

COMPTE RENDU REUNION GESTION LOCATIVE + TOURNEE TERRAIN 03/02/2021 à 16h

Présents :ALIAA : Stéphanie HUDE et Quentin MONTEIL

ICF: Mme KRYSTKOWIAK, M. GRESPIER, M. DIAKHABY, M. BENDAROUACH

Question ALIAA en rose, Réponse ICF en vert

- Grille d'évacuation d'eau rampe d'accès dalle EST : ultra glissante et dangereuse.
Demandée le 8/02/2021 à notre société de menuiserie une solution, ajouter un élément ou un produit antidérapant
- Vérifier les temps d'ouverture entre les 2 portes des sas d'entrée dans chaque hall (de 3 secondes à 45 secondes), des réglages sont à faire.
Temporisation des portes des halls : pour toutes les 1eres portes = 5sec.
Pour les 2èmes portes (SAS) = 15sec.
Exception pour la 2eme porte (SAS) du bâtiment 8 =30sec
Temporisation effective le 04/02/2021
- Renfort ménage : interventions nécessaires pour les dégradations /squats dans les halls, cages d'escaliers, étages + prise en compte des nouvelles surfaces vitrées.
En attente du retour de devis de la société de nettoyage (modification des horaires et prise en compte des nouvelles surfaces).
- Présence d'encombrant dans les locaux et parties communes- REF point 1-2 du CR du 3/11
Les locataires doivent absolument contacter le service des encombrants de la mairie par internet ou au 3975 puis les déposer sur rue (PAS DANS LA RESIDENCE !) plusieurs rappels ont été faits dans ce sens.
- Portillon rue René CLAIR, pb de groom à réparer.
Transmis à GTM pour action
- Port du masque bien souvent non respecté par le prestataire et ses employés.
Pour rappel le port du masque est obligatoire dans tout Paris en extérieur, ICF a même procédé à un affichage au sein de la résidence.
Rappel ce jour 15/02, des préconisations dans le BTP évoluent en même temps que la crise sanitaire. Il existe une tolérance sur le port du masque en extérieur pour les salariés du BTP depuis fin 2020.

- **Suivi réunion précédente** : RÉF point 12 du CR du 3/11 + point 21 du CR du 7/10 Problèmes de squats récurrents notamment traces de drogues, d'urine, détritrus, mégots... Dans tous les bâtiments à présent.
GPIS prévenu à chaque signalement, devis complémentaire ménage en attente. Les locataires sont invités à signaler auprès de la loge, GPIS et police. Vidéosurveillance active.
- **Suivi réunion précédente** : RÉF point 16 CR du 3/11 : accès aux caves + locaux poussettes et parking, pb des portes qui ne se verrouillent pas automatiquement. Les usagers ne sont pas avisés de ce dysfonctionnement et s'ils ne verrouillent pas après utilisation, cela laisse un accès ouvert.
En attente des devis demandés aux entreprises, des affiches ont déjà été apposées pour rappeler aux locataires de systématiquement refermer toutes ces portes à clef après ouverture.
- **Suivi réunions précédentes** : **RJ45** Mauvaise installation des prises RJ45 dans les logements et les salles LCR ; La responsable des travaux ICF dit que les locataires ayants des anomalies doivent se tourner vers la loge dans le cadre du GPA, garantie de parfait achèvement. Elle stipule aussi que le RJ45 se fait via câble Ethernet avec 4 paires, l'ALIAA a constaté que ce n'est pas le cas chez la plupart des résidents. Le raccordement téléphone se fait avec 1 paire (2 fils), normalement 4 paires (8 fils) donc câble Ethernet, qui sert à faire transiter les données d'Internet. Les locataires désirant avoir accès à internet dans leurs pièces principales doivent se manifester avant Juillet 2021 dans le cadre de la GPA. **Chaque locataire doit signaler les désordres rencontrés aux gardiens afin de les traiter dans le cadre de la GPA**
- **Suivi réunion précédente** : REF point 18 CR 3/11 : contours des interphones dans les logements à reprendre. Visiophone posés été 2020, société ZOPA attendue depuis septembre 2020.
Le 15/02/21 Bt 17, 15 et 13
Le 16/02/21 Bt 11, 9 et 7
Le 17/02/21 Bt 5, 3 et 8
Les locataires constatant des anomalies après reprise doivent le signaler à la loge ICF.

