

**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 26 JUIN 2014

Etaient présent(s) :

Mesdames AGUILAR (NEXITY) - BAYON - MAES - BAISSAT
Messieurs ANDRIEUX (NEXITY) - BOYER (NEXITY) - CLEMENT - GUILLET - LAVILLONNIERE -
RAKOTO (AFUL GRAND ECRAN C/O TELMMA) - GUERIN (JADE) - Monsieur AUGROS (AFUL
GRAND ECRAN C/O TELMMA) - FLECHARD (JADE/SERGIC) - DENIAU (HAMMERSON ASSET
MANAGEMENT)

Excusé(s) :

Madame BLOCH
Monsieur CHAILLOU (NEXITY)

Absent(s) :

Madame ROLLAND
Messieurs VALENTE (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT) - CHEVALLIER (MUTUELLE GENERALE
ZENITH)

Invité(s) :

Mesdames CHAUSSOY (SCC & CPH IMMOBILIER pour les Parkings) Messieurs PUIS (SCC) - TAVART
(SPALLIAN) - LESIMPLE (SPALLIAN)

1 - APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 21 MAI 2014

Page 5 -Travaux étanchéité Dalle Jardin (Madame CHAUSSOY)

Madame CHAUSSOY demande de rectifier :

La Francilienne de Paysage **va être consultée**, mais il y aura peut-être un écart de prix avec les autres sociétés sur lesquelles, la société de travaux retenue avait étalonné son prix.

Il est indiqué que c'est la Francilienne de Paysage qui a été retenue pour les travaux sur la partie « Jardin ».

Monsieur GUILLET indique son mécontentement, quant à la non-production des pièces demandées et, annoncées, lors de la dernière Commission Technique et Financière.

Il est précisé la publication de la mise à jour des Statuts au Journal Officiel, ainsi que le récépissé en retour par la Préfecture.

Monsieur ANDRIEUX indique que la Préfecture ne signe et/ou ne tamponne pas ce type de documents.

Monsieur BOYER indique qu'il va se rapprocher de Maître ORDONNEAU, pour obtenir un « document certifié conforme ». Une diffusion sera faite auprès des membres de la présente Commission.

Enfin, il est demandé de vérifier si la mise à jour des Statuts de l'ASIV a été déposée chez un Notaire. Les Membres de la Commission souhaitent obtenir un écrit de Maître ORDONNEAU à ce sujet.

2 - PRESENTATION DU DIAGNOSTIC SECURITAIRE AU TITRE DU DOSSIER DE RESIDENTIALISATION

La Société SPALLIAN représentée par Messieurs TAVART et LESIMPLE et conviés par la Société NEXITY à la présente Commission Technique et Financière, présentent leur diagnostic sécuritaire au titre du dossier de résidentialisation de l'Ensemble Immobilier Italie Vandrezanne (document joint à la convocation de la présente Commission).

L'objectif de cet exposé est de présenter le diagnostic des équipements de sûreté existants, au niveau des accès périmétriques de l'ASIV et, d'établir un état des lieux, en termes de fonctionnement d'équipements techniques existants, de fonctionnement, de gestion et de présence humaine sur le site.

Chapitre Identification des dispositifs existants

En ce qui concerne le PC de l'ASIV, il ressort que ce sont d'avantage des agents de sécurité et non de sûreté.

Remarque de Monsieur GUILLET au sujet des maîtres-chiens: 1 agent de jour et 2 agents de nuits (à corriger).

Il est également à noter : Pas de référent identifié auprès de la Police Nationale. Un référent unique sur le site faciliterait une réactivité plus importante, en cas de besoin.

Monsieur GUERIN intervient au sujet du « Référent » auprès de la Police Nationale et indique que cela peut se solutionner rapidement.

Equipements techniques - Contrôles d'accès

Il convient de noter qu'il n'y a pas de badges pour les résidents sur l'Ilot Vandrezanne, juste des Digicodes.

Monsieur ANDRIEUX indique que cette première présentation visait à établir un diagnostic des existants et des points de vulnérabilité du Site.

La société SPALLIAN a bien pris en compte sa mission et le site, ainsi que les besoins de chacun (résidents, commerces, fonctionnalités de l'ensemble immobilier, etc...).

Monsieur PUIS rappelle que le Commissariat de Police est à disposition.

