

La gestion du Quartier de l'Horloge? Un sujet d'étonnement!

Samedi 14 Mai 2016

LA GESTION DU QUARTIER DE L'HORLOGE PAR LOISELET DAIGREMONT ENTREPRISES POSE ENCORE BEAUCOUP DE QUESTIONS EN 2016.

En revanche, l'utilisation correcte des règlements permettra de mettre fin naturellement au transfert de charges et garantira la sécurité juridique.

Nous proposons à l'assemblée générale d'appliquer la loi existante pour une juste répartition des charges:

- correcte affectation des factures de sécurité incendie
- correct calcul des points (tantièmes)

2 projets de résolutions permettent de le demander.

Nous comptons ainsi sur le soutien des propriétaires institutionnels, et de leurs locataires, pour mettre fin à un système déloyal.

Centre national d'art et de culture Georges Pompidou (CNAC), locataire, Primonial REIM, propriétaire, Sefal Property, Property Manager AXA Investment Managers – Real Assets, propriétaire, BNP PARIBAS Real Estate Property Management,

LEROY MERLIN, groupe Mulliez, locataire, AEW Europe, propriétaire, Sogeprom, Asset Manager.

Parking Beaubourg Horloge, INDIGO (Ex - Vinci Park). Ardian (37%), Crédit Agricole Assurances (37%), Vinci (25%), les salariés (1%), propriétaires.

240'000 euros sont affectés à tort aux habitants, car, les règles de répartition des charges ne sont pas appliquées par l'administrateur de bien. Le mode de calcul est complexe et ni les propriétaires institutionnels, ni les habitants, ne se sont penchés sur une vérification précise des charges depuis 1996.

Dans cette situation chaotique, la proposition alléchante d'une baisse des charges de 120.000 euros, soit une nouvelle grille en l'échange de l'acceptation de nouveaux statuts moins favorable aux habitants peut surprendre. **Cette proposition trompe**, car, en étant pas conforme aux règles existantes, il subsiste un solde de 100.000 euros qui est toujours détourné à tort vers les habitants.

En effet, cette nouvelle grille :

- pose des **problèmes d'application** puisqu'elle n'est pas basée sur nos règlements,
- **n'a pas été mise à jour** depuis 1994. Elle devrait pourtant l'être chaque année.
- **est illégale**, car, non conforme aux règlements de l'ASL (CRUHs),
- le **calcul des points est faux**. (1 alarme = 10 points)
- la **somme répartie est fautive**. (sécurité incendie comprise)
- les **alarmes hors service** sont toujours comptabilisées. (vide-ordure).
- les **alarmes inexistantes** suite à une mise aux normes sont toujours comptabilisées. (télé-alarme ascenseur)
- le **débranchement** des caméras **n'a pas été pris en compte**.
- aucun détail sur les alarmes des commerces et des bureaux n'a été donné. Il n'est **pas ainsi possible de contrôler** valablement cette grille dans son ensemble.

Last but not the least.

Elle sera **en violation avec la jurisprudence**, car il faut l'unanimité de tous les membres pour augmenter les charges de certains. Or, les quelques 400 propriétaires de parkings seront-ils heureux de 24% d'augmentation?

Acte I - Un audit de l'association des représentants de copropriétés (ARC). 1996

Rue Brantôme en 1974, avant la destruction de l'îlot insalubre. Photo Marc Petitjean.

Ecrasés par des charges de copropriété largement supérieures à la moyenne parisienne, les habitants des 10 copropriétés ont toujours cherché à comprendre pourquoi.

En 1996, un audit est demandé à l'ARC (association des responsables de copropriété) par les deux syndicats de copropriétaire 156 et 168 rue Saint-Martin, par le cabinet Breteuil.

C'était il y a 20 ans ! Pourtant presque rien n'a changé.

Voici ce que l'auditeur de l'ARC déclare :

- « Les problèmes posés par les copropriétaires de logements concernent en particulier :
- le **niveau élevé des charges** en effet, pour ce qui est des bâtiments A à H. le niveau des charges ASL-QH s'élève à environ 10.500frs par logement et par an, ce qui représente un niveau fort,
 - les **difficultés à pouvoir apprécier la qualité de la gestion**,
 - la **cascade de "dépendances" technico-financière** ayant pour conséquence de **"gonfler" certaines charges** et de **les rendre complètement opaques, voire arbitraires** (chauffage ; eau chaude ; eau froide...).
 - les **contraintes imposées par certains associés en matière de sécurité**.

