



SERVICES IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS

NEXITY Paris IGH & Grands Ensembles

85 Boulevard Vincent AURIOL - 75646 PARIS Cedex 13 – France

Tél. : 01.43.37.69.40. Fax : 01.71.93.84.24.

www.nexity.fr

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 26 JANVIER 2017

Etaient présent(s)

Mesdames AGUILAR (NEXITY) – BAISSAT – BAYON – ZEROUALI (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT) – JANOT (MUTUELLE GENERALE ZENITH)

Messieurs ANDRIEUX (NEXITY) – COQUARD (NEXITY) – DESABRES (NEXITY) – CLEMENT – GUERIN – GUILLET – LAVILLONNIERE – LANCO – LABOUREL (PARKINGS) – DONZEL (AFUL GRAND ECRAN C/O TELMMA) – PASQUIER (JADE/SERGIC)

Absent(s)

Mesdames MAES – CAIN (AFUL GRAND ECRAN C/O TELMMA) - CANOVILLE (ONYX/JOURDAN)

Messieurs DURAND-VIDAL – VALENTE (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT) - RIGOUIN (SDC PARKINGS / CPH IMMOBILIER)

Invité(s) :

Messieurs DELPIERRE (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT) - STEYER (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT) – MAGNIN (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT- Projet ITALIK)

1 – APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 15 DECEMBRE 2016

Page 1

Monsieur GUILLET fait remarquer que Madame CANOVILLE doit être retirée des « Excusé(e)s ».

Cependant, et après vérification, Madame CANOVILLE était bien **absente et excusée** à la Commission Technique et Financière du 15 décembre 2016. Cette dernière s'étant exprimée par courriel au sujet du projet de réaménagement de l'Immeuble ZENITH

Page 5 - Grilles – Sortie de secours côté rue Bobillot – 1^{er} paragraphe

Madame BAISSAT évoque la saleté derrière les grilles du Magasin EMMA (Zone concernée par l'AFUL GRAND ECRAN.

Il faut lire : Magasin HEMA

Page 4 - Annulation par la Mutuelle Générale de l'Assemblée Générale du 15/12/16

Madame JANOT présente ses excuses auprès des membres de la Commission et précise que contrairement à ce qui avait été annoncé, la Mutuelle Générale n'était pas représentée lors de la Commission Technique et Financière du 15 décembre 2016, ayant été retenue par **un séminaire**.

Le planning des travaux votés pour l'année 2017, établi pour le 1^{er} semestre, a été annexé à la convocation. Ce dernier est mis à jour et régulièrement communiqué aux Membres de la Commission Technique et Financière.

2014/2015/2016

- Rénovation des Réseaux de distribution d'Eau Chaude 12/02/2014
- Rénovation des Réseaux de distribution d'Eau Glacée 12/02/2014
- Audit des réseaux Eau Froide Sanitaire (Etude) 12/02/2014
- Etude faisabilité désamiantage galeries techniques N/S et E/O 09/12/2015

2017

- Remplacement du système de Vidéosurveillance : Lancement en mi-février (5 semaines de travaux)
- Remplacement Robinets Incendie Armés : Commande le 15/12/16 – 2^{ème} quinzaine de février
- Divers travaux sur la centrale de secours : Commande le 13/12/16 – En plusieurs étapes différents ordres de service lancés (remplacement des pompes de circulation, remplacement des résistances de préchauffage, etc...)
- Mise à jour du Dossier Technique Amiante : Commande le 19/01/17 – Prévue début mars. Réunion préparatoire avec la Société COTED chargée de la mise à jour.
- Changement descentes usagées EU-EP-EV : Tout au long de l'année.
- Audit technique des façades des cheminées ASIV aux extrémités d'AGATE : Commande le 19/01/17 – Travaux prévus fin mars / début avril.
- Désamiantage des chemins de câbles (galeries techniques N/S et E/O) : Commande le 19/01/17
- Désamiantage réseaux d'Eau Chaude (galeries techniques N/S et E/O) : Commande le 19/01/17
- Désamiantage réseaux d'Eau Glacée (galeries techniques N/S et E/O) : Commande le 19/01/17
- Remplacement réseau Eau Chaude GT et CCial (hors désamiantage) :
- Remplacement réseau Eau Glacée GT et CCial (hors désamiantage) :
- Rénovation réseau Eau de Ville (Galerias techniques) :
 - Premières réunions avec le Bureau d'Etudes ARGENTIUM pour la partie désamiantage.
 - La Société ELKO sera chargée de la réalisation des travaux de remplacement des réseaux d'Eaux (durée environ 1 an et demi). La complexité de ce chantier est de pouvoir mettre en place des réseaux provisoires, voire définitifs, de façon à ne pas arrêter l'exploitation des différentes entités. Ce chantier sera d'une grande complexité, les galeries techniques sont fortement utilisées et exploitées et celles-ci ne sont pas très « larges ». ELKO a déjà fait le repérage de tous les réseaux. Les appels d'offres devraient être lancés dès la rentrée (septembre 2017).
- Rénovation de l'isolation CTA B : Commande le 19/01/17 – Fin février.
- Travaux de peinture d'entretien des abords et locaux ASIV : Enveloppe votée pour traiter les différents endroits tagués, ou abimés par les différentes intempéries.
- Réfection du réseau d'arrosage (Dalle 4) : Aux beaux jours.
- Réfection du réseau d'arrosage (Abords) : Avril / mai (Les réseaux sont actuellement mis « hors gel »).
- Réfection du sol du local de la CTA B : Commande le 15/12/16 – Travaux réalisés début janvier 2017.
- Remplacement extinction automatique GE et salle des commandes (budget complémentaire) : Juin 2017 – Constitution de la Notice de sécurité et dépôt à la préfecture de Police (instruction dossier 3 à 4 mois).
- Divers travaux sur le Monte-charge 15T : Commande le 06/12/16 – Courant février.
- Dépose réseaux "Ex-Cogénération" : Commande le 09/01/17 – Démarrage février. Les Entités concernées ont été prévenues par courriel, ainsi que les PC de sécurité et loges des gardiens.

