



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 JEUDI 18 FEVRIER 2016**

Etaient présent(s)

Mesdames AGUILAR (NEXITY) – PONARD (NEXITY) – BAYON – BAISSAT– JANOT (MUTUELLE GENERALE ZENITH)

Messieurs ANDRIEUX (NEXITY) – DESABRES (NEXITY) – CLEMENT – GUILLET - LAVILLONNIERE – SULTAN – PASQUIER (JADE/SERGIC) – DONZEL (AFUL GRAND ECRAN C/O TELMMA) – CHENAYE (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT) – LABOUREL (PARKINGS) –

Excusé :

Monsieur COQUARD (NEXITY)

Absent(s)

Mesdames MAES – SIDIBE – CAIN (AFUL GRAND ECRAN C/O TELMMA) – CANOVILLE (JOURDAN / ONYX)

Messieurs GUERIN – VALENTE (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT)

Invité(s)

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

1 – APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 21 JANVIER 2016

Pas de remarque.

2 – SCHEMA-DIRECTEUR DE L'ASIV TRANSMIS A LA PREFECTURE PAR LE SUPERVISEUR

La mise à jour du schéma-Directeur de l'ASIV a été transmise à la Préfecture de Police par le Superviseur BELLEGARDE en date du 26 janvier 2016 (joint à la convocation).

Monsieur ANDRIEUX explique qu'une erreur a été faite au niveau des titres des plans couleur des périmètres de responsabilité de chaque Entité, à savoir « Propriété » au lieu de « **Gestion** » des locaux techniques.

Un erratum va donc être adressé en ce sens à la Préfecture.

Monsieur PUIS indique une erreur au niveau de l'effectif de sécurité :

Moyens humains disponibles :

Parking / Centre Commercial Italie Deux (effectifs communs).

6 SSIAP 1 (au lieu de 7)

Ce point sera également transmis au Superviseur pour rectification.

En outre, Monsieur PUIS indique que le dossier de remplacement du SSI du Centre Commercial a été refusé par la Préfecture, faute de présentation du schéma-directeur. Le Laboratoire est toujours en attente de document.

Tous les dossiers concernant l'Ensemble Immobilier sont bloqués.

Le dossier avait été déposé le 04 août 2015. A la fin décembre, toujours pas de réponse.

Madame CHOLET – de la Préfecture a indiqué verbalement qu'en l'absence de schéma directeur, le dossier n'était toujours pas instruis.

Monsieur PUIS indique qu'un retard de plusieurs mois est donc à prévoir dans le traitement de ce dossier.

Monsieur ANDRIEUX indique qu'un courrier va être adressé à BELLEGARDE ING, en ce qui concerne leur retard administratif.

S'agissant d'un dossier d'aspect sécuritaire, Monsieur PUIS demande que le Superviseur prenne rapidement un rendez-vous avec un représentant de la Préfecture pour débloquer la situation.

Enfin, Monsieur ANDRIEUX indique que la Préfecture « ne respecte pas les règles », le Superviseur n'a pas été convoqué à la Commission de Sécurité de la Tour RUBIS.

A titre d'information, Monsieur PUIS précise que la prochaine Commission de Sécurité du Centre Commercial Italie Deux, se tiendra le 21 mars 2016 à 09H00. La présence de Monsieur ANDRIEUX est requise.

De même, il est indiqué que le Superviseur BELLEGARDE n'a pas été convoqué par la Préfecture.

3 – PRESENCE D'AMIANTE DANS LE LOCAL DE LA SALLE DES COMMANDES DES GROUPES ELECTROGENES

Monsieur ANDRIEUX rappelle aux Syndicataires qu'au titre des travaux sur les TGBT, nous devons faire cheminer des câbles jusqu'à la salle des commandes des Groupes Electrogènes, de façon à recevoir le signal de démarrage de la Centrale par toutes les Entités.

Le seul cheminement possible se situe sous la salle des commandes, dans un petit local où se trouvent les cuves de fioul.

Il a été constaté la présence de plaques en fibrociment amiantées, collées au plafond, et en éclats au sol. La Société ARGENIUM a donc été consultée pour réaliser l'étude et l'appel d'offres, pour le futur désamiantage.

