



**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](http://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 22 NOVEMBRE 2018**

**Etaient présent(s)**

**Mesdames** AGUILAR (NEXITY) – BAYON – BAISSAT – MAES – JANOT (MUTUELLE GENERALE ZENITH) – ZEROUALI (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT) – WCISLO (SDC PARKINGS / CPH IMMOBILIER) – CARNET (ONYX/JOURDAN)

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

**Excusé(s)**

**Monsieur** ZITOUNI (AFUL GRAND ECRAN / TELMMA)

**Absent(s)**

**Messieurs** DURAND-VIDAL – RIGOUIN (SDC PARKINGS / CPH IMMOBILIER) – DUBOST (JADE)

**Invité(s)**

**Messieurs** STEYER (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT) – DE REYNAL (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT)

**1 – APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 18 OCTOBRE 2018**

Pas de remarque.

## 2 – POINT D'AVANCEMENT TRAVAUX EIFFAGE / MG ZENITH

Monsieur ANORGA (EIFFAGE IMMOBILIER) présente l'état d'avancement des travaux de réaménagement de l'immeuble ZENITH.

- Promesse de vente signée avec une Ecole de Commerce d'Enseignement Supérieur (maximum 1 500 personnes)
- Obtention du permis de construire sur les travaux et permis de démolir pour l'escalier, puis déclaration préalable pour construction du nouvel escalier

→ Délai de purge en attente (2 mois)

→ Etude technique pour l'escalier en cours (étude commune avec Hammerson)

→ Etude de structure

- Démarrage des travaux de l'escalier extérieur (compris installation) en janvier/février 2019, compter environ un mois de démolition (mars 2019) et un mois de pose (avril 2019)

→ Sous-sol visité avec Hammerson. Le visuel sera validé par l'ASIV

- Début des travaux (compris installation) de curage-désamiantage en janvier 2019, pour environ 4-mois (Dépose fenêtres – Phasage en cours de finalisation par l'équipe travaux).

Le désamiantage et le changement des fenêtres vont-ils avoir une répercussion sur l'accès au jardin pour les résidents JADE et ONYX demande Madame MAES ?

Monsieur ANORGA indique qu'il n'est pas prévu d'échafaudage, les travaux seront réalisés par l'intérieur, sauf cas de modification imposées par le Coordinateur SPS.

Certains résidents dont les fenêtres donnent directement sur les travaux, s'inquiètent précise Madame MAES.

- Début des travaux Tous Corps d'Etat en juin/Juillet 2019 – Démarrage pour août 2019 pour environ 15 mois (dont 2 d'installation-préparation)
- Projet de l'Ecole à mettre en place.
- Permis de construire modificatif à déposer, pour intégrer les aménagements de l'Ecole.
- Ouverture au public pour janvier 2021, après les travaux preneurs (pour l'instant hors lot Eiffage).
- La toiture sera végétalisée (assez ras), avec des zones d'équipements techniques.

Monsieur ANDRIEUX s'interroge ce qui concerne le curage du 1<sup>er</sup> bâtiment en janvier 2019 et la démolition de l'escalier en avril 2019 → Quid de l'évacuation des déchets ?

Il faudra définir les plages de ces débarras, en restant dans l'emprise qui a été définie. Un Homme Traffic sera mis en place comme prévu rappelle Monsieur ANORGA.

Monsieur LAVILLONNIERE évoque le remplacement en façade des petits carreaux (fer à béton).

Pour AGATE, la résidence n'a pas reçu l'autorisation de remplacer les petits carreaux, ni d'en recoller à une certaine hauteur, selon les bâtiments de France.

Il est à noter que ces petits carreaux n'existent plus. La Société EIFFAGE rencontre-t-elle le même problème sur l'immeuble ZENITH ?

Monsieur ANORGA en prend note.

Enfin, Monsieur ANORGA indique qu'EIFFAGE est signataire de la charte « *Un immeuble - Une œuvre* » en partenariat avec le Ministère de la Culture.

