



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 FINANCIÈRE DU JEUDI 24 JANVIER 2019

Etaient présent(s)

Mesdames BAYON (BERYL) – BAISSAT (ONYX) – ZEROUALI (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT) – JANOT (MUTUELLE GENERALE ZENITH)

Messieurs ANDRIEUX (NEXITY) – SCHMITT (NEXITY) – JULIENNE (NEXITY) – BROCHET (ASIV) – GUILLET (AGATE) – LAVILLONNIERE (AGATE) – CLEMENT (RUBIS) – URBINELLI (RUBIS) – LANCO (BERYL) – BITOUKOU (AFUL GRAND ECRAN / TELMMA)

Excusé(s)

Mesdames AGUILAR (NEXITY) – MAES (ONYX)

Messieurs GLEVEAU (JADE/ORALIA-LESCALLIER) – DUBOST (JADE) – GUERIN (JADE)

Absent(s)

Mesdames CARNET (ONYX/JOURDAN) – WCISLO (SDC PARKINGS / CPH IMMOBILIER)

Messieurs LABOUREL (PARKINGS) – ZITOUNI (AFUL GRAND ECRAN / TELMMA) – RIGOUIN (SDC PARKINGS / CPH IMMOBILIER) -

Invité(s)

Monsieur LY (EIFFAGE CONSTRUCTIONS) - STEYER (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT) – DE REYNAL (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT)

1 – APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 20 DECEMBRE 2018

Monsieur LANCO rappelle sa demande sur la situation du Barachois. Monsieur BOUVERET avait alors indiqué que les clés du local ont été récupérées par Hammerson.

Madame ZEROUALI indique que ce point avait déjà été abordé précédemment. L'inventaire des lieux a été effectué. Les clés sont bien en possession d'Hammerson.

2 – POINT D'AVANCEMENT ZENITH - EIFFAGE

Monsieur LY Stéphane (EIFFAGE CONSTRUCTIONS) présente l'état d'avancement des travaux de réaménagement de l'immeuble ZENITH.

Des slides sont distribués (**joint au présent compte-rendu**).

Eiffage a bien avancé d'un point de vue administratif et conception.

Monsieur LY indique les phases prévisionnelles du chantier :

3 phases :

- ✓ Déplacement de l'escalier extérieur (face au 6, rue Vandrezanne)
- ✓ Construction de l'escalier aérien (métallique) à proximité de la Tour ONYX, tout en préservant la vision de la loge des gardiens
- ✓ Démolition de l'ancien escalier situé devant le 6, rue Vandrezanne

Durée des travaux :

5 mois → Mars à juillet 2019

- 2 mois de préparation du terrain
- 1 à 2 mois de construction du nouvel escalier
- 1 à 2 mois pour la démolition de l'escalier existant

Le projet concernant les abords de la rue Vandrezanne est en cours de réalisation.

Monsieur ANDRIEUX rappelle que le contrôle d'accès, présent aujourd'hui en haut de l'escalier, restera en place sur la nouvelle structure.

En outre, Eiffage a bien pris en compte le revêtement des marches de l'escalier dans un souci d'éviter les nuisances sonores.

Parallèlement, Monsieur LY indique la mise en route des travaux de curage-désamiantage de l'immeuble ZENITH en février prochain (4 mois → Février à mai 2019).

Il est également évoqué les différentes installations du chantier.

- Travaux de curage-désamiantage
- Travaux de réhabilitation

Les plans ont été validés par la Voirie.

La Voie Pompiers reste accessible.

La circulation-piéton (circulation PMR) en dessous de la coursive extérieure est conservée.

Un Homme-Trafic se chargera de la bonne circulation du transport de matériel entre le bâtiment et l'installation du chantier.

Monsieur ANDRIEUX rappelle à Eiffage d'éviter les heures dites « de pointes » pour les résidents, en ce qui concerne l'évacuation des déchets du chantier (de préférence au cours de l'après-midi).

