

# COMPTE RENDU REUNION TECHNIQUE / TOURNEE TERRAIN / GESTION LOCATIVE

DATE ET LIEU

01/02/2023	Andrézieux HP8639
------------	-------------------

PARTICIPANTS

ICF HABITAT LA SABLIERE	MME KRYSTKOWIAK - M. GRESPIER M. BENDAROUACH – MME RAMI – MME LOUIS-JEAN
ALIAA, Association des Locataires des Immeubles de l'Allée d'Andrézieux	Mme HUDE- Mme CASSADOU M. TRONC - M. VASSEUR

	SUJETS ABORDES PAR L'ALIAA	FAIT	EN COURS	OBSERVATIONS – REPONSES ICF
1	<b>Compte rendu réunion TT QUALIHLM Ménage</b> non reçu d'ICF demande et relance faite par mails.	X		Sera adressé le 03/02/2023
2	<b>Stationnement illicite et gênant de deux roues</b> sur la dalle Est et sous le porche, passage de Hurlevent. Enlèvement des véhicules 2 roues le 16/11 rien depuis, toujours 3 contrevenants permanents en toute impunité... (dernière intervention en juillet...) inviter ICF à prendre ce sujet au sérieux. <b>Stationnement prestataire ICF 6/7jours Dalle Est</b> : trop de véhicules stationnés en journée, y compris dans la descente. Moteurs qui tournent à l'arrêt. Rappel à l'ordre du prestataire.		X  X	Nous poursuivons les procédures de retrait des deux roues aussi bien que sur la dalle Est que sous le porche, passage de Hurlevent. Les panneaux d'interdiction de stationner ont été posé sur ces emprises.  Il sera posé une chaine avec un cadenas empêchant l'ouverture de la grille. Toute demande d'ouverture sera soumise à l'accord du gestionnaire d'immeuble.
3	<b>Nez de marches cassés</b> escalier 5 rez-de-chaussée	X		Il a été repéré d'autres nez de marches cassés, nous procédons à leurs réparations. Les premiers nez de marches endommagés ont été réparés.
4	Peut-on <b>stopper l'arrosage des bacs ICF</b> sur la terrasse inaccessible aux locataires non membres du jardin suspendu? <b>239 familles n'ont pas accès</b> et refusent de payer des charges d'eau pour l'arrosage sur le toit .		X	Des devis sont en cours pour procéder à l'arrêt de la distribution d'eau des bacs sur la terrasse non accessible aux locataires.
5	<b>Porte de Parking ICF cassée non sécurisée</b> Problème de sécurité généré par le dysfonctionnement du portail garage pendant plusieurs mois, poser la question à ICF pour trouver une solution et <u>faire plus vite</u> pour réparer! conséquences : 23/11 voitures obstruant des places locataires , 21/11 effraction du garage vélo/moto avec vols , squats incessants en décembre et janvier 2023, places de parking prises par des tiers... tout cela a été signalé par mails et à la loge plusieurs fois.		X	Toutes les démarches sont en cours pour la remise en fonctionnement de la porte basculante. Une communication sera faite à tous les locataires disposant d'un emplacement de stationnement, ainsi qu'un affichage de résidence. Des rondes renforcées seront demandées au GPSIS pour maintenir la sécurité à l'entrée du parking souterrain.

