



Agence I.G.H et grands ensembles

**83/85 bd Vincent Auriol
75013 PARIS**

T +33 (0)1 43 37 69 40
F +33 (0)1 71 93 84 24

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 MERCREDI 16 SEPTEMBRE 2015

Etaient présent(s) :

Mesdames AGUILAR (NEXITY) – BAYON – CAIN (AFUL GRAND ECRAN C/O TELMMA) – JANOT (MUTUELLE GENERALE ZENITH)
Messieurs ANDRIEUX (NEXITY) – GAUQUELIN (NEXITY) – CLEMENT – GUILLET - LAVILLONNIERE - FLECHARD (JADE/SERGIC) - DONZEL (AFUL GRAND ECRAN C/O TELMMA) – CHEVALLIER (MUTUELLE GENERALE ZENITH)

Excusé(s) :

Madame BAISSAT

Absent(s) :

Madame MAES
Messieurs SULTAN – GUERIN – VALENTE (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT) – LABOUREL (SDC PARKINGS)

Invité(s)

Messieurs CHENAYE (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT) – PUIS (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT) – RIGOUIN (SDC PARKINGS/CPH IMMOBILIER)

1 – APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 25 JUIN 2015

Remarques et corrections demandées par Madame CHAUSSOY :

Page 2 – Point 1 APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 28/05/2015 – 3^{ème} paragraphe :

Madame CHAUSSOY rappelle que l'on avait aussi évoqué le chiffrage annuel de l'entretien de ces portes et précisé que cette nouvelle installation pouvait être **une véritable source** d'économie pour l'ASIV

Page 2 – Point 2 – POINT SUR LE SUJET AMIANTE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER – 5^{ème} paragraphe :

Monsieur ANDRIEUX indique une renégociation avec la Société ARGENIUM et une diminution de prélèvements (100 au lieu de 150) à un coût inférieur avec la Société COTED.
Il est précisé que ces sommes ont été appelées mais non utilisées **et ne le seront pas. En effet, la 2^{ème} phase du schéma-directeur est abandonné et le contrat GNPS résilié. Idem pour la mission APEX.**

Page 3 – Point 2 – POINT SUR LE SUJET AMIANTE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER – 3^{ème} paragraphe :

Cependant la CRAMIF cherche à comprendre ce qui a pu se passer.
Des investigations complémentaires ont donc été réalisées, mais à ce jour, la cause n'a pas été trouvée.
Suite à cela, la Préfecture a adressé un courriel au Centre Commercial qui n'était pas informé de cet accident, pas plus qu'il n'était concerné par ce dernier. La Préfecture confond encore une fois le Centre Commercial et l'Ensemble Immobilier.
Compte tenu de cet état de fait, Madame CHAUSSOY demande à ce que la Société HAMMERSON / Le Centre Cial, soient systématiquement informés de tels incidents.

Monsieur CLERMONT a informé Monsieur ANDRIEUX que le Centre Commercial était convoqué le 06 juillet 2015 à la Préfecture de Région pour la mise à jour de son DTA, **et qu'il souhaitait dans ce cas, que soit également abordé le risque de l'amiante sur l'Ensemble Immobilier, à cette occasion.**

Madame CHAUSSOY rappelle les 3 appels d'offres **déjà lancés par l'ASIV** concernant ces travaux et les études de faisabilité menées **en tenant compte** des problématiques d'un Centre Commercial en activité. De plus, des réunions avaient été réalisées avec les Moyennes surfaces **pour envisager ces travaux et leur incidence.**

Page 4 – Point 3 ETAT D'AVANCEMENT DU PLANNING GROS TRAVAUX 2015 – 5^{ème} paragraphe :

Monsieur CHEVALLIER de la Mutuelle Générale indique un essai non abouti le mois dernier. Certaines vannes n'étaient pas manœuvrables au niveau des pieds de colonnes. Monsieur ANDRIEUX précise que COFELY effectue un chiffrage pour le remplacement de ces vannes de pied de colonnes.
Il est par ailleurs précisé que 16 compteurs ont été posés suite à l'audit d'ECERT, fin mai. Deux autres identifiés comme nécessaires, vont être posés

Page 6 – Point 7 - DIVERS – 2^{ème} paragraphe :

- Fermeture du SAS Vandrezanne

Monsieur RIGOUIN de CPH IMMOBILIER relate l'avancement des travaux.
Il est évoqué le contrat de maintenance à mettre en place sur l'Interphonie **qui va être installée.**

Les travaux liés à la fermeture sont pris en charge par **le Syndicat des Parkings**. En revanche, le contrat de maintenance de cette Interphonie est à la charge de l'ASIV, puisqu'elle bénéficie à l'ensemble de l'Ilot Italie Vandrezanne.

