

Compte rendu de réunion du 26-11-2019

ADLT - IN'LI

La réunion s'est tenue de 10h30 à 12h00 en présence de Mme PANNETRAT Sabrina, représentante d'IN'LI et des membres du CA de l'ADLT suivants :

- M. FOURNIER Philippe, Président
- M. DEVAUX Roger, Trésorier
- Mme MORIN Catherine, Secrétaire
- M. CORNILLE Emmanuel, Administrateur
- M. HAIRABEDIAN Claude, membre honoraire

En préambule, Mme PANNETRAT nous signifie qu'ayant des obligations par ailleurs, il se peut que tous les sujets de l'ordre du jour ne soient pas épuisés à midi, mais que si cela advient, ils pourront sans problème être abordés lors d'une future réunion au cours du premier semestre 2020.

- Avant d'aborder l'ordre du jour, M. Hairabédian demande à quelle période les locataires ont-ils été notifiés du paiement de l'eau froide par trimestres et qui a été l'émetteur de cette information ?
 - Réponse : Pas d'info à ce sujet, mais IN'LI étudie la possibilité d'établir une facture au réel, chaque mois.
- **Charges locatives**

M. Devaux évoque le problème de la double facturation d'eau, à savoir :

- Une facturation par trimestres au moyen des compteurs
- Une facturation mensuelle sous forme de provisions de charge au tantième, celles-ci n'ayant pas été révisées depuis la mise en place de la facturation trimestrielle
 - Réponse : Mme Pannetrat semble ne pas être avisée de cette situation et posera la question à M. Sylvain HERON, responsable de la gestion des charges locatives pour ce qui concerne notre résidence

Quant à la régularisation des charges 2017, qui aurait dû être disponible au plus tard au 31 décembre 2018, la question ayant été à nouveau soulevée par l'ADLT, ainsi que celle de 2018.

- Réponse : Selon ce qui lui a été indiqué par le service concerné, la régularisation 2017 nous est « promise » au premier trimestre 2020, et celle de 2018 est « espérée » avant juin 2020

M. Devaux rappelle que la régularisation de charge doit être délivrée au plus tard 12 mois après la clôture de l'exercice comptable (qui a lieu au 31 décembre), et non pas 3 ans après comme plusieurs interlocuteurs d'IN'LI l'ont déjà stipulé à des locataires. A défaut, précise-t-il, si les locataires sont débiteurs, ils auront la possibilité de régler le reste à charge en l'étalant sur 12 mensualités suivant la réception de la régularisation.

Il ajoute que, sur les années précédant 2017, les provisions de charge étant supérieures au réel, rendant ainsi les locataires créditeurs, et à supposer que les charges aient augmenté comme c'est le cas chaque année, alors concernant les charges 2017, IN'LI détiendrait des fonds qui auraient dû être reversés aux locataires dès janvier 2019.

- Réponse : Si la régularisation de charge 2017 n'a toujours pas été envoyée, une simulation a été faite il y a quelques temps et Mme Pannetrat nous indique que les locataires seront plutôt débiteurs.

M. Devaux précise alors que l'exercice 2017 est particulier dans le sens que IN'LI ayant respectivement muté et licencié les anciens gardiens M. et Mme THOMAS, a pris la décision de manière unilatérale, sans concertation préalable avec les locataires, de faire appel à des sociétés externes pour réaliser les prestations en lieu et place des gardiens durant environ 1 an ; et qu'il est alors inconcevable que les locataires aient à payer un différentiel qui sera probablement conséquent.

Concernant la mise à disposition des documents qui concernent la régularisation des charges, IN'LI n'envoie plus de CD à l'ADLT comme cela était le cas auparavant, ce qui laissait le temps de les consulter « à tête reposée », ce que déplore M. Devaux.

- Réponse : les documents seront consultables au siège D'IN'LI, à la Défense.
Mme Pannetrat ajoute que dans un futur proche, un site sécurisé sera mis en place, permettant aux différentes associations de locataires de consulter les documents de leurs résidences respectives.

Toujours à propos des charges, M. Devaux fait remarquer que le décompte des charges fourni jusqu'ici aux locataires contenait un tableau avec uniquement les dépenses par clé de répartition au lieu d'avoir un état précis des dépenses, ce qui lui semble être contraire à la réglementation en vigueur.

