

COMPTE-RENDU DE REUNION

Gestion locative – Diagnostic en marchant HP8369

Date et lieu 04/03/2020	SUR SITE – ALLEE D'ANDREZIEUX
-------------------------	-------------------------------

AUTEUR

Sylvie KRYSTKOWIAK	Responsable territoriale DT PARIS ICF LA SABLIERE
--------------------	---

PARTICIPANTS

M. GRESPIER	Responsable de site DT PARIS ICF LA SABLIERE
Mme LASSERRE	Représentante locale ICF
M. DIAKHABY	Représentant local ICF
Mme HUDE	Association des locataires ALIAA
Mme CASSADOU	Association des locataires ALIAA
Mr MONTEIL	Association des locataires ALIAA

SUJETS

DOCUMENTS REMIS A L'ASSOCIATION

Gestion locative – diagnostic en marchant	<ul style="list-style-type: none">➤ Clé USB Charges immeuble 2018➤ Charges parking : papiers➤ Notes d'affichage
---	---

	REMARQUES ET DEMANDES ASSOCIATION	REPOSES ICF LA SABLIERE
SECURITE	<p>-Parking : plus de lumière depuis jeudi 27/02, multiples cambriolages, squats réguliers au 3, 5 et 17 entre les 10^{ème} et 12^{ème} étages, Pb de ménage aussi.(place de squatts)</p> <p>Mémo /Info ICF à destination des résidents demandé depuis le 23/10/2019, Compte rendu de la tournée terrain mensuelle, point 2, « que faire en cas d'effraction ? »</p> <p>- Cambriolages : sécurisation des accès au niveau des portes palières, des balcons , et fenêtres des étages inférieurs Ouest, Balcons Est (échelles support nacelle du chantier GTM)</p> <p>- Cambriolage bat 8 : l'échelle GTM (support</p>	<p>- Réparation effectuée le 02/03/2020, les raisons de ce délai d'intervention anormalement fait suite à une commande d'une pièce.</p> <p>Par mesure conservatoire en cas récursive, ICF demande à son prestataire la possibilité d'une installation provisoire pour palier à l'absence d'éclairage au-delà de 48H (2 points lumineux aux extrémités du parking sous-sol).</p> <p>-Une note est en préparation pour sensibiliser et informer les locataires de la démarche à suivre en cas de tentative d'intrusion et cambriolage.</p> <p>-La demande a été transmise à Mme GARNICA afin d'apporter une amélioration sur la sécurisation au niveau des accès échafaudages par les bas.</p>

	<p>nacelle) a permis la montée du cambrioleur qui a ensuite forcé la porte fenêtre du balcon avec un tournevis. Façade Est du bâtiment 8 ? Quelle sécurisation du bâtiment prévue ? L'ALIAA insiste sur ce point et attend une réponse concrète de madame Garnica.</p> <p>-Le maitre-chien fait-il des rondes sur le chantier à l'arrière du bâtiment 8 ?</p> <p>- Squatts bâtiments 3, 5, 17 au niveau des étages 10è à 12è.Cigarettes, chicha= sécurité incendie, que faire ?</p>	<p>-l'équipe de terrain confirme le passage du maître-chien sur la zone ICF. Uniquement de jour.</p> <p>-Cela n'est pas compris au contrat actuel. Il faut donc payer une prestation supplémentaire pour nettoyer les déchets des squatteurs. A la demande de l'association, un devis sera demandé au prestataire en charge de l'entretien ménager un renforcement du nettoyage pour le BAT 3,5 et 17. Devis qui sera à faire valider par l'association en raison d'une prestation récupérable dans les charges.</p>
GESTION DU SITE	Au départ de Nadine Lasserre, les 2 postes de gardiens seront-ils maintenus ?	Nous confirmons le maintien du 2 ^{ème} poste
COMMUNICATION INTERNE ICF	Pb avéré sur la communication descendante en interne chez ICF, Mme Momal ne fait pas descendre les infos jusqu'à la loge.	La communication interne est bien diffusée jusqu'au RS.
SLS	ICF prévient-il les locataires chaque année des conclusions d l'enquête SLS ? Comment ? Qd ? Possible d'envoyer une lettre post étude avec nouveau calcul aux résidents avertissant du nouveau loyer ?En amont de l'échéance de janvier ?	L'étude du dossier est effectuée par un service externe, le locataire est informé par courrier si application ou non d'un SLS avant la réception de la quittance de loyer. (l'envoi du courrier s'est effectué 1 ^{er} quinzaine de janvier). Les réclamations enregistrées à la DT de PARIS ne remettent pas en cause l'absence de courrier d'ICF.
CAFARDS	<p>Certains logements en ont dans les chambres, pour la campagne de désinsectisation du 28/02 le préposé a déposé du produit au milieu des pans de murs (très visible).</p> <p>Certains locataires n'ont pas eu la visite du prestataire le 28/02.Campagne complémentaire prévue ?</p> <p>Demande d'une communication explicite d'ICF en doublon de l'affiche de la société ISS. (Description de l'intervention, espaces à dégager, temps de passage, etc..).</p> <p>Désinsectisation préventive des cafards : à quelle période est-elle la plus efficace ? combien de fois par an ?</p>	ICF confirme que dans le cadre du contrat, le prestataire est tenu à l'obligation de résultat. Le responsable de site prendra contact avec le prestataire pour effectuer un second passage et profitera de demander une note explicative de la démarche à l'attention des locataires.

