



**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 FINANCIÈRE DU JEUDI 20 DÉCEMBRE 2018**

**Etaient présent(s)**

**Mesdames** AGUILAR (NEXITY) – BAYON – BAISSAT – MAES

**Messieurs** ANDRIEUX (NEXITY) – COQUARD (NEXITY) – JULIENNE (NEXITY) – GUILLET – CLEMENT – URBINELLI – LAVILLONNIERE – LANCO – LABOUREL (PARKINGS) – DUBOST (JADE)

**Excusé(s)**

**Mesdames** ZEROUALI (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT) – JANOT (MUTUELLE GENERALE ZENITH) – CARNET (ONYX/JOURDAN) – WCISLO (SDC PARKINGS / CPH IMMOBILIER)

**Messieurs** GUERIN – ZITOUNI (AFUL GRAND ECRAN / TELMMA) – BITOUKOU (AFUL GRAND ECRAN / TELMMA)

**Absent(s)**

**Messieurs** RIGOUIN (SDC PARKINGS / CPH IMMOBILIER) - GLEVEAU (JADE/ORALIA-LESCALLIER)

**Invité(s)**

**Monsieur** BOUVERET (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT)

**1 – APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 22 NOVEMBRE 2018**

Pas de remarque.

## 2 – ELECTION DU PRESIDENT DE LA COMMISSION TECHNIQUE ET FINANCIERE

Monsieur GUILLET est élu Président de la Commission Technique et Financière à l'unanimité, pour l'année 2019.

## 3 – PLANNING GROS TRAVAUX

Le planning des travaux votés, établi pour l'année 2018, a été annexé à la convocation de la présente réunion. Ce dernier est mis à jour et régulièrement communiqué aux Membres de la Commission Technique et Financière.

### 2014 – 2015 – 2016 – 2017

#### Pour mémoire - Ligne des travaux en cours

- Rénovation des Réseaux de distribution d'Eau Chaude
- Rénovation des Réseaux de distribution d'Eau Glacée
- Rénovation réseau Eau de Ville (Galeries techniques)
- Étude faisabilité désamiantage galeries techniques N/S et E/O
- Désamiantage des chemins de câbles (galeries techniques N/S et E/O)
- Désamiantage réseaux d'Eau Chaude (galeries techniques N/S et E/O)
- Désamiantage réseaux d'Eau Glacée (galeries techniques N/S et E/O)

### 2018

- Remplacement du système de Vidéosurveillance : **Réalisé**
- Amélioration de l'alimentation électrique des TAR (indépendance) : **Réalisé**
- Réfection du système de détection CO de la voie 0 : **Réalisé**
- Révision de la pompe RIA n°1 : **Réalisé**
- Changement descentes usagées EU-EP-EV : **Opération toute l'année**
- Remplacement des Blocs Autonomes d'Éclairage de Sécurité Hors service : **Réalisé**
  
- Désamiantage des chemins de câbles (galeries techniques N/S et E/O)
- Réfection des chemins de câbles des GT N/S et E/O (suite désamiantage) :
- Désamiantage réseaux d'Eau Glacée (galeries techniques N/S et E/O) :
- Remplacement réseau Eau Glacée GT (hors désamiantage) :
- Rénovation réseau Eau de Ville (Galeries techniques) :  
**En cours de réalisation. Les travaux se passent très bien.**  
→ Monsieur ANDRIEUX propose une visite des galeries techniques pour bien appréhender les travaux déjà réalisés.
  
- Remise en peinture du local CPCU F : **Attente de la fin de chauffe → Réalisé**
- Remplacement de l'arbre principal de la Dalle Jardin : **Réalisé en juin 2018**
- Travaux de peinture d'entretien des abords et locaux ASIV : **Opération toute l'année**
- Mise en place d'un économiseur de sel d'adoucisseur : **Réalisé**
- Démontage et stockage de la Sculpture de la Dalle Jardin : **Réalisé aux beaux jours**
- Remplacement de la pompe double CTA CMG/MG (CPCU F) : **Réalisé – décembre 2017**
- Réfection base vie Agents de Sécurité : **Réalisé fin janvier 2018**
- Mise en place d'une porte automatique coulissante (Mezzanine Vandrezanne) : **Réalisé**
- Mise en place d'une porte automatique coulissante (Mezzanine Vandrezanne) - Supplément de la société HAMMERSON : **Réalisé**
- Réfection partielle de l'étanchéité de la placette Bobillot : **Réalisé**

## 4 – ETAT DES COMPTES INDIVIDUELS PAR SYNDICATAIRE

L'état des comptes individuels par Syndicataire émis au **20 décembre 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** : Monsieur Amir YAVARI gérant s'est engagé à régler sa dette et ses charges. Toutefois, ce dernier a sollicité un échéancier. La situation devrait être régularisée au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2019. Ce dernier a été relancé par NEXITY.

