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 15 DECEMBRE 2016

Etaient présent(s)
Mesdames AGUILAR (NEXITY) – PONARD (NEXITY) – BAISSAT – BAYON – ZEROUALI (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT)

Messieurs ANDRIEUX (NEXITY) – CLEMENT – DURAND-VIDAL – GUERIN – GUILLET – LAVILLONNIERE – LANCO – LABOUREL (PARKINGS) – 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 – VALENTE (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT)

Excusé(s)
Mesdames JANOT (MUTUELLE GENERALE ZENITH) – CANOVILLE (ONYX/JOURDAN)
Messieurs COQUARD (NEXITY) – DESABRES (NEXITY) – PASQUIER (JADE/SERGIC) – BURNEL (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT)

1 – APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 24 NOVEMBRE 2016

2 – Projet de réaménagement Immeuble ZENITH

Madame CANOVILLE représentant la Tour ONYX, souhaite que soit mentionnée sa demande à NEXITY portant sur la consultation de Maître ORDONNEAU, afin de confirmer si les statuts de l'ASIV permettaient à NEXITY de faire entreprendre la démolition de l'escalier (il s'agit de la même demande faite par Madame GOREE pour la Tour JADE à ce sujet).
Demande à laquelle NEXITY a répondu par la négative.

2 – ELECTION DU PRESIDENT DE LA COMMISSION TECHNIQUE ET FINANCIERE

Monsieur ANDRIEUX rappelle la constitution des Statuts de l'ASIV.

Monsieur GUILLET est élu président de la Commission Technique et Financière à l'unanimité.

3 – DEFINITION DES DATES DES PROCHAINES C.T.F ET ASSEMBBLEE GENERALE POUR LE 1ER SEMESTRE 2017

Les prochaines Commissions Techniques et Financières auront lieu dans les locaux de la Société NEXITY LAMY – Salle de réunion – situés au 2ème étage – 83/85, boulevard Vincent Auriol – 75013 PARIS, et sont arrêtées aux dates suivantes :

- Jeudi 26 Janvier 2017 à 17H00
- Jeudi 23 Février 2017 à 17H00
- Jeudi 23 Mars 2017 à 17H00
- Jeudi 27 Avril 2017 à 16H00 – Préparation de la reddition des comptes 2016
- Jeudi 01 juin 2017 à partir de 15H00 : Assemblée Générale suivie d'une C.T.F à 17H00
- Jeudi 22 juin 2017 à 17H00

4 – EXTENSION ITALIK

Suite à la demande des Membres de l'ASIV et notamment de Madame BAYON et Monsieur LANCO représentants de la Tour BERYL, Madame ZEROUALI présente un visuel du projet ITALIK sur lequel l'exercice a été mené de tracer un trait mettant en projection le point le plus haut du bâtiment devant la Tour BERYL.

Il est précisé :

- Que le gabarit enveloppe se situe entre 25 et 31 mètres : La construction telle qu'envisagée dans le projet ITALIK se situe à une hauteur inférieure à 25 mètres, le « gabarit enveloppe » est donc respecté.
- Il est rappelé que le point le plus haut de la construction se situe à 85 mètres Cote NGF (gabarit du volume constructible maximum).

Le projet ITALIK s'arrête à 72,90 mètres au point le plus haut (81 mètres pour le point culminant – côté avenue d'Italie) qui correspond environ au Hall du 1ER étage de la Tour BERYL.

En ce concerne les règles PLU de prospect, Madame ZEROUALI précise qu'elle ne s'applique pas en l'espèce, dans la mesure où il n'y a pas de baies à l'arrière du projet.

Madame ZEROUALI indique par ailleurs qu'un travail va être mené avec la Ville pour déterminer un volume plus fin afin de se rapprocher des hauteurs de bâtiments prévus dans le projet, et ainsi affiner les volumes constructibles.

Madame BAYON remercie Madame ZEROUALI pour l'ensemble de ces informations mais reste soucieuse en ce qui concerne les « 4 mètres restants » potentiellement constructibles.

A quelle hauteur se situe l'Immeuble PRINTEMPS sur la Dalle demande Monsieur GUILLET ?
Ce point sera communiqué à la prochaine Commission.

Monsieur CLEMENT indique que la Tour RUBIS s'associe aux demandes de la Tour BERYL et souhaite obtenir une garantie au-delà des 15 ans.

Monsieur GUILLET rappelle à Monsieur CLEMENT que leur Tour est concernée par la hauteur de ces travaux, aussi bien côté façades avenue Italie, que côté Jardin.
Monsieur CLEMENT acquiesce, RUBIS a une parfaite connaissance du projet et partagent les mêmes préoccupations que BERYL.

HAMMERSON reviendra vers les Syndicataires à la Commission de février sur ces sujets.

Monsieur LANCO indique que la division en volume règlerait le problème, « modulo » l'échancrure devant le hall, etc… Reste les modalités de garantir les droits d'accès et l'ensemble des autres points.

