

□ ASL OLYMPIADES

Assemblée Générale du 21 avril 2023

1. Contexte général et enjeux pour les copropriétaires

L'Assemblée Générale 2023 marque une étape importante dans la trajectoire de mise à niveau des infrastructures de l'ASL Olympiades.

Elle s'inscrit dans un cycle pluriannuel de **rénovations lourdes**, de **mise en conformité technique**, et de **réorganisation financière** engagés depuis plusieurs années.

Les enjeux majeurs pour les copropriétaires en 2023 sont :

- éviter l'aggravation d'un patrimoine technique vieillissant,
- maîtriser les dépenses en anticipant les urgences techniques,
- sécuriser les accès, la dalle, les parkings et les réseaux,
- structurer une gouvernance plus efficace,
- clarifier les règles (dont sanctions en cas de non-respect),
- sécuriser les droits et les indemnités liées aux procédures d'expropriation.

L'ensemble des résolutions ont été adoptées à une très large majorité, souvent à **l'unanimité**, preuve d'un consensus fort sur la trajectoire engagée.

2. Progrès accomplis depuis les précédentes AG

Par rapport à 2021–2022, plusieurs avancées importantes sont à souligner :

✓ Professionnalisation de la gouvernance

- Désignation d'un administrateur titulaire (Jean-Paul Guigny).
- Renforcement du rôle du Directeur Général comme secrétaire de séance.
- Meilleure structuration des comptes (2021 et 2022 approuvés).

✓ Mise en ordre comptable et financière

- Clôture de nombreux TOE anciens (travaux exceptionnels).
- Transparence accrue des soldes, provisions, répartitions.
- Budgets 2023 et 2024 construits de façon réaliste après analyses.

✓ Accélération du programme travaux

- Gros chantiers planifiés : assainissement, escalators, dalles, ventilation, sécurité incendie.
- Mise en cohérence avec la Commission Travaux et la Direction Technique.

✓ Clarification juridique et statutaires

- Adoption d'une clause pénale (article 44) pour sanctionner le non-respect du règlement.
- Harmonisation du cadre réglementaire avec les pratiques actuelles.

✓ Progrès sur les dossiers complexes

- Expropriation du lot de volume 1.000.074 : informations consolidées + mandat donné au Président.

- Procédures contentieuses suivies et clarifiées (LIDL, CC Mercure, Parking Olympie).

Ces progrès démontrent une **ASL plus structurée, plus réactive, et plus transparente**.

3. Décisions majeures votées

3.1. Gouvernance

✓ Désignation du secrétaire de séance

→ Directeur Général confirmé à l'unanimité.

✓ Nomination d'un administrateur titulaire

→ M. Jean-Paul Guigny élu pour 3 ans.

Importance : stabilisation de la gouvernance + renfort des compétences.

4. Finances – Comptes et budgets

4.1. Comptes 2021 et 2022 approuvés

Le solde débiteur 2022 est de **57 941,43 € TTC**, imputé aux membres suivant les clés.

Points positifs pour les copropriétaires :

- Comptabilité clarifiée.
 - Risques financiers identifiés et traités.
 - Transparence sur les provisions, charges et imputations.
-

4.2. Budgets 2023 et 2024

Les budgets rectificés et prévisionnels ont été approuvés :

Exercice	Budget brut	Subvention Ville	Budget net	Budget voté
2022 (actualisé)	6 447 100 €	700 000 €	5 747 100 €	6 030 000 €
2023	6 983 700 €	700 000 €	6 283 700 €	6 283 700 €

Le budget 2023 est réajusté pour tenir compte :

- des hausses CPCU, eau froide, électricité,
- des économies obtenues en 2022,
- d'un cadrage plus réaliste des dépenses.

5. Travaux 2023 – Un programme massif approuvé

Les travaux représentent la partie la plus structurante de cette AG.

Ils s'inscrivent dans un **plan pluriannuel 2020–2024** visant à remettre à niveau les réseaux, les espaces publics et les équipements.

5.1. Travaux d'assainissement – Rue du Javelot

Budget : **500 000 € TTC**

Financement : 2 appels de fonds (01/07/23 et 01/10/23)

Enjeu :

- ✓ remplacement d'un réseau critique et vétuste
- ✓ prévention d'infiltrations majeures
- ✓ sécurité sanitaire et structurelle

5.2. Remplacement des 4 escaliers mécaniques de Tolbiac

Budget : **500 000 € TTC**

Financement étalé sur 2023 et 2024

Résultat du vote : **quasi-unanimité**

Enjeu pour les copropriétaires :

- ✓sécurité des accès
- ✓valorisation du site
- ✓visibilité pour les commerces et usagers
- ✓réduction des pannes chroniques

5.3. Remplacement des dalles actuelles par un dallage en béton désactivé

Budget : **200 000 € TTC**

Périmètre : 400 m² + joints d'étanchéité.

