



**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 20 OCTOBRE 2016**

**Etaient présent(s)**

Mesdames AGUILAR (NEXITY) – PONARD (NEXITY) – BAISSAT – BAYON – CANOVILLE (ONYX/JOURDAN) – ZEROUALI (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT) – JANOT (MUTUELLE GENERALE ZENITH)

Messieurs ANDRIEUX (NEXITY) – COQUARD (NEXITY) – CLEMENT – GUILLET – LAVILLONNIERE DURAND-VIDAL — LABOUREL (PARKINGS) – PASQUIER (JADE/SERGIC) – DONZEL (AFUL GRAND ECRAN C/O TELMMA) – RIGOUIN (SDC PARKINGS/CPH IMMOBILIER)

**Absent(s)**

Mesdames MAES – CAIN (AFUL GRAND ECRAN C/O TELMMA)  
Messieurs SULTAN – GUERIN – VALENTE (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT)

**Excusé(s)**

Monsieur DESABRES (NEXITY)

**Invité(s)**

Madame DE BAZIN (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT)  
Messieurs BURNEL (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT) - DELPIERRE (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT)

**1 – APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 29 SEPTEMBRE 2016**

Pas de remarque.

## **2 – PRESENTATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT POUR L'EXERCICE 2017**

Monsieur ANDRIEUX présente le projet du budget prévisionnel de fonctionnement de l'ASIV, pour l'exercice 2017 pour un montant de **4 706 193,17 €uros TTC** avec répartition par Syndicataire, complété du tableau comparatif de budgets sur 5 années (annexés à la convocation).

Monsieur ANDRIEUX rappelle que suite à la demande de certains syndicataires, les contrats suivants avaient été renégociés pour une durée de 3 ans, avec une augmentation de 1 % bloquée sur ces 3 années.

- Nettoyage
- Espaces verts
- Sécurité Incendie
- Bureaux de Contrôle
- Honoraires Syndic

### **Comparatif du Budget 2017 par rapport au Budget voté 2016**

#### **901 – NETTOYAGE**

Budget de 153 517,39 €uros - Hausse de 22,31 % due à l'intégration de la ligne budgétaire du nettoyage des abords, lors des ouvertures exceptionnelles du Centre Commercial.

901 117 : Ouverture exceptionnelle Centre Commercial (dimanche et jours fériés) Grille A57– A la charge 100 % du Centre.

#### **902 - MATERIEL ADMINISTRATIF**

Budget de 300 €uros (Pas de Hausse)

#### **903 – PERSONNEL (Sécurité Incendie, salaires de Monsieur BROCHET, prestations COFELY pour les interventions GTC)**

Budget de 943 803,49 €uros - Hausse de 13,39 % due à l'intégration de la ligne budgétaire Renfort Vigipirate

**903–384** Permanence Voie Camion

Prestations renfort VIGIPIRATE (Agent de sécurité en bas de la rampe Vandrezanne).

Une discussion suit.

Monsieur GUILLET rappelle les propos de Monsieur CHENAYE sur la prise en charge des agents de Sécurité, dans le cadre du plan VIGIPIRATE.

Madame ZEROUALI vérifie tout cela.

Monsieur ANDRIEUX rappelle que le renfort VIGIPIRATE ne concernait que les Etablissements Recevant du Public (Centre Commercial, GRAND ECRAN, Parkings) et qu'il avait été évoqué à l'époque, une décision à prendre concernant la grille à appliquer sur cette dépense.

Madame ZEROUALI indique que cette prestation profite à « tous ». L'accessibilité de la voie « accès Parkings résidants » passe par cette rampe.

Monsieur CLEMENT revient sur les débats antérieurs. Ces dispositions « anti-terroristes étaient imposées aux ERP par le Gouvernement, le Centre Commercial devait être sécurisé, de par les obligations demandées par l'Etat.

Il est demandé à HAMMERSON de se positionner pour l'Assemblée Générale.

Madame ZEROUALI fait un retour rapide sur la position du Centre Commercial.

