

REUNION DE CHANTIER ALIAA/ ICF/ GTM/ AIP du 15 Mai 2019 de 16h30 à 18h

Présents

Pour ALIAA : Cécile CHOUART, Hélène FERRON, Stéphanie HUDE

Pour ICF : Sylvie KRYSTKOWIAK, Karina GARNICA, Rita DEL AMO, Nadine LASSERRE, Mamba DIAKHABI

Pour GTM : Ali KACI

Pour AIP : Pascal FRITZ

1) SÉCURITÉ - INCENDIE

- **les Blocs secours** sont tous en place, les existants en état de marche seront changés ultérieurement.
- **Sorties de secours** : l'ALIAA a déjà demandé en réunion du 24/04/19 le protocole d'évacuation en cas d'incendie, en particulier pour les locataires des étages supérieurs. ICF confirme une sortie unique d'évacuation incendie via les escaliers puis le hall coté Est, Mme GARNICA précise qu'elle est en attente du retour du contrôleur technique. L'ALIAA interpelle ICF sur la nécessité et l'obligation d'avoir deux issues de secours pour chaque bâtiment, comme l'exige la législation pour les immeubles de quatrième famille de 1960.

Mme HUDE précise qu'il y a 15 ans lors de son arrivée dans la résidence, il y avait 3 sorties de secours (RDC, 1er étage et toiture) et s'étonne que ça ne soit plus le cas.

En effet, selon les indications figurant sur le permis de construire accordé à ICF par la Mairie de Paris le 22/08/17, notre immeuble est soumis, en matière de protection contre l'incendie, à l'arrêté du 23/05/1960. Par ailleurs, la circulaire du 13/12/82 donne obligation au bailleur de "ne pas aggraver la sécurité" lors d'une réhabilitation.

Mais Mme GARNICA et M. FRITZ assurent de leur côté que la réglementation qui fait foi pour notre résidence est la plus récente, il s'agit de l'arrêté du 31/01/86 relatif à la protection contre l'incendie des immeubles d'habitation.

Mme GARNICA préfère supprimer le paragraphe précédent sur les issues de secours car elle pense que cela peut confondre les locataires et propose d'attendre le retour du contrôleur technique qui reviendra début juin après une longue absence.

Nous demandons une information claire : sous quel régime de protection se situe notre résidence, et, si elle est effectivement soumise à l'arrêté de 1986, nous demandons à pouvoir vérifier que toutes les dispositions prévues par cet arrêté sont bien respectées dans notre résidence en matière de structure et d'enveloppe du bâtiment et de leur stabilité au feu, de dégagements protégés et de blocs coupe-feu, de système de désenfumage, de comportement au feu des revêtements utilisés et de signalétique.

Mme GARNICA précise que dans le cadre d'une réhabilitation la circulaire du 13 décembre 1982 s'applique. La nouvelle voie pompier est quant à elle dimensionnée conformément à l'arrêté du 31 janvier 1986.

Suite à proposition de l'ALIAA, ICF est d'accord pour demander au Pôle Patrimoine d'ICF de prévoir une prochaine rencontre entre l'ALIAA et l'un de ses techniciens spécialisés dans la sécurité incendie

Mme KRYSTKOWIAK précise qu'un rapport final du contrôle technique incluant la sécurité- incendie sera réalisé après travaux. L'ALIAA insiste et demande un Audit.

- **Protocole de confinement hermétique pour protéger les cages d'escaliers des fumées** : Bris de fenêtre sur tous les 1ers étages des bâtiments A, fenêtres ouvertes dans la cage d'escalier du bâtiment 8, l'ALIAA fait remarquer que cela n'est pas compatible avec le protocole de confinement des fumées. ICF mandate GTM de condamner les fenêtres à tous les étages de la cage d'escalier du bâtiment 8 avec mise en place d'une signalétique sur les fenêtres et demande la réparation des fenêtres cassées par GTM au niveau de tous les 1ers étages de la barre.

