



**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 MERCREDI 16 MAI 2018**

**Etaient présent(s)**

**Mesdames** AGUILAR (NEXITY) – BAYON – MAES – JANOT (MUTUELLE GENERALE ZENITH)

**Messieurs** ANDRIEUX (NEXITY) – COQUARD (NEXITY) – CLEMENT – LANCO – LAVILLONNIERE – GUILLET – LABOUREL (PARKINGS) – BITOUKOU (AFUL GRAND ECRAN /TELMMA) – GLEVEAU (JADE/ORALIA-LESCALLIER) – GUERIN – RIGOUIN (SDC PARKINGS / CPH IMMOBILIER) - ZITOUNI (AFUL GRAND ECRAN / TELMMA)

**Excusé(s)**

**Mesdames** BAISSAT – ZEROUALI (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT)

**Messieurs** JULIENNE (NEXITY) - DURAND-VIDAL

**Absent(s)**

**Madame** CARNET (ONYX/JOURDAN)

**Invité(s)**

**Messieurs** STEYER (HAMMERSON) - BOUVERET (HAMMERSON) - MAGNIN (HAMMERSON SCI PARIS ITALIK) – ANORGA (EIFFAGE)

**1 – APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 12 AVRIL 2018**

**Page 3**

**3ème paragraphe - Maintien des accès**

**A la demande de Monsieur MAGNIN :**

*Ces travaux sont d'ores et déjà intégrés au marché précise Monsieur MAGNIN. Un permis sera déposé en ce sens.*

**A corriger :** Les travaux vont l'être, mais ne le sont pas à ce jour.

Monsieur ANDRIEUX reprend en séance les documents explicatifs du rapport annuel des consommations de l'exercice 2017 et effectue une présentation du réalisé (rapport annexé à la convocation de la présente Commission Technique et Financière).

▪ **Page 5 : Répartition de l'eau froide sanitaire en m3 par Entité**

- 3 compteurs (maillage).

Total Consommation générale de 158 756 m3 (- 6%)

- Total Tours & Bâtiments : 77 300 m3 (- 9 %) – Une grande partie des habitations sont en négatives.
  - o Pour la Mutuelle Générale : Déménagement en avril 2015
- Parkings : 124 m3 (- 18 %)

▪ **Page 6 - Suite : Répartition de l'eau froide sanitaire en m3 par Entité**

Total Production frigorifique de 11 375 m3 (-14 %)

→ Meilleure gestion des appoints des Tour Aéro par COFELY

- Pour le Laboratoire Médical : - 100 % : Fermé depuis juin 2015
- Centre Commercial : 49 224 (- 7 %)

Le total des Consommations Eau Froide Sanitaire par Entité est de 142 390 m3 (-9 %) – Voir répartition selon tableau page 10.

Le total des consommations fait apparaître un écart de – 16 366 m3, soit – 10,31 % (somme de tous les sous-compteurs /compteurs généraux – moins-values des remplissages déduites)

Monsieur ANDRIEUX indique que cela représente un delta de -10,31 % et rappelle que selon les fiches techniques des compteurs, ces derniers ont eu une acceptation d'écart de plus ou moins 7 à 8 %.

Pour l'exercice 2017, ce prorata des consommations représentant 16 366 m3 Eau de Ville Sanitaire, pour un montant de 55 985,05 €uros TTC sera réparti au prorata de chaque entité (Page 10)

▪ **Page 7 – Historique des consommations de l'Ilot relevées par COFELY (en m3)**

Rien de particulier

▪ **Page 8 et 9 – Factures d'eau émises par l'Eau de Paris en 2017 (en €uros TTC)**

Rien de particulier.

▪ **Page 10 – Répartition prorata consommation Eau de Ville 2017 (relevé COFELY)**

Rappel de la décision votée lors de l'Assemblée Générale du 16 novembre 2017

▪ **Page 14 : Répartition de l'eau incendie et Sprinkler en m3 par entité relevée par COFELY**

Réseau Eau Incendie avec système de maillage.

Total Compteurs Eau Incendie de 713 m3 (- 50 %)

Rappel : l'année dernière → Surconsommation de la Tour JADE.