- **Suivi réunion précédente** : REF point 21 CR 3/11 : portes des logements - à ce jour 20 remplacements de serrures de portes palières qui ont présenté un défaut – en attente du retour de l'expertise du fabricant Malherbe.
En attente de retour, relance le 15/02/21.
- **Suivi réunion précédente** : RÉF point 27 CR 3/11 Utilisation d'électricité et d'eau sans compteur par GTM. Le détournement d'eau/élect par GTM (photos été 2020 et du 29/12/20 et 29/01/21)
Suite au contrôle des charges 2018 à 2021 en comparaison avec les exercices précédents, tout excédent ne sera pas facturé aux locataires mais à GTM.
Un contrôle des factures sera effectué.
- **Eclairage non-stop du passage de Hurlevent entre immeubles A et B (photo)**
Vu et corrigé par GTM
- **Pas d'éclairage jardin ASL depuis 29 janvier / urgent sécurité.**
Pb résolu le 5/02/2021 (ASL)
- **Manque une barrière ou marquages au sol devant le bâtiment et au pied de la marche pour le déniveler oblique devant le bâtiment 15, Problème de sécurité, risque de chute.**
Marquage au sol fait devant la marche mais pas devant le bâtiment, garde-corps non obligatoire.
- **Présence Grosse flaque sous le pont depuis 4 jours.**
Intervention faite le 04/02/2021 par l'ASL
- **Portes palières bat 9 au 3eme étage et bat 5 au rdc ne ferment pas.**
Demande d'intervention via GPA
- **Porte piétonne parking cassée (photo du 29/01/21) Barre antipanique arrachée.**
Intervention faite le 09/02/21 matin
- **Oubli d'échafaudage en dessous des fenêtres locataires, pb sécurité (photo du 21/01/21) laissée 3 jours.**
A ce jour, il n'y a plus d'échafaudage

- **Bat 13 -2 porte forcée (photo du 08/01/21)**
Actuellement la porte est fermée donc pas d'intrusion possible. Intervention prévue ultérieurement – BC sinistre assurance en cours
- **Bat.3 porte accès cave vandalisée**
Intervention prévue par GTM le 10/02/21
- **Bat 17 porte cave ne ferme plus correctement à clef**
Intervention prévue par GTM le 10/02/21
- **Mauvaise pente sur la dalle qui donne la présence d'une grande flaque d'eau après la pluie devant le bâtiment 15 et 17.**
Signalé au maître d'œuvre pour avis
- **Nouvelle inondation au parking. (Photos sur plusieurs mois)**
Absence d'eau le jour du constat effectué. Point de vigilance par l'équipe terrain.
- **Présence de trafic et squats**
Commissariat et GPIS avisés, vidéosurveillance active.
- **Au niveau -1 :**
 - **Local poussettes inondé / poignée de porte souillée**
Constataction à faire par ICF
 - **Local vélo : 1ère salle OK / reste à faire les autres salles**
La 2ème sera réalisée, la 3^{ème} condamnée.

Gestion locative :

- **Boîtes aux lettres : réglettes « Nom » intérieures manquantes**
GPA général d'ICF pour tous les bâtiments, demande faite au fournisseur.
- **Demande des Charges 2019 pour la vérification, nous grouperons l'exercice 2018 (qui n'a pas pu se faire dû à la crise sanitaire) et 2019 .**
Régularisation prévue normalement fin février / mars – relance service « charges ». Une clé USB sera remise à l'association dès que la liquidation sera effectuée.
- **Suivi réunion précédente : Création d'un point d'eau (lave main + robinet arrivée d'eau et carrelage) en salle de convivialité (LCR 15/17)**
Commande en cours le 18/02
- **Demande des Conventions des locaux LCR en attente depuis 2 ans**
Toujours en cours.