

COMPTE RENDU DES RÉUNIONS DU 18/09/2019

Présents : Pour ALIAA : Mme CHOUART, Mme HAMMAMEL, Mme HUDE

Pour ICF : Madame KRYSTKOWIAK, Madame GARNICA, Monsieur GRESPIER, Monsieur DIAKHABI, Madame HAJJAR, Monsieur RECLUS. Pour GTM : Monsieur KACI. Pour AIP : Excusé

ICF demande à ne plus citer de noms concernant les intervenants du chantier, les fonctions et le nom de l'entreprise prestataire resteront seuls cités dans les comptes rendus.

L'ALIAA demande plus de réactivité entre ICF et GTM, le bailleur, ayant pris acte des problématiques soulevées par l'ALIAA, doit pouvoir faire appliquer les mesures plus rapidement par son prestataire et être plus réactif pour la validation des ordres du jour & comptes rendus.

RÉUNION DE CHANTIER :

1. Solidarité de l'ALIAA envers les ouvriers GTM agressés cet été.

L'ALIAA déplore toutes formes de violences et compatit pour les victimes

2. Insécurité et absence de nettoyage sur l'ensemble de la résidence.

ICF : La sécurité du chantier est assurée par l'entreprise et contrôlée par le CSPS qui fait des visites inopinées 2 à 3 fois par mois. Sur le nettoyage, une campagne de sensibilisation a été menée, l'entreprise s'engage à réaliser un nettoyage sommaire tous les soirs et un nettoyage général tous les vendredis.

ALIAA: Constate que ces mesures ne sont pas appliquées, et demande un engagement ferme tant sur le nettoyage que sur la fermeture des accès. Les intrusions semblent facilitées par les échafaudages laissés sous les fenêtres des étages bas.

Séparation entre la dalle Est et le prolongement de la rue René Clair :

L'ALIAA refuse la clôture d'une hauteur d'1,75m prévue dans le cadre de la réhabilitation et demande une grille identique, de même hauteur que celle de la rue des Poissonniers.

ICF : précise que cette disposition ne peut pas être modifiée car elle est conforme au permis de construire et traduit les échanges avec la ville en phase de conception.

3. Nouveaux horaires loge ICF / agenda réunions

Rien d'officiel à ce jour quant aux changements d'horaire de la loge

La réunion chantier ICF/ALIAA se tiendra mensuellement de 16h30 à 18h00 le 9/10, le 6/11 et le 4/12/2019. Le calendrier 2020 des réunions de chantier est à venir.

Les points portés à l'ordre du jour n'ayant pas pu être abordés en réunion feront l'objet d'une réponse par mail.

ICF fera une proposition pour les réunions de gestion. GTM ne souhaite plus assister aux tournées terrains mensuelles 15 jours avant la réunion de chantier.

4. Cheminement locataire / accidents

ICF: Reprise du tapis rouge sur signallement, la surélévation du cheminement est déconseillée par la maîtrise d'œuvre car cela crée un ouvrage supplémentaire pour un usage très limité, les travaux sur la dalle devant être finalisés en fin d'année.

ALIAA: Demande soit une reprise totale et uniforme du cheminement, soit son retrait, ainsi que la mise en place d'une solution pérenne lors des épisodes de pluies et de gel.

Cela fait suite aux accidents de personnes dûs au mauvais entretien de celui-ci. (Visite d'ICF sur ce cheminement en fin de réunion.)

ICF : demande des précisions sur ces accidents

5). Suivi locataires : CE PARAGRAPHE NE SERA PAS PUBLIÉ MAIS FERA L'OBJET D'UNE RÉPONSE PERSONNALISÉE PAR MAIL OU COURRIER.

6. Odeurs nauséabondes WC/ SDB persistantes accrues en cas de pluie ou de chaleur :

3 cas bât 17 / 1 cas bât 15 / 1 cas bât 13 / 3 cas bât 11. Pose de bouchons sur tuyaux d'évacuation lave-vaisselle, modification sortie ventilation en toiture bât 17 fin août. Investigations complémentaires en cours. L'équipe chantier va organiser un autocontrôle approfondi dans les logements concernés en présence du fournisseur et de l'installateur.

7. Cache-vis porte palière

Pas prévus par le fabricant des portes, GTM propose la pose de caches vis blancs pour les locataires qui le souhaitent car les gris ne sont pas disponibles dans la bonne taille.

8. Ravalement côté Ouest, point à date et calendrier car le chantier n'est pas fini et insécurité (balcons).

ICF : Remplacement des garde-corps en septembre et octobre / Bardage (R+1) en septembre et octobre/ Fin des travaux (plantations) en décembre (INFO REHA 9).

Difficultés de pose des nouveaux garde-corps au bâtiment 17 à cause des points d'ancrage et des échafaudages. Pour reprise des travaux, GTM est en attente d'une pièce spécifique afin de relancer le chantier.

