

COMPTE RENDU RÉUNION GFF - AGIFRANCE ARGLAR
13/06/2001 - 10 à 13 Heures - 5, rue Bellini 92800 Puteaux

Présents :	France de Lauzun	GFF Agifrance - CNP
	Cécile Raison	GFF Agifrance - CDC
	Jérôme Carron	GFF Agifrance - CDC
	Gérard Lauton	Président Arglar - Membre du Conseil Syndical des Co-propriétaires
	Dominique Dardel	Arglar - Atlas II
	Olivier Rosec	Arglar - Lauzin III
Excusés :	Mme Papazian	GFF Agifrance - CNP
	M. Gannac	GFF Agifrance - Intersyndicale

Ordre du jour : Convenu par courrier Arglar du 15/05/2001 en pièce jointe

Convention de rédaction

Ensemble Immobilier Lauzin - Atlas - Rébéval, on comprendra l'ensemble des immeubles d'habitation et leurs dépendances à l'intérieur des rues Lauzin, Atlas, Rébéval, id est, les immeubles désignés Lauzin 1, 2 et 3, Atlas 1 et 2, Rébéval 1 et 2, même si les immeubles Lauzin 1, Atlas 1 et Rébéval 2 sortent du cadre des gestions traitées directement par le présent compte rendu.

Maîtrises d'Ouvrages, on comprendra les propriétaires institutionnels (CDC - CNP, CGRPCE) et les co-propriétaire.

Gestionnaires, on comprendra les entités (syndics, intersyndicales) chargées de la gestion des immeubles par les Maîtrises d'Ouvrage. Sans précision, il s'agira de tous les gestionnaires; les extensions CDC, CNP, Intersyndicale ou CGRPCE apporteront les précisions.

Prestataires, on comprendra les fournisseurs (Gaz de France), les entreprises en rapports contractuels avec les Gestionnaires pour la gestion des immeubles (Chauffage, Espaces-Verts, Sécurité ...), ou en interventions ponctuelles (Consultants, Bureaux d'Etudes Techniques ...).

Services Publics, on comprendra les services sanitaires, les services de sécurité, les pompiers, les services insalubrité ...

Amicale ou Arglar ou Représentants des résidents, on comprendra l'Amicale des Résidents du Groupe Lauzin - Atlas - Rébéval, créée en 1977, avec pour vocation l'environnement et la qualité de la vie des Résidents de l'ensemble immobilier.

Enfin, il sera parfois fait référence à des **Codes, Normes ou Règlements**, on comprendra alors tous les dispositifs en vigueur, tendant à protéger les résidents, qu'ils soient produits par la représentation nationale, les normes professionnelles, les services publics, les jurisprudences.

1 - COMMUNICATION GFF-AGIFRANCE ARGLAR

1.1 - Modus-Vivendi : Les participants déclarent souhaiter tout mettre en oeuvre pour régler les problèmes anciens, actuels, de moyens et longs termes de l'Ensemble Immobilier Lauzin - Atlas - Rébéval, et ce, malgré les particularités des Maîtrises d'Ouvrage, des missions des Gestionnaires, des Conventions de gestions transversales.

1.2 - Les gestionnaires GFF Agifrance fourniront une mise à jour opérationnel de leur **organigramme** spécifique à l'Ensemble Immobilier. La fusion des structures GFF et Agifrance n'étant pas encore complètement finalisée, il est impossible d'en communiquer les éléments, mais celle-ci ne modifie ni les modes et règles de gestion ni les responsables qui lui étaient antérieurs. L'amicale regrette qu'il n'ait pas été possible de mettre autour de la table les Gestionnaires de l'Intersyndicale (M. Gannac GFF-Agifrance) et de la CGRPCE (Marabel).

1.3 - Lettres recommandées adressées par l'Amicale depuis 1998 : Cécile raison fait observer que depuis qu'elle est en charge de la Gestion CDC au sein de l'ensemble L-A-R, les courriers et communications de l'Amicale ont fait l'objet de traitements réguliers, et souhaite qu'il ne soit pas revenu continuellement sur des événements passés.

