



Résidences	à : MMes et MMs les Président.e.s des Conseils Syndicaux des Copropriétés	à : Mmes et MMs les Représentants des Syndics	à : Mmes et MMs les Représentant.e.s des Bailleurs Institutionnels	
Atlas 1	Mme M. ALAMBRET	S / C VILLA		
Lauzin 2-3	Mme B. VATTEVILLE	Mme A. BRUNI (LAMY)	M. Ch. FEDIRKO	CNP
Rébéval 2	Mme MORISSOT	S / C VILLA		
Lauzin 1	M. N. BOUTARD	Ch. CARRIÈRE (VILLA)		
Atlas 2			M. J. CARRON	CDC
Rébéval 1			D. FERRAND	GIPEC

**à : Mmes / MM. les Gestionnaires des Unions de Syndicats
et de l'Intersyndicale du Grand Ensemble Lauzin-Atlas-Rébéval**

Réf. : INTERSYND L.A.R. / 040719 [**courriels et accès sur** : <http://arglar.com>]

Objet : Relations entre les Résidences et fonctionnement du Grand Ensemble Lauzin – Atlas – Rébéval

Madame la Présidente,
Monsieur le Président,
Madame ou Monsieur la / le Gestionnaire,

Le présent courrier a pour objet la qualité des relations entre les six résidences de l'ensemble Lauzin – Atlas – Rébéval et leurs habitants, au delà du dispositif des Unions et Conventions de gestion de prestations et espaces partagés (parkings, espaces verts, chauffage, ...), dont vous êtes jusqu'ici partie prenante. Notre démarche repose sur l'idée que les impératifs de gestion doivent être subordonnés aux choix de vie des résidents, et non l'inverse, ce qui suppose que les résidents et leurs représentants soient étroitement associés aux décisions sur le fonctionnement et sur l'avenir du Grand Ensemble, contrairement à la pratique qui a prévalu jusqu'ici.

Participation associative aux Assemblées Générales des Unions :

Ces Unions se réunissent périodiquement, mais les Assemblées Générales ne comprennent jusqu'ici, sous la présidence du Gestionnaire de la Convention, que les Représentants des Syndics (copropriétés) ou des Bailleurs (immeubles locatifs) éventuellement accompagnés par des représentants des résidents siégeant avec voix consultative. Sans préjuger de l'avenir de ces sept Conventions, au sujet duquel des pourparlers sont engagés, notre Association représentative des résidents (locataires et copropriétaires) souhaite participer ès-qualité avec voix consultative aux Assemblées Générales des diverses Conventions et de l'InterSyndicale. C'est pourquoi elle demande à être destinataire des convocations et à pouvoir déléguer ses responsables pour y participer. Cela concerne d'ores et déjà les A.G. convoquées pour le 21 juillet (Lauzin 1 – Lauzin 2-3) et pour le 22 juillet (Grand Ensemble). Nous vous prions de bien vouloir accéder à cette demande dès ces deux dates, suivant en cela l'esprit de la Loi SRU du 13 décembre 2000.

Trente ans d'une gestion intersyndicale éloignée de la vie des résidents :

Historiquement, le Grand Ensemble a été conçu et aménagé au début des années 70 selon un mode hautement mutualisé avec une AFUL gérée pendant plusieurs années par le Gestionnaire du parc locatif CDC-CNP. Puis cette gestion a été contestée par les résidences situées en parties haute et basse du Grand Ensemble. De ce fait, l'AFUL a été dissoute et ont été instaurées des Unions régies par des Conventions de gestion. Force est de constater que les sociétés gestionnaires de ces Conventions se sont généralement limitées à prêter leur raison sociale pour l'établissement et le règlement des factures, sans aller plus avant dans le suivi de l'exécution des contrats de prestations. Même l'établissement de comptes valides arrêtés en temps et en heure n'a pas été assuré dans certains cas. Aussi, une nouvelle vague de contestation s'élève de la part de Résidences face à de tels dysfonctionnements. Des voix s'expriment en faveur d'une réduction de la part des prestations régie par les Unions, disant que certains services rendus pourraient, selon leur nature et leur localisation, entrer dans le giron de chacune des copropriétés concernées. Sans pour autant renoncer aux bénéfices d'une part de mutualisation bien comprise et bien gérée.

8, allée Louise Labé 75019 Paris - Fax : 01 42 03 78 57 Mél: arglar@free.fr

Quel équilibre entre autonomie et mutualisation ?

Chacun observe que le mode totalement ouvert et profondément mutualisé des années 70 a perdu du terrain. Si le dispositif des Unions est en outre contesté du fait de leur gestion jusqu'ici défectueuse, il n'en découle pas pour autant que la seule alternative doive être le renoncement à toute forme de mutualisation. À l'opposé de ces deux extrêmes, nous estimons qu'il est grand temps d'entamer des entretiens entre acteurs des différentes Résidences, de mettre les problèmes concrets sur la table, et de recenser les questions mal résolues jusqu'ici et de proposer des solutions plus satisfaisantes. Sont exposés en Annexe à titre d'exemple deux questions récemment évoquées, afin d'alimenter les discussions à venir sur la part d'autonomie et de mutualisation à définir : la question des Conventions de Chauffage d'une part, et celle des accès et plans de circulation d'autre part.