A ce titre et pour information, Monsieur ANDRIEUX indique qu'une importante infiltration d'eau a été constatée dans le local Frigorie ASIV. L'origine probable serait la bache incendie JADE/ONYX ou, une fuite sur l'alimentation CPCU JADE.

JADE a vidé sa Bache incendie, cependant la fuite perdure.

Les investigations continuent.

Le total des consommations fait apparaître un écart de - 21 m3, pour un montant de - 199,98 € TTC  
933 m3 (- 28 %)

▪ **Page 17 – Suivi de consommation frigorifique 2017 (en MWh)**

3 626 MWh.

Rien de particulier – Moins de consommations (pas de fortes chaleurs).

▪ **Page 19 – Répartition des consommations d'énergie de chauffage en MWh par entités relevées par COFELY**

Total Consommation générale de 4 522 MWh (- 17%) – Pas de grand froid.

Estimation pour les mois de Novembre et décembre 2017 due à l'attente du remplacement des Réseaux en Galeries Techniques (raccord provisoire sur l'amont CTA C = 300 m3)

▪ **Page 20 – Factures CPCU – Décompte P1**

Récapitulatif fourni par COFELY  
4 531 MWh de consommé (-18 %)

Avoir de fin d'année car consommation moindre (Disposition prévue au contrat)

▪ **Page 23/24/25 – Index compteurs électriques Nouveaux TGBT SG Nord / Centre / Sud 2017 relevés par INEO**

Rappel des consommations totales.

▪ **Page 26 – Consommation globale TGBT Services Généraux 2017 relevé par INEO**

3 601 053 KWh - Consommations stables

▪ **Page 27 – Suivi des Index et consommations du P.U.L par INEO**

Rappel des consommations totales.

▪ **Page 28 – Bilan de consommation sous-compteurs du PUL relevé par INEO**

Monsieur ANDRIEUX fait état des consommations de chacun.

Au total : 8 181 696 KWh (-1 %)

Monsieur MAGNIN demande pourquoi le Club Med Gym fait + 22 %

Monsieur ANDRIEUX rappelle que l'Enseigne a décidé de laisser tourner ces Groupes Froids, 24H00/24H00 – 7/7 jours.

Monsieur ANDRIEUX est actuellement en discussion avec la Direction du Centre Commercial puisque les Tours Aéro de l'ASIV sont de ce fait sollicitées, ce qui n'était absolument pas prévu à l'avenant signé entre Hammerson / Club Med Gym et l'ASIV.

A ce titre, Monsieur ANDRIEUX indique que ce dossier devra faire l'objet d'une résolution lors d'une prochaine Assemblée générale et rappelle que l'alimentation de production Froid actuelle est une alimentation « provisoire » puisque Club Med Gym avait émis le souhait d'avoir sa propre production.

Monsieur BITOUKOU évoque le sujet des climatisations à Eau Perdue de certaines enseignes qui génèrent des consommations importantes.

Monsieur STEYER indique que le Centre Commercial « fait la chasse » aux commerçants qui utilisent encore ce type de climatisation et fait condamner tous systèmes à eau perdue.

La logique veut que toutes les enseignes sous périmètre AFUL GRAND ECRAN soient raccordées au réseau de l'AFUL, cependant si d'un point de vue pratique, il est techniquement plus simple que ces enseignes se raccordent sur la boucle de l'Ensemble Immobilier, Monsieur ANDRIEUX invite l'AFUL à missionner un Bureau d'Etudes afin de s'assurer de la faisabilité, avant faire une demande à l'ASIV pour étudier techniquement ce sujet.

Monsieur BITOUKOU demande que ce dossier soit effectivement étudié d'un point de vue technique et, souhaiterait examiner de quelle façon l'AFUL GRAND ECRAN pourrait-elle minimiser ses couts.

Monsieur ANDRIEUX précise qu'aujourd'hui, Hammerson et la Mutuelle Générale règlent leur quote-part de consommations et ce, conformément aux statuts de l'ASIV. Tandis que l'AFUL GRAND ECRAN règle sa quote-part au sein de l'ASIV.