A ce titre, Monsieur ANDRIEUX présente la fiche récapitulative reprenant les provisions qui pourraient être utilisées pour ces travaux – **Grille A12 (Fiche modifiée jointe au compte-rendu)**.

- Montant total des travaux : **66 648,00 €uros TTC**
- Provisions : **74 675,56 €uros TTC**

<u>PROVISIONS 2010</u>				
909-911	A12	Provisions Refacturation DALKIA Auxiliaire GE	16 395,00	€TTC
<u>PROVISIONS 2013</u>				
925-024	A12	Provisions Solde Remplacement Automates	48 280,56	€TTC
<u>PROVISIONS 2015</u>				
925-035	A12	Provisions Divers travaux GE	10 000,00	€TTC
TOTAL			74 675,56	€TTC
<u>Budget pour réaliser les travaux</u>				
		Diagnostic avant travaux - Repérage	540,00	€TTC
		Maitrise d'œuvre (ARGENIUM)	10 608,00	€TTC
		Estimation chantier de désamiantage	48 000,00	€TTC
		Coordination SPS, contrôle visuel, mesures de restitution	3 500,00	€TTC
		Alimentation secourue	4 000,00	€TTC
TOTAL			66 648,00	€TTC

Les Membres de la Commission donnent leur accord pour le lancement de ces travaux.

Ce point sera ratifié lors de la prochaine Assemblée Générale de l'ASIV du 26 mai 2016.

4- EXTENSION ITALIE DEUX « ITALIK »

Monsieur CHENAYE rappelle les 3 projets retenus.

Le Projet est en ligne sur le site de la Mairie de Paris.
Une présentation « papier » est faite auprès des Syndicataires.

Monsieur CHENAYE remercie l'ensemble des personnes qui ont œuvré pour l'aboutissement de ce projet.

Le projet initial a évolué, celui-ci s'est affiné au fil du temps et des présentations. Lors de la dernière soutenance, le Jury a souhaité certaines modifications.

Aujourd'hui, on aborde la phase de construction du bâtiment et l'on sort de la phase projet.

Le Permis de construire devrait être déposé fin 2016. Le démarrage de la construction se ferait courant 2017 et il est envisagé une inauguration pour le dernier trimestre 2018.

Dans un premier temps, il y aura donc le rachat du terrain à la Ville de Paris. En parallèle, un travail en relation avec l'Urbanisme en tenant compte des souhaits du Jury, en termes de modifications.
Bien entendu, un travail devra être fait avec l'Ensemble Immobilier pour l'ancrage.

HAMMERSON reviendra vers les Syndicataires pour « la partie esthétique »
Il y aura nécessairement des servitudes, avec droit de passage sur l'ASIV, pouvant entraîner des problématiques juridiques à régler, conventions à mettre en place, etc..

En ce qui concerne la grande salle ex-Gaumont, la Vente définitive doit intervenir fin mars 2016

- Travaux de sondage en cours, puis dépôt du permis de construire.
- Ouverture prévue fin d'année 2017

Monsieur GUILLET demande que le projet complet soit mis à disposition sur un CD, pour présentation en Conseil Syndical.

Madame BAISSAT demande sur quels sujets portent les modifications demandées par le Jury ?
Monsieur CHENAYE indique qu'il s'agit du choix des matériaux, l'esthétique et le coût de l'ensemble.

Madame BAYON s'interroge sur les modifications à venir, à savoir l'agrandissement de l'échancrure devant BERYL. Quid de la prise en compte ?

Monsieur CHENAYE indique :

- 1^{ère} étape : mise au des point éléments demandés par le Jury et par l'Urbanisme de la Ville de paris,
- Concrétisation sur plans

En ce qui concerne cet élargissement, Monsieur CHENAYE a fait remonter la demande à HAMMERSON. Reste en attente du projet modifié.

Il est indiqué, que l'engagement pris sur les hauteurs, ne sortira pas des hauteurs définies et arrêtées du projet initial présenté.

Quels sont les volumes rajoutés demande Monsieur LABOUREL ? Propriété HAMMERSON ?

Il s'agit de crèche, de pépinière, de créateurs d'entreprises, de prestataires en termes de produits novateurs, de parties végétalisées, etc...

Ce volume supplémentaire sera entièrement géré par HAMMERSON.

En ce qui concerne le « jardin potager en visuel », cela semble couvrir la quasi-totalité du jardin « Dalle4 » soulève Madame BAYON.

