



E-mail : [aful@leparcdelesigny.com](mailto:aful@leparcdelesigny.com)  
Téléphone : 01.70.33.74.76  
Site internet : [www.parcdelesigny.com](http://www.parcdelesigny.com)

Lésigny, le 04 mai 2023

**PROCES VERBAL**  
**Assemblée Générale Ordinaire du 07 mars 2023**  
**Résultat du dépouillement du 09 mars 2023**

Lieu : Salle des Fêtes de l'entre-deux-Parcs, 77150 LESIGNY.

Président de l'AFUL et président de séance : **Gérald RAMEZ**  
Secrétaire de l'AFUL et secrétaire de séance : **Sophie GORINS**  
Trésorier de l'AFUL et présent à la séance : **Michel DUMONT**  
Secrétaire salariée présente à la séance : **Alexandra DELALANDRE**

Nombre de résidents présents/représentés : **302**  
Quorum : il est de 151.  
Le quorum est atteint, l'AGO est donc déclarée valide.

La séance est ouverte à **20H55** par le Président, **M. Gérald RAMEZ**  
Secrétaire de séance : **Mme Sophie GORINS**

**I. Ordre du jour de cette Assemblée :**

1. Rapport moral du Président ;
2. Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2022 ;
3. Présentation du budget 2023 ;
4. Rapport d'activité des commissions
5. Présentation des 11 résolutions soumises au vote ;
6. Questions diverses.
7. Résultats du scrutin.

Etant rappelé qu'ont été joints à la convocation les documents suivants :

1. Texte des résolutions proposées à l'Assemblée Générale Ordinaire ;
2. Les comptes arrêtés au 31 décembre 2022 ;
3. Le budget prévisionnel 2023
4. Le matériel de vote (bulletin de vote des résolutions)
5. Coupon réponse, à déposer signé dans l'urne, pour acceptation de l'envoi en e-RAR (dématérialisé de la convocation 2024 ainsi que du compte-rendu de l'AG 2023)

Et qu'ont été mis à disposition en libre consultation au bureau de l'AFUL :

1. La convocation de l'AGO ;
2. Le Cahier des charges ;
3. Les comptes arrêtés au 31 décembre 2022 ;
4. Le budget prévisionnel 2023 ;
5. Le pouvoir ;
6. Le texte des 11 résolutions soumises au vote

7. Le coupon réponse pour l'envoi par voies électroniques en e-Recommandé des convocations et PV d'Assemblées Générales.

Le Président ouvre la séance :

**Gérald RAMEZ** : Assemblée Générale Ordinaire du 7 mars 2023, il est 20h55, nous allons commencer.  
Mesdames, Messieurs, Bonsoir.

Est-ce que vous m'entendez tous et toutes ?

Je me présente, je suis Gérald Ramez, président de l'AFUL du parc depuis 2020, j'ai été élu le 7 février 2020.

C'est ma première Assemblée générale en tant que président, en présentiel, nous sommes très contents, tous et toutes, d'enfin pouvoir se revoir et pouvoir débattre en direct parce que les mails c'est bien, mais débattre en direct, je trouve que c'est quand même mieux.

Le déroulement de la soirée va être assez simple, on va dérouler la convocation d'assemblée générale dans l'ordre qui a été émis.

Et la première chose, c'est le rapport moral du président, c'est à dire mon rapport à moi.

## II. Rapport moral du Président.

**Gérald Ramez Président** : Mesdames, Messieurs, Chers résidents,

Je vais juste remettre le calendrier au 7 février 2020, c'est la dernière assemblée générale en présentiel. Je suis élu président avec un conseil syndical et membre de l'AFUL, renouvelé à plus de 60%. Le 20 mars 2020 un mois après COVID, confinement et la première année à l'AFUL. On a travaillé tous à distance en zoom et je voulais remercier toutes les personnes déjà présentes à l'AFUL en 2020 pour tout leur travail.

Alors je ne vais pas les nommer parce que je vais en oublier. Il y a eu un gros travail de fait parce que, du jour au lendemain on a dû aussi s'adapter, nous au système, on a fait des comités syndicaux toutes les semaines à partir de mars pour pouvoir ouvrir la piscine. De mémoire, on l'a décalé, c'était en juin 2020. Je veux aussi remercier une fois de plus, la Mairie, parce qu'elle nous a beaucoup aidés à l'époque.