- **Désenfumage cage d'escalier** : le désenfumage de la cage d'escalier a été très peu efficace lors de l'incendie de janvier 19 au bâtiment 17. L'ALIAA demande que ce système fasse l'objet d'un contrôle.
- L'ALIAA relance ICF afin de lancer une campagne de communication sur la sécurité / Incendie de notre résidence auprès des locataires.
- L'ALIAA informe du changement de la législation à venir cet été sur le polystyrène expansé, en passe d'être interdit pour les isolations thermiques extérieures au profit de matériaux incombustibles : afin de renforcer la sécurité incendie des immeubles de 4ème famille, la loi va viser les matériaux susceptibles d'engendrer une propagation rapide et incontrôlable du feu pouvant entraîner des incendies de façade et des phénomènes de Flash over qui imposent une évacuation rapide des occupants : pas de réponses des parties présentes. (**Source : Décret N°2019-461 du 16 Mai 2019 relatif aux travaux de modification des immeubles de moyenne hauteur. Paru au JORF N°0114 du 17 Mai 2019**)
- L'ALIAA souligne la nécessité de poser le problème avant un accident et d'anticiper. ICF reviendra vers nous pour définir le protocole en fin de travaux. L'ALIAA souligne que le danger d'incendie est particulièrement présent aussi pendant la période des travaux (moments où l'enduit ignifuge n'est pas encore posé sur les plaques de polystyrène déjà fixées sur les façades et stockage de grandes quantités de polystyrène à proximité de l'immeuble)
- ICF et AIP conviennent que les travaux prévus sur le toit (jardin partagé en terrasse) pourraient permettre d'envisager une issue de secours par le toit.

2) RAVALEMENT / TRAVAUX FAÇADES & BALCONS

- Balcon ouverts entre 2 voisins, Mme KRYSTKOWIAK interpelle AIP/GTM sur la nécessité d'une meilleure communication auprès des locataires, qui ne peuvent partir le matin et se retrouver au retour de leur journée nez à nez avec leurs voisins sans avoir reçu la moindre information au préalable.
- GTM & AIP précisent que les travaux de façades du bâtiment A dalle Ouest entre le 17 et le 11 seront finis au 31 Mai (sauf les loggias des 1ers étages et hormis les nouveaux gardes corps, certains posés le 31 mai et les autres à une date indéterminée). Ils expliquent également un problème de délais suite à la peinture sol des balcons et à son autorisation par le bureau de contrôle.
- L'ALIAA fait remonter à nouveau les plaintes des locataires qui n'en peuvent plus de la pollution de tout leur environnement due au billes de polystyrène et aux souillures d'enduit ou autre produit de ravalement sur leur balcon et dans la résidence. Le bâtiment 17 est particulièrement impacté par cette pollution du fait que les cotés Ouest, Est & Nord sont en chantier. ALIAA demande que, conformément à l'engagement pris le 24 avril, les balcons soient soigneusement nettoyés afin que les locataires puissent en conserver un usage pendant la durée des travaux. GTM assure que c'est fait pour certains balcons et sera fait très vite pour les autres. Un nettoyage complet des balcons et des parties communes (halls, escaliers, cheminement locataires) est à mettre en œuvre de toute urgence. Mr FRITZ nous informe que trois personnes sont, semble-t-il, dédiées au nettoyage des balcons.
- L'ALIAA fait remonter la durée trop longue de ces travaux de façade. Mr KACI nous explique que les équipes bien qu'ayant fini une étape sur le balcon d'un empilement ne peuvent passer à l'étape suivante tant que l'empilement complet n'est pas terminé. Nous apprenons également que les équipes ravalement ont été doublées.
Toutefois, les locataires subissent la pollution et la non-jouissance paisible de leurs balcons jusqu'à plusieurs mois pour certains. Mme GARNICA promet un planning actualisé concernant les balcons et une communication précise aux locataires.
- L'ALIAA signale et alerte sur la non-fermeture de la porte d'accès dalle Ouest du bâtiment 3 au 1er étage qui est encore restée grande ouverte du vendredi 10 au lundi 13 Mai. L'ALIAA demande un rappel de bonnes pratiques de mise en sécurité à adresser par GTM à ses ouvriers.
GTM propose d'y installer une chaîne et un cadenas.
- Signalements des locataires sur le blocage des portes d'accès des halls en journée par les ouvriers.
- La dalle Ouest étant à présent rendue par ICF/ GTM à son propriétaire, les locataires constatent que les barrières amovibles et peu sécurisées que GTM a posées le long du muret ne protègent pas des intrusions balcons des R+1 et R+2 grandement facilitées par la nacelle laissée en position basse le weekend. Que proposez-vous ?

