

ASL OLYMPIADES – Synthèse structurée de l'Assemblée Générale du 15 décembre 2023

Version orientée copropriétaires et intégrant un discours aux syndics

✓1. Participation & Gouvernance : une structure désormais stabilisée

Présence :

28 membres sur 35 – soit **882 100 / 1 000 000 tantièmes** : un quorum solide, témoignant de l'implication des membres.

Secrétaire de séance :

Le Directeur Général est désigné à l'unanimité.

►Renouvellement massif des administrateurs (titulaires + suppléants)

L'ensemble des candidatures présentées par les différentes SDC (Athènes, Cortina, Helsinki, Mexico, Sapporo, SNES, Mercure, Paris Habitat) a été **approuvé à l'unanimité**.

►Nomination du Président de l'ASLO

Monsieur **Emmanuel COMPAIN** est reconduit pour **3 ans**, également à l'unanimité.

□ Ce que cela signifie pour les copropriétaires :

- Une gouvernance stabilisée → décisions plus rapides.
- Une continuité dans le pilotage des grands chantiers (projets Ville de Paris, étanchéité, budget).
- Une meilleure coordination avec les syndics privés et Paris Habitat.

□ Mise en perspective :

Après plusieurs années marquées par des changements fréquents et une gouvernance

fragmentée, **2021–2023 ont permis de reconstituer un Conseil d'Administration robuste**, représentatif de l'ensemble des îlots de la dalle.

□ **2. Situation financière 2023 : une gestion prudente dans un contexte d'inflation**

Budget voté en 2023 : 6 030 000 € TTC

Dépenses au 30 septembre : 5 337 685 €.

Projection au 31 décembre 2023 : 6 065 000 € TTC.

□ **Éléments importants :**

- Dépenses maîtrisées malgré la hausse CPCU / fluides / énergie.
- Subvention municipale et participation SEGRO maintenues.
- Travaux reportés lorsque non urgents pour éviter les dépassements.

□ **Pour les copropriétaires :**

→ Pas de dérapage budgétaire malgré les tensions inflationnistes.

→ Politique stricte de maîtrise des coûts.

□ **Mise en perspective :**

Entre 2020 et 2023, le budget est passé d'une logique de rattrapage à une logique de **pilotage continu**, permettant une meilleure anticipation des besoins et un amortissement des chocs de prix.

□ **3. Budget 2024 : un ajustement maîtrisé**

Réajustement adopté : +142 300 €

Motif :

- Travaux hors contrats nécessaires à la maintenance et à la sécurité.
- Étalement sur les 4 appels de provisions → **impact lissé** pour les copropriétaires.

☐ **Intérêt pour les copropriétaires :**

→ Aucun appel de fonds exceptionnel.

→ Hausse limitée et intégrée dans une trajectoire pluriannuelle.

☐ **4. Grand projet Ville de Paris – Accès Regnault : un tournant pour la dalle**

La Ville de Paris a demandé l'autorisation pour :

- Déposer le **permis de construire** sur les volumes appartenant à l'ASLO.
- Réaliser des travaux structurants :
 - Extension de la dalle basse
 - Étanchéité
 - Démolition/reconstruction d'accès
 - Création d'appuis de passerelle
 - Mise aux normes PMR de la passerelle PMR Oslo

L'AG **autorise à l'unanimité** :

✓ Mise à disposition des volumes

✓ Signature d'une convention Ville ↔ ASLO

✓ Réalisation des travaux

☐ **Pour les copropriétaires :**

→ Amélioration majeure de l'accessibilité PMR

→ Traitement d'un point faible historique : **étanchéité et revêtements**

→ Valorisation du cadre de vie et du patrimoine à moyen terme

☐ **Mise en perspective :**

Depuis la DUP de 2019 et les études techniques de 2021–2022, le projet franchit enfin l'étape décisive : **le passage à l'exécution** (2024–2027).

□ 5. Progrès accomplis depuis 2021 : une dynamique positive

Depuis 3 ans, l'ASLO a accompli :

- ✓ Régularisation du fonctionnement gouvernance (administrateurs, DG, président)
- ✓ Relance des projets avec la Ville
- ✓ Suivi renforcé des travaux (étanchéité, fluides, sécurité)
- ✓ Stabilisation du budget malgré l'inflation
- ✓ Dialogue renoué avec Paris Habitat
- ✓ Procédures en cours mieux suivies (infiltrations, contentieux Mercure / LIDL)

□ Pour les copropriétaires :

Un pilotage plus efficace = **moins de risques techniques, financiers et juridiques.**

□ 6. Messages aux syndicats (privés + Paris Habitat)

Les syndicats sont **parties prenantes essentielles** du bon fonctionnement de l'ensemble Olympiades.

L'AG rappelle leur rôle clé :

✓ Relayer les décisions de l'ASLO

→ auprès des copropriétaires, locataires, commerces.

✓ Assurer le suivi des incidents

Infiltrations, éclairage, déchets, équipements techniques...

→ Les remontées doivent être plus rapides et documentées.

✓ Coordonner les entreprises intervenant sur la dalle

→ Réduction des malfaçons et interventions non conformes.

✓ Accompagner les grands projets 2024–2027

- Mise aux normes PMR
- Étanchéité dalle basse
- Gestion des travaux lourds

✓ Participer au contrôle budgétaire

→ Remonter les anomalies et consommations inhabituelles.

□ Ce que les copropriétaires peuvent en attendre :

- Plus de transparence
- Réactivité accrue
- Meilleur entretien au quotidien
- Moins d'incidents liés aux parties communes ASLO

□ Conclusion générale

L'Assemblée Générale du 15 décembre 2023 confirme :

- **la solidité de la gouvernance,**
- **la maîtrise financière,**
- **la montée en puissance des projets structurants,**
- **une coopération renforcée avec la Ville de Paris,**
- **et l'importance des syndicats dans la réussite des actions de l'ASLO.**

□ Les copropriétaires peuvent s'appuyer sur une ASLO **stabilisée, active et tournée vers l'avenir**, engagée dans un programme de modernisation qui bénéficiera à l'ensemble du quartier.