L'amicale lui concède bien volontiers que depuis le début de l'année, des actions correctives et préventives sur des dysfonctionnements relevés par l'Amicale ont été engagées sur la Résidence Atlas 2 et ses abords, ce qui correspond à une inversion de tendance. Elle compte par ailleurs sur le traitement ponctuel des inventaires des dysfonctionnements pour apurer la masse des demandes qui n'avait pas été traitées précédemment.

1.4 - Contrats des prestataires :

Les Gestionnaires CDC et CNP ne voient pas d'objection à ce que l'amicale ait accès **aux contrats des Prestataires**, générateurs de charges, tout ou partie, récupérables ou non.

L'amicale prend l'exemple de l'entretien des Espace-Verts, intégralement supporté par les Résidents qui n'a jusqu'à présent jamais été concerté ou négocié en amont des décisions avec les représentants des Résidents. Les Gestionnaires accordent que ce type de prestation pourrait être géré en concertation.

Il sera donc vérifié, dans le mois en cours, que tous les contrats en cours, et notamment ceux qui ouvrent des charges récupérables, ont été transmis aux représentants sur site des gestionnaires, de manière à assurer leur disponibilité aux Représentants des Résidents

2 - DYSFONCTIONNEMENTS

2.1 - **Atlas 2** : depuis la rédaction de l'ordre du jour de la réunion "Gestionnaires GFF-Agifrance et Arglar" début mai 2001, des **corrections substantielles** sont intervenues. L'**état** des "43 dysfonctionnements", **sera mis à jour** en fonction des actions correctives et/ou préventives observées ou engagées.

2.2 - **Lauzin 2 & 3** : l'Amicale remet un relevé de dysfonctionnements au gestionnaire CNP qui indique, qu'après plusieurs visites attentives des bâtiments, plusieurs **mesures d'urgences** ont été décidées concernant les **parkings, leur éclairage ambiant et d'urgence, les signalisations, la sécurité**. Le détail de ces interventions sera communiqué à l'Amicale dès que les propositions commerciales auront été acceptées. Par ailleurs, un audit général des Parkings a été décidé. L'Amicale fait observer que pour plus d'efficacité, elle devrait être associée à l'établissement du cahier des charges de l'audit et à la sélection des Experts.

3 - SÉCURITÉ ET CIRCULATIONS

3.1 - **Entreprise de gardiennage:**

Le sujet n'a pas été évoqué, faute de temps, mais l'Amicale rappelle que la Société Argos - dont le contenu de la mission et des obligations est inconnu des Résidents ainsi que du Personnel GFF-Agifrance sur site - était présente à la Réunion du Conseil Syndical des Copropriétaires de Lauzin 2 et 3 du 7 juin 2001 et semble disposée à collaborer comme d'autres prestataires (Jardinier de Matos ...) avec les représentants des résidents.

3.2 - **Conditions de circulation** dans les espaces communs aux - et entre les - bâtiments de l'ensemble Immobilier (courrier à M. Parizot du 12/11/99 - pj 5 et courrier à l'Intersyndicale du 6/03/01 - pj 6).

L'Amicale rappelle que les résidents d'Atlas 2 ne disposent que d'un couloir piéton de 60 cm pour accéder à leurs logements, ce qui est hors des normes d'urbanisme et totalement insuffisant pour permettre les déplacements des personnes à mobilité réduite, des poussettes d'enfants et des caddies, l'accès par les rue Lauzin et Rébéval leur étant interdit.

Les Gestionnaires rappellent qu'ils n'ont pas voté la décision de restreindre les conditions de circulation de l'Allée Pernelle du Guillet prise par l'Intersyndicale Atlas 1 et 2 et Rébéval 1 et 2, ce que leur reproche l'Amicale: ils auraient dû s'apercevoir que leurs Résidents perdaient ainsi l'accès à leurs logements et s'y opposer énergiquement. A ce sujet d'ailleurs, les Résidents d'Atlas 2 et de Rébéval 1 ont le sentiment de n'être pas représentés dans les procédures de gestion communes avec le Cabinet Villa en charge des Gestions des immeubles Atlas 1, Rébéval 2 et la chaufferie basse qui assure la production de chaleur des Immeubles Atlas 1 et 2 et Rébéval 1 et 2.

