouveau manager, s'occupera de leurs installations bâtiment par bâtiment.

4. Espaces verts

**L'amicale aimerait consulter le contrat d'entretien.**

M. Moulinier confirme qu'il est consultable à la loge des gardiens.

**L'amicale n'est pas satisfaite de l'entretien ménager.**

M. Moulinier n'a pas constaté ce manque d'entretien lors de son passage sur site. M. Bouchenez fera des contrôles réguliers.

5. Antennes

**M. GUISON demande si les propriétaires des antennes de téléphone possèdent un compteur EDF pour payer leur consommation d'électricité. L'amicale demande à voir ce compteur ainsi que les factures d'EDF.**

M. Moulinier rappelle que M. VAN LAETHEM a déjà confirmé à l'amicale que ce compteur existait. Le dossier est suivi par notre prestataire Loxel. Nous vous avons proposé par email le 23 décembre dernier des dates pour les mesures de champs. A ce jour, nous n'avons pas de retour.

**URGENT ! L'amicale rappelle à M. MOULINIER que les employés chargés de l'entretien des antennes ont abîmés le revêtement de la terrasse et l'étanchéité est à refaire. Beaucoup de locataires subissent les intempéries qui s'infiltrent chez eux.**

Nous mandats notre prestataire pour une visite.

**Lors du passage sur site de la Direction, une réunion pour les antennes avait été promise. Qu'en est-il ?**

Celle-ci aura lieu après les mesures de champs.

6. Accès immeuble par parking

**L'amicale nous interpelle sur le problème que rencontre les locataires lorsqu'ils empruntent l'ascenseur du sous-sol parking pour accéder au RDC. Si les locataires oublient le badge d'accès dans leur voiture, ils peuvent ouvrir la porte coupe-feu et appeler l'ascenseur, mais si celui-ci est en panne (ce qui arrive de temps en temps), ils restent bloqués dans le sas.**

Une étude va être menée sur ce thème.

7. Entretien ascenseurs

**Concernant le décret sur les travaux de remises aux normes avant le 08 juillet 2008, M. GUISON demande si les tarifs des contrats passés avec les prestataires ont été réévalués. Dans ce cas, leur montant sera-t-il revu à la baisse car ils ont obtenu un différé au 31 décembre 2010.**

M. MOULINIER confirme qu'aucune révision des tarifs n'a eu lieu, ceux-ci sont négociés à la signature. Il n'y a donc pas d'incidence sur les factures.

**L'amicale contrôlera lors de la régularisation de charges de l'année 2008.**

**Les locataires avaient été informés que l'habillage de la cabine allait être remplacé par un revêtement anti-tags. A ce jour la cabine n'a pas été faite ?**

La cabine du bâtiment A sera rénovée courant janvier les autres seront effectuées selon un planning qui sera transmis à l'amicale.

8. Plaques de boîtes aux lettres

**L'amicale remet la liste des locataires ayant demandé la modification de leur plaque pour l'ajouter à la liste des gardiens.**

MME HOYNANT a validé les personnes concernées et la commande a été passée le 11 décembre 2008.

9. Chauffage

**L'amicale nous informe que les locataires des bâtiments les plus éloignés de la chaufferie souffrent du froid jusqu'à atteindre les 17° dans les appartements.**

M. MOULINIER demande un contrôle des purges et de la sonde extérieure. S'agissant de la température des logements, un contrôle sur plusieurs jours sera réalisé.

**L'amicale aimerait qu'une vérification de la chaufferie puisse être faite car elle chauffe moins qu'auparavant. Que traduit le rapport d'énergie ?**

**L'amicale demande également une augmentation de la température de chauffe de 2°.**

Dans un premier temps, M. MOULINIER étudie le fonctionnement de la chaufferie.

10. Plan de travaux

**L'amicale demande à participer à l'élaboration du plan de travaux sur 10 ans avec les inspecteurs techniques. L'étanchéité terrasse et le changement des fenêtres s'imposent.**

Le plan de travaux à 10 ans est abordé avec les représentants des locataires à l'occasion des réunions de concertation locative. Les remarques sur ce thème y sont enregistrées.

11. Tarif parking locataires extérieurs

Le tarif reste identique à celui pratiqué pour les locataires du groupe sauf qu'il faut ajouter 19,6 % de TVA en sus du loyer principal.

Exemple du tarif au 18/12/2008 :

Loyer stationnement	62,54
TVA 19,6 %	12,26
Provisions stn	4,00
Loyer charges comprises	<b>78,80 €</b>