



Agence I.G.H et grands ensembles

**83/85 bd Vincent Auriol
75013 PARIS**

T +33 (0)1 43 37 69 40
F +33 (0)1 71 93 84 24

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 12 FEVRIER 2015**

Etaient présent(s) :

Mesdames AGUILAR (NEXITY) – BAYON – BAISSAT - BLOCH
Messieurs ANDRIEUX (NEXITY) – BOYER (NEXITY) – GAUQUELIN (NEXITY) – CLEMENT – GUILLET
LABOUREL (SDC PARKINGS) – LAVILLONNIERE – SULTAN – RAKOTO (AFUL GRAND ECRAN C/O
TELMMA) FLECHARD (JADE/SERGIC) – DENIAU (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT)
CHEVALLIER (MUTUELLE GENERALE ZENITH)

Excusé(s) :

Messieurs CHAILLOU (NEXITY) – GUERIN

Absent(s) :

Madame MAES
Monsieur VALENTE (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT)

Invité(s)

Madame CHAUSSOY (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT)
Messieurs PUIS (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT) - RIGOUIN (PKIV C/O CPH Immobilier).

1 – APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 15 JANVIER 2015

Page 6 – 5^{ème} paragraphe - Plantations **Espaces Verts**

A corriger :

Monsieur GUILLET demande où en est-on des plantations et des arbustes à changer, en ce qui concerne
les espaces verts de l'Ensemble Immobilier ?

2 – DESAMIANTAGE DES LOCAUX TGBT SUITE AU DIAGNOSTIC AMIANTE AVANT TRAVAUX

Monsieur ANDRIEUX rappelle les travaux votés en ce qui concerne la rénovation des TGBT Nord/Centre/Sud de l'ASIV.

Il est également rappelé l'obligation de faire réaliser un diagnostic amiante avant tous gros travaux.

Ce diagnostic a été effectué par l'entreprise COTED, d'où il ressort la présence d'amiante sur certains équipements devant être démontés par l'entreprise INEO.

Montant des travaux : 72 674,73 €uros TTC selon fiche travaux et grille de répartition par entité (jointes à la convocation de la présente Commission).

La mission de Maîtrise d'œuvre de ce dossier est confiée à la Société ARGENIUM.
Les travaux de désamiantage seront effectués par la Société GDR CHERPIN.

Il est à noter que ces travaux doivent démarrer très rapidement afin de ne pas bloquer le lancement du chantier « Rénovation des TGBT de l'ASIV ».

**Cette dépense sera intégrée au Budget « GROS TRAVAUX 2015 » – Grille A11B
Ce point fera l'objet d'une ratification à la Prochaine Assemblée Générale du 28 mai 2015.**

La Commission Technique et Financière donne son accord pour l'exécution de ces travaux.

3 – PROBLEME DE FOURNITURE DE CHAUD SUR L'ENSEMBLE IMMOBILIER ITALIE VANDREZANNE

Monsieur ANDRIEUX fait état des problèmes de fourniture de chaud sur l'Ensemble Immobilier Italie Vandrezanne.

Monsieur ANDRIEUX indique qu'il a été alerté fin d'année 2014 / début 2015 d'un problème de fourniture de chaud sur la « CPCU A » qui alimente le Club Med Gym, le Centre Commercial et la Mutuelle Générale.

Le Constat fait par COFELY, via leur Bureau d'Etudes, fait ressortir que la CPCU n'a pas assez de puissance.

- 4 échangeurs à l'origine.

En 2009 était votée la rénovation de cette sous-station, mais seulement 2 échangeurs ont été remplacés au lieu de 4.

COFELY préconise aujourd'hui d'installer un troisième échangeur et un quatrième de secours, de façon à pouvoir assurer la puissance nécessaire.

Monsieur GUILLET demande pourquoi ne se rend-on compte de ce problème qu'au bout de 4 ans ?

Monsieur ANDRIEUX indique qu'il n'a pas été alerté sur ce problème de puissance.

Madame CHAUSSOY demande pourquoi n'a-t-on changé que 2 échangeurs et non pas 4, comme initialement prévus et votés ?

Monsieur ANDRIEUX indique qu'il n'a pas l'historique de ces travaux concernant le choix de ne remplacer que 2 échangeurs (pas de trace à ce sujet). La gestion technique étant assurée par la SCC à cette époque.

Ces travaux avaient été décidés en 2 tranches.