- Réponse : Mme Pannetrat n'ayant autorité dans ce domaine de compétences nous invite éventuellement à formuler la question par courrier afin qu'une réponse puisse être apportée par le service juridique d'IN'LI.

- **Etablissement du budget**

M. Devaux demande comment est établi le budget IN'LI en ce qui concerne la résidence puisqu'actuellement le réel des dépenses n'est pas connu depuis 2017. Il suppose alors que le budget est établi à l'estimation, tout en ajoutant que cette méthodologie ancienne est obsolète, surtout pour une entreprise comme IN'LI.

- Réponse : Mme Pannetrat reconnaît que si ce mode de fonctionnement peut paraître dépassé, un certain nombre de contrats-cadre ont été signés en 2018 consécutivement à la fusion du groupe, ce qui a pu avoir pour effet de générer des prestations non adaptées à notre résidence. Elle prévoit une nouvelle réunion lorsque les charges 2017 seront enfin connues, afin de réajuster la pertinence de certaines prestations.

- **Locaux à ordures ménagères**

Après un énième report des travaux, l'ADLT avait intégré ce point à l'ordre du jour afin d'obtenir des réponses plus précises que celles récemment affichées dans les halls des bâtiments.

- Réponse : La nouvelle directrice qui remplace M. Pinel (PDG) dans certaines de ses fonctions a bloqué l'ensemble des travaux non commencés dès le début 2019, pour tout le groupe IN'LI, afin de refaire l'ensemble des appels d'offres. Cela dit, Mme Pannetrat nous confirme que les travaux vont démarrer dans les jours qui suivent ; elle a d'ailleurs rendez-vous avec les responsables du chantier dès cet après-midi.

- **Résidentialisation / Vidéoprotection**

Une demande qui émane de l'ADLT, depuis quelques temps maintenant, soutenue par nombre de résidents, pour que les Tribouillards ne soient plus ouverts aux 4 vents, et donc ne soient plus un site prisé des délinquants du quartier qui apprécient les différentes possibilités de fuite lors d'une intervention de la police, et ce d'autant qu'il n'y a pas de réseau de caméras alors que la majeure partie des ensembles immobiliers du quartier en est dotée.

- Réponse : Une fenêtre chronologique qui part de Juin 2020 à Mai 2021 a été établie par IN'LI pour ce qui concerne la mise en place de caméras ; Cependant Mme Pannetrat nous fait part des réserves d'IN'LI quant à la réglementation sur le sujet. M. Cornille ajoute que ce problème a semble-t-il été résolu par les différentes entités voisines, publiques ou privées ayant déjà implanté de tels équipements !!!

Quant à la residentialisation, qui consiste à fermer les accès piétons, ainsi que clôturer du côté du parking en accès libre, de manière à rendre les Tribouillards accessible uniquement aux résidents, IN'LI ne projette pas de travaux avant Avril 2021 !!!

- Entretien courant de la résidence

M. Devaux s'étonne qu'IN'LI n'ait pas porté la fiche de poste des gardiens à connaissance de l'ADLT, comme ce fut le cas par le passé avec l'OGIF, et ce d'autant plus que les résidents qui au travers des charges financent directement 75% de leurs salaires (hors primes), nous posent régulièrement des questions sur les tâches qui incombent ou non aux gardiens.