Une fiche de renseignement a été distribuée à l'ensemble des résidents de l'Ilot pour pouvoir programmer les numéros d'appels sur le Centrale d'Interphonie, la programmation initiale étant opérée par la Société NORALSY dans le cadre de son marché d'installation de l'équipement. Par la suite, la programmation sera effectuée par l'ASIV ou les gardiens des Tours via des accès à distance.

- Remplacement des Digicodes

Monsieur ANDRIEUX indique qu'il va proposer au budget « Gros travaux 2016 », le remplacement des Digicodes existants, par des platines déroulantes (**interphonie**), ou lecteur de badges **compatibles avec le système installé dans le SAS Vandrezanne**, selon les besoins et utilisations.

Monsieur GUILLET rajoute à ces corrections, « que ces nouveaux systèmes soient compatibles avec les immeubles et qu'ils soient convenablement équipés ».

2 – POINT SUR LE SINISTRE GROUPE ELETROGENE DE LA CENTRALE SECOURS DU 30/07/2015

La réunion entre Experts s'est tenue le 17 juillet 2015. Le dossier est clos.

Monsieur ANDRIEUX indique une dépense totale de 1 308 884 €uros TTC, assortie d'une franchise de 11 000 €uros.

L'indemnité allouée par les assurances s'élève à 1 246 288 €uros.

Il reste à la charge de l'ASIV un solde de 73 594 €uros TTC qui sera réparti en grille A12.

La Centrale de secours est aujourd'hui fonctionnelle.

Monsieur ANDRIEUX rappelle quelques petits problèmes lors des essais (fumée dans le conduit local CPCU ONYX) qui sont à ce jour résolus.

Madame BAYON relate les gros problèmes survenus sur les ascenseurs pendant les derniers essais de la Centrale Secours (cartes grillées)

Quid de la prise en charge par l'ASIV demande Madame BAYON ?

Monsieur ANDRIEUX reste dans l'attente des factures KONE. Monsieur PHOUDIAH a été informé de ce problème (onduleur à installer).

Même problème sur les Parkings mais là, il s'agissait d'un problème d'altimétrie, durant la coupure de courant.

3 – COMPTE-RENDU DE LA REUNION EN PREFECTURE DU 06/07/2015 « RISQUE DE L'AMIANTE SUR L'ENSEMBLE IMMOBILIER ITALIE VANDREZANNE »

Monsieur GAUQUELIN expose les grandes lignes de la réunion aux Membres de la Commission.

Il est rappelé les noms et services des personnes qui étaient présentes.

Explications par rapport à l'organisation de l'Ensemble Immobilier

- Rappel des différentes entités de l'Ensemble Immobilier
- Ouvrages en communs gérés dans le cadre d'une Association Syndicale (L'ASIV), représentés par NEXITY
- Il a été précisé que l'ASIV n'était pas propriétaire, mais gestionnaire des équipements communs, et que les décisions étaient prises au cours d'Assemblées Générales
- Mise à jour des Statuts de l'ASIV en 2012
- Communication de la liste des équipements communs et installations gérés par l'ASIV.

Monsieur CLERMONT de la CRAMIF a souhaité aborder le sujet « Voie 0 » et a demandé où en était l'Ensemble Immobilier (l'ASIV), en particulier sur le dossier de la sous-face du plafond constituée de matériaux amiantés.

Monsieur GAUQUELIN a expliqué la mission confiée au géomètre Daniel LEGRAND, visant à déterminer l'entité propriétaire de cette Voie 0. Au regard des conclusions de son rapport, il a été précisé que l'ASIV estime que c'est le Centre Commercial qui en est le propriétaire, alors même qu'HAMMERSON, en la personne de Monsieur BURNEL, a indiqué qu'il n'était pas du même avis, compte-tenu des éléments en leur possession.

Actions et politique de l'ASIV en matière d'amiante.

- interventions ponctuelles
- Obligation de repérage amiante avant travaux et actions correctives en cas de repérage positif, avec traitement spécifique sur les zones amiantées concernées.
- Pas de traitement exhaustif envisagé pour l'Ensemble Immobilier

Sur l'aspect Sécurité/Incendie, il a été évoqué le Superviseur.

Monsieur HACQUIN de la DRIEA a laissé entendre qu'il serait peut-être envisageable de mettre en place un Superviseur sur les aspects environnementaux, et en particulier l'amiante (pas de demande formelle ni écrite).