Espaces partagés et surveillance des lieux → une décision à revoir au plus vite :

L'action de surveillance du soir et de la nuit, partagée entre Lauzin 2-3, Rébéval 1 et Atlas 2 notamment, décidée de longue date au début des années 80, avait été confiée à la société LEGEPS, et depuis quelques années à la société ARGOS. La lecture des rapports, l'étude de la chronologie et de la nature des incidents, les échanges avec les agents de surveillance montrent la **nécessité** de cette action dont le principe était semble-t-il à l'ordre du jour d'une AG réunie en août 2003 de l'InterSyndicale Grand Ensemble. Celle-ci aurait voté la suspension du contrat souscrit auprès de la société Argos par l'Union Atlas 2 Lauzin 2-3 Rébéval 1. Une seconde AG du 19 février 2004 aurait voté l'arrêt de toute prestation de ce type.

Sur la forme, ces 2 AG, dont le PV n'est toujours pas connu des parties concernées, ne pouvaient émettre de tels votes qu'en limitant le droit de suffrage aux parties directement concernées (cf. statuts des Conventions). Hormis l'entité Lauzin 2-3 qui a voté pour le maintien de l'action de surveillance, toutes les autres ont semble-t-il voté contre. Nous souhaitons savoir sur quelles bases ces votes négatifs ont été émis, et vous remercions de bien vouloir nous les faire connaître, si tel est le cas de votre entité. Notamment les gestionnaires des Résidences Rébéval 1 et Atlas 2, directement concernées ont voté contre, sans avoir consulté aucunement les résidents ni leurs représentants. D'où notre demande d'un **rétablissement au plus vite** de l'action de surveillance partagée dès le présent été, avec un véritable cahier des charges (champ, modalités), et des engagements sur son **suivi concerté** (acteurs des Résidences concernées, société de surveillance) sur les termes de l'action : choix des tranches horaires, modalités de présence, etc ... Un tel suivi nécessite des « réunions de chantier » régulières. Or la société gestionnaire de l'Union chargée de ce contrat n'a pas fait état d'actions relatives au suivi de ce contrat. Nous vous demandons de bien vouloir souscrire à ce point de vue, et renouer, ne serait-ce qu'à titre temporaire et conservatoire, avec un contrat partagé de surveillance présentant toutes garanties de couverture équitable des Résidences concernées, et de suivi efficace de son exécution.

Les termes d'une concertation multi-latérale :

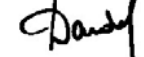
Nous vous proposons que s'engage dès que possible un processus qui pourrait inclure les phases suivantes :

♦ **série d'échanges informels entre les acteurs des Résidences**, afin de s'informer mutuellement des situations respectives, des événements survenus et des projets en cours, sans les contraintes du protocole des A..G. Par « *acteurs* », nous entendons en premier lieu les Conseils Syndicaux (copropriétés), les Conseils de la Vie Locative s'ils existent (Immeubles en propriété unique), les divers modes de représentation des Résidents ; notre Amicale est éligible à ce dernier titre. En second lieu peuvent être associés à ces échanges les acteurs non résidents (Syndics, Organismes ayant un mandat de gestion locative), ainsi que la ou les sociétés assurant la Direction des Intersyndicales. L'idée n'est pas de multiplier les réunions, mais au contraire d'épargner du temps en se transmettant de part et d'autre des **fiches synthétiques** comportant ces éléments, et d'organiser des échanges de vues à la faveur de quelques rencontres ciblées (voir ci-après),

♦ **réflexions sur les dossiers des diverses Conventions en cours** : quelles alternatives, quelles évolutions ? Des groupes de travail peuvent être mis en place à cette fin, avec un cahier des charges et une indication de délai. Leurs conclusions devraient refléter les différents points de vue exprimés,

♦ **préparation des termes d'un nouveau cadre de fonctionnement** : l'idée de procéder par accords amiables pour remanier les termes des actuelles Conventions bilatérales ou multilatérales nous semble plus prometteuse que celle des requêtes judiciaires des années 80, dès lors que des convergences se feraient jour.

Dans l'attente de vos réactions à ces propositions, nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, Monsieur le Président, Monsieur le Gestionnaire, l'expression de notre considération distinguée,

O. ROSEC (Lauzin)	M.-A. ANGÉNIEUX	H. JULIEN (Rébéval)	D. DARDEL (Atlas)	G. LAUTON
				
Vice-Président	Trésorière	Vice-Président	Vice-Président	Président

ANNEXE :

♦ **Conventions de Chauffage** : l'exemple des Conventions de Chauffage illustre le cas d'un ensemble hétérogène de prestations qui jusqu'ici relèvent intégralement de l'Union des Résidences desservies par les installations thermiques.

