

REUNIONS ALIAA/ ICF/ GTM/ AIP du 12 Juin 2019 de 16h30 à 21h

Présents :

Pour **ALIAA** : Cécile CHOUART, Hélène FERRON, Stéphanie HUDE, Dominique KASTEN

Pour **ICF** : Sylvie KRYSTKOWIAK, Karina GARNICA, Michel GRESPIER, Nadine LASSERRE

Pour **GTM** : Ali KACI

Pour **AIP** : Pascal FRITZ

REUNION DE CHANTIER ALIAA/ ICF/ GTM/ AIP du 12 Juin 2019 de 16h30 à 19h

1) SÉCURITÉ / INTRUSIONS

À ce jour aucune solution n'est proposée pour sécuriser les locataires des rez-de-chaussée et premiers étages. Nous avons insisté sur le fait que globalement la sécurité sur ces premiers étages était insuffisante : les simples volets roulants en aluminium n'offrent absolument aucune protection, au contraire des anciens volets acier existant avant les travaux.

Madame GARNICA propose la mise en place d'un éventuel système de protection lors des départs en vacances pour neutraliser l'accès fenêtre, même système que lors de l'agrandissement des fenêtres de T3.

Mr Fritz et Mr Kaci sont en désaccord sur cette solution, qui ralentirait les travaux de façade. L'ALIAA fait part de son mécontentement : il s'agit là de la même solution proposée il y a un mois, personne n'y a donc réfléchi, nous alertons sur le fait que les vacances sont dans trois semaines, et qu'il faut dans ce cas lancer une campagne de communication au plus vite. Nous rappelons, qu'il n'est pas du ressort de l'ALIAA de mettre en place ce type de communication.

Nous alertons également sur la présence des nacelles sur la façade ouest. M. Kaci nous informe que les nacelles fixes seront supprimées prochainement.

2) MAINTIEN DES PORTES FERMEES

Nous demandons à ce qu'une campagne de sensibilisation, ainsi qu'un briefing quotidien de cinq minutes, le matin soit fait auprès des équipes de GTM concernant les ouvertures perpétuelles des accès.

Monsieur KACI, demande, dès lors que nous constatons une personne du chantier en train de bloquer une porte, de le prendre en photo et de transmettre la photo.

Nous rappelons que le travail des locataires n'est pas de "fliquer" les ouvriers de GTM, à chacun d'assumer ses responsabilités, nous ne sommes pas le bailleur, ce n'est pas de notre rôle, nous cherchons à ce que chacun trouve des solutions pérennes, efficaces.

3) PORTE D'ACCÈS RUE RENE CLAIR

Comme signalé lors de la dernière réunion de chantier il y a un mois, l'ALIAA dénonce à nouveau la fragilité de ce portillon à moitié réparé et toujours facile d'accès pour les intrus non-badgés. L'ALIAA demande une réparation complète de cette porte.

ICF propose un test de fermeture le soir en semaine de cette porte grâce à un cadenas.

L'ALIAA a demandé des horaires en 23 h/ 6 h weekend compris pour ce test en réunion sécurité du 7 mai 2019 en Mairie.

ICF/GTM : Une campagne de communication est en cours concernant la condamnation de l'accès René Clair sur une période de test, de 19 h à 7 h du lundi au vendredi, hors jours fériés et hors weekend avec un cadenas.

M. KACI, de GTM, accepte de faire un test sur son temps personnel.

L'ALIAA s'étonne de ces horaires (trop tôt le soir et trop tard le matin) et ne comprend pas pourquoi l'ASL ou SNCF ne font pas appel à leurs maîtres chiens respectifs pour réaliser cette simple tâche.

La période de test s'étendra du 17 juin 2019 au 17 juillet 2019.

Ce test pourra être arrêté à tout moment par l'ALIAA en cas de non pertinence.

4) CAMPAGNE D'INFORMATION DES FINITIONS TRAVAUX PROMISE AUX LOCATAIRES

Concernant les finitions, Mme GARNICA propose aux locataires de revisiter le logement témoin.