L'Amicale demande donc aux Gestionnaires que des accès décents et conformes aux normes d'urbanisme, éléments constitutifs de la définition de "logements décents" selon la Loi SRU du 13 décembre 2000, décrets d'application du 27/03/2001, soient rétablis dans les meilleurs délais par les moyens qu'ils jugeront utiles (accords avec le Cabinet Villa pour des aménagements provisoires, demande d'expertises des autorités municipales ou de sécurité ou actions en justice).

L'Amicale rappelle aussi que la programmation des clés magnétiques d'accès aux parkings des Résidences Atlas 2 et Rébéval 1, de manière à ce qu'elles autorisent l'ouverture des portes des rue Lauzin et Rébéval est une formalité légère qui consiste à introduire leurs codes dans les centrales de gestion des accès, et que cela n'implique que les 64 logements de la résidence Atlas 2.

L'Amicale informe les Gestionnaires que faute de solutions accompagnées de leur mises en oeuvre durant l'été 2001, elle se produira en justice pour "entrave aux déplacements".

4 - PRODUCTION DE CHALEUR ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

4.1 - Contrats d'exploitation DALKIA

Les gestionnaires informent que le contrat concernant la Chaufferie haute (Lauzin 1, 2 et 3) a été remis par le Gestionnaire GFF-Agifrance de l'Intersyndicale M. Gannac au représentant GFF-Agifrance sur site M. Marty, et que le cabinet Villa vient finalement de remettre au gestionnaire GFF-Agifrance CDC le contrat d'exploitation de la Chaufferie basse (Atlas 1 et 2 et Rébéval 1 et 2).

4.2 - Contrôle de la facturation

L'Amicale remercie les Gestionnaires pour leur action visant à permettre l'accès aux éléments indispensables au contrôle des facturations et indique qu'il lui faut environ une dizaine d'heures d'étude de chacun des contrats en préalable à l'examen des facturations. Elle souhaite donc que lui soit communiquées les photocopies des contrats impliqués, de leurs éventuels avenants (révisions de prix ...), des facturations Gaz de France, Dalkia et Cabinet Villa, pour ce qui concerne les années 98, 99 et 2000.

4.3 - Continuité du service

Les Gestionnaires indiquent que le contrat de la Chaufferie haute (Lauzin 1, 2 et 3), arrivé à expiration, a été prorogé au 31/12/2001 et que le contrat de la Chaufferie basse (Atlas 1 et 2 et Rébéval 1 et 2) expire en 2005.

L'Amicale souhaite - compte tenu de la forte hausse du prix du Gaz constaté ces dernières années, du coût d'exploitation d'infrastructures manifestement mal vieilles et de la possibilité de valorisation énergétique des déchets organiques à venir sous peu en accompagnement du tri sélectif - qu'un audit énergétique indépendant et sincère soit réalisé dans les meilleurs délais, parallèlement à l'appel d'offre qui devrait être lancé rapidement pour assurer la mise en concurrence et la continuité du service de production et distribution de chaleur à la fin des contrats en cours. Elle rappelle que l'Ademe finance une part importante (80 à 90%) des études dont le but est la réduction des dépenses énergétiques et souhaite être associée à la sélection des entreprises visées par l'appel d'offre et à la rédaction du cahier des charges.

5 - SALUBRITÉ DES EQUIPEMENTS

5.1 - Produits à risques

Bien que les Gestionnaires aient précédemment indiqués que la Résidence Atlas 2 n'était pas impliquée par ces produits - *uniquement Atlas 2 ?* - par les produits à risques que sont l'amiante, le plomb et le pyralène, l'Amicale insiste formellement pour que lui soit transmis les rapports d'expertises, bâtiments par bâtiments de l'ensemble immobilier, qui ont été diligentés à cet effet, en respect notamment des procédures et dates fixées par la Loi et sous contrôle des services préfectoraux, avec les constats réalisés, les calendriers des travaux éventuellement nécessaires.