Madame ZEROUALI propose la constitution d'ateliers de travail et la planification de ces derniers.

Monsieur COQUARD indique qu'un certain nombre d'éléments a déjà été transmis à Maître BAUDOUIN, afin d'analyser juridiquement le dossier et entamer les discussions à la fois sur la forme que cela doit prendre, les conventions à signer, et bien entendu les différentes servitudes et accès.
En accompagnement, le travail du géomètre LEGRAND, missionné pour rédiger le corps de ces servitudes.

Il est rappelé que l'ensemble de ces missions seront à la charge d'HAMMERSON.

L'objectif de cette présente Commission est de constituer un Groupe de travail peu dense et plutôt restreint, mais représentatif de chaque syndicat, via leur représentant, pour discuter du contenu de chaque servitude et faire part des besoins et remarques de chacun.

Il est rappelé que ces réunions concerneront le Projet ITALIK (servitude – côté avenue d'Italie). Il pourrait être organisé une réunion tous les 15 jours.

Celles-ci seront constituées de :

Tour BERYL : Madame BAYON et Monsieur LANCO

Tour RUBIS : Monsieur CLEMENT

SDC PARKINGS IV : Monsieur LABOUREL indique que les parkings ne sont pas vraiment impliqués.

Résidence AGATE : Monsieur GUILLET et/ou Monsieur LAVILLONNIERE

Tour ONYX : Madame BAISSAT reviendra vers la Commission

Tour JADE : Concernée lorsque se feront les aménagements placette Vandrezanne (dans le projet). Pas la nécessité d'être présent indique Monsieur GUERIN.

Un point d'étape de ces réunions sera fait avant chaque Commission Technique et Financière.

La première réunion est fixée mardi 07 février 2017 à 14H30 au Centre Commercial Italie Deux.

Monsieur COQUARD adressera par courriel, l'ordre du jour de cette réunion aux membres désignés.

Madame BAYON revient sur le rendez-vous sur site avec le Superviseur. Cette dernière soulève la « découverte » de documents sur les impacts directs et indirects. Pourrait-on transmettre ces documents ?

Ces documents techniques pourront être présentés lors des réunions de travail précise Madame ZEROUALI, ceux-ci étant attachés à l'ensemble des équipements, il s'agit en fait de l'analyse du Bureau d'Etude missionné par HAMMERSON.

Monsieur LANCO demande si l'on peut espérer au cours de la réunion du 7 février prochain, une réponse de Maître BAUDOUIN ? Qui est habilité sur la question juridique au sujet des servitudes ?

Il est également rappelé la demande concernant le sous-volume (niveau terrasse végétalisée à 72,90 NGF). La direction de l'Urbanisme, la Ville de Paris et la Mairie du 13ème ont été saisies sur ce point.

Sur ce point spécifique, Monsieur COQUARD indique la transmission de ces éléments à Maître BAUDOUIN ainsi qu'à HAMMERSON pour travailler ensemble sur ce dossier. Nous aurons des éléments juridiques et techniques pour travailler efficacement lors des prochaines réunions souligne Monsieur COQUARD.

Pourrait-on être informés des remarques et demandes de la Tour BERYL souligne Monsieur GUILLET ?

