



Agence I.G.H et grands ensembles

83/85 bd Vincent Auriol  
75013 PARIS

T +33 (0)1 43 37 69 40  
F +33 (0)1 71 93 84 24

ASSOCIATION SYNDICALE  
ITALIE VANDREZANNE - Ilot Italie 2  
**1/21, rue Bobillot - 2 à 42, avenue d'Italie**  
**18 & 20 place d'Italie – 2 à 32, rue Vandrezanne**  
**75013 PARIS**

**COMPTE RENDU DE LA COMMISSION TECHNIQUE  
ET FINANCIERE DU JEUDI 28 MAI 2015**

**Etaient présent(s) :**

Mesdames AGUILAR (NEXITY) – BAYON – BAISSAT  
Messieurs ANDRIEUX (NEXITY) — GAUQUELIN (NEXITY) – CLEMENT – GUILLET - LAVILLONNIERE  
RAKOTO (AFUL GRAND ECRAN C/O TELMMA) – CHEVALLIER (MUTUELLE GENERALE ZENITH) –  
DENIAU (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT – FLECHARD (JADE/SERGIC) – LABOUREL (SDC  
PARKINGS)

**Excusé(s) :**

Monsieur GUERIN

**Absent(s) :**

Madame MAES  
Messieurs SULTAN – VALENTE (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT)

**Invité(s)**

Mesdames CHAUSSOY (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT) – CANOVILLE  
(ONYX/JOURDAN)  
Monsieur PUIS (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT)

Un tour de table est fait avec Madame CANOVILLE Marie-Laure du Cabinet JOURDAN – nouveau  
Syndic de la TOUR ONYX, avec présentation des différents syndicaux et acteurs de gestion de  
l'Ensemble Immobilier Italie Vandrezanne.

**1 – APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 28 AVRIL 2015**

**Page 3 – Répartition des consommations d'énergie de chauffage en MWh par entité relevée par  
COFELY- 9ème paragraphe**

**A corriger :**

- 2<sup>ème</sup> ligne : Compteur intégrateur **ECS** à la place de « chauffage » **A modifier.**

#### **Page 4 – Bilan de consommations électrique EDF - 3ème paragraphe**

##### **A corriger :**

- 9<sup>ème</sup> ligne : le prix est de 0,1567 €uros /KWh **A supprimer.**

Il avait été également évoqué le fait que le siège de Nexity se rapprocherait de différents fournisseurs d'énergie, dans le cadre de l'ouverture des marchés de l'Electricité. **A rajouter**

#### **Rapport ECERT – Analyse des consommations d'eau froide de l'Ensemble Immobilier**

Madame CHAUSSOY demande à que soient consignées ses remarques exprimées lors de la dernière Commissions, à savoir :

« Avant le changement des télé-relèves, les consommations du Centre Commercial (HAMMERSON) étaient déjà bien comptabilisées via des relevés physiques. » **A rajouter**

#### **Page 10 – Divers**

##### **Sécurisation du SAS Ascenseur Vandrezanne**

CPH Immobilier indique que la commande à bien été passée par le Syndicat des Parkings. Les équipements et modalités d'accès ont été étudiés et abordés en concertation avec les Membres et le gestionnaire de l'ASIV. **A rajouter**

## **2 – PROJET DE DESAMIANTAGE DES CHEMINS DE CABLES PARCOURANT LES GALERIES TECHNIQUES**

Monsieur ANDRIEUX indique que dans les galeries techniques Nord/Sud et Est/Ouest se trouvent différents chemins de câbles revêtus d'une protection coupe-feu, via un flocage.

Ces flocages posent régulièrement problèmes aux sociétés intervenantes, dont la Société COFELY, avec régulièrement une suspicion de flocages amiantés ou pas.

La mise à jour du Diagnostic Technique Amiante a bien été réalisée en 2014, faisant apparaître différents « points amiantés ».

Compte tenu des différents problèmes rencontrés avec les sociétés intervenantes, Monsieur ANDRIEUX propose pour l'année prochaine l'enlèvement de ce flocage.

A ce titre, il faut réaliser une étude de faisabilité servant à déterminer les points amiantés (diagnostic avant travaux et état des différentes installations) et, désamiantage de certaines zones au fur et à mesure des cheminements, de façon à déterminer ce qui « passe » dans ces différents chemins de câbles.

Cette étude servira à alimenter les dossiers qui seront présentés à l'Inspection du Travail.

