

BILAN DU MANDAT 2016

Préambule

La tour Athènes est un immeuble de grande hauteur (IGH) ce qui implique des règles et des charges particulières pour tout ce qui concerne la sécurité (charges verticales).

La tour Athènes fait partie des Olympiades, ensemble d'immeubles en copropriété, logements HLM et ILN, commerces, écoles, installations sportives, bureaux, espaces verts. Ce qui implique des charges partagées (charges horizontales).

La tour construite en 1972, non seulement doit être entretenue régulièrement mais elle doit subir également le renouvellement de matériel vétuste, qu'il faut anticiper.

Pour cela le conseil syndical composé de copropriétaires bénévoles, au nombre de 10, se réunit une fois par mois avec un ordre du jour concernant les travaux d'entretien, les contrats de maintenance, les projets de travaux, le contrôle des dépenses.

Les membres se répartissent le travail en 5 commissions :

- commission finances
- commission travaux et audit énergétique
- commission ASLO
- commission contrats
- communication

Le syndic Immo de France qui gère la tour participe aux réunions, ainsi que le gardien Monsieur Machado.

L'Association syndical libre des Olympiades (ASLO), conseil syndical des Olympiades, a confié la gestion au syndic ADVENIS .

Les Olympiades, espace privé est utilisé par le public des commerces, des écoles etc, et bénéficie d'une subvention de la Ville de Paris.

TOTAL DES CHARGES 2016 968 542€

Les tableaux ci-dessous donnent la répartition des charges par postes de dépenses, les sommes sont exprimées en euros et arrondies.

Nous avons intégré aux charges verticales les services que nous facture l'ASLO pour les dépenses faites exclusivement pour la tour Athènes (eau, chauffage).

Table 1 : année 2016

	dépenses	coût m2(2)	au %
charges verticales	779.233	60	80,5
gardiennage, nettoyage	232.158	17,9	24
syndic, frais de gestion	46.201	3,6	4,8
assurances	41.659	3,2	4,3
eau froide	64.506	5	6,7
chauffage (1)	238..061	18,3	24,6
ascenseurs	45.358	3,5	4,7
entretien	111.287	8,6	11,5
contrats entretien	34.897	2,7	3,6
travaux entretien	31.271	2,4	3,2
edf, services généraux	34.992	2,7	3,6
frais d'études	10.126	0,8	1,1
charges horizontales	189.308	14,6	19,5
charges courantes	120.966		
travaux	68.362		

Table 2 : évolution des charges sur les 4 dernières années

	2013	2014	2015	2016
charges verticales	789.622	741.661	802.376	779.233
gardiennage, nettoyage	243.050	235.382	236.006	232.158
syndic, frais de gestion	52.072	51.449	49.290	46.201
assurances	47.540	45.009	43.578	41.659
eau froide	69.311	65.595	69.671	64.506
chauffage (1)	257.171	224.876	230.610	238..061
ascenseurs	26.418	27.681	26.645	45.358
entretien	94.060	91.670	146.976	111.287
charges horizontales	141.349	180.236	219.815	189.308
charges courantes	89.743	141.181	135.083	120.966
travaux	51.596	39.054	84.732	68.362

(1) sous la rubrique chauffage, deux postes différents : le chauffage des appartements et le réchauffage de l'eau froide pour la distribution de l'eau chaude sanitaire.

Postes de dépenses

1-Personnel

Le gardiennage et le ménage exigent un budget incontournable.

La présence 7 jours sur 7 et 24h sur 24 d'un gardien est imposée par les règles de sécurité propres aux IGH.

2-Syndic et administration

Les dépenses sont bien contrôlées et même en légère diminution par rapport à 2015

3-Chauffage- eau chaude

L'ASLO a un contrat avec la CPCU pour la fourniture de la vapeur.

L'ASLO nous facture donc l'eau chaude sanitaire.

Nous avons noté des différences entre le total des relevés des compteurs individuels et ce qui nous est facturé par l'ASLO.

Il semblerait que nos compteurs individuels soient en cause : étant en fonctionnement depuis 20 ans il est donc nécessaire de les changer.