Nous faisons remarquer que ce n'est pas aux locataires de vérifier les finitions, c'est à GTM de le faire par le biais des autocontrôles.

M. KACI nous informe que lors des autocontrôles, seul le maître d'œuvre peut se prononcer sur la prestation.

Nous constatons un problème de communication entre GTM, et M. Kader GACEM concernant, par exemple, la suppression du joint bleu sur les portes palières, qui, semble-t-il, devrait être conservé au maximum afin de protéger le joint durant les travaux sur les paliers, idem sur la communication des caches-vis de porte palière.

5) CAHIER DE RÉCLAMATION GTM (cahier bleu):

Des locataires se sont trouvés dans l'impossibilité de déposer réclamation à la loge, faute de cahier disponible.

Réponse GTM : Actuellement deux cahiers sont disponibles.

L'ALIAA insiste sur le fait qu'il est plus naturel et facile pour les locataires de se rendre à la loge pour remplir ces cahiers plutôt que de se rendre au bureau GTM. Nous insistons donc pour qu'un cahier soit toujours disponible à la loge.

6) DÉLAI DE TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS

Mr KACI précise que les réponses aux réclamations sont abordées en réunion de chantier tous les mercredi environ. Nous faisons remarquer que le délai de 10 jours pour répondre à une réclamation n'est pas toujours respecté et que certaines réclamations n'ont jamais eu de réponse : à ce jour 25% de non-réponses constatées par l'ALIAA dans le cahier (souche réponse vierge) . Madame GARNICA précise que les réponses ont été apportées mais parfois ces réponses sont données directement au locataire lors d'une visite. ICF/GTM veilleront à la traçabilité.

Stéphanie HUDE propose d'éplucher le cahier, Messieurs FRITZ & KACI refusent. Les petites choses traitables directement par GTM sont faites au quotidien. Mme GARNICA propose un appel pour faire le point par téléphone pour en discuter plus précisément.

Le suivi est difficile à contrôler car les feuilles du cahier ne sont pas numérotées.

7) ACCESSIBILITÉ PMR

Concernant le parking d'un résident PMR du bâtiment 11 en fauteuil roulant.

ICF : "La grande porte située rue René Clair est accessible actuellement."

Mme GARNICA proposera un emplacement provisoire, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, au plus proche de son domicile. Mme GARNICA assure vouloir suivre personnellement l'affaire. Elle invite le locataire à la contacter directement au moindre problème pour éviter tout malentendu.

8) CHEMINEMENT LOCATAIRES

Les travaux de finition de la dalle étant en cours, le cheminement locataires en sera modifié et amélioré.

L'ALIAA demande à nouveau le sur-élévation sur toute sa longueur du cheminement locataires ! Les résidents n'en peuvent plus de patauger dans cette piscine à chaque averse.

9) LES BALCONS

Décapage sain et sec prévu.

L'espace entre l'isolant (soutenu par un rail métal) et le sol est nécessaire pour éviter les remontées d'eau par capillarité. Il y aura une finition propre "en arrondi". Le balcon, sol et plafond, sera peint. Au sol, une peinture résine gris silex est prévue.

10) BALCONS/LOGGIAS R+1 Ouest

Prévoir dix jours de travail sur une durée de trois mois. M. KACI pense que courant juin les fenêtres seront posées et les loggias fermées. La date fut depuis reprogrammée pour la rentrée de septembre.

Les locataires ne sont toujours pas prévenus en amont lors des interventions sur leur balcon. Il faut les prévenir au moins la veille et les ouvriers ne doivent pas grimper sur leurs affaires. En façade Ouest, un climatiseur posé par un locataire au 17 bloque la poursuite des travaux sur balcons. ICF prévoit une injonction.

11) PROJET ACCESSIBILITÉ ASCENSEURS EN RDC POUR TOUS LES BÂTIMENTS

Mme GARNICA a commencé la trame de ce qui sera proposé avec consultation aux locataires. Ces travaux occasionneront des nuisances supplémentaires, vu l'étendue de la réalisation.