#### **904 – MATERIEL**

Budget de 12 124,00 €uros TTC (Pas de Hausse)

## **905 – ESPACES VERTS**

Budget de 76 777,59 €uros TTC (Pas de Hausse)

Madame BAISSAT rappelle son mécontentement concernant l'aménagement floral des jardinières côté Vandrezanne.

Monsieur ANDRIEUX indique que des plantes et fleurs « Couleur » seront installées sur 2017 sur ces jardinières.

## **906 – MOYENS DE LEVAGE**

Budget de 2 828,40 €uros TTC (Hausse de 1,38 %).

Légère augmentation du contrat Monte-charges 15 Tonnes

Une négociation avec OTIS est en cours pour une revalorisation nulle sur 2017

## **907 - GENIE CLIMATIQUE**

Budget de 186 228,72 €uros (Hausse de 2,90 %)

907 721 / 828 - Travaux Production Eau Glacée et Eau Chaude

Dépassements dus à la rénovation des réseaux EC /EG (Travaux nuit et week-end).

## **909 – GROUPE ELECTROGENES**

Budget de 57 057,16 €uros TTC (Baisse de - 18,56 %)

909 911 - EDF Auxiliaire GE

Disparition de cette ligne budgétaire : Abonnement EDF – Alimentation auxiliaires Centrale Secours

Compteur résilié (plus d'utilité du fait des travaux de réfection des inverseurs d'alimentation votés en 2016).

## **910 – TOTAL ELECTRICITE**

Budget de 157 434,44 €uros TTC (Baisse de – 12,57 %)

- Changement de prestataire de fourniture d'énergie : DIRECT ENERGIE.

910 049 : Baisse due à l'intégration dans le contrat COFELY (sans plus-value), des interventions dans les TGBT, qui jusqu'à fin 2016 seront réalisées par INEO.

## **911 – RESEAUX D'EAU**

Budget de 77 587,22 €uros TTC (Hausse 6,89 %)

911 – 111

Continuité de cette ligne budgétaire pour les interventions sur les fontes – réseau ASIV (Voie 0, Centre Commercial et différents cheminements). Beaucoup de travaux sont réalisés la nuit et week-end.

## **912 – SECURITE**

Budget de 118 080,19 €uros TTC (Hausse de 9,17 %)

912 - 212

Abus dans l'utilisation du téléphone et Internet par les agents de sécurité (en pourparlers pour remboursement par la Société ASER).

912 - 222

Contrat entretien extincteur : Monsieur ANDRIEUX indique que la société MCF Sécurité a arrêté son activité. Désormais, ce sera la société BOSQUET.

912 - 271

Contrat entretien RIA + **Poteaux Incendie** (ont été rajoutés)

912 - 219

Travaux SSI : Réintégration au contrat COFELY (plus-value) de la maintenance du Système de Sécurité Incendie

912 - 273

Mauvais calcul de l'abonnement GSM en 2016 + Rajout de 2 platines mobiles (accès résidents « Porche BERYL »), d'où l'augmentation.

### **913 – CONTROLE OBLIGATOIRES**

Budget de 17 197,43 €uros TTC (Hausse de 18,79 %)

913 - 333

Rajout de la ligne budgétaire concernant la vérification triennale Sprinklers par un Bureau de contrôle.

### **920 – SERVICES GENERAUX**

Budget de 556 475,41 €uros TTC (hausse de 3,72 %).

920 - 041

Ajout de la ligne budgétaire : Frais de procédures AFUL GRAND ECRAN

920-044 et 920-045

Monsieur ANDRIEUX rappelle l'indexation d'1 % fixe sur le contrat NEXITY pour une période de 3 ans, jusqu'au 31/12/2018.

### **921 – CONSOMMATIONS**

Budget de 2 346 781,73 €uros TTC (Baisse de -0,09 %)

La totalité des consommations de l'année 2016 ne sont pas encore connues

En conséquence, le budget est remis à l'identique,

921 830

EDF colonnes montantes résiliées car plus d'utilité.

