



REUNIONS DU 24/04/2019

Où : Bungalow GTM, Présents : **Pour l'ALIAA** :

Stéphanie HUDE Présidente, Hélène FERRON, Cécile CHOUART (Réunion de chantier), Claude CASSADOU (Réunion gestion locative), Dominique KASTEN Vice-Président

Pour ICF : Mme KRYSTKOWIAK Directrice territoriale, Mme GARNICA Responsable réhabilitation Andrézieux, M. GRESPIER Responsable de site, Mme LASSERRE (réunion chantier), M. GIORDANO Développement social ICF

Pour AIP : M. FRITZ, Maître d'œuvre.

Pour GTM : M. JANANE

Chacun confirme avoir reçu l'ODJ de cette réunion et le tableau des tournées envoyés par la Présidente de l'ALIAA ainsi que le tableau de la précédente réunion de janvier 2019 transmis par Mme KRYSTKOWIAK. Confirmation de l'agenda réunions mensuelles 2019

RÉUNION GESTION LOCATIVE ALIAA / ICF de 16h45 à 18h15

PRÉVENTION INCENDIE

L'ALIAA a constaté que la protection des locataires contre l'incendie est défectueuse dans les parties communes. Cela est d'autant plus problématique que nous sommes en période de travaux.

Des portes coupe-feu qui ne ferment pas,

Des ferme-portes (groom) qui ne fonctionnent pas,

De nombreux blocs-secours sont HS, certains escaliers (11 à 17) en sont totalement dépourvus (recensement de tous ces dysfonctionnements prévu par M. Grespier).

L'accès au toit-terrasse est fermé dans chaque hall (ce fut une sortie de secours + boîtier avec clés).

Le désenfumage de la cage d'escalier était inefficace au 17 lors de l'incendie survenu en janvier 2019.

Le tableau des tournées reprend le détail des dysfonctionnements constatés par l'ALIAA mais cette liste n'est pas exhaustive.

Il s'agit de la sécurité des personnes dans un immeuble de 4e famille. L'ALIAA demande quel est le protocole d'évacuation en cas d'incendie.

Le maître d'œuvre confirme que des travaux dans les cages d'escalier, changement des portes coupe-feu et des blocs sécurité, sont prévus dans le cadre de la réhabilitation mais qu'ils ne seront pas réalisés avant l'automne et qu'il est impossible de changer le planning. ICF demande un planning précis à GTM de réalisation de ces travaux.

Mme KRYSTKOWIAK prendra conseil auprès du Pôle Patrimoine. Mais le réglage des portes coupe-feu ne peut attendre pas plus que la remise en état des blocs-secours. Le prestataire (BOUVIER) sera contacté.

Difficulté d'accès pour les pompiers : le maître d'œuvre confirme qu'aucune grande échelle n'atteindra le 12e étage. Par contre, l'aménagement du toit-terrasse avec des garde-corps d'1m80 permet d'envisager une issue de secours dans cet espace, dans le cas où elle serait nécessaire (ICF demande l'avis d'un prestataire spécialisé). Le Pôle Patrimoine sera contacté.

Dans le parking, les extincteurs sont à vérifier. La procédure est en cours.

Demande par l'ALIAA de faisabilité de pose de capteurs sur la façade, pour détecter tout départ de feu au niveau de l'isolant en cours de pose, avant qu'il ne soit ignifugé. Le maître d'œuvre répond que les capteurs ne sont efficaces que sur des structures intérieures.

Notes non argumentées :

