

**A G I F R A N C E**  
**G r o u p e C D C**  
**5, rue Bellini**  
**9 2 8 0 0 P U T E A U X**

**à l'attention de :**

**Madame Cécile Raison**  
**Monsieur Jérôme Carron**

le Mercredi 6 juin 2001

V/Ref : FDL/CV/10

Objet : Réunion Arglar / Syndics du 13/06/2001

Madame, Monsieur,

Nous sommes particulièrement surpris du contenu de votre courrier daté du 23 mai 2001 sous cachet du 28, que nous supposons être l'esquisse d'une réponse au courrier recommandé que nous avons adressé au Président d'Agifrance, le 12 avril dernier et à celui que nous vous avons adressé le 15 mai pour préparer et fixer l'ordre du jour de la réunion Syndics / Arglar attendue depuis de nombreux mois.

En effet, nos courriers étaient précis, circonstanciés alors que les quelques éléments de réponses avancés nous semblent particulièrement inadéquats, voire contraires à la réalité des faits.

### **1 - Atomisation des responsabilités dans l'Ensemble Immobilier**

Quelles que soient les répartitions des Maîtrises d'Ouvrages, leurs délégations de gestion et sous-traitances diverses, nier l'homogénéité de l'ensemble immobilier constitué par les Résidences Lauzin 1/ 2/ 3, Atlas 2 et Rébéval 1, ainsi que la transversalité des problèmes essentiels à la qualité de la vie des Résidents est une position de principe globalement intenable, ne serait-ce que sur les plans de la sécurité, du chauffage, de la circulation, de l'entretien des espaces communs..., qui sont totalement imbriqués et qui nécessitent bien évidemment des interventions en cohérences, que l'on dépende de la CDC, de la CNP, de la CGRPCE ou de co-proprétaires individuels.

### **2 - Contrats des Prestataires**

Globalement, les Résidents - co-proprétaires ou locataires - supportent une part prépondérante des charges communes et attendent les mêmes qualités de prestations. Les contrats doivent donc être connus des représentants des dits résidents.

### **3 - Dysfonctionnements**

Le premier listing des 43 points "évoqués" vous a été transmis sous forme d'un constat d'huissier en décembre 1999, et depuis, seuls quelques uns de ces points ont été traités d'une manière tangible. Que vous les ayez retransmis à vos homologues, syndics des autres résidences de l'ensemble immobilier, est la moindre des choses, mais la part infime de questions traitées atteste qu'il est impossible, sous 2 ans, d'intervenir sur des sujets touchant à la sécurité des personnes, tels que le rétablissement ou la signalisation de sorties de secours dangereusement soudées. Ce manque d'efficacité est incompréhensible.

#### **4 - Sécurité et Circulations**

Votre réponse du 23/03/2001 signalant que "les propriétaires n'étaient pas disposés à créer de nouvelles servitudes en matière de déplacement dans l'ensemble immobilier" illustre un fois encore une méconnaissance inquiétante du site et de ses particularités.

4.1 - L'amélioration proposée par l'Amicale - conditions d'accès et circulation - ne nécessite nullement la création de servitudes nouvelles, mais uniquement le rétablissement d'un contrôle d'accès efficace et actualisé (les codes n'ont pas été modifiés depuis plusieurs années, les portes se forcent aisément car inadaptées et vétustes) et la programmation des clefs et centrales magnétiques déjà en place.

4.2 - Vous vous appuyez sur un audit qui aurait été réalisé sur Atlas II traitant des conditions d'accès et de circulation. Pourquoi ne pas nous le transmettre (de même que celui précédemment diligenté par Monsieur Parizot, prédécesseur de Monsieur Gannac pour les résidences Lauzin 1, 2 et 3) ?

4.3 - Audits à venir - d'une manière générale, vos audits sont confiés à vos prestataires, déjà exploitants appointés, qui bien évidemment, ne peuvent que constater que "tout va bien". Cela s'appelle des "audits internes" et vous conviendrez que leur impartialité puisse être mise en cause.