Les horaires du chantier devraient démarrer entre 07H00 et 08H00 indique Monsieur LY.

De façon à réguler le trafic, il est évoqué l'utilisation de l'escalier à côté du Gymnase Club (escalier N° 12).

Monsieur ANDRIEUX acquiesce. Un affichage sera réalisé pour cet « itinéraire Bis »

A l'issue des travaux de curage-désamiantage et de la démolition de l'escalier, une vigilance toute particulière devra être apportée sur la voie pompiers pour l'acheminement et la circulation des camions vers l'installation chantier.

→ Il serait judicieux de prévoir des horaires d'intervention préconise Monsieur BROCHET, ainsi qu'une bonne régulation et aménagement efficace de la circulation.

Enfin, Monsieur LY aborde l'étude en cours avec les architectes et la future Ecole de Commerce concernant l'élargissement des issues de secours de la Dalle 4, pour permettre de nouvelles évacuations et tenir compte de la densité du bâtiment (L'école accueillera entre 800 et 1 000 élèves).

En outre, les architectes travaillent sur l'embellissement des jardinières qui couronnent tous les étages du bâtiment (couvertines, tôles inox en sous-face des jardinières, etc.).

Ces travaux de réhabilitation sont prévus sur 18 mois (Date butoir visée par l'Ecole de Commerce : **Janvier 2021**).

✓ Juillet 2019 → décembre 2020

La phase chantier de ces travaux durera de juillet à octobre 2019

Ensuite, commenceront les travaux dits « tous corps d'état »

L'escalier extérieur étant démoli, l'installation chantier sera étendue sur la zone et permettra ainsi aux camions une meilleure circulation et facilité de manœuvre.

Monsieur BROCHET aborde le problème des stationnements des entreprises pendant l'intégralité de la durée du chantier : Pas de possibilité sur la Voie Pompiers.
Eiffage devra prendre ses dispositions.

En termes de communication, Monsieur LY indique une adresse mail pour les riverains et les équipes travaux et encadrants du chantier (à venir).
L'entreprise choisie est la société PRADEAU MORIN spécialisée dans les travaux de réhabilitation.

Un point mensuel sera fait lors des Commissions Techniques et Financières autant que de besoin.

Monsieur LAVILLONNIERE demande quid de la vente de l'immeuble ZENITH ?

Madame JANOT indique que la Mutuelle Générale envisage une signature de vente très prochainement.

3 – POINT D'AVANCEMENT ITALIK

Monsieur DE REYNAL (Hammerson Asset Management) présente l'état d'avancement des travaux ITALIK.

Depuis quelques mois, plus grande activité sur le chantier.

Il est rappelé la découverte des gaines amiantées ENEDIS dans la fouille du terrain qui ont retardé d'un mois les travaux, avec un plan de retrait.

Le sujet actuel se pose sur la méthode de fondation envisagée, dans le contrat passé avec la Société Cardinal Edifice, qui fait preuve aujourd'hui d'une défaillance à l'égard de ces fondations et, qu'elle n'est pas en mesure de réaliser, aux vues des problèmes rencontrés face au terrain.

Cardinal Edifice n'est plus en mesure aujourd'hui de contractualiser le contrat passé avec Hammerson, avec la méthode de fondation préconisée par le marché et validée par leurs soins.

Cardinal Edifice a notifié un arrêt de chantier et non pas un abandon de chantier.

Le site est toujours sous surveillance.

Hammerson a résilié le contrat de plein droit avec cette entreprise et a diligenté une action judiciaire.
Un expert a été nommé pour trancher le débat technique mais également l'aspect « contractuel ».

Un plan d'action a bien évidemment été mis en œuvre par Hammerson.

Une nouvelle entreprise, apte à effectuer la méthode de fondation prévue au C.C.T.P est d'ores et déjà identifiée, il s'agit de la société S.M.T.P.

La Société DEMATHIEU BARD s'occupera des Gros Œuvres.