- Réponse : Mme Pannetrat s'oppose à transmettre la fiche de poste en stipulant qu'il s'agit d'un document interne à IN'LI ; néanmoins nous avons obtenu quelques éléments de réponses permettant de renseigner partiellement les locataires.
 - Pourquoi une entreprise est diligenté le mercredi afin de ramasser les papiers dans la résidence ; cette démarche est perçue comme luxueuse et superflue.
 - Réponse : Les gardiens sont chargés de ramasser les papiers dans les parties communes à l'intérieur et aux abords des bâtiments ; l'entreprise, elle se charge des voies de circulation et du reste des allées.
 - Les feuilles en automne ?
 - Réponse : L'entreprise Servent dans le cadre du contrat sur les espaces verts (donc pas quotidiennement)
 - Les vitres ?
 - Réponse : A portée de bras, les gardiens s'acquittent de cette tâche, mais en partie haute, une entreprise intervient ; la raison en est simple : les gardiens n'ont pas le droit de monter sur une chaise ou un escabeau selon une note IN'LI (santé et sécurité au travail/convention collective) ; même motif pour le changement d'ampoules, sauf que l'entreprise qui vient les changer est entièrement à la charge d'IN'LI, seules les ampoules sont répercutées sur les charges.
- Pour précision Mme Pannetrat rappelle que les gardiens ont un contrat de travail de 43h/semaine et non pas 35h (convention collective). Elle ajoute que l'agrandissement de la loge est prévu, notamment pour avoir un point d'eau ainsi que le nécessaire pour installer des équipements de nettoyage ; Il est également toléré que les gardiens puissent aller à leur domicile durant les heures de travail afin d'utiliser leurs sanitaires (toilettes, douches, etc...), en l'absence d'aménagement prévu à cet effet dans la loge.
- M. Hairabédian demande à ce que des précisions soient demandées à la société qui gère le comptage d'eau car il lui semble que les compteurs ont une tendance à exagérer les quantités réellement consommées.
 - Réponse : Mme Pannetrat lui indique les coordonnées de la société afin qu'il puisse se renseigner sur les modalités pratiques de ces compteurs.

Nous ne manquerons pas de renseigner les locataires sur cet échange en fonction de la pertinence des informations obtenues.

- **Stationnement au sein de la résidence**

M. Fournier demande quelle est la politique d'IN'LI en matière de stationnement abusif (véhicule « ventouse », épave, non assurés, etc...).

M. Cornille déplore qu'IN'LI ne prenne ses responsabilités en matière de stationnement autrement qu'en ajoutant des poteaux qui ne sont même pas dissuasifs puisque désormais des conducteurs incivils se garent le long des poteaux, aggravant les difficultés des locataires ayant leur box juste en face et qui peuvent encore moins facilement manœuvrer pour y rentrer ou en sortir.

- Réponse : Mme Pannetrat rappelle que les gardiens ne sont pas en service le soir et le week end, et que par conséquent il est difficile de contrôler ces stationnements, tout en ajoutant que des demandes d'enlèvement ont déjà eu lieu pour ce qui concerne les voitures épaves ou « ventouse » et ce, en ayant prévenu les propriétaires auparavant. Elle ajoute que les véhicules ayant un défaut d'assurance sont également susceptibles d'être enlevés.

- **Bips d'accès aux parkings**

La question des bips d'accès est alors abordée puisqu'étroitement liée aux problèmes de stationnement. L'ADLT, bien que consciente de ces problèmes demande comment se fait-il qu'un seul bip ne soit désormais délivré par logement alors que bien des locataires ont besoin d'un bip pour chaque conjoint, et ce d'autant plus que certains ont des horaires décalés ; l'exemple est pris d'un couple dont l'un part travailler la nuit avec sa voiture tandis que l'autre serait amené à conduire avec son autre véhicule un de ses enfants aux urgences : comment fait-il alors pour sortir du parking ?

- Réponse : IN'LI reste sur sa position de ne délivrer qu'un seul bip d'accès au parking par logement ; Mme Pannetrat ajoute qu'un comptage des places disponibles pourrait être envisagé à des fins d'attribution numérotée par logement, tout en reconnaissant que cela retirera la souplesse du système actuel puisque des locataires pourront se retrouver avec une place à l'autre bout du parking par rapport à son bâtiment.

Remarque est faite par l'ADLT que cela engendrera alors un coût supplémentaire en terme d'imposition, voire même sur le loyer, s'agissant alors d'un espace privatif adjoint au logement.

M. Cornille ajoute que si un répertoire des véhicules autorisés était tenu à jour afin d'éviter les abus et d'évaluer les besoins réels, cela permettrait sans doute à chaque famille qui en a l'usage de garer 2 véhicules et donc d'obtenir un 2^{ème} bip d'accès.

M. Devaux demande ce qu'il en est du remplacement des bips défectueux puisque certains résidents ont des bips d'accès parking qui ne fonctionnent plus.

- Réponse : les bips peuvent être remplacés sous réserve qu'ils soient réellement défectueux, le simple changement de pile étant à la charge du locataire. Le coût d'un bip est de 55€, sachant qu'IN'LI les paye 38€ht.