Intérêt :

- ✓durabilité supérieure
- ✓réduction des risques d'accidents
- ✓esthétique renouvelée

5.4. Rénovation du système Sécurité Incendie (SSI)

Budget : **275 000 € TTC**

Enjeu :

- ✓conformité réglementaire

- ✓sécurité des parkings + circulations
 - ✓anticipation des contrôles obligatoires
-

5.5. Système de désenfumage

Budget : **500 000 € TTC**

Ces travaux améliorent :

- ✓sécurité incendie
 - ✓fiabilité des ventilations de parkings
 - ✓conformité réglementaire
-

5.6. Isolation du réseau hydraulique de chauffage

Budget : **433 000 € TTC** (financé par Certificats d'Économie d'Énergie)

Enjeux pour les copropriétaires :

- ✓économies d'énergie estimées entre 5 et 7 %
 - ✓réduction des pertes thermiques
 - ✓amélioration du confort dans les IGH
-

6. Expropriation du lot de volume 1.000.074

Information importante concernant la Ville de Paris :

- Expropriation prononcée pour cause d'utilité publique.
- Indemnité totale fixée à **144 505 €**.

L'AG a :

- ✓pris acte des informations,
- ✓donné mandat spécial au Président pour percevoir l'indemnité et signer l'acte de quittance.

→ Dossier sensible, mais bien piloté par l'ASL.

7. Modification des statuts – Clause pénale

Pour renforcer le respect du Règlement Général, l'AG adopte :

- ✓une modification de l'article 44

ajoutant une clause pénale sanctionnant :

- non-respect des usages des parties communes,
- nuisances,
- manquements aux règles du site.

- ✓fixation de l'indemnité forfaitaire à 2 000 €

Objectif :

- ✓mieux lutter contre les comportements déviants,
 - ✓protéger les copropriétaires respectueux,
 - ✓responsabiliser les occupants et propriétaires bailleurs.
-

8. Convention ASL / Centre Commercial Mercure

L'AG approuve le texte de convention proposé par Maître Lescure concernant l'occupation temporaire de la dalle.

Objectif :

- ✓clarifier les droits et obligations des commerçants,
 - ✓éviter les litiges liés aux installations commerciales,
 - ✓cadrer l'utilisation de l'espace public.
-

9. Procédures en cours – Information

- Procédure ASLO / LIDL (infiltrations)
- Procédure ASLO / CC Mercure (infiltrations)
- Étape précontentieuse ASLO / SDC Parking Olympie (charges impayées)

L'AG **prend acte** : l'ASLO suit ses dossiers et les défend rigoureusement.

10. Messages clés aux syndic

Les syndic sont essentiels pour que les décisions 2023 produisent leurs effets.
Cette AG appelle explicitement à :

✓Une communication proactive

→ Explication des appels de fonds, information claire aux copropriétaires.

✓Une coordination technique renforcée

→ Suivi chantier, respect des délais, remontées régulières à l'ASLO.

✓Une rigueur dans l'application du règlement

→ Application des sanctions si nécessaire.

→ Prévention des usages non conformes des parties communes.

✓Un rôle pédagogique auprès des copropriétaires

→ expliquer les enjeux, les économies attendues, les bénéfices des travaux.

Les syndicats doivent pleinement jouer leur rôle d'interface entre les copropriétés, l'ASLO et les prestataires.

11. Conclusion générale

L'AG 2023 confirme une dynamique positive :

- Gouvernance renforcée
- Comptes clarifiés
- Programmes travaux structurés et massifs
- Avancée juridique majeure (clause pénale)
- Sécurisation d'opérations complexes (expropriation)
- Coordination accrue entre ASLO, Direction Technique et Commission Travaux

Les copropriétaires bénéficient de décisions ambitieuses qui visent :

- ✓la sécurité,
- ✓la valorisation patrimoniale,
- ✓un entretien durable,
- ✓une meilleure qualité de vie.

Cette AG constitue l'un des jalons importants de la modernisation des Olympiades.