Remercier aussi le président de l'Orée, le président de Santeny qui m'ont beaucoup aidé parce que moi, j'étais jeune président et il fallait connaître les lois. C'était Monsieur Macron à l'époque qui prenait la parole toutes les semaines, pour nous annoncer des choses nouvelles et on a dû s'adapter avec l'ARS. Enfin, tout le système. On a pu ouvrir déjà en 2020 grâce aux gens de l'AFUL, grâce aussi aux résidents, vous avez été compréhensifs cette année-là.

On a eu aussi un changement de restaurateur, c'est-à-dire qu'on a quitté 8 années consécutives avec Nicolas Chautard, nous nous sommes donc retrouvés avec un nouveau restaurateur, qui a fait un an, une saison. Voilà ce que je voulais juste vous dire par rapport à l'année 2020.

Du coup j'ai relu le PV d'AG de 2020 cet après-midi où j'étais déjà vice-président.

Il y a des choses qui ont été dites, des choses qui ont été écrites, notamment quelques prises de parole, et il est vrai que, normalement, à la relecture du PV d'AG qui suit cette année-là, il y a des actions qui auraient dû être menées, qui n'ont pas été menées et pourquoi ? Par rapport à toutes les raisons que je viens de vous dire avant, on a dû d'abord se recentrer sur comment on va faire pour travailler à distance en zoom. Voilà donc je voulais vraiment déjà remercier toutes les personnes de l'AFUL 2020, 2021, 2022.

On va parler maintenant de l'année 2022 qui s'est écoulée.

On a eu encore des changements de membres de l'AFUL, c'est ce qui fait la beauté de l'AFUL, c'est le renouvellement de ses membres avec des nouvelles idées. Il y avait aussi un noyau qui est resté et je les remercie, ce qui permet de pérenniser la mémoire.

Je vais maintenant vous présenter un peu l'AFUL, l'organisation et ses membres.

Du coup, un président, c'est moi, Gérald Ramez, on a un vice-président, Michel Dumont, qui est à ma gauche. On a le 2e vice-président qui est Jean-Michel Dalbin.

En trésorier Michel Dumont, le trésorier adjoint c'est moi puisqu'on a eu une démission et je remercie du coup la trésorière adjointe pour toutes ces années de travail. Marie-Christine Météreau, merci beaucoup.

La Secrétaire de l'AFUL qui est Sophie Gorins, nous avons Caroline Navailles qui est en vol, qui est secrétaire adjointe. Voilà au niveau du bureau. Maintenant, les commissions.

La commission des finances, le responsable, c'est Michel Dumont et l'adjoint c'est moi. Au niveau commission travaux, espaces verts. Le responsable, c'est Philippe Dubois, qui n'est, malheureusement pas là ce soir pour des raisons personnelles. Et qui est suppléé et aidé par David Platel, adjoint. Aux membres de la commission travaux nous avons Jean-Christophe Mioche et nous avons aussi Aldo, qui va prendre la parole après, pour un gros sujet que vous connaissez déjà parce que c'est dans les convoque d'AG, qui sont les chaudières.

J'espère que je n'ai rien oublié dans la commission travaux. Après la Commission loisirs avec Sabine qui est responsable de la Commission déjà depuis l'an dernier qui va être de nouveau responsable cette année, elle est aidée de Michel pour l'année 2022, il a été aussi adjoint aux loisirs. Les membres de la commission, nous avons Paulo Pinto et Caroline Navailles.

Après on a la Commission administration et juridique, qui est très importante alors, je préfère moi l'appeler Commission respect du cahier des charges, parce que la Commission juridique administrative en fait, ce n'est pas tout à fait ça. La



responsable, c'est Sophie et le responsable adjoint, c'est Jean-Michel Dalbin. Et en membres, nous avons donc Michael Thomas, Patrick Siliberto, Romain Davoine et Stéphanie Relut qui a été cooptée il y a 2 mois. Bienvenue Stéphanie. Vous allez pouvoir voter pour Stéphanie ce soir dans les bulletins de vote.

