

# BILAN DU MANDAT 2019

## Préambule

La tour Athènes est un immeuble de grande hauteur (IGH), construit en 1972, qui fait partie de l'ensemble immobilier des Olympiades.

Vu son âge, la tour doit non seulement être entretenue régulièrement, mais on doit en assurer le renouvellement de matériel vétuste. A cela s'ajoute des règles et donc des charges particulières pour tout ce qui concerne la sécurité des bâtiments IGH, représentant une part importante du budget.

Le conseil syndical, composé de copropriétaires bénévoles, se réunit une fois par mois afin de prévoir les travaux d'entretien, les contrats de maintenance, les projets de travaux, avec un souci constant du contrôle des dépenses.

Les membres se répartissent le travail en 4 commissions :

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

Un représentant de notre syndic, Immo de France, participe aux réunions, ainsi que le gardien Monsieur Machado.

Par ailleurs, l'Association syndicale libre des Olympiades (ASLO), qui gère l'ensemble des Olympiades, d'une part nous fournit des services particuliers (fourniture de l'eau, du chauffage), ou partagés (groupes électrogènes de secours), générant des charges qui avec celles propres à la tour Athènes constituent ce qu'on appelle les charges verticales, d'autre part assure le fonctionnement de cet espace privé, mais ouvert au public, et nous facture notre contribution à ce fonctionnement, à hauteur de 4,77% des dépenses de l'ASLO, constituant ce qu'on appelle les charges horizontales.

En compensation de l'ouverture au public de l'espace privé des Olympiades, la Ville de Paris octroie une subvention de un million d'euros.

L'ASLO a confié sa gestion au syndic SCET.

## Bilan financier

Le budget prévisionnel pour 2019 s'élevait à 1 059 089€.

Le montant des charges pour 2019 s'élève à 1 015 631€.

Le solde positif de 43 458€ sera affecté comme avoir sur l'appel de fonds du premier trimestre 2021.

Le tableau ci-dessous donne la répartition des charges par postes de dépenses sur les quatre dernières années, les sommes sont exprimées en euros et arrondies.

Le poste chauffage regroupe le chauffage des appartements et le réchauffage de l'eau froide pour produire l'eau chaude sanitaire.

Le poste entretien regroupe les contrats d'entretien, les travaux de réparation, les produits d'entretien, l'électricité des services généraux et les frais d'étude.

	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>Charges verticales</b>	<b>792 292</b>	<b>840 822</b>	<b>830 063</b>	<b>798 368</b>
Gardiennage, nettoyage	232 158	246 508	289 676	271 835
Syndic, frais de gestion	46 201	45 985	50 280	59 206
Assurances	41 659	39 974	35 976	35 057
Eau froide	77 568	95831	75 252	68 148
Chauffage	238 061	236 464	198 574	197 643
Ascenseurs	45 358	26 950	22 046	20 588
Entretien	111 287	149 099	153 797	145 909
<b>Charges horizontales</b>	<b>176 268</b>	<b>178 490</b>	<b>189 463</b>	<b>217 263</b>
Charges courantes	120 966	108 678	149 163	172 586
Travaux	68 362	69 812	40 300	44 677
<b>Charges totales</b>	<b>968 560€</b>	<b>1 019 312</b>	<b>1 019 526</b>	<b>1 015 631€</b>
		€	€	

Un important travail du Conseil syndical a permis d'éclaircir avec le nouveau syndicat de l'ASLO, la SCET, les anomalies que nous avons dénoncées dans nos charges horizontales : mauvaises imputations des charges courantes ou travaux, retards de paiement des charges de la part d'IMMO de FRANCE .

Ce travail commencé en 2019, a abouti en juillet 2020.

# Analyse des dépenses

## 1- Personnels

Le poste « personnels » est un poste important de nos dépenses, à peu près incompressible

Pour les remplacements des weekend, vacances et astreintes de nuit nous faisons appel à la société de gardiennage, G2S Sécurité, société qui travaille déjà avec plusieurs tours des Olympiades. Cette option présente l'avantage d'une certaine souplesse dans la gestion des remplacements, et le coût est concurrentiel par rapport à un poste en CDI.

L'entreprise G2S, dans la mesure du possible, nous envoie le même personnel pour ces remplacements.

## 2- Syndic et administration

Les honoraires du syndic sont inchangés par rapport à 2018. Cependant, les frais de gestion sont en augmentation de 9 000€ cette année 2019, due aux frais d'affranchissement nettement en hausse.

D'autre part Mme Onnée ayant donné sa démission, nous n'avons pas eu de suivi des dossiers les mois de novembre et décembre 2019.

## 3- Chauffage, eau chaude

L'ASLO a un contrat avec la CPCU pour la fourniture de la vapeur. Celle-ci a deux usages : d'une part le chauffage des appartements et d'autre part le réchauffage de l'eau froide pour la distribution de l'eau chaude sanitaire.

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

Il est recommandé dans les appartements l'isolation des blocs béton derrière les radiateurs, l'isolation des coffres de volets, l'isolation des pignons par l'intérieur, le remplacement des menuiseries simple vitrage.