Le Synoptique de l'Ensemble Immobilier, les gestionnaires, ainsi que les propriétaires qui en font partie, ont été communiqués à la Préfecture.

Les **Diagnostics Techniques Amiante** des différentes entités, gérées par NEXITY, ont également été transmis.

Monsieur PUIS rappelle que le Directeur de la Préfecture a demandé que les gestionnaires des autres Entités de l'Ensemble Immobilier (non gérées par NEXITY) soient informés de cette démarche (envoi des **DTA** et des plans d'actions liés à ces Diagnostics qui ont été mis en place).

Il est donc demandé aux autres Entités de l'Ensemble Immobilier, à savoir :

- **Tour JADE**
- **Tour ONYX**
- **AFUL GRAND ECRAN**
- **MUTUELLE GENERALE**
- **Syndicat des Parkings**

D'adresser au plus vite à l'UTEA, leur Diagnostic Technique Amiante et plans d'actions liés à ces derniers :

DRIEA / UTEA75
Pôle Patrimoine Paysage et Qualité De la Construction
Chargé de mission Amiante – LE PONANT
5, rue Leblanc
75911 PARIS CEDEX 15
A l'attention de Monsieur MANIAUDEIX

Actions d'HAMMERSON en matière d'amiante pour le Centre Commercial

Monsieur PUIS précise que les DTA et plans d'actions seront transmis en ce qui concerne le Centre Commercial et le Syndicat des Parkings.

A l'issue de la réception de l'ensemble de ces documents, la Préfecture souhaite refaire un point. Une nouvelle réunion pourrait se tenir à partir du mois de Septembre.

Le rapport de cette réunion avec les services de la Préfecture est joint au présent compte-rendu.

4 – CONTRAT DE FOURNITURE D'ELECTRICITE SUITE A LA FIN DES TARIFS REGLEMENTES

Monsieur ANDRIEUX expose la proposition de VINCI Facilities jointe à la convocation de la présente Commission.

Les tarifs réglementés de vente d'électricité s'arrêtent au 31 décembre 2015, d'où l'importance de consulter d'autres prestataires.

Monsieur ANDRIEUX propose que l'on se fasse accompagner par une société spécialisée dans ce type d'opération.

Il s'agit de rassembler les données des différents postes de l'ASIV, afin de constituer un dossier de consultation auprès de différents fournisseurs d'électricité :

- Poste Unique de Livraison
- Services Généraux Nord
- Services Généraux Sud
- Les Auxiliaires GE

Par la suite, VINCI viendra présenter les résultats de son étude. Ils devront également s'assurer de la bonne rédaction des contrats et de la mise en place des pénalités.

Il est précisé que l'AFUL GRAND ECRAN n'est pas concernée par cette étude puisqu'elle possède sa propre alimentation.

Cette prestation s'élève à 6 000 € Hors Taxe.

La dépense sera répartie au prorata des consommations des Entités de l'Ensemble Immobilier (moyenne sur les 2 dernières années).

Il est enfin rappelé que le choix du fournisseur d'électricité le plus adapté, devra être arrêté au 31 décembre 2015, au plus tard.

Dans le cas où l'on poursuivrait avec EDF, ces derniers annoncent à minima, une revalorisation de leurs tarifs de l'ordre de 5 % pour 2016 (en offre de marché).

La Société HAMMERSON précise être également dans la même démarche.

Les Membres de la Commission donnent leur accord pour le lancement de cette étude.

Ce point fera l'objet d'une ratification lors de la prochaine Assemblée Générale.

5 – EXAMEN DE LA DEMANDE DE MONSIEUR GRUBER

Monsieur ANDRIEUX relate la demande de Monsieur GRUBER concernant un projet sur la Dalle Jardin, visant à installer soit un jardin potager, soit une ruche, ou bien un atelier de jardinage, etc..

Ce denier serait en pourparlers avec la Mairie du 13ème, afin d'obtenir des subventions.

Monsieur ANDRIEUX rappelle la décision de la fermeture de la Dalle Jardin (sécurisation) et qu'aucun projet de la sorte n'a jamais été accepté

Monsieur CHENAYE d'HAMMERSON précise que l'idée est intéressante et plutôt «sympathique», mais alerte sur les éventuelles problématiques en ce qui concerne l'étanchéité, l'entretien, la fermeture de la Dalle, ainsi que les risques de nuisances liés aux abeilles, etc...

S'agissant d'un emplacement clos et sécurisé, les Membres de la Commission après en avoir débattu, ne souhaitent pas donner une suite favorable à cette demande,

6 – ETAT DES COMPTES INDIVIDUELS PAR SYNDICATAIRE

L'état des comptes individuels par Syndicataire au **16/09/2015** 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

- Il est demandé aux Entités débitrices de régulariser et ce, avant le prochain et dernier appel de fonds trimestriel exigible au 1^{er} octobre 2015.

