



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 LUNDI 17 SEPTEMBRE 2018**

Etaient présent(s)

Mesdames AGUILAR (NEXITY) – BAYON – BAISSAT – MAES – JANOT (MUTUELLE GENERALE ZENITH) – ZEROUALI (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT) - CARNET (ONYX/JOURDAN)

Messieurs COQUARD (NEXITY) – BROCHET (ASIV) – JULIENNE (NEXITY) – GUILLET – CLEMENT LAVILLONNIERE – LANCO – LABOUREL (PARKINGS) – BITOUKOU (AFUL GRAND ECRAN / TELMMA) – GLEVEAU (JADE/ORALIA-LESCALLIER) – DUBOST (JADE)

Excusé(s)

Messieurs ANDRIEUX - GUERIN

Absent(s)

DURAND-VIDAL – RIGOUIN (SDC PARKINGS / CPH IMMOBILIER) – ZITOUNI (AFUL GRAND ECRAN / TELMMA)

Invité(s)

Messieurs STEYER (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT) – HERMITE (ARGENIUM)

1 – APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 21 JUIN 2018

Pas de remarque.

Frédéric BROCHET prend la parole.

Lundi 10 septembre 2018, les travaux ont démarré dans les Galeries techniques, conformément au planning.

- Possession des locaux
- Installation du matériel
- Livraison des différents équipements
- Déflocage des canalisations.

Le chantier « à proprement dit » de désamiantage n'a pas encore démarré : En attente échafaudage pour installation du matériel le long de la galerie Technique.

Les Galeries ne sont pas condamnées, les travaux s'effectueront en zoning pour permettre l'accès aux locaux techniques.

Monsieur LAVILLONNIERE évoque la mise à disposition de l'ancien local TGBT AGATE pour la Société SET Environnement.

Monsieur BROCHET a donc demandé un courrier à l'entreprise après avoir effectué un état des lieux (photos) pour une éventuelle prise en charge en cas de dégradation. Le verrou dudit local a été remplacé, une clé est conservée en permanence au PC de sécurité en cas de besoin (armoire électrique AGATE).

Il est également précisé qu'un coffret de chantier a été installé.

Arrivée de Monsieur Damien HERMITE de la Société ARGENIUM. Ce dernier fait un point d'avancement aux Membres de la Commission.

Le projet démarre :

- Installation du chantier
- Platelage pour protection des parties avant désamiantage

Monsieur HERMITE évoque les prochaines coupures afin de pouvoir dévier les réseaux d'Eau Glacée. Les piquages à effectuer sur ces réseaux entraîneront des coupures (une journée) qui nécessiteront une organisation en amont.

Le réseau Eau chaude n'est pas concerné par ces coupures.

Le projet est prévu en 3 phases (2 mois d'intervalles entre chaque phase).

Sur quelle période, la coupure de vidange du réseau Eau Glacée est-elle prévue demande Monsieur STEYER ?

→ La 1^{ère} coupure est prévue pour la fin de l'année (coupure ponctuelle).

ARGENIUM tiendra compte des contraintes du site répond Monsieur HERMITE

Monsieur STEYER demande que l'on se rapproche du Bureau d'études pour obtenir les dates et nombre de coupures, afin de déterminer et fixer les contraintes et délai de prévenance (2 à 3 semaines) et coupures (de nuit de préférence)

Madame ZEROUALI précise que de gros preneurs, tel que le Printemps, utilisent le réseau Eau Glacée toute l'année et qu'il est indispensable de communiquer en amont à ce sujet.

→ La prochaine réunion de chantier est prévue ce mercredi prochain à 14H00.

Ces coupures sur le réseau Eau Glacée peuvent-elles affecter les Groupes Electrogènes demande Monsieur GUILLET ? En cas de redémarrage, quid du refroidissement ?