Monsieur ANDRIEUX rappelle les ordres de services passés en 2011 :

- Remplacement de tuyauteries
- Mise en peinture du sol et des murs du local CPCU

Madame CHAUSSOY rappelle l'utilisation de l'enveloppe « dédiée aux échangeurs » en 2011, compte tenu de l'urgence à réaliser la remise à niveau des réseaux CPCU, avant le changement des échangeurs restants.

Il y a bien eu un décalage dans le temps, mais l'on devait s'occuper du changement des 2 échangeurs par la suite.

Monsieur ANDRIEUX indique qu'il n'était pas au courant et n'avait pas connaissance de cette information.

Il faudra rechercher dans les archives 2008 pour ressortir l'ordre de service d'origine.

Monsieur ANDRIEUX indique qu'à aucun moment, cela a été inscrit dans le plan pluriannuel transmis par COFELY.

Le rapport/audit effectué par la Société QUADRIM, ainsi que la levée des réserves ont-ils été joints au nouveau contrat COFELY 2014 demande Madame CHAUSSOY ?

Monsieur ANDRIEUX répond par la négative.

La levée des réserves a été réalisée par COFELY.

A été annexée au contrat COFELY 2014, la liste du matériel pris en charge (échangeurs à l'arrêt)

C'est une erreur souligne Madame CHAUSSOY.

Monsieur ANDRIEUX indique qu'à chaque réunion mensuelle avec QUADRIM, il est stipulé le pourcentage de levées de réserves effectuées par COFELY, selon l'audit.

QUADRIM aurait dû interpellier NEXITY sur ce problème d'échangeurs à l'arrêt souligne Monsieur PUIS. Ce n'était pas sa mission rappelle Monsieur ANDRIEUX, c'était au Mainteneur de le faire.

Après débat, Monsieur ANDRIEUX fait état des travaux préconisés selon COFELY :

- Montant des travaux de rénovation à réaliser dans les sous-stations A et F : 410 404,08 €uros TTC selon devis COFELY et grille de répartition par entité – Grille A5 (**joints au présent compte-rendu**).

Monsieur ANDRIEUX expose le déroulement des travaux.

Madame CHAUSSOY demande des explications sur les différentes phases des travaux.

- Monsieur ANDRIEUX explique que la Phase 1 est la plus urgente.
- La deuxième phase concerne l'équilibrage des réseaux et serait à réaliser également très rapidement.
- Troisième phase (estimatif) : Reste une interrogation sur le dimensionnement des pompes.

Besoin de connaître la puissance de chacun : En attente d'éléments pour les dimensionnements (informations devant être transmises par la Mutuelle Générale).

Monsieur PUIS rappelle la demande d'HAMMERSON, à savoir l'analyse par un Bureau d'Etudes et des devis précis (besoins et chiffrage).

Monsieur ANDRIEUX indique qu'il a interrogé les Bureaux d'Etudes ALTERNET, QUADRIM et LAFI. Malheureusement, ces derniers ne sont pas disponibles dans les délais impartis.

Sur l'aspect « prix », ALTERNET peut se prononcer très rapidement.

Les entités concernées de La Commission Technique et Financière donnent leur accord pour l'exécution de ces travaux. :

- Lancement de la Phase 1 (sans indication de prix), avec délai d'engagement de la part de COFELY.
- Mission ALTERNET : Avis tarifaires sur la phase 1 (prix pratiqués : cohérents ou pas). Ensuite, lancement d'une étude sur les phases 2 et 3, afin d'obtenir des préconisations adéquates.

Cette dépense de 213 600 €uros TTC (Phase 1) sera intégrée au Budget « GROS TRAVAUX 2015 » - Grille A5 (Grille de répartition par entité, jointe au présent compte-rendu)

Ce point fera l'objet d'une ratification à la Prochaine Assemblée Générale du 28 mai 2015.

4 – POINT SUR LES ESPACES VERTS DES ABORDS DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Monsieur ANDRIEUX a rencontré la Francilienne de Paysage en date du 03 février dernier.

Bilan des Espaces Verts :

- Rue Vandrezanne (fait)
- Coursive AGATE
- Placette bobillot
- Dalle Jardin,
- Esplanade RUBIS/BERYL (mise en place de plantations couleur)

Tous ces espaces vont être rénovés.

Monsieur GUILLET interroge sur l'emplacement (rampe après la voie 0) devant le jardin où se situent les TAR. A cet endroit, se trouvent des bacs dans un état lamentable.