Monsieur ANDRIEUX rappelle les dossiers en cours :

- Rénovation des réseaux Eau Chaude et Eau Glacée
- Rénovation du SSI

Et précise que ces différents travaux seront réalisés à proximité de ces chemins de câbles « amiantés » et pourraient poser des soucis, lors de la réalisation de ces derniers.

##### **Proposition de la Société COTED pour un montant de 19 440 €uros TTC**

- Diagnostic avant travaux.
- Analyse de matériaux : 150 prélèvements

##### **Proposition de la Société ARGENIUM pour un montant de 21 600 €uros TTC**

- Assistance Diagnostic avant travaux.
- Repérage des différents réseaux consignés (plan de réseaux) : 2 mini-chantiers de l'ordre de 15 000 HT par mini-chantier (désamiantage).
- Remise d'un rapport faisabilité (18 000 €uros HT)

Estimatif total des 2 missions des Bureaux d'Etudes : 41 040,00 €uros TTC + les mini-chantiers, soit un total de 77 040 €uros TTC

Monsieur ANDRIEUX indique une provision de 2010 « désamiantage » d'un montant de 30 614,80 €uros TTC qui pourrait être utilisée pour cette étude.

Monsieur GUILLET donne son accord pour se servir de cette provision mais précise qu'il n'est pas question d'augmenter le budget 2015.

Monsieur RAKOTO préconise la consultation d'un autre Bureau D'Etudes. Monsieur ANDRIEUX répond positivement, mais le diagnostic restera le même, compte tenu de la problématique de ce dossier.

Il est demandé d'affiner le projet et d'étudier la possibilité d'utiliser d'autres provisions pour le financement de l'étude de faisabilité.

A présenter à la prochaine Commission du 25 juin 2015.

### **3 – POINT SUR LE SINISTRE GE DE LA CENTRALE SECOURS DU 30/07/2014**

Les Groupes Electrogènes mobiles ont été retirés le 21 mai 2015.

La Centrale de Secours est à nouveau opérationnelle depuis le 13 mai 2015.

Le 20 mai 2015 ont été effectués des essais mensuels. Il a été relaté une forte odeur d'échappement du coté du local CPCU ONYX.

Ce matin, de nouveaux essais ont été réalisés : plus d'odeurs.

La société VIC qui a reconstitué le réseau nous avait alerté sur la possibilité de ces odeurs (réseau neuf, tubes fabriqués à base d'huile pour usinage, peinture...) d'où certaines odeurs et dégagements de fumée possibles.

Monsieur ANDRIEUX précise qu'il attend les essais du jeudi 25 juin 2015 (essais en charges) pour confirmer qu'il n'y a aucune fuite de réseau. Ces essais seront réalisés en présence du Bureau de Contrôle VERITAS, pour valider la charge des Groupes Electrogènes et établir un rapport qui sera transmis à l'ensemble des Entités concernées.

Monsieur ANDRIEUX a rencontré le nouveau Mandataire Unique de Sécurité de la Tour JADE (La société SM2I) qui devrait désormais participer aux essais.

Rappel des frais engagés : 1 232 567 €uros TTC, sachant qu'il reste encore quelques ordres de service à passer (Nettoyage de la salle des Groupes et Commande).

2<sup>ème</sup> acompte reçu : 300 000 €uros (600 000 €uros au total).

La prochaine réunion d'expertise est prévue jeudi 04 juin 2015.

### **4 – CLOTURE SERPENTINE**

Suite à la dernière Commission Technique et Financière, Monsieur ANDRIEUX avait alerté les Syndicataires des problèmes d'intrusions physiques rencontrés sur la dernière grille qui a été mise au pied des Tours RUBIS et BERYL (haut de la clôture de la Serpentine).

Après consultation de l'état des lieux réalisé avec le Centre Commercial, l'on remarque l'absence de barbelés en partie haute et donc un manque de dispositif anti-franchissement.

Monsieur ANDRIEUX a donc passé commande auprès d'un serrurier pour rajouter une herse au-dessus, de même couleur que la clôture.

D'autre part, Monsieur ANDRIEUX évoque la problématique pour Personnes à Mobilité Réduite et de leurs difficultés pour passer à certains endroits (ressaut entre le palier de la rampe et la porte d'accès)

- A la sortie de l'immeuble de la Tour RUBIS (marche)
- Dernier montant en partie haute (petite marche)

Monsieur PUIS va regarder mais rappelle les dispositions réglementaires (1 à 3 cm). La rampe n'a jamais été prévue pour les PMR.

La Société HAMMERSON avait bien spécifié qu'elle n'était pas là pour régler les problèmes d'accessibilité.

