

# Association des Locataires du 10 rue du docteur Roux

Association régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901

La présidente,

GECINA

A l'attention de [REDACTED]  
Directeur exécutif résidentiel YouFirst Residence  
16 rue des capucines  
75 084 PARIS cedex 02

Recommandé  
1B 013 293 3788 4

Paris, le 23 novembre 2021

Objet : Résidence 10, rue du Docteur Roux, Paris 15e  
Difficultés, dégradation de l'immeuble et dysfonctionnements divers

Monsieur le directeur,

Au mois de mars dernier nous attirions déjà l'attention sur la dégradation générale de l'immeuble, l'entretien déficient des espaces collectifs et un dépérissement du jardin, alors même que ces services sont inscrits dans les baux.

Nous avons passé un été désastreux, avec une succession de personnes à la loge, toutes aussi incompétentes et désinvesties dans leur travail les unes que les autres. Même la distribution du courrier a constitué une tâche insurmontable : nombres de locataires ont vu leur courrier définitivement perdu.

Lors de notre rencontre avec vos collaborateurs le 27 septembre, il nous a été promis un engagement sans faille pour remédier aux difficultés relatives et étudier les indispensables adaptations logistiques de l'immeuble demandées depuis plus de trois ans, telles que la création d'un local à vélos sécurisé et de cache-containers pour les ordures ménagères containers à proximité immédiate des hall 4, 5 et 2.

Force est de constater que les mauvaises habitudes perdurent : rien n'a été fait ou proposé et les difficultés, loin d'être résolues, se sont aggravées.

## 1) Chauffage

Comme nous l'avons déjà signalé à [REDACTED] et vous-même le 19 octobre, la régulation en chaufferie est inexistante, l'eau circulant à haute température dans les radiateurs. Depuis un mois, la température relevée dans les appartements est excessive malgré la fermeture de la moitié des radiateurs. L'installation de sondes dans une partie des logements n'est pas de nature à nous rassurer.

Comment le nouveau prestataire [REDACTED] qui n'arrive pas depuis la remise en route du chauffage à simplement conduire l'exploitation raisonnable de la chaufferie deviendrait-il performant ? Nous déplorons que le changement de prestataire se traduise par une consommation d'énergie démentielle en contradiction totale avec la politique d'exemplarité énergétique sur laquelle communique Gecina.

Nous serons attentifs lors de l'examen de l'apurement des charges des années 2021 et 2022 à la facturation présentée pour la fourniture du CPCU.

Boite N°131, 10 rue du docteur Roux 75015 PARIS – courriel : [10ruedudocteurroux@laposte.net](mailto:10ruedudocteurroux@laposte.net)  
Site internet : [www.10ruedudocteurroux.com](http://www.10ruedudocteurroux.com)

## 2) Panneau de connexion de la fibre

La gestion des autres équipements techniques de l'immeuble est tout aussi absente. Malgré les promesses de ~~XXXXXXXXXXXX~~ du 11 février 2020, des locataires sont de manière récurrente déconnectés de leur branchement fibre (téléphone, internet et télévision) sans qu'aucune intervention auprès de Numéricable (à qui Gecina a accordé le passage de la fibre) n'ait abouti à la pose de boîtiers sécurisés. Les tableaux de raccordement, situés au-dessus des containers à poubelles, attestent d'une anarchie d'installation et sont accessibles à n'importe qui, facilitant ainsi les branchements sauvages et autres actes de malveillance.



Des locataires ont encore écrit à ~~XXXXXXXXXXXX~~ le 4 novembre pour relater leur coupure sauvage pendant une semaine, après en avoir subi une précédente cet été. Cette situation est totalement inadmissible.



Des solutions semblent pourtant exister, comme par exemple au 2<sup>nd</sup> sous-sol, pour un coffret technique

## 3) Gestion des déchets

Certains locaux de service sont devenus clairement inadaptés à leur destination. Ainsi, lors de la rénovation des appartements, les pelles de vide-ordures installées dans les cuisines sont démontées sans qu'une réflexion ne soit engagée pour en évaluer les conséquences. Dès lors, les locataires concernés doivent déposer leurs sacs poubelles dans l'unique local de stockage des containers, au sous-sol du bâtiment 6. Mais la surface de ce local n'ayant pas été calculée pour une telle quantité d'apports, il déborde. Les conséquences de ce mode de fonctionnement inadapté sont des sacs qui s'entassent sur les containers pleins et DEVANT la porte d'accès. Il faut parfois les enjamber pour atteindre le garage à vélos, car oui dans cette « YouFirst Residence », il faut passer par le local poubelles en se pinçant le nez pour y accéder...

