

Compte Rendu de la réunion du 9 juin 2009

Amicale des Locataires – Messieurs Grobelny et Madame Villermin

La réunion s'est tenue à la demande de l'amicale des locataires afin de pouvoir obtenir des explications sur le décompte des charges 2008. Elle a débuté à 9h

Étaient présents à cette réunion : Monsieur Grobelny (responsable de l'antenne Louis Renault), Madame Villermin (assistante de gestion du 20 rue de la Vistule), Olivier Eder (vice-président de l'amicale des locataires), Marc Jehl (bureau élargi – correspondant escalier D), Madame Comes (bureau élargi – correspondante escalier C, arrivée à 10h30).

Préambule : Variation des charges locatives entre 2003 et 2008

Les charges sont à peu près stables par rapport à l'an dernier. Cependant ce montant global est réparti très différemment. Alors que certains postes continuent de baisser, certains explosent (Nettoyage entreprise + 54 %) ou bien sont toujours très haut suite à une forte augmentation (Solde d'eau à répartir).

Année	Montant global
2003	144 615, 21 €uros
2004	156 928,51 €uros
2005	100 781,01 €uros
2006	169 630,60 €uros
2007	146 523,83 €uros
2008	150 280,75 €uros

1/ Analyse des charges

Ascenseurs : que ce soit pour la facture d'électricité ou pour celles de l'entretien, ces charges sont stables. Rien à signaler.

L'amicale aborde le problème de l'entretien des ascenseurs. Les cabines font de plus en plus de bruit et les réparations sont souvent mal réalisées et sommaires.

Entretien contrôle d'accès : 413,56 €uros. La plus forte facture depuis 5 ans. Un déplacement coûte 56 €uros.

Monsieur Grobelny nous informe que le changement des portes et des systèmes d'accès est des plus sûrs. C'est probablement un système VIGIK qui sera installé. Nous demandons le changement et l'homogénéité des systèmes des escaliers et de la porte sur rue (avec un système de défilement des noms et d'appels depuis la rue et en bas des escaliers).

EDF : relevé des consommations.

Il semble que le nouveau système d'éclairage réponde aux attentes. Le relevé de Janvier montre une baisse de 20 %.

Mois du relevé	Consommation en kWh
Janvier 2008	13555
Juillet 2008	14247
Janvier 2009	10842

Nous rapportons le fait que certains escaliers restent allumés toute la nuit alors qu'ils ne le devraient pas. Certains interrupteurs sont probablement coincés (escaliers C, E et F). Monsieur Grobelny annonce qu'une vérification sera faite.

Personnel Gardien : nous ne payons plus du tout les charges gardiens. Nous payons en revanche Veolia pour la sortie des poubelles (entre 200 et 400 €uros par sortie suivant les jours).

Une nouvelle règle a été établie par l'OPH. Si le groupe d'immeuble ne compte pas plus de 80 appartements, alors le gardien fait le nettoyage en plus de la sortie des poubelles. A titre d'informations, la sortie des poubelles et le nettoyage par Veolia a coûté 21197 €uros l'an dernier.

Dans le cas où le gardien fait le ménage et sort les poubelles, l'OPH récupère 75% du salaire gardien. Si le gardien ne fait que le ménage ou les poubelles, l'OPH récupère 40 % du salaire.

Hygiène et entretien : désinsectisation, dératisation et ampoules de l'éclairage des escaliers se trouvent dans ce poste de charges. 111 ampoules ont été commandées pour un montant de 1629,67 €uros. Monsieur Grobelny propose de rembourser 50 % de ce montant en compensation de toutes les ampoules que nous avons achetées sur l'ancien système. Nous récupérerons donc 814,84 €uros sur le montant des charges de l'année 2009.

Remarques : se trouve dans ce poste 430,61 €uros (sortie de poubelles Veolia) qui seront réimputés dans le bon poste.

Nettoyage entreprise : les poubelles sont sorties par Veolia depuis Juillet 2006. Une augmentation de 30% a eu lieu (paiement au nombre de logements).

Nous faisons la remarque que le ménage pourrait être mieux fait en quantité et en qualité. Nous apprenons que les vitres devraient être nettoyées tous les mois et que tous les trimestres les escaliers devraient être décapés (manuellement ou à l'aide d'une machine).