## **5 – DEFINITION DES DATES DES PROCHAINES CTF ET ASSEMBLEE GENERALE POUR LE 2EME SEMESTRE 2015**

Les dates des prochaines Commissions Techniques et Financières auront lieu dans les locaux de la Société NEXITY LAMY – Salle de réunion – situés au 2<sup>ème</sup> étage – 83/85, boulevard Vincent Auriol – 75013 PARIS et sont arrêtées aux dates suivantes par les Membres de la Commission :

- Jeudi 17 septembre 2015 à 17H00
- Jeudi 15 octobre 2015 à 17H00 (Budget 2016 à présenter)
- Jeudi 19 novembre 2015 à partir de 15H00 : Assemblée Générale suivie d'une Commission Technique et Financière
- Jeudi 17 décembre 2015 à 17H00

## **6 – ETAT DES COMPTES INDIVIDUELS PAR SYNDICATAIRE**

L'état des comptes individuels par Syndicataire au **28/05/2015** est remis en séance lors de la présente Commission Technique et Financière (**joint au présent compte-rendu**).

Les appels de fonds du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 ont bien été intégrés à cette situation.

Un tour de table est fait avec l'ensemble des Entités

- Société HAMMERSON : Un règlement est annoncé pour fin mai
- Tour JADE : Un virement à venir de 49 955,84 €uros
- Tour ONYX : les appels de fonds du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 vont être transmis prochainement au nouveau Syndic (phase transitoire).
- AFUL GRAND ECRAN : Toujours en attente d'explications sur les Compte travaux. Monsieur RAKOTO adresse un mail en ce sens.

## **7 – DIVERS**

### **• Occupation Mezzanine CLUB MED GYM**

Madame BAISSAT relate l'occupation de la mezzanine par le Club Med Gym, dimanche dernier (exercices, musiques, etc...) et ce, malgré le courrier déjà envoyé à leur attention en date du 07 avril par la Société HAMMERSON.

Un Recommandé avec mise en demeure va leur être adressé indique Monsieur DENIAU.

Le PC de sécurité de l'ASIV sera de nouveau alerté sur ce sujet précise Monsieur ANDRIEUX.

### **• Travaux Coursive Vandrezanne**

Madame BAISSAT demande où en sont les travaux d'étanchéité.  
Monsieur ANDRIEUX indique qu'ils vont être lancés prochainement.

L'éclairage a déjà été réalisé.

- **Déménagement de la Mutuelle Générale**

Beaucoup de dégâts sur les portes battantes en verre.  
Les 2 supports de chaque côté étaient déjà cassés indique Monsieur PUIS.

Madame BAISSAT indique qu'il n'y avait qu'un seul côté. Cela penche assez « dangereusement ».

Monsieur CHEVALLIER indique qu'il n'y a pas eu de déménagement « volumineux ».

- **Remplacement des portes anti-motos côté Vandrezanne**

Dans la continuité de sujet précédent, Monsieur ANDRIEUX distribue en séance le futur projet de la mise en place de chicanes réalisé par la Société HAMMERSON, de façon à éliminer les portes actuelles (**Joint au présent compte-rendu**).

Monsieur ANDRIEUX demande s'il y a possibilité que celles-ci soient un peu plus ajourées ?

Monsieur PUIS indique qu'elles sont volontairement non ajourées (tôle intérieure micro-perforée) pour éviter les cadenas et accrochage des 2 roues.

Ces barrières pourraient être de couleur « ton pierre » pour se rapprocher des piliers en façades.

Il est évoqué la possibilité de bacs à fleurs. Il est répondu par la négative compte tenu de l'entretien inévitable qu'ils engendreraient (urinoir, cendrier, poubelles, etc...)

Monsieur FLECHARD rappelle la demande expresse concernant la présentation de ce projet aux Conseils Syndicaux des Tours ONYX et JADE.

Le projet finalisé sera envoyé par courriel aux Membres de la Commission, afin d'obtenir rapidement un accord (**avec proposition couleur**) et rappel du coût de l'entretien annuel de ces portes.

- **Ravalement mur côté Vandrezanne et Jardin**

Madame BAYON relate la demande d'un propriétaire de BERYL situé au 4<sup>ème</sup> niveau (Vandrezanne et jardin), concernant le mur situé devant ses fenêtres (mur en très mauvais état et délabré).

Il s'agit de travaux de ravalement précise Monsieur ANDRIEUX (échafaudage, traitement des fers, peinture, etc...) qui nécessitent la consultation d'architectes.

A prévoir sur le budget 2016.

La séance est levée à 18H00