Le contrôleur regrette (...) que la **comptable du cabinet LOISELET n'ait pas accepté** de se faire adresser par télécopie certains historiques comptables demandés (...), comme il sera précisé dans le présent rapport, ce qui a **empêché certains contrôles comptables**. »

L'audit met en évidence les « **doublons** » de gestion, les « **frais de gestion largement surévalués** », les « **contrats trop anciens** », les « **surcoûts** de certaines prestations », et les « **problèmes qui ne sont pas pris en charges** », des « **dérives** » dans les frais de personnel, une comptabilité « **difficile** » et « **obscur** », un mélange des comptes de charges et des travaux qui rend « **impossible de comparer** » les exercices et le suivi des transits, des appellations « **impropres** », une répartition entre les différents exercices erronée, des factures payées sur le mauvais exercice et finalement un « **refus** » de transmission de pièces.

« **Le système est si complexe que le cabinet LOISELET lui-même finit par commettre des erreurs.** »

« **La comptabilité de l'ASL (...) exacerbe cette complexité jusqu'à rendre les documents fournis incompréhensibles donc – sur certains aspect – inexploitable.** »

« **La trésorerie de l'ASL est surabondante et ne sert qu'à générer des produits financiers** » au bénéfice du cabinet Loiselet & Daigremont.

Acte II - Le cri de désespoir des habitants dans le journal Le Parisien. 1999

Le 27 avril 1999 le journal Le Parisien publie une enquête intitulée :

« **Ces quartiers qui croulent sous les charges.** »

Une pétition a recueilli 200 signatures pour la « municipalisation » des voies privées. Cet article met en évidence un problème de charges qui semble insurmontable, la loi des plus forts étant la norme. M. Loiselet évoque le projet d'allègement du poste de sécurité. (ndlr. toujours d'actualité 16 ans plus tard) et une demande de subvention pour l'entretien des rues. Il souligne que derrière les charges « **il y a aussi un véritable service. (...) Une baisse des charges signifiera une baisse des services.** »

Cet article déclenchera une enquête interne des services de la Préfecture de Police. Les conclusions seront très claires. **Le poste de sécurité incendie, et le personnel associé, bien qu'obligatoire, ne concernent en aucun cas les habitations mais uniquement les commerces.** CQFD.

C'est exactement cet argument que le collectif d'habitants a décidé de faire reconnaître en 2016. Mettre fin

à un transfert de charges de 250.000 € !

Ce qu'en disent commerçants et habitants en 1999 :

« **Assommés de charges**, les copropriétaires du quartier de l'Horloge (IIIe) comme ceux de plusieurs dalles (...) ne peuvent plus faire face. »

« Nicole Pfluger (Présidente du comité des habitants du quartier de l'Horloge) est très attachée à son quartier (...) au pied de Beaubourg (...) elle aime son appartement (...) pourtant, **elle veut partir** et « **la mort dans l'âme** » (...) mettre son logement en vente. La raison de ce départ souhaité ? (...) Les charges. (...) Il existe des clefs de répartition en fonction notamment du nombre de 'points sécurité' sur l'immeuble, caméras ou point d'eau anti-incendie. »

Une commerçante déclare : « J'ai demandé l'avis d'un expert, qui m'a répondu qu'il **n'y avait rien à faire** (sic). (...) J'essaie de partir mais je n'y arrive pas. (...) C'est le **sauf-qui-peut**. » La galerie commerciale de l'Horloge, fermée depuis huit ans, en témoigne, tout comme l'impressionnant turn-over des boutiques. Sans oublier les **espaces commerciaux vides**, facteur d'**insécurité** pour les riverains. »

« Tous se plaignent de la **complexité**, voire de l'**opacité** du cahier des charges (ndlr Cahier des règles d'usage et d'habitation et de construction). »

« De toute façon, nous sommes minoritaires par rapport aux gros propriétaires de parkings ou de locaux souterrains. (...) **Le sort du quartier est décidée par des gens qui n'y habitent pas.** »

« *On n'en voit pas le bout, conclut Nicole Pfluger. On a l'impression d'être une petite ville sans personne pour la défendre.* »

Nota : deux arguments développés par cet article son inexactes.

