



**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 19 SEPTEMBRE 2019**

**Sont présent(s)**

**Mesdames** AGUILAR (NEXITY) – BAYON (BERYL) – BAISSAT (ONYX) – ZEROUALI (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT)

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

**Excusé(s)**

**Madame** MAES (ONYX)

**Absent(s)**

**Mesdames** WCISLO (SDC PARKINGS / CPH IMMOBILIER) – CARNET (ONYX/JOURDAN)  
**Messieurs** DUBOST (JADE) – GLEVEAU (JADE/ORALIA-LESCALLIER) – RIGOUIN (SDC PARKINGS / CPH IMMOBILIER) – ZITOUNI (AFUL GRAND ECRAN / TELMMA)

**Invité(s)**

**Messieurs** DE REYNAL (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT) – LY (EIFFAGE IMMOBILIER) – STEYER (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT)

**1 – APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 27 JUIN 2019**

**Page 4 : Résidentialisation**

*Monsieur LAVILLONNIERE demande si la réalisation de cette résidentialisation risque de parvenir au-delà de l'échéance ITALIK ?*

*C'est l'objectif répond Monsieur DE REYNAL*

**Il faut lire :**

Ce n'est pas l'objectif, il a toujours été indiqué que les travaux seraient concomitants et non postérieurs. L'objectif étant de réaliser les travaux de résidentialisation, avant, voire en même temps que l'ouverture d'ITALIK.

## 2 – POINT D'AVANCEMENT ITALIK

Monsieur DE REYNAL prend la parole.

### Avancement ITALIK

Le chantier a repris avec Demathieu Bard et SMTP.

Les travaux de terrassement et de fondation devraient être terminés fin septembre 2019, afin de démarrer le Gros Œuvre dans la foulée (début octobre 2019)

→ Arrivée de la Grue

La livraison des coques aux Preneurs est toujours prévue pour le début de l'été 2020 et, une ouverture prévisionnelle pour le Public en septembre 2020.

Madame BAYON s'étonne cependant qu'il n'y ait rien « d'engagé » devant BERYL

Moins de travaux de terrassement et de gros œuvre sur la partie gauche du terrain indique Monsieur DE REYNAL (Seulement 1 étage).

En revanche, il est compliqué d'avancer un planning global (terrassement, fin du gros œuvre, etc..), compte tenu de son phasage.

→ Monsieur DE REYNAL adresse un calendrier plus précis par phase et par corps d'entreprises aux syndicataires.

Hammerson a l'ambition qu'ITALIK soit ouvert en septembre 2020 (précisions à venir d'ici la fin de l'année).

Plan et projet seront présentés en amont indique Monsieur DE REYNAL (C.T.F de novembre 2019).

### Cession d'Italie Deux à 75 %

Hammerson a vendu cet été 75 % d'Italie Deux à AXA.

Le Centre Commercial Italie Deux n'est pas vendu. Il s'agit d'une stratégie de désendettement pour Hammerson (Une partie des actifs est cédée à AXA dans lesquelles Hammerson reste ASSET MANAGER-Gestionnaire).

A termes, d'ici 10/15 ans, il est tout à fait possible qu'Hammerson se reconstitue sur l'actif.

Monsieur DE REYNAL explique les discussions avec AXA qui ont été initiées fin d'année 2018.

Ont suivi des lettres d'intention d'achat début 2019, suivies des diligences habituelles.

Hammerson ne pouvait pas communiquer avant signature.

Concrètement, dans le quotidien de chacun, les interlocuteurs ne changent pas.

Hammerson a simplement un actionnaire supplémentaire (AXA).

AXA apportera une autre vision et une expérience complémentaire (process, qualité du Centre, location, etc..).

Il est enfin précisé qu'AXA n'est jamais gestionnaire.

Le contrat de gestion de l'actif et, 25 % d'Italie Deux, restent à Hammerson.

La SCI ITALIK devrait être potentiellement vendue à AXA en avril 2022, dans les mêmes conditions que le Centre Commercial Italie Deux (en termes de pourcentage).