Madame ZEROUALI indique qu'il n'y a pas d'inquiétude à avoir sur ces points-là, compte-tenu des nombreux sujets déjà échangés. HAMMERSON va travailler à l'écriture de ces servitudes avec l'appui de NEXITY.

A ce propos, Monsieur ANDRIEUX rappelle qu'HAMMERSON a donné mission à NEXITY, assistée de Maître BAUDOIN, afin les accompagner pour la mise en place de ces servitudes.
NEXITY a rencontré Maître BAUDOIN la semaine dernière, pour lui exposer le projet et la mission qu'on attendait de leur Cabinet.
Au cours de cette réunion, il a été bien évidemment abordé les plus grandes servitudes, les accès, les servitudes pour les concessions (les fluides, CPCU, etc.. côté avenue d'Italie).
L'étude intégrale du Cabinet de géomètre LEGRAND, définissant l'identification de la propriété des locaux techniques et des espaces communs de l'Ensemble Immobilier Italie-Vandrezanne gérés par l'ASIV, lui a été transmise.

Dès les premières ébauches de servitude rédigées par Maître BAUDOIN, il sera proposé des réunions de travail à l'ensemble des Syndicataires qui souhaiteront y participer, pour débattre et adapter si besoin.

Qui sera habilité à signer ces servitudes pour l'Ensemble Immobilier demande Monsieur LANCO ?
Ce point sera vu avec Maitre BAUDOIN indique Monsieur ANDRIEUX.

D'autre part, Monsieur LANCO rappelle que la Ville de Paris, à la délibération de juillet, a été autorisée à lancer la procédure pour purger le droit de priorité des riverains
Auprès de qui ? Cela concerne n'importe quel titulaire de droit réel.

Un écrit par la Ville de Paris a dû être adressé à chaque propriétaire indique Madame ZEROUALI.
Il est répondu par la négative par Madame BAYON et Monsieur LANCO.

Cette étape se déroule peut-être entre la signature du compromis et l'acte de vente ?
Madame ZEROUALI va vérifier ce point-là.
Maître BAUDOIN sera également interrogé à ce sujet.

Enfin, Madame ZEROUALI annonce que le permis va être déposé.

Qu'en est-il du réaménagement de la salle GRAND ECRAN demande Monsieur GUILLET ?

Le permis de construire est obtenu précise Madame ZEROUALI.

Les travaux de curage sont en cours, les travaux sur la Grande Salle vont être lancés par la suite. Fin du chantier prévue fin septembre 2017.

Il est envisagé une inauguration sur 4 jours, en présence de différentes chaîne TV.

Un point d'étape sera fait courant mars prochain.

5 – ETAT DES COMPTES INDIVIDUELS PAR SYNDICATAIRE

L'état des comptes individuels par Syndicataire au **15 décembre 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

La situation est restée inchangée depuis le 24 novembre 2016.

- Il est demandé aux Entités débitrices de régulariser et ce, avant les prochains appels de fonds trimestriels exigibles au 1er janvier 2017.

6 – DIVERS

- **Annulation par la Mutuelle Générale de l'Assemblée Générale du 15/12/16**

Monsieur ANDRIEUX fait lecture du courriel adressé par Madame JANOT.

« Dans le cadre du projet de réaménagement de l'immeuble Zénith, la Mutuelle Générale avait communiqué à l'occasion de plusieurs Commissions techniques et financières de l'ASIV sur ledit projet, non seulement dans une volonté de transparence mais également pour rassurer les copropriétaires sur l'exploitation future de l'immeuble.

Afin de ne pas remettre en cause le planning global du réaménagement de Zénith dans l'hypothèse où le projet était effectivement validé par les instances de la Mutuelle, il avait été demandé l'organisation de d'une Assemblée Générale pour avancer sur ce projet en obtenant en amont l'accord des copropriétaires sur la réalisation de travaux afférents à des équipements sous gestion de l'ASIV. En effet, ces travaux auraient contribué à la réussite dudit Projet.

La Mutuelle Générale étant dans l'attente de la validation du Projet par ses instances, le texte des résolutions soumis aux votes des copropriétaires réunis en Assemblée Spéciale contenait une réserve particulière liée justement à l'obtention de cette validation.

Or, les instances de la Mutuelle ont préféré retenir une autre orientation stratégique pour l'immeuble, de sorte que le projet de réaménagement de Zénith n'a pas été validé.

Aussi, la Mutuelle Générale a demandé de bien vouloir annuler ladite Assemblée Spéciale et en remercie NEXITY.

La SCI Mutuelle Générale ne sera pas représentée lors de la CTF du 15 décembre 2016, étant retenue par cette autre orientation.

La Mutuelle Générale remercie l'ensemble des collaborateurs de Nexity, pour leur disponibilité et réactivité à avoir fourni des informations pertinentes et s'excuse pour la gêne occasionnée »

- **Quai 15 Tonnes**

Monsieur ANDRIEUX et Madame ZEROUALI ont rencontré la direction Générale de Carrefour le 08 décembre dernier (Directeur magasin et Directeur Régional).