Monsieur LANCO rappelle le contexte et la position de BERYL :

- La terrasse végétalisée au niveau 72,90 NGF
- L'échancrure devant le hall de la Tour
- Surélévation à la côté 85 NGF (8^{ème} étage de la Tour).

Aucun sujet ne sera éludé souligne Monsieur COQUARD.

Monsieur MAGNIN confirme que tous les points seront abordés, notamment les sujets des volumes (découpage d'un volume plus fin).

Par ailleurs, quid de la purge du droit de priorité des riverains rappelle Monsieur LANCO ?

Madame ZEROUALI indique que ce droit prend effet au moment de la signature de l'acte. La Mairie doit adresser un courrier à chaque propriétaire de l'Ensemble Immobilier.

Enfin, Monsieur MAGNIN indique que le Permis de construire est déposé depuis le 13 janvier dernier.

- 2 mois de recours à prévoir.
- Signature de l'acte de vente prévue en Juin 2017
- Début travaux : Septembre 2017

4- ETAT DES COMPTES INDIVIDUELS PAR SYNDICATAIRE

L'état des comptes individuels par Syndicataire au **26/01/2017** est remis en séance lors de la présente Commission Technique et Financière (**joint au présent compte-rendu**).

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

- Monsieur GUILLET exprime son mécontentement et demande que la situation soit régularisée au plus vite.
- HAMMERSON indique un règlement au 31 janvier 2017.

Monsieur ANDRIEUX rappelle à nouveau qu'il n'y a plus de trésorerie d'avance du fait de la réaffectation des provisions, au titre de travaux réalisés ces deux dernières années.

Il est donc demandé à chaque Entité de bien vouloir régulariser au plus vite leurs appels de charges « Fonctionnement » et « Travaux ».

5 – DIVERS

- **Présentation Kevin MAGNIN et Ludovic STEYER- HAMMERSON**

Madame ZEROUALI présente

- ✓ Monsieur Kevin MAGNIN qui accompagnera Ludovic BURNEL sur le projet ITALIK
- ✓ Monsieur Ludovic STEYER en sa qualité de nouveau directeur Technique du Centre Commercial Italie Deux, en remplacement de Monsieur Tom DELPIERRE.

- **Encombrement Quai 15 Tonnes**

Le Cabinet JOURDAN, représentant la Tour ONYX, a adressé un courrier à NEXITY le 24 janvier dernier, concernant la mise en place de la grille devant CARREFOUR, comme cela avait été évoqué lors de précédentes Commissions et ce, malgré la nette amélioration concernant l'hygiène et le nettoyage (plus de déchets humides sur le quai).

Cependant, le quai reste régulièrement encombré de palettes et, la sécurité n'est guère possible avant 11H00 précise Madame BAISSAT pour ce qui est des accès.

En outre, la société de nettoyage n'a pu intervenir sur la Tour ONYX (accès camion impossible).

La moitié du quai est obstruée toute la journée admet Monsieur ANDRIEUX.

Y-a-t-il un retour depuis la dernière réunion avec Carrefour ?

Madame ZEROUALI adressera de nouveau un courrier RAR à Carrefour, accompagné de la dernière correspondance d'ONYX.

En outre, Madame ZEROUALI demande que lui soit renvoyé le devis de la grille (4 044 €uros TTC).

Monsieur ANDRIEUX préconise la mise en place de cette grille devant le rideau de Carrefour. En revanche, celle-ci sera gérée par l'ASIV.

S'il n'y a pas d'évolution sous une semaine, la grille sera mise en place indique Monsieur ANDRIEUX. Reste la question de la prise en charge de celle-ci ? Madame ZEROUALI reviendra vers NEXITY à ce sujet, ainsi que de la décision prise au sein d'HAMMERSON concernant l'installation de cette grille.

Un retour sera fait à ONYX dès qu'une décision aura été prise et les mesures mises en place.

- **Essais mensuels des Groupes Electrogènes**

Jusqu'à présent, les tours étaient informées de chaque coupure lors des essais sur la Centrale Secours. Or, ce matin, les Tours ont été prévenues par talkie-walkie et non par téléphone indique Madame BAYON, malheureusement, les communications ne passent pas.

Les ascenseurs n'ont donc pas été mis à l'arrêt. Une personne a pu venir dépanner. Fort heureusement, pas d'incidents notables à déplorer.

Monsieur ANDRIEUX fait remonter cette information. Effectivement, les consignes n'ont pas été respectées.

- **Utilisation de la Voie 0 – Livraisons importantes**

Il est rappelé que certaines Entités n'ont pas d'accès par le niveau de la rue, par conséquent, les livraisons importantes doivent se faire par la Voie 0. Les livreurs ayant le droit de stationner ½ heure maximum souligne Madame BAYON.

