

COMPTE RENDU DE LA RÉUNION DE CHANTIER DU 18/12/2019

Présents : Pour ALIAA : Mmes FERRON et CASSADOU, M. KASTEN

Pour ICF : Mme GARNICA, M. AUBRIOT, directeur du patrimoine,

Sont excusés : Mme KRYSTKOWIAK, M. GRESPIER

Pour GTM : M KACI. Pour AIP : M FRITZ

INFORMATION LOCATAIRES

1. FLASH Réha : semaine du 16/12, info sur les robinets thermostatiques et note sur la fermeture des portes palières ; en janvier 2020 le Flash concernera le réseau RJ45.

TRAVAUX COMPLÉMENTAIRES A L'ÉTUDE

2. Vidéosurveillance Réponse ICF : (hors réhabilitation) : gérée par le Pôle Patrimoine. Le matériel est en cours de stockage chez le prestataire, démarrage des travaux semaine du 16 décembre, livraison du parking fin janvier 2020, livraison complète fin mars 2020.

3. Nouvelle porte de parking : Réponse ICF : -étude étude technique réalisée, devis validé, démarrage prévu mi-février pour mise en service en mars 2020.

Le nombre de badges d'accès au parking est insuffisant pour louer de nouveaux emplacements. Une nouvelle programmation des télécommandes de l'actuelle porte de parking sera réalisée d'ici fin décembre. Puis en mars 2020, un nouveau portail sera installé, donc un nouveau contrôle d'accès sera mis en place.

L'ALIAA fait remarquer que la question des maitres-chiens doit faire partie de cette réunion car elle concerne le chantier qui pose des problèmes d'intrusions spécifiques (porte R. Clair non modifiable avant la fin des travaux). La solution du maître-chien supplémentaire est donc la solution alternative nécessaire.

Réponse ICF : Réponse d'ICF : cette question sera portée à l'OJ de la prochaine réunion de l'ASL, celle de décembre ayant été annulée.

4. Ascenseurs : Réponse ICF : L'ascenseur du hall 3 allant du s/sol à la terrasse était prévu dans la réhabilitation. Dès lors qu'une étude est en cours pour l'adaptation PMR avec ascenseur dans tous les halls jusqu'au RdC, ces travaux étant hors marché GTM, l'ascenseur du hall 3 sort de la réhabilitation pour n'avoir qu'un seul prestataire. Leur définition conditionne le gros œuvre. L'adaptation d'ascenseur nécessite du matériel sur mesure déterminé dans une étude spécifique par un Bureau d'études ascenseur. Cette étude a été réalisée en décembre pour le bâtiment 3.

L'étude structure est en cours par GTM, démarrage du gros œuvre février / mars 2020.

L'ALIAA propose à nouveau la constitution d'un groupe de travail ascenseur incluant les locataires : nécessité d'établir un calendrier de rencontres.

L'aménagement du jardin-terrasse ne sera pas dépendant de la réalisation de l'ascenseur du 3, il s'effectuera par grue.

AVANCEMENT CHANTIER

5. OPR logements : Réponse ICF ~~les OPR sont réalisés dans 99% des logements~~ les travaux sont terminés dans 99% des logements et les OPR réalisées à 96%, le double de la fiche OPR destinée aux locataires est en cours de préparation. Il reste trois réhabilitations à réaliser : 1 logement bloqué à la suite d'une procédure judiciaire, la loge qui va devenir un logement et la future loge ICF qui se situera dans l'ancien local du régisseur. 59% des logements avec quitus de réserves levées. **L'ALIAA cite plusieurs cas de locataires qui attendent depuis plusieurs mois la fin de travaux permettant la levée des réserves.**

L'ALIAA demande une liste claire et exhaustive des points qui doivent être vérifiés lors de l'OPR.

Réponse d'ICF : le maître d'œuvre doit vérifier la réalisation de l'ensemble des travaux prévus au programme.

6. Problème des odeurs Sdb / WC : Réponse ICF presque tout est traité, interventions en cours. Pour un logement sur les cinq, le problème a disparu, dans 3 logements sur 5 un bouchonnage d'évacuation cuisine a été effectué et dans le dernier logement la recherche est en cours. **L'ALIAA souligne qu'un grand nombre de locataires se plaint pourtant de remontées d'odeurs (cf-Whatsapp).**

Réponse d'ICF : donner des informations précises pour pouvoir avancer.

7. Avancement des travaux sur les blocs secours au bâtiment 8 :

Réponse ICF: Terminé. L'ALIAA interroge AIP sur l'absence totale de blocs secours pendant la période transitoire. Sachant que pendant une période de travaux, la prévention du risque incendie devrait être renforcée.