Même si nous enregistrons chaque année un certain nombre de remplacements de fenêtres, le taux de remplacement actuel, 1/3 de la surface vitrée est insuffisant pour que les tours Athènes, Sapporo et Mexico puissent prétendre négocier un contrat plus intéressant avec la CPCU.

On peut néanmoins remarquer une amélioration de la concordance des relevés des compteurs généraux aux relevés des compteurs individuels depuis le remplacement de ceux-ci.

Avec de nombreux autres syndics d'immeubles, un recours contre la CPCU a été déposé auprès du tribunal administratif, suite à une augmentation unilatérale des tarifs annulant la baisse de TVA dont nous aurions dû bénéficier.

La décision du tribunal administratif annule les prévisions d'augmentation mais ne peut annuler les trop perçus.

Pour avoir le remboursement il faut continuer la procédure sans garantie de gagner.

## 4- Contrats

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

Nous avons en 2018 procédé à plusieurs mises en concurrence de prestataires pour réduire le coût de ces contrats d'entretien.

Le contrat avec le mandataire de sécurité GIFFARD a été résilié pour un contrat avec la société G2S Sécurité moins élevé.

Nous avons demandé au syndic de dénoncer le contrat avec la SECMA – ENGIE chauffagiste pour services insatisfaisants, en février et avril 2019.

L'absence d'interlocuteur du syndic en novembre et décembre 2019 n'a pas permis d'obtenir les devis de nouvelles entreprises .

## 5- Travaux

En dehors des travaux d'entretien et de réparation, la plupart concernent la sécurité incendie, les ascenseurs, le chauffage pour lesquels les frais varient en fonction de leur importance.

Parmi les travaux réalisés :

- la fin des travaux d'aménagement du local poubelle 5886€
- travaux de plomberie : réducteurs de pression, descentes en fonte, siphons 11842€
- travaux d'électricité : remplacement interrupteurs, ampoules , digicode, sécurité incendie 11314€
- travaux serrurerie : ferme-portes, serrures 5862€
- travaux terrasse 1240€
- remplacement extincteurs 2650€

## 6- Fonds de réserves

Instauré il y a longtemps, devant la loi qui le rend désormais obligatoire, le fond de réserve permet de faire face aux travaux importants sans avoir besoin de faire des appels de fonds spécifiques, et donc sans à-coup pour les finances des

copropriétaires. Pour des raisons techniques, nous avons ouvert suite à la loi sur les fonds de travaux un second compte, mais nous souhaitons conserver le montant de 80 000 € de contribution annuelle totale.

Le montant de ces fonds de réserves s'élevait au 31/12/2019 à 462 674 €. Les intérêts s'élèvent à 974 € pour 2019.

## Travaux à venir

Les gros travaux à prévoir sont les suivants :

- étanchéité de la terrasse

En 2018 nous avons décidé de surseoir à la réfection totale de l'étanchéité pour ne faire qu'une réparation locale au niveau des fuites .

Mais de nouvelles fuites sont apparus en 2019 et ont du être réparées

Le devis le moins élevé s'élève à 77 000€ pour l'étanchéité de la dalle complète.

- travaux importants de remise en état des fontes dans le vide sanitaire

3 devis :

Brisset 72 676€

Sani Montmartre 83 050€

Chabanat 30 428€ ce devis ne comprenant le remplacement que des fontes abîmées

Pour chacun de ces deux points, une provision pour travaux, dont le montant sera imputé sur notre compte travaux, devra être votée en Assemblée Générale.

Une étude va être menée sur le ravalement des façades sur l'ensemble des tours des Olympiades, confronté à la détérioration du revêtement de celles-ci.

## L'ASLO et les charges horizontales

Les charges horizontales constituent une part importante du montant de nos charges, 20 % environ. Une augmentation substantielle de la participation de la Ville de Paris a été obtenue en 2019 et sera renouvelée pendant les huit ans à venir.

Les travaux de remplacement des canalisations continuent et représentent une part notable des charges travaux de l'ASLO. Deux plans de travaux sur cinq ans ont été présentés, de mise en place de vidéo-surveillance pour un montant prévisionnel de 700 000€, ainsi que d'éclairage LED pour le même montant. Des travaux d'entretien et d'amélioration de la dalle, remplacement des dalles abimées, plantations , peinture ont été réalisés en 2019.

## **Conclusion**

Les membres du Conseil Syndical : Madame Peeters, Messieurs André, Autebert, Boutémy, Chambert, Douillard, Dubedout, Maghare, Ould Ramoul, Renouard, Reynal , se sont donnés pour objectif de contrôler les charges afin d'éviter leur hausse, mais aussi l'objectif de la sécurité, du confort et de la valorisation du patrimoine immobilier

Le travail et l'implication de Madame Machado, Messieurs Machado, 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 5 octobre 2020

Catherine PEETERS

Présidente du Conseil syndical

Site de la tour : [tour-athenes.info](http://tour-athenes.info)