Malheureusement, certains vigils ne sont pas au courant de ces dispositions et empêchent les camions de passer une fois sur deux.

La semaine dernière, un camion Emmaüs a été bloqué en haut de la rampe et les livreurs ont dû transporter les meubles sur leurs dos !

Monsieur GUILLET évoque le même problème à titre personnel.

Monsieur ANDRIEUX en prend bonne note et fera un bilan avec ASER. On constate un turnover important au niveau des agents, les consignes ne sont pas forcément relayées.

Ceci étant, en cas de livraison, les gardiens des Tours peuvent prévenir le PC de sécurité de l'ASIV préconise Monsieur ANDRIEUX.

De la même manière, et en complément, les livreurs doivent montrer les bons de commandes pour obtenir les accès (plan VIGIPRATE). Cette consigne sera également transmise à l'ensemble du personnel ASER.

Madame BAYON indique qu'une note de rappel sera affichée à l'ensemble des résidents.

- **Eclairage Dalle 4**

Monsieur GUILLET signale qu'il n'y a plus de lumière sur la Dalle 4 entre la Tour Rubis et la Résidence Agate.

COFELY s'en occupe indique Monsieur ANDRIEUX.

- **Problèmes Eau Chaude / Eau Froide Club Med Gym**

L'ASIV rencontre actuellement des problèmes de fourniture de « Chaud » par la CPCU, via le contrat COFELY P1.

COFELY a pu observer à maintes reprises, un souci de pression sur la fourniture du Chaud. CPCU a donc été contacté et sensibilisé à ce sujet et doit faire un retour auprès de COFELY.

Suite à cela, le Centre Commercial a saisi Monsieur ANDRIEUX et COFELY car ces dysfonctionnements engendrent des inconvénients d'exploitation au Club Med Gym.

Cela dit, Monsieur ANDRIEUX invite le Centre Commercial à demander au Club Med Gym de bien vouloir vérifier leurs propres équipements.

- **Grille cursive AGATE**

La grille ne fonctionne pas.

Le moteur a été remplacé aujourd'hui indique Monsieur ANDRIEUX.

- **Grille – Sortie de secours côté rue Bobillot (AFUL GRAND ECRAN)**

Monsieur LAVILLONNIERE exprime son étonnement sur la fermeture de cette grille en journée !

Effectivement, celle-ci devrait se trouver en position ouverte souligne Madame ZEROUALI.

Madame BAISSAT évoque à nouveau l'état de saleté. Madame ZERAOLI indique un nettoyage la semaine dernière.

HAMMERSON relancera l'AFUL GRAND ECRAN pour la suppression de cette grille et la pose d'une porte (issue de secours du magasin HEMA).

- **Travaux HAMMERSON - Désamiantage Coursive Bobillot**

Madame ZEROUALI évoque les travaux de désamiantage dans les coursives. Une première phase est d'ores et déjà réalisée entre McDonald's et le Tigre Impérial.

La deuxième phase concerne la Coursive Bobillot. **Cette dernière sera neutralisée du 06 mars au 22 juin 2017.**

Monsieur ANDRIEUX explique les travaux impactant cette coursive, par un plan projeté aux Membres de la Commission **(joint au présent compte-rendu)**.

Monsieur ANDRIEUX désigne les fermetures et accès temporaires avec cheminements.

Cela concerne les accès résidents et Parkings rue Bobillot (aménagement déjà existant) avec interphone et digicode.

Les résidents « valides » seront invités à utiliser l'escalier extérieur rue Bobillot (de 22H00 à 06H00).

Pour les autres résidents (Personnes à Mobilité Réduite, poussettes et personnes âgées), le Centre Commercial se propose d'ouvrir la Porte située placette Bobillot (entre 22H00 et 06H00), sous surveillance par un Agent De Sécurité pour accompagner les usagers et s'assurer qu'il n'y aura pas de dégradation (pris en charge par HAMMERSON).

Une signalétique spécifique sera faite sur chaque zone et chaque point d'accès.

Un affichage préalable sera fait dans les halls de chacune des Tours, par la suite un boitage sera effectué une semaine avant le démarrage des travaux.

Monsieur GUILLET demande un affichage « vertical ».

- **Superviseur de l'Ensemble Immobilier**

Monsieur GUILLET rappelle l'arrêt de la mission du Superviseur BELLEGARDE fin mars.

Monsieur ANDRIEUX indique un rendez-vous avec la Société SECURITAS, le Cabinet CASSO et enfin Sm2i consultants.

Les consultations sont en cours.

La séance est levée à 18H30