- Ascenseur HS, bâtiment 7, 4e étage : Intervention prévue le 25/04/19
- Recherche de fuite en commande, bâtiment 7, RdC. Urgent, signalé depuis plusieurs mois, gros dégâts dans la cage d'escalier.
- Rampes dangereuses, bâtiment 11 RdC vers SS : ICF s'engage à les sécuriser rapidement en attendant de les remplacer (en commande).
- Halls d'entrée :
 - 1) des portes dysfonctionnent, ce qui favorise les intrusions (3 ; 11 ; 13)
 - 2) des éclairages défectueux=problème d'insécurité nocturne,
 - 3) des portes vitrées sont cassées et à sécuriser par GTM (9 ; 13)
- ICF s'engage à remplacer les ampoules défectueuses signalées (36 ampoules dans les cages d'escaliers et sur les paliers) ainsi que les interrupteurs HS signalés. Sur les paliers des bâtiments 3 à 9, ICF demande à GTM pourquoi seule une ampoule /2 fonctionne. ICF demande aussi à GTM d'intervenir sur l'éclairage des caves aux bâtiments 15 et 17. ICF précise qu'en attente des travaux sur la dalle, éclairage provisoire posé en attendant (l'éclairage définitif sera réalisé cet été).
- Cheminement locataires dalle Est (chutes), réponse du maître d'œuvre : le tapis vient d'être réparé, GTM s'engage à une vigilance de tous les jours.
- Nettoyage des cages d'escalier, des accès aux caves, des parties communes qui sont très sales : Un point sera fait demain avec le prestataire. M. Grespier rencontre en mai le responsable de la régie de nettoyage pour une mise au point.
- Enlèvement des encombrants, responsabilité des locataires : ICF contactera la Régie de quartier pour les parties communes. Le coût de la prestation sera répercuté sur les charges récupérables (alors que l'enlèvement est gratuit quand il est fait à la demande des locataires...).
- Enlèvement des encombrants laissés par GTM : l'entreprise doit les enlever (porte palière, radiateurs etc...)
- Accès Dalle Ouest 1er étage, GTM accèdera par le hall 3, les autres accès seront condamnés et le 3 sera fermé le soir et la nuit. Les ouvriers ont désormais interdiction d'utiliser les portes d'accès du bâtiment 5 à 17, un rappel à l'ordre leur a été notifié par leur chef.

LES SALLES AU RDC DU BATIMENT A:

Locaux occupés par le CER SNCF de Paris Nord 7-9 (bridge), déplacements des radiateurs prévus pour doubler les gaines

La SNCF aurait donné congé salle 3-5

ALIAA 11-13 & 15-17 +WC (condamnés depuis 1 an) et l'annexe près du parking. Contractualisé (Rechercher la Convention dans les archives).

L'ALIAA demande à avoir WC et point d'eau.

Réfection des salles, ce qui est prévu :

Électricité, changement des radiateurs, doublage des gaines, mise en peinture, changement des fenêtres qui datent de 1972 (Mme KRYSTKOWIAK y tient, elle a insisté auprès de Mme GARNICA)

RdV le 15 mai à 15h pour faire un état des lieux des salles avec l'ALIAA pour établir la fiche travaux , avant la réunion de chantier.

Appels à projets :

Date du prochain dépôt des projets à ICF max 15 sept 2019 (M. Léo GIORDANO, responsable du développement social ICF, nous envoie les documents nécessaires et aide à monter les projets).

1) Boîtes à livres dans les halls d'entrée

Mme LASSERRE et M; GRESPIER, craignent que cela soit dégradé par les voyous

2) Activité cuisine

Mme KRYSTKOWIAC nous interpelle sur les normes à respecter TRÈS contraignantes

3) Réflexion à envisager sur d'autres projets/activités possibles dans les locaux qui seront à notre disposition après inventaire.

INFOS : Mme GARNICA nous informe de la mise en place d'un dispositif, géré par l'association « le Paris solidaire », dont l'objet serait de créer du lien entre bailleurs et locataires, afin d'aider par exemple les personnes âgées en difficulté.

Cet espace d'accueil est envisagé au sein du logement témoin bâtiment 3.

Deux personnes en service civique pour une durée de huit mois seront présentées afin de proposer des activités, animation, médiation, l'ALIAA suggère de reconduire cette idée au-delà de la fin des travaux, peut-être dans la salle du 3-5 qui est libre et pourrait servir de lieu d'accueil pour nos jeunes et nos anciens avec activités (sports, espace convivial, atelier cuisine, etc...). ICF doit voir avec le pôle patrimoine.

Mme GARNICA évoque la possibilité de présenter ces deux animateurs lors de la prochaine réunion.

RÉUNION DE CHANTIER ALIAA /ICF /GTM AIP: de 18h15 à 19h45

ALIAA :

Tableau d'affichage ALIAA : AIP a fait une demande de format équivalente à 6 pages A4 (horizontalement)

Mise en place d'une boîte aux lettres au bâtiment 11 pour l'association : OK

CALENDRIER DE CHANTIER :

Le gros œuvre de la dalle EST sera terminé fin septembre, après un retard de travaux dû au renforcement de celle-ci.

