

☐ ****SYNTHÈSE STRUCTURÉE – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'ASLO**

22 avril 2024 – Version orientée copropriétaires & syndics**

☐ **1. Introduction générale : une gouvernance plus structurée et plus transparente**

L'AG du 22 avril 2024 marque une nouvelle étape dans la stabilisation et la modernisation de l'ASL Olympiades.

Avec **22 membres présents ou représentés**, représentant **914 477 / 1 000 000 tantièmes**, l'Assemblée a pu délibérer sereinement.

☐ **Pour les copropriétaires**, cette AG confirme :

- la volonté de **clarifier la gestion**,
- de **renforcer le suivi financier**,
- et de **faire avancer les travaux essentiels** pour la sécurité, la modernisation et la valorisation du quartier.

☐ **Pour les syndics**, l'AG rappelle leur rôle stratégique :

- transmission des données fiables (consos, tantièmes, budgets),
- coordination des votes,
- participation à la mise en œuvre des travaux votés.

☐ **2. Gouvernance : nouveaux administrateurs & continuité stratégique**

□ **Élection d'un nouvel administrateur titulaire : Pierre Bassot (Sapporo Habitation)**

- Élu à l'unanimité (914 477 / 1 000 000).
- Renforce la représentation des IGH d'habitation.

□ **Retrait d'une candidature (Helsinki)**

- Le poste de suppléant Helsinki reste ouvert pour future candidature.

Ce que cela signifie pour les copropriétaires :

Une gouvernance renforcée, mieux représentative, et des administrateurs motivés par la maîtrise des charges, la sécurité et la modernisation.

Pour les syndicats :

La coordination avec les administrateurs doit gagner en fluidité (transmission de documents, calendriers, retours sur travaux).

□ **3. Comptes 2023 : transparence, contrôle et amélioration du suivi**

□ **Clés de répartition validées**

- Les tantièmes et clés par charge sont confirmés : base saine pour une facturation équitable.

□ **Mission Montribal (avocats) : demande d'un rapport annuel**

- Dépense de 72 000 € TTC en 2023 → l'AG demande **transparence, contenu détaillé, calendrier**.
- Un rapport devra être transmis avant le 28 juin 2024.

□ **Suivi des dépenses ASLO avec Paris Habitat**

- Mise en place d'un **débat annuel sur la projection budgétaire triennale**.
- **Présentation obligatoire** de toute dépense hors budget avant engagement.
- **Point trimestriel** sur la trésorerie.

Approbation des comptes 2023 (301 880,06 € TTC à répartir)

- Apurement au 3e trimestre 2024.
- Validation à l'**unanimité**.

Progrès mis en perspective :

- En 2021–2022 : absence de vision consolidée → difficultés de pilotage.
- En 2023–2024 : mise en place d'un **cadre méthodologique**, d'outils de contrôle, et d'une **culture budgétaire partagée**.
 - La trajectoire devient nettement plus maîtrisée.

Pour les syndicats :

Un rôle clé dans la transmission rapide des dépenses, factures, et consommations pour éviter les décalages entre réalité et prévisionnel.

4. Travaux exceptionnels (TOE) : clôtures, apurements et transparence accrue

L'AG a examiné **une vingtaine de TOE**, en distinguant :

TOE à clôturer (clés communes 01)

Les clôtures concernent entre autres :

- Étanchéité joints Tolbiac (R7.5)
- Étanchéité joints Mexico (R7.6)

- Sécurisation de quatre escaliers
- Pose de filets anti-pigeons
- Vidéosurveillance (R7.9)
- Sinistres en apurement

Tous les apurements sont **approuvés à l'unanimité**.
La situation financière des TOE est désormais **à jour**.

Progrès majeurs :

En 2022 → accumulation de TOE non réglés.

En 2023–2024 → rattrapage complet, comptes clarifiés, apurements réalisés.

TOE en cours : point détaillé de suivi

Inclut :

- remplacements de canalisations,
- travaux de ventilation,
- désenfumage,
- réfections de joints,
- modernisation PMR,
- sécurisation incendie.

→ L'AG prend acte du suivi.

→ Le Président souligne la nécessité d'une **meilleure implication des syndicats dans l'avancement des travaux**, notamment pour les lots à responsabilité partagée.

□ **5. Travaux 2024 : investissements pour la sécurité, l'imperméabilité et l'embellissement**

a) Programme pluriannuel d'assainissement – 500 000 € TTC

Objectif :

- remplacer les canalisations vétustes du secteur Javelot,
- prévenir infiltrations et désordres structurels.

Financement :

- 50 % ASLO
- 48 % SEGRO
→ Deux appels de fonds (juillet 2024 et octobre 2024).

b) Plantation de jardinières – 30 000 € TTC

- Valorisation esthétique des dalles basse et haute.
- Travaux prévus printemps/automne.

c) Joints de dilatation (coupe-feu) Parking Central – NON ADOPTÉ

- La clé de répartition contestée doit être révisée.
- L'AG demande une nouvelle analyse par le DG.

d) Joints de dilatation de la dalle – 200 000 € TTC

- Adopté (86 % des voix).
- SEGRO participe à 50 %.

e) Désenfumage rues souterraines et parkings – Budget complémentaire 70 000 € TTC

- Adopté à l'unanimité.
 - Travaux impératifs pour la sécurité incendie IGH.
-

6. Projets structurels et urbanistiques

Centre de formation – Tour Cortina

- La demande d'aménagement d'accès pompier est refusée **en l'état**, faute d'étude sécurité incendie.
- Un dossier complet pourra être réexaminé.

Boutiques Stadium : scission de copropriété

- Validation des documents techniques (13 800 € TTC).
- Facturation à régler par le SDC.

Modification de l'état descriptif de division – Lot 6901

- Changement commercial → habitation
 - Accepté à l'unanimité.
 - DG mandaté pour l'enregistrement notarié.
-

7. Procédures en cours

Les procédures pour infiltrations :

- **ASLO / LIDL**
- **ASLO / SDC CC Mercure**

→ L'AG **prend acte** des procédures engagées par le cabinet Thierry LESCURE.

□ 8. Conclusion générale : un cap clair et des progrès concrets

□ Progrès accomplis (2019–2024)

- Rattrapage massif des travaux en retard.
- Comptes clarifiés, apurements votés, dettes résorbées.
- Cadre budgétaire renforcé.
- Dialogue amélioré avec Paris Habitat et SEGRO.
- Priorisation sécurité incendie & désenfumage.
- Modernisation progressive de la dalle et des réseaux.

□ Enjeux 2024–2025 pour les copropriétaires

- Stabilisation des charges par contrôle accru.
- Prévention des sinistres (joints, canalisations, étanchéité).
- Valorisation esthétique (végétalisation).
- Sécurisation (ventilation, désenfumage, vidéosurveillance).

□ Messages dédiés aux syndics

Les syndics jouent un rôle central :

- Ils sont le **relais opérationnel** entre l'ASLO et les copropriétaires.
- L'AG attend d'eux :

- **transparence,**
- **réactivité sur les données financières & techniques,**
- **continuité du suivi des travaux,**
- **coordination renforcée avec le Directeur Général.**

L'amélioration constatée depuis 2022 est notable, mais dépend encore fortement de la qualité de la coopération avec les syndicats — coopération indispensable pour protéger les copropriétaires et valoriser chaque immeuble des Olympiades.