



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 24 NOVEMBRE 2016

Étaient 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 – LANCO – LABOUREL (PARKINGS) – DROYAUX (JADE/SERGIC) – DONZEL (AFUL GRAND ECRAN C/O TELMMA) – RIGOUIN (SDC PARKINGS/CPH IMMOBILIER) –

Absent(s)

Madame MAES

Messieurs SULTAN – VALENTE (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT) – DURAND-VIDAL

Excusé(s)

Madame CAIN (AFUL GRAND ECRAN C/O TELMMA)

Messieurs DESABRES (NEXITY) – GUERIN – PASQUIER (JADE/SERGIC) -

Invité(s)

Madame DE BAZIN (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT)

Messieurs BURNEL (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT) - DELPIERRE (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT) – FERRY (MUTUELLE GENERALE ZENITH) – WALLACH (Groupe ATLAND – LAGANE (BOUYGUES)

1 – APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 20 OCTOBRE 2016

Monsieur GUILLET regrette que certaines informations concernant les points portant sur les servitudes et hauteurs de constructions n'aient pas été portées au compte-rendu.

Monsieur BURNEL indique toutefois des précisions par courriel, à l'ensemble des Syndicataires.

5 – Avancement projet extension Italie Deux ITALIK – Page 10

Madame ZEROUALI demande que soit retiré le terme « Extraordinaire » 13^{ème} Paragraphe.

« Ces points feront l'objet d'un vote en Assemblée Générale ~~Extraordinaire~~ »

2 – PROJET DE REAMENAGEMENT IMMEUBLE ZENITH

Monsieur FERRY de la Mutuelle Générale rappelle le projet de réaménagement de l'immeuble ZENITH. Sont également présents Monsieur Nicolas WALLACH du Groupe ATLAND et Monsieur LAGANE de la Société BOUYGUES.

Une présentation est projetée aux Membres de la Commission pour permettre de mieux appréhender les modifications envisagées et les votes qui seront présentés à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale du 15 décembre 2016 (prise en charge par la Mutuelle Générale).

Monsieur FERRY revient sur les 2 solutions proposées, c'est-à-dire le déplacement de l'escalier extérieur vers la Tour ONYX ou, la suppression de l'escalier actuel et la réhabilitation de l'escalier N° 12 (peinture, carrelage, éclairage et pose et platine pour le contrôle d'accès).

Monsieur FERRY évoque également le remplacement des vantelles qui ne sont pas très esthétiques et plutôt « masquantes », par des portes vitrées.

Madame BAYON rappelle la position de BERYL, après consultation du Conseil Syndical, à savoir le déplacement de l'escalier extérieur vers la Tour ONYX, mais pas d'escalier « intérieur ».

Monsieur ANDRIEUX précise toutefois que le remplacement des portes d'accès à l'escalier N°12 basses et hautes, par une baie vitrée, amènerait plus de visibilité sur cet escalier (intérieur) et de ce fait, un aspect plus « réconfortant ».

Un tour de table est fait avec les Membres de la Commission :

- BERYL: Préférence sur le déplacement de l'escalier extérieur, et pas de réaménagement sur l'escalier N°12.
- RUBIS : Monsieur CLEMENT indique qu'il serait préférable d'attendre, dans le cadre du futur réaménagement de cette coursive. L'escalier actuel convient mieux que l'escalier n° 12. De plus, déplacer l'escalier actuel extérieur à un autre endroit ne paraît pas utile. La position de RUBIS tend à voter « contre ».
- JADE : La position du Conseil Syndical est que l'ASIV n'est pas compétente pour voter ce type de travaux et ce point d'ordre du jour doit être posé en amont à l'Assemblée générale des copropriétaires. JADE votera donc « contre ». Monsieur DROYAUX rappelle que Madame GOREE souhaiterait qu'un avocat soit consulté pour avis. Il est très clairement répondu par la négative. Si elle le souhaite, la Tour JADE peut lancer cette consultation de sa propre initiative.
- ONYX : Favorable au réaménagement de l'escalier n°12
- PARKINGS : Pas de position particulière. Le Syndicat des Parkings se rangera à la position qui conviendra le mieux aux Syndicataires.
- CENTRE COMMERCIAL : Favorable au réaménagement de l'escalier N°12 et la suppression de l'escalier devant l'immeuble ZENITH.
- AFUL GRAND ECRAN : Suppression de l'escalier devant l'immeuble ZENITH.
- AGATE : Favorable au réaménagement de l'escalier N°12 et de la suppression de l'escalier devant l'immeuble ZENITH.