Dans l'hypothèse où certaines enseignes de l'AFUL GRAND ECRAN seraient raccordées au réseau de l'Ensemble Immobilier, il faudrait modifier les Statuts.

Techniquement c'est tout à fait faisable mais d'un point de vue juridique, ce dossier serait complexe compte tenu de la procédure en cours souligne Monsieur ANDRIEUX.

▪ **Page 30 – Bilan de consommation électrique DIRECT ENERGIE**

Rien de particulier

▪ **Page 31 – Répartition prorata consommation électrique PUL relevé par COFELY**

Rien de particulier

**Ce rapport sera annexé à la convocation de l'Assemblée Générale de l'ASIV du 21 juin 2018**

**3 – PREPARATION DE LA REDDITION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2017**

**DOCUMENT EXPLICATIF – RELEVÉ DE DEPENSES - REDDITION DES COMPTES 2017**

Monsieur ANDRIEUX fait état des explications et pourcentages pour le budget et réalisé 2017 des différentes rubriques : Charges de fonctionnement, Consommations et Gros Travaux.

Monsieur ANDRIEUX rappelle qu'à la demande d'Hammerson, une présentation différente est proposée pour la convocation de l'Assemblée Générale. Les montants et quotes-parts des Entités restent inchangés, mais une nouvelle rubrique apparaît

**923 - CHARGES PRIVATIVES CENTRE COMMERCIAL**

Avec sous-rubriques :

- Renfort Vigipirate
- Avenant au contrat Multi technique pour le lot CLUB MED GYM
- Ouvertures exceptionnelles Centre Commercial

**Dépenses TTC 2017 avec ventilation - Document explicatif – Reddition des comptes**

Il est rappelé le budget total « Fonctionnement » voté pour 2017 d'un montant de 4 706 193 €uros TTC, **pour une dépense totale de 4 407 849 €uros TTC (- 6 %)**

Il est rappelé le budget total « Gros Travaux » voté pour 2017 d'un montant de 3 348 801 €uros TTC, **pour une dépense totale de 3 005 636 €uros TTC (-10,25 %)**

Soit un budget total de 8 054 994 €uros TTC pour une dépense totale de 7 413 485 €uros TTC – 72 459 €uros TTC → soit un total TTC de **7 341 026,24 €uros TTC**

**Explicatif de la page n° 5 :**

**903 – 315 : Maître chiens**

Oublie de taxes spécifiques à cette activité lors de la préparation du budget 2017

Monsieur ZITOUNI demande le détail de ces prestations et souhaiterait que l'on travaille sur les postes de gardiennage et de dépenses considérables.

Le sujet a déjà été abordé par Hammerson lors du projet de résidentialisation rappelle Monsieur ANDRIEUX, de façon à éliminer ou réduire le poste « Gardiennage ».

Ce budget est reconduit chaque année.

La résidentialisation après ITALIK devrait réduire les coûts de gardiennage et minimiser les interventions des maîtres-chiens.

Ce point sera revu pour le budget 2019/2020 → Revoir le périmètre des Maîtres-chiens ASIV et AFUL GRAND ECRAN (éviter les doublons et vérifications des horaires de passage)

**906 – 614 – Travaux élévateur 15 Tonnes : Voir explicatif page 5**

**Page 3**

920-005 – Superviseur Ilot Italie Vandrezanne : Monsieur LAVILLONNIERE demande que l'augmentation soit précisée en pourcentage (%).

920-039 : Frais procédure GF/TAR : Suite aux condamnations mises à la charge d'AXA affectation des sommes perçues et application de la Grille A6 « Production Froid » en lieu et place de la Grille A1 « Millionième de Copropriété » concernant les montants déjà engagés.

**Explicatif de la page n° 5 :**

**Travaux votés 2017**

- 925 796 Rénovation GF + TAR : Chèque AXA – les dépenses : -112 335, 89 €uros à passer en grille A6
- 925 827 Désamiantage TGBT : Clapets complémentaires
- 925 997 Détection Incendie ASIV : travaux complémentaires amiante sur porte de recouplement galerie Nord/Sud

Le relevé des dépenses 2017 sera bien évidemment corrigé, en tenant compte des remarques et corrections apportées dans l'analyse du Rapport annuel 2017 des consommations, ainsi que dans le Document explicatif concernant la reddition des comptes, avec pourcentages corrigés.