### **922 - ENERGIE**

922 - 126

Contrat EDF Télé suivi PUL – Résiliation abonnement sur point de livraison, suite au changement du fournisseur d'énergie (DIRECT ENERGIE)

## **3 – PRESENTATION DU BUDGET PREVISIONNEL GROS TRAVAUX POUR L'EXERCICE 2017**

Monsieur ANDRIEUX présente le projet du budget prévisionnel « Gros Travaux » de l'ASIV avec fiches travaux et devis comparatifs pour l'exercice 2017, pour un montant total de **3 980 826,21 €uros TTC** (annexés à la convocation).

**Fiche N°1** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur le remplacement du système de Vidéosurveillance – **Grille A1**, pour un montant de 127 799,50 €uros TTC (Honoraires compris)

Grosses défaillance sur les systèmes actuels. Les équipements sont anciens.

La consultation de 4 entreprises a été réalisée avec Frédéric BROCHET.

Les travaux seront étalés sur 2 années :

- 2017 : Caméras prioritaires (accès et circulation)
- 2018 : complément de caméras.

Préconisation de TSVTECH spécialisée dans les caméras – Budget de 122 045,20 €uros TTC pour 2017 et 59 913,31 €uros TTC pour 2018.

Madame BAYON rappelle le rajout de différentes caméras en 2015, Monsieur ANDRIEUX indique qu'elles seront remplacées en 2018 par des caméras « numériques ».

Il aura 72 Caméras en tout sur l'Ensemble Immobilier. (Actuellement 62).

Où se situeront les 10 nouvelles caméras demande Monsieur CLEMENT. Monsieur ANDRIEUX indique sur la Voie 0, l'escalier 12, etc...

**Fiche N°2** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur le remplacement des Robinets Incendie Armés – **Grille A1**, pour un montant de 6 000,00 €uros TTC (Honoraires compris)

**Fiche N°3** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur divers travaux sur la Centrale de Secours – **Grille A12**, pour un montant de 16 896,00 €uros TTC (Honoraires compris)

- Différents travaux (devis COFELY)

**Fiche N°4** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur la mise à jour du Dossier Technique Amiante – **Grille A1**, pour un montant de 7 240,00 €uros TTC (Honoraires compris)

- Tous les 3 ans.

**Fiche N°5** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur le changement des descentes usagées Eaux Usées / Eaux Pluviales / Eaux Vannes – **Grille A1**, pour un montant de 60 000,00 €uros TTC (Honoraires compris)

- Remplacement de colonnes complètes.

60 % des colonnes ont été remplacées à ce jour.

Monsieur DELPIERRE a informé Monsieur ANDRIEUX d'un projet d'audit des différentes fontes passant dans le Centre Commercial. L'objectif étant de localiser ces fontes, d'évaluer l'état d'usure de celles-ci, et de déterminer leur appartenance (ASIV ou Centre).

**Fiche N°6** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur l'audit technique des façades des cheminées ASIV situées aux extrémités de la Résidence AGATE – **Grille A1**, pour un montant de 3 300,00 €uros TTC (Honoraires compris)

- La Résidence AGATE a lancé un audit de ses façades (mosaïques)

Les 2 extrémités sont une partie ASIV où sont situées les cheminées (différents systèmes de ventilation). Voir les préconisations de l'architecte.

**Fiche N°7** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur le désamiantage des chemins de câble en Galeries Techniques Nord/Sud et Est/Ouest – **Grille A11B**, pour un montant de 179 416,48 €uros TTC (Honoraires compris)

- Monsieur ANDRIEUX indique que ces travaux seront lissés sur 2 années

**Fiche N°8** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant le désamiantage des réseaux d'Eau Chaude en Galeries Techniques Nord/Sud et Est/Ouest – **Grille A5**, pour un montant de 366 909,76 €uros TTC (Honoraires compris)

- Monsieur ANDRIEUX indique que ces travaux seront lissés sur 2 années

**Fiche N°9** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur le désamiantage des réseaux d'Eau Glacée en Galeries Techniques Nord/Sud et Est/Ouest – **Grille A6**, pour un montant de 366 909,76 €uros TTC (Honoraires compris)

**Fiche N°10** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur le remplacement du réseau Eau Chaude Galeries Techniques et Centre Commercial (hors désamiantage) – **Grille A5**, pour un montant de 809 600,00 €uros TTC (Honoraires compris)