En résumé, il sera donc porté à l'ordre du jour de l'Assemblée générale du 15 décembre 2016, le vote concernant la destruction de l'escalier extérieur existant, et le réaménagement de l'Escalier N°12.

Le remplacement des vantelles de l'entresol de l'immeuble ZENITH sera porté à l'ordre du jour « à titre informatif ».

Monsieur ANDRIEUX souhaite que l'on donne des explications sur la méthodologie future du projet et des travaux pendant toute la phase du chantier (zone de stockage, de livraison et d'évacuation des déchets).

Monsieur WALLACH du Groupe ATLAND présente la solution qui paraît la plus simple et restreinte possible, de manière à ne pas gêner les riverains et commerces, de façon à optimiser l'espace pour l'aménagement du chantier.

Différents slides sont projetés.

Plan A :

L'idée d'ATLAND et de BOUYGUES est de minimiser l'emprise. De façon à gêner le minimum possible, et l'accès Pompiers sécuritaire et l'entrée CLUB MED GYM, ainsi que toutes les entrées de circulations.

L'emprise serait à hauteur de la première Jardinière et finirait juste après l'entrée du Centre Commercial. Le tout bordé par des palissades de chantier tout le long de la rue.

La destruction de l'escalier serait un préalable au démarrage du chantier, puis viendrait l'installation d'un élévateur permettant de desservir l'intégralité des étages.

Les camions auraient une circulation sur la rue, ce qui éviterait de passer par la Voie Pompiers. Pas de stationnement permanent (temporaire) circulation à flux constant.

Le type de palissades de chantier installées permettrait une clarté et visibilité.

Monsieur ANDRIEUX demande des explications sur ces palissades durant la phase totale du chantier et soulève les problèmes d'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

Monsieur WALLACH indique qu'un plan B a été envisagé.

Plan B :

Le passage de la coursive serait libre à toute circulation. D'où une liberté de circulation complète.

Tout se ferait par les étages en flux interne, grâce au monte-charge. Solution toutefois moins commode pour l'entreprise, avec une logistique plus complexe.

Monsieur GUILLET indique sa préférence pour l'option du plan B.

Monsieur LAGANE (BOUYGUES) prend la parole et apporte quelques explications.

Madame BAYON demande une précision quant à l'ordre des travaux sur la destruction de l'escalier, et la réhabilitation de l'escalier N° 12. Monsieur WALLACH indique la réhabilitation de l'existant, bien évidemment avant la destruction de l'escalier.

Madame JANOT indique une communication préalable à toutes phases du chantier.

Echéance planning du chantier :

17 à 18 mois de travaux.

Le démarrage travaux s'effectuerait novembre 2017, si le permis est obtenu et purgé.

Madame BAISSAT demande quid des accès au parking (entrée Triplette) ?

Il est indiqué que ces accès ne seront jamais obstrués quelle que soit l'option retenue.

En outre, la Jardinière sera entièrement détruite pendant toute la durée du chantier et sera reproduite à l'identique. Cette « partie » sera débattue avec HAMMERSON dans le cadre du projet ITALIK.

Monsieur ANDRIEUX soulève le point concernant les horaires pour les travaux bruyants. Il est indiqué :

- Travaux bruyants : 08H00 / 10H00
- Arrêt travaux : 20H00

Ce point sera vérifié, les plages horaires seront à déterminer.

