

REPARTITION DES CHARGES DU PC DE SECURITE – QUARTIER DE L'HORLOGE

La validation de la grille N° 5 de répartition des charges, par l'assemblée générale de l'ASL QH du 9 décembre 2016, a été obtenue en l'échange d'une baisse de charges de 126 674 € pour certains immeubles. LOISELET DAIGREMONT considère que cette grille est fixe et définitive. A contrario, les règlements de l'ASL précisent que les charges sont réparties au prorata du nombre de points attribués aux équipements de chaque immeuble selon une mise à jour annuelle.

- La modification, en 2016, du nombre total de points, de 573 à 461, est arbitraire et ne correspond pas à la réalité sur le terrain. 112 points ont été supprimés pour des raisons comptables uniquement sans rapport avec la réalité.
- La grille ne correspond pas aux règles de répartition des charges de l'ASL qui prévoit l'attribution de points aux équipements techniques de fonctionnement (grille N°5) ou de sécurité incendie (grille N°6).
- Aucune mise à jour annuelle n'est effectuée, aucun détail n'est donné ici pour les commerces et parkings et, en particulier, pour LEROY MERLIN.

ASL du QARTIER DE L'HORLOGE														08/08/2016		
GRILLE N°5 "ALARME"																
Grille actuelle	Sky Domes	Armoire élec SG	ECS	Colonne Chauffage	Détection Incendie	Ascens. défaut	Ascens. cabine	VMC logements	Vide ordures	Caméras	TOTAL	Répartition		Nombre de logements	Coût par logement	
												%	€ TTC			
St LAZARE - 15 rue du Grenier St Lazare		1	1	1			1	1	1		6	1,05%	7 741	71	109	
BRANTOME - 7-8 rue B. de Clairvaux		1	1	2			2	2	2		10	1,75%	12 901	103	125	
ST MARTIN - 184 rue St Martin		1	1	1			1	1	1		6	1,05%	7 741	30	258	
HLM - 16 rue Brantôme, 1 passage du Maure	6	3	1	2	1	3	2	3	3		24	4,19%	30 963	158	196	
BAT A - 9 rue Brantôme	1	1			1	1	1	2	1	15	23	4,01%	29 673	28	1 060	
BAT B - 50 rue Rambuteau	1	1			1	2	2	4	1	19	31	5,41%	39 994	50	800	
BAT C - 156 rue St Martin	1	1			1	1	1	3	1	17	26	4,54%	33 544	35	958	
BAT D - 160 rue St Martin	1	1			1	1	1	1	1	14	21	3,65%	27 093	23	1 178	
BAT E - 164 rue St Martin	1	1			1	1	1	1	1		7	1,22%	9 031	21	430	
BAT F - 168 rue St Martin	1	1			1	2	2	2	1		10	1,75%	12 901	40	323	
BAT G - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1			1	2	2	2	1		10	1,75%	12 901	69	449	
BAT H - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1			1	1	1	2	1		8	1,40%	10 321			
BAT RS - 3-5 rue B. de Clairvaux		5								1	6	1,05%	7 741			
BUREAUX - Administration Centre Pompidou											53	10,12%	74 828			
SOCOPAR - Vinci, Leroy Merlin, Flunch, etc.											327	57,07%	421 874			
TOTAL - CHARGES 2015	14	19	4	6	9	14	17	24	15	66	573	100,00%	739 248			
Proposition Nouvelle Grille																
Proposition Nouvelle Grille	Sky Domes	Armoire élec SG	ECS	Colonne Chauffage	Détection Incendie	Ascens. défaut	Ascens. cabine	VMC logements	Vide ordures	Caméras	TOTAL	Répartition		Nombre de logements	Coût par logement	
												%	€ TTC			
St LAZARE - 15 rue du Grenier St Lazare		1	1	1				1			4	0,87%	6 414	71	90	
BRANTOME - 7-8 rue B. de Clairvaux		1	1	2				2			6	1,30%	9 621	103	93	
ST MARTIN - 184 rue St Martin		1	1	1				1			4	0,87%	6 414	30	214	
HLM - 16 rue Brantôme, 1 passage du Maure	6	3	1	2	1			3			16	3,42%	25 657	158	162	
BAT A - 9 rue Brantôme	1	1			1			2			5	1,08%	8 018	28	286	
BAT B - 50 rue Rambuteau	1	1			1			4			7	1,52%	11 225	50	225	
BAT C - 156 rue St Martin	1	1			1			3			5	1,08%	9 621	35	275	
BAT D - 160 rue St Martin	1	1			1			1			4	0,87%	6 414	23	279	
BAT E - 164 rue St Martin	1	1			1			1			4	0,87%	6 414	21	305	
BAT F - 168 rue St Martin	1	1			1			2			5	1,08%	8 018	40	200	
BAT G - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1			1			2			5	1,08%	8 018	69	349	
BAT H - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1			1			2			5	1,08%	8 018			
BAT RS - 3-5 rue B. de Clairvaux		5									5	1,08%	8 018			
BUREAUX - Administration Centre Pompidou											56	12,58%	93 007			
SOCOPAR - Vinci, Leroy Merlin, Flunch, etc.											327	70,93%	524 369			
TOTAL - CHARGES 2015	14	19	4	6	9	0	0	24	0	0	461	100,00%	739 248			

Dans ce tableau nous observons que les 10 immeubles d'habitation disposent d'un total de 76 alarmes de fonctionnement qui leur sont facturées 121 870 € pour des frais de détection incendie (année 2016).

- A. En 2021, SOCOTEC et BUREAU VERITAS ont confirmé que l'ensemble des alarmes dont sont équipés les immeubles d'habitation ne concourent pas à la sécurité incendie de l'ensemble immobilier. Les deux audits contredisent le responsable unique de sécurité (RUS), la société GIFFARD. Ce dernier n'a pas apporté de réponse claire sur l'éventuel rôle des alarmes des immeubles d'habitations pour la sécurité incendie des commerces. LOISELET DAIGREMONT s'appuie sur cette ambiguïté pour justifier le transfert de plus de 121 870 € de sécurité incendie des commerces vers les immeubles d'habitations par le biais des 76 points d'alarmes. Une pratique contestée.
- B. Dès 2010, la préfecture de Police a confirmé que la présence des pompiers particuliers n'est une obligation que pour les seuls commerces SOCOPAR. Aucun détail sur la nature et le nombre de leurs alarmes n'est donné ici.
- C. La somme de 736 248 €, répartie par LOISELET DAIGREMONT, est composée à 97% par le coût des pompiers particuliers imposés aux seuls commerces et parkings pour leur détection incendie. Au lieu que la sécurité incendie soit répartie aux seuls commerces dans la grille ad hoc de répartition des charges de détection incendie (N°6), les charges liées au PC de sécurité incendie sont réparties dans cette grille N°5 « alarmes ». Cette gestion contestée en assemblée générale par une dizaine d'immeubles d'habitation est imposée par le biais des majorités aux propriétaires de l'ensemble immobilier par la SCI du Passage de l'Horloge (AEW CILOGER/LEROY MERLIN), la société du Parc Meteor (INDIGO PARK) et PRIMONIAL (Euro Preim 2).