



## **COMPTE RENDU DE LA RÉUNION AVEC PARIS-HABITAT**

**Le vendredi 7 janvier 202**

- :- :- :- :- :- :-

Etaient présents :

**Pour PARIS-HABITAT :** Mr CALVARIN, Mme EL AYEB

**Pour A.A.D.LOC. :** Mme TAIEB, Mr POLICHOUK

Nous n'avions pas tenu de réunion avec Paris-Habitat depuis le mois de mai et celle prévue début décembre n'a pas pu avoir lieu, en l'absence de notre gérante souffrante. L'ordre du jour était donc fourni

**TYPOLOGIE DE L'IMMEUBLE :** Lors de la réunion en novembre, à son siège, Paris-Habitat, nous a remis une brochure, qui est d'ailleurs consultable en ligne et qui indique que Paris-Habitat est soucieux de loger les « classes moyennes ». Nous souhaitons donc nous faire préciser la notion de « classe moyenne ». Il apparaît que notre immeuble alors classifié ILN se trouverait classé en PLI. et n'est pas soumis au SLS (supplément de loyer de solidarité). Mr Calvarin précise que Paris-Habitat a pour vocation de s'adresser à 80 % des catégories de population.

**RÉHABILITATION/ISOLATION :** Il n'y a pas de travaux de cette nature prévus à l'heure actuelle dans les plans de financement des prochaines années.

**RADIATEURS-DÉSEMBOUAGE :** Paris-Habitat nous indique qu'une opération de débouage a été effectuée en octobre 2020, consistant à un « lavage » de l'eau qui circule dans les canalisations. Nous soutenons que tant que l'on a pas démonté un radiateur qui est resté en place 45 ans pour vérifier qu'il n'est pas obstrué par des particules de rouille ou autres débris, il est impossible d'affirmer qu'il chauffe comme prévu. Mais aucune dépose n'est possible pendant la période de chauffe, aussi nous reviendrons sur cette question. Paris-Habitat entend mener une réflexion sur le changement des radiateurs. Cette hypothèse n'est toutefois pas envisagée à court terme.

**ÉNERGIE :** Mr Calvarin nous précise que le gaz qui est utilisé pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire a fait l'objet d'un contrat à prix fixe jusqu'à la fin de la période de chauffe soit juin 2022. Personne ne peut dire comment cela évoluera par la suite.

**COMPTEUR D'EAU DU JARDIN :** Il a finalement été identifié et sa consommation n'est pas incluse dans les charges récupérables.

### **CHARGES 2020 :**

- La pose d'un coffrage métallique de compteur gaz et la pose d'un panneau d'interdiction de stationner n'entrent pas dans les charges récupérables. Elles seront remboursées.

- Paris-Habitat nous informe que compte tenu des circonstances, il n'appliquera pas pour 2020 de pénalités pour les manquements à la ponctualité des sorties/entrées des conteneurs à O.M.. En revanche les prestations non effectuées doivent faire l'objet d'un avoir. Par contre des pénalités sont d'ores et déjà prévues pour 2021. Nous verrons lorsque nous aurons les éléments de 2021.

- Factures d'électricité : il n'y a que 11 factures mensuelles. Nous indiquons que Paris-Habitat aurait dû, en l'absence de la facture de décembre 2020, inscrire une provision. Si nous avons 13 factures pour 2021, cela impactera défavorablement les nouveaux arrivants de 2021. Cela ne nous semble pas correct. Paris-Habitat nous indique qu'il est de coutume de ne pas faire de provision dès lors que les 11 factures de 2020 représentent déjà 80 % du montant facturé l'année précédente (donc 2019). Cette théorie plutôt ésotérique ne nous a d'autant moins convaincus qu'elle n'a pas été appliquée pour le gaz. Comme pour les OM, rendez vous lors du prochain contrôle de charges.

- Pour les quelques autres observations que nous avons formulées, nous avons décidé, vu les faibles montants en jeu et l'ancienneté des prestations, de ne pas revenir dessus.

Encore une fois nous démontrons que nous n'avons besoin de personne pour procéder à la vérification des charges et donner la suite voulue.