Nous avons dès 2015 demandé à Gecina de réfléchir à la création d'abris cache-containers à proximité immédiate des hall 4, 5 et 2 pour permettre aux locataires de ces bâtiments de pouvoir déposer leurs déchets à proximité immédiate de leur entrée de bâtiment. Depuis six ans, rien n'a été proposé par votre direction qui feint, à chaque fois, de découvrir la situation, malgré les photos régulièrement envoyées. L'absence d'hygiène ainsi entretenue est la source de prolifération de rongeurs, outre les odeurs nauséabondes constatées, particulièrement en été.

C'est totalement indigne.

Nous exigeons désormais, pour répondre au problème actuel, une proposition concrète qui ne saurait se limiter à une circulaire de ~~XXXXXXXXXX~~ distribuée le 19 novembre appelant les locataires à une stricte discipline. Si la situation d'entassement et de débordements des ordures dans le local est un fait, il résulte largement de l'incurie du bailleur.

#### 4) Encadrement des intervenants

Le nettoyage du parking la première semaine de novembre n'a donné lieu à aucune communication qui aurait permis d'avertir les locataires de déplacer leur véhicule. Aussi, à la suite de cette intervention surprise, certains d'entre eux ont retrouvé leur voiture couverte de crasse et ont été obligés de faire la faire laver après le passage des rois du Karcher.

Nous avons aussi constaté qu'après l'intervention de ces personnes, plusieurs robinets ont été détériorés et l'un d'eux s'est mis à fuir abondamment. Une semaine après, rien n'ayant été fait, l'eau par gravité, a inondé les niveaux inférieurs. Constatant l'inaction du bailleur, un locataire s'est résolu à envoyer un mail le 16 novembre demandant une réparation en urgence.

Elle a été effectuée le 17 novembre.



L'absence d'encadrement des prestataires est évidente. Personne ne contrôle rien.

Lors de notre rendez-vous du 27 septembre, il a été confirmé qu'il entre dans le travail du gardien de faire chaque jour le tour de tous les niveaux de l'immeuble pour vérifier le bon fonctionnement des équipements. Ce n'est visiblement pas le cas.

Si les locataires doivent se substituer aux services défaillants du bailleur, il conviendrait de revoir les montants des loyers.

#### 5) Mauvais entretien

L'immeuble n'est pas ou mal entretenu.

Les fuites sont tellement anciennes qu'une stalactite de calcaire s'est formée.



Le sas d'entrée du parking du 3eme sous-sol est dans le noir, ampoule grillée depuis trois semaines. Le parking de ce niveau est également dans le noir total.

Les résidents protègent comme ils le peuvent leurs véhicules pour ne pas avoir la carrosserie tachée ou abimée par les suintements.



Pour éviter l'inondation et l'aggravation des dégradations des enduits muraux, la seule solution trouvée a été la pose d'un seau (qui déborde) sous le robinet.

Si à la suite de notre rendez-vous, les anciens locaux de réceptacles à ordures à l'aplomb des colonnes VO condamnées avaient été vidés de leurs encombrants, force est de constater que le stockage sauvage a repris. Si les locataires peuvent s'en apercevoir, le gardien le peut aussi pour autant qu'il fasse son travail.

Un espace de stationnement sert aussi d'entrepôt de débris. Le « manager » serait-il malvoyant ?



Le nettoyage du parking a-t-il aussi donné lieu au lavage des déchets ?

Les espaces communs sont dans un état de dégradation avancés. Les revêtements muraux des escaliers et des halls sont usagés et détériorés.

Nombre de fontes d'eaux usées sont vétustes et fuyardes, mais elles ne sont ni suivies ni remplacées.



Pourtant, il n'est pas besoin d'être un grand professionnel pour constater l'usure.