Monsieur BROCHET rappelle qu'en cas de nécessité, le système à eau perdue a été conservé sur les Tours Aéro Réfrigérantes (Système par vanne automatisée).

La durée du chantier est prévue sur une année pour la Galerie Nord/Sud.

La galerie Est/Ouest devrait être réalisée dans la foulée, sachant qu'aujourd'hui, il reste à dévier les réseaux ENEDIS. Une fois ces travaux de dévoiement réalisés, la Galerie Est/Ouest pourrait être traitée en parallèle de la Galerie Nord/Sud.

Monsieur LAVILLONNIERE fait remarquer qu'il s'agit donc là des travaux de désamiantage, mais que des travaux supplémentaires sont prévus.

Effectivement, il faudra se rapprocher d'ELKO pour les travaux sur la partie Chauffage, Eau Glacée, Electricité, etc.

Toutefois, pour les travaux d'électricité, Monsieur HERMITE indique qu'il est prévu le dévoiement des réseaux Haute Tension en début de chaque opération, avec vérifications électriques en début de chaque chantier.

Tous les réseaux obsolètes seront découpés (nettoyage) pour permettre la remise en place des chemins de câbles.

Monsieur STEYER revient sur le planning des travaux.

Monsieur HERMITE indique :

- Fin 2019 : Travaux de désamiantage Galerie Nord/Sud terminés.
- Galerie Est/Ouest : Dates encore non définies : En attente du planning avec ENEDIS

Monsieur STEYER demande que le Bureau d'Etude se rapproche du Centre Commercial pour déterminer quels seront les accès à fournir.

Monsieur COQUARD se rapproche d'ELKO afin qu'ils prennent contact rapidement avec la Direction Technique du Centre Commercial.

3 – Création d'un composteur rue Vandrezanne – sur périmètre ASIV – pour la Tour JADE

Monsieur DUBOST expose le projet

Il s'agit d'un projet en partenariat avec la Mairie de Paris (Dossier suivi par Christophe VOISIN – copropriétaire sur la tour JADE)

La Tour JADE souhaiterait récupérer cette parcelle pour faire un point de compostage.

3 bacs :

- Matière fraîches (Salades, thé, café, cartons, etc.)
- Matières carbonées de type feuilles mortes, branches, et/ou distributions par la Mairie pour réapprovisionnement
- Déchets mixtes pour le faire le composte

Dans le cadre de ce point de compostage, les services de la Mairie se déplaceront pour gérer ce composte et effectuer des prélèvements (3 fois par an).

Il s'agit donc d'une demande d'un propriétaire de la tour qui a déjà recueilli une vingtaine de signatures.

Monsieur GLEVEAU indique que ce point est porté à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale du 15/11/2018 de la Tour JADE.

D'autres résidents extérieurs à la Tour JADE pourront-ils rentrer dans le dispositif demande Monsieur CLEMENT ?

Il s'agit de bacs de 600 litres en ce qui concerne leur capacité répond Monsieur DUBOST.

Sur AGATE, un copropriétaire a sollicité le même dispositif précise Monsieur LAVILLONNIERE pour l'ensemble des résidents de l'Ilot.

Madame BAISSAT soulève la complexité de ce genre de tri et d'entretien sur ce type de projet collectif (gestion, équipe dédiée, etc.)

Le projet évoqué ce jour en Commission ne précise pas quelle équipe serait mise en place pour se relayer, vérifier les lieux, quelle serait la ou les personnes responsables, etc.

Ce dossier ne peut pas être traité à la légère.

Il est par la suite indiqué l'emplacement de la parcelle où se situerait le dispositif de ce composte (cf. plan et photos joints au présent compte-rendu).

En haut, à droite, de la rampe de parking derrière la Tour JADE

Un grillage et portillon seraient mis en place.

Madame BAISSAT réitère son inquiétude quant à ce projet.

Madame MAES demande Quid du Potager ? et où se situerait-il ?

Dans l'enclos répond Monsieur DUBOST.