Comme nous indiquons que les vitres n'ont jamais été nettoyées depuis la réhabilitation et que les décapages n'ont jamais eu lieu, Monsieur Grobelny s'engage à demander que cela soit fait et que nous bénéficions d'une réduction sur ce poste l'an prochain pour service non rendu.

Espaces verts : une nouvelle législation (par la Mairie de Paris) et de nouvelles règles de calcul dans les charges (OPH) ont été mises en place. Ainsi désormais nous serons facturés aux m² entretenus. Ceci engendrera une augmentation de ce poste qui passera de 3216 à presque 6000 €uros.

A propos des espaces verts. La RATP a annoncé la fin des travaux du bâtiment du bout de la ligne Météor. L'OPH veillera à la remise en état.

Chauffage collectif : les charges de chauffage se décomposent en 3 parties : le combustible gaz, l'électricité, l'entretien (en dehors de l'entretien annuel).

➔ Consommation EDF

Mois du relevé	Consommation en kWh
Juillet 2007	10525
Janvier 2008	9888
Juillet 2008	12057
Janvier 2009	11048

Monsieur Grobelny annonce un changement des chaudières pour 2009. Le nouveau système sera plus performant (consommant moins d'énergie entre autres). Cette installation ne sera pas imputée sur les locataires.

Eau à répartir : correspond aux consommations d'eau froide et d'eau chaude n'ayant pu être imputée via les relevés de compteurs.

Le calcul se fait ainsi :

Facture globale 20 rue de la Vistule [FC]	
→	Eau Chaude Sanitaire [ECS] (via compteurs dans les appartements)
→	Eau Froide Sanitaire [EFS] (via compteurs dans les appartements)
→	Eau Froide Collective [EFC] (déduite à partir FC – ECS – EFS).

➔ Consommation d'eau depuis 2005

Mois du relevé	Consommation en m ³	Relevé des compteurs en m ³	Δ à répartir sur locataires en m ³ ➔ coût en €uros
Juillet 2005	1800		
Octobre 2005	1500		
Janvier 2006	1125		
Avril 2006	1500		
Juillet 2006	1800		
Octobre 2006	1500		
Pour l'année 2006	5925	3811	2114 ➔ 214,99 €uros
Janvier 2007	1300		
Avril 2007	1500		
Juillet 2007	1500		
Octobre 2007	1500		
Pour l'année 2007	5800	3600	2200 ➔ 5389 €uros
Janvier 2008	1800		
Avril 2008	2250		
Août 2008	2625		
Octobre 2008	1125		
Pour l'année 2008	7800	4496	3404 ➔ 5808 €uros

L'augmentation de la consommation d'eau pour l'année 2008 est très importante. Elle est probablement due au fait que de grands appartements occupés par des personnes seules ont été repris par des familles « nombreuses » plus consommatrices.

Ce qui met en évidence un problème jusque là presque indolore : les problèmes d'imputations.

En effet depuis 2006, la différence comprend de l'eau froide (à 2,70 €/m³) et de l'eau chaude (à 10 €/m³).

De plus il y a eu pendant plusieurs mois une fuite d'eau froide dans un des local vide-ordures. Monsieur Grobelny l'a évaluée à 138 m³ qu'il propose spontanément de rembourser sur le prochain décompte de charge (soit environ 370 Euros).

A l'analyse des relevés il apparaît clairement deux nécessités : mettre des compteurs sur les points d'eau collectifs et ne plus imputer sur la collectivité les consommations non imputables. Désormais les locataires qui ne feront pas leur relevé ou bien qui ne donneront pas accès à leur compteur se verront réparti les montant non imputables.

2/ Questions diverses

L'Amicale s'est faite la porte parole des locataires et a abordé quelques sujets d'ordre général.

Tout d'abord les caves de l'escalier A seront bien vidées. Les attestations déposées par Olivier Eder en Juillet de l'année dernière avaient été égarées. Des copies ont été fournies.

La RATP poursuivra en Juillet la remise en état des espaces verts. L'OPH veillera au respect du contrat passé.

L'élargissement des trottoirs sont à l'étude. Ceci pour deux raisons : faciliter le passage des personnes (en particulier celles à mobilité réduite) et empêcher le stationnement de moyen terme dans la cour par les possesseurs de box.