Monsieur LAVILLONNIERE s'étonne qu'il n'y ait pas de référent « Police » pour le PC ASIV alors qu'il y en a un désigné pour le PC de Sécurité du Centre Commercial.

Monsieur ANDRIEUX confirme et demande à quoi sert ce « référent Police ».

Monsieur PUIS indique que c'est la Direction du Centre qui est en contact direct avec le Commissariat.

Monsieur ANDRIEUX se rapprochera du Centre Commercial pour un « Référent » global.

Monsieur GUILLET rappelle le numéro de téléphone donné par Monsieur LAFONT - l'ancien commissaire de Police du 13^{ème}.

Monsieur GUILLET indique qu'à son sens, la mise en place de caméras en grande quantité, ne sera pas la solution ultime.

Ce qu'il faut, c'est empêcher les « personnes indésirables » d'entrer d'une manière ou d'une autre, pour éviter tous types d'agressions. L'idée du projet de fermeture de l'Ilot tend à cela.

Monsieur RAKOTO intervient en sa qualité de gestionnaire de l'AFUL GRAND ECRAN, et indique que depuis la fermeture nocturne du Centre Commercial, beaucoup de fauteurs de troubles viennent sur la place.

Si l'on ferme l'Ensemble Immobilier, que va devenir l'AFUL GRAND ECRAN (restaurants, salle de spectacle, ect...) Quelles sont les préconisations pour la Place d'Italie ?

A l'issue de cette présentation, la date de la prochaine Commission de Travail « Résidentialisation » est fixée au :

Mardi 09 septembre 2014 à 09H30 - Salle du Conseil Syndical de la Tour BERYL,
en présence de la Société SPALLIAN.

Les documents devront être diffusés en amont de cette réunion (préconisations et chiffrages).

3 - PRESENTATION PAR LA SOCIETE HAMMERSON DU PROJET D'EXTENSION DU CENTRE COMMERCIAL ITALIE DEUX

Monsieur DENIAU prend la parole et indique que l'information est faite en temps réel. Monsieur Ludovic JOURNEL de la Société HAMMERSON est également présent. Ce dernier s'occupe de la partie financière et valorisation du site.

(La présentation du projet d'extension est jointe au présent compte-rendu)

Une première présentation succincte est faite.

- > Enjeux en termes financiers : 30 M€
- > Travaux et Calendrier prévisionnel.

Le projet est bien avancé d'un point de vue architectural et technique.

- Données clés du projet.
- Travaux.

Des réunions spécifiques, avec les équipes « projet » seront faites en temps et en heure sur l'avancement des travaux.

Livraison espérée : Début 2017

Le projet est bien reçu par toutes les autorités publiques ; ce dernier a été présenté aux différents services instructeurs du permis de construire (Direction de l'Urbanisme, Voierie, ABF, etc..). Le projet apporte une vraie valeur ajoutée en termes de cohérence urbanistique.

Il est demandé à la Société HAMMERSON, si elle aura à sa charge l'entretien de la nouvelle structure/toiture végétalisée ainsi que la terrasse. Il est répondu par l'affirmative, puisqu'il s'agit d'un bâtiment complètement autonome, sur l'emprise de leur construction, ainsi que les équipements techniques y afférent.

Madame BAYON demande également qui aura la charge de l'entretien de l'ascenseur qui sera installé par HAMMERSON, dans le cadre de cette extension ?

C'est une question importante qui est posée par de nombreux résidents.

De plus, qui utilisera cet ascenseur ?

A priori, cet ascenseur ne se trouvant pas sur « emprise » de l'ASIV, celui-ci serait à la charge d'HAMMERSON.

Ce point devra être revu et confirmé.

Monsieur ANDRIEUX indique que tous ces points seront vus et discutés en temps et en heure. Pour le moment, il est un peu tôt pour répondre de façon définitive et concrète.

Monsieur CLEMENT demande à quelle hauteur se situera la toiture végétalisée, par rapport aux étages (niveau 4).

Il est précisé, à titre indicatif, 14 mètres (à confirmer).

Il est également spécifié que la nouvelle structure ne touchera pas les immeubles, compte-tenu des contraintes sécuritaires.

Des problèmes de manque de luminosité sont évoqués. Monsieur CLEMENT indique une moins-value possible pour les Tours RUBIS et BERYL, en raison du bâtiment qui va être implanté.

