

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

Première publication : 19 septembre 2016



Le Quartier de l'Horloge est un nouveau quartier, en plein centre historique de Paris, inauguré en 1983.

La gestion du Quartier de l'Horloge par **Loiselet Daigremont Entreprises** pose encore beaucoup de questions en 2020.

Plusieurs milliers d'euros de charges semblent détournés de quelques propriétaires vers les immeubles d'habitations et les propriétaires de places de parkings.

L'utilisation correcte des règlements existants permettrait de mettre fin naturellement à un probable transfert de charges et garantirait la sécurité juridique.

Le conseil de gestion de l'association syndicale libre du Quartier de l'Horloge (ASL QH) n'obtient pas l'application des règles de répartitions des charges existantes pour une juste répartition des charges :

- la correcte affectation des factures de sécurité incendie à ceux qui jouissent de ce service
- le juste calcul des points pour la répartition des charges

2 projets de résolutions le demandant ont été refusé le 9 décembre 2016, plaçant l'ASL dans une situation délicate. L'AG étant maintenant contestée au tribunal de grande instance de Paris.

Plusieurs résolutions seront à nouveau à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 26 novembre 2020.

Les petits propriétaires comptent 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 PARISBAS Real Estate Property Management, gestionnaire.

LEROY MERLIN, groupe **MULLIEZ**, locataire,

AEW CILOGER, filiale des groupes BPCE et LA BANQUE POSTALE, gestionnaire de portes-feuilles, Asset Manager.

SOGEPROM, filiale de la SOCIETE GENERALE, Property Manager.

Parking Beaubourg Horloge, INDIGO PARK (Ex - Vinci Park).

INDIGO Park, propriétaire et gestionnaire.

Ardian (37%), Crédit Agricole Assurances (37%), Vinci (25%), les salariés (1%), propriétaires.

165 000 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 165.000 euros qui est toujours facturé 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 (téléalarmes ascenseurs),
- 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 pas possible de contrôler** valablement cette grille dans son ensemble.

Last but not the least.

Elle est **en violation avec la jurisprudence**, car il faut l'unanimité de tous les membres pour augmenter les charges de certains. Or, parmi les 300 propriétaires de parkings et de caves deux se sont heureusement opposés à payer 24% d'augmentation en 2016. En 2017, un groupe plus important encore n'a pas approuvé les comptes. L'unanimité nécessaire n'a donc pas été acquise. En 2018, l'assemblée générale de l'ASL QH refusé les comptes 2017. En 2019, 9 immeubles d'habitation ont refusé les comptes, mais les copropriétés de commerces SOCOPAR, majoritaires, les ont validés.



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**s. »

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

Téléchargez l'audit original de 1996 en version intégrale !

802 téléchargements le 10 octobre 2020

 1996 Audit de l'ASLQH par l'ARC.pdf (2.03 Mo)



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 (11e) 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 **sauve-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 décidé 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 inexacts.

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 critères sont la taille du groupement d'établissements recevant du public (ERP), 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.

Vous pouvez télécharger ci-dessous cet article dans sa version intégrale.

387 téléchargements le 10 octobre 2020

 1999.04.27 Le Parisien - Ces quartiers qui croulent sous les charges.pdf (3.17 Mo)

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

Le Mairie du 3e



Pierre Aidenbaum
Maire du 3e arrondissement de Paris, conseiller de Paris, membre du groupe associatifs

Les adjoints au Maire

| | |
|---|---|
|  <p>Gauthier Caron-Thibault Premier Adjoint au Maire chargé du logement, de l'urbanisme, des affaires sociales, des seniors, des personnes en situation de handicap, de la santé et de la lutte contre l'exclusion en savoir plus</p> |  <p>Nicole Bessuth Le Corre Adjointe au Maire chargée de la petite enfance, du budget participatif, du Développement économique (commerces, artisanat) et de l'animation locale. en savoir plus</p> |
|  <p>Laurence Hugues Adjointe au Maire chargée de l'emploi, de l'insertion, de l'économie sociale et solidaire, de l'éco-responsabilité, des espaces verts, de la nature en ville en savoir plus</p> |  <p>Yves Peschet Adjoint au Maire chargé des affaires scolaires, de la vie associative, de la mémoire et des anciens combattants. en savoir plus</p> |
|  <p>Benjamin Ciano Adjoint au Maire chargé de la démocratie locale, de la sécurité, de la prévention, de la propreté et de la prévention des nuisances en savoir plus</p> | |

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.** »*

Téléchargez le texte intégral du Procès-verbal du 11 septembre 2002:

770 téléchargements le 10 octobre 2020

 2002.09.11 PV conseil d'arrondissement Paris 3e, point N°7.pdf (60.93 Ko)

Téléchargez les textes de ce billet ci-dessous.

297 téléchargements le 4 janvier 2019

503 téléchargements le 10 octobre 2020

 Gestion du QH. Sujet étonnement.pdf (483.98 Ko)

BONUS

Demandez l'analyse complète de la gestion 2019 de l'ASL QH à l'adresse du blog : q2h@free.fr