AXA a également acheté 75 % des Parkings et de l'AFUL Grand Ecran sur Italie Deux.

Hammerson s'est consolidé sur ses principaux actifs en Centre-Ville.

### Théâtre 13ème Art

Quid du Théâtre le 13<sup>ème</sup> Art demande Madame BAISSAT ?

Il est évoqué le partenariat entre le Théâtre de la Ville et le 13<sup>ème</sup> Art.

Hammerson est bailleur mais ne s'occupe pas de l'exploitation.

Néanmoins, Hammerson a initié cet accord avec le Théâtre de la Ville, notamment pour un meilleur fonctionnement du 13<sup>ème</sup> Art.

L'activité du théâtre est relancée avec le Théâtre de la Ville, pour être dans une meilleure posture et pouvoir intéresser les potentiels repreneurs de l'exploitation du Théâtre.

« *Juste pour Rire* » cherche à vendre auprès d'un Opérateur « français » qui saura faire une programmation correcte, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Hammerson est actuellement en discussion avec différents exploitants.

### Résidentialisation

Quid de la résidentialisation demande Monsieur GUILLET ?

Hammerson rencontre des difficultés pour trouver des entreprises qui puissent répondre à ce projet (conception et réalisation).

5 ou 6 entreprises sollicitées doivent faire un retour à Hammerson.

Monsieur DE REYNAL reviendra vers les Syndicataires avec un rétroplanning.

Tous les engagements pris par Hammerson sont maintenus et repris par AXA.

Le retard accumulé dans ce dossier déplaît fortement à Monsieur GUILLET et les Syndicataires.

Quid des réunions de travail et collaboration demande Madame BAISSAT ?

Monsieur ANDRIEUX précise que NEXITY sera également acteur dans ce dossier et rappelle le projet présenté par le Bureau d'Etudes SPALLIAN.

Madame ZERAOULI indique qu'Hammerson reviendra vers les Syndicataires dès qu'une entreprise sera désignée. Hammerson fait tout son possible pour rectifier ce retard et remédier à cette situation.

## 3 – POINT D'AVANCEMENT ZENITH-EIFFAGE

Monsieur LY fait un point d'avancement sur les travaux en cours dans le Bâtiment ZENITH.

### Escalier Extérieur

Une première visite a été effectuée ce matin avec Monsieur ANDRIEUX (pré-réception) :

- Autorisation du déplacement du contrôle d'accès.

En début de semaine prochaine, le contrôle d'accès sera mis en place indique Monsieur ANDRIEUX. L'escalier sera ensuite mis en fonction.

→ Réception définitive dans les semaines à venir.

D'un point de vue « acoustique », c'est tout à fait satisfaisant. Les préconisations du Bureau d'Etude Acousticien ont été suivies (mise en place d'une couche de matériau molle entre les marches et le support).

D'un point de vue esthétique c'est la consternation précise Madame BAYON et Madame BAISSAT. Les résidents sont « horrifiés ».

Le nouvel escalier est très « laid » selon les résidents (« art » brut → de type IPN). Cet escalier est inadapté dans une zone résidentielle.

Monsieur LY rappelle le projet validé en Assemblée Générale (Escalier métallique - Conforme à ce qui a été présenté).

Cet escalier ne sera pas peint et sera laissé « en l'état ». La poutre ne sera pas habillée.

Une discussion s'en suit.

Madame ZEROUALI pense qu'à minima, il faut habiller cette poutre traversante (coffrage). Ce qui pourrait la rendre plus attractive.

Cela peut faire l'objet d'une discussion dans le cadre de la résidentialisation avec Eiffage Immobilier et ce, pour une parfaite harmonisation.

Monsieur LAVILLONNIERE aborde la notion de transparence et aérien qui avait été mise en avant au cours du projet.

Monsieur URBINELLI demande un effort notable à apporter sur la présentation de l'escalier.