7 – DIVERS

• AFUL GRAND ECRAN

Madame CAIN de la Société TELMMA présente Monsieur DONZEL, le remplaçant de Monsieur RAKOTO. Ce dernier sera présent aux Commissions Techniques et Financières et plus particulièrement pour la partie technique.

• Nuisances sonores – travaux locataire du Centre Commercial Italie Deux

Madame BAYON évoque les nuisances sonores consécutives aux travaux effectués par un locataire du Centre Commercial.

Monsieur GUILLET rappelle que cela ne concerne pas l'ASIV.

Madame BAYON relate les bruits insupportables qu'a dû supporter la Tour BERYL (nuisances ressenties jusqu'au 18^{ème} étage) suite aux travaux effectués par le Magasin HEYRAUD (nombreuses plaintes de résidents mécontents).

Madame BAYON soulève les horaires qui avaient été négociés pour les travaux dits «bruyants », à savoir :

- 20H00 / 22H00
- 07H00 / 10H00
-

Ces horaires ne sont pas gravés dans le marbre indique Madame BAYON, cette dernière demande leur renégociation, tout en préconisant un arrangement au mieux des intérêts de chacun.

Il est rappelé le Code de la Santé publique et le règlement de la Ville de Paris (08H00 / 20H00).

A cet effet, Madame BAYON souhaiterait que se tienne une Commission « spéciale » avec les représentants des différentes entités de l'Ensemble Immobilier pour débattre de ces horaires.

Monsieur PUIS veut bien rouvrir la discussion sur les horaires de travaux, faire des concessions, etc... mais cela devra s'appliquer dans les deux sens.

Messieurs GUILLET et ANDRIEUX précisent qu'ils ne peuvent pas s'engager au nom des propriétaires, quant au respect de ces horaires.

Il est ainsi rappelé les travaux privatifs de certains résidents (travaux privatifs pendant les Week-ends).

La discussion reste ouverte indique Monsieur CHENAYE. Chacun devra faire un effort afin d'aboutir sur un consensus. A cet effet, il faut donc organiser rapidement cette Commission et définir un règlement (créneau d'horaires).

Monsieur CHEVALLIER demande sous quelle forme ce type de décision serait-elle actée ? Monsieur ANDRIEUX répond que cela ne peut pas être « formalisé ».

Des travaux lourds de rénovation sont à prévoir pour la Tour ZENITH indique Monsieur CHEVALLIER. Une réunion devra se tenir en amont de ce projet de travaux répond Monsieur CHENAYE.

Monsieur CHEVALLIER souhaite que la Mutuelle Générale puisse participer à cette Commission.

Madame BAYON propose que cette réunion se tienne dans la salle du Conseil Syndical de la Tour BERYL.

Cette dernière transmettra 2 à 3 dates et horaires par courriel à Monsieur ANDRIEUX, pour transmission aux gestionnaires et présidents des Entités de l'Ilot.

- **Aire de jeux**

Les travaux ont commencé mais l'aire n'est pas fermée indique Monsieur GUILLET. Ce point sera traité avec la Francilienne de Paysage indique Monsieur ANDRIEUX.

Dans la continuité, il a été constaté des fuites au Printemps indique Monsieur PUIS. A vérifier si l'étanchéité n'a pas été arrachée (Bureau d'Etude missionné).

Monsieur ANDRIEUX précise qu'à priori cette zone n'a pas été reprise pour les travaux d'étanchéité d'HAMMERSON.

Il s'agirait peut-être d'un problème sur le joint de dilatation : A traiter.

- **Sculpture Dalle 4**

Il est demandé de relancer Maître ORDONNEAU à ce sujet.

- **Divers travaux HAMMERSON pour le Club Med Gym :**

Les travaux des Groupes Froids sont terminés depuis le 31 juillet 2015.

La production Froid est opérationnelle. Monsieur ANDRIEUX reste dans l'attente d'une réponse d'HAMMERSON, pour la validation de l'avenant COFELY (contrat d'entretien).

Concernant le branchement de l'alimentation sur le réseau Eaux de Paris, Monsieur ANDRIEUX n'a aucun retour. Monsieur PUIS voit cela avec Monsieur HEREDIA.

Enfin, pour l'installation de l'ascenseur privatif, le dossier est assujéti au dossier d'aménagement déposé en Préfecture précise Monsieur PUIS. Le calendrier sera transmis en temps et en heure.