Monsieur CLEMENT demande si HAMMERSON peut distribuer une « plaquette » du projet aux propriétaires de la Tour RUBIS. Une réunion préparatoire en amont, entre le Conseil Syndical et le Centre Commercial, paraît judicieuse.

Le projet va être représenté à la Mairie du 13^{ème}, ainsi qu'à la Direction de l'Urbanisme de la Mairie de Paris.

Les conditions financières restent désormais à définir pour déterminer le prix d'acquisition de la parcelle, ainsi que le processus de cession du foncier, avec la désaffectation en vue du déclassement.

Dépôt des autorisations administratives pour fin 2014.

Il est précisé que ce nouvel ensemble sera complètement indépendant de l'emprise de l'ASIV.

Enfin, il est indiqué qu'HAMMERSON aura besoin d'une autorisation, par voie d'Assemblée Générale de l'ASIV, pour la création de l'escalier et de l'ascenseur avenue d'Italie (Modification des conditions d'accès).

Les différents Conseils Syndicaux se rapprocheront de Monsieur DENIAU, pour qu'une présentation soit faite aux entités concernées et impactées par ce projet.

4 - PROJET DE CONSTITUTION DE SERVITUDE POUR LES TRAVAUX DU GROUPEMENT SCOLAIRE SAINT-VINCENT

L'Etude de Maître CEYRAC nous a fait parvenir le projet de constitution de servitude, pour les travaux du Groupement Scolaire Saint-Vincent. Celui-ci est distribué en séance aux Membres de la Commission.

(Le projet de constitution de servitude est joint au présent compte-rendu, ainsi que le Projet de travaux du Groupement Scolaire pour mémoire).

Monsieur ANDRIEUX rappelle brièvement le projet du Groupement Scolaire.

Les travaux consistent à la construction d'un bâtiment de deux étages.

Pour respecter le Code de l'Urbanisme, l'Ecole Saint-Vincent a besoin d'une autorisation pour faire une modification au niveau du toit, de façon à pouvoir redresser ce dernier et leur permettre la construction d'un couloir de circulation au niveau du 2^{ème} étage.

D'où cette convention de servitude

Aujourd'hui, le permis de construire a été accordé par la Mairie (sans modification du toit). Il est précisé que ce bâtiment devrait être construit d'ici fin 2015.

Il est ensuite évoqué le mail de Madame GORREE à ce sujet où cette dernière évoque un risque de manque d'ensoleillement, après ces travaux.

Les plans ont été adressés à Madame GORREE.

Les travaux actuellement en cours n'ont rien à voir avec l'ASIV et concernent exclusivement le Groupement Scolaire, ces derniers sont totalement indépendants des futurs travaux à venir, dont il est question dans ledit projet de constitution de servitude.

Les Membres de la Commission Technique et Financière donnent autorisation au Président de l'ASIV, pour régulariser cette Convention de Servitude, et ainsi permettre au Groupement Scolaire de déposer leur permis modificatif.

Ce point devra être ratifié lors de la prochaine Assemblée Générale de l'ASIV.

5 - COURRIER REPONSE DE LA PREFECTURE DE POLICE CONCERNANT L'EFFECTIF DE SECURITE ASIV

Le dossier adressé à la Préfecture de Police, concernant la composition du Service de Sécurité de l'ASIV a fait l'objet d'un avis défavorable à l'implantation du nouveau Service de Sécurité Incendie (courrier joint à la convocation de la présente Commission).

A la lecture du courrier-réponse de la Préfecture de Police, Monsieur ANDRIEUX indique qu'il y a toujours une mauvaise compréhension du Site Italie Vandrezanne, et de la constitution et fonctionnement de l'Ensemble Immobilier, par leurs services.

Une visite avec la Préfecture de Police est prévue le **jeudi 04 septembre 2014, à 09H00** en présence de la Société BELLEGARDE - Superviseur :

- > Rappel de la constitution de l'Ensemble immobilier (présentation avec vidéos) et visite des lieux pour la prise en compte de l'imbrication de chaque entité au sein de l'Ensemble.

Le lieu du rassemblement sur site sera confirmé en temps et en heure aux participants par convocation (prévu dans les bureaux du Centre Commercial Italie Deux).

Il est demandé à Monsieur Thomas GAUQUELIN d'être présent à cette réunion, en sa qualité de représentant de la Résidence AGATE.