Pour « la défense » d'Eiffage et du projet NEOMA en général, Monsieur LY indique qu'un énorme poteau aurait pu être apposé sous le palier supérieur (en lieu et place du nouvel escalier). L'escalier aujourd'hui est plutôt fin et léger.

Monsieur ANDRIEUX revient sur cette énorme poutre → Voir pour un coffrage ou autre (attendre le projet de la résidentialisation → Discussion engagée avec Hammerson).

Monsieur GUILLET demande que l'aspect de cette poutre soit impérativement revu.

Monsieur LY demande toutefois d'attendre la démolition de l'escalier béton existant pour revoir ce sujet.  
→ Création d'une nouvelle vue sur la rue Vandrezanne.

Enfin et pour rappel, la jardinière disparaîtra le temps du chantier et sera restituée par la suite.

Eiffage et Hammerson organisent un rendez-vous à ce sujet pour étudier un possible encoffrement.

Dans le cadre des travaux en général, Monsieur ANDRIEUX demande que les prestataires d'Eiffage soient vigilants, en particulier sur le stationnement.

Les prestataires ne doivent pas se garer sur la sortie de la Voie pompiers et le trottoir du Centre Commercial.

Monsieur ANDRIEUX demande de sensibiliser le SSIAP à ce sujet.

Monsieur LANCO attire l'attention sur la rénovation Vandrezanne et les grilles à installer dans le projet de résidentialisation.

→ Il faudra être vigilant.

Madame BAISSAT rappelle l'harmonisation des portes sous la coursive.

Hammerson devait également regarder ce point.

C'est toujours d'actualité indique Madame ZEROUALI, la plus urgente à traiter étant la porte du CMG.

### **Passage au niveau des chicanes**

Madame BAISSAT indique qu'une Personne à Mobilité Réduite serait restée coincée.

Serait-il possible d'enlever momentanément une des 3 chicanes pour un passage plus « propice » pendant les travaux ?

Du point de vue d'Eiffage, ce n'est pas souhaitable car ces chicanes permettent un ralentissement des piétons et vélos et ce, pour éviter toutes percussions sur le chantier.

Si cela venait à se reproduire, Monsieur ANDRIEUX demande à en être averti.

Il est rappelé la présence du SSIAP pouvant intervenir dans ce type de situation.

### **Curage - Désamiantage**

Monsieur LY indique la réalisation de 80 % de la phase curage-désamiantage.

La toiture-terrasse est démarrée.

Il s'agit de la phase la plus contraignante pour les résidants.

Madame BAYON souligne les désagréments sonores très importants dès la mi-août.

Il a été demandé au responsable de chantier de démarrer les travaux un peu plus tard (vigilance horaires).

Effectivement, Monsieur LY évoque des problématiques sur le chantier.

L'entreprise dispose désormais d'une nouvelle méthode pour retirer la toiture (plus rapide et moins bruyante).

→ 3 couches d'étanchéité (l'amiante se situe dans la dernière couche).

- Enlèvement des gravillons (bruyants)
- Décapage des 2 premières couches
- Décapage de la dernière couche amiantée
- Mise en place d'une étanchéité provisoire (matériau blanc)

L'entreprise a annoncé que le désamiantage de la toiture serait terminé sous un mois indique Monsieur LY.

Madame BAISSAT souligne un stockage important de sacs contenant différents gravats sur le toit (stockés sur des bâches plastiques).

Qu'est-il envisagé pour l'enlèvement de ces déchets, sachant qu'il était prévu de s'en débarrasser au fur et à mesure de leur production ?

C'est en lien avec la problématique d'accès du chantier explique Monsieur LY (aucun ascenseur fonctionnel).

L'équipe-travaux prévoit le démontage de ces 3 ascenseurs puis, l'installation de nacelles pour évacuer ces sacs dans les prochains jours.

Madame BAYON revient sur la présence de personnes en combinaison « Amiante » (réglementation). Monsieur LY rappelle que l'amiante reste emprisonnée dans les matériaux et n'est pas volatile.

Monsieur ANDRIEUX rappelle que ce dossier a été présenté et validé auprès de l'Inspection de Travail et de la CRAM (plan de retrait).