Madame AGUILAR fait état de la lecture du courriel du gérant – Monsieur YAVARI.  
Ce dernier aurait pu faire un premier versement pour montrer sa bonne foi. Les Syndicataires ne sont pas du tout satisfaits de cette situation.  
Monsieur ANDRIEUX prend contact dans la foulée et demande un versement immédiat de 25 %.  
A défaut → Lancement d'une assignation et procédure classique

Monsieur GUILLET estime que LAEANNEC devrait s'acquitter de la totalité de sa dette.

## 5 – DIVERS

- **Arrêt du chantier ITALIK**

Madame BAYON a souhaité que la question de l'arrêt du chantier ITALIK soit mise à l'ordre du jour car le sujet est d'importance. Madame BAYON a rencontré Monsieur COQUARD à ce sujet mercredi dernier. Le Conseil Syndical de BERYL aimerait avoir des explications claires et précises sur la reprise de ce chantier. Les résidants de BERYL sont les plus impactés de tout l'îlot Vandrezanne par ces travaux. Beaucoup de bruits circulent sur les raisons de l'arrêt du chantier.  
→ Des problèmes de sous-sols ont été évoqués.

Madame BAYON souhaite connaître les vraies raisons de l'arrêt du chantier.

- Quelles conséquences
- Délais de fin de chantier
- Etc...

Monsieur BOUVERET explique les deux sujets techniques liés à cette situation :

- Des gaine amiantées d'ENEDIS, nécessitant un plan de retrait, ont été découvertes.
- L'autre sujet est un problème lié au sol. Hammerson a engagé un débat technique avec l'entreprise CARDINAL sur la nature des sols rencontrée, nonobstant les études préalables sur lesquelles l'entreprise avait proposé une offre. Aujourd'hui, Hammerson est confronté à une défaillance de l'entreprise qui a « planté » le chantier.

Un plan d'actions a été mis en œuvre ayant pour objectif la reprise des travaux.

Hammerson souhaite évidemment que le chantier reprenne au plus vite (retard livraison → retard perception revenus)

Le délai de reprise du chantier est estimé à 3 mois - Pas d'autre visions pour le moment.

Les équipes techniques en charge du projet travaillent sur le dossier.

Monsieur ANDRIEUX rappelle que lors des travaux sur les Tours Aéroréfrigérantes, l'on a dû consolider les fondations par la création de micro pieu.

Madame BAYON est surprise que l'on ne découvre que maintenant, ces problèmes de nature des sols !

L'entreprise CARDINAL rencontre visiblement des difficultés supplémentaires qui risquent d'engendrer des coûts non prévus au marché initial explique Monsieur BOUVERET. A ce jour, l'entreprise a bel et bien « abandonné » le chantier ITALIK.

Des bruits circulent sur des questions d'argent souligne Madame BAYON.

Se pose bien évidemment la question du financement indique Monsieur BOUVERET. Cependant, il s'agit peut-être d'un aspect purement technique que ne maîtrise pas l'entreprise.

Comment la société HAMMERSON voit-elle les choses ? La ville est-elle informée demande Monsieur LANCO et, ne peut-on pas jouer sur l'application des pénalités de retard ?

La Ville de Paris est bien évidemment informée indique Monsieur BOUVERET. La priorité aujourd'hui est l'aspect technique pour que reprenne le chantier.

Le plan B consisterait à prendre une autre entreprise sur le chantier (à explorer).

Monsieur COQUARD intervient.

Lorsqu'on rencontre des interruptions de chantier, doivent s'engager des discussions sur les solutions techniques à apporter qui se réalisent entre le maître-d'œuvre et le maître d'ouvrage.

Par la suite, un expert amiable peut être amené à prendre part aux discussions pour plus d'informations techniques.

Enfin, si personne n'arrive à déterminer l'origine technique du conflit, un expert judiciaire peut être nommé.

Nexity doit être bien évidemment informée tout au long de cette opération.

Le Juge a été informé dans le cadre du référé préventif (Protection des tiers avoisinants).

Les Membres de la Commission Technique et Financière seront bien évidemment avisés de la situation.

Le dernier acte avant la fin d'arrêt du chantier a été la démolition d'une demie volet d'escalier souligne Monsieur LANCO, ce qui n'est pas nécessairement une bonne chose compte tenu de la situation.