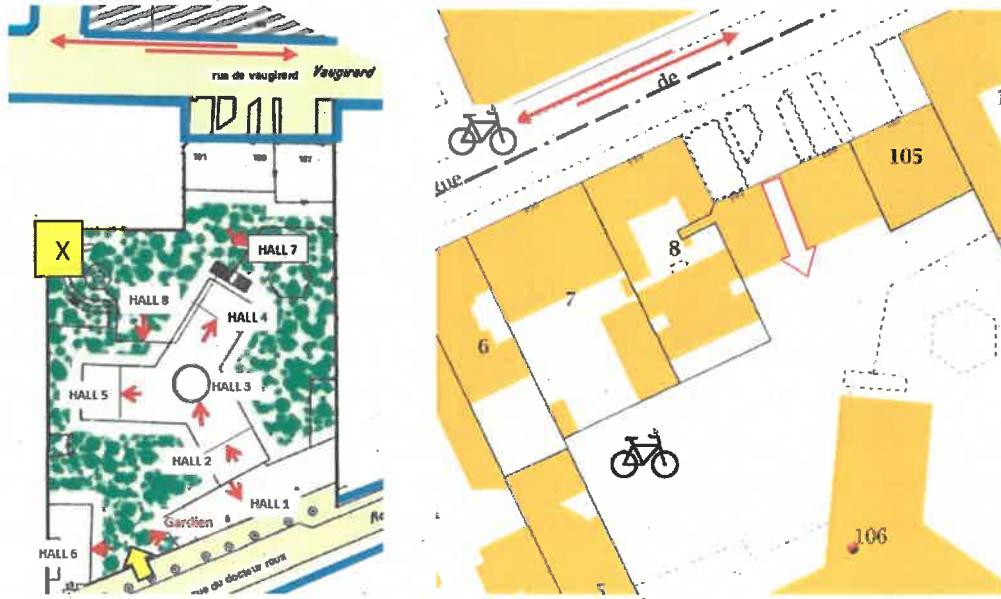
Les plaques de parement de façade en pierre tombent laissant parfois apparaître un trou au droit du garde-corps, des morceaux de béton se décrochent des balcons en laissant les armatures à nu, les garde-corps des balcons sont sécurisés par des sangles, les portes d'entrées sans frein claquent tandis que d'autres au contraire peinent à être ouvertes (hall 3).



## 6) Local à vélos

Nous réitérons notre demande de création d'un local à vélos sécurisé supplémentaire pour répondre à l'accroissement du nombre de cycles dans l'immeuble. Nous avons proposé un emplacement possible dans une lettre du 5 octobre 2020. Les engagements d'étude sont restés pour le moment sans résultat. Par conséquent, une réponse sur les réflexions commencées à cet effet nous obligerait.

Proposition d'implantation du local à vélos



L'emplacement proposé présente plusieurs avantages :

- Espace délaissé du jardin, très ombragé, le long de la rampe vers le jardin haut
- Limites de propriété bâties de locaux artisanaux et d'appentis dont un abri à vélos
- Mur de clôture propriété de Gecina selon les marques apparentes de non mitoyenneté



Abri à vélos



Appentis

Mur de clôture



Abri à vélos



Toute autre proposition, abritée, close et sécurisée, nous conviendrait parfaitement.

## 7) Entretien du jardin - jeux d'enfants

Le jardin dépérit d'années en années, quand il n'est pas bétonné. L'arbre planté cette semaine en remplacement de trois bouleaux et un frêne ne saurait suffire à maintenir en état l'espace vert, qui était encore voici dix ans magnifique. Il suffit de consulter votre site internet pour s'en convaincre :

**gecina**

Groupes Distributeurs CNRS Investisseurs Engagements Talents Habitat

12025 C EN



Depuis, les massifs de fleurs ont disparu. La plupart des arbres sont morts, la saison n'explique pas tout.



Nous avons bien compris qu'une rénovation totale du jardin est illusoire, mais nous réitérons notre demande d'entretien correct, de réparation du circuit d'arrosage, de remplacement des arbustes et de fleurissement des massifs.

Les jeux d'enfants démontés en 2015 pour permettre le stockage des approvisionnements du chantier de rénovation des fenêtres n'ont pas été reposés dans le jardin bas, bien que l'entreprise ait quitté les lieux depuis 2016. Pourtant tous ces équipements constituaient une part d'agrément de l'immeuble.



En 2015



aujourd'hui

Nous demandons à nouveau que ces jeux soient reposés ou que des équipements de sport pour adultes, de style appareil de marche nordique, soient installés tels que ceux posés par la municipalité dans quelques rues tranquilles.



Nous réitérons notre demande de pose de cendriers à proximité des entrées des halls, ou au minimum aux deux entrées d'immeuble, rue du docteur Roux et rue de Vaugirard. On ne peut pas afficher une interdiction de fumer dans les locaux sans se préoccuper les mégots qui invariablement finissent jetés devant les portes.

Nous attendons du bailleur qu'il respecte sa part de contrat puisque nous, locataires, nous acquittons de la nôtre en payant notre loyer.

Dans l'attente de vous lire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le directeur, nos salutations distinguées

Béatrice RIEY