- Les travaux de façade Nord reprennent suite à l'accord reçu de l'EHPAD, pour échafaudage GTM sur leur toit-terrasse.

3) DIVERS

- L'ALIAA note une recrudescence de plaintes émanant des locataires concernant les travaux réalisés chez eux, malgré les textos, photos et appels téléphoniques, ces sujets ne sont pas pris en compte, que faire pour être entendu?
ICF & GTM précisent que seul le cahier bleu des réclamations GTM situé à la loge des gardiens sera pris en compte et invitent donc les locataires à se manifester de la sorte.
L'ALIAA précise après avoir consulté ce cahier la veille qu'au moins 25 % des réclamations sont restées sans réponses.
- De nombreux locataires signalent depuis la réalisation des travaux de plomberie chez eux, des odeurs nauséabondes de type remontées d'égout.
GTM conseille de bouchonner le second tuyau d'évacuation sous évier si celui ci n'est pas utilisé, des bouchons sont à disposition auprès de Kader pour les locataires.
AIP (M. FRITZ) est prêt à faire des visites dans les appartements impactés par ces effluves afin de constater olfactivement le problème signalé.
M. FRITZ et M. KACI vont se renseigner afin de savoir si l'absence d'un organe sur le haut des colonnes ne peut pas être la source du problème.
- L'ALIAA signale que le parking est à nouveau inondé le weekend du 11/12 mai, photos datées à l'appui. Il s'agit du système provisoire mis en place pour dévier l'eau qui a bougé mais a été remis en place en début semaine par GTM. Problème résolu d'après GTM. A suivre.
- FUITE T3:
Plusieurs locataires ont remonté un problème de fuite entre la jointure des deux fenêtres de salon, suite à l'agrandissement de celles-ci : en effet lors des récents orages, plusieurs appartements ont subi des dégâts des eaux.
M. FRITZ nous répond que des insuffisances <Clos et couvert> (étanchéité) peuvent subsister mais que cela sera repris après l'isolation de façade.

4) SUIVI TERRAIN:

- Armoires électriques en sous-sol ouvertes de façon permanentes : point de vigilance et commande de nouvelles serrures par GTM
- Vitre hall du 15 : protection provisoire par GTM. En commande
- Cheminement locataire face au 3 : GTM s'engage à reprendre la pente trop raide dès demain.
- Blocs polystyrène présents dans un box parking servant d'assises aux squatteurs: ICF va contacter le locataire de l'emplacement, ces blocs ne sont pas de chez GTM.
- Fuite bâtiment 5 : GTM s'engage à remplacer le robinet qui fuit
- Fuite bâtiment 7 : Semble résolue, possible provenance du radiateur du 1er étage suite à une purge, relevé d'humidité OK à ce jour selon ICF/GTM. Problème à suivre, vigilance maintenue.
- Éclairages cave: le problème devrait être résolu en fin de semaine selon M. KACI ; Mme KRYSTKOWIAK interpelle nos interlocuteurs sur l'importance de l'éclairage sur le réseau de circulation des locataires.
- Pb signalé par un locataire : GTM a jeté son abattant de WC lors du remplacement de la cuvette, sans autorisation du locataire. Mme HUDE rappelle qu'il a déjà été convenu, lors d'une précédente réunion de chantier, de la nécessité absolue pour les ouvriers de demander l'autorisation du locataire avant de jeter des aménagements qui lui appartiennent.