Le calendrier du flash réhab sera mis à jour par Mme GARNICA pour le mois de mai et précisera surtout les étapes à venir.

RAVALEMENT :

Un chevauchement des ravalements va avoir lieu au bâtiment 17 principalement pour pouvoir gagner/rattraper du temps.

Nous signalons les nuisances que devront subir les locataires sur le front EST/OUEST/NORD de manière simultanée.

M. FRITZ nous informe qu'il s'agit d'un gros chantier, et que cela fait partie des aléas de la réhabilitation.

On nous signale que la façade Ouest actuellement en travaux avance vite.

De manière générale le planning des façades peut évoluer, GTM ne tient pas compte des rez-de-chaussée ni R+1 car ils sont actuellement en attente de livraison du bardage métallique, prévu au mieux fin mai.

Les balcons N+1 (Rez de jardin côté Ouest) devant être transformés en loggia, Il faudra faire face à plusieurs mois d'attente.

BALCONS :

Les ouvriers vont être rappelés à l'ordre concernant le nettoyage des balcons et leur mise en sécurité (découpe garde-corps et supports métalliques à bords tranchants posés au bas des murs).

Concernant les garde-corps coupés, ceux-ci seront coupés de 20 cm, l'écart après la pose de l'isolant de façade ne sera que de 10 cm, selon la réglementation en vigueur.

Le délai de 15 jours annoncé sur les avis de passage avant travaux, est constaté comme étant faux selon Mr FRITZ, En effet aucune réponse précise ne peut être apportée sur la durée des travaux compte-tenu des aléas pouvant survenir (météo, livraison...).

L'ALIAA constate que sur certains balcons, au bout de 10 jours de "travaux", seuls 4 petits blocs de polystyrène et quelques supports métalliques ont été posés, ce qui ne représente que quelques heures de travail.

Pendant ce temps, les locataires ne peuvent profiter normalement de leur balcon et leurs plantes vertes périssent à l'intérieur des logements tout en les encombrant. M. FRITZ va intervenir auprès de GTM.

Monsieur FRITZ, nous confirme que la présence des locataires n'est pas nécessaire pour les travaux de loggia, donc une fois les travaux terminés les ouvriers fermeront les parois vitrées.

BALCONS TEMOINS :

Les balcons témoins seront entièrement refaits, quand ?

ICF : Courant mai, au plus tard, le 31 juillet.

La question de la réduction de loyer suite à la mise hors d'usage des balcons durant les travaux de façade est refusée par Mme GARNICA.

Cependant après livraison les balcons seront mesurés afin de consigner les surfaces réelles.

TRAVAUX INTÉRIEURS :

Manivelle volets : ALIAA soulève la problématique des manivelles à droite des fenêtres sur la partie vitrée figée, cela pose actuellement problème avec le mobilier, sachant que pour toutes les autres fenêtres les manivelles sont situées à gauche même celles des 4 fenêtres du séjour où de ce fait une des 2 manivelles est en plein milieu des 2 blocs fenêtres.

Aucune réponse à ce sujet.

Finitions intérieures :

Nous soulignons auprès d'ICF et de M. FRITZ, que les finitions intérieures traînent fortement en longueur notamment sur plusieurs mois après qu'elles aient été signalées sur le cahier des réclamations.

Actuellement il peut s'écouler plusieurs semaines, voire des mois entre la pose d'une fenêtre et la pose de cache vis.

Monsieur FRITZ confirme qu'il va faire remonter cette information concernant le décalage entre le gros œuvre et la finition.

ALIAA notifie que le traitement des réclamations dans le cahier bleu est beaucoup trop long, une remontée d'informations chez GTM est prévue à ce sujet.

De nombreux locataires ne sont actuellement pas au courant que certains types de finition sont manquants.

Mme GARNICA propose de mettre en place une campagne d'affichage concernant les finitions.

Monsieur FRITZ nous informe que les phases d'OPR ont été entamées par GTM.

GTM effectue un premier passage afin de lever les réserves, le cas échéant déclenche une nouvelle intervention, pour ensuite valider définitivement l'OPR.

CAROTTAGES :

Dans le cadre de la réhabilitation les colonnes montantes électriques des parties communes doivent être refaites. Cependant Enedis ayant refusé l'utilisation des gaines existantes, GTM doit en créer de nouvelles.