Monsieur ANDRIEUX demande à ce que le Chef de chantier soit muni d'un portable afin d'être contacté par les PC de sécurité, en cas de besoins.

Monsieur LAGANE précise la mise en place d'une organisation spécifique dédié à la gestion des riverains. Des capteurs sont installés pour mesurer les niveaux sonores en permanence. Ces capteurs envoient des informations, de manière à ce que l'ensemble des riverains puissent avoir une lecture, au travers d'un rapport. Si nécessaire, des mesures de corrections sont prises de façon à étalonner un certain nombre de points, pour que le chantier vive correctement et que les riverains ne subissent pas en permanence le flux de fonctionnement du chantier.

Monsieur ANDRIEUX rappelle l'effet de résonance très important sur l'Ensemble Immobilier au niveau des structures.

Madame BAYON demande quid de l'état de la coursive du bas après travaux ? Le revêtement du sol sera repris indique Monsieur FERRY (un état des lieux sera réalisé).

Ce point sera examiné avec HAMMERSON.

Monsieur FERRY indique l'accord de principe sur les plans présentés, par le Superviseur de l'Ensemble Immobilier – Monsieur Yves BERNARD.

Ces travaux feront l'objet d'un suivi régulier et seront abordés lors des différentes Commissions Techniques et Financières, autant que de besoin.

Madame CANOVILLE souhaiterait que l'ensemble de ces points qui vont être portés à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale du 15 décembre **puisse démarrer à 15H00** (au lieu de 16H00).
Les Membres de la Commission acquiescent.

3 – ETAT DES COMPTES INDIVIDUELS PAR SYNDICATAIRE

L'état des comptes individuels par Syndicataire au **24 novembre 2016** est remis en séance lors de la présente Commission Technique et Financière (**joint au présent compte-rendu**).

La Tour JADE a versé la moitié des charges. A régulariser.

La situation s'est nettement améliorée souligne Monsieur GUILLET.

4 – DIVERS

- **Projet ITALIK**

Madame BAYON revient sur les hauteurs maximums de l'Ensemble Immobilier et notamment la cote NGF85.

Cette cote représente le haut du point culminant, jusque devant BERYL. Or, actuellement sous les plans présentés, nous nous situons sous cette cote.

Madame BAYON souhaite avoir l'assurance qu'il ne puisse pas y avoir une élévation dans l'avenir.

A quel niveau se situe cette cote NGF85 et à quoi correspond-elle demande Monsieur LANCO.

De même, pourrait-on avoir une analyse sur le volume potentiellement constructible à termes, dans le respect des règles de prospect et de gabarit prévus au PLU.

A « échéance 15 ans », quelle serait la capacité de construction, au-delà du projet actuel, jusqu'à la cote 85 ?

Monsieur BURNEL rappelle qu'à la base il s'agissait d'un achat foncier et non d'un achat « en volume ». Aujourd'hui, HAMMERSON a prévu l'acquisition d'un volume limité en hauteur, auprès de la Ville de Paris.

HAMMERSON est prêt à travailler sur toutes sortes de règles de vues et solutions alternatives qui conviendraient à tous.

Les résidents sont couverts par des règles de prospect et HAMMERSON ne peut absolument rien construire devant les fenêtres de la Tour BERYL, précise Monsieur BURNEL.

Monsieur DELPIERRE rappelle que toute élévation est soumise à une validation des autorités administratives.

Monsieur BURNEL reviendra vers les Syndicataires à la prochaine Commission.

- **Quai 15 Tonnes**

Madame ZEROUALI indique les nombreux échanges au quotidien avec Emmanuel ANDRIEUX et Frédéric BROCHET sur l'encombrement du Quai 15 Tonnes.

Madame CANOVILLE souhaiterait qu'une solution pérenne soit trouvée. La situation est « infernale ».

Une demande de rendez-vous a été sollicitée auprès de la Direction Générale de Carrefour pour une réunion tripartite, avec HAMMERSON et NEXITY.