Madame BAYON revient sur le sujet « Gaines amiantées ENEDIS » et le plan de retrait à déposer auprès de la Préfecture (délais 2 mois).

Comment se fait-il que l'on ne découvre que maintenant l'état de ces gaines ?

ENEDIS avait bien évidemment les plans, mais personne n'était en mesure de prévoir l'état des caniveaux (installations très anciennes) indique Monsieur ANDRIEUX.

On ignorait qu'elles étaient amiantées. Cela s'est avéré lors du dévoiement des réseaux.

Madame BAYON souhaitait comprendre la chronologie de ces problèmes.

Madame BAISSAT partage l'inquiétude de la Tour BERYL.

Monsieur ANDRIEUX préconise qu'à la prochaine Commission, le chargé d'affaire Hammerson/Italik vienne expliquer le dossier et apporter des éclaircissements sur le chantier.

Monsieur URBINELLI demande si l'on peut d'ores et déjà envisager et anticiper le retard sur la livraison ?

Monsieur BOUVERET précise que l'on ne mettra pas en péril la construction pour accélérer la reprise du chantier, le maximum sera mis en œuvre pour finir dans des délais acceptables.

En complément, Monsieur COQUARD informe les Membres du courrier de Monsieur FEGER – Résident BERYL - portant sur un recours contentieux sur le projet ITALIK (Demande de pièces - **Ce courrier est joint au présent compte rendu**).

A ce sujet, Monsieur ANDRIEUX indique avoir reçu un appel de Madame JANOT – Mutuelle Générale pour l'informer du recours également engagé à l'encontre du projet EIFFAGE sur l'immeuble ZENITH par cette même personne.

Les rumeurs vont très vite et il était important d'éclaircir tous ces points souligne Madame BAYON. Un compte-rendu sera fait auprès des résidents de BERYL.

Monsieur GUILLET suggère que cela passe par NEXITY – Syndic.

Monsieur ANDRIEUX propose toutefois d'attendre la prochaine Commission → Pas assez d'information pour communiquer.

Pour la Tour RUBIS et d'une manière générale, il était prévu qu'Hammerson fasse des points d'informations toute l'année rappelle Monsieur CLEMENT. Beaucoup de personnes se posent multiples questions.

En cas d'évènements majeurs, Madame ZEROUALI reste la « courroie de transmission » indique Monsieur BOUVERET.

- **Mise en place des aménagements de la future zone de compostage Vandrezanne**

Monsieur VOISIN demande l'autorisation pour démarrer les travaux votés lors de l'Assemblée Générale.

→ Cela a été acté en Assemblée Générale du 22/11/2018.

Dont acte.

- **Départ Jean-François COQUARD**

Monsieur COQUARD annonce son départ de Nexity au 31/12/2018. Ce dernier sera remplacé par Monsieur Yves SCHMITT déjà en place dans une filiale du Groupe. Monsieur SCHMITT sera donc le nouvel interlocuteur et Gestionnaire administratif de l'ASIV à compter du 1er janvier 2019.

- **Fuite d'eau dans les salles du Club Med Gym**

Une partie des jardinières a été vidée.

Les câbles sont à nu. C'est une question de sécurité souligne Madame MAES

Il s'agit des câbles des candélabres. La terre sera remise en place. La Francilienne de Paysage s'en occupe d'ici la fin de semaine précise Monsieur ANDRIEUX.

- **Plantations sur la Dalle Jardin**

Madame MAES demande si l'on peut changer les plantations (arbustes rabougris), en particulier à l'endroit où la sculpture a été enlevée (dalle béton non réaménagée) précise Madame BAISSAT. L'installation d'un ou 2 bancs est prévue indique Monsieur ANDRIEUX → Voir pour camouflage.

- **Eclairage de la coursive - Jardinières JADE**

Problèmes d'éclairage signalés par JADE et ONYX.

Monsieur ANDRIEUX révèle un problème de disjonction  
→ Spots en haut de l'acrotère ne fonctionnent plus (devis en cours).

- **Ascenseur-Caves ONYX**

Il semblerait que les ascenseurs « Caves » présentent un dysfonctionnement suite aux essais mensuels sur les Groupes Electrogènes explique Madame MAES. On relève une concomitance à chaque fois souligne Madame BAISSAT.

Monsieur ANDRIEUX préconise un rendez-vous avec l'ascensoriste de la Tour.