Après, en commission sécurité, nous avons Philippe Potel qui est responsable de la Commission sécurité depuis quelques années déjà et il a été aidé cette année par Paul Fontimpe.

La Commission communication et informatique qui est présidée par Dan depuis quelques années. Pour information, c'est lui qui nous fait toutes les News. C'est un très gros travail, il en parlera ce soir. Corrigé par Paul, je crois qu'on peut le dire ce soir, Paul a quelques facultés dans les domaines de l'orthographe et de la grammaire.

La Commission communication informatique et l'adjoint c'est Caroline Navailles et en membres nous avons Paul Fontimpe, Jean-Christophe Mioche, Alain Vincent et Michaël Thomas.

On va dérouler l'Assemblée générale, on va faire le rapport d'activité des différentes commissions. Ce que je vous propose, c'est de dérouler dans l'ordre des commissions de la convocation, de mémoire, on commence par les finances.

Si vous avez des questions par rapport aux commissions, on ne va pas attendre la fin de l'AG, vous allez poser vos questions à chaque fin de présentation de la Commission, idéalement, si vous pouvez lever la main et la personne qui prend la parole donne son numéro de lot et son nom. Ça peut être bien, mais surtout aussi le numéro de lot parce que les PV d'Assemblée générale après sont dactylographiés parce que tout est enregistré pour qu'on puisse bien retransmettre tout ce qui s'est passé dans la soirée.

Je vais laisser la parole à Michel Dumont.

### III. Les 11 résolutions

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir délibéré, entendu les explications données par le Comité syndical et obtenu les réponses aux questions posées, se prononce sur chacune des résolutions suivantes :

#### Première résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire procède à l'élection de nouveaux candidats en qualité de membres du Comité syndical.

#### Deuxième résolution (commission des finances) :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve les comptes arrêtés au 31 décembre 2022 et donne quitus de leur gestion au Comité Syndical sortant.

#### Troisième résolution (commission des finances) :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve les prévisions de recettes et de dépenses courantes pour l'exercice 2023.

#### Quatrième résolution (commission des finances) :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le programme prévisionnel d'investissements s'élevant à la somme de 82 100€.

#### Cinquième résolution (commission des finances) :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le montant des charges pour l'année 2023 qui sera fixé à la somme de 1200 € (1120€ pour les démissionnaires historiques du Centre de loisirs).

#### Sixième résolution (commission des finances) :

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant du premier appel de fonds pour l'année 2024 à la somme de 600 €.

#### Septième résolution (commission des loisirs) :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le Règlement Intérieur du Centre de Loisirs.

#### Huitième résolution (commission des loisirs) :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de maintenir les journées sans invitation les samedis et dimanches, sauf pour les dates suivantes : 21 mai, 4 et 18 juin, 16 juillet, 13 août.

#### Neuvième résolution (commission des loisirs) :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de maintenir le nombre d'invités par jour et par lot à 6 personnes.

#### Dixième résolution (commission juridique) :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la précision concernant les dispositions 15.1.2 de l'article 15 SERVITUDES PROPRES

AUX EXTÉRIEURS PRIVATIFS comme suit : « sols extérieurs, tout bassin d'agrément, y compris aquatique, de type spa, ou petite piscine, enterré ou semi enterré est interdit sur les parties privatives individuelles ».

**Onzième résolution (commission juridique) :**

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de proposer, sous forme d'inscription, aux résidents, de recevoir les convocations et PV d'Assemblée générale par voie électronique en E-RECOMMANDE. (Merci de compléter le coupon-réponse)

**IV. Les rapports d'activité des commissions**

**Rapport de la Commission des Finances**

**Michel Dumont, trésorier :** Bonsoir, Alors je vais tout d'abord vous lire l'attestation de certification et de présentation des comptes annuels établis par notre expert-comptable et commissaire aux comptes, qui n'a malheureusement pas pu être présent ce soir : « En notre qualité d'expert-comptable, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entreprise relative à l'exercice du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022.

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'ordre des experts comptables applicable à la mission de présentation des comptes, qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Nous formulons des observations sur les points suivants susceptibles d'affecter la cohérence et la vraisemblance des comptes. Les immobilisations ont été retraitées pour faire correspondre les fonds associatifs à la trésorerie sur la base de nos travaux et sous réserve de l'incidence des objectifs décrits dans le paragraphe ci-dessus.

Nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation ».

Les comptes annuels ci-joint se caractérisent par les données suivantes : totales du bilan 236 317€ le chiffre d'affaires hors taxe est de 655 024€, le résultat net comptable est de 78 733€.

À ceci, je rajouterai sur les comptes 2022 que les charges de l'exercice ont diminués par rapport à l'exercice précédent de 21 175€ malgré une augmentation du coût des produits de maintenance de la piscine qui ont demandé de 18 207€ et une augmentation de l'entretien de nos espaces verts pour 14 680€ liés à la maladie qui a atteint nos arbres.

En ce qui concerne la trésorerie, nous raisonnons en encaissement et en décaissement et nous n'avons pas d'emprunt, ni pas plus de leasing. Nous ne faisons pas appel au crédit fournisseur, je règle le plus rapidement possible les fournisseurs et donc pour nous il est important d'être à jour dans nos encaissements, pour faire face à nos dépenses et rénovation prévue. Je n'engage pas de dépenses si je n'ai pas la trésorerie.

Il nous reste quand même une location de photocopieuse qui se terminera en 2024, qu'on ne renouvellera pas.

Notre réserve de trésorerie se monte à 186 375€ et devrait atteindre 240 266€ qui représente 1/3 de nos recettes, qui nous permettra de faire face à nos prochains investissements dont la commission travaux vous parlera, sans que l'on ait de charges lourdes supplémentaires.

Alors si je reste sur la trésorerie et je redis qu'il est très important que notre trésorerie soit à jour et aujourd'hui nos résidents qui n'ont pas réglé leurs charges représentent 14310€, ce retard de règlement de charges nous fait retarder nos dépenses. Ce qui veut dire que nous n'acceptons pas les devis présentés et certaines dépenses qui devaient être faites avant l'ouverture de la piscine pourraient ne pas l'être puisque le délai s'est rallongé. Donc je compte sur vous pour que les cotisations soient réglées en temps et en heure, ce qui est le cas puisque je vous ai dit qu'au 31 décembre 2022 on avait que 3872€ de résiduels, qui ne sont pas pour moi des vrais impayés puisqu'un c'est une relation soit avec des notaires en cas de décès, soit une faillite personnelle.

Je remercie mon adjointe qui a quitté l'AFUL car grâce à son travail pour sensibiliser les résidents et sur l'encaissement des résidents, cela nous a permis d'avoir très peu de résidents débiteurs à la fin de l'année.

Voilà, c'est tout ce que j'avais à dire sur les comptes de l'année 2022.

Si vous avez des questions, je, je vous écoute.



**BILAN ACTIF**

ACTIF		Exercice N 31/12/2022 12			Exercice N-1 31/12/2021 12		Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%	
	Capital souscrit non appelé (1)							
ACTIF IMMOBILISÉ	<b>Immobilisations incorporelles</b>							
	Frais d'établissement							
	Frais de développement							
	Concessions, brevets et droits similaires	1 305	1 305					
	Fonds commercial (1)							
	Autres immobilisations incorporelles							
	Avances et acomptes							
	<b>Immobilisations corporelles</b>							
	Terrains	611 324	1 576 332	2 187 657	2 119 199	66 458	3.23	
	Constructions	1 441 783	1 117 268	324 515	375 845	51 300	13.66	
	Installations techniques, matériel et outillage	378 681	325 315	53 366	33 099	20 267	61.23	
	Autres immobilisations corporelles	2 433 094	132 444	2 565 538	2 526 838	38 700	1.53	
	Immobilisations en cours							
	Avances et acomptes							
	<b>Immobilisations financières (2)</b>							
	Participations mises en équivalence							
	Autres participations							
Créances rattachées à des participations								
Autres titres immobilisés								
Prêts								
Autres immobilisations financières								
<b>Total II</b>				1 305	1 305	100.00		
ACTIF CIRCULANT	<b>Stocks et en cours</b>							
	Matières premières, approvisionnements							
	En-cours de production de biens							
	En-cours de production de services							
	Produits intermédiaires et finis							
	Marchandises							
	Avances et acomptes versés sur commandes							
	<b>Créances (3)</b>							
	Clients et comptes rattachés	1 367		1 367	7 189	5 822	80.99	
	Autres créances	775		775	3 513	2 738	77.93	
Capital souscrit - appelé, non versé								
Valeurs mobilières de placement								
Disponibilités	225 696		225 696	189 368	36 328	19.18		
Charges constatées d'avance (3)	8 479		8 479	2 562	5 917	230.99		
<b>Total III</b>	236 317		236 317	202 631	33 685	16.62		
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)							
	Primes de remboursement des obligations (V)							
	Ecart de conversion actif (VI)							
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	236 317		236 317	203 936	32 380	15.88		