Monsieur ANDRIEUX s'en occupe.

Madame BLOCH indique l'espace jeux réservé aux enfants sur la Dalle Jardin. Il faudrait installer un panneau « interdit aux chiens ».

Cela a été vu avec la Francilienne de Paysage indique Monsieur ANDRIEUX.

Madame BAISSAT demande où en est-on de l'arbre à replanter sur la Dalle Jardin.

C'est en cours répond Monsieur ANDRIEUX.

En cas de résidentialisation, ces nouvelles plantations risquent t'elles d'être impactées ? demande également Madame BAISSAT.

Monsieur ANDRIEUX répond par la négative. Seuls « les intérieurs » sont concernés par cette « rénovation ».

Enfin, il est également prévu de nouvelles plantations au pied de la Tour JADE.

5 – PROJET DE RESIDENTIALISATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ITALIE VANDREZANNE

Monsieur GUILLET rappelle la décision prise en Commission Technique et Financière du 18 décembre 2014.

6 – PROJET RESIDENTIALISATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ITALIE VANDREZANNE

« Monsieur DENIAU prend la parole et indique que ce point est indiscutablement lié au projet d'extension du Centre Commercial Italie Deux.

Dans le projet d'extension, certaines infrastructures sont déjà envisagées pour permettre la fermeture de l'Ensemble Immobilier.

HAMMERSON n'engagera pas d'argent et ne votera aucun budget, s'il n'y a pas de visibilité sur la faisabilité de l'extension.

Le Centre Commercial est tout à fait favorable à la fermeture de l'Ensemble Immobilier Italie Vandrezanne, à la condition de l'aboutissement du projet d'extension d'Italie Deux

....HAMMERSON n'est plus sur cette même économie et préfère payer des maitres-chiens et, que le projet d'extension voit d'abord le jour.

Viendra par la suite, le projet de résidentialisation de l'Ensemble Immobilier. ».

Monsieur GUILLET indique qu'il ne mettra pas d'argent dans le projet de résidentialisation, tant que le Centre Commercial ne se positionnera pas « matériellement ».

Monsieur ANDRIEUX évoque le mail des Membres du Conseil Syndical d'ONYX, où ceux-ci reviennent sur le projet de résidentialisation et ne comprennent pas pourquoi ce dernier n'est pas indépendant de l'extension du Centre Commercial Italie Deux.

Monsieur DENIAU confirme sa position exprimée lors de la Commission du 18 décembre 2014 et rappelle les projets en cours et l'offre publique sur « l'espace » avenue d'Italie (40 à 50 projets).

Un Jury doit se prononcer pour la fin de l'année 2015.

Le projet d'extension Italie Deux est donc « bloqué » jusqu'à cette période et par conséquent, le projet de résidentialisation, compte-tenu des raisons déjà évoquées.

Un rappel est fait sur l'urgence de la fermeture du SAS Vandrezanne (Syndicat des Parkings).

Monsieur RIGOUIN (CPH Immobilier) indique que le projet de ces travaux est en phase de finalisation (devis avec simulation) et est suivi par Monsieur STEYER Ludovic.

S'en suit une discussion sur la solution technique (Intratone, badges, cartes, Vigik, VINCI etc..)

Monsieur ANDRIEUX rappelle que cet endroit est un « cheminement résidents » fonctionnant avec Digicode.

Quel sera le mode d'accès pour les résidents dans ce projet ?

Monsieur RIGOUIN indique :

- Interphone (visiteurs)
- Badges Vigik parkings existants (résidents)
- Tickets parking pour les clients VINCI (non résidents)

Qui va gérer les badges de ce SAS demande Monsieur ANDRIEUX : La gestion des droits, la base de données, etc ?

Les gardiens des Tours pourront-ils accéder à cette base de données pour les accès résidents ? Il est répondu que les gardiens pourront avoir l'accès.

Cela devra être géré in fine par l'ASIV répond Madame CHAUSSOY puisque cet équipement concourt à 2 syndicataires (Résidents et Syndicat des Parkings).

Par la suite, l'ASIV devra décider s'il elle donne les droits à ses gardiens ou pas.

Le Syndicat des Parkings est dans une situation d'urgence et doit mettre en place cette fermeture.

Madame CHAUSSOY rappelle également que l'enveloppe de ces travaux a déjà été votée au sein de Syndicat des Parkings. Il suffit juste aujourd'hui de trouver la solution technique qui satisfera les résidents et soit compatible avec le futur projet de résidentialisation de l'Ensemble Immobilier.

