



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 MARS 2019**

Sont présent(s)

Mesdames BAYON (BERYL) – BAISSAT (ONYX) – MAES (ONYX) – JANOT (MUTUELLE GENERALE ZENITH)

Messieurs ANDRIEUX (NEXITY) – SCHMITT (NEXITY) – DUBOST (JADE) - GUILLET (AGATE) – LAVILLONNIERE (AGATE) – CLEMENT (RUBIS) – URBINELLI (RUBIS) – LANCO (BERYL) – ZITOUNI (AFUL GRAND ECRAN / TELMMA)

Excusé(s)

Mesdames AGUILAR (NEXITY) – ZEROUALI (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT)
Messieurs JULIENNE (NEXITY) – GUERIN (JADE)

Absent(s)

Mesdames WCISLO (SDC PARKINGS / CPH IMMOBILIER) – CARNET (ONYX/JOURDAN)
Messieurs RIGOUIN (SDC PARKINGS / CPH IMMOBILIER) - BITOUKOU (AFUL GRAND ECRAN / TELMMA) – GLEVEAU (JADE/ORALIA-LESCALLIER)

Invité(s)

Messieurs DE REYNAL (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT) – STEYER (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT) – LY (EIFFAGE IMMOBILIER) – ANORGA (EIFFAGE IMMOBILIER) – M. BONY (CEDRES)

1 – APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 21 FEVRIER 2019

Pas de remarque.

Monsieur SCHMITT évoque le décès de Monsieur LABOUREL.
Son investissement sur l'ASIV et en particulier, sur des dossiers tel que le projet ITALIK, a été particulièrement apprécié.

Monsieur ANDRIEUX parcourt la note qui va être affichée sur l'Ensemble Immobilier, à propos de l'utilisation de la dalle Jardin (civisme, propreté, heures de jeux, chiens, etc.), comme évoquée lors de la dernière Commission.

2 – PROJET EIFFAGE – DESAMIANTAGE BATIMENT ZENITH

Messieurs ANORGA, LY (EIFFAGE IMMOBILIER) et BONY (CEDRES) sont présents.

L'acquisition du Bâtiment ZENITH par EIFFAGE, ainsi que de 20 places de Parking ont été signées ce mardi 19 mars 2019. Monsieur ANORGA remercie la Mutuelle Générale pour sa patience et son investissement

Le même jour, EIFFAGE a signé la revente à l'Ecole de Commerce (NEOMA Business School) qui en sera propriétaire à l'issue des travaux (vente en état de futur achèvement).

Le permis de construire est définitivement obtenu (purgé).

La semaine dernière, EIFFAGE a déposé un permis de construire-modificatif relatif aux travaux à l'intérieur du bâtiment (Elargissement des sorties de secours).

S'en suit une discussion sur le désamiantage de l'immeuble ZENITH.

EIFFAGE s'est adjoint les conseils d'une société spécialisée - la Société CEDRES représentée par Monsieur BONY présent ce jour.

Monsieur BONY répond à toutes les questions liées au problème de l'amiante.

3 campagnes de diagnostics de l'immeuble ont été réalisées. L'amiante a été parfaitement repérée.

Une synthèse des différents moyens, qui seront mis en œuvre sur les questions liées à l'amiante, est exposée par Monsieur BONY (**jointe au présent compte-rendu**).

Monsieur ANORGA évoque la venue de NEOMA Business School à une prochaine Commission Technique et Financière, notamment pour travailler et présenter la question des visuels de leur entrée principale côté Vandrezanne (revêtement mur, surface, signalétique...). Ces points feront sans doute l'objet d'une Commission « Spéciale ».

Madame BAISSAT demande à EIFFAGE si dans le cadre de la résidentialisation, l'installation des « corbeilles/jardinières » a été examinée avec Hammerson ?

Monsieur ANORGA répond par l'affirmative, ces points ont été vus lors de réunions. Un phasage devra être défini pour les travaux d'Hammerson et ceux de EIFFAGE.

Point sur l'Escalier Extérieur

Le projet concernant l'escalier extérieur avance parfaitement.

Le coût de cet escalier est nettement supérieur à celui qui était prévu précise Monsieur ANORGA. (Escalier aérien avec parties métalliques).

Des slides sont projetés (**Joins au présent compte-rendu**). Monsieur LY prend la parole.

Le nouvel escalier se situera entre l'entrée du Bâtiment ZENITH et l'entrée du Bâtiment ONYX, sans obstruer la vue des gardiens de la Tour.

Préalablement à la démolition, EIFFAGE entreprend la construction du nouvel escalier métallique (très aérien et sans contremarche).