5.2 - Ventilations Mécaniques Contrôlées

L'Amicale observe que de mémoire de Résidents, et cela pour tous les immeubles le l'ensemble immobilier (Lauzin 2 et 3, Atlas 2 et Rébéval 1), jamais les circuits de ventilation n'ont été nettoyés, dans les règles de la profession (cf les procédures obligatoires des Sté d'HLM).

Cela signifie que les circuits regorgent de poussières et détritux divers et qu'au lieu d'assainir, ceux-ci rejettent des particules nocives dans toutes les parties privatives et collectives de l'ensemble Lauzin-Atlas-Rébéval.

Les Gestionnaires indiquent avoir demandé un devis à l'entreprise Dalkia pour que les circuits de ventilation soient traités rapidement.

L'Amicale précise sa position sur ce point, à savoir :

- S'il existait un ou des contrats d'entretien avec un ou plusieurs prestataires, ce ou ces derniers ne les ont jamais mis en application. Les factures éventuellement honorées l'ont été indûment, les contrôles techniques sous la responsabilité des Maîtrises d'Ouvrages et des Gestionnaires ayant été défectueux.
- S'il n'existait pas de contrats, le devoir de conseil du ou des Chauffagistes ainsi que des organismes Gestionnaires a été défectueux.

Dans les 2 cas, la santé des Résidents, par imprudence, a été et est encore gravement menacée, celle des asthmatiques et/ou allergiques aux poussières (10% de la population) aggravée.

L'Amicale demande donc aux Gestionnaires de lui fournir les pièces (contrats, ordre et notes de services ...) en leur possession pour qu'elle évalue l'opportunité et la pertinence de suites judiciaires à ce qu'elle qualifie de "mise en danger d'autrui"

6 - CONTRÔLE DES CHARGES 98 & 99

6.1 - Production de chaleur

L'Amicale, constatant qu'il n'y a pas chez les Gestionnaires de volonté de rétention d'information et qu'ils sont disposés à fournir les éléments qui échappent encore à leur connaissance (Contrats et facturation du Chauffage et de l'Eau chaude), prend l'engagement de faire tout son possible pour l'acceptation des comptes 98 et 99 avant la présentation des comptes 2000, et participera, bien volontiers, après la préhension des contrats "Chaufferie haute" et "Chaufferie basse", aux présentations des charges organisées respectivement par GFF-Agifrance Intersyndicale et le Cabinet Villa.

6.2 - Charges Atlas 2 - 1998/1999 (hors production de chaleur)

L'Amicale rappelle 2 écritures discutées lors de la réunion Gestionnaires Agifrance CDC / Arglar du 4/10/2000 et qui, sauf erreur, n'ont pas été rétablies au crédit des Locataires.

- Ré-imputation de la mission effectuée en 1998 par M. Duffour, gardien Atlas 2, sur la Résidence Damrémont où il allait être affecté au 1/11/1998.

Monsieur Duffour quittait tous les jours la Résidence Atlas, de 9 à 15 heures. La valorisation de la perte subie par les résidents peut s'établir comme suit :

10 mois de salaire brut + charges employeur **X 5/8**ème heures/jour **X 75/100**ème (25 % du poste gardien restant à la charge des propriétaires selon décret de 1987)

Soit :

$\pm 130.000 \text{ FF } \times 5/8 \times 75/100 = 60.937,00 \text{ FF}$ à rétablir au crédit des locataires

- Prestation du jardinier Green-Nature pas effectuée en 1999, ayant eu pour principal résultat la mort de toutes les plantations opérées durant l'été 1998 dans l'allée Pernelle du Guillet, au droit du Bac à sable qui avait été supprimé.

34.062,26 FF à rétablir au crédit des locataires

7 - ACTIONS CORRECTIVES D'URGENCE

L'Amicale rappelle les actions correctives attendues à très court terme.