L'ALIAA s'inquiète sur la discontinuité de l'isolant de façade provisoire, au vu du risque incendie.

GTM & ICF précisent que les façades seront terminées fin octobre. Les trous de façades dûs au retrait des nacelles seront rebouchés, il n'y a pas à s'inquiéter.

Les avis d'intervention balcon sont remis la veille au locataire par boitage.

L'ALIAA précise que les locataires n'ont pas la jouissance des balcons Ouest dont les travaux ont commencé il y a plus de 9 mois (hors balcon test) Balcons Ouest sont à ce jour non terminés et non remis en état de propreté.

ICF : Le balcon est libéré le soir, il n'est pas opportun d'évoquer la perte de jouissance, nous comprenons que cela ne soit pas idéal mais les finitions des balcons doivent s'achever durant la première quinzaine d'octobre (si la météo le permet). Une campagne de nettoyage de fenêtres et volets est prévue du 14 au 18 octobre. (Voir lettre FLASH REHA).

9. Loggia 1^{er} étage ouest:

ALIAA : pourquoi le choix de quatre fenêtres versus une baie vitrée coulissante avec garde-corps extérieur?

ICF : L'objectif étant de limiter autant que possible les intrusions, problématique remontée par les locataires lors des visites en phase étude. L'architecte avait constaté que l'espace n'était pas utilisé et que les locataires vivaient avec les fenêtres et volets fermés, ce qui n'était pas satisfaisant. La fermeture des loggias était prévue avec des fenêtres ouvrantes (CR du 23/10/18) plus pérennes que des fenêtres coulissantes.

ALIAA : La pose de quatre fenêtres ne permet plus de circuler sur le balcon si celles-ci sont ouvertes et donne un sentiment d'enfermement, d'espace confiné déjà réduit par le doublement des murs. Les fenêtres qui ont été stockées dans la terre sont

posées salies et non nettoyées, les loggias sont rendues dégoûtantes après la pose de celles-ci. Le nettoyage peut s'effectuer par l'extérieur pour ne pas déranger à nouveau les résidents.

10. Délai d'avis au locataire : pour intervention à respecter Svp

ICF: Rappel à l'entreprise du délai d'avis de passage de minimum 2 semaines.

11. Infos demandées sur :

Intervention dans l'entrée chez les locataires reçue la semaine dernière :

ICF: C'est un carottage pour faire passer un câble d'électricité venant de la colonne ENEDIS créée sur le palier. L'intervention d'environ 2 heures (hors aléa) sera concentrée à l'entrée des logements et entraînera un peu de poussière. Des protections seront mises en place.

Prises antennes:

ALIAA: chez plusieurs locataires ces prises ne fonctionnent pas.

ICF: Recherche des causes par GTM, pour qui il n'y a pas de problème.

ALIAA : Présence **des étais** sur les balcons de la façade ouest ?

ICF : les étais sont installés afin de faciliter le remplacement des garde-corps. Aucun affaissement du bâtiment n'a été constaté.

ALIAA: l'ensemble des **rebords métalliques des fenêtres** des 2ème et 1er étages du bâtiment 9 au bâtiment 3, penchent.

A ce jour, deux locataires du bâtiment 5 nous ont fait part de fissures apparaissant dans leur appartement, ainsi qu'un travail anormal des fenêtres. Les fissures seront reprises par GTM.

ICF: Sur les rebords des fenêtres, quelques réserves ont été notées lors d'une OPR réalisée avant les vacances estivales.

RÉUNION GESTION LOCATIVE:

1) Sécurité / sécurité incendie (questions locataires, issue de secours, cheminement)

Sécurité Intrusions:

ALIAA: Précision limite périmètre ICF côté Ouest et sécurisation svp? La dalle Ouest n'est pas sécurisée ni par un portail ni par une grille fixe au niveau du muret, de nombreuses intrusions de malveillants arrivent par cet accès ainsi que des rodéos de scooters le weekend.

ICF: Ces espaces ne nous appartiennent pas, la limite du périmètre ICF est au droit de l'immeuble avant la cour anglaise. Rien n'est donc prévu pour sécuriser.

ALIAA: La porte des parkings était ouverte pendant un mois suite au vandalisme, quelle solution proposez-vous pour être plus réactifs?

ICF: Elle est réparée depuis le 13/09, les pièces étaient en commande.

Sécurité cheminement locataire:

Constatation sur site en visite terrain à l'issue de la réunion : Rappel à faire à GTM.

Sécurité Incendie:

ALIAA: Départ de feu escalier accès parking caves au bâtiment 9 le 8 septembre, nous n'avons pas eu de réponse de votre part aux mails envoyés.

ICF: pas de réponse

ALIAA: Des extincteurs et détecteurs de fumée sont-ils prévus sur les paliers?