(1) Dont droit au bail  
(2) Dont à moins d'un an  
(3) Dont à plus d'un an

IMG-EXPERTISE

**BILAN PASSIF**

PASSIF		Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
		31/12/2022	12	31/12/2021	12	Euros	%
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital (Dont versé : ) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation						
	<b>Réserves</b> Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves	116 411		91 468		24 942	27.27
	Report à nouveau						
	<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	78 733		52 784		25 949	49.16
	Subventions d'investissement Provisions réglementées						
	<b>Total I</b>	196 143		144 252		50 891	35.28
	<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées					
<b>Total II</b>							
<b>PROVISIONS</b>	Provisions pour risques Provisions pour charges						
<b>Total III</b>							
<b>DETTES (1)</b>	<b>Dettes financières</b> Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses						
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours						
	<b>Dettes d'exploitation</b> Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	29 605 6 401		53 973 5 711		24 368 690	45.15 12.08
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	5 168				5 168	
	<b>Total IV</b>	41 173		59 684		18 511	31.01
	<b>Comptes de Régularisation</b>	Produits constatés d'avance (1)					
<b>Total V</b>							
	Ecart de conversion passif (V)						
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>		236 317		203 936		32 380	15.88

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

41 173 59 684

FMO-EXPERTISE

*MSF MB*



**COMPTE DE RESULTAT**

	Exercice N 31/12/2022			Exercice N-1 31/12/2021	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
<b>Produits d'exploitation (1)</b>						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens						
Production vendue de services	655 024		655 024	648 471	6 553	1.01
<b>Chiffre d'affaires NET</b>	655 024		655 024	648 471	6 553	1.01
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				2 760	2 760	100.00
Autres produits			4 808	3 980	828	20.82
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			659 832	655 211	4 622	0.71
<b>Charges d'exploitation (2)</b>						
Achats de marchandises						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements				46	46	100.00
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)						
Autres achats et charges externes *			490 265	506 719	16 454	3.25
Impôts, taxes et versements assimilés			20 949	19 977	973	4.87
Salaires et traitements			57 592	56 538	1 054	1.86
Charges sociales			13 799	20 152	6 354	31.53
Dotations aux amortissements et dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements						
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations						
Dotations aux provisions						
Autres charges			169	609	440	72.20
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			582 775	603 960	21 175	3.51
<b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			77 057	51 261	25 796	50.32
<b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs  
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

IMG-EXPERTISE

**COMPTE DE RESULTAT**

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2022	12	31/12/2021	12	Euros	%
<b>Produits financiers</b>						
Produits financiers de participations (3)						
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)						
Autres intérêts et produits assimilés (3)		2 321		1	2 320	NS
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
<b>Total V</b>		2 321		1	2 320	NS
<b>Charges financières</b>						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Intérêts et charges assimilées (4)						
Différences négatives de charge						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
<b>Total VI</b>						
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>		2 321		1	2 320	NS
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>		79 379		51 262	28 117	54.85
<b>Produits exceptionnels</b>						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		100		1 600	1 500	93.74
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
<b>Total VII</b>		100		1 600	1 500	93.74
<b>Charges exceptionnelles</b>						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		746		78	668	857.15
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
<b>Total VIII</b>		746		78	668	857.15
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>		646		1 522	2 169	142.43
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>		662 254		656 812	5 442	0.83
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>		583 521		604 028	20 507	3.40
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>		78 733		52 784	25 949	49.16

\* Y compris Redevance de crédit bail mobilier  
Redevance de crédit bail immobilier  
(3) Dont produits concernant les entreprises liées  
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

JMO-EXPERTISE

*Handwritten signatures and initials:*  
W. S. J. M.