Le projet prévoit la modernisation et l'accessibilité.

Concernant le bâtiment 3, l'ascenseur est prévu pour 2020 du sous-sol au toit. Au sous-sol du bât. 3, de plus en plus de difficultés à accéder du fait de Shurgard. Nécessite un débordement d'1,5 mètre chez eux. ICF souhaite récupérer la place nécessaire sur l'espace WC de la salle 3-5. L'ensemble des appareils sera dans le marché, GTM uniquement sur le gros œuvre et une autre société fera l'objet d'un appel d'offre pour l'installation et la maintenance. Le calendrier des travaux n'est pas encore arrêté, mais un bureau d'étude a été désigné.

12) PLAINTES LOCATAIRES ODEURS PIÈCES HUMIDES, JOINTS DE FENÊTRE SOUILLES, FERMETURE PORTE PALIÈRE

Pour le problème des joints de porte / portes qui ferment mal, M.FRITZ demande une liste exhaustive pour étudier les différents cas.

L'ALIAA a fait cette démarche et a recensé un premier groupe de 14 logements impactés par ce problème, cela est sur le cahier bleu des réclamations.

Odeurs : Selon GTM seuls deux cas recensés, ils nous demandent de faire le point, l'ALIAA répond "chacun son travail" et précise qu'il suffit d'ouvrir le cahier bleu où une dizaine de logements *a minima* s'est déjà plaint de ce problème, rien qu'au bâtiment 11 il y a déjà 5 logements signalés et en attente de solution. Pas de réponse à apporter selon Mr KACI car un organe lié à la réhabilitation manque pour l'instant. Désiphonnage ? Odeurs principalement le soir, sujet général (système aspiranbo).

Dans tous les cas et pour tous les travaux une année de parfait achèvement avec suivi des ouvrages et une campagne de vérification, d'ici cinq à six mois, est prévue.

13) TUYAU RADIATEUR CELLIER

Sciage raccord déjà acté par M.KACI. Cependant, le sciage du raccord restant non encore effectué dans certains appartements est prévu dès coupure du chauffage.

14) POSE PORTES PALIÈRES BAT 3/5

Problème de communication GTM/Locataires des bâtiments 3 & 5 : problème de livraison des portes du 3, donc pose annulée au dernier moment ; GTM n'a avisé qu'une partie des locataires concernés par cette annulation de rendez-vous.

ALIAA rappelle la nécessité impérative de prévenir les locataires en cas d'annulation de rendez-vous !

15) UTILISATION DES PRISES RJ 45

GTM a préparé un livret en janvier qui est toujours en cours de réalisation mais non communiqué aux locataires.

Cela semble être une installation sous-utilisée : elle pourrait servir à déployer un réseau Ethernet à domicile pour remplacer le Wifi ou le compléter mais GTM/ICF ne prévoient qu'une utilisation pour la téléphonie.

16) LIVRET EXPLICATIF CONCERNANT EQUIPEMENTS INSTALLES DANS LES LOGEMENTS

Disponible en fin de chantier.

17) OPR

ALIAA pose la question du rôle et de la responsabilité du locataire lorsqu'il signe une OPR.

GTM/AIP : C'est un moment où le résident peut s'exprimer librement avec le maître d'œuvre qui recevra tous ses commentaires, le locataire peut signer s'il estime que tout va bien, il n'engage en rien sa responsabilité. C'est l'occasion de mesurer sa satisfaction ou non. Il ne faut pas le prendre comme un élément subi, c'est un moment très important pour les deux parties qui permet de réaliser un bilan de la réalisation des travaux dans l'appartement.

On profite de la présence des entreprises aux maximum, d'où le lancement des OPR aussi tôt. Si le locataire découvre un problème après la signature de l'OPR, il peut toujours le signaler après à ICF et à GTM.