EIFFAGE s'est donc engagée à mettre une œuvre d'art sur chacune de ses opérations (Hall, cour intérieure, etc.). La charte impose de commander une œuvre pour chaque opération, et ce afin de soutenir les artistes contemporains.

Le planning des travaux évoqués ci-dessus est joint au présent compte-rendu. Il est précisé que ce planning est un document de travail provisoire et ne peut valoir d'engagement définitif sur les dates indiquées.

### 3 – POINT D'AVANCEMENT ITALIK

Les travaux suivent leurs cours indique Monsieur DE REYNAL.  
Le planning est respecté.

Monsieur LAVILLONNIERE fait remarquer que le chantier semble très peu actif pour le moment.

Effectivement, certaines études se poursuivent (études sur le sol). Les Membres de la Commission seront bien évidemment tenus informés de la suite des travaux indique Monsieur DE REYNAL.

Pas de problème particulier sur le démontage de l'escalier précise Madame ZEROUALI.  
Monsieur ANDRIEUX indique par ailleurs la création et la sécurisation du cheminement piétons.

### 4 – DEFINITION DES DATES DES PROCHAINES C.T.F ET ASSEMBLEE GENERALE POUR LE 1ER SEMESTRE 2019

Les 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 :

- Jeudi 24 Janvier 2019 à 17H00
- Jeudi 21 Février 2019 à 17H00
- Jeudi 21 Mars 2019 à 17H00
- Jeudi 18 Avril 2019 à 17H00 – Préparation de la reddition des comptes 2018
- Jeudi 23 mai 2019 à partir de 15H00 : Assemblée Générale, suivie d'une C.T.F à 17H00
- Jeudi 27 juin 2019 à 17H00

### 5 – ETAT DES COMPTES INDIVIDUELS PAR SYNDICATAIRE

L'état des comptes individuels par Syndicataire émis au **22 novembre 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 : Monsieur Amir YAVARI gérant s'est engagé à régler sa dette et ses charges. Toutefois, ce dernier a sollicité un échancier. La situation devrait être régularisée au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2019.

### 6 – DIVERS

- **Problème d'infiltrations course AFUL GRAND ECRAN**

Le problème d'infiltrations d'eau provenant des jardinières Placette Bobillot est à nouveau abordé par Monsieur BITOUKOU.

Envisager des travaux à titres conservatoires, en attendant les travaux d'aménagement de la Placette Bobillot par Hammerson soumet Monsieur ANDRIEUX.

Monsieur GUILLET soulève la question de « l'étanchéité » qui ne relève pas de l'ASIV.

Monsieur COQUARD intervient et rappelle l'étude de Monsieur LEGRAND.

Sauf exception, toutes ces zones sont définies « parties communes » à tous les syndicataires. Par défaut, c'est l'ensemble des syndicataires de l'ASIV qui doivent participer financièrement.

Monsieur ANDRIEUX se rapproche rapidement de Monsieur BITOUKOU.

- **Problèmes d'étanchéité BERYL**

Madame BAYON revient sur les problèmes de balconnières de BERYL et de la consultation auprès de COUVERTEX.

→ Monsieur ANDRIEUX a consulté la société SOGEPRAM (en attente du devis).

D'autre part, Madame BAYON rappelle le problème d'infiltration d'eau sur les câbles Haute Tension dans le local ERDF.

→ Monsieur BROCHET et Monsieur GRISBEC de la société INEO se sont rencontrés sur site. Les câbles ont pu être protégés, la fonte fuyarde va donc pouvoir être remplacée (en cours).

- **Nettoyage et entretien Coursive Bobillot – Placette intérieure – Niveau 2**

Monsieur GUILLET fait remarquer :

- La coursive Bobillot - côté ASIV est très sale.
- Côté Centre Commercial, des carrelages sont cassés et l'état général se dégrade.