6 - PRESENTATION DU PLAN PLURIANNUEL

Monsieur ANDRIEUX présente le plan pluriannuel de l'ASIV remis à jour, en conséquence de l'avancé des différents travaux (plan joint à la convocation de la présente Commission).

Monsieur ANDRIEUX explique le « bien-fondé » des travaux à venir pour 2015 et 2016, rubrique par rubrique.

Rubrique Bâtiments et Equipements

Il est indiqué aux Membres de la Commission, le sinistre survenu sur le faux-plafond du passage cocher AGATE, suite à la tempête du 08 juin 2014 (réfection complète à prévoir).

Le vent s'est engouffré et a complètement « détruit » le plafond. Dans un esprit sécuritaire, nous avons été dans l'obligation de le démonter complètement.

Une déclaration a été faite auprès de l'assurance.

Rubrique Confort & Esthétique

- > Ligne N° 9 - Création sanitaire pour le jardinier

Il est demandé de changer la grille d'affectation : **Grille A1** : 1/3 et **Grille A2** : 2/3

- > Ligne N° 19 - Remise en état Dalle 4 (Bancs, corbeilles, espaces jeux, revêtement, clôture)

Les travaux d'étanchéité de la Dalle Jardin, réalisés par le Centre Commercial, seront achevés au 31/12/2014, Il est décidé que les travaux portant sur la remise en état de la Dalle 4 peuvent être présentés en 2015 et non en 2016.

Compte tenu de l'écart très important entre les montants budgétaires présentés selon les années, Monsieur RAKOTO demande si l'on pourrait étaler de manière constante les travaux à venir? Les budgets sont fortement déséquilibrés.

Monsieur ANDRIEUX est d'accord et explique les travaux sur les Gros Equipements à venir dans les 2 prochaines années. Certains travaux doivent être réalisés très rapidement.

En ce qui concerne les Groupes Electrogènes, Monsieur RAKOTO rappelle les demandes constantes de son RUS pour obtenir certains documents.

Les rapports reçus ne sont pas très explicites.

Où en sont les grandes révisions de ces Groupes Electrogènes ?

Monsieur ANDRIEUX indique que la « Grande » visite Constructeur a été réalisée en 2013 sur les 3 Groupes. Les grosses maintenances ont été réalisées. Les rapports finaux seront adressés à Monsieur RAKOTO.

De plus, le RUS de l'AFUL GRAND ECRAN indique qu'il y aurait une non-conformité sur les essais menés sur l'ensemble des 3 groupes Electrogènes. A voir avec le Superviseur.

Monsieur RAKOTO souhaite une réponse écrite à ce sujet.

Monsieur ANDRIEUX indique que lors du dernier démarrage de la Centrale Secours, suite à une coupure EDF, il a été constaté la propagation de fumées toxiques par la Tour ONYX. La cheminée de la Centrale Secours passant par la Tour.

Les essais mensuels du mois de juin ont donc été annulés.

Une procédure a été mise en place. (Note au PC de Sécurité de l'ASIV).

COFELY-GESCO a adressé une proposition pour effectuer des investigations (passage caméra-vidéo - accès très difficiles) pour un montant de 10 000 €uros TTC

Les Membres de la Commission donnent leur accord pour lancer ces travaux d'investigations.

Monsieur PUIS demande de revoir les consignes au niveau du PC de sécurité. Monsieur MUHIC ne devrait pas être la personne chez COFELY à prévenir en cas de problèmes.

Monsieur ANDRIEUX rappelle que le contrat de la Centrale Secours est passé avec COFELY, avec GESCO en sous-traitant.

COFELY a indiqué à Monsieur ANDRIEUX qu'il fallait joindre Monsieur Eric MUHIC en cas de démarrage de la Centrale Secours, en sa qualité de responsable de site.

Cela devrait être l'astreinte générale de COFELY indique Madame CHAUSSOY, qui est la plus à même de gérer les différentes interventions du site.

7 - CANDIDATURE DE MADAME BAISSAT REPRESENTANT LA TOUR ONYX EN QUALITE DE MEMBRE DE LA COMMISSION TECHNIQUE ET FINANCIERE

- Candidature de Madame BAISSAT représentant la Tour ONYX

La durée du mandat s'applique à la date de l'exercice civil soit jusqu'au 31 Décembre 2014.