Actuellement dans cette gaine se situent deux fourreaux, l'un des fourreaux alimente l'appartement en électricité, le deuxième permet le cheminement Internet.

Actuellement chacun de ses fourreaux est disposé de manière aléatoire, GTM s'est équipé d'un ferroskan afin de localiser la liaison de courants forts, cependant concernant la liaison Internet ils sont actuellement obligés de percer à l'aveugle, cela pouvant entraîner des coupures internet dans le logement nécessitant l'intervention du fournisseur d'accès.

Ils invitent les locataires ayant subi une coupure Internet à se rapprocher de leurs fournisseurs d'accès, mais les locataires pourront aussi se rapprocher de Sandrine (GTM) afin qu'elle les aide à faire la liaison.

L'utilisation d'eau est nécessaire lors du carottage afin de refroidir le matériel, cependant compte-tenu de la disposition anarchique des fourreaux l'eau peut cheminer dans les goulottes.

GTM sera vigilant à ce sujet, actuellement seulement deux retours sur un écoulement dans les appartements.

Lors du carottage sur les paliers le courant des appartements sera coupé systématiquement et les locataires prévenus.

AGRANDISSEMENT DES FENÊTRES T3 :

Mme GARNICA nous informe que deux fenêtres concernant l'agrandissement des T3 ont été volées sur le chantier.

Actuellement GTM a retrouvé une fenêtre supplémentaire et va tenter de récupérer celle de l'appartement témoin de manière provisoire afin de terminer l'ensemble des fenêtres (le délai de fabrication pour un seul produit est très long).

À date, cinq appartements restants.

SUIVI LOCATAIRES :

- Dégât des eaux locataire bâtiment 7:

Peu, voire pas de commentaire, le dossier est en attente du rapport de l'expert de l'assurance.

- Suivi locataire douche/sols/finitions bâtiment 11:

Le dossier semble suivre son cours de manière positive, À suivre tout de même.

- Suivi locataire protection T3 et intrusion ouvriers bâtiment 15 :

M. FRITZ admet une erreur et s'en excuse

PROJET ACCESSIBILITÉ ASCENSEURS RDC:

Mme GARNICA nous confirme que ce projet est toujours d'actualité, actuellement elle n'a pas eu le temps de s'en occuper.

Elle souhaite d'abord être sûre, par la mise en place d'un vote auprès des locataires, que ceux-ci ont conscience des nuisances qui seront occasionnées par les travaux.

Elle prévoit la mise en place d'un courrier attractif avec la présentation du projet, ses avantages, ses inconvénients et mise en place d'un coupon réponse.

ICF devra également décider ultérieurement du taux de réponse à respecter pour valider ou non ce projet, ainsi que du mode de comptage.

PARKINGS :

Les dernières fuites en date, selon M. FRITZ, seraient issues d'un résidu d'eau présent entre la nouvelle dalle et le sol /plafond du parking.

Actuellement seule subsiste une légère fuite à l'entrée du parking. A suivre.

Nous proposons à ICF et M. FRITZ qu'un collaborateur de chez GTM se joigne à nous lors des tournées terrain.

Monsieur FRITZ et Mr GRESPIER acceptent volontiers.

AMIANTE:

Nous évoquons notre étonnement quant à la mise en place de tente de désamiantage ainsi que la présence d'hommes en combinaison sans que notre courrier n'ait reçu de réponse sur ce point précis.

M. FRITZ nous explique que les joints sur les traverses des anciens châssis en bois dans les allèges des fenêtres T3 sont amiantés, cependant dans la mesure où aucune découpe de ces mêmes joints n'est effectuée, aucune particule d'amiante n'est émise.

Cependant les sous-sections trois et quatre du code du travail obligent GTM à mettre en place un protocole strict afin de protéger les ouvriers.

JARDINS PARTAGES SUR LE TOIT :

Mme GARNICA nous confirme le projet d'aménagement de jardin partagé sur les toits comme indiqué sur le flash réhab.

M. GIORDANO s'occupe de ce dossier et reviendra vers nous pour faire un point à partir du 22 mai, dans l'attente d'obtenir plus d'éléments quant à la surface, les accès, l'irrigation.

ICF doit actuellement réfléchir aux différentes modalités :

Type d'association, Statut, Etc....