Monsieur CLEMENT émet un avis favorable.

Les Clés de ce local seraient confiées au gardien de la Tour puis attribuées aux personnes inscrites et intéressées pour l'utilisation de ce dispositif (inscription loge gardien).

Monsieur GUILLET précise que ce type de tri sélectif est assez mal géré en général par les résidents et qu'un tel projet risque d'entraîner un réel « bazar ».

Monsieur LAVILLONNIERE fait remarquer que ce terrain « ASIV » serait mobilisé pour une seule Entité, et non pas pour toute la collectivité, du fait de sa faible capacité.

Monsieur GLEVEAU rappelle que cette parcelle se situe au pied de la Tour JADE.

Monsieur LANCO souligne toutefois que ce projet est tout d'abord basé sur le volontariat.

Sur le principe, Madame BAYON n'émet pas d'inquiétude. Il s'agit d'un petit espace et l'expérience serait intéressante, notamment pour envisager de l'étendre ailleurs.

Monsieur LANCO rappelle les travaux ITALIK à venir et la réflexion à mener sur un dispositif inter-Tours.

Cela pourrait être effectivement une base-test précise Madame ZEROUALI.

Monsieur COQUARD propose que cette parcelle soit une zone expérimentable, donnée pour un an d'exploitation à la Tour JADE.

→ Définir l'organisation et un interlocuteur privilégié qui sera chargé du suivi de cette zone identifiée, avec une charte de fonctionnement.

Par la suite, estimer l'exploitation de ce composte, mais aussi sa capacité (voir la possibilité de desservir d'autres Tours) et à l'issue de cette période, ouverture ou pas sur d'autres zones.

Partie financière :

A la charge exclusive de la Tour JADE. (Grillage et portillon).

Les Membres de la Commission demandent qu'un projet détaillé et précis soit communiqué pour présentation à la prochaine Assemblée Générale de l'ASIV (novembre 2018).

4 – ETAT DES COMPTES INDIVIDUELS PAR SYNDICATAIRE

L'état des comptes individuels par Syndicataire émis au **17 septembre 2018** 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 :

- LAENNEC : En cours de traitement – Monsieur ANDRIEUX a pris contact et doit rencontrer le gérant à son retour. Monsieur GUILLET demande que ce litige soit réglé au plus vite.
- AFUL GRAND ECRAN : Reste reliquat.

Il est demandé à chaque Entité de bien vouloir régulariser au plus vite leurs charges, sachant que les appels de fonds « Fonctionnement et travaux » du 4^{ème} trimestre 2018 seront adressés sous quinzaine.

6 – DIVERS

Point d'avancement travaux EIFFAGE / MUTUELLE GENERALE

Madame JANOT fait un point d'avancement auprès des Membres.

Le Dépôt du permis de construire pour le réaménagement de l'immeuble est en cours de signature.

Le projet se poursuit.

Monsieur GUILLET demande si l'escalier est bien prévu dans le projet.

Pour mémoire, Madame JANOT rappelle le vote de l'Assemblée Générale où l'ASIV a bien habilité EIFFAGE à déposer le permis de construire pour le compte de l'ASIV, avec toutes les autorisations nécessaires.

Madame MAES demande, dans la mesure du possible, de positionner l'escalier le plus loin possible des fenêtres de la loge (un delta de 5 mètres peut être utilisé).

Madame JANOT confirme que cet escalier n'entravera aucunement la luminosité et permettra à la lumière de passer (escalier aérien), conformément à ce qui a été voté à la dernière Assemblée Générale.

- **Procédure HTA**

A l'audience du vendredi 22 juin 2018, la juge de la mise en état, constatant la signification des dernières conclusions d'AXA, a renvoyé « une dernière fois », à l'audience de mise en état du 14 septembre 2018. A cette audience, l'instruction devrait cette fois être clôturée, et la date de plaidoirie fixée.