Monsieur BITOUKOU demande des explications sur le remplacement des fontes usagées de l'Ensemble Immobilier (Quote-Part AFUL pour un montant de 21 436 €uros)

Monsieur ZITOUNI demande un rendez-vous afin de pouvoir étudier les différents plans de l'ASIV et de définir les périmètres ASIV pour les « parties » sur lesquelles l'AFUL GRAND ECRAN règle une quote-part statutaire.

Monsieur ANDRIEUX indique qu'il ne possède pas les plans des fontes des réseaux d'eau. Après investigations, les fontes « parties communes » défectueuses sont remplacées au fur et à mesure.

Monsieur COQUARD invite Monsieur ZITOUNI à nous faire état des travaux dans « les parties » qu'ils considèrent comme « AFUL » pour analyse. Une visite technique sera effectuée pour déterminer le périmètre « ASIV » ou « AFUL ».

L'AFUL GRAND ECRAN demande des justificatifs en ce sens.

Monsieur ZITOUNI demande quid du Contrat nettoyage DERICHEBOURG, en place depuis 6 ans ? Monsieur ANDRIEUX rappelle la décision prise lors de la C.T.F du 22 mars 2018 en ce qui concerne l'appel d'offres des gros contrats de l'ASIV à la fin de l'année 2018, dont le contrat de nettoyage.

**Enfin il est fait état du projet de l'ordre de jour de la prochaine Assemblée Générale du 21 juin 2018 :**

- 1 ► *Élection du bureau de séance*
- 2 ► *Rapport du Commissaire aux Comptes (Monsieur CLAUSSMANN) relatif à l'exercice clos au 31.12.2017 (suivant rapport joint).*
- 3 ► *Approbation du rapport annuel 2017 des consommations de l'ASIV, selon les données COFELY*
- 4 ► *Dans le cadre de la procédure GF/TAR, et suite aux condamnations mises à la charge d'AXA par jugement rendu le 28 mars 2017, affectation des sommes perçues pour un montant total de 202 111,57 €uros TTC – Grille A6 « Production Froid »*
- 5 ► *Dans le cadre de la procédure GF/TAR, application de la Grille A6 « Production Froid » en lieu et place de la Grille A1 « Millionième de Copropriété » concernant les montants déjà engagés pour un montant de 89 775,68 €uros TTC (selon tableau joint)*
- 6 ► *Décision à prendre concernant l'approbation des comptes arrêtés au 31.12.2017 (période du 1<sup>er</sup> Janvier au 31 Décembre 2017 (suivant brochure jointe).*
- 7 ► *Modification des nouvelles répartitions de charges ASIV – suite à l'Assemblée Générale du 16/11/2017 et Commission Technique et Financière du 18/01/2018 (selon budget 2018 rectifié joint)*
- 8 ► *Candidature d'un Membre Suppléant de la Commission Technique et Financière selon demande exprimée en Commission Technique et Financière du 18/01/2018*
- 9 ► *Ratification des travaux portant sur la réfection partielle de l'Étanchéité de la Placette Bobillot financés par HAMMERSON (Selon accord CTF 16/11/2017)*

Monsieur GUILLET est tout à fait satisfait de la qualité des documents communiqués par NEXITY.  
Monsieur MAGNIN indique qu'Hammerson est satisfait de la gestion des gros travaux sur l'année 2017.

#### 4 – PROJET ITALIK – POINT SUR LE BARACHOIS

Monsieur MAGNIN prend la parole.

##### **ITALIK :**

La parcelle n'est pas acquise du fait d'une dernière formalité administrative de la Ville en ce qui concerne la confirmation du mode des garanties bancaires.

Les ordres de services « études » sont intégralement signés.

Le démarrage « phase travaux » sera effectif dès la signature de la parcelle (aux alentours de la 1<sup>ère</sup> quinzaine de juin).