Hammerson a bien conscience des contraintes qu'engendrent ces retards vis-à-vis de l'Ensemble Immobilier. Il en va de même pour Hammerson vis-à-vis des futurs commerçants, de la Ville de Paris, des actionnaires, etc.

Hammerson va tout mettre en œuvre pour réduire ces retards estimés entre 5 et 6 mois, pour une ouverture au public escomptée en Avril 2020.

La reprise du chantier se fera mars-avril 2019.

Hammerson prépare le départ de Cardinal Edifice et finalise la contractualisation des accords avec les nouvelles entreprises.

- Etat des lieux
- L'Administratif
- Transfert de la responsabilité du chantier
- Ouvrages déjà réalisés : Audits et validations
- Etc.

Madame BAYON revient sur la « véritable » raison de l'arrêt du chantier par Cardinal Edifice.

Aujourd'hui, Cardinal Edifice estime qu'ils ne sont pas en mesure de réaliser ce qui est prévu au marché, au vu des sols rencontrés et ce, sans étude géotechnique contradictoire explique Monsieur DE RAYNAL. Il a été demandé à Cardinal Edifice d'effectuer des fouilles pour démontrer l'impossibilité de réaliser les travaux, ce qu'ils ont refusé d'établir.

Alors que l'ensemble de la maîtrise d'œuvre Hammerson prétend que la méthode initiale est possible.

Cardinal Edifice a proposé une autre méthode, moyennant un surcout conséquent pour Hammerson. Il s'agit bien d'une défaillance de la part de Cardinal Edifice qui fera l'objet d'un débat juridique.

Les 2 nouvelles entreprises retenues sont parfaitement informées de la situation et du problème technique rencontré par Cardinal Edifice. Les éléments contradictoires leur ont également été transmis.

- Hammerson a des obligations vis-à-vis de la Ville de Paris.
- Hammerson établira une communication auprès des résidents.

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

Suite aux interrogations de Monsieur LANCO et de Madame BAYON, Monsieur DE RAYNAL souligne que la Société Cardinal Edifice n'a aucun intérêt à rester sur le chantier ITALIK.

Une discussion s'est engagée pour permettre une voie de sortie la plus préférable qui soit et, de transférer le chantier dans les meilleures conditions, le plus rapidement possible.

Quel sera le rôle de l'expert demande Madame BAISSAT ?

- Etat des lieux de l'avancement du chantier
- Conditions dans lesquelles les travaux ont été réalisés
- Respect des normes,
- Etc.

Monsieur DE RAYNAL indique que tout ce qui concerne les travaux réalisés est aux normes et contrôlé par un Bureau d'Etudes.

L'Expert va juste aiguiller pour trancher le débat plus technique et contractuel entre Hammerson et Cardinal Edifice.

Monsieur LANCO demande quid du plan de retrait suite à la découverte des gaines amiantés ENEDIS ? Monsieur DE RAYNAL explique qu'actuellement, Cardinal a encore la responsabilité du chantier et on ne peut donc pas intervenir pour le moment. Ce dossier est en cours d'instruction et n'entraînera pas un délai supplémentaire vis-vis de la reprise de chantier annoncé.

La fin des travaux « Gros Œuvres » est prévue fin octobre / début novembre 2019.

Le nouvel escalier, ainsi que les 2 ascenseurs devraient être livrés au plus tard en octobre/novembre 2019.

Lorsque le nouveau planning sera calé avec les nouvelles entreprises, Hammerson communiquera bien évidemment à ce sujet :

- Décalage
- Phasage
- Horaires
- Etc.

Monsieur GUILLET s'interroge sur la résidentialisation.

Madame ZEROUALI indique que malheureusement, les contraintes et retard sur le chantier ITALIK vont nécessairement impacter la mise en œuvre de la résidentialisation.

Monsieur GUILLET rappelle que ce dossier devait être discuté en janvier 2019.
➔ Hammerson fera un retour sur le planning et les engagements qui vont être pris.