Le contrat d'entretien des compteurs permet de prendre en charge le changement des compteurs en location.

L'audit énergétique a mis en évidence la nécessité d'une meilleure isolation afin de limiter les pertes énergétiques.

Les recommandations préconisées sont :

- Isolation extérieure des façades sous-dalle
- Isolation des blocs béton derrière les radiateurs
- Isolation des coffres de volets
- Isolation de la terrasse
- Isolation des pignons par l'intérieur
- VMC hygroréglable
- Remplacement des menuiseries simple vitrages

La réalisation de cet ensemble d'améliorations pourrait diminuer de moitié notre consommation d'énergie

La plupart des recommandations concernent chaque copropriétaire et le confort intérieur des appartements.

L'année 2016 a enregistré un nombre conséquent de remplacement de fenêtres par l'entreprise France Menuiserie qui a consenti un prix intéressant à chaque copropriétaire.

D'autre part la CPCU n'a pas répercuté la baisse de la TVA qui lui a été accordée sur le coût de la vapeur en augmentant d'autant le tarif pratiqué !

Nous vous proposons donc avec de nombreux autres syndic d'immeubles, de poser un recours contre la CPCU auprès du tribunal administratif.

L'élaboration de ce recours avec l'aide d'un cabinet d'avocats coûterait 0,1% de la totalité de nos charges.

Le manque à gagner de la non répercussion de la baisse de TVA est d'environ 18 000€ sur nos charges de chauffage.

4- Contrats

13 contrats concernent la maintenance des diverses installations : ascenseurs, chauffage, robinetterie, désinsectisation, sécurité incendie, électricité, assurance etc...

La sécurité incendie exige un budget important mais obligatoire.

Certains contrats sont ou seront renégociés ou actualisés.

5- Travaux

Il n'y a pas eu de travaux importants en 2016 en dehors des travaux d'entretien et de réparation. La plupart concernent la sécurité incendie, les ascenseurs, le chauffage, la robinetterie ...

Le remplacement d'un réducteur de pression a été nécessaire (sécurité incendie) et a coûté 13 709€.

Nous étudions les moyens d'améliorer l'utilisation du local vélo et du local poubelles (le tri des déchets posant quelques problèmes)

Un audit gratuit de la Ville de Paris devrait nous y aider !

6- Fonds de réserves

Il permet de faire face aux travaux sans avoir besoin de faire des appels de fonds. Il s'élevait au 31/12/2016 à 400 727 €

Il se reconstitue grâce à la contribution annuelle de 80 000€.

Il est souhaitable de conserver ce montant.

Les intérêts sur le compte épargne du fonds s'élèvent à 1100€.

7-ASLO

Les charges ASLO restent importantes (20% du total de nos charges).

Les travaux de remplacement des canalisations continuent et représentent une part notable de ces charges.

En outre le montant de la subvention de la Ville de Paris compensant l'usage public des parties communes des Olympiades, est insuffisante. Un dossier est actuellement instruit par la direction des Affaires Financières de la Ville de Paris en concertation avec l'ASLO dans le but de réévaluer cette participation (voir le Cahier des Clauses Techniques Particulières n° 2016V12021160)

Conclusion

J'ai remplacé Monsieur Wilthien qui avait la présidence du Conseil Syndical depuis de nombreuses années, au mois de septembre 2016 , mon inexpérience a été compensée par les compétences et le dévouement des 9 autres membres du Conseil Syndical : Messieurs Autebert, Balini, Boutémy, Chambert, Dubedout, Maghare, Ould Ramoul, Reynal et Vautherin. Le travail et l'implication de Madame Machado, Messieurs Machado, Ntutu, Madelaine et Sarveswaran contribuent à la sécurité et au confort de tous les résidents.

Tous travaillent pour accomplir au mieux leur mission.

Le site web de la tour Athènes vous permet tout au long de l'année de lire les comptes rendus des réunions du conseil syndical, d'être informés d'évènements ponctuels.

Vous pouvez également nous poser des questions sans attendre l'assemblée générale.

Paris le 29 mai 2017

Catherine LE CLOITRE-PEETERS

Présidente du Conseil syndical

tour-athenes.info