Selon l'équipe travaux, ce retard n'aurait pas d'incidence sur le planning : Ouverture en fin d'année 2019.

Hammerson est prêt à lancer toute la communication « travaux » : Trac explicatif dans les boîtes aux lettres résidants relatif au projet ITALIK, concomitamment au démarrage des travaux (boitage).

Monsieur LANCO aborde le courrier du copropriétaire de BERYL ayant fait un recours gracieux :  
Envisage de faire un « référé suspension ».

Monsieur MAGNIN indique une rencontre prochaine avec ce dernier. Les avocats Hammerson ont étudié le dossier et considèrent que les motifs évoqués aujourd'hui ne sont pas de nature à empêcher le démarrage des travaux.

Au regard de l'extension ITALIK, la Tour BERYL est en première ligne rappelle Madame BAYON. A quelle distance l'arrière des 2 magasins (halte-garderie et autre local) à droite et à gauche de l'échancrure se situeront-elles de BERYL ? A quelle distance des balconnières ou des piliers entre chaque baie vitrée ?

Monsieur ANDRIEUX précise que la distance se détermine de façade à façade.

Madame BAYON explique qu'ils viennent de découvrir qu'il existe un volume de protection dans le cadre de la sécurité incendie.

Or, si ce volume est inférieur à 8 mètres :

- Les 2 locaux en question doivent avoir au niveau du plafond et du mur arrière, une tenue au feu de 2 heures

Cependant, si BERYL se situe dans ce volume de protection (inférieur à 8 mètres), l'on pourrait demander à BERYL d'avoir pour sa façade une tenue au feu de 2 heures (or, actuellement celle-ci dispose d'une tenue de 3,20 minutes).

Selon Monsieur COULOS – Mandataire Unique de Sécurité de la Tour BERYL, il serait souhaitable d'obtenir par écrit, au moment de la vente, la certitude que dans l'hypothèse où une Commission de Sécurité effectue un passage sur la Tour et décide que l'IGH doit disposer d'une protection de 2 heures au niveau de ses vitres, les travaux afférents à cette mise aux normes reviendraient au « nouveau venu », en l'occurrence Hammerson.

Le Centre Commercial doit s'engager à supporter techniquement et financièrement ces travaux de sécurité incendie, si nécessaire.

Monsieur STEYER acquiesce. Tous les IGH doivent avoir un volume de protection par rapport à un tiers. ITALIK est dans le volume de protection de l'IGH, donc inférieur à 8 mètres.

En principe, le tiers qui vient s'installer doit mettre en place ces protections coupe-feu sur ses façades entre lui et l'IGH.

Le projet ITALIK a bien évidemment prévu une façade et toiture coupe-feu. Le dossier d'aménagement a été instruit par l'instructeur de la Ville de Paris et répond tout à fait à la réglementation.

D'après l'analyse de Monsieur COULOS, ITALIK et IGH doivent être en conformité indique Monsieur ANDRIEUX.

Monsieur COQUARD s'est entretenu à ce sujet avec Monsieur COULOS. On peut se contenter d'avoir une seule isolation coupe-feu, néanmoins ce point sera soumis au Superviseur de l'Ensemble Immobilier.

Ces sujets ont été validés lors de l'instruction du permis de construire rappelle Monsieur MAGNIN et il n'y a pas de risque en ce sens pour la Tour BERYL

Il s'agit du respect de toutes les prescriptions, du permis, etc... précise Monsieur COQUARD. Le Syndicat de copropriété BERYL se trouve « Tiers » vis-à-vis de l'opération et souhaiterait, en confortation de ces engagements, avoir la mention que la ligne de protection soit préservée, la protection coupe-feu réalisée, etc.

Monsieur MAGNIN indique qu'il peut effectivement s'engager sur le respect règlementaire de la protection coupe-feu « 2 heures ».

Monsieur ANDRIEUX va interroger le Superviseur sur ce sujet précisément.