- Monsieur ANDRIEUX indique que ces travaux seront lissés sur 3 années

**Fiche N°11** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur le remplacement du réseau Eau Glacée Galeries Techniques et Centre Commercial (hors désamiantage) – **Grille A6**, pour un montant de 809 600,00 €uros TTC (Honoraires compris)

- Monsieur ANDRIEUX indique que ces travaux seront lissés sur 3 années

**Fiche N°12** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur la rénovation du réseau Eau de Ville en Galeries Techniques – **Grille A31**, pour un montant de 372 600,00 €uros TTC (Honoraires compris)

- Monsieur ANDRIEUX indique que ces travaux seront lissés sur 3 années

Il est rappelé qu'il s'agit d'estimation.

Cela concerne le réseau qui alimente tout l'ensemble immobilier. Les canalisations sont d'origine (40 ans).

Monsieur ANDRIEUX rappelle le Plan Pluriannuel présenté en 2014. Ces travaux étaient déjà envisagés sur 2015 et 2016.

**Fiche N°13** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur la rénovation de l'isolation de la CTA B – **Grille A8**, pour un montant de 34 299,72 €uros TTC (Honoraires compris)

- Fuites occasionnant des désagréments au Parking niveau -2.

**Fiche N°14** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur divers travaux de peinture d'entretien des abords et locaux ASIV – **Grille A1**, pour un montant de 15 000,00 €uros TTC (Honoraires compris)

- Corrections des différents tags au niveau des abords tout au long de l'année.

Madame BAISSAT demande si cela concerne également le petit renforcement au niveau des Tours AERO qui est en état de saleté repoussante. Vu avec Messieurs BROCHET et GUERRY.

Monsieur ANDRIEUX regarde cela.

**Fiche N°15** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur la réfection du réseau d'arrosage en Dalle 4 – **Grille A2**, pour un montant de 12 280,55 €uros TTC (Honoraires compris)

- Détail du devis la Francilienne de Paysage

**Fiche N°16** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur la réfection du réseau d'arrosage des Abords – **Grille A1**, pour un montant de 2 833,97 €uros TTC (Honoraires compris)

**Fiche N°17** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur la réfection du sol du local de la CTA B – **Grille A8**, pour un montant de 8 204,48 €uros TTC (Honoraires compris)

- Désagrément au niveau du Parking -2

**Fiche N°18** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur le remplacement de l'extinction automatique des Groupes Electrogènes et salle des commandes (budget complémentaire) – **Grille A12**, pour un montant de 97 620,00 €uros TTC (Honoraires compris)

- Monsieur ANDRIEUX indique l'oubli d'un poste sur le devis de la consultation Entreprise présentée lors du budget 2016, d'où le réajustement suite au résultat de l'appel d'offres auprès des 4 entreprises.

**Fiche N°19** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur divers travaux sur le Monte-charge 15 Tonnes – **Grille A14**, pour un montant de 7 181,29 €uros TTC (Honoraires compris)

**Fiche N°20** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur la dépose des réseaux « Ex-Cogénération » – **Grille A12**, pour un montant de 45 120,00 €uros TTC (Honoraires compris)

- Rappel de l'opération de démontage de la Cogénération (Groupes Gaz)

Les réseaux gênent en Galeries Techniques et Parking, notamment pour le Désamiantage.

#### **Les travaux des Fiches N°21 et N°22**

- ✓ Rénovation des Colonnes montantes électriques
- ✓ Remplacement des armoires de ventilation/désenfumage de la Voie 0

- Sont reportés à l'année prochaine, voire 2018, afin de minimiser le budget « Gros Travaux 2017 ».

La quote-part « Gros Travaux 2017 » de chaque entité est communiquée en séance.

