



## Compte rendu de la rencontre Amicale – SADIF

Compte-rendu de la visite du 247 par Mme Bernier et Monsieur Alves le mardi 25 novembre, en présence de l'Amicale représentée par Mme Labat (Présidente), Monsieur Diamantis et Mme Pujol.

La rencontre s'est déroulée en 2 temps : une visite des parties communes du rez-de-chaussée du bâtiment A (en raison de la proximité de la salle de réunion), une visite du parking du premier sous-sol, puis une discussion dans la salle de réunion située à l'entresol du bâtiment A. La rencontre prévue de 10 à 12 heures s'est achevée à 13 heures, en raison des nombreuses questions à traiter. Malgré cette prolongation, nous n'avons pu visiter ni les escaliers ni les paliers des bâtiments A et B.

**1. Entrée du bâtiment A :** le regard situé devant la porte extérieure est fréquemment bouché par des détritiques (feuilles, papiers...), il est alors bouché et l'accès est très difficile. Il faut donc que le gardien le nettoie régulièrement.

### 2. Hall d'entrée :

- Nous montrons **l'état des sols** qui ont besoin d'un décapage **et des murs** dont les revêtements sont sales et dégradés ;
- les **panneaux d'affichage** réservés à la SADIF sont placés trop haut pour être aisément lus par les personnes dont la taille est inférieure à 1,65 m.

Les panneaux d'affichage réservés à l'Amicale sont placés à des endroits mal éclairés.

Dans le hall B, on peut envisager de le déplacer

### 3. Visite de l'entrée donnant accès aux caves, aux parkings et aux locaux techniques.

- le bloc de sécurité placé au dessus de la porte est enlevé : il faut en poser un
- Locaux poubelles
  - **Dans les deux bâtiments** ils sont inadaptés, pas ventilés, difficiles à nettoyer.
  - **Dans le bâtiment A** il est mal éclairé. De plus, en raison d'un mauvais contact dans la boîte de fusibles, il arrive que l'éclairage ne fonctionne pas du tout ou s'interrompt : à vérifier et remettre en fonction.
- Escaliers de descente vers les caves et le parking du 1er sous-sol

L'éclairage insuffisant rend la descente difficile, car à mi-descente on lui tourne le dos. La solution est de mettre une seconde lampe à mi-descente ou de changer l'emplacement de celle qui existe.

- Petit ascenseur
  - **Dans le bâtiment A**, tombé en panne en février 2008, il est resté hors service jusqu'en mai, or même depuis la remise en service par la société Koné il n'est plus possible d'utiliser le système de programmation pour descendre au 1er sous-sol. Il faut s'arrêter et continuer à pied par l'escalier mal éclairé. La société Koné n'a pas rempli son contrat et les locataires paient depuis 10 mois un service non rendu.
  - **Dans le bâtiment B**, les dysfonctionnements sont nombreux (portes bloquées, programmation interrompue pour les étages pairs...)

- Garage Porte du garage en sous-sol

Le dispositif réglementaire de sécurité situé dans la partie inférieure de la porte est hors d'usage. Incorporé dans le joint de bas de porte, cette sécurité est destinée à stopper le mouvement de la porte en cas de contact. Prévenu immédiatement par la SADIF, le prestataire devrait intervenir très rapidement.

- Épave de voiture

La SADIF s'engage à intervenir auprès du commissariat afin de faire évacuer cette épave. L'intervention des forces de police est lente, de l'ordre de plusieurs mois. Après ces visites, la discussion se poursuit dans le local collectif.

#### 4. Propreté des locaux et tâches du gardien

Partant du constat que le gardien n'arrive pas seul à accomplir toutes les tâches, nous rappelons que depuis la construction de la maison en 1971 l'immeuble avait toujours été entretenu par un couple. C'est la SADIF qui, dans le but d'alléger les charges réparties entre elle et les locataires, a tenu à embaucher une seule personne. La SADIF reconnaît qu'une seule personne ne suffit pas.