RÉUNION GESTION LOCATIVE ALIAA / ICF 15 MAI 2019 18h/19h15

Présents :

Pour l'ALIAA : Stéphanie HUDE, Hélène FERRON, Claude CASSADOU,

Pour ICF : Mme KRYSTKOWIAK, Mme GARNICA, Mme DEL AMO, M. DIAKHABI, Mme LASSERRE.

Le tableau des tournées mis à jour a été envoyé par mail par l'ALIAA (tournées effectuées par ICF/ALIAA ou ALIAA seule)

1) SÉCURITÉ / INCENDIE

- Les portes coupe-feu et les grooms

Réponse d'ICF : le tableau envoyé par l'ALIAA est impressionnant et très détaillé. De nombreuses portes ne ferment pas correctement, pour deux raisons principales, soit le groom est mal réglé soit la porte est voilée. L'intervention du prestataire (Bouvier) est actée pour ce qui concerne le réglage des grooms et le changement de 3 grooms. En attente de Rdv.

L'ALIAA insiste sur la résolution du problème des portes voilées qui ne peut attendre l'automne et le changement de toutes les portes dans le cadre de la réhabilitation. En effet, les fumées doivent rester concentrées dans la cage d'escalier. Si une porte coupe-feu est mal fermée, les fumées envahiront le palier et les deux logements. Or nous sommes dans un immeuble de 4e famille, donc de grande hauteur, qui nécessite une cage d'escalier, dite "exutoire de fumées", efficace.

Mme DEL AMO précise qu'elle a mis en place un tableau synthétique destiné aux gardiens afin qu'ils puissent l'utiliser pour les tournées vérifiantes et pour le suivi action des dysfonctionnements.

- Les extincteurs

Dans le parking, les extincteurs continuent à être arrachés, l'alarme n'est pas dissuasive. Mais elle dérange fortement les locataires des premiers étages (rdc, 1er et 2èmes étages de tout le bâtiment A) car elle sonne plusieurs heures en continu le dimanche puisque les gardiens ne sont pas présents sur le site pour l'arrêter.

Les jeunes se vengent, ils se sentent moins libres dans la résidence, il y a plus de signalements des locataires, de passages du GPIS, la ville de Paris a enlevé le canapé et les chaises stockés rue René Clair qu'ils utilisaient. Ils ont toutefois réussi à récupérer des blocs de polystyrène pour s'asseoir dans le parking.

ICF fera un courrier aux 3 locataires qui ont des box encombrés (bois, polystyrène, etc...),

ICF fera une note aux locataires d'espaces dans ce parking pour les inciter à une plus grande vigilance au niveau de la fermeture des portes d'accès et pour mieux expliciter le fonctionnement (porte voitures et son réarmement).

Mme HUDE insiste sur le manque de personnel ICF sur le site. En cette période, deux gardiens, ce n'est pas suffisant. Ils se retrouvent seuls pendant les congés. Ils ne peuvent pas dans ces conditions être à la loge et aussi faire des tournées régulières. Ils font un très bon travail, les locataires les apprécient mais les journées de travail ne font pas 24h.

Réponse ICF : Mme QUEMERE a acté 2 gardiens à plein temps pour l'allée d'Andrézieux au lieu d'1 ETP1/2.

Pendant la période des congés, il faut continuer à travailler en binôme sur cette résidence. Il existe des gardiens itinérants donc un renfort sera prévu.

- Pôle Patrimoine

L'ALIAA souhaite l'intervention d'un spécialiste de la prévention contre l'incendie du pôle Patrimoine d'ICF, à l'occasion d'une prochaine réunion de gestion locative.

- Action d'information

Les locataires expriment de l'inquiétude face au risque incendie généré par les matériaux utilisés en isolation extérieure. L'ALIAA propose une action d'information vers les locataires conjointe ALIAA/ICF.

2) SÉCURITÉ / ÉCLAIRAGE

ICF garantit la remise en électricité des caves des bâtiments 11 et 13 en RDC cette semaine, l'ALIAA avait alerté sur ce sujet le 17 avril 2019.