A partir de la réception des travaux prononcée par ICF HABITAT La Sablière commence la période de garantie de parfait achèvement d'un an. La réception des travaux dans les logements sera effective dès que l'ensemble des logements seront terminés (prévu fin septembre sous réserve d'accès aux logements bloqués).

M.KACI précise : "Quand les travaux seront finis, ce n'est pas parce que l'on ne sera plus sur le site que l'on n'interviendra plus ! L'entreprise GTM ne se désengage pas. En cas de souci après la fin du chantier, le bailleur jouera son rôle de transmission des éventuels problèmes.

ICF devra par ailleurs faire la distinction entre maintenance (qui relève d'ICF) et suite de travaux (qui relève de GTM)".

M. FRITZ se veut très rassurant et demande à l'ALIAA de ne pas hésiter à communiquer avec les locataires pour les informer et les rassurer sur la phase OPR.

ICF précise que la signature des OPR ne signifie pas qu'en cas de départ définitif du locataire, les problèmes persistants liés aux travaux de réhabilitation ne seront pas impactants concernant l'état des lieux et la caution.

18) MANIVELLE VOLET ROULANT

Impossible de modifier l'emplacement de la manivelle des volets roulants, M. Fritz explique que le cardan va casser si elle bouge de place.

19) FLASH REHA GLOBAL

Faire une communication sur le planning du chantier au global. Demande déjà faite par l'ALIAA lors de réunions de chantier précédentes : les locataires en ont besoin. (réalisé depuis, en juillet).

20) PLAINTÉ LOCATAIRE CONCERNANT LES FENÊTRES

Deux locataires signalent une différence de température anormale entre les vitres extérieures et intérieures de ses fenêtres, la partie intérieure atteignant des températures très élevées. Pour M. FRITZ, la seule explication tangible est un problème de remplissage du gaz interstitiel défectueux provoquant un effet de loupe.

GTM/AIP procèdent aux vérifications nécessaires. Point à suivre en prochaine réunion.

21) QUESTIONS SUR L'ITE

ALIAA signale une discordance entre le permis de construire et sa réalisation effective : sur l'empilement entre les fenêtres des celliers, il est prévu la pose de laine de roche sous bardage d'aluminium perforé. Or GTM pose partout du polystyrène expansé, même sur ces emplacements. Pourquoi ?

ICF et GTM découvrent le problème et ne peuvent nous répondre de suite.

ALIAA demande un retour rapide sur ce sujet, dans un esprit d'apaisement, et ne pourra attendre septembre. (réponse apportée le 19/06, reprise de l'isolant faite, conforme au permis de construire)

RÉUNION GESTION LOCATIVE 19h à 21h

1) SÉCURITÉ INCENDIE

L'ALIAA a demandé le 15 mai l'intervention d'un spécialiste Sécurité / Incendie du pôle patrimoine d'ICF.

Ce spécialiste n'est pas actuellement disponible mais ICF demande à l'ALIAA une liste de questions précises à lui poser, auxquelles il répondra.

2) NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES

L'ALIAA alerte sur l'état général de la résidence, suite à la tournée terrain faite avec ICF et les nombreuses plaintes de locataires qui vivent dans un environnement pollué et dégoûtant. Un grand ménage doit être fait partout et entretenu.

ICF prend le point et règle cela avec la régie de quartier et GTM.

ICF propose à l'ALIAA un planning de ménage qui nous semble sous-évalué, compte-tenu de l'étendue de la résidence. ICF réfléchit et en proposera un autre ultérieurement.

ICF prévoit aussi un planning informatif concernant la fréquence des interventions de nettoyage, en direction des locataires, qui sera déposé en vitrine.

3) RÉHABILITATION DES LOCAUX DE L'ALIAA

Quelle annexe/réserve pour l'ALIAA ? ICF en recherche d'un local (au niveau local à vélo entrée parking ?) et tient l'ALIAA au courant

Les extincteurs salles ALIAA sont obligatoires, ils seront fournis pendant réhabilitation et font partis du parc extincteurs parties communes gérer par ICF / M.GRESPIER en contrat avec le prestataire BOUVIER.