Monsieur CLEMENT émet des doutes sur la première méthode de désamiantage (sciure).

Monsieur LY explique l'aspiration à la source au moment où ces matériaux amiantés sont sciés (méthodologie prévue au plan de retrait).

Monsieur ANDRIEUX met l'accent sur la crainte des riverains et demande que les équipes intervenantes soient sensibilisées (Respect du plan de retrait qui a été déposé).

Monsieur LY indique que les intervenants en toiture sont soumis chaque jour à des prélèvements (par lingette). Ces contrôles sont obligatoires et sont analysés par des organismes spécialisés.

#### Jardinières - Etanchéité dégradée

Monsieur STEYER souligne la dégradation des jardinières (gros impacts d'infiltrations).

Il s'agit de la jardinière démontée rue Vandrezanne. Lors de sa démolition, l'étanchéité a été endommagée, ce qui a généré des infiltrations dans les chambres froides de Carrefour.

Une étanchéité provisoire va être mise en place indique Monsieur ANDRIEUX (vue avec Monsieur PASDELOUP – Prestataire d'Eiffage). Dès que l'ancien escalier béton sera tombé, une dalle sera rapidement coulée (zone chantier).

L'étanchéité complète sera ensuite restituée avec la jardinière.

#### 4 – ETAT DES COMPTES INDIVIDUELS PAR SYNDICATAIRE

L'état des comptes individuels par Syndicataire émis au **19 septembre 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** : 9 755,57 €uros - Pour mémoire, les chèques adressés par le Gérant Monsieur YAVARI sont encaissés mensuellement.
- **EIFFAGE IMMOBILIER** : 61 201,45 €uros – Suite à une erreur de compte bancaire, il est attendu un virement prochain de 66 175,60 €uros.
- **SDC PARKING** : Ordre de virement de 87 722,10 €uros effectué le 17/09/19 (en cours).

Pour rappel, les appels de fonds « Fonctionnement et travaux » du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 seront adressés sous quinzaine.

- **Erratum Procès-verbal Assemblée Générale 27/06/2019**

Comme demandé par un propriétaire, un erratum concernant le procès-verbal de la dernière Assemblée générale de l'ASIV sera adressé à l'ensemble des Syndicataires.

→ Celui-ci portant sur la notion « géré par l'ASIV » en lieu et place de « appartenant à l'ASIV ».

- **Porte du couloir de la Grande Récré**

Monsieur ANDRIEUX indique l'installation d'un nouveau moteur sur la porte en début de semaine prochaine.

→ Mise en fonction dans la foulée.

(Même moteur que celui apposé sur la porte donnant accès aux ascenseurs-parkings rue Vandrezanne).

- **Canalisations horizontales**

Madame BAYON relate les gros problèmes de canalisation d'Eaux Usées dans les caves de BERYL. Des investigations ont été menées.

Le problème c'est que l'on ne connaît pas l'appartenance de ces canalisations, à savoir, d'où elles viennent et où vont-elles :

- ASIV
- Centre Commercial
- Tour BERYL

Il a été demandé à ELKO d'établir un plan de ces canalisations.

→ Cartographies déjà réalisées pour le Centre Commercial.

En ce qui concerne les galeries techniques, c'est en cours indique Monsieur ANDRIEUX La Voie 0 a été réalisée mais ces plans appartiennent au Centre Commercial.

Madame BAYON souhaiterait avoir un plan de ces canalisations, au droit de BERYL.

Il faut se rapprocher du Centre Commercial indique Monsieur ANDRIEUX.

NEXITY n'est plus en possession des plans d'origine, ni de ceux des canalisations.

- **Problème d'extraction de graisse par McDonald's sur le toit d'AGATE**

Monsieur GUILLET demande des explications.

COFELY a démontré que l'extraction monte depuis McDonald's, à travers la cheminée Sud ASIV.

Une fois en haut, il n'y a pas de débouché (débouché latéral), l'air gras est donc envoyé vers la terrasse AGATE, à travers les grilles de désenfumage (fumées chaudes) explique Monsieur LAVILLONIERE.