Des devis sont en cours et les commandes sont passées indique Madame ZEROUALI (gros chantier de reprise de sols).

En outre, on constate une petite fuite indique Monsieur GUILLET.

→ Il s'agit du réseau « Chaud » remis en route. Le réseau Eau Glacée se trouvant juste devant est amianté précise Monsieur ANDRIEUX, ce qui ne facilite pas l'accès pour les travaux de réparation (en cours).

- **Nettoyage toiture Ecole Maternelle**

Monsieur GUILLET demande que l'entreprise de nettoyage n'oublie pas les vitres sur le toit de l'Ecole Maternelle donnant sur la Coursive AGATE.

- **Problème d'ouverture de la porte du Centre Commercial sur la Coursive**

Porte coulissante automatique Niveau +3

→ Le bouton poussoir est à changer

- **Sécurité Ensemble Immobilier**

Sensibiliser les maîtres-chiens sur la présence des personnes indésirables.

Des campagnes sont régulièrement menées indique Madame ZEROUALI.

Des points d'informations réguliers sont réalisés avec le Commissariat du 13<sup>ème</sup> mais également avec la Préfecture (département spécifique) précise Monsieur STEYER. Il ne faut pas hésiter à faire remonter les informations et signaler tous problèmes rencontrés.

Chaque syndicat peut correspondre à ce sujet avec le Commissariat dans une action commune propose Madame ZEROUALI. Un courrier « type » sera adressé en ce sens par le Centre Commercial.

En outre, Monsieur STEYER indique un projet de sécurisation des entrées et du verrouillage d'un grand nombre d'accès aux locaux par un système de contrôles d'accès.

- **AGATE – Portes de la Voie 0**

Monsieur LAVILLONNIERE revient sur le changement des fermes portes et barres anti-panique sur la Voie 0.

La Sécurité Incendie est relativement bien assurée, malheureusement on peut constater un manque de sureté puisqu'il y a possibilité d'ouverture par l'extérieur.

Il s'agit d'une porte « ASIV » mais avec un canon « AGATE » indique Monsieur ANDRIEUX.

La poignée de la crémone est sciée indique Monsieur LAVILLONNIERE, il s'agit du ferme-porte « Jeff de Bruges » (réserve ASIV/AGATE).

Madame ZEROUALI demande un courrier à NEXITY pour se rapprocher de l'Enseigne.

→ Revoir la porte AGATE sur la Voie 0 et restituer une clé à Jeff de Bruges.

- **Porte coupe-feu sortie de la coursive Bobillot (Placette intérieure) – Niveau 2**

Une des portes battantes est ouverte indique Monsieur GUILLET.

Il s'agit d'une porte « Issue de secours » du Centre Commercial sur le périmètre ASIV précise Monsieur ANDRIEUX.

Madame ZEROUALI en prend note et vérifie.

- **Escalator niveau 3 - GRAND ECRAN / CENTRE COMMERCIAL**

Les escalators sont-ils dans le périmètre Centre Commercial ou périmètre Grand Ecran demande Monsieur GUILLET ?

L'escalator qui arrive à Franck Provost est compris dans le Contrat « Centre Commercial » indique Madame ZEROUALI.

En ce qui concerne la Gestion : l'entretien est 100 % Centre Commercial, mais dans le périmètre AFUL GRAND ECRAN.

- **Quai carrefour**

Madame MAES demande une vigilance toute particulière à l'approche des fêtes de fin d'année.

Monsieur ANDRIEUX indique que la partie « encombrants » est correctement gérée, en revanche, on déplore l'absence de nettoyage.

La Directrice de l'enseigne a été hospitalisée, on a effectivement pu constater un relâchement pendant son absence indique Madame ZEROUALI.

Attention à ne pas enlever les barrières de police mises en place au fond du quai, pour définir la zone de stockage (livraison dans le cadre des travaux de désamiantage) rappelle Monsieur ANDRIEUX.

**La séance est levée à 17h30**