- **Travaux EIFFAGE sur l'Immeuble ZENITH**

Madame MAES indique une demande de la part d'un résidant ONYX concernant un dédommagement pour préjudice en ce qui concerne *les futures gênes occasionnées* pendant la durée des travaux EIFFAGE (problème circulation).

Le courrier de réclamation doit être adressé à la Mutuelle Générale – propriétaire de ZENITH conseille Monsieur ANDRIEUX.

- **Etanchéité Balconnières BERYL**

Où en sommes-nous demande Madame BAYON ?  
Monsieur ANDRIEUX a reçu les 2 devis. Les travaux seront lancés à la rentrée.

- **Fuite d'eau dans la descente Parking – Rampe Vandrezanne**

→ Fuite persistante depuis plusieurs mois.  
Réparation prévue entre le 21 et le 22 décembre 2018 (information par courriel indique Monsieur ANDRIEUX – Club Med Gym via Hammerson).

- **Porte de secours - Sortie du Club Med Gym**

Porte donnant sur la partie basse de la Tour JADE - Façade Sud.  
Il s'agit de l'issue de secours Club Med Gym → Porte tagguée, avec morceaux de tôle détachés.  
Madame BAISSAT rappelle que ce sujet avait déjà été évoqué dans le cadre de l'harmonisation des portes de la coursive (réparation et/ou harmonisation).

→ Hammerson examine le problème

- **Infiltrations eaux Caves JADE – 1er niveau**

Infiltrations dans les caves 214 et 215 et autres fuites possibles.  
Monsieur ANDRIEUX doit voir cela et faire un bilan.

- **Végétation – Jardinières JADE**

Jade souhaiterait avoir une belle végétation sous les fenêtres des gardiens.  
Concerne les jardinières Sud → A voir.

- **Bruits tondeuses jardins – Plaintes par les résidents de JADE**

Monsieur ANDRIEUX sensibilisera à nouveau la Francilienne de Paysage

- **Travaux de nuit bruyants – Centre Commercial Italie Deux**

Monsieur URBINELLI interpelle Hammerson au sujet des travaux de nuit dans l'Enseigne JENNYFER et autres boutiques.

**Rappel des horaires de nuit : 22H00 maximum**

Monsieur URBINELLI est intervenu à plusieurs reprises en cours de nuit (Travaux bruyants avec perceuse et marteau-piqueur).

Monsieur STEYER a bien évidemment été avisé de ce problème

Monsieur URBINELLI demande que les résidents soient prévenus en amont et que soient respectés les horaires.

Monsieur BOUVERET interviendra auprès de la Direction du Centre Commercial et le chargé d'affaire de ces travaux.

Le sujet des travaux « dits bruyants » a souvent été abordé rappelle Monsieur ANDRIEUX.

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

Monsieur GUILLET demande où en est l'avancement de ce dossier. Cela devient URGENT – c'est avant tout une question de sécurité.

→ Monsieur ANDRIEUX traite le problème dans l'immédiat.

- **Quai 15 tonnes – Encombrants et déchets Carrefour**

Madame MAES remercie l'action de Madame ZEROUALI pour le nettoyage du quai, toutefois persiste un problème de fond.

Monsieur BROCHET est constant dans ses actions et reste très attentif à ce sujet précise Monsieur ANDRIEUX.

Les bacs de la Tour ONYX sont utilisés lorsque ceux de Carrefour sont pleins !

Madame BAISSAT rappelle que cette grille doit être mise en fonctionnement (grille abaissée) dès qu'un problème survient mais regrette que l'application de cette décision ne soit pas appliquée systématiquement.

Madame MAES souligne également les inconvénients pour le gardien de la Tour.

Sur l'encombrement du quai, un énorme effort a été réalisé rappelle Monsieur ANDRIEUX.

Il s'agit essentiellement d'un problème de propreté. Il faudrait convenir d'un nettoyage par semaine à minima et non un par mois comme c'est le cas actuellement → A revoir.

Un nouveau rendez-vous sera organisé avec Carrefour, Hammerson et le Syndic de la Tour ONYX.

- **Théâtre 13<sup>ème</sup> Art**

Madame BAISSAT questionne sur le devenir du théâtre.

Plus de Direction - Quelle est l'évolution de cette salle ?

Le Théâtre a été racheté par des Américains et Canadiens.

Hammerson n'a pas plus de visibilité pour le moment sur la programmation de janvier 2019.

Ce projet s'est inscrit dans la transformation des Centres Commerciaux et, l'activité commerciale liée à ce théâtre est extrêmement importante pour Hammerson.

**La séance est levée à 18H30**