En pareil cas, nous souhaitons connaître l'énoncé de l'audit engagé et l'entreprise sélectionnée, et peut être vous suggérer les noms de bureaux d'études indépendants.

#### **5 - Production de chaleur**

L'amicale ne dispose toujours pas des contrats en vigueur, et encore moins des avenants et formules de révisions de prix qui ont pu intervenir après leurs élaborations, et de ce fait, depuis 1998, pour le moins, les contrôles des facturations du Cabinet Villa (chaufferie Atlas-Rébéval) ou de la Convention Lauzin (chaufferie Lauzin 1-2-3) n'ont pu être finalisés, comme le souligne fort justement le rappel que vous avez adressé au Cabinet Villa courant février 2001.

La réunion "Syndics/Arglar" du 13 juin prochain perdrait une grande part de son intérêt si les éléments constitutifs de la chaîne de facturation - que constituent ces documents - continuaient de nous être inaccessibles.

#### **6 - Équipements à risques sanitaires**

Là encore, les arguments avancés nous semblent manquer de réalisme et de conviction :

6.1 - Amiante - Le rapport très partiel du Bureau d'Etudes Contrôle et Prévention ne lève aucunement les inquiétudes légitimes des Résidents, et en tout cas, ne propose aucun calendrier de travaux pour traiter les locaux amiantés déjà identifiés.

6.2 - Saturnisme et Pyralène - nous souhaitons connaître les textes réglementaires ou les rapports d'expertises qui vous permettent d'affirmer que "l'Ensemble Immobilier n'est pas concerné".

6.3 - Ventilation Mécanique Centralisée - Ce point, comme les précédents, concerne effectivement Atlas 2, mais aussi tous les bâtiments de l'ensemble immobilier, donc les Maîtrises d'Ouvrages associées dans la gestion de l'ensemble, où, semble-t-il, les circuits de ventilations n'ont pas été traités pendant des années, à l'encontre des normes, codes et règlements sanitaires en vigueur (cf la mise en demeure que vous a adressée les Services de l'Habitat de la Ville de Paris pour la mise en conformité des gaines de ventilation avant le 9 Mai 2001).

Confier une expertise, sur ce point, à la Société Dalkia, quelles que soient ses compétences, alors qu'elle est l'exploitant historique des chaufferies de l'ensemble immobilier, et selon vous, chargée du traitement des VMC, est un non sens. En effet, cela la place en situation de juge et de partie.

De tout ce qui précède, nous avons le sentiment qu'il n'apparaît pas, dans la structure Agifrance, de processus de contrôles techniques et comptables appropriés aux immeubles d'habitations collectives, de même qu'il n'existe pas de volonté de traitement des problèmes soulevés d'une manière récurrente par l'Amicale des Résidents, rendant ainsi obsolètes les éléments (démarches, annonces et bénéfice) de la certification qualité.

Et surtout, cela nous amène à penser, que, faute d'une prise en charge réelle et sincère des problèmes en suspens, la réunion du 13 prochain, succédant à une longue série d'autres réunions infructueuses sur les mêmes sujets, resterait tout aussi stérile, et surtout, ne permettrait pas l'approbation des comptes encore en attente.

Les critères significatifs de l'intérêt porté à cette réunion sont, selon nous, la présence - toujours pas confirmée à ce jour - des gestionnaires de l'Intersyndicale et de la CGRPCE, ainsi que la mise à disposition des contrats d'exploitation ci-avant évoqués.

Souhaitant d'ici là vos précisions sur les participants, l'ordre du jour et les documents disponibles, pour la tenue de la réunion "Syndics/Audits du 13 juin 2001",

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et, vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de notre parfaite considération.

Gérard LAUTON - Dominique DARDEL

Copies :  
Cabinet Villa, CDC, CNP, CGRPCE  
CNL 75  
Adhérents de l'Amicale des Résidents  
Panneaux d'affichage de l'Ensemble Immobilier