**COMPTE DE RESULTAT**

	Exercice N			Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total	31/12/2021	12	Euros	%
<b>Produits d'exploitation (1)</b>							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services	655 024		655 024	648 471		6 553	1.01
<b>Chiffre d'affaires NET</b>	655 024		655 024	648 471		6 553	1.01
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				2 760		2 760	100.00
Autres produits			4 808	3 960		828	20.82
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			659 832	655 211		4 622	0.71
<b>Charges d'exploitation (2)</b>							
Achats de marchandises							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements				46		46	100.00
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)							
Autres achats et charges externes *			490 265	506 719		16 454	3.25
Impôts, taxes et versements assimilés			20 949	19 977		973	4.87
Salaires et traitements			57 592	56 538		1 054	1.86
Charges sociales			13 799	20 152		6 354	31.53
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements							
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions							
Autres charges			169	609		440	72.20
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			582 775	603 960		21 175	3.51
<b>I - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			77 057	51 261		25 796	50.32
<b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs  
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

JMO-EXPERTISE

**COMPTE DE RESULTAT**

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2022	12	31/12/2021	12	Euros	%
<b>Produits financiers</b>						
Produits financiers de participations (3)						
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)						
Autres intérêts et produits assimilés (3)	2 321		1		2 320	NS
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
<b>Total V</b>	2 321		1		2 320	NS
<b>Charges financières</b>						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Intérêts et charges assimilés (4)						
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
<b>Total VI</b>						
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	2 321		1		2 320	NS
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	79 379		51 262		28 117	54.85
<b>Produits exceptionnels</b>						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	100		1 600		1 500	93.74
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
<b>Total VII</b>	100		1 600		1 500	93.74
<b>Charges exceptionnelles</b>						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	746		78		668	857.15
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
<b>Total VIII</b>	746		78		668	857.15
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>	646		1 522		2 168	142.43
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	662 254		656 812		5 442	0.83
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	583 521		604 028		20 507	3.40
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>	78 733		52 784		25 949	49.16

\* Y compris Relevance de crédit bail mobilier  
Relevance de crédit bail immobilier  
(3) Dont produits concernant les entreprises liées  
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

JMG-EXPERTISE

*Handwritten signatures and initials: W. S. and M.D.*



<b>BUDGET PREVISIONNEL 2023 SUR LA BASE DE 1200€ DE CHARGES</b>	
<b>RECETTES / PRODUITS</b>	
Cotisations des résidents non démissionnaires (596 lots) : 1060 € de cotisation annuelle	631 760,00 €
Cotisations des résidents démissionnaires (5 lots) : 980 € de cotisation annuelle	4 900,00 €
Augmentation des charges 601 lots X 140 euros	84 140,00 €
Location du snack du 6 mai au 11 septembre 2023 :	7 400,00 €
Location du champ (annuel)	1 400,00 €
Tournages	4 150,00 €
Intérêts des livrets d'épargne	600,00 €
<b>TOTAL GENERAL DES RECETTES / PRODUITS :</b>	<b>734 350,00 €</b>
<b>DEPENSES / CHARGES</b>	
<b>COMMISSION DES FINANCES</b>	
Rémunération chargée (Assistante administrative)	22 500,00 €
Rémunération chargée jardinier	25 425,00 €
Rémunération chargée Responsable entretien	42 000,00 €
Participation eau, café, thé du personnel et AFUL	500,00 €
Noël des salariés	200,00 €
Electricité et gaz locaux	3 550,00 €
Eau locaux	50,00 €
Contrat de nettoyage des locaux	3 014,00 €
Petits équipements	1 000,00 €
Maintenance photocopieur	4 250,00 €
Fournitures administratives	5 000,00 €
Carburants	1 000,00 €
Leasing copieur SHARP	2 500,00 €
Assurances	10 000,00 €
Honoraires Cabinet Comptable + SOCIAL	9 500,00 €
Frais postaux +PV AG RAR	5 250,00 €
Etreennes (Facteur / Eboueurs)	100,00 €
Téléphonie	1 200,00 €
Frais de banque	1 300,00 €
Trésor Public (Taxe foncière et contribution audiovisuel)	22 000,00 €
Frais d'Assemblée par correspondance	800,00 €
<b>TOTAL DEPENSES COMMISSION DES FINANCES</b>	<b>161 139,00 €</b>
<b>COMMISSION ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE</b>	
Budget juridique relatif à l'application du Cahier des charges (frais de recommandés, d'Avocat et de procédure)	10 000,00 €
Téléphonie	100,00 €
Dépense diverses	1 000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES COMMISSION ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE</b>	<b>11 100,00 €</b>
<b>COMMISSION COMMUNICATION / INFORMATIQUE / CABLE / TOURNAGES</b>	
Charges	
Maintenance ID CONCEPT	5 700,00 €
Maintenance Réseau Numéricâble	18 400,00 €