Le montant « Budget Gros Travaux 2017 » est ramené à 3 348 801,21 €uros TTC

**Le tableau récapitulatif est joint au présent compte-rendu.**

#### 4 – PROJET ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 24 NOVEMBRE 2016

- 1 • Election du bureau de séance
- 2 • Montant des travaux au titre de l'entretien courant des ouvrages communs
- 3 • Montant des travaux au titre de l'entretien des travaux conservatoires et urgents des ouvrages communs
- 4 • Modalités du compte bancaire
- 5 • Election des membres Titulaires et Suppléants de la Commission Technique et Financière
- 6 • Approbation du budget de fonctionnement, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017, pour un montant de 4 706 193,17 €uros TTC (à corriger)
- 7 • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur le remplacement du système de Vidéosurveillance – **Grille A1**, pour un montant de 127 789,20 €uros TTC (Honoraires compris)
- 8 • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur le remplacement des Robinets Incendie Armés – **Grille A1**, pour un montant de 6 000,00 €uros TTC (Honoraires compris)
- 9 • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur divers travaux sur la Centrale de Secours – **Grille A12**, pour un montant de 16 896,00 €uros TTC (Honoraires compris)
- 10 • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur la mise à jour du Dossier Technique Amiante – **Grille A1**, pour un montant de 7 240,00 €uros TTC (Honoraires compris)
- 11 • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur le changement des descentes usagées Eaux Usées / Eaux Pluviales / Eaux Vannes – **Grille A1**, pour un montant de 60 000,00 €uros TTC (Honoraires compris)
- 12 • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur l'audit technique des façades des cheminées ASIV situées aux extrémités de la Résidence AGATE – **Grille A1**, pour un montant de 3 300,00 €uros TTC (Honoraires compris)
- 13 • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur le désamiantage des chemins de câble en Galeries Techniques Nord/Sud et Est/Ouest – **Grille A11B**, pour un montant de 179 416,48 €uros TTC (Honoraires compris)
- 14 • Décision à prendre concernant les gros travaux portant le désamiantage des réseaux d'Eau Chaude en Galeries Techniques Nord/Sud et Est/Ouest – **Grille A5**, pour un montant de 366 909,76 €uros TTC (Honoraires compris)
- 15 • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur le désamiantage des réseaux d'Eau Glacée en Galeries Techniques Nord/Sud et Est/Ouest – **Grille A6**, pour un montant de 366 909,76 €uros TTC (Honoraires compris)
- 16 • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur le remplacement du réseau Eau Chaude Galeries Techniques et Centre Commercial (hors désamiantage) – **Grille A5**, pour un montant de 809 600,00 €uros TTC (Honoraires compris)
- 17 • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur le remplacement du réseau Eau Glacée Galeries Techniques et Centre Commercial (hors désamiantage) – **Grille A6**, pour un montant de 809 600,00 €uros TTC (Honoraires compris)
- 18 • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur la rénovation du réseau Eau de Ville en Galeries Techniques – **Grille A31**, pour un montant de 372 600,00 €uros TTC (Honoraires compris)
- 19 • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur la rénovation de l'isolation de la CTA B – **Grille A8**, pour un montant de 34 299,72 €uros TTC (Honoraires compris)
- 20 • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur divers travaux de peinture d'entretien des abords et locaux ASIV – **Grille A1**, pour un montant de 15 000,00 €uros TTC (Honoraires compris)

**21** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur la réfection du réseau d'arrosage en Dalle 4 – **Grille A2**, pour un montant de 12 280,55 €uros TTC (Honoraires compris)

**22** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur la réfection du réseau d'arrosage des Abords – **Grille A1**, pour un montant de 2 833,97 €uros TTC (Honoraires compris)

**23** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur la réfection du sol du local de la CTA B – **Grille A8**, pour un montant de 8 204,48 €uros TTC (Honoraires compris)

**24** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur le remplacement de l'extinction automatique des Groupes Electrogènes et salle des commandes (budget complémentaire) – **Grille A12**, pour un montant de 97 620,00 €uros TTC (Honoraires compris)

**25** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur divers travaux sur le Monte-charge 15 Tonnes – **Grille A14**, pour un montant de 7 181,29 €uros TTC (Honoraires compris)

**26** • Décision à prendre concernant les gros travaux portant sur la dépose des réseaux « Ex-Cogénération » – **Grille A12**, pour un montant de 45 120,00 €uros TTC (Honoraires compris)

**27** • Ratification de l'action en justice engagée par le Président au Nom et pour le compte de l'Association Syndicale Italie Vandrezanne, sur les désordres consécutifs aux travaux de rénovation, de l'installation électrique HTA et manquements par les intervenants à leurs obligations

Un important bilan a été fait avec Maître DANEMANS.