<p><b>Chantier ascenseurs</b> : Pannes et Problèmes récurrents et quotidien sur les bâtiments dont les ascenseurs sont en maintenance, <u>un gros irritant</u> pour les locataires concernés et une crainte pour les bâtiments à venir. L'association des locataires demande que les travaux d'ascenseurs sur de nouveaux bâtiments ne devraient pas démarrer tant que les ascenseurs des bâtiments impactés actuellement ne seraient pas en fonctionnement normal. Avez-vous des éléments suite à votre point avec le responsable technique du Pole Patrimoine d'ICF ?</p> <p><b>Le plus GROS Irritant : pannes ascenseurs récurrentes</b> ; Nombreuses plaintes verbales signalées à la loge et plus de mails envoyés par les locataires à ICF. Sujet traité et suivi par l'ALIAA depuis l'initial soit en janvier 2022, Cf Compte Rendu Tournée Terrain &amp; Gestion Locative.</p> <p><b>Les locataires réclament leurs dû à ICF et souhaitent en 2024-2025 obtenir le remboursement des charges ascenseurs sur la période totale.</b></p> <p><b>Suivi des plaintes écrites à ICF/ALIAA.</b></p> <p>* Il n'y a plus de service de portage depuis des mois , pourquoi ? *Batiment 7 : ascenseur impair : travaux prévus 29/08/22 au 13/11/22 total 1 mois 1/2. En réalité travaux ont débuté fin septembre 22 jusqu'à fin janv 23 donc 4 mois. Pendant ce temps de travaux l'ascenseur pair, neuf, dysfonctionnait 4 jours/7.</p> <p>*Des plaintes concernant les ascenseurs du bâtiment 3, plusieurs mails joints et d'autres bâtiments notamment au 9 et au 7, signalés également....</p> <p>*Plainte de locataire (mail) travaux bruyants ascensoristes même le samedi .bâtiment 5.*Plainte par mail nuisances ascenseurs, bâtiment 3</p> <p>*Signalement Danger / Travaux ascenseur au bâtiment 15, porte vers cage ascenseur au 10ème (photos preuves). L'ascenseur bruyant au bat 15, un mail de plainte a été envoyé : les ascenseurs font beaucoup de bruit. L'un couine depuis 8 mois et l'autre fait un bruit de raclement métallique depuis mi-October. Cela les gêne beaucoup et les réveille même. Ont peur pour leur sécurité à bord. Du coup ils déménagent à cause des nuisances sonores et de l'insécurité sur ce sujet.</p>	<p>X</p>	<p>Une réunion hebdomadaire a lieu sur site avec le pôle patrimoine et les responsables du prestataire en ce qui concerne le suivi du chantier.</p> <p>Il est proposé une rencontre avec le pôle patrimoine et l'ALIAA afin de communiquer plus précisément le planning des travaux et le respect des procédures.</p> <p>Il n'est pas possible pour le moment de définir ou non le remboursement des charges ascenseur sur cette période. Néanmoins les contrats d'entretien <u>ne seront pas facturés</u>.</p> <p>Pour faire suite à un dysfonctionnement avec le sous-traitant de l'entreprise, il a fallu trouver un nouveau prestataire, ce qui a occasionné du retard sur les travaux en cours. Une mise à jour du planning a été demandée. Le nouveau planning des travaux sera communiqué avec les nouvelles dates de fin de travaux.</p> <p>Il a été détecté une défaillance sur des pièces équipant les portes palières des ascenseurs rénovés. Ce dysfonctionnement provoquait le blocage des portes et donc la panne de l'appareil. Quatre appareils équipés de ces pièces défectueuses ont été recensés : bat 3 grand ascenseur, bat 7 ascenseur gauche, bat 9 ascenseur gauche petit et ascenseur grand. Celui du bat 9 (grand), a bénéficié du remplacement de ces pièces en date du 21/12/2022. Il a été par la suite mis sous surveillance afin de valider le remplacement de ces pièces pour les autres appareils. Le test s'étant révélé concluant, les pièces ont été changées sur les autres appareils. Un nouveau contrôle a été réalisé le 27/01/2023. A priori les arrêts liés à des défauts de matériel semblent, pour le moment, résolus.</p> <p>Néanmoins nous invitons vivement les locataires qui subissent les gênes des travaux à se déplacer au bureau d'accueil afin de consigner les dysfonctionnements. Par ailleurs en période de fermeture de l'accueil, les locataires doivent contacter les services de dépannage d'urgence affichés dans les ascenseurs.</p> <p>Une vigilance toute particulière sur les pannes d'ascenseurs a été demandée au personnel de proximité de façon qu'il y ait une réactivité immédiate pour la résolution des dysfonctionnements.</p> <p>Un rappel a été fait et l'action corrective a été réalisée le jour même de la connaissance de ce signalement. Une intervention a également eu lieu sur cette même porte, car celle-ci avait été forcée.</p>
--	----------	--