Un Bureau d'Etude acoustique a été missionné sur le choix des matériaux de la structure (Tôles armées). Ces tôles sont plus massives et atténuent considérablement les vibrations.

Un dispositif acoustique sera bien évidemment mis en place (à définir si la mise en place d'un isolant est pertinente ou pas).

Madame BAISSAT souhaite que ce projet puisse être présenté à l'Assemblée Générale d'ONYX (08/04/2019). Les plans projetés seront adressés au plus vite aux Membres de la Commission.

Il est également évoqué le SAS à l'entrée du bâtiment ZENITH et la probabilité de le remplacer avec le déplacement du contrôle d'accès actuel.

3 – DESAMIANTAGE DES GAINES ENEDIS DU CHANTIER ITALIK

Monsieur DE REYNAL indique que les gaines sont situées sur un emplacement appartenant à Hammerson et par conséquent, sous leur responsabilité.

Les gaines seront désamiantées sur place.

Monsieur DE REYNAL indique qu'Hammerson prend toutes les précautions pour que le chantier se passe dans les meilleures conditions possibles et se réalise dans les règles de l'art.

D'un point de vue technique, Monsieur BONY de la société CEDRES interviendra également sur le chantier « Désamiantage » ITALIK.

Des mesures d'empoussièrement seront prises en extérieur.

Le plan de désamiantage a été validé.

Une petite note de synthèse sur le process envisagé sera jointe au compte rendu de la présente Commission (**en pièce jointe**).

4 – POINT D'AVANCEMENT ITALIK

L'ordre de service est signé auprès de la Société SMTP, cette dernière a d'ores et déjà démarré les travaux.

Hammerson finalise les négociations avec la Société DEMATHIEU BARD qui doit s'occuper du Gros Œuvre. Les travaux démarreront fin avril 2019.

La maîtrise d'œuvre affine son calendrier. Quelques mois de retard sont à prévoir mais Hammerson fait son possible pour réduire au maximum ce retard annoncé.

Monsieur DE REYNAL annonce une bonne avancée quant à la commercialisation. Les nouvelles Enseignes vont participer au renouveau du quartier.

Madame BAYON évoque l'état catastrophique de l'accès à Béryl et Rubis causé par les travaux ITALIK. (Flaques d'eau stagnantes, boues, présence de rats, etc...).

Pendant cette période, Madame BAYON propose de rouvrir très provisoirement le passage par le Centre Commercial depuis la Place d'Italie, afin de passer à pieds secs et de façon sécurisée pour rejoindre les habitations.

Il est également demandé de revoir l'éclairage de certains passages (lugubres et insécures).

Monsieur STEYER confirme les étendues d'eau. Hammerson a fait intervenir au plus vite un camion pour effectuer le curage du caniveau engorgé.

Il est prévu de casser le caniveau endommagé pour reproduire une rigole saine et permettre à l'eau de s'écouler correctement.

Monsieur DE REYNAL prend parfaitement en compte les remarques de Madame BAYON.

Hammerson s'efforce au maximum d'entreprendre les actions correctives dès que la situation l'impose. Les entreprises intervenantes seront sensibilisées à ces nuisances afin d'améliorer les accès aux habitations.

5 – ETAT DES COMPTES INDIVIDUELS PAR SYNDICATAIRE

L'état des comptes individuels par Syndicataire émis au **21 mars 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** : Comme il a été convenu, les chèques adressés par le Gérant Monsieur YAVARI sont encaissés mensuellement. D'autres règlements devraient nous parvenir pour les charges « Fonctionnement » 2019 (attente règlements Locataires).

Pour mémoire, les appels de fonds « Fonctionnement et Travaux » du 2^{ème} trimestre 2019 seront adressés la semaine prochaine.

- **Antenne cursive Vandrezanne**

Madame BAISSAT évoque la présence d'une petite antenne « sauvage » dans la cursive Vandrezanne, au niveau de l'entrée de la Tour ONYX.
Depuis, cette antenne a été débranchée, toutefois le câblage est toujours fonctionnel.

Il s'agit peut-être d'une antenne émetteur-récepteur « Bip anti-agression » pour le Club Med Gym indique Monsieur STEYER.

- Monsieur ANDRIEUX se renseigne et fera un retour.
- Hammerson vérifie de son côté.

- **Travaux ZENITH**

Madame MAES demande quid du démontage du trottoir de la rue Vandrezanne ?

La plateforme est en cours d'installation pour accueillir les camions du chantier indique Monsieur ANDRIEUX.

Toutefois, le dallage côté ASIV a été « cassé » avant que ne soit réalisé le référé préventif. Monsieur ANDRIEUX a vu ce point avec EIFFAGE.