Sur l'ensemble des tours, une résolution actant les différentes assignations avait été présentée et votée en Assemblée Générale. Or, sur l'ASIV, il n'avait été question que de points informatiques.

Il s'agit donc d'une résolution de « ratification » de l'action en justice engagée.

Monsieur COQUARD indique un report du calendrier, du fait de la transmission tardive des conclusions des parties adverses.

Un point sera fait lors de la prochaine Assemblée Générale.

**28** • *Dans le cadre du projet de réaménagement de l'immeuble ZENITH, autorisation à donner à la Société MUTUELLE GENERALE, de réaliser à ses frais exclusifs, les travaux de le remplacement des vantelles de l'entresol de l'immeuble par des vitres....., selon documents joints à la présente convocation.*

**29** • *Dans le cadre du projet de réaménagement de l'immeuble ZENITH, autorisation à donner à la Société MUTUELLE GENERALE, de réaliser à ses frais exclusifs, les travaux de démolition et de déplacement de l'escalier situé devant leur ancien siège social..... ,selon documents joints à la présente convocation.*

**OU**

**30** – *Dans le cadre du projet de réaménagement de l'immeuble ZENITH autorisation à donner à la Société MUTUELLE GENERALE, de réaliser à ses frais exclusifs, les travaux d'aménagement de l'escalier N°12.....*

### **Les points 28.29.30 seront reportés à une prochaine Assemblée Générale (Assemblée Extraordinaire)**

Madame JANOT indique le lancement d'une étude complémentaire, notamment sur la structure de l'immeuble et des réseaux.

A ce jour, les Instances de la Mutuelle n'ont pas donné leur accord et restent dans l'attente des études supplémentaires.

A ce titre, Monsieur CLEMENT soulève les interrogations de la Tour RUBIS, sur le changement de destination de l'immeuble ZENITH (bureau) en hôtel, notamment en termes de design (vis-à-vis).

Madame JANOT rappelle qu'il s'agit d'une « future » Résidence hôtelière « de standing ».

Monsieur ANDRIEUX rajoute qu'on ne peut « empêcher » une transformation, démolition ou changement de destination d'un immeuble.

Madame BAISSAT revient sur l'escalier à déplacer ou de l'aménagement de l'escalier N°12.

Madame BAYON quant à elle précise que BERYL ne donnera pas son accord sur l'aménagement de l'escalier de secours N°12 (non sécurisant) et optera pour la création de l'escalier extérieur.

Monsieur ANDRIEUX rappellent que les architectes travaillent sur l'emplacement du nouvel escalier. Celui-ci serait décalé vers la droite (vers GO SPORT).

Ces travaux se feront en concertation avec HAMMERSON (dans le cadre du projet ITALIK). Le sujet a déjà été évoqué souligne Monsieur BURNEL, dans un timing commun.

**31 •** Autorisation à donner à la Société HAMMERSON, de réaliser à ses frais exclusifs, les travaux de destruction des escaliers d'accès aux Tours RUBIS et BERYL (à changer), selon documents joints à la présente convocation.

Monsieur PASQUIER indique l'opposition de la Tour JADE sur le principe de la destruction. Cela ressort d'un vote en Assemblée Générale de tous les propriétaires de l'Ensemble Immobilier. La Tour JADE demande le retrait de ce projet.

Il est à noter que le projet ITALIK est discuté et examiné depuis presque un an, et qu'il est navrant d'avoir ce genre de refus/position peu de temps avant l'Assemblée.

C'est une position de principe pour ce type d'autorisation indique Monsieur PASQUIER. Ce n'est pas le projet qui est rejeté, c'est la forme de ce dernier et la manière de le voter.