Enfin, Madame BAYON demande :

- Le mur extérieur d'ITALIK touchera-t-il les balconnières
- En ce qui concerne l'escalier et les deux ascenseurs à venir qui seront rattachés à un Etablissement Recevant du Public et donc reliés aux deux tours, y a-t-il un risque que RUBIS et BERYL soient classés ERP du fait de ce lien ?

Monsieur MAGNIN répond par la négative à ces deux interrogations.

### **POINT SUR LE BARACHOIS**

Monsieur GUILLET demande où en est-on et rappelle l'engagement de Madame ZEROUALI pour qu'un juriste vienne expliquer les tenants et aboutissants de ce dossier.

En outre, il avait été annoncé la présentation de l'implantation d'une nouvelle entrée pour le Barachois qu'Hammerson a présenté en « petit comité », ce qui est tout à fait déplorable.

Tout problème lié à l'ASIV doit être traité à l'ASIV et non ailleurs.

Monsieur MAGNIN rappelle qu'un potentiel acquéreur s'est donc présenté avec une offre (propriétaire d'une discothèque). Cette offre a été présentée au Juge qui doit se prononcer sur sa recevabilité (réputation, solvabilité, garantie sur la bonne exploitation, etc.).

Offre recevable à priori par le Juge. Hammerson n'a pas encore écrit à ce sujet et rencontre des difficultés à contacter le futur repreneur.

Aujourd'hui, Hammerson attend la confirmation de l'offre par le Juge et les informations liées au projet de cession. Hammerson, en tant que bailleur, a un droit de regard sur le projet :

- Jugement de la fiabilité financière quant au sérieux du repreneur

Les délais sont particulièrement longs. Hammerson a saisi un avocat spécialisé mais ne peut pas néanmoins se positionner sur ce dossier pour l'instant.

En tant que créancier et bailleur vous devriez avoir accès à ces renseignements par le Juge-Commissaire souligne Monsieur LABOUREL et notamment sur l'identité du repreneur.

Monsieur GUILLET ne conçoit pas qu'Hammerson ne soit pas en mesure d'apporter des éléments à ce sujet.

Le Conseil ou, le service juridique d'Hammerson pourrait communiquer une note de synthèse à l'ASIV préconise Monsieur COQUARD.

Le service juridique devra être présent à la prochaine Commission Technique et Financière.

Monsieur MAGNIN voit cela en interne.

Les membres de la Commission demandent que leur soit présenté le plan avec les futurs accès « Barachois » Monsieur MAGNIN s'engage à adresser ce plan sous 24 heures (**joint au présent compte-rendu**).

Monsieur GUILLET rappelle que ce sujet avait déjà fait l'objet d'une demande lors de la précédente Commission et déplore le manque de sérieux d'Hammerson sur ce point-là.

Il est de nouveau évoqué le sujet « Juridique » concernant les accès au Barachois non prévus au permis de construire ITALIK.

Conformément à ce qui a déjà été dit, la servitude de passage par la Douve servira pour l'accès des clients du Barchois rappelle Monsieur MAGNIN.

Monsieur GUILLET rappelle que rien n'a été décidé ni signé avec Hammerson en ce qui concerne le maintien de l'activité de la discothèque.

Monsieur MAGNIN répète qu'Hammerson avait bon espoir que ce locataire soit sorti avant le début des travaux ITALIK. Maintenant, effectivement, une nouvelle question se pose dans le cadre de la reprise et par conséquent, la gestion des accès.

Dans le plan, tel qu'il a été voté, cette entrée « Barchois » n'était pas prévue par la Douve et n'est donc pas inscrite au permis de construire ITALIK souligne Monsieur GUILLET.

Cela nécessitera un permis de construire modificatif indique Monsieur MAGNIN, qui devra être soumis à une Assemblée Générale pour valider une nouvelle servitude de passage dans la partie de la Douve, entre l'allée centrale et l'entrée du Barchois.

Monsieur GUILLET indique que pour sa part, il ne votera pas favorablement à cette modification.

Monsieur MAGNIN rappelle que légalement, on ne peut pas empêcher l'accès à la discothèque et qu'il faudra désenclaver le passage.

Revoir ce qui a été écrit dans les servitudes, en particulier au sujet de la Douve souligne Monsieur LAVILLONNIERE.

