

AG ASL Olympiades

29 novembre 2024

L'objectif de ce document est d'expliquer clairement les décisions votées lors de l'Assemblée Générale du 29 novembre 2024, en mettant en avant les bénéfices pour les copropriétaires et les implications pour les syndicats. Cette synthèse reprend les éléments clés du procès-verbal officiel et les replace dans une perspective générale : progrès accomplis, enjeux, impacts financiers et organisationnels.

1. Contexte général

L'Assemblée Générale 2024 marque une étape déterminante pour la modernisation des infrastructures des Olympiades. Les décisions prises permettent d'engager des travaux indispensables, d'anticiper des risques techniques et financiers, et d'avancer sur un projet structurant de végétalisation porté avec la Ville de Paris. Les enjeux concernent directement : la sécurité, la gestion de l'eau, la valorisation patrimoniale et le cadre de vie.

2. Avancées réalisées depuis 2023

- Diagnostics techniques complets sur les réseaux d'assainissement
- Cahier des charges précis et procédure d'appel d'offres professionnelle
- Sélection du groupement SETA/TERIDEAL après auditions
- Stabilisation du plan de financement, limitant le reste à charge
- Relance du projet de végétalisation avec perspective de subvention de 1,5 M€ par la Ville de Paris

3. Travaux de réhabilitation des collecteurs et siphons

Ces travaux concernent les niveaux rez-de-dalle, rez-de-voirie, gare et halle. Ils sont indispensables pour régler : infiltrations, risques de stagnation d'eau, odeurs, obstructions et vieillissement des réseaux.

Détails :

- 50 siphons EP et 68 siphons EU à reprendre
- Réseaux vétustes issus des commerces
- Réfection, chemisage et création de déviations techniques

Budget total : 6 544 939,40 € TTC

Quote-part ASL Olympiades : 3 403 368,49 €

Co-financement SEGRO : 4,8 %

Intérêt pour les copropriétaires : sécurisation technique, prévention des sinistres, réduction des risques d'urgence coûteuse.

Message pour les syndicats : assurer le suivi, informer les copropriétés, veiller à la cohérence des appels de fonds.

4. Financement des travaux

Fonds disponibles au 31/12/2023 : 3 236 521,72 €

Reste à financer : 166 846,77 €

Décision votée : appel de fonds exceptionnel de 170 000 € – exigible le 01/01/2025.

Bénéfice pour les copropriétaires : financement maîtrisé, visibilité financière claire, absence de dette.

Rôle des syndicats : organiser la collecte, répondre aux questions et diffuser les informations budgétaires.

5. Mission AUC – Première phase de végétalisation de la dalle

La Ville de Paris a confirmé la possibilité d'un soutien financier de 1,5 M€ sous condition de structuration d'un projet sérieux. L'AUC, déjà associée au projet Masterplan Olympiades 2030, est mandatée pour réaliser :

- une esquisse (ESO),
- un benchmark technique,
- un cadrage des contraintes,
- une présentation aux partenaires,
- trois réunions de travail avec l'ASLO.

Budget de la mission : 9 000 € TTC

Financement : appel de fonds exceptionnel – 01/01/2025.

Intérêt pour les copropriétaires : valorisation du quartier, amélioration du cadre de vie, effet levier financier exceptionnel.

Implication des syndics : garantir la pédagogie de ce projet auprès des copropriétés.

6. Rénovation de l'escalier 24

Constat : dégradation importante (murs, grilles, portes, sols). Travaux nécessaires pour maintenir la sécurité et l'accessibilité.

Budget voté : 40 000 € TTC

Financement : appel de fonds – 01/04/2025

Importance pour les copropriétaires : amélioration d'un accès quotidien, prévention de fermetures ou interventions d'urgence.

Rôle des syndics : appuyer la coordination des interventions et relayer les informations.

7. Synthèse des bénéfices pour les copropriétaires

- Prévention des risques techniques et financiers.
- Amélioration du cadre de vie et des accès.
- Valorisation des biens immobiliers.
- Construction d'un projet urbain ambitieux (végétalisation).
- Gestion plus professionnelle et structurée de l'ASLO.

8. Points clés pour les syndics

- Suivi rigoureux des travaux et communication régulière.
- Transmission proactive des appels de fonds et documents.
- Pédagogie auprès des copropriétaires (contexte, enjeux, bénéfices).
- Participation active à la dynamique collective de modernisation.

9. Prochaines étapes

- Mise en œuvre des travaux d'assainissement dès 2025.

- Appels de fonds aux dates votées.
- Production de l'esquisse AUC et échanges avec la Ville de Paris.
- Lancement de l'appel d'offres pour l'escalier 24.
- Suivi conjoint ASLO – syndics – prestataires.