Les Membres de la Commission rappellent qu'ils souhaitent voir le projet, notamment les interfaces avec l'ASIV.

En interne, rien n'est encore validé indique Monsieur DE RAYNAL.
Monsieur LAVILLONNIERE demande qu'une date soit communiquée au plus vite sur le projet « Résidentialisation ».

Hammerson en prend note.

4 – PLANNING GROS TRAVAUX 2019

Le planning des travaux votés, établi pour l'année 2019, 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)*

2019

- Remplacement du système des contrôles d'accès des Galeries Techniques
- Remplacement des pompes de relevage de la Fosse -6
- Décennale Groupes Froids – Remplacement des soupapes
- Amélioration de la ventilation du PUL
- Changement descentes usagées EU-EP-EV : Opération toute l'année
- Divers travaux sur les Centrales de Traitement d'Air
- Désamiantage des chemins de câbles (Galeries Techniques N/S et E/O)
- Réfection des chemins de câbles (GT N/S et E/O) suite désamiantage
- Désamiantage réseaux d'Eau Glacée (Galeries Techniques N/S et E/O)
- Remplacement réseau Eau Glacée Galeries Techniques (hors désamiantage)
- Rénovation réseau Eau Chaude (Galeries Techniques)
- Rénovation réseau Eau de Ville (Galeries Techniques)
- Mise en conformité Palan ASIV (Béryl)
- Travaux de peinture d'entretien des abords et locaux ASIV : Opération toute l'année
- Réfection chemin de câbles Coursive Agate
- Remplacement de la barrière levante Voie Pompiers Vandrezanne (entrée)
- Réfection partielle du plafond de la Coursive Vandrezanne
- Réfection acrotère du Petit Jardin
- Divers travaux CPCU A
- Réfection étanchéité Escalier Bobillot (Centre Commercial A57)

5 – ETAT DES COMPTES INDIVIDUELS PAR SYNDICATAIRE

L'état des comptes individuels par Syndicataire émis au **24 janvier 2019** 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. Ce dernier a adressé 12 chèques pour le règlement des charges « Travaux » 2018 & 2019. D'autres règlements devraient nous parvenir pour les charges « Fonctionnement » (en discussion avec les Médecins du Centre et Monsieur YAVARI).

Les appels « Fonctionnement » et « Gros Travaux » du 1^{er} trimestre 2019, ainsi que les appels concernant les résiduels Eau de Ville, sont inclus dans le présent état.

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

5 – DIVERS

- **Devenir du Théâtre le 13^{ème} Art**

Monsieur URBINELLI questionne sur le 13^{ème} Art.

Monsieur DE RAYNAL rappelle que la Société « Juste pour Rire » avait contractualisé avec Hammerson pour l'exploitation du Théâtre, ce qui a parfaitement fonctionné. Hammerson a énormément investi dans ce Théâtre.

Par la suite, « l'affaire Gilbert ROZON » a « éclaté ». Ce dernier a vendu à l'entreprise américaine ICM Partners.

Cette entreprise a racheté l'ensemble de la Société « Juste pour Rire » mais ne semble pas intéressée par le Théâtre, du fait de son implantation et des problèmes de management de la structure.

Depuis, ICM Partners a vendu une partie de ses parts à une société canadienne pour pouvoir recevoir des subventions du Festival du Québec.

Aujourd'hui, les relations sont tendues avec « Juste pour Rire » qui ne donne aucune information, ni programmation à venir.

Hammerson est très mécontent de cette situation et a engagé une discussion. Hammerson discute également avec des structures qui seraient intéressées par le Théâtre, telle que le Théâtre de la Ville (actuellement en travaux).

Le 13^{ème} Art est une locomotive pour le Centre Commercial et un véritable enjeu économique pour le 13^{ème} arrondissement d'une manière générale.

- **Différentes pannes sur les Portes de l'ASIV**

Monsieur GUILLET interpelle au sujet des pannes récurrentes sur les portes de l'ASIV (porte coulissante, grille escalier, etc.) mais plus particulièrement sur les délais considérables pour leur réparation.