De là, découlera les actions engagées par HAMMERSON.

Si les engagements n'étaient pas tenus par Carrefour, Madame CANOVILLE demande une fermeture.

Monsieur ANDRIEUX indique un chiffrage pour une grille coulissante amovible, devant la sortie de Carrefour. De ce fait, les déchets resteront à l'intérieur de leurs réserves.

L'installation de cette grille ne sera évidemment pas prise en charge par L'ASIV.

En outre, Monsieur ANDRIEUX évoque également le stockage de chariots vides, mais aussi des dépôts de graisse au sol et salissures devant le PC de sécurité sur la Voie 0.

Il est rappelé le Procès-verbal de la Commission de sécurité ONYX dans lequel avait été notifiée une prescription par la Préfecture.

Madame CANOVILLE indique également le stockage des palettes. Le gardien de la Tour ONYX ne peut plus ouvrir la porte de secours (accès Pompiers). De même, les « préposés » Carrefour se permettent de déplacer les containers pour pouvoir entreposer différents encombrants, voire se servir des containers de la Tour ONYX, ce qui empêche la collecte des ordures.

Madame BAISSAT indique toutefois 2 personnes sérieuses rattachées à Carrefour, dicit Monsieur JALLADEAU, mais il n'y a malheureusement pas de suivi ou de personnel attitré.

- **Accès à la Tour BERYL**

Madame BAYON revient sur l'ensemble des accès sécurisés à la Tour (badges, codes, etc..).

Les clés étoile en place devaient être provisoires et amenées à disparaître, ce qui était le cas pour la tripléte Vandrezanne.

Or, cette clé étoile a été remise en service à ce contrôle d'accès !

Monsieur RIGOUIN indique qu'à la demande de certains propriétaires d'habitations, cette clé a été remise en fonction, suite à de nombreuses réclamations. Le débat revient souvent en Conseil Syndical des Parkings.

Monsieur ANDRIEUX rappelle qu'il s'agit d'un équipement ASIV et qu'il n'en a pas été informé.

En conséquence, le canon de cette clé étoilée sera démonté la semaine prochaine. Il s'agit d'une décision d'Assemblée Générale sur le périmètre de l'Ensemble Immobilier (ASIV).

Monsieur RIGOUIN en informera le Conseil Syndical des Parkings, lors de la prochaine Réunion.

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

Monsieur ANDRIEUX a rencontré les représentants du Comité de l'Ecole Saint-Vincent.

Le planning des travaux réajusté devait être adressé par l'Ecole (non reçu).

Les travaux définitifs seront sans doute achevés à la fin de l'été 2017.

Le démontage des palissades côté petit jardin se fera courant janvier 2017.

Le désagrément sonore en soirée est dû à une livraison de grands panneaux de construction. Ces travaux ne pouvant se dérouler pendant l'ouverture de l'école.

Ceci étant, l'Ecole Saint-Vincent aurait dû avertir en amont, cette dernière a donc présenté ses excuses à Monsieur ANDRIEUX.

Il a toutefois été évoqué l'arrêté préfectoral de la Ville de Paris autorisant les travaux bruyants jusqu'à 22H00.

Il reste 2 jours de manutentions encore importantes et bruyantes. L'Ecole s'est engagée à respecter les horaires.

- **Superviseur BELLEGARDE ING**

Monsieur ANDRIEUX indique l'arrêt de la mission par le Superviseur fin mars 2017. Monsieur BERNARD n'est plus intéressé, ce dernier passant trop de temps sur certains dossiers, en outre, il n'y a pas de plus-value pour sa Société.

Une Consultation va être lancée auprès d'autres entreprises (SECURITAS et autres contacts via BELLEGARDE ING).

Il est rappelé le budget : Environ 14 000 €uros TTC - hors missions privées (Montant forfaitaire pour chaque entité concernée).

Monsieur BERNARD s'est toutefois engagé à clôturer l'ensemble des dossiers en cours.

La séance est levée à 19H00