- **POINT SUR LE BARACHOIS**

Madame ZEROUALI informe les Membres de l'avancée du dossier.

- Hammerson exerce son droit d'option et se porte acquéreur auprès de l'Administrateur Judiciaire. Hammerson reste donc dans l'attente des documents.
- Pas de préemption de la part de la Ville de Paris.

Monsieur CLEMENT rappelle que lors du dernier compte-rendu, la société Hammerson n'était toujours pas signifiée du projet de cession.

Effectivement, Madame ZEROUALI précise qu'ils n'avaient pas été notifiés (projet de cession non parvenu), dès lors Hammerson a écrit au Notaire pour se porter acquéreur.

Madame ZEROUALI se charge de prévenir Monsieur URBINELLI.

- **TRAVAUX ITALIK**

Les travaux sont en cours.

Madame ZEROUALI évoque la livraison d'une foreuse par convoi exceptionnel en soirée. Cette livraison s'effectuera de nuit avenue d'Italie (risque de bruit).

Madame BAYON demande quelles sont les zones de forage à venir ?

Monsieur STEYER indique que cette 2^{ème} foreuse vient en complément et aide de la première déjà présente sur site.

Léger retard sur le terrassement (terre un peu plus « molle » que prévue, au regard des études de sols qui ont été menées).

La deuxième foreuse vient en lieu et place sur la zone déjà délimitée.

- **Problème d'étanchéité des Balconnières de BERYL**

Madame BAYON soulève le problème d'infiltrations dans les caves (Source d'eaux claires) qui proviendraient d'un défaut d'étanchéité des balconnières ASIV.

➔ Devis COUVERTEX relatif à la réfection de l'étanchéité des balconnières en pied de la Tour BERYL pour 60 844 €uros TTC.

Ne pourrait-on pas supprimer ces balconnières devant le hall demande Madame BAYON ?

Il s'agit de l'emplacement des toits des sorties de secours des magasins du niveau 2 précise Monsieur BROCHET.

Cela entraînerait une grosse modification architecturale souligne Monsieur COQUARD.

Ces balconnières ont un rôle lié à la sécurité Incendie souligne Monsieur STEYER.

Avant d'envisager les travaux (décision d'assemblée générale), il est prévu un essai en eau colorée avec investigations supplémentaires pour identifier précisément les zones d'infiltrations indique Monsieur COQUARD.

Un rendez-vous sera organisé rapidement avec l'entreprise.

- **Chemin de câble à l'extrémité Sud de la coursive extérieure Bobillot**

Monsieur GUILLET demande où en est l'avancement de ce dossier. Où en sont les propositions ?

Monsieur ANDRIEUX a reçu divers devis rappelle Monsieur BROCHET.

Sujet qui traîne. A traiter rapidement.

- **Arbre centrale sur la terrasse**

Plantation « pas brillante » souligne Madame BAISSAT.

Il s'agit de l'affaire de la Francilienne de Paysage rappelle Monsieur GUILLET.

- **Local BERYL arrivée ERDF**

Madame BAYON soulève le problème d'infiltration d'eau sur les câbles Haute Tension dans ce local.

Monsieur BROCHET précise le problème :

L'eau transite par la direction du Centre Commercial, puis récupère tous les syphons de sols et eau des balconnières BERYL, puis s'écoule par la suite sur les câbles 20 000 Watts de la tour BERYL. Ces infiltrations se situent entre les caves inondées de la Tour.

Depuis les travaux ITALIK, des câbles ont été rajoutés qui se sont collés plus ou moins à la canalisation acier fuyarde (soudée). Pour bien faire, il faudrait tronçonner puis utiliser le marteau piqueur pour traverser le voile béton pour pouvoir l'extraire. Malheureusement, nous nous situons à proximité des 20 000 volts de la Tour.

Le procédé envisagé serait d'effectuer un chemisage par l'intérieur qui consisterait à faire un trou de part et autre dans la canalisation pour refaire l'isolation du revêtement par l'intérieur.