CONVENTION LCR	Locaux communs résidentiels	Les conventions seront vérifiées suite aux remarques de l'association.
APPEL A PROJETS 2020	Info suite rdv Léo Giordano du pôle patrimoine	ICF fera remontée la demande à M. GIORDANO
REHAB.	A-t-on une idée du gain de charge chauffage résultant de la réhabilitation ? Diminution des charges individuelles ? Nouveau calcul du loyer suite à la perte d'espace des balcons (puisque l'extension devait apporter du m3 à la hausse) et de la perte de luminosité à cause du choix des nouvelles fenêtres et caissons volets. Eau : télé relève, y-a-t-il un moyen de contrôle individuel officiel ? Les relevés sont envoyés en janvier 2020 pour l'année 2018.	-ICF ne peut fournir à l'heure actuelle le gain de charge suite aux travaux de réhabilitation. -Espace balcon : Mme Garnica attend un retour du service concerné. -Télé relève : ICF à la possibilité de communiquer au locataire le dernier relevé effectué fin 2019.
VERIFICATION DES CHARGES	L'ALIAA demande des documents et un rendez-vous avec ICF pour la vérification des charges.	Remise des documents ce jour, rendez-vous à prendre avec l'association pour vérification des charges.
TOURNEE TERRAIN		
1	Porte accès rue René clair, fermeture cassée, porte non sécurisée depuis mi-novembre	En attente de commande de la plateforme assurance suite à devis de l'électricien
2	Bat. 15 et 17 – Ferme porte des nouvelles portes à régler	Sensibilisation de l'équipe chantier pour y remédier
3	Bat. 11 – bruit sur la porte du hall	Bc fait - Pièce en commande
4	Dalle Est – Nouveau lampadaire reste allumé toute la journée + celui au niveau du 17 ne fonctionne pas	Sensibilisation de l'équipe chantier pour y remédier
5	Bat. 7 – ferme porte au 4 ^{ème} étage fait du bruit	Sensibilisation de MANEI
6	Squatte et ménage sur l'ensemble du site	Demande de devis à la société d'entretien ménager en plus de l'entretien prévu par le contrat
7	Bat.11 – accès cave rdc serrure HS	Ouverture en urgence fait ce vendredi 6 Mars
8	Sécurité des accès des logements situés aux étages inférieurs. Visite d'un 'appartement au 1 ^{er} étage. Mise en évidence d'accès facilités à l'Est comme à l'Ouest dû aux choix architectural et aux matériels laissés choir par le prestataire. Constatation de 7 points sensibles dont 3 aurait pu être réglés par le prestataire de suite, mais rien est fait...	Sensibilisation de l'équipe chantier pour y remédier