La Douve est essentiellement destinée aux exploitations techniques et sorties de secours rappelle Monsieur ANDRIEUX

L'objectif est de respecter ce qui a été conclu en concertation insiste Monsieur GUILLET.

Monsieur LANCO récapitule très clairement la situation technique et juridique de ce dossier.

Monsieur COQUARD réitère sa demande à Hammerson pour diffusion d'une note simple explicative, ou bien la présence de leur service juridique en Commission sur cette procédure, et que soit communiqué le cheminement prévisionnel de la sortie du local « Discothèque ».

Monsieur COQUARD souligne également la position « défavorable » de l'ASIV sur ce point.

A ce sujet, Monsieur GUILLET évoque l'hypothèse d'un vote positif en faveur d'Hammerson pour la modification de la servitude en Assemblée Générale, ce qui entrainerait inévitablement un climat conflictuel.

Il serait très regrettable de se retrouver dans une situation dommageable à tous.

## 5 – POINT SUR LES TRAVAUX ESCALIER DEVANT ZENITH EN PRESENCE D'EIFPAGE IMMOBILIER

Monsieur ANORGA d'Eiffage Immobilier rappelle la validation de la suppression de l'escalier extérieur devant ZENITH (déjà vu en précédente Commission Technique et Financière).

Pour des questions réglementaires, l'on doit conserver cet escalier puisqu'il sert d'issue de secours. Or, l'escalier 12 qui devait être réhabilité est déjà utilisé en issue de secours. Les 2 escaliers se complètent et s'imbriquent dans l'ensemble du Centre et des issues de secours.

Un bilan complet des effectifs du Centre commercial doit venir confirmer tout ceci.

Les architectes Eiffage et Hammerson se sont rencontrés afin de trouver la meilleure position qui permette de conserver l'usage actuel sans pénaliser les différentes entités.

Une proposition qui répondrait le mieux aux problématiques est projetée aux Membres de la Commission.

Architecturalement, il a été recherché un escalier de préférence léger et « aérien » pour ne pas alourdir et impacter l'environnement. Celui-ci se situerait entre la vitrine de Go Sport et l'entrée d'ONYX – Les accès sont dégagés.

→ Impact mineur sur les travaux ITALIK

Monsieur ANORGA propose un document à venir présentant l'élévation de la façade en resituant le positionnement précis de l'escalier.

Monsieur ANDRIEUX évoque l'absence de contremarche. Monsieur ANORGA interrogera le Bureau d'études à ce sujet, mais il semblerait que le recouvrement prévu sur l'escalier suffise.

Monsieur CLEMENT interpelle au sujet du contrôle d'accès actuel en journée, or dans le cadre de la résidentialisation, ce contrôle n'existera plus. En conséquence, n'importe quelle personne pourra accéder au niveau haut.

En journée, la Voie pompiers reste ouverte puis fermée la nuit rappelle Monsieur ANDRIEUX (Horaires non définies). Voir avec le Club Med Gym pour les badges.

Rétablir le contrôle d'accès en journée questionne Monsieur GUERIN ?

Ce sujet devra être ré-abordé propose Monsieur ANDRIEUX pour le rétablissement du contrôle d'accès en terrasse haute, après résidentialisation.

Monsieur ANDRIEUX demande un premier avis sur le positionnement et la forme de cet escalier.

Madame BAYON indique qu'effectivement, l'accès à la terrasse ne devra pas être accessible à tous dans la journée.

Il faudra donc rétablir un contrôle d'accès en partie haute.

Ces travaux ne sont pas prévus et devront être chiffrés souligne Monsieur MAGNIN. La prise en charge de cet équipement devra être discuté ensemble.

Monsieur GUILLET indique qu'à son sens l'ASIV n'est pas concernée par la destruction de l'escalier.

Madame JANOT précise que ce point devra être vu entre Hammerson et Eiffage.

Monsieur ANORGA rappelle qu'il s'agit d'un projet global pour requalifier cette placette, toutefois l'ASIV ne sera pas impactée par ce surcoût.

