



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 FINANCIÈRE DU JEUDI 21 FEVRIER 2019**

Sont présent(s)

Mesdames AGUILAR (NEXITY) – BAYON (BERYL) – ZEROUALI (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT) – MAES (ONYX)

Messieurs ANDRIEUX (NEXITY) – SCHMITT (NEXITY) – JULIENNE (NEXITY) – DUBOST (JADE) - GUILLET (AGATE) – LAVILLONNIERE (AGATE) – CLEMENT (RUBIS) – LANCO (BERYL)

Excusé(s)

Mesdames BAISSAT (ONYX) – JANOT (MUTUELLE GENERALE ZENITH) - CARNET (ONYX/JOURDAN)

Messieurs GLEVEAU (JADE/ORALIA-LESCALLIER) – GUERIN (JADE)

Absent(s)

Madame WCISLO (SDC PARKINGS / CPH IMMOBILIER)

Messieurs LABOUREL (PARKINGS) – ZITOUNI (AFUL GRAND ECRAN / TELMMA) – RIGOUIN (SDC PARKINGS / CPH IMMOBILIER) - BITOUKOU (AFUL GRAND ECRAN / TELMMA) – URBINELLI (RUBIS)

Invité(s)

Monsieur DE REYNAL (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT)

1 – APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 24 JANVIER 2019

Le compte-rendu de la Commission du 24 janvier 2019 a bien été rectifié, selon les remarques de Monsieur DE REYNAL (Hammerson) et de Monsieur LY (Eiffage).

2 – ETAT DES COMPTES INDIVIDUELS PAR SYNDICATAIRE

L'état des comptes individuels par Syndicataire émis au **21 février 2019** 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. Ce dernier a adressé 9 chèques pour le règlement des charges « Fonctionnement » 2018 qui seront encaissés mensuellement. D'autres règlements devraient nous parvenir pour les charges « Fonctionnement » 2019 (attente règlements Locataires).
- **AFUL GRAND ECRAN** : Nexity se rapproche de Telmma
- **MUTUELLE GENERALE** : Nexity se rapproche de la Mutuelle Générale
- **PARKINGS** : Nexity se rapproche de CPH Immobilier
- **TOUR JADE** : Nexity se rapproche d'ORALIA L'ESCALIER

Il est demandé à chaque Entité de bien vouloir régulariser au plus vite leurs charges.

3 – DIVERS

- **Remplacement escalators PRINTEMPS**

Les travaux s'organisent.

La dépose des anciens, ainsi que la mise en place des nouveaux escalators, auront lieu du 1^{er} au 4 mars 2019.

Ces travaux s'effectueront de nuit.

L'acheminement des escaliers mécaniques se fera par l'entrée Vandrezanne indique Madame ZEROUALI.

Le stockage des escalators (anciens/nouveaux) s'effectuera sur la zone tampon chantier ITALIK (sur la zone de circulation des camions → Domaine public).

Madame MAES demande qu'une information soit faite en ce sens.

- ✓ La fin du chantier est prévue lundi 04 mars au matin.
- ✓ Les travaux « dits bruyants » ne dépasseront pas 22H00.
- ✓ Un audit de structure par un Bureau d'Etude spécialisé a été réalisé en amont (répartition de charges).
- ✓ Le Centre Commercial doit déposer une partie de ses entrées pour permettre le passage des escalators.

Hammerson adressera une information avec méthodologie et plan des travaux, pour communication auprès des résidents.

- **Travaux ITALIK**

Monsieur DE REYNAL prend la parole.

Première réunion avec l'expert judiciaire qui s'est parfaitement déroulée.

L'expert ne va pas ralentir le chantier et ne s'oppose pas à la reprise des travaux par les 2 nouvelles entreprises (S.M.T.P & DEMATHIEU).

→ Reprise du chantier en mars/avril 2019.

L'expert souhaite être tenu informé de l'avancée et de la planification du chantier.