Madame BAYON intervient et rappelle ce qui avait été décidé.

A savoir, accord sur la Résidentialisation mais pas de système de Digicode.

Le Système type « INTRATONE » conviendrait semblerait-il, à l'ensemble des résidents.

Monsieur ANDRIEUX indique que cette base de données pourra donc être accessible aux gardiens. Le serveur pourrait être pris immédiatement sous gestion ASIV.

Ce serveur ne traiterait que temporairement la platine des Parkings. Celui-ci servira « demain » pour la totalité de la résidentialisation de l'Ensemble Immobilier.

Tous les éléments techniques de ce dossier seront donc communiqués à Monsieur ANDRIEUX indique Monsieur RIGOUIN.

Point sur l'Extension d'Italie Deux

Monsieur DENIAU indique qu'il a été répondu à l'offre publique à projet innovant, où il est clairement indiqué l'intégration des modifications de l'architecture du projet, suite aux requêtes des habitants de la Tour BERYL.

De même, en ce qui concerne les accès :

- Accès côtés Vandrezanne (aménagement urbain – création espace végétalisé)
- Accès Bobillot (nouveau noyau de circulation verticale - création d'un ascenseur en concertation avec les résidants – amélioration PMR).

La maquette du projet est partie pour modification (retour sous 24H00).

6 – POINT SUR LA PROCEDURE HTA

Monsieur BOYER indique que la Cour d'Appel a rendu son arrêt en date du 14 janvier 2015 (joint à la convocation de la présente Commission), qui a confirmé que les Syndicats de copropriétaires et l'ASIV ont recouvré le droit d'ester en justice dans cette procédure HTA.

La Procédure judiciaire au fond est toujours en cours.

Il reste à recevoir le rapport de l'Expert judiciaire – Monsieur BOUGERET (prévu en avril 2015).
Maître DANEMANS prendra ensuite des conclusions en ouverture de rapport.

Madame CHAUSSOY demande s'il ne conviendrait pas que Maître DANEMANS diligente une nouvelle assignation en ouverture de rapport et non pas seulement de prendre des conclusions en ouverture de rapport.

Monsieur GAUQUELIN rappelle que la réassignation au fond a déjà été faite (en date du 30 janvier 2014) et demande à Madame CHAUSSOY si le point qu'elle soulève porte bien sur le fait, que la réassignation au fond, est antérieure ou postérieure à la promulgation de la Loi ALUR.

Madame CHAUSSOY souligne la « subtilité » des termes de l'arrêt, lui-même reprenant ceux de la loi ALUR et précise que, d'après son analyse, la réassignation du 30 janvier 2014 est antérieure à la publication de la loi « ALUR » intervenue le 26 mars 2014 et que l'arrêt indique que : « L'article 59 de la loi dite « ALUR » du 24 mars 2014 permet aux associations de recouvrer leurs capacités prévues par l'article 5 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 lorsqu'elles ont mis leurs statuts en conformité avec les dispositions de cette ordonnance postérieurement au 5 mai 2008 mais le permet seulement « dès la publication de la loi », laquelle est intervenue le 26 mars 2014. Cette loi n'a donc pas d'incidence sur la capacité antérieure de l'ASIV. »

Madame CHAUSSOY indique que ce point est à vérifier dans la mesure où la réassignation ayant été faite avant le 26 mars 2014, l'assignation de la procédure au fond en date du 30 janvier 2014 pourrait ne pas être recevable.

Monsieur GAUQUELIN confirme que Maître DANEMANS sera interpellé en ce sens dans les plus brefs délais.

Enfin, il est indiqué la condamnation aux dépens des Syndicats de Copropriétaires et de l'ASIV, qui correspondent aux frais de procédures.

(L'état de la procédure est joint au présent compte-rendu)

7 – POINT SUR LE SINISTRE GE CENTRALE SECOURS DU 30 JUILLET 2014

Le désamiantage de la deuxième phase démarre le 16 février prochain.

L'Appel d'offres est lancée pour la réfection du réseau Echappement : Entreprises consultées : COFELY GESCO, AEEN et VIC - Ouverture des plis avec le Bureau d'Etudes ALTERNET prévue mardi 17 février prochain.

Estimation des travaux : 250 000 à 300 000 €uros HT.

Ces travaux seront validés par le bureau de Contrôle APAVE.