Le projet architectural n'est pas défini en totalité dans son environnement indique Monsieur CHENAYE.

Pour ce qui est des rénovations/aménagements coté Vandrezanne et Bobillot, Monsieur GUILLET indique que cela avait bien été défini en amont. En revanche, il n'y a jamais eu de discussion ou accord sur la partie jardin « Dalle 4 ».

Le projet tel que présenté en visuel « aujourd'hui » ne passera pas.

Il devra y avoir nécessairement concertation avec l'Ensemble Immobilier.

Monsieur CHENAYE rappelle que pour tout ce qui concerne le domaine de l'ASIV, rien n'est figé, tout est possible. Le visuel de l'aménagement de la Dalle Jardin figurant sur la présentation ne fait pas partie du projet, il s'agit d'une « vue » de l'Architecte.

Monsieur PUIS intervient et rappelle l'obligation d'une présentation avec un « volet paysagé ». Le permis de construire n'est pas déposé. Le projet était présenté pour le Concours, le jury a vu un projet d'ensemble.

Au vue des documents examinés aujourd'hui, il est donc entendu que ces derniers ne sont pas présentables auprès des Tours en Assemblée Générale. Il sera produit un document qui aura été revu avec les Architectes.

Monsieur GUILLET s'interroge pour le permis de construire, sur un terrain qui n'appartient pas à HAMMERSON ?

Monsieur CHENAYE renouvelle ses propos sur le sujet « Partie juridique avec l'ASIV » évoqués auparavant. Il en va de même pour les nouveaux ascenseurs des résidants de l'Ilot.

En ce qui concerne le projet ITALIK, les informations seront bien évidemment communiquées au fil de l'eau et au fil des problématiques.

Les architectes chargés de ce dossier, viendront présenter l'évolution du projet aux Membres de la Commission Technique et Financière.

5- ETAT DES COMPTES INDIVIDUELS PAR SYNDICATAIRE

L'état des comptes individuels par Syndicataire au **18 février 2016** 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.

- ✓ L'AFUL GRAND ECRAN : Monsieur DONZEL indique un virement en cours de 194 000 €uros.
- ✓ SDC PARKING : Quid du reliquat à payer de 2 798,85 €uros ? Toujours en attente d'explication.

6 – DIVERS

- **Syndicat des Parkings / ASIV**

Madame BAYON fait état d'un problème rencontré par deux personnes en fauteuil roulant (RUBIS/BERYL), qui s'apprêtent à faire une action en justice.

Lorsqu'elles utilisent la Triplette Vandrezanne, le code de l'ascenseur est placé de telle façon (sur le devant), qu'elles sont obligées de rentrer en marche arrière dans la cabine, pour son utilisation.

Monsieur ANDRIEUX indique qu'il s'agit d'un périmètre ASIV.

Dans le projet du remplacement des Digicodes, par des Platinas GSM, les digicodes des ascenseurs vont être supprimés.

- **Syndicat des Parkings**

3ème ascenseur en panne depuis 1 an. C'est en cours indique Monsieur RIGOUIN (habillage intérieur en finition). Batterie Sud Vandrezanne - l'ascenseur sera en fonction sous quinzaine.

Merci de bien vouloir faire chiffrer la dépose des digicodes des 3 ascenseurs par KONE, demande Monsieur ANDRIEUX.

- **Portes anti-moto Vandrezanne**

Monsieur RIGOUIN fait remonter une observation qui a fait débat lors du dernier Conseil Syndical du Syndicat des Parkings, à savoir, la couleur des grilles anti-motos Vandrezanne.

Monsieur RIGOUIN a relaté les observations faites par Monsieur PUIS lors de la dernière Commission, concernant la couleur urbaine de la Ville de Paris.

Certains membres du Conseil Syndical des Parkings demandent que soit indiqué par signalétique « passage privé »

Madame BAISSAT relance pour la signalétique manquante. C'est en cours indique Monsieur PUIS. Voit cela rapidement avec son prestataire.

- **Porte N°14 entre le Centre Commercial et le couloir menant à la Tour BERYL**

Il est distribué aux Membres de la Commission, 3 projets pour le déplacement/remplacement de la Porte N° 14 dit « Porche BERYL » (**joints au présent compte-rendu**)

Monsieur BROCHET a fait établir un devis pour réparer, pour la énième fois, la porte à ouverture automatique entre le Centre Commercial et le couloir ASIV menant à BERYL.