7.1 - Traitement des VMC

Celui-ci doit être engagé dans les meilleurs délais, après contrôle du bon fonctionnement des extracteurs dans les locaux privatifs et collectifs, par aspiration "par le haut et par le bas" des gaines et des caissons, l'Amicale pouvant se charger de la communication vers les Résidents pour s'assurer de la réussite de l'opération.

7.2 - Traitements des bacs à sable

Eléments constitutifs de la qualité de la vie, notamment pour les enfants en bas-âge, les Résidents sont très attachés au maintien des bacs à sable. Si effectivement leurs envergures rendent leur maintenance problématique et coûteuse, la réduction des surfaces, le cloturage et des actions de communication en direction des propriétaires d'animaux domestiques sont des mesures changeant considérablement les éléments d'appréciation.

En tout cas, il est inacceptable que les Gestionnaires aient laissé des bacs à sables pendant de nombreuses années (8 pour l'aire de jeu intérieure aux Résidences Atlas 2 et Rébéval 1), les règlements en la matière étant que le sable soit renouvelé au moins tout les 2 ans, et aéré intégralement tous les 6 mois, et cela sans préjuger des actions d'entretien quotidiennes.

L'Amicale, ici encore, pourra se charger de la communication vers les Résidents pour assurer du traitement.

7.3 - Ré-aménagement des évacuations des circuits de désenfumage

Les débouchés des circuits de désenfumage des parkings (Lauzin 2 et 3 et Atlas 2 / Rébéval 1) évacuent directement sur des aires de jeux d'enfants.

Les premiers - cour intérieure Lauzin 2 et 3 et Rébéval 1 et aire de jeu intérieure aux Résidences Atlas 2 et Rébéval 1 - peuvent aisément être traités par la plantation d'essences d'arbres particulièrement adaptées au rejet vers le haut des particules viciées; le second - jardin Publique 15 rue Rébéval , par l'inversion du sens des ailettes.

7.4 - Mise à disposition des éléments nécessaire au **contrôle des facturations de production de chaleur**

7.5 - Rétablissement de **Conditions d'accès à Atlas 2 décentes.**

8 - ACTIONS PRÉVENTIVES A CONSIDÉRER

8.1 - Véhicules d'urgence

L'accès des véhicules d'urgence (pompiers, ambulance, police) doit être possible à la Résidence Atlas 2. La décision prise par les Gestionnaires des Résidences Atlas 1 et Rébéval 2, sous la passivité du Gestionnaire Atlas 2 est proprement incompréhensible. L'Amicale demande à ce dernier de tout mettre en oeuvre pour que l'accès soit rétabli dans les meilleurs délais et que la raison reprenne ses droits.

8.2 - Parkings

Par ses relevés de dysfonctionnements (Lauzin 2 et 3 et Atlas 2) et le rapport circonstancié remis aux Gestionnaires à cet effet, l'Amicale a démontré la dangerosité des parkings insuffisamment éclairés, marqués sans logique sécuritaire appropriée, aménagés sans respect des normes actualisées. Elle demande qu'un audit indépendant et qualifié, auquel elle souhaite être associée quant au choix de l'entreprise et à la rédaction du cahier des charges, soit réalisé et suivi d'effets rapidement.

Dans l'état actuels des équipements, des risques majeurs peuvent advenir à tout moment (proximité de conteneur de déchets organiques avec production de gaz inflammables, d'armoire électriques opérationnelles totalement ouvertes, de réservoirs d'essence, de locaux VO en très mauvais état).

8.3 - Produits à risques

Concernant l'amiante, le plomb et le pyralène, l'Amicale demande la communication dans les meilleurs délais de tous les rapports d'expertises réalisés, et le calendrier des études encore en suspend.

Les participants se séparent à 13 heures, confiant dans le futur de leur collaboration.

D'un commun accord, la rédaction du compte rendu et confié à l'Amicale et sera diffusé après approbation, corrections, contributions ... des gestionnaires.

Fait au Bas-Belleville le 15/06/2001