Madame BAISSAT souligne qu'il ne s'agit pas d'un problème de fonds mais de forme et rappelle que c'est une notion de « gestionnaire » et non de « propriétaire ».

Monsieur GUILLET rappelle qu'il s'agit du domaine de l'ASIV et uniquement de l'ASIV. Les Syndicataires se positionneront en votant au cours de l'Assemblée Générale du 24 novembre.

Monsieur COQUARD intervient et précise qu'effectivement cela reste une « compétence » ASIV, sans nécessité d'obtenir une ratification préalable des différents Syndicats.

Monsieur BURNEL indique que c'est un peu tard, compte tenu du timing déjà communiqué. Il pourra être fait un point d'information dans chaque Assemblée Générale et/ou Conseils Syndicaux.

**32 •** Autorisation à donner à la Société HAMMERSON, de réaliser à ses frais exclusifs, les travaux de destruction de la façade vitrée dite « ATRIUM » bâtie en avancée sur la bande ASIV, selon documents joints à la présente convocation.

Il s'agit de la façade centrale vitrée située avenue d'Italie (coque vitrée).

Monsieur BURNEL intervient et indique que le protocole a été signé avec la Ville de Paris lundi dernier. Celui vise à moyens termes d'acheter définitivement le terrain (Printemps 2017), cela prévoit également le maintien, dans des conditions au moins équivalentes, de tous les accès existants bénéficiant aujourd'hui à l'Ensemble Immobilier.

En outre, durant l'enquête publique, il a été relevé l'inquiétude d'un certain nombre de personnes, concernant la hauteur du projet (dans le cadre du PLU) dans un futur plus ou moins lointain. HAMMERSON s'est donc engagé à acheter un volume auprès de la Ville. « Au-dessus », cela restera un bien public.

**33 •** Autorisation à donner à la Société HAMMERSON, pour la segmentation de la bande ASIV, selon documents joints à la présente convocation.

Il s'agit de la « douve » précise Monsieur ANDRIEUX.

Aujourd'hui cette douve/bande ASIV donne sur le domaine public. Demain, ce sera un couloir de communication des accès et sorties de secours, tant de l'Ensemble Immobilier que du projet « ITALIK ».

Afin que cet endroit ne devienne pas un « coupe-gorge » ou une zone de non-droit, l'idée est de fermer par tronçon et ce afin de conserver les accès au Centre Commercial, aux Parkings, à l'Ensemble Immobilier etc..., d'où la préconisation de segmenter.

En revanche pour accéder à cet espace, celui sera sécurisé (badges). Cette zone sera propre et fiabilisée (vidéo).

Qu'en est-il de la partie supérieure demande Madame BAISSAT (Toiture) ?

D'un point de vue sécuritaire, il ne sera pas possible de couvrir précise Monsieur BURNEL. IL sera probablement installé des caillebotis, ou du moins un équipement qui ne bloquera pas les extractions des ventilations et apportera un sentiment de couverture.

**34 • Point d'information sur la procédure ASIV / GROUPES FROIDS - TOUR AERO**

**35 • Point d'information sur la procédure ASIV / AFUL GRAND ECRAN**

## **5 – AVANCEMENT PROJET EXTENSION ITALIE DEUX « ITALIK »**

Monsieur Ludovic BURNEL – HAMMERSON ASSET MANAGEMENT, chargé de piloter le Projet ITALIK, prend la parole.

Un point d'étape est fait sur les dernières avancées du dossier ITALIK, ainsi que l'évolution du projet dans sa mise en œuvre.

Sur les questions d'accès :

- Sur la taille de l'ascenseur : Aujourd'hui ce qui est prévu et chiffré, c'est un ascenseur « conséquent » pour 10 personnes – environ 800 à 1 000 Kilos de charge utile.
- Sur le diamètre de l'escalier : Aujourd'hui ce dernier fait environ 1,50 mètre. Le nouvel escalier sera reproduit à l'identique, quand bien même il faille rajouter 10 cm de plus.

Etant bien entendu que les réglementations sur les issues de secours, unités de passages, etc... seront respectées.