Il est aussi demandé aux possesseurs de scooter de ne pas stationner sur les trottoirs de la cours

Enfin un chasse roues pourrait être posé sur ces mêmes trottoirs afin d'éviter les stationnements sauvages.

La modification de la cabane du jardinier en local vélos poussettes n'est pas abandonnée : sa réalisation pourrait se faire en 2009.

Les paillasons des escaliers devraient être changés à notre demande.

Nous soulevons le problème des chasses d'eau des toilettes posées lors de la réhabilitation. A ce jour la moitié d'entre elles sont hors d'usage. Monsieur Grobelny indique que la garantie n'est que de un an pour ce type de matériel et qu'il incombe aux locataires de les changer. Nous nous indignons et nous réservons le droit de demander des comptes en particulier à Monsieur Mante (nouveau directeur territorial et responsable de la réhabilitation en 2004).

La réunion se termine à 13h45. Elle aura durée 4h45.

Pour la communauté,

Marc Jehl, Olivier Eder.

Année	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Variation par rapport l'an passé		
<i>Infos travaux résidence</i>			<i>EDF parties communes</i>							<i>Ravalement</i>				
Décompte de charge	Réel	Réel	Réel	Réel	Réel	Réel	Réel	Réel	Réel	Réel	Réel	<i>En Euros</i>	%	
Poste de charge														
Solde d'eau à répartir	2216,47	160,11	204,01	1309,93	1487,03	259,76	42,18	526,69	214,99	5389,31	5808,60	419,29	7,78	Solde d'eau à répartir
EDF parties communes	1245,52	1585,22	1440,39	1521,68	1486,23	59,57	4131,58	30,69	3279,21	2401,69	2827,45	425,76	17,73	EDF parties communes
Hygiène et entretien	291,98	619,23	953,66	919,73	1280,39	1928,3	1387,81	723,64	1207,42	949,40	4231,87	3282,47	345,74	Hygiène et entretien
Personnel gardien	17720,21	18077,14	19167,02	21166,73	21559,68	21752,68	21631,97	21906,87	22182,03	10177,26	0,00	-10177,26	-100,00	Personnel gardien
Nettoyage entreprise	9616,78	9721,59	10734,59	10947,82	11599,89	12455,04	13833,49	11364,73	12311,75	13696,73	21197,06	7500,33	54,76	Nettoyage entreprise
Entretien espaces verts	2548,50	2418,48	1785,04	3236,98	2724,93	2787,98	3000,67	3300,24	3300,24	3408,52	3216,74	-191,78	-5,63	Entretien espaces verts
Entretien contrôle d'accès	99,00	141,93	-1313,84	36,19	404,17		505,36	269,04	103,4	0,00	413,56	413,56	N/A	Entretien contrôle d'accès
Charges communes	33738,45	32723,69	32970,88	39139,06		39243,33	44533,06	38121,9	42599,04	36022,91	37695,28	1672,37	4,64	Charges communes
Electricité ascenseur	2300,05	2032,92	2011,58	1958	2001,17	1926,47	2829,59	521,4	3274,04	1876,14	1869,16	-6,98	-0,37	Electricité ascenseur
Entretien ascenseur	8378,67	8130,17	7613,36	7136,59	8096,96	8277,42	8738,02	10503,28	7749,27	7165,49	6370,84	-794,65	-11,09	Entretien ascenseur
Total ascenseur	10678,73	10163,09	9624,94	9094,59	10098,13	10203,89	11567,61	11024,68	11023,31	9041,63	8240	-801,63	-8,87	Total ascenseur
Taxe ordures ménagères	11821,48	12288,60	12432,96	12627,81	11835	12058	12219	12543	12772	13003	13211	208,00	1,60	Taxe ordures ménagères
Taxe balayage	2229,41	2451,99	2451,99	2541,99	2348	2348	2540	2540	2540	2540	2540	0,00	0,00	Taxe balayage
Chauffage	30769,27	33091,63	27882,10	35059,76		31314,77	29968,17	25526,75	47073,9	40851,75	42659,19	1807,44	4,42	Chauffage
Nbre de jours chauffés							226	231	216	236	228			
Installations techniques diverses	366,97								540,89					Installations techniques diverses







