



La Gazette des Locataires

N°2 de septembre 2019

Chers locataires,

Voici la 2^{ème} édition de notre journal afin de vous donner des informations sur notre collectif et sur la résidence.

Déclaration officielle du C.L.V :

Après la déclaration en Préfecture de notre collectif comme association loi 1901, une publication a été faite au Journal Officiel en date du 13 juillet définissant nos missions de défense des droits et des intérêts des locataires. Un tableau d'affichage sera installé prochainement dans le hall du 14 où vous retrouverez ces publications.

Nos rencontres avec INLI :

Après avoir rencontré, début août, le nouveau Directeur immobilier des secteurs 92 et 95, trois membres du C.L.V, accompagnés d'un membre de la CNL ont rencontré le 21 août les responsables en charge du Vallona.

Les deux démarches ci-dessus mentionnées, nous donnent maintenant légitimité auprès du bailleur en tant que représentant officiel des locataires (légitimité non reconnue précédemment) et la Direction d'INLI nous reconnaît comme partenaire ; nous serons désormais sollicités lorsqu'il s'agira de mettre en place un accord collectif.

INLI nous a également confirmé sa volonté d'entretenir avec le C.L.V, des échanges réguliers avec des rencontres périodiques.

Il apprécie notre partenariat avec la CNL et reconnaît historiquement les valeurs de cette confédération pour la défense des locataires, qui fournit à notre collectif ses conseils juridiques et sa logistique.

Nous avons abordé, bien entendu, beaucoup de sujets, dont certains que nous développons dans cette édition.

Réévaluation des loyers :

Comme nous le pressentions (cf. la Gazette n° 1 de juin) plusieurs notifications ont été adressées fin juin par voie d'huissier à des locataires pour des réévaluations de loyer dont certaines atteignent + de 40% ; les membres du C.L.V, rompus à ce genre d'exercice, défendent actuellement les intérêts des locataires qui ont fait appel à eux.

INLI nous précise que les locataires de plus de 80 ans ne seraient plus touchés par ces réévaluations.

Quand la machine judiciaire s'emballé :

Une locataire totalement désespérée par une accumulation de déboires administratifs et dont l'expulsion, avec recours de la force publique, était imminente, a saisi le C.L.V.

Nos membres, avec l'appui de la CNL, sont intervenus in extremis auprès de la Préfecture, des huissiers et de la direction d'INLI afin de faire stopper cette procédure d'expulsion.

A noter : Cette action ainsi que celle concernant les réévaluations des loyers s'inscrivent parfaitement dans le cadre des missions de notre Collectif des Locataires du Vallona « C.L.V ».

Résidentialisation du Vallona :

Ce vaste projet devrait voir le jour début 2020 pour une durée de 9 mois ; nous avons eu une présentation en images sur ce que sera l'entrée de la résidence. Une campagne de communication sera faite sur les impacts et sur les dispositions à prendre le temps des travaux.

Vente des appartements :

De récents échanges entre M. Benoist Apparu (ex ministre et président du directoire d'INLI) et le maire de Nanterre, permettent à INLI de nous annoncer que le Vallona n'est, à ce jour, pas à vendre.

Régularisation des charges 2017 :

C'est là où le bât blesse ! toutes les amicales de résidences INLI se plaignent de l'important retard du bailleur ; l'explication tient au fait des fusions récentes des sociétés qui avaient chacune leur propre système de gestion ; quoi qu'il en soit les charges 2017 seront régularisées à la fin de cette année.

Contrôle des charges :

Hormis les contrôles effectués par le conseil syndical, aucun autre contrôle n'a été fait depuis plusieurs années, aussi il nous appartient maintenant de tout mettre en œuvre pour que ces contrôles deviennent réguliers.

A ce sujet le C.L.V recherche une ou deux personnes bénévoles et de compétence pouvant consacrer quelques heures à l'année.

Entretien de l'immeuble :

Nous avons une nouvelle fois fait part de la mauvaise qualité de l'entretien, constatée par beaucoup de locataires, qualité qui n'est plus en adéquation avec les lourdes charges locatives.

Notre intervention en 2018 auprès de la société en charge du nettoyage à permis de mettre en évidence le non respect du contrat et l'obsolescence de celui-ci ; un nouveau contrat a été mis en place en mai dernier par la copropriété, avec contrôles périodiques des opérations par des responsables de la société.

Peu de contrôle existait auparavant.

- Point positif constaté : le nettoyage de la façade de la tour d'accès, couverte de vert de gris a été effectué au mois de juin.

- Point négatif à déplorer : l'état de saleté et de crasse incommensurable des paliers d'étage ; certains locataires s'obligeant à nettoyer eux-mêmes leur palier.
Il est regrettable que le nouveau contrat signé ne prévoit ce décrassage qu'à raison de 20 paliers par an ; sur la centaine de paliers que compte la résidence, le décrassage s'étalera donc sur une période de 5 ans (!!). Nous avons surtout insisté sur le fait que ceux-ci devraient faire l'objet d'un véritable nettoyage hebdomadaire ; Nous espérons une amélioration prochaine.