On constate de petites améliorations depuis cette réunion.

Carrefour a donné certaines explications sur les problèmes rencontrés sur le quai 15 Tonnes.

Il a été rappelé à l'Enseigne, qu'il s'agit d'un périmètre ASIV et qu'à ce jour, aucune convention de mise à disposition n'a été signée et qu'il s'agit juste d'un droit de jouissance qui leur a été accordé, et qu'à tout moment, leur accès à ce quai pourrait être condamné.

Un compte-rendu de cette réunion a été fait par Carrefour Market (**courrier joint**)

Madame ZEROUALI indique le début d'une démarche.
Des engagements sont pris sur les actions et plans d'actions pour pallier aux problèmes rencontrés sur ce quai.
Au regard de leur cellule, de leurs réserves et de la logistique qu'est la leur, il sera difficile d'obtenir un quai parfaitement « net », on devrait toutefois pouvoir respecter les accès aux locaux techniques et à la Tour ONYX
L'idée est de trouver une solution pour que ce quai reste propre, et non-pas insalubre et malodorant.

Madame BAISSAT indique que ça ne peut pas durer.
Comment vont-ils gérer à la fois les problèmes d'hygiène, d'encombrements, respecter la sécurité, etc..
Ne pourrait-on pas les « menacer » ?

Monsieur GUILLET insiste et demande que ce problème soit réglé de façon définitive.

La réserve n°23 louée par Carrefour a été mentionnée. Celle-ci pourrait servir à entreposer le surplus de leurs déchets et flux de marchandises. Cette réserve doit être nettoyée et rangée car fortement encombrée à ce jour.

Nexity a transmis un devis visant la mise en place d'une grille à HAMMERSON.

Il a été donné à Carrefour un délai jusqu'à fin janvier, pour la mise en œuvre de moyens conséquents.

Carrefour a aujourd'hui la parfaite connaissance des actions futures.

Si les nuisances persistent, une décision sur la fermeture de la grille sera prise lors de la Commission Technique de Février.

Il est enfin évoqué une situation sociale très importante et très forte au sein du Magasin (gestion compliquée). Cependant, leur fonctionnement et problèmes sociaux ne nous concernent pas indique Madame ZEROUALI.

Monsieur GUILLET évoque quelques détériorations sur le quai +0 (sacs accrochés aux grilles, etc…).
Madame ZEROUALI va regarder ce problème. Il s'agit peut-être de certains commerçants et/ou défaillance de la part de certains prestataires intervenant sur le site.

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

Monsieur ANDRIEUX communique le planning des travaux adressé par l'Ecole, ainsi que le plan de construction du bâtiment **(annexé au présent compte-rendu)**

- Le « clos et couvert » sera achevé fin janvier 2017
- Les aménagements intérieurs se poursuivront jusqu'au mois de juin 2017
- L'été sera consacré aux finitions et aux aménagements en liaison avec l'extension.

L'échafaudage installé actuellement sur le terrain, conformément au tour d'échelle, restera donc jusqu'à fin avril 2017.

La date de démontage sera confirmée ultérieurement, plus précisément courant mois de mars 2017.

Madame BAYON demande des précisions sur les finitions durant l'été ?
Il s'agit des aménagements intérieurs précise Monsieur ANDRIEUX.

- **Grilles – Sortie de secours côté rue Bobillot**

Madame BAISSAT évoque la saleté derrière les grilles du Magasin EMMA (Zone concernée par l'AFUL GRAND ECRAN.
Il s'agit de la sortie de secours des anciennes petites salles du Cinéma Gaumont.

Le sujet avait déjà été abordé en Commission Technique et Financière. HAMMERSON avait fait réaliser un nettoyage.

Monsieur LAVILLONNIERE préconise un nettoyage régulier.

Madame ZEROUALI vérifie tout cela.

- **Saleté Entrée Parking Rampe Vandrezanne**

Madame BAISSAT demande qu'en est-il du petit coin à l'entrée parking toujours très sale (à gauche en haut de la rampe).

Monsieur ANDRIEUX indique un chiffrage pour la fermeture (extension de la grille). S'en occupe.

- **Totem haut de la rampe Vandrezanne**

Monsieur ANDRIEUX demande quid de la rénovation du Totem.

Un chiffrage est en cours indique Madame ZEROUALI. Ce sera fait en 2017.

- **Campagne jardinière Vandrezanne devant ONYX**

Une campagne de floraison sera effectuée courant 2017 annonce Monsieur ANDRIEUX

- **Travaux Porte coursive Grande Récré.**

Les travaux sont en cours.
Montage d'un petit muret en parpaing creux.

La structure actuelle tenant la porte (en petit béton cellulaire) ne supportait pas le nombre de passages très importants.

Fin des travaux : courant semaine prochaine.

Restera la remise en service de l'ouverture automatique (Vigik).

La séance est levée à 17h40