ICF: Non, car pas en conformité avec la sécurité incendie, il est rappelé qu'il n'y a qu'une seule issue de secours via les escaliers et sortie par le hall au rdc.

ALIAA : plusieurs fuites de gaz ont été constatées depuis 1 an, nous demandons à ICF une inspection de tout le circuit de gaz.

ICF prend le point, et se rapproche du pôle patrimoine.

2) Convention locaux ALIAA

ICF: en cours...

3) Remerciement à ICF:

pour FAQ, numéros d'urgence, infos logement par boitage aux résidents, reste l'affichage hall à réaliser Svp (fait ce jour);

Pourriez-vous également boiter un dépliant synthétique et clarifié par un code couleur accessible à tous concernant le "qui fait quoi dans un logement ?" comme l'avait fait SFCI à l'époque?

ICF: Oui ce sera fait dans les prochains jours, présentation du dépliant en séance.

4) Nouveaux horaires loge ICF / Agenda réunions :

Pas d'information sur les nouveaux horaires de la loge ICF.

Afin d'alléger les agendas il est demandé par ICF de fusionner deux instances mensuelles : les Tournées Terrain et les réunions de gestions locatives qui deviennent donc la "Réunion Technique" du diagnostic du site en marchant, rendez-vous mensuel assuré par l'ALIAA, l'équipe de la loge ICF et le responsable de site qui seront rejoints trimestriellement par la directrice territoriale.

L'ALIAA demande à ce que le compte-rendu de cette réunion technique soit pris en charge par ICF afin de répartir la charge de travail versus le compte-rendu de réunion de chantier que l'ALIAA garde à sa charge. Tous les comptes-rendus restent comme auparavant soumis aux ajouts, corrections et validation des parties présentes lors de l'instance, et sont destinés à publication aux résidents.

5) Locaux ALIAA : point à date (travaux, nouvelle annexe, dégât des eaux ancienne annexe)

Dégât des eaux ancienne annexe : Comme convenu il y a plusieurs mois en réunion, l'ALIAA a sauvé ce qui pouvait l'être de l'ancienne annexe réserve prêté par ICF Novedis sans conventionnement ni assurances des 2 parties, ce local croupissant sous un dégât des eaux depuis presque 2 ans. La perte est lourde pour l'association qui a peu de moyens. ICF n'étant pas assuré ne peut pas nous dédommager. L'ALIAA rend ce local à ICF et l'autorise à jeter le mobilier abîmé se trouvant dans ce local.

Travaux, nouvelle annexe/réserve mise à disposition de l'ALIAA provisoirement:

ICF: la 4ème salle du local à vélo provisoire situé à l'entrée gauche des parkings est à présent libérée par les vélos, une porte provisoire est en cours de pose et les clés de ce local provisoire seront remises en fin de semaine à l'ALIAA.



En attendant le local définitif en fin de réhabilitation qui sera repris en annexe dans la convention de mise à disposition des locaux à l'ALIAA par le bailleur.

6) Nettoyage régie : Au secours !

ICF avise du changement de prestataire au 1er octobre

7) Point sur GESTEN Urgence / Astreinte.

ICF: Concernant les demandes d'intervention urgentes (panne, fuite, etc..) à GESTEN et tous les autres intervenants (eau, chauffage, etc..) le numéro d'astreinte répond aux appels de 17h15 à 8h du matin. Ceci est géré par l'ASL via monsieur DURU en journée. Les contrats sont actifs et les numéros d'urgence ont été boîtés à chaque résident et se trouvent sur le tableau d'affichage dans les halls.

8) Prochaine date convivialité

«_Les vendredis de l'ALIAA » 27/09/19 devant le 8, autorisation bailleur confirmée en séance.

9) Appel à projets :

Renvoyé à 2020 faute de temps et de pilote.

10) Insécurité et absence de nettoyage sur l'ensemble de la résidence.

ICF: rien de nouveau concernant la sécurité n'est mis en place, en attente de la fin de la réhabilitation.

Nettoyage chantier, un rappel est fait à GTM.

Nettoyage parties communes, le contrat est dénoncé et un nouveau prestataire démarre début octobre.

11) Extincteurs salles ALIAA :

ICF : commandés en attente de livraison et de pose

12) Poignée manquante ascenseur pair bâtiment 7

ICF : réparation provisoire avec du scotch et du carton.

13) Suivi locataire: PARTIE A DIFFUSION LIMITÉE PAS DE PUBLICATION, LE LOCATAIRE FERA L'OBJET D'UNE RÉPONSE PERSONNALISÉE

14) Ambiance de la résidence:

Nous vivons sur une poudrière, à force de vivre dans la crasse, les agressions des jeunes voyous et l'insécurité, certains résidents deviennent polluants et agressifs à leur tour, c'est l'escalade !

Les locataires sont stressés par toute cette pollution sonore et environnementale.