- **Syndicat des Parkings**

Monsieur GUILLET souhaite que le Syndicat des Parkings soit représenté lors des Commissions Techniques et Financières.

De nombreux sujets sont abordés et il serait souhaitable que le Syndic CPH Immobilier soit présent.

- **Porte Escalier Rubis/Béryl**

Monsieur CLEMENT indique un dysfonctionnement sur la porte en haut de l'Escalier Italie (fermeture).

- Monsieur ANDRIEUX s'en occupe.

- **Attroupements Placette Bobillot**

Monsieur URBINELLI indique la présence d'individus sur la placette Bobillot (personnes alcoolisées). Ce problème a été signalé à Madame ZEROUALI qui a dû intervenir en ce sens.

Toutefois, le problème persiste régulièrement.

La placette Bobillot concerne l'ASIV rappelle Monsieur ANDRIEUX.

Le PCS ASIV doit être immédiatement informé en cas de nuisances. Les agents de sécurité doivent s'assurer que les abords sont sécurisés.

Il est rappelé que les gardiens des Tours possèdent le numéro du Poste de Sécurité et connaissent parfaitement la procédure en cas de besoin.

Monsieur ANDRIEUX fera un point à ce sujet avec les agents de sécurité, ainsi que leur périmètre d'actions (Rappel du changement de prestataire en début d'année).

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

Monsieur GUILLET est très satisfait des travaux réalisés.

De ce fait, Monsieur GUILLET encourage le Centre Commercial à poursuivre ce type de travaux, dans le prolongement de ce chemin de câbles (Partie Centre).

- **Travaux de nuit bruyants – Centre Commercial Italie Deux**

Monsieur URBINELLI interpelle à nouveau Hammerson au sujet des travaux de nuit dans le Centre Commercial.

Monsieur URBINELLI est intervenu à plusieurs reprises en cours de nuit (Travaux bruyants avec perceuse).

Monsieur STEYER est parfaitement avisé de ce problème. Les entreprises sont sensibilisées, avec un cahier des charges à respecter.

Monsieur STEYER souhaiterait un retour écrit lorsque ce type de nuisances survient.

- **Travaux Armoires Electriques – Centre Commercial Italie Deux**

Monsieur STEYER évoque les travaux effectués sur les armoires électriques du Centre. Des coupures électriques ont été réalisées en début de semaine.

→ Plus d'éclairage sur les coursives niveau 2 et 3 qui permettent d'accéder à la Triplette Nord des ascenseurs (côté Placette Bobillot).

Un éclairage de chantier a été installé en parallèle pour que les résidants puissent cheminer tranquillement et en toute sécurité.

La même opération sera renouvelée la semaine prochaine, dans les mêmes conditions de mesures palliatives pour l'éclairage.

Par la suite, un planning sera communiqué pour la partie Sud Vandrezanne (Auparavant, une note d'information sera affichée).

- **Contrôle de l'ANFR (Agence Nationale des Fréquences Radioélectriques)**

Monsieur ANDRIEUX évoque la visite de l'inspecteur de l'ANFR (3 visites sur site).

Ce dernier a souhaité examiner la totalité de tous les utilisateurs de communication de l'Ensemble Immobilier.

La fréquence de l'ASIV est déclarée (règlement taxe) mais celle-ci n'est pas utilisée comme il se doit.

Plutôt que d'utiliser une fréquence « ASIV », il serait utilisé une fréquence louée par le Centre Commercial pour son titre.

De même, pour les Tours d'habitation et l'AFUL GRAND ECRAN qui n'utilisent pas la bonne fréquence.

A ce sujet, l'inspecteur ANFR va contacter TELMMA pour régulariser cette situation.

Une grande partie des Entités sont passées en Numérique, à l'exception de la Tour JADE et BERYL (en cours) et Grand Ecran.

Pour ONYX, Monsieur ANDRIEUX n'a pas connaissance de leur mode de fréquence. Monsieur ANDRIEUX fait suivre le devis.

→ Bilan de la société LINKUP (**joint au présent compte-rendu**).

Monsieur ANDRIEUX rappelle que la « Fréquence ASIV » consiste à ce que nous puissions disposer des alarmes de toutes les Entités, y compris les Parkings et le Centre Commercial, de façon que l'ASIV puisse s'assurer de la vacuité des accès pompiers et, de la mise à disposition des équipements de sécurité Incendie.

Monsieur ANDRIEUX se rapprochera des différents représentants du site pour régulariser ces réglages de postes.

Il est à noter que la Résidence AGATE ne possède plus de Talkies walkies (Retour SSI en filaire).

La séance est levée à 19H30