**CONTRÔLE D'ACCÈS :** Nous nous interrogeons sur l'utilité de la fermeture du portillon de la grille sur rue lorsque le portail voisin reste ouvert toute la journée. À suivre

**PORTE MÉTALLIQUE HALL-COULOIR OM :** Cette porte, qui est très lourde, heurte violemment l'hubriserie lors de sa fermeture, et de ce fait la descelle. Il s'ensuit qu'elle ne se ferme plus correctement et que n'importe qui peut pénétrer dans l'immeuble en contournant les dispositifs de sécurité.

**LOCAL À VÉLOS :** L'étiquetage est en cours. Paris-Habitat fera très rapidement enlever et entreposer les vélos et autres objets non marqués. Il faut également vérifier la question de la porte de communication entre les caves et ce local.

**RÉCLAMATIONS ET DEMANDES DES LOCATAIRES :** Paris-Habitat insiste pour que toutes les nouvelles demandes soient uniquement adressées au gardien qui est chargé soit de répondre utilement, soit de les diriger. Paris-Habitat insiste pour que ces demandes soient effectuées par mail afin de conserver une trace écrite et ne pas risquer d'être égarées. Nous invitons les adhérents qui auraient une difficulté pour remplir ces formalités, à nous contacter, nous les aiderons.

**INFILTRATION APPARTEMENTS 16<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> étage :** Un autre étancheur a été désigné pour vérifier la terrasse. Néanmoins, l'étanchéité ayant déjà été refaite, Paris-Habitat veut impliquer la garantie décennale contractée par l'entrepreneur ayant réalisé ces travaux. Des précisions nous seront communiquées au fur et à mesure.

Par ailleurs des infiltrations en façade ont été détectées. Elles vont faire l'objet de traitement par des cordistes. Nous avons remis un plan des appartements dont les locataires nous ont confié le suivi de leur dossier.

**INFILTRATION DANS LES CAVES** : Une intervention est prévue le jeudi 13 janvier pour la localiser. Il est possible qu'elle provienne de la voirie.

**MÉNAGE ET ENTRETIEN COURANTS** : Une inspection sera effectuée tous les mois dans les parties communes en présence de notre gérante, Mme El-Ayeb.

**PROPRETÉ POUR LES WEEK-ENDS ET JOURS FÉRIÉS**: Il y a très longtemps que nous soulevons la question de la propreté des parties communes ces jours-là. Pour la première fois, nous ne recevons pas d'objection de principe. Nous souhaitons que au minimum, les sols des hall d'entrée, hall des ascenseurs et plancher des cabines soient balayés et nettoyés tous les jours de l'année. Nous nous étions déjà vus proposer il y a 2 ans un devis prohibitif. Paris-Habitat reprend ce dossier avec un a-priori positif

**REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS ENTRE DEUX LOCATAIRES** : Nous avons suggéré à Paris-Habitat, lorsqu'il refait un logement après le départ d'un locataire, de faire vérifier que le câble coaxial arrive bien dans le logement, puisque le TPS est facturé d'office'. De la même manière il serait bon de vérifier la présence et la connectivité du boîtier fibre (PTO) afin d'éviter des dégradations dans des appartements fraîchement refaits. **FINITIONS DES**

**TRAVAUX DES PARTIES COMMUNES** : Nous avons signalé à plusieurs reprises que d'une part les travaux manquaient de finition : serrures manquantes, boutons de minuterie branlants et que d'autre part les travaux de la chaufferie qui malheureusement ont été exécutés après ceux des parties communes, ont provoqué des dégradations au 18ème étage : coups sur les portes, traces noires, peinture écaillée etc ..

Nous devons faire une inspection commune avec Mme El-Ayeb et, si elle le peut, Mme Romanens pour répertorier ces problèmes et envisager les suites à donner.

**PROCHAINE RÉUNION** : Mr Calvarin nous indique qu'il ne peut s'engager à tenir plus de deux réunions par an avec nous. Cette périodicité nous semble trop faible. Néanmoins il nous reste possible de nous réunir avec Mme El-Ayeb pour examiner les points qui ne nécessitent pas la présence de Mr Calvarin.

La question du « local » poubelles n'était pas à l'ordre du jour car elle fait partie d'une procédure autonome sur laquelle nous aurons à revenir bientôt.