Monsieur BROCHET doit faire chiffrer ces travaux.

- **Eclairage Coursive Vandrezanne**

Madame MAES souligne un problème d'éclairage sur la Coursive

Monsieur BROCHET a pris contact avec COFELY pour intervenir : Eclairage opérationnel.

Rappel des rondes mises en place avec la Sécurité.

- **Batterie centrale des Ascenseurs.**

Madame MAES demande qui s'occupe de la bascule des batteries d'ascenseurs.

La colonne gauche s'arrête, or la colonne de droite ne se met pas en route.

Une dizaine de personnes bloquées au 6^{ème} sous-sol (Problème pour les personnes à Mobilité Réduite).

Monsieur GUILLET rappelle qu'il s'agit d'un problème « Parkings ».

Madame ZEROUALI fait remonter l'information.

- **Pompe de relevage au -6**

Madame BAISSAT rappelle le changement des pompes de relevage à maintes reprises et souligne la présence d'une voiture pour effectuer le curage (fortes odeurs).

COFELY en a l'entretien précise Monsieur BROCHET.

Avec le temps, il y a un entretien à réaliser. COFELY détient le contrat d'entretien du réseau. La voiture présente aujourd'hui intervenait sans nul doute dans le cadre d'un nettoyage (contractuel).

Monsieur BROCHET vérifie.

- **Encombrement Quai 15 tonnes**

Madame BAISSAT relève que le quai 15 Tonnes est encore encombré par moment : Nettoyage irrégulier, voir négligé de temps à autre.

Monsieur BROCHET veille particulièrement à ce sujet.

Monsieur LE GALLOU (Carrefour) y veille et œuvre également pour que de gros efforts sur l'aspect propreté soient effectués.

La situation est nettement moins dramatique que par le passé souligne Madame BAISSAT. Il faut cependant rester vigilant.

Monsieur BROCHET rappelle que ce qui doit rester en outre parfaitement propre et accessible, compte-tenu des travaux en cours (accessibilité aux entreprises et à la plateforme 15 Tonnes).

- **Grille verte (grince) - Coursive Agate – Côté Niveau 3 Centre**

Monsieur GUILLET demande que l'on intervienne sur cette grille.

L'Ecole maternelle s'en plaint.

La porte dispose de 2 moteurs d'ouverture mécanisée précise Monsieur BROCHET (Moteurs trop puissants → voir pour ralentissement).

En outre, cette grille est choquée régulièrement, les paumettes du haut se sont affaissées et viennent frotter au sol.

Monsieur BROCHET s'en occupe.

- **Porte Accès Centre Commercial**

Le bouton est à remplacer.

La demande est en cours indique Monsieur BROCHET

- **Grille escalier porte Bobillot.**

Réparée depuis vendredi indique Monsieur BROCHET.

- **Hammerson**

Madame ZEROUALI indique le départ de Kévin MAGNIN.

Son remplaçant sera certainement présenté lors de la prochaine Commission Technique et Financière.

- **Contrat Francilienne de Paysage**

Quid du contrat de la Francilienne de Paysage demande Monsieur CLEMENT ?

Un appel d'offres est en cours rappelle Monsieur GUILLET.

A titre personnel, Monsieur GUILLET ne voit pas l'intérêt du remplacement de cette entreprise. Les critiques sont d'ailleurs plutôt élogieuses quant à l'entretien du jardin.

Cependant, il est effectivement à noter une baisse de la part de la Direction sur 2018.

Certains endroits sont moins soignés souligne Madame BAISSAT.

- **Matériel entretien Jardin :**

Monsieur CLEMENT évoque le bruit des outils à moteurs utilisés (tailles haies et souffleuses) qui génèrent des nuisances sonores dans les habitations.

Plusieurs résidents s'en plaignent.

La séance est levée à 18h30