4) RETOUR SUR LA RÉUNION ASL DU 11/06/19

Les locataires, tout autant que les propriétaires, ont pleinement accès aux jardins, ICF participant aux charges de son entretien. L'usage est commun, il n'y a pas à l'heure actuelle de règlement spécifique.

Si des conflits d'usage apparaissent, Mme KRYSTKOWIAK demande aux locataires de les lui signaler.

5) SÉCURISATION DU SITE

- Le maître chien et son champ d'action. Il ne semble plus faire de ronde sur la dalle Est. Mme KRYSTKOWIAK s'informe.
- A quelle date sera installée la vidéo surveillance? ICF : dossier en cours au pôle patrimoine, un appel d'offre va être lancé en septembre.
- Jets d'objets via les fenêtres Est du 3 et du 5, quel est le process ? ALIAA demande une communication aux résidents (sensibilisation et rappel à l'ordre).
- Perte /vol de clé de porte palière, quel process? carte à la loge? Sécurisée? Question déjà posée en réunion du 8/01/19. ICF indique que la carte est nécessaire pour la reproduction de la clé. Ces cartes ne sont pas encore toutes disponibles. ICF communiquera plus tard sur leur mode de mise à disposition aux locataires. Les cartes ne sont pas conservées à la loge mais à la direction territoriale dans un espace sécurisé (coffre-fort)
- ICF signale par ailleurs le changement de toutes les clés Vigik des halls d'entrée pour 2020.
- A la demande des locataires, est-il possible de condamner les accès parking depuis les halls?
- ICF: Pour des raisons de sécurité, il n'est pas envisageable des condamner les accès, mais nous pouvons réfléchir sur l'installation d'un système d'accès par badge ; il n'est pas possible non plus de créer des sorties directes en extérieur depuis les parkings, trop de travaux, trop coûteux.
- ICF précise que les services de police et de sécurité qui sont appelés à intervenir dans la résidence sont bien munis de badge d'accès. Les rondes sont renforcées suite aux derniers événements (vandalisme parking)

6) PROJET : PARIS SOLIDAIRE

ALIAA rappelle : proposition de Mme GARNICA, il y a quelques mois, de mise en place d'une animation en direction des anciens et des jeunes de la résidence, dans le but de briser l'isolement et de favoriser les liens entre les habitants, avec aménagement de l'appartement témoin du bât 3 en espace d'accueil animé par deux personnes en service civique pour 8 mois, où en est on?

ICF : difficulté pour recruter des jeunes en mission de service civique. Relance ICF à Léo GIORDANO.

7) NOUVELLE SALLE DE CONVIVIALITÉ

A mettre en place et co-gérer par ICF & ALIAA
ALIAA : où en est-on pour les salles 3-5 et 7-9 ?

ICF se renseigne.

8) PANNES ASCENSEURS

Suite aux semaines de panne ascenseur, en particulier aux bâtiments 15-17, quid des charges pour les locataires?

ICF : aucune modification des charges locataires

9) GPIS

Une campagne d'information des locataires (fiche distribuée dans les boîtes aux lettres) au sujet des modalités de recours au GPIS a été réalisée *in fine* mais elle est de piètre qualité et à moitié effacée. Cela sera repris par ICF.

De nouvelles affiches seront prévues en septembre lors de la mise en place des nouveaux horaires d'intervention (élargis) du GPIS.

ALIAA souligne que ces derniers temps, le GPIS s'est montré très réactif, entretient un bon relationnel avec les résidents et communique avec l'ALIAA.

10) INFORMATIONS DES LOCATAIRES PAR ICF

ICF prévoit l'envoi de fiches informatives ("Dégât des eaux : que faire ?" ; "Comment entretenir son logement ?" ...) et la mise en place de pôles d'animation ponctuels concernant la résolution de problèmes techniques dans les appartements.