Réponse ICF/GTM L'équipe: L'équipe chantier précise que les travaux suivent un planning et qu'il n'est pas toujours possible de faire des travaux en anticipé. L'ensemble de blocs de secours sont remplacés à présent.

8. Avancement travaux étanchéité dalle Est : **Réponse ICF** Fin étanchéité février 2020 (hors intempéries), le reste de la dalle côté façade Est dépend des travaux de gros œuvre des halls (en attente du retour du Bureau d'études structure suite à la transmission de l'étude spécifique sur l'ascenseur).

9. Calendrier de fin de chantier (façades, nettoyage, dépose des nacelles, etc.) : **Réponse ICF** Dépose de la totalité des nacelles du bâtiment 3 à 17 façade Est prévue fin février 2020. En attente de livraison des tôles du bâtiment 8.

Report du délai de fin chantier à mi-juin 2020 en raison de divers aléas y compris en démarrage de chantier.

QUESTIONNES ALIAA :

- Persistance de l'inondation du cheminement piétons par temps de pluie.

Réponse ICF : si cela se reproduit, il faut prévenir immédiatement ICF ou GTM pour constatation de visu.

- Façade Est (travaux balcons, bardage cellier, grand nettoyage fenêtres+ vitres et balcons) **∴ Réponse ICF...**

. Fin de la pose des panneaux perforés au niveau des celliers : **Réponse ICF fin: fin** décembre;

. Habillage des balcons : **Réponse ICF** 1er trimestre 2020;

. Halls : **Réponse ICF** l'étude ascenseurs conditionne l'étude de structure et les travaux de gros œuvre. Hall après hall, quand le gros œuvre sera terminé, la porte de l'ascenseur-hall sera commandée pour une fabrication sur mesure. Il faudra prévoir 6 à 8 semaines pour la livraison. Dès que la porte de l'ascenseur-hall sera reçue, le hall pourra être terminé en un mois.

. Dépose de la nacelle du 15 en cours.

- Façade Ouest : point à date des travaux restants (balcons ; volets ; finitions ; nettoyage)

L'ALIAA liste de nombreux problèmes de finition et de nettoyage des balcons.

Réponse ICF ; Réponse ICF : le nettoyage des balcons a pris du retard. Des contrôles sont en cours et un tableau de suivi est mis en place. Les locataires doivent absolument signaler toutes les malfaçons éventuelles et ne pas signer l'OPR spécifique balcon s'ils estiment le résultat insuffisant. Lors de la levée des réserves/balcons, une enquête de satisfaction locataire est signée conjointement avec le représentant GTM.

- Hall témoin au Bât. 3 **Réponse ICF :**

Livraison prévue en mars 2020. C'est l'étude ascenseur PMR ~~pour l'ensemble des halls~~ qui provoque un retard d'environ 3 mois. A l'origine, ~~seul~~ le hall 3 devait avoir un ascenseur PMR qui desservait le sous-sol. Une desserte du sol-sol dissociée par un élévateur est à l'étude.

- Jardin / espace jeux à côté du Bât. 8 : **Réponse ICF :** Mail envoyé à l'ASL pour informations complémentaires. Début travaux prévu 3e semaine de janvier 2020 pour une durée d'environ 1 mois.

- ~~Dalle ouest ouest~~ : Projet finalisé immobilier Dalle ouest : **Réponse ICF :** -ICAWOOD porte le projet. Une réunion d'information sera devrait être organisée par en lien avec la Mairie à destination des riverains.

RECLAMATIONS LOCATAIRES

10. Incident sur le cheminement piéton resté 72h sans lumière. **Réponse ICF ; Réponse :** réparé dès la prise de connaissance.

Remarque ALIAA : l'absence de surveillance du chantier pendant les we, en particulier les we prolongés pose problème. **Réponse ICF :** le problème a été résolu le lundi par GTM.

11. Perte de luminosité dans les appartements due aux coffrages, bardage et isolation extérieure. Un calcul est-il prévu ? **Réponse ICF ; Réponse ICF :** demande d'information à la Direction de la clientèle.

12. Problème d'électricité, certains locataires ont dû changer plusieurs fois leurs ampoules salle de bains/WC cette année.

Réponse ICF Signalement: Signalement pris en compte ce jour. GTM fera une recherche auprès des locataires ayant signalé le problème.

ENEDIS doit effectuer le raccordement palier/logements. Pour cela il faudra que tous les locataires d'un même escalier permettent l'accès à leur logement. Les délais d'attente pour obtenir un RdV avec ENEDIS sont très longs.