En effet, le Contrat comprend le volet des installations primaires (chaufferie haute ou basse selon le cas), celui des installations secondaires (sous-stations desservant des parties de Résidences) et des installations « *tertiaires* » (réseaux desservant parties communes et appartements dans les immeubles).

Ce même contrat inclut en outre jusqu'ici la maintenance des canalisations d'eau chaude sanitaire et d'eau froide, celle de la VMC et des dispositifs d'extraction des fumées de parkings.

L'inclusion de ces diverses prestations dans un seul et unique cadre contractuel fait aujourd'hui discussion. Certaines d'entre elles pourraient ainsi relever de chacune des Résidences concernées, à charge pour ces dernières de se doter des moyens de contrôle et de suivi de l'exécution des différentes clauses contractuelles.

Dans cette hypothèse dont il convient d'évaluer la faisabilité et les mérites, des échanges d'expériences entre Résidences resteraient néanmoins profitables, ce qui pourrait justifier un contexte de contacts réguliers, voire de négociations coordonnées avec les fournisseurs de prestations homologues. En pareil cas, le champ et le rôle de l'Union et de la Convention de Chauffage seraient assez sensiblement modifiés par rapport à la situation actuelle.

♦ **accès et plan de circulation** : la question des accès et de leur aménagement a jusqu'ici été traitée de façon éclatée et non concertée avec les résidents. Elle se rattache pourtant directement à la qualité de vie de ces derniers, puisqu'il s'agit à la fois de garantir l'agrément des espaces communs et de faire reculer les nuisances et l'insécurité. Cette méthode a entraîné des inconvénients sur plusieurs points :

- sur le plan de la **tranquillité**, quand des entités ont négligé le contexte du quartier et n'ont pas mis en débat à temps la question des parades, tant celles relevant du domaine public (démarches auprès des autorités) que celles relevant de leur propre champ d'initiative (surveillance, aménagement et contrôle des accès),

- sur le plan de la **commodité**, quand des dispositifs conçus sans concertation ont soudain empêché les résidents de certains immeubles d'emprunter un trajet intérieur fréquenté de longue date (à cet égard, la situation enclavée de la Résidence Atlas 2 mérite examen attentif avec les résidents concernés),

- sur le plan de l'**accessibilité**, quand des dispositifs ont été mis en place sans que leur cahier des charges ne tienne compte des personnes handicapées, à mobilité réduite, ou bien poussant un landau,

- sur le plan de l'**esthétique**, quand des dispositifs disparates de clôture ont été aménagés par diverses entités sans concertation sur leurs spécifications.

Selon le permis de construire (1971), le grand ensemble Lauzin-Atlas-Rébéal était à la fois ouvert et partagé, avec accès direct de la rue jusqu'au seuil de l'appartement ou du véhicule. Au cours des 3 décennies, incursions bruyantes et actes de malveillance ont conduit à mettre en place des **contrôles d'accès**, d'abord au seuil des immeubles puis aux entrées de certaines cours, avec sur l'Union Lauzin 2-3, Atlas 2 et Rébéal 1, une présence d'agents chargés d'une action de **surveillance**.

Les 6 entités du grand ensemble ont pris de semblables mesures en ordre dispersé, chacune à sa façon. Pour évaluer la situation, le contexte externe, le **bilan** des dispositifs, les **synergies** possibles entre entités contiguës, il faut que toutes les parties acceptent de jouer le jeu : mettre sur la table les problèmes rencontrés, les **projets** envisagés (périmètre du grand ensemble), les évolutions souhaitables, tantôt vers une **autonomisation**, tantôt vers une **mutualisation**, dont la question des **vigiles** est un singulier exemple, vu le niveau élevé des coûts.

Ces questions ne sauraient être abordées en Intersyndicale par les diverses entités sans qu'un **contexte de concertation** n'ait été mis en place pour faire un état des lieux et débattre des différentes alternatives. Après trente ans de dysfonctionnement intersyndical, une telle phase ne saurait être écartée. Devraient être imaginées des solutions conformes aux aspirations des résidents, rendant compatibles la jouissance d'espaces partagés sous réserve de la maîtrise de leur gestion, du progrès de l'agrément et de la sécurité des personnes et du patrimoine immobilier. **En tant qu'acteur associatif, l'Amicale demande à être reconnue comme partenaire de ces choix collectifs.**

Résidence	Localisation	Régime	Gestion	Résidence	Localisation	Régime	Gestion
Lauzin 1	17-19-21 L.L.	copropriété	Cab. VILLA	Rébéal 1	5-7 L.L. 17-19 R.	propriété	Paris & sa Région
Lauzin 2-3	6-8-12 L.L. 27 R.	copropriété	Cab. LAMY	Rébéal 2	11 R.	copropriété	Cab. VILLA
Atlas 2	12-14-16 PduG	propriété CDC	GFF-Inst.	Atlas 1	5 R. 2-10 PduG	copropriété	Cab. VILLA