Madame MAES demande que lui soit adressé le plan projeté pour discussion en prochain Conseil Syndical d'ONYX (19/05/2018).

→ Les plans seront annexés à la Convocation Générale de l'ASIV du 21/06/2018.

Monsieur ANORGA évoque la problématique en ce qui concerne la démolition de l'escalier existant pour le démarrage des travaux.

- 1) Construction escalier avant le démarrage des travaux Eiffage, puis démolition de l'ancien escalier, puis installation chantier

Ou

- 2) Trouver une position pour un escalier temporaire (provisoire) en lieu et place de l'actuel. Autrement, installation de passerelle ou pont pour dégagement sur la placette.

Les jardinières seront « impactées » pendant ces travaux précise Monsieur ANORGA.

Monsieur GUILLET demande que l'ensemble de ces points soient traités rapidement entre les architectes d'Hammerson et d'Eiffage. Le Maire du 13<sup>ème</sup> souhaiterait connaître l'avancement de ces travaux.

## 6 – ETAT DES COMPTES INDIVIDUELS PAR SYNDICATAIRE

L'état des comptes individuels par Syndicataire émis au **16 mai 2018** 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.

- LAENNEC : En cours de traitement – Monsieur ANDRIEUX doit prendre contact.
- JADE : Versement partiel effectué – Procédure à l'encontre de SERGIC pour récupération des comptes.
- AFUL GRAND ECRAN : 2 Appel de fonds travaux impayés depuis 6 mois

Monsieur ZITOUNI demande des explications sur les comptes travaux.

Monsieur COQUARD rappelle que ces appels de fonds doivent être réglés selon les budgets et planning votés en Assemblée Générale. NEXITY reviendra par la suite auprès de l'AFUL pour éclaircissements complémentaires si besoin.

Il est demandé à chaque Entité de bien vouloir régulariser au plus vite leurs charges.

- **Procédure AFUL GRAND ECRAN**

L'AFUL GRAND ECRAN s'est enfin acquittée des 3 000 €uros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, à laquelle la Cour de Cassation l'a condamnée.

- **Problème coordination horaires ouvertures le dimanche**

Monsieur GUERIN soulève le problème de coordination d'ouvertures des accès AFUL Grand Ecran et Italie Deux lors des ouvertures le dimanche.

- **Tour ONYX – Vitres des gardiens**

Quid de l'écoulement liquide sur les vitres des gardiens demande Madame MAES ?

Des investigations ont été menées par les services techniques de l'Enseigne BOULANGER, il s'agirait de leurs réseaux d'évacuations indique Monsieur STEYER.

A traiter.

- **Nettoyage coursive – côté Vandrezanne**

Intervention ce jour indique Madame MAES.

Les angles ne sont pas nettoyés.

Suite à une remarque de Monsieur DUBOST, les barrières anti-motos n'avaient pas été traitées, Monsieur ANDRIEUX a donc demandé à DERICHEBOURG par la même occasion, de ré-intervenir sur la coursive Vandrezanne.

- **Plantation Arbre Dalle Jardin**

La Francilienne de Paysage devait intervenir dans la semaine, malheureusement, un contretemps médical a empêché l'intervention du grutier

→ Travaux reportés à la semaine prochaine précise Monsieur ANDRIEUX

- **Chemin de câble à l'extrémité Sud de la coursive extérieure Bobillot**

Monsieur LAVILLONNIERE demande où en est l'avancement de ce dossier.

Retour chiffrage des serruriers : 34 000 €uros.

Non prévu au budget rappelle Monsieur ANDRIEUX.

Ces travaux seront étudiés avec le Centre Commercial.

- **Sculpture Dalle Jardin**

Enlèvement et stockage de la sculpture → Dans la quinzaine à venir.

- **Demandes de la Tour JADE**

Date d'intervention pour le changement de la porte du Club Med Gym sur façade sud de la tour JADE ?

Le preneur a été saisi dans un premier temps indique Monsieur STEYER.

- **Plancher sous mezzanine RDC rue Vandrezanne**

Reprise des poussées de fers en béton. → Chiffrage pour 2019 indique Monsieur ANDRIEUX.

La séance est levée à 20H00