Dès le planning fixé, celui-ci sera communiqué aux Membres de la Commission.

Madame BAYON demande quid des gilets orange dans les tranchées du chantier des gaines ENEDIS ?

Madame ZEROUALI rappelle le dossier administratif en cours (1 mois) avant le lancement des travaux. ENEDIS est bien intervenu, mais pour le compte de la RATP.

Par la suite, il sera bien installé un confinement pour le chantier de désamiantage précise Monsieur ANDRIEUX. Ces travaux seront réalisés dans les règles de l'art.

➔ Récupération de la garde du chantier ITALIK le 28 février 2019. Le transfert de la responsabilité du chantier est d'ores et déjà acté.

Quid de la Base de vie de la Société Cardinal demande Madame BAYON ?

Toutes les installations sont reprises dans le nouveau chantier indique Monsieur DE REYNAL.

Monsieur GUILLET s'interroge à nouveau et demande des précisions techniques en ce qui concerne la Société Cardinal et l'abandon des travaux.

Il semblerait qu'ils n'aient pas su mettre en œuvre la méthodologie qui consiste à faire une série de passes explique Monsieur DE REYNAL :

- ✓ Installation de voiles par passes puis de plaqués, afin que la passe ne reste pas ouverte pendant 48H00, le temps du coulage de béton puis du remblai.

Cette méthodologie n'a jamais posé problème aux vues du marché, jusqu'à ce que le Groupe NGE rachète Cardinal.

L'entreprise chargée de réaliser les voiles par passes a été remplacée et, ne « sait pas faire » (sous-traitant, puis NGE lui-même).

Hammerson considère que depuis le rachat par le Groupe NGE, ces derniers n'ont pas suffisamment provisionné de marges sur leur chantier, ce qui a entraîné l'arrêt des travaux (perte financière)

Monsieur DE REYNAL indique qu'il s'agit d'une situation très particulière et assez exceptionnelle et rappelle, la proposition de Cardinal portant sur une autre méthode, moyennant un surcout conséquent pour Hammerson.

Aux vues du rapport de force qui s'est installé, Hammerson a donc décidé de résilier le marché avec Cardinal.

- **Balconnières BERYL**

Madame BAYON revient sur le sujet « Balconnières » qui se situent devant la future échancrure ITALIK et la Tour.

Monsieur MAGNIN avait alors indiqué que l'on regarderait la possibilité d'intégrer au chantier ITALIK ces balconnières, en particulier d'un point de vue esthétique.

Il s'agit de l'emplacement des toits des sorties de secours des magasins du niveau 2 rappelle Monsieur ANDRIEUX. En outre, ces balconnières ont un rôle lié à la sécurité Incendie.

Reste donc à déterminer qui prendrait en charge financièrement la réfection de ces balconnières souligne Madame BAYON.

Ce sujet a déjà été abordé lors d'une précédente Commission Technique et Financière.

Ces balconnières servent de protection en cas de chute d'objets indique Monsieur CLEMENT.

Monsieur ANDRIEUX préconise de refaire un habillage propre.

A voir.

- **Inondation Cave BERYL**

Madame BAYON indique une inondation en cave.

Il s'agirait d'eaux pluviales ou d'un défaut d'étanchéité de la balconnière (hypothèse selon Monsieur BROCHET)

Monsieur BROCHET a demandé à Hervé Thermique (mainteneur multi-technique BERYL) de réaliser une mise en eau colorée. Madame BAYON n'a absolument pas validé cette intervention, Monsieur ANDRIEUX acquiesce ➔ Si l'on doit réaliser un test, celui-ci sera pris en charge par l'ASIV.

Hervé Thermique demande si l'ASIV serait en possession des plans de canalisations côté « Voie publique ».

Monsieur ANDRIEUX répond par la négative → à voir éventuellement avec Hammerson, dans le cadre des travaux ITALIK.