- **Désamiantage Gaine ERDF**

Le Monte-charge est en panne. La mise en place des travaux s'effectuera ce jeudi 17 septembre 2015.

- **Coursive Accès Bobillot**

Les travaux de carrelage ont été effectués par HAMMERSON.

- **Monte-charge 15 Tonnes**

Quid de l'arrêt du monte-charge pendant les gros travaux demande Monsieur PUIS ?

Monsieur ANDRIEUX précise qu'il ne peut pas arrêter le monte-charge. Les travaux se font étape par étape selon le calendrier (niveau par niveau), mais pas d'arrêt.

- **Coupures électriques :**

Monsieur PUIS revient sur les coupures électriques et l'éventuelle prise en charge des nuisances consécutives à ces coupures (Appareils HS ou ne redémarrent pas, problème de surtension) ; plus particulièrement sur la coupure du Poste Services Généraux Nord lundi 17 septembre au soir.

Sur ce point précis, il s'agissait d'une coupure programmée indique Monsieur ANDRIEUX. Le poste a été coupé correctement et l'on ne connaît pas l'état et/ou le bon fonctionnement de l'ensemble des équipements.

- **Projet barrières anti-motos côté Vandrezanne**

Les Conseils Syndicaux des Tours ONYX et JADE sont défavorables au projet, tel que présenté par HAMMERSON.

Il est fait état de l'extrait du Conseil Syndical du 16 juillet 2015 de la Tour JADE.

- Projet jugé particulièrement laid
- Accès PMR non respectés
- Les Tours JADE et ONYX n'ont pas été consultées
- Demande d'une proposition alternative mieux adaptée.

Monsieur PUIS évoque les plans ainsi que le projet des barrières anti-motos déjà communiqués et discutés avec l'ensemble des Membres de la Commission Technique et Financière de l'ASIV.

Monsieur PUIS rappelle également l'état de dangerosité de ces portes. Celles-ci doivent être remises en état au plus vite.

Le projet tel que présenté par HAMMERSON respecte parfaitement la réglementation en matières de Personnes à Mobilité Réduite.

Ces travaux pourraient être portés à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

HAMMERSON reviendra vers l'ASIV afin de proposer des modalités de vote de ces travaux (projet, devis, financement, etc..).

- **Projet d'extension du Centre Commercial Italie DEUX**

Monsieur CHENAYE rappelle que l'environnement urbain de l'ASIV a bien été pris en compte dans le projet présenté par HAMMERSON et ce, pour enlever toutes nuisances possibles aux habitations.

Les deux projets concurrents présentent une toute autre configuration, avec une hauteur supérieure (l'un comporterait 6 étages au-dessus, soit 12 à 13 mètres de plus).

La maquette du projet HAMMERSON sera exposée dans le Centre Commercial Italie Deux à compter du samedi 19 septembre 2015, avec la possibilité de voter et de se positionner sur ce projet. Une boîte à idées sera également mise à disposition.

Le rendu définitif est arrêté au 16 novembre 2015.

Monsieur GUILLET rappelle son courrier adressé au Maire du 13^{ème} arrondissement concernant l'approbation majoritaire des syndicataires de l'ASIV en ce qui concerne le projet présenté par HAMMERSON.

Monsieur GUILLET se propose d'écrire à Madame HIDALGO – Maire de la Ville de Paris, au nom d'AGATE, RUBIS et BERYL.

Madame BAYON rappelle les nombreuses réunions sur le sujet, l'ensemble des habitants de BERYL sont plutôt satisfaits et favorables au projet.

Madame BAYON indique une réunion publique le 13 octobre 2015, à partir de 19H00 à la Mairie de Paris 13^{ème} avec présentation des 9 projets retenus pour le 13^{ème} arrondissement.

Au nom de la Tour BERYL, Madame BAYON informe qu'elle a l'intention de demander une réunion publique à la Mairie du 13^{ème}, en ce qui concerne les 3 projets concernant l'avenue d'Italie.

Monsieur GUILLET rappelle qu'il s'agit d'un concours, et qu'une enquête publique sera lancée sur le projet qui aura été retenu au final, c'est à ce moment-là que les résidents du 13^{ème} pourront s'exprimer.

- **Essais des Groupes Electrogènes :**

Monsieur ANDRIEUX rappelle que ces essais ont lieu les derniers jeudis de chaque mois.

Monsieur BINSSE – gardien de la Tour BERYL demande qu'un signal par talkiewalkie lui soit adressé, au moment précis où il y a coupure du poste, et ce pour prévenir d'éventuels problèmes sur les ascenseurs.

La séance est levée à 19H00