Confirmation de l'acompte de 300 000 €uros par le Courtier DIOT, comme initialement annoncé. (Acompte sur dépenses déjà réalisées).

Le planning prévisionnel des travaux portant sur la réparation du conduit d'échappement de la Centrale Secours **est joint au présent compte-rendu** : 8 semaines.

Il est rappelé la date prévisionnelle de fin de travaux : fin mars 2015.

Le suivi du tableau budgétaire du sinistre **est joint au présent compte-rendu** (dépenses engagées et factures réglées).

Il est demandé à Monsieur ANDRIEUX d'y indiquer en outre le montant des frais divers et autres coûts, alloués par les assurances.

8 – ETAT DES COMPTES INDIVIDUELS PAR SYNDICATAIRE

L'état des comptes individuels par Syndicataire au **12/02/2015** 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.

- AFUL GRAND ECRAN : Echanges en cours avec Madame LECOMTE
- Société HAMMERSON : Virement effectué hier (il est rappelé la demande de copie de l'avis de virement à adresser à NEXITY)
 - ✓ Madame CHAUSSOY rappelle la demande du changement de libellé (adresse et nom). Un mail sera adressé à NEXITY en ce sens.
- JADE : Virement de 30 000 €uros.
- ZENITH MUTUELLE GENERALE: Crédeur.

9 – DIVERS

• Coursive Vandrezanne

Madame BAISSAT rapporte le mécontentement de plusieurs résidants concernant le nettoyage qui laisse à désirer (odeurs, urines, etc..). Peut-on envisager un passage au Karcher ?

Monsieur ANDRIEUX répond par la négative (risque de glissade – verglas)

Un nettoyage approfondi sera fait.

Il est à noter la même demande pour la Placette Bobillot.

• Eclairages rue Vandrezanne

Où en sommes-nous de la rénovation demande Madame BAISSAT ? Monsieur ANDRIEUX répond que celle-ci va être lancée tout prochainement.

Eclairage de la Triplette des Ascenseurs ne fonctionnent pas Côté Vandrezanne : Cela concerne le Syndicat des Parkings.

• Sculpture

Rubans arrachés ou envolés.

Monsieur ANDRIEUX s'en occupe, en attendant le chiffrage des barrières. (Barrières anti-émeutes, barrières serrurerie en métal).

- **Club Med Gym**

Le Club Med Gym se permet de donner des cours sur la Mezzanine Vandrezanne, ce qui est formellement interdit.

Monsieur PUIS indique qu'il faut appeler directement la Direction du Centre Commercial pour ce type de problème.

- **Rappel des dispositions dans le cadre du Plan Vigipirate**

Madame BAISSAT revient sur les vigiles supplémentaires mis en place dans le cadre du Plan Vigipirate. Qui paye quoi ?

Il est rappelé le précédent compte-rendu de la Commission :

- *Mise en place d'un Agent de Sûreté ASIV complémentaire de 07H00 à 22H00 – En haut de la Rampe d'accès Vandrezanne, afin de filtrer et contrôler l'accès à la Voie 0. (Entrées véhicules) et ce, jusqu'à la levée du plan VIGIPIRATE*
Mise en place de 33 Agents supplémentaires par le Centre Commercial pour couvrir entièrement la plage horaire.
- *Ainsi que des Agents supplémentaires mis en place par l'AFUL GRAND ECRAN et le Syndicat des Parkings.*

Il est également indiqué que le Plan Vigipirate a été reconduit d'une semaine en Ile de France.

Le Plan a donc été allégé sur le Centre Commercial Italie Deux, mais il reste encore des effectifs supplémentaires indique Monsieur DENIAU.

Il est décidé d'arrêter la prestation de l'Agent De Sûreté supplémentaire ASIV. Monsieur ANDRIEUX fait le nécessaire rapidement.

- **Cursive GRANDE RECRE**

Monsieur PUIS indique que la cursive dite GRANDE RECRE est ouverte « à tous vents » et demande quid de sa fermeture.

Le faux plafond risque de tomber (câbles arrachés). Espace dégradé.

La rampe serpentine donnant sur leur bureau a été fermée précise Monsieur PUIS.

Monsieur ANDRIEUX indique qu'il a reçu les propositions hier.

Les ordres de services vont être passés pour la réfection du faux plafond et le remplacement de la porte par une porte en métal.

Enfin, une vidéo sera apposée en complément (caméra sur la Cursive).

La séance est levée à 19H30