Le projet de la Garderie a également été évoqué. Sur les plans, cette garderie a un accès commun à celui de l'Ensemble Immobilier. Deux solutions sont proposées qui pourront être rediscutées ultérieurement, lorsque la mise en œuvre de l'exploitation s'effectuera.

La Garderie à son propre ascenseur ainsi que les résidents de l'Ensemble Immobilier.

1. Deux accès distincts avec une cloison au milieu et chacun accède à son propre ascenseur.
2. Un seul accès commun. Bien évidemment, les résidents posséderont un badge pour entrer. La Garderie ne pourra accéder uniquement que via un Interphone, ce qui laisse 2 ascenseurs accessibles à l'Ensemble Immobilier.

Le dossier de permis de construire sera prêt à la fin du mois d'un point de vue technique et ne sera déposé qu'après l'Assemblée Générale de l'ASIV.

Enfin, Monsieur BURNEL rappelle le travail de la mise en œuvre juridique et technique avec les équipes techniques de NEXITY (conventions de servitude, travaux placette Bobillot et rue Vandrezanne sur le domaine ASIV)

Ces points feront l'objet d'un vote en Assemblée Générale Extraordinaire.

## **6 – ETAT DES COMPTES INDIVIDUELS PAR SYNDICATAIRE**

L'état des comptes individuels par Syndicataire au **20 octobre 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.

Les appels de fonctionnement et travaux du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 sont inclus dans l'état des comptes.

Madame BAYON et Monsieur GUILLET sont mécontents.

Pourquoi leurs comptes sont-ils débiteurs ? Il est demandé à Madame LECOMTE de bien vouloir rectifier.

Monsieur ANDRIEUX rappelle également qu'il n'y a plus de trésorerie d'avance du fait de la réaffectation des provisions, au titre de travaux réalisés ces deux dernières années.

Il est donc très important que chaque Entité régularise au plus vite ses charges et appel de charges et travaux à venir.

## 7 – DIVERS

- **Quai 15 Tonnes**

Il est à noter une nette amélioration au niveau de l'hygiène indiquent Mesdames CANOVILLE et BAISSAT.

En revanche, un encombrement de palettes est toujours réel.

Madame ZEROUALI indique que le nécessaire est fait. Plusieurs démarches ont été entamées.

- Suppression du compacteur
- Rotation quotidienne des bennes
- Quai 15 Tonnes libéré pour 12H00

Il a bien été signifié à CARREFOUR qu'il n'y ait pas d'obstruction devant l'accès pompiers et locaux containers.

HAMMERSON reste extrêmement vigilant sur ce dossier.

ONYX remercie pour les actions menées.

- **Travaux Ecole Saint Vincent de Paul.**

Le fameux « exutoire » évoqué lors de la dernière Commission n'apparaît pas sur les plans indique Madame BAISSAT.

Monsieur ANDRIEUX s'en occupe et prend contact avec le responsable du Comité de l'Ecole.

- **Parkings**

Monsieur RIGOUIN indique un souci au niveau du couloir de la Grande Récré et plus particulièrement l'accès à la porte sur la droite donnant sur Ascenseur. Le Dimanche et la nuit, il n'y a plus d'ouverture possible.

Cet accès ne possède pas de contrôleur, fonctionne 24H/24H en automatique dans les 2 sens s'étonne Monsieur ANDRIEUX (côté Vandrezanne et Côté Centre Commercial).

- **Dalle Jardin**

Serpentine - Rampe de sortie.

Les Habitants accèdent sur cette dalle, depuis leur tour, avec leurs clés. Si l'un des résidents égare ses clés, celui-ci ne peut plus quitter cet espace.

La porte étant verrouillée.

Monsieur ANDRIEUX rappelle que celle-ci a toujours été fermée.

- **Sécurisation**

Il est évoqué la duplication de VIGIK pour 40 € chez certains serruriers.

Quelles solutions pour détecter ces « contrefaçons » ? Peut-on identifier les « reproductions illicites » de ces VIGIK lors de leur passage sur le contrôleur d'accès ?

Monsieur ANDRIEUX interroge le Constructeur NORALSY.

**La séance est levée à 19H30**