Dans la cave inondée se trouvent 3 canalisations dont l'une serait « Eaux Pluviales ».

L'ASIV a remplacé une première fonte fuyarde.

Toutefois, l'un des caniveaux ASIV (côté Centre Commercial) serait la cause de ce sinistre (Projet ITALIK) suspecte Monsieur ANDRIEUX.

Enfin, Madame BAYON évoque une autre cause, il s'agit de l'étanchéité entre la façade et l'ASIV.

Un ordre de service a bien été passé après investigations précise Monsieur ANDRIEUX, les travaux seront réalisés aux beaux jours. Monsieur BROCHET a d'ores et déjà organisé un rendez-vous le 25 février, pour planification avec l'entreprise.

Il faut attendre que le projet ITALIK redémarre pour investiguer plus avant.

Madame ZEROUALI rappelle l'utilité du référé préventif préalable.

Monsieur GUILLET demande que soient effectuées des recherches dès la reprise du chantier ITALIK.

- **Eclairage Esplanade RUBIS / BERYL**

Suite aux interrogations de Monsieur CLEMENT, Monsieur ANDRIEUX indique une intervention sur l'armoire d'alimentation → Spots remplacés.

- **Eclairage Coursive AGATE - côté Maternelle**

Monsieur GUILLET indique un éclairage 24H00/24H00 pendant plusieurs jours et se demande à quoi servent les caméras de surveillance ?

Madame MAES soulève le même dysfonctionnement sur la coursive Vandrezanne devant ONYX.

→ Problème d'horloge en marge forcée ?

Il faut se préparer au changement d'heure ➡ Passage à l'heure d'été rappelle Madame MAES (Manipulation manuelle).

Monsieur ANDRIEUX en convient.

- **Dalle Jardin – Nuisances – Déjections canines**

Monsieur GUILLET a rencontré Monsieur et Madame NERON. Ces derniers rencontrent des soucis liés aux nombreuses déjections de chiens (pelouses, galets et allées) et ce, malgré la présence de canisettes.

Monsieur GUILLET propose de faire un rappel aux résidents.

Monsieur ANDRIEUX s'occupe de faire un affichage à l'ensemble des Tours, tout en rappelant un minimum de règles (civisme, propreté, heures de jeux, chiens, etc.)

Monsieur CLEMENT demande s'il existe un règlement intérieur à l'attention des utilisateurs du jardin ? Il est répondu par la négative.

Chaque année, des individus s'approprient cet espace souligne Monsieur ANDRIEUX (maître-chien en action).

Monsieur GUILLET rappelle que la fréquentation de la dalle est soumise au Règlement de Copropriété qui stipule que son utilisation est à disposition des résidents de l'Ensemble Immobilier.

- **Zone compostage – Tour Jade**

Monsieur DUBOST indique l'installation des portes.

En revanche, ce dernier s'interroge sur la mise en place des herses anti-effraction (style « archaïque »), sur la deuxième porte d'accès à la zone ventilation.

Monsieur ANDRIEUX est surpris de l'installation de cette 2^{ème} porte.

Monsieur DUBOST se rapproche de Monsieur VOISIN, chargé de ce dossier.

En outre, sur la partie gazon-moquette, des parpaings ont été apposés → la moquette remonte (gazon synthétique), ce qui n'est pas très esthétique.

Monsieur ANDRIEUX s'en occupe.

- **Utilisation appareils Francilienne de Paysage**

La Francilienne de paysage a reçu par lettre recommandée un rapport d'huissier, portant sur l'utilisation de ses appareils à soufflage.

Pour mémoire, Monsieur DOUCE de la Tour Rubis a missionné un Huissier pour faire effectuer des mesures acoustiques, ainsi que la vérification du bon état des appareils utilisés.

Certains matériels resteront « thermiques » tels que les tailles-haies, toutefois, la tondeuse va passer électrique indique Monsieur ANDRIEUX.

La séance est levée à 18h00