Nos deux gardiens, Messieurs Guillemine et Rahmani, dont nous saluons toujours leur professionnalisme et leur dévouement, assurent depuis avril l'entretien des halls à raison de 3 fois / semaine.

Ces nouvelles tâches entrent dans la part de salaire récupérable et impacteront quelque peu nos charges locatives (décret 87-713 du 26/8/1987).

Problèmes de distribution d'eau chaude et pannes électriques à répétition :

Plusieurs locataires se sont plaints d'une mauvaise distribution d'eau chaude et / ou d'une eau colorée ; Des études métallographiques sont en cours sur des tronçons de canalisations afin de déterminer les causes.

Quant aux pannes récurrentes d'électricité dans les parties communes (escaliers et paliers plongés dans l'obscurité, blocage des ascenseurs etc.) celles-ci proviennent de la vétusté des armoires électriques, non remplacées depuis leur origine.

INLI reconnaît que cette situation n'est pas satisfaisante et demande à un bureau d'études qu'un diagnostic précis des équipements soit réalisé.

L'audit fera simplement un état de préconisations... et le conseil syndical décidera.

Insécurité dans le parking :

Nous avons rappelé une fois de plus, que depuis plusieurs années, des câbles haute tension, partiellement dénudés avec mention « Danger de mort », étaient à portée de main des usagers du parking.

Nous avons eu pour toute réponse, « le dossier est entre les mains du syndic et ENEDIS, car il serait question de définir la propriété de ces réseaux ... ».

Quoiqu'il en soit, le dossier piétine depuis plus de 5 ans et nous déplorons que la sécurité des personnes ne soit pas assurée.

Vétusté des sanitaires :

Notre action initiée en 2018 visant à faire remplacer les sanitaires des logements occupés par de très anciens locataires devait être examinée par le service en charge des gros travaux ; un arbitrage a été rendu par la Direction Générale qui est, hélas, négatif. Notre demande est réinscrite pour étude au budget 2020/2021.

Cependant INLI estime, contrairement à d'autres bailleurs, que le remplacement pour vétusté intervient pour les sanitaires tous les 45 à 50 ans !

Votre avis nous intéresse :

Nous envisageons prochainement une réunion d'information pour l'ensemble des locataires. Cette réunion porterait sur les missions du C.L.V, ainsi que sur vos attentes ; un membre de la CNL pourrait être présent. Venez rencontrer l'équipe qui défend vos droits ou qui un jour les défendra.

Seriez-vous intéressés à y participer ?

Réponse par mail ou par un mot dans la boîte aux lettres du C.L.V

Nous contacter : (blog en prévision)

- Par mail : collectif.locataires.vallona92@gmail.com
- Par courrier : dans notre boîte aux lettres située dans le hall des gardiens (boîte n°24)
- Notre équipe -Alain Plumas (12), Corinne Martorello (16), Claude Omari (4), Chantal Marand (6), François Sinnasse (12) - est **déterminée comme par le passé à défendre vos droits et votre qualité de vie au Vallona** ; elle se tient à votre disposition.

Adhésion au C.L.V ou affiliation à la CNL :

Nous remercions une nouvelle fois les très nombreux adhérents qui nous ont témoigné leur confiance en rejoignant le C.L.V, preuve de leur reconnaissance du travail accompli par nos membres.

Nous rappelons que l'adhésion au collectif C.L.V est de seulement 10 € par famille pour la période du 1^{er} juin 2019 au 30 juin 2020.

Pour donner plus de poids à notre collectif, vous avez également la possibilité de vous affilier à la CNL pour le prix de 27 € à l'année (prix qui inclut les 10 € d'adhésion au C.L.V) ; il n'est pas trop tard pour nous rejoindre !

Solution 1 : -----à découper-----

**BULLETIN D’AFFILIATION à la CNL (Confédération Nationale du Logement)
De juin 2019 à juin 2020**

J'adhère à la CNL.

Ci-joint chèque de 27 Euros (par famille) libellé à l'ordre de la CNL *

Nom, prénom :

Bâtiment :

* chèque à mettre sous enveloppe et déposé dans notre boîte aux lettres située au n°14 (hall des gardiens)

Solution 2 : -----à découper-----

**BULLETIN D’ADHÉSION au Collectif des Locataires du Vallona (C.L.V.)
de juin 2019 à juin 2020**

J'apporte mon soutien au C.L.V.

Ci-joint chèque de 10 Euros (par famille) libellé à l'ordre du C.L.V - Collectif des locataires du Vallona *

Nom, prénom :

Bâtiment :

Téléphone :

E mail :

* chèque à mettre sous enveloppe et déposé dans notre boîte aux lettres située au n°14 (hall des gardiens)

LA VOLONTÉ DE L'ÉQUIPE A VOULOIR DÉFENDRE VOS DROITS EST INTACTE

VENEZ NOMBREUX NOUS SOUTENIR, ENSEMBLE NOUS REUSSIRONS