En conséquence, Madame BAISSAT est élue en qualité de membres de la Commission Technique. Madame MAES sera suppléante pour la Tour ONYX.

8 - ETAT DES COMPTES INDIVIDUELS PAR SYNDICAIRES

L'état des comptes individuels par Syndicataire au 26/06/2014 est remis en séance lors de la présente Commission Technique et Financière (**joint au présent compte-rendu**).

Monsieur GUILLET constate qu'il manque 1 million d'€uros.

Monsieur BOYER indique que les comptes présentés comportent la répartition des

charges au 26/06/2014 qui grèvent un peu les dettes.

En ce qui concerne la dette HAMMERSON, celle-ci est liée à la reddition des comptes 2012 et 2013. S'agissant de dépenses non anticipées, HAMMERSON ne peut pas débloquer les fonds dans l'immédiat. En cours.

Pas de mouvement de la part de ZENITH MUTUELLE GENERALE depuis quelques mois, malgré ce qui avait été annoncé par Madame JANOT lors de la précédente Commission Technique et Financière.

Monsieur BOYER fait remarquer que pour la Tour JADE, aucune « charge travaux » n'est réglée.

Monsieur FLECHARD indique que le lettrage de leurs règlements n'apparaît pas, mais qu'il y a forcément des règlements d'appels travaux dans les paiements effectués.

Monsieur FLECHARD indique qu'il ne fera pas la comptabilité à la place de l'ASIV. De plus, un état au 25 juin 2014 aurait été plus cohérent.

Il est demandé à Madame LECOMTE d'expliquer les comptes (appels, virements, lettrages) à la prochaine Commission Technique et Financière.

9 - DIVERS

- **Siphons bouchés Voie Pompiers BERYL**

Devant la Voie Pompiers de la Tour BERYL, Madame BAYON indique que des siphons sont bouchés. Monsieur ANDRIEUX indique qu'ils ont été désengorgés vendredi dernier, suite à une alerte du Centre Commercial.

- **Dalles gravillonnées descellées Esplanade RUBIS BERYL**

Monsieur ANDRIEUX s'en occupe et doit se rapprocher de Monsieur PUIS (cheminement travaux étanchéité).

- **Réfection Voie Pompiers rue Vandrezanne.**

Monsieur GUERIN indique que la Voie Pompiers est boursouflée (bosses). Risques de chutes - Monsieur ANDRIEUX s'en occupe.

- **Harmonisation du Changement des codes d'accès aux Tours**

Monsieur ANDRIEUX rappelle que les Tours RUBIS et BERYL détenaient le même Code :

3945

Un changement de code a été demandé par la Tour BERYL. Un nouveau code leur a donc été attribué.

Il a donc naturellement été proposé au Conseil Syndical de la Tour RUBIS de changer également le leur.

Les nouveaux codes sont d'ores et déjà programmés.

Après discussion, et d'un point de vue sécuritaire, Monsieur CLEMENT donne son accord pour le Changement du code des accès de la Tour RUBIS : **8261**.

Il est précisé que l'ancien code commun 3945 ne sera plus opérationnel d'ici 2 mois.

- **Travaux Etanchéité Dalle 4**

Monsieur PUIS indique qu'ils ont obtenu l'autorisation de la Mairie de Paris, pour la

démolition des rampes de la Serpentine et, la reconstruction en structure bois et métallique.

Un Affichage sera fait par le Centre Commercial.

Les Grutages auront lieu les lundis, mardis et jeudis après-midi, avec une fermeture du parvis du niveau 3, pour raison de sécurité.

Pour la Tour BERYL, le cheminement sera dévié par le Centre Commercial ou autre.

Pour la Tour RUBIS, le cheminement sera dévié vers le Centre Commercial.

Les horaires de ces interventions seront communiqués en temps et en heure.

Une communication synthétique sera faite en ce sens, par affichage.**Définition de la prochaine Assemblée Générale Spéciale ASIV**

Une Assemblée générale ASIV se tiendra le 18 septembre 2014 à 15H00 (avant la Commission Technique et Financière prévue à 17H00) :

- **Budget complémentaire pour les travaux sur les TGBT (résultat sur appels d'offres) - Rénovation Basse Tension**
- **Rénovation SSI - Détection Incendie Galeries Techniques et Voie 0**

**La séance est
levée à 20H15.**