Pour le Bat. 17 le RdV est prévu le 24³ janvier 2020.

Un affichage sera réalisé. Il est impératif que les locataires du 17 donnent tous accès à leur appartement à ENEDIS ce jour-là. Le tableau abonné sera scellé après le passage d'ENEDIS.

13. Volets gondolés : Réponse ICF : matériel réparé et/ou en commande.

Nouvelle liste transmise au fournisseur : 9-901 / 13-901 / 7-802 / 7-402 / 7-301 / 7-201 / 5-901 / 5-402 / 11-102 / 17 -1101 / 8-405 / 8-701. Intervention du SAV du fournisseur début 2020 (Garantie biennale sur ce matériel).

L'ALIAA fait remarquer que de l'intérieur des appartements, les locataires ne peuvent pas se rendre compte de l'état de leurs volets. L'ALIAA demande un bilan général. **Réponse ICF :** GTM a fait un repérage extérieur.

L'ALIAA signale aussi les projections d'enduit ou de ciment (produites par les travaux) sur les volets, ce qui peut les abimer lorsque le locataire les remonte. **Réponse ICF :** GTM s'engage à les nettoyer.

14. Apt 3. 802. Trou dans mur de chambre. **Réponse ICF :** ~~Réponse ICF~~ Incident regrettable dû à la présence (depuis la construction) d'un tuyau PVC à l'intérieur du mur qui s'est trouvé déplacé lors de la fixation en façade de l'isolant. Prise en charge de l'intégralité du mur par GTM.

15. Apt 17.1002. Malfaçons mur fenêtres agrandies T3. **Réponse ICF :** ~~Réponse~~ GTM a pris contact, dans un premier temps, pour faire des photos. Le problème sera discuté en réunion de chantier puis M. Fritz passera à partir de janvier 2020 pour rencontrer les locataires.

16. Apt 17.801. Finitions balcon + remontées odeurs. **Réponse ICF :** ~~Réponse~~ GTM va reprendre contact avec le locataire.

17. Bouches d'aération :

. Certaines ont été montées à l'envers.

Réponse ICF : Signalement pris en compte ce jour.

. Ces bouches d'aération font énormément de bruit en cas de vent fort, au point d'être réveillé en sursaut la nuit. Ce bruit cesse en enlevant le cache.

Réponse ICF GTM: GTM fait une recherche auprès des locataires concernés ([1 logement identifié, rdv pris](#)).

INTERVENTION DU DIRECTEUR DU PATRIMOINE

● Bilan année 2019 des réunions et des écrits (mails, mise en demeure), [il a été constaté une sur mobilisation des équipes d'ICF.](#)

● Point sur le rôle de l'association [pour rassurer les locataires.](#)

Réponse ALIAA : L'ALIAA ne considère pas que son rôle premier soit de "rassurer " les locataires, ce qui incombe plutôt au bailleur, qui rassurera les locataires en prenant toutes les mesures de prévention nécessaires pour garantir leur sécurité.

L'ALIAA estime plutôt que son rôle est d'être vigilante et en capacité d'alerter le bailleur sur les dysfonctionnements pouvant survenir sur la résidence et les difficultés rencontrées par les locataires, Elle souhaite permettre une meilleure circulation des informations entre bailleur et locataires, tout en créant du lien entre les locataires.

● Point sur les obligations du bailleur et de la Mairie, [le bailleur ne peut pas tout faire concernant la sûreté car il n'a ni le statut ni les moyens nécessaires. L'appui de la Mairie est indispensable.](#)

Réponse ALIAA : Nous sommes d'accord c'est pour cela que l'ALIAA mobilise la Mairie depuis plus d'un an et a initié les rencontres avec tous les acteurs de la sûreté / sécurité lors de réunion trimestrielle (avec le bailleur , la police , le GPIS , la Mairie et le conseil syndical des copropriétaires), mais le bailleur doit faire ce qui relève de sa responsabilité, comme maintenir la bonne fermeture des accès, veiller à la perméabilité de ces accès aux services de sécurité, assurer la prévention incendie (portes coupe-feu et blocs secours en état) et le moins qu'on puisse dire, c'est qu'ICF a été au-dessous de tout pendant des mois et des années sur ce sujet.

● Prise en compte de la délinquance, moyens de lutte et de prévention.

-

CALENDRIER DES RÉUNIONS DE CHANTIER DU 1ER TRIMESTRE 2020 :

. Le 22/01/2020 (à confirmer le 08/01), 16h30 **annulée par ICF**

. Le 19/02/2020, 16h30

. Le 18/03/2020, 16h30.

-