	Nous demandons à ICF une extraction des interventions dépannage ascenseurs de jour + astreinte soirs et weekend.			La demande est faite auprès du pôle patrimoine.
7	<p><b>Armoire fibre et internet :</b></p> <p>Cela fait trois ans que nous vous alertons sur ce sujet, toujours des plaintes concernant les coupures internet lors d'intervention de techniciens pour un nouveau branchement ou interventions, d'autres locataires sont coupés et doivent sans cesse faire appel à leur propre technicien de box.</p> <p>Qu'en est il de l'agrandissement ou multiplication de ces armoires ?</p>		X	Il sera demandé à un technicien d'intervenir pour la sécurisation de l'armoire fibre.
8	<b>L'état du sol du parking :</b> un nettoyage au karcher est à prévoir.		X	Un nettoyage a déjà été demandé et sera réalisé après la réparation du portail parking.
9	<p><b>Bâtiment 8 « vivre entre crasse et incivilités » :</b></p> <p>* Mail de plainte concernant Nuisance travaux (ascenseur), incivilités, malfaçons. Bâtiment 8. * Nombreuses remontées sur les incivilités, crasse et pb ascenseurs bâtiment 8.</p>		X	<p>Une nouvelle communication sera faite au sujet des incivilités.</p> <p>Un contrôle des parties communes sera réalisé pour corriger les actions d'entretien ménager du bâtiment 8.</p>
10	<b>Compteurs d'eau :</b> la télérelève ne fonctionne pas partout. Les locataires concernés doivent envoyer leurs relevés tous les ans en janvier +photos des compteurs. Or cette télérelève fonctionne au niveau de l'entreprise qui a le contrat. Solutions à trouver ?			Il sera procédé à une vérification de la télérelève là où les anomalies ont été signalées. Un suivi sera réalisé auprès du fournisseur et installateur des compteurs d'eau.
11	<b>Des incivilités de plus en plus fréquentes</b> sur les bâtiments <i>soumis aux travaux d'ascenseurs</i> notamment au 11, 5 ... Urine, mégots, crachats sont notés quotidiennement.			Une communication sera faite de nouveau pour sensibiliser les locataires indécents. Un rappel au prestataire sera fait concernant le lieu d'aisance mis à disposition bâtiment 8 au 13 <sup>ème</sup> étage.
12	<b>Question concernant la création de borne de recharge</b> pour véhicule électrique au parking Andrézieux posée depuis 2 ans au pôle patrimoine ICF. Nous avons appris que les copropriétaires auront une borne à carte, qui sera située à côté du bureau du régisseur.			Sujet déjà évoqué, toujours à l'étude. Des renseignements seront pris auprès du régisseur en ce qui concerne l'installation d'une borne à carte (côté copropriétaires).
13	<b>Enquête SLS 2022 dysfonctionnements du service.</b> Impossible de le joindre. Stress++. Que s'est-il passé ? Bilan ?			<p>Service support externe</p> <p>Les documents sont réclamés aux locataires par les équipes de proximité lorsqu'ils sont demandés par la gestion locative.</p>

14	<p><b>Personnel ICF :</b>          *Qui remplace Mr Ballo chez ICF ?          *Mme Gholam est-elle encore en poste ?          *Equipe de proximité, personnel à la Loge :          Il est nécessaire qu'une 2ème personne soit en poste. Entre les urgences, les personnes bloquées dans les ascenseurs, les fuite d'eau, etc... Il court partout, il ne peut assurer le courant.          M. Bendarouach fait le maximum mais il a besoin d'aide. Normalement c'est 2,5 équipiers temps plein, n'est-ce pas ?</p>		<p>Le recrutement est en cours pour le remplacement du poste de chargé de clientèle.</p> <p>Mme GHOLAM est toujours en poste.</p> <p>Le recrutement est en cours pour le remplacement du poste de gestionnaire d'immeuble.</p> <p>Il a toujours été prévu sur cette résidence 2 postes de gestionnaire d'immeuble à temps plein .</p>
15	<p><b>VMC :</b> Plusieurs questionnements des locataires quant à la diffusion d'odeurs, de fumées et d'incendie probable se propageant par les VMC d'un appartement à l'autre.          Quelle est la Puissance des moteurs de la VMC hybride ? Comment et quand sont nettoyés les conduits ?</p>		<p>La puissance des moteurs de VMC hybride sera demandée et communiquée.</p> <p>Nous rappelons que le branchement des hottes sur le système de ventilation est strictement interdit.</p> <p>Un contrôle du fonctionnement des VMC et des moteurs sur le toit a été réalisé en 2022.</p>
16	<p><b>Locaux vélos exigus et encombrés</b></p>		<p>Une communication sera faite aux locataires pour les vélos tampons pour les inviter à les entreposer dans leur cave pour laisser place aux utilisateurs journaliers.</p>