La présence d'un poste de sécurité incendie n'est pas due au fait que le quartier soit à la fois privé et ouvert au public ou que les camions de pompiers ne puissent pas accéder sur les pierres trop fragiles de la dalle.

La Préfecture de Police a confirmé que les vrais critères sont la taille du plus grand magasin, avec plus de 4000 clients, et des commerces sur deux étages. **Le poste de sécurité incendie n'est ainsi pas du fait des habitations**, isolées coupe-feu 4 heures des parkings et 3 heures du centre commercial.

Acte III - Le Conseil d'arrondissement et la Maire du 3e s'interrogent. 2002

Mairie du 3e, Paris. Les élus en 2016.

La municipalité s'interroge sur la pertinence d'une subvention de 16'300 Euros au syndicat libre du Quartier de l'Horloge (ASLQH) situé 6, rue Bernard de Clairvaux (DAC 02-118).

Voici les commentaires de la municipalité:

*...un premier pas fait par la Ville de Paris pour **mettre fin à l'opacité** qui prévaut dans ce dossier depuis de nombreuses années.*

*...**obtenir des informations complémentaires** quant au fonctionnement de l'association.*

Pierre Aidenbaum

Maire du 3e arrondissement de Paris

*...l'ensemble du quartier continue de rencontrer des **difficultés extrêmement importantes**, notamment en termes de dégradations d'espaces privatifs ouverts au public, ... l'investissement nécessaire semble faire défaut.*

*...la **gestion** de l'Association Syndicale du Quartier de l'Horloge paraît **peu claire**.*

François Longéras

Adjoint au maire du 3e arrondissement, affaires sociales, solidarité, intégration

*... la Ville de Paris... est tout à fait à même de **demande** (...) **un rapport du commissaire aux comptes**.
... s'il sera possible de **diminuer les charges des habitants**.*

*...juge que la **situation administrative et financière de l'association n'est pas claire**.*

Jack-Yves Bohbot.

Elu du 3ème arrondissement de Paris de 1989 à 2008. Conseiller de Paris. Conseiller régional d'Ile-de-France de 1998 à 2004.

... aller vers une plus grande transparence...

...un quartier en difficulté souffrant de nombreux stigmates avec essentiellement des logements HLM... un quartier déjà éprouvé.

Olivier Ferrand

Adjoint au maire du 3e arrondissement de Paris de 2001 à 2007.

Ancien HEC, Sciences Po et de l'ENA

Président du Think tank Terra Nova

...demande ... des clarifications.

... les copropriétaires du Quartier de l'Horloge se plaignent depuis des années de n'avoir jamais obtenu aucun élément sur la gestion de l'association car un copropriétaire majoritaire interdit toute diffusion d'information.

... que l'association syndicale fasse preuve, ... de transparence et de bonne volonté.

Yves Contassot

Adjoint au maire du 3e arrondissement chargé du logement, de l'urbanisme, de l'environnement et des espaces verts. 1995 -

2001 - 2008 : adjoint au maire de Paris chargé de l'environnement

... envoyer un message d'accompagnement et d'encouragement, tout en demandant une mise à plat de l'organisation autour de ce quartier.

... volonté de transparence réclamée par le Conseil ...

Christine Frey

Adjointe chargée de l'Urbanisme, Aménagement et Conseils de Quartier

Enfin le conseil du 3e arrondissement émet le vœu :

«... qu'une enquête soit menée sur la situation administrative et comptable de l'association syndicale du Quartier de l'Horloge et de ses composantes, afin que toute la lumière soit faite sur sa gestion;

...que la dégradation du bâti du quartier se poursuit, que les problèmes en matière d'entretien des espaces privés ouverts au public ne sont toujours pas résolus,

...que de nombreux résidents rencontrent des difficultés pour faire face aux charges générées par cette situation. »