Ces grilles sont complètement engraisées.

Comment peut-on les nettoyer ? Il a été évoqué l'utilisation d'un karcher (électricité et eau).

Un problème se pose : Quid de l'eau graisseuse (récupération) sans endommager l'intérieur de la cheminée ASIV et la terrasse AGATE ?

Monsieur STEYER apporte des précisions.

McDonald's a bien un conduit montant dédié. Le moteur se situe sur la toiture, etc...

Après explications « techniques », Monsieur ANDRIEUX propose d'organiser rapidement un rendez-vous sur place avec COFELY et l'entreprise intervenante.

→ S'assurer de quelle manière sera récupérée cette eau graisseuse avec la méthodologie mise en place.

- **Incendie Résidence AGATE 1<sup>er</sup> août 2019**

Le rapport du Gardien, ainsi que les témoignages des copropriétaires affectés par cet évènement, démontrent bien que les pompiers ne sont pas intervenus selon la procédure prévue par le Superviseur. Visiblement, la Caserne Massena n'a pas appliqué la procédure.

→ Branchement par Bobillot et non par la Voie 0.

La porte a été défoncée et les pompiers n'ont absolument pas coopéré avec le Gardien.

Monsieur LAVILLONNIERE rappelle le plan du Superviseur et demande que ce désordre soit signalé à ce dernier.

Madame BAYON indique qu'une situation semblable est survenue à BERYL, les Pompiers n'étaient absolument pas au courant des branchements et des installations de la Tour.

Monsieur ANDRIEUX suggère de proposer des exercices d'évacuation aux Pompiers pour mieux connaître le site. → Cela sera soumis au Superviseur.

Monsieur BITOUKOU évoque ses difficultés à joindre le Superviseur.

Pas de problème du côté de Nexity ni du Centre Commercial (très réactif) indiquent Madame ZEROUALI et Monsieur ANDRIEUX.

- **Hall passage-cocher AGATE**

Le carrelage est cassé à différents endroits indique Monsieur GUILLET.

→ Réparation provisoire au plâtre.

C'est en cours indique Monsieur ANDRIEUX.

Il faut cependant sensibiliser les transporteurs du Centre Commercial (transpalettes très lourdes).

Monsieur ANDRIEUX s'occupe du carrelage à remplacer.

Monsieur STEYER rappelle l'installation de caméras pour corriger ces problèmes et réagir en conséquence.

Même problème de carreaux cassés Coursive Bobillot – accès résidants, souligne Monsieur GUILLET. A traiter par le Centre Commercial Italie Deux.

- **Nombreux sinistres sur le Limiteur Hauteur Vandrezanne.**

Monsieur ANDRIEUX indique les nombreux sinistres sur le limiteur de hauteur (tous les quinze jours) générés par les livreurs des différentes Enseignes.

Une « black liste » va être établie avec les Agents de Sécurité.

Il s'agit véritablement d'une problématique des livreurs souligne Madame ZEROUALI.

- **Portes Coursive Bobillot**

Monsieur URBINELLI signale la lenteur de la temporisation des portes sur cette coursive.

Il s'agit d'une temporisation adaptée aux PMR et personnes âgées répond Monsieur ANDRIEUX (à vérifier).

Il est demandé de sensibiliser les agents côté accès Bobillot.

- **Marches - Côté Voie Pompiers tour JADE**

Monsieur GUERIN évoque les marches situées à côté de la descente de la Voie Pompiers Tour JADE (Future rampe d'accès à venir).

→ Trous dans les marches à reboucher.

Monsieur ANDRIEUX s'en occupe.

- **Syndicat des Parkings Italie Vandrezanne**

Il est évoqué différents dysfonctionnements.

Monsieur GUILLET rappelle sa demande quant à la présence d'un représentant du SDC des Parkings.

Les membres de la Commission déplorent l'absence du Syndic et d'un quelconque représentant.

La séance est levée à 19H00