S'engage alors une discussion sur les différentes solutions possibles :

- Demander à la poste de prendre en charge la distribution du courrier  
Cela dégagerait entre 1 et 2 heures par jour mais :

Cela implique que 80% du courrier soit bien adressé c'est-à-dire que chaque locataire doit procéder comme pour un changement d'adresse auprès de ses interlocuteurs (banque, EDF, GDF, impôts, sécurité sociale...) car il faut indiquer le bâtiment et le no de la boîte à lettres ou de l'appartement. Faute de quoi le courrier n'est pas distribué. Ce temps dégagé ne serait pas suffisant pour

permettre à Monsieur Ouarès de procéder à toutes les tâches de ménage

- Aide au gardien : 4 possibilités
  1. Faire appel à une société de service pour prendre une personne 3 ou 4 heures par jour : coût élevé (cf week end et congés de Monsieur Ouarès)
  2. Au départ de Monsieur Ouarès engager de nouveau un couple : coût partagé entre les locataires et la SADIF (que l'on sent réticente)
  3. Embaucher un mi-temps sur CDI : au départ de Monsieur Ouarès, il faudra garder cette personne et on restera dans la même situation.
  4. Proposition faite par l'Amicale depuis **2006** : faire appel à la Régie de Quartier. Cette solution présente un quadruple intérêt, elle coûte moins cher que les services d'une société, elle participe à la réinsertion, elle ne lie pas par un CDI, la régie encadre son personnel.

Mme Bernier **va reprendre contact avec la Régie de Quartier**, faire une évaluation des solutions 2, 3 et 4 et nous les communiquera

Il faut au préalable définir exactement la périodicité et la répartition des tâches

## 5. Travaux

- La SADIF les classe dans 3 rubriques :
  - Sécurité
  - Clos-couvert : étanchéité
  - Embellissement

### 1. Sécurité :

L'électricité des parties communes a été remise à niveau  
Les rampes des balcons.

### 2. Clos-couvert

Etanchéité entrée B : les problèmes seront réglés au moment du ravalement.  
Pour ce qui concerne l'entreprise, elle n'est pas choisie par la SADIF : le processus est le lancement d'un appel d'offre européen (sic)

### 3. Embellissement :

Le ravalement, le nettoyage total des sols et la peinture sont dans la même rubrique

Le ravalement côté rue est programmé pour 2009

Nettoyage intégral et peinture ne seront faits ni en 2009, ni en 2010, le budget ne le permet pas.

Il faut savoir que les sommes versées par les locataires pour les travaux sont réparties entre tous les immeubles gérés par la SADIF or de l'aveu même de cette dernière d'autres immeubles sont en plus mauvais état que le notre

(c'est sans doute ce qui justifie pour la SADIF de nous classer dans la catégorie la plus élevée ce qui permet de hausser loyers et surloyers)

A cette occasion nous revenons sur notre demande de décapage indispensable des sols préalable à la prise en charge par un mi-temps de l'entretien régulier des paliers, vide-ordures...

## 6. Chauffage

Beaucoup de raisons de disparité (exposition nord ou sud, présence de balcon ou pas, étage...). Une étude doit être faite par la société AGOTERM qui mesurera la température dans les appartements (accès nécessaire)

## 7. Sanitaires

Ils sont changés si nécessaire au départ des locataires.

Un changement total serait trop onéreux dit Mme Bernier : nous objectons que ce n'est pas notre demande. Nous demandons que les appareils présents chez les locataires qui sont là depuis la construction de l'immeuble soient changés en fonction de leur état de vétusté.

Une question est posée sur l'adaptation des sanitaires à une partie de la population vieillissante : les locataires qui ne peuvent plus monter dans les baignoires peuvent-ils la remplacer par une douche ?

La réponse : s'ils en font la demande la SADIF les autorisera à le faire, mais à 3 conditions

1. les travaux seront à leurs frais
2. ils ne pourront pas demander de réduction de loyer en raison de la modification de la surface corrigée
3. ils s'engageront à faire réinstaller à leurs frais, une baignoire avant de quitter les lieux

L'Amicale demande à la SADIF de fixer un **calendrier** pour les différents engagements qu'elle prend. Voici ce calendrier :

- chiffrage des différentes possibilités pour le ménage : 1<sup>ère</sup> semaine de décembre 2008
- résolution des problèmes d'éclairage de l'escalier de descente du 1<sup>er</sup> sous-sol et de la minuterie du local poubelles : décembre 2008
- blocs de secours : début janvier 2009
- enlèvement de l'épave : compter 3 mois (temps de réaction de la police qui doit faire une recherche de propriété)
- envoi d'un compte rendu rédigé 1<sup>ère</sup> semaine de décembre