3) SÉCURITÉ / INTRUSIONS

Nacelles : l'ALIAA réitère son inquiétude de voir des nacelles stationnées au 1er étage, le soir, la nuit et le weekend, juste au niveau de la dalle ouest et des balcons du 1er étage.

Réponse d'ICF : il faut remplir le registre bleu et envoyer des photos à ICF par mail avec scan du dépôt de plainte (feuille verte du cahier bleu). Un rappel sera fait à GTM.

Les locataires sont très inquiets par les intrusions grandement facilitées par les travaux et les ouvriers qui ne respectent pas les consignes de mise en sécurité des résidents.

Le maître chien doit faire le tour complet de la résidence, y compris dans la partie locative. Il semble que cela ne soit plus fait depuis le début des travaux (le contrôle rue R. Clair n'existe plus depuis le début travaux côté dalle Est). ICF enquête pour savoir quel est le périmètre de surveillance du maître chien afin de pouvoir mesurer l'efficacité du dispositif.

4) NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES

ALIAA constate qu'en dépit des signalements faits lors de la tournée terrain avec M. GRESPIER le 17/04/19, le nettoyage des parties communes est toujours défaillant : au mieux, celles-ci sont balayées mais elles ne sont pas lavées. Les escaliers, les halls, les paliers, les accès caves et parkings restent dans l'ensemble très sales. Dans un souci d'efficacité, ICF propose la mise en place de plannings de nettoyage des bâtiments afin qu'un suivi et un contrôle régulier des prestations puisse être fait. L'ALIAA approuve totalement cette initiative.

5) TROTTINETTES

Pourquoi trouve-t-on autant de trottinettes électriques dans notre résidence?

Réponse ICF : L'objectif est de retrouver "sa" trottinette le lendemain. Comme la marque Lime géo localise ses trottinettes et qu'une amende est prévue pour la personne qui la conserve à son domicile, l'utilisateur se déconnecte dans la rue et l'apporte dans la résidence, ainsi elle n'est pas repérable puisqu'elle se trouve dans un espace privé.

Mr DIAKHABI évacue une dizaine de trottinettes par jour.

C'est à la mairie de prendre des dispositions pour réglementer l'usage de ces trottinettes dans l'espace public. Dans notre espace privé, c'est le règlement intérieur qui réglemente l'encombrement des espaces communs mais l'ALIAA souhaiterait qu'un rappel spécifique soit fait puisqu'il s'agit d'un nouvel usage.

6) SALLE DE CONVIVIALITÉ OU LOCAL ASSOCIATIF

L'ALIAA souhaiterait qu'une des deux salles remises à disposition par la SNCF au 3/5 ou 7/9 lui soit attribuée en cogestion avec ICF "pour nos jeunes et nos anciens de la résidence" dans le cadre du développement social, du bien vivre ensemble. Cette salle de convivialité permettrait un espace de rencontre et d'activités dédiée aux résidents. ICF est en accord avec cette demande, Mme KRYSTKOWIAK doit vérifier la convention d'occupation avec M. COLAS.

7) DIVERS

L'ALIAA demande à ICF de transmettre un organigramme à jour.

Suite à la réunion sécurité de la résidence le 7 Mai en Mairie, l'ALIAA relance ICF pour la mise en place d'une campagne de communication auprès des locataires concernant le GPIS et son rôle.

Le sujet de la clôture (mur ou grillage?) que souhaitent mettre en place certains propriétaires après le bâtiment 8 en coupant la résidence en deux avec sortie dédiée pour chaque parc de logement est abordé, l'ALIAA souhaite avoir des éléments concrets sur ce projet, ICF reviendra vers nous après l'instance du 11 juin où seront réunies toutes les parties composant l'ASL. Mme KRYSTKOWIAK nous indique qu'en tant que locataires, nous ne sommes pas conviés.

Concernant les jardins, ICF nous confirme que les locataires y ont bien libre accès puisqu'ils en partagent les frais d'entretien qui apparaissent dans les charges récupérables.