Elle ne ferme plus complètement, grince car elle a « joué » et racle le sol et ne ferme plus comme elle le devrait lors de la fermeture du Centre (en panne très souvent).

Nous avons déjà évoqué, à de nombreuses reprises, la possibilité de fermer cet accès en permanence, si l'accès depuis l'escalier avenue d'Italie était lui-même fermé aux non-résidents. Ce qui devrait pouvoir être le cas avec la pose de la grille en haut de cet escalier.

Le Centre Commercial ne voit aucun inconvénient à la fermeture permanente de cette porte puisque ça n'est ni un accès au centre, ni une sortie de secours. Pour privatiser cet accès, il faudrait donc reculer la porte actuelle de 2 mètres (entre les 2 portes du couloir Grande Récré). Cela réduirait également le nombre de platines à poser pour les résidents de l'îlot. Ce porche est régulièrement investi par de nombreuses personnes qui le considèrent comme un lieu où l'on mange, où l'on se rassemble, où l'on fume des produits divers et variés etc.... mais c'est aussi le lieu de passage des résidents et de leurs enfants qui vont et qui viennent.

Cette « privatisation » est un souhait souvent émis par de très nombreux résidents de BERYL. Cette porte n'a pas été budgétisée mais, puisqu'il faut réparer l'existante, Madame BAYON s'interroge sur le coût de la réparation : ne serait-ce pas égal ou supérieur au coût d'une nouvelle porte. En outre, le changement de cette porte prendrait en compte la problématique du sol.

Madame BAYON a demandé à Monsieur BROCHET de faire établir un devis pour une nouvelle porte, par la personne qui était présente et qui établissait un devis pour la réparation.

Monsieur ANDRIEUX rappelle qu'au budget 2016, les syndicaux ont voté la mise en place d'une grille, en haut des 2 escaliers Avenue d'Italie.

- Fermeture le soir
ou
- Fermeture H24 et contrôle par badges des résidents et/ou par acceptation d'un résident pour les visiteurs, via les platines GSM qui vont être mises en place.

Madame BAYON propose donc de profiter de la fermeture de cette grille, et de remplacer la porte défaillante, avec une fermeture H24, avec contrôle par badges des résidents et/ou par acceptation d'un résident pour les visiteurs.

Le Coût du devis pour le remplacement de cette porte de « type Titane » à usage intensif est de 6 754,00 € TTC indique Monsieur ANDRIEUX (Ventouses électromagnétiques). Devis PRECISELEC.

- Remplacement des vantaux existants.
- Remplacement porte à l'identique (couleur noire) – Projet N° 2

Monsieur ANDRIEUX reste en attente du devis de PORTALP pour la mise en place d'une porte coulissante (plus onéreuse).

Pour le projet N°3, il s'agit d'un emplacement HAMMERSON (Domaine du Centre Commercial - cadre juridique compliqué).

De plus, problème d'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite (moins de 1,40 mètre)
Projet à proscrire – Abandonné.

Les Membres de la Commission donnent leur accord pour le remplacement de cette porte et pour la décision à prendre par la suite, de son mode de fonctionnement (Projet N°2 – Fermeture soir ou H24). Attention au positionnement des équipements alerte Monsieur PUIS (Boutiques).

Enfin, Monsieur ANDRIEUX indique que les Platines GSM sont installées.

Un courrier sera adressé à tous les résidents sous quinzaine, avec communication des codes abrégés (boitage).

La mise en fonction de ces nouveaux accès sera effective à compter du 14 mars 2016 (élimination des digicodes).

Il est rappelé que les résidents d'ONYX, qui n'ont pas d'emplacement de Parking, n'auront pas accès à l'Ensemble Immobilier.

- **Accès rue Bobillot**

Madame BAISSAT revient sur le nouvel urinoir qui s'était « institué » rue Bobillot (sortie de secours des anciennes petites salles du Cinéma GAUMONT).

Monsieur PUIS indique que le nettoyage a été fait. Vu avec le preneur.

Madame BAISSAT remercie Monsieur PUIS pour sa rapidité, quant au traitement et la suppression de cet « urinoir ».

La séance est levée à 18H45