Monsieur ANDRIEUX indique un problème avec un technicien de la Société Portalp, malgré les différentes réclamations.

Monsieur GUILLET met l'accent sur la lenteur de leur intervention (délai de 15 jours).

Le responsable de Portalp a été saisi sur ce point précise Monsieur ANDRIEUX. Les agents de sécurité seront également sensibilisés.

- **Fissure Coursive Vandrezanne**

Beaucoup d'humidité indique Monsieur URBINELLI sur un mur porteur au bout du couloir, au fond à gauche.

Il s'agit du couloir « Grande Récré ».

Monsieur ANDRIEUX s'en occupe.

- **Inondations caves AGATE**

Monsieur GUILLET soulève le sujet.

Cela vient des Enseignes, mais il s'agit des réseaux ASIV précise Monsieur ANDRIEUX.

Ces problèmes relèvent de la phase « Travaux de remplacement des réseaux EG et EC ». Aujourd'hui, la partie « Galeries Techniques » est en cours de réalisation.

Des réunions mensuelles sont organisées avec la direction technique du Centre Commercial sur l'état d'avancement pour les réseaux cheminant par le Centre (Etude EKLO).

ELKO doit rendre son cahier des charges et appels d'offres en mars-avril 2019 pour cette phase.

Hammerson prévoit les travaux fin 2020/début 2021. Il est rappelé la contrainte liée à l'ouverture des plafonds du Centre Commercial.

- **Installation nouvelle Enseigne**

Monsieur URBINELLI interpelle Monsieur STEYER sur l'installation de nouvelles Enseignes en lieu et place de JENNYFER, dont un restaurant ?

Il s'agit de 2 commerces :

- UNDIZ (lingerie)
- SOSTRENE (articles divers)

Ces dossiers sont en cours d'élaboration et d'aménagement (Préfecture).

Monsieur URBINELLI rappelle l'incidence des travaux bruyants par certaines Enseignes.

Monsieur STEYER rappelle qu'en cas de non-respect des horaires, il ne faut pas hésiter à interpeller le PC de Sécurité du Centre Commercial.

- **Remplacement escalators PRINTEMPS**

Monsieur STEYER relate les travaux de remplacement des escalators de l'Enseigne PRINTEMPS.

2 solutions proposées :

- Passer les escaliers mécaniques par le Chantier ITALIK : Pas de visibilité et soucis de responsabilité.
Ou
- Acheminer les escaliers mécaniques par l'entrée Vandrezanne courant mars 2019, avec demande auprès de la Préfecture pour bloquer la circulation et faire cheminer l'escalier par le mail.

Monsieur STEYER évoque les contraintes structurelles (8 tonnes à transiter par le mail).

➔ En étude avec Printemps pour adopter la meilleure solution technique et passer côté Vandrezanne. Le chantier est déclaré auprès de la Préfecture.

(Durée du chantier 5 jours – Les plages horaires d'intervention diurnes et nocturnes sont à définir). Les travaux dits « bruyants » se feront en journée.

- **Travaux d'alimentation des extracteurs en terrasse – Résidence AGATE**

Où en sont ces travaux questionne Monsieur GUILLET ? Sont-ils réceptionnés sur la partie ASIV ?

La partie « Centre commercial » n'est pas officiellement réceptionnée par la MOD Hammerson indique Monsieur STEYER : En attente des levées de réserves des entreprises pour obtenir un rapport vierge de toutes observations.

Ces travaux devront être validés par un BET et Bureau de Contrôle.

A l'issue, la réception finale en parties commune pourra être réalisée.

Sans oublier la dépose des anciens câbles et les appartements rappelle Monsieur LAVILLONNIERE.

La réception doit se faire rapidement étant donné la Commission de Sécurité imminente souligne Monsieur STEYER. Le Centre Commercial se doit de justifier ces éléments techniques pour les moteurs de désenfumage.

La séance est levée à 18h30