- **Réfection des allées / trottoirs**

M. Devaux demande s'il est prévu de refaire le revêtement de certains trottoirs ou allées dont le bitume présente des trous, ou au contraire des parties saillantes liées aux racines des arbres, potentiellement dangereux pour qui se prend le pied dedans.

- Réponse : Le devis est déjà établi concernant les « nids de poule » côté rue Pasteur, donc l'exécution des travaux se fera dans les mois à venir.

- **Traitement des nuisibles**

La question des chenilles processionnaires et de la recrudescence de présence des rats sur la résidence étant à l'ordre du jour, l'ADLT souhaitait en savoir plus sur le suivi de ces sujets.

- Réponse : Le piégeage des chenilles sera effectué par la société ANSELME, lorsque les conditions météo seront propices ; la dératisation quant à elle sera prise en compte par la société ISS, avec qui le contrat a été souscrit suite à l'appel d'offre. Un autre devis a également été demandé à la société AB3D.

M. Cornille fait remarquer que les boîtes actuellement en place à l'intérieur des locaux OM ne sont toujours pas étiquetées, conformément à la réglementation en vigueur, à l'instar de celles qui en 2018 ne l'étaient déjà pas et qui de plus étaient à l'extérieur des bâtiments, non fixées, comme cela aurait dû l'être et pour lesquelles des enfants de la résidence avaient été vus en train de jouer avec, ayant même ouvert et manipulé les pastilles de poison à main nue !

- **Fuite d'eau du 40B**

M. Fournier demande en ce qui concerne la fuite d'eau dans le vide sanitaire du 40B, qui va payer la facture de cette fuite assez conséquente qui a vu de l'eau s'écouler durant au moins 15 jours.

M. Devaux demande également qui va demander la remise des taxes, qu'on peut demander pour toute fuite d'eau avant compteur.

- Réponse : Mme Pannetrat, n'ayant pas d'information à apporter dans l'immédiat, prend note pour apporter ultérieurement une réponse à ce sujet.

- **Encombrants**

M. Devaux demande ce qu'il en sera des encombrants lorsque les locaux OM seront construits.

M. Cornille demande confirmation qu'IN'LI est susceptible de facturer individuellement l'enlèvement d'encombrants laissé à l'intérieur de la résidence alors que c'est rigoureusement interdit si le locataire incivil est clairement identifié.

- Réponse : Pas de précision en ce qui concerne la question de M. Devaux ; Pour la seconde question, Mme Pannetrat n'ayant jamais eu l'occasion d'entamer une telle démarche sous-entend que cela doit être possible, bien qu'un courrier soit la plupart du temps suffisant pour prier l'indélicat d'évacuer lui-même ses déchets.

M. Devaux ajoute également que devant le portail du 40, le coin de pelouse étant toujours plus ou moins sale incite souvent des extérieurs à faire du dépôt sauvage d'encombrants ; M. Cornille ajoute que le problème étant déjà bien connu aux abords des forêts, l'ONF a pris des dispositions légales pour placer des caméras et ainsi porter plainte et verbaliser les contrevenants et qu'une telle disposition doit pouvoir être initiée par IN'LI sur des bases légales similaires afin de faire sanctionner également les pollueurs extérieurs.

- **Serrures des portes d'entrée des logements**

M. Devaux remarque que la démarche initiée en début d'année par Mme Pinto, à l'aide de M. et Mme Novais et de l'ADLT, suite à la remontée, par notre association, du problème de serrures, qui a concerné de nombreux logements a porté ses fruits puisque la plupart des portes ont été réparées.

- Mme Pannetrat souhaiterait savoir ce qu'il en est de la situation à ce sujet pour, le cas échéant, budgétiser des interventions sur l'ensemble des portes de la résidence.

M. Cornille, explique alors que la liste complète des portes concernées à ce moment-là et fournie à l'époque à Mme Pinto n'est pas exhaustive dans la mesure où, s'agissant d'un vice caché résultant d'un défaut de fabrication desdites serrures, il est très probable que celles qui n'ont pas encore été défailtantes le seront un jour ou l'autre, dans un mois, six mois, un an...

La réunion est clôturée à midi et rendez-vous est pris pour une future réunion lorsque les charges de 2017 seront connues. La date précise sera fixée ultérieurement.

Compte rendu rédigé par M. Cornille

M. Fournier, Président

M. Devaux, Trésorier

Mme Morin, Secrétaire