Abonnement ZOOM	220,00 €
Abonnement WIX.com	180,00 €
Abonnement DROPBOX	350,00 €
Abonnement ENZOCARD (carte CDL)	2 000,00 €
<b>Dépenses</b>	
Provision sur 2 ans pour achat Ecran pour information dans le CDL	3 000,00 €
Dépense diverses	1 000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES COMMISSION COM / INF / CABLE / TOURNAGES</b>	<b>30 850,00 €</b>
<b>COMMISSION SECURITE</b>	
<b>Charges</b>	
Vidéosurveillance du Centre de Loisirs et de l'AFUL (contrat SECURITAS)	2 000,00 €
Gardiennage du Centre de Loisirs sur l'année 2023	56 000,00 €
<b>Dépenses</b>	
Entretien / réparations matériel de vidéosurveillance	1 800,00 €
<b>TOTAL DEPENSES COMMISSION SECURITE</b>	<b>59 800,00 €</b>
<b>COMMISSION DES LOISIRS / CENTRE DE LOISIRS</b>	
<b>Charges</b>	
Rémunération chargée des Maîtres-Nageurs Sauveteur	21 300,00 €
Electricité et gaz C.D.L	100 000,00 €
Forfait balles jaunes	150,00 €
Eau C.D.L	3 000,00 €
Téléphonie C.D.L	670,00 €
Contrat de nettoyage du C.D.L	22 541,00 €
Produits entretien piscine	38 000,00 €
Adoucisseur/curage bac à graisse/nettoyage hotte	1 000,00 €
Achat robots nettoyeurs piscine	8 000,00 €
Contrats de maintenance et entretien du matériel snack	4 300,00 €
Location module extension cuisine période (Mai à Septembre)	11 700,00 €
Matériel (palmes, masques, bouées, accessoires Aquagym) et Pharmacie M.N.S	100,00 €
Entretien / réparation équipements (filets basket et table ping-pong. ...) C.D.L	400,00 €
Animations sportives par professeurs	4 000,00 €
<b>Dépenses</b>	
<b>Snack</b>	
Vaisselle	1 000,00 €
<b>Piscine</b>	
Parasols Piscine	2 500,00 €
Pieds de parasols Piscine	2 100,00 €
<b>Animations</b>	
Pots d'ouverture et fermeture CDL + Lesignades	2 500,00 €
Soirées dansantes (DJ et orchestre)	4 000,00 €
Feu d'artifice	1 000,00 €
Achat matériel hifi autonome	1 000,00 €
Achat de bracelets invitations	600,00 €
Halloween	1 000,00 €



Noel (décorations et animations)	2 000,00 €
Achats et aléas divers	1 000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES COMMISSION LOISIRS</b>	<b>233 861,00 €</b>
<b>COMMISSION TRAVAUX ET ESPACES VERTS</b>	
<b>Charges</b>	
Location cuve CO2 MESSER	2 500,00 €
Contrôles réglementaires diverses	3 600,00 €
Achat pièges chenilles	1 000,00 €
Entretien / réparations autos	1 000,00 €
Entretien / réparations engins agricoles	3 000,00 €
Entretien massifs (fleurs, terreau, copeaux) et pelouses	2 500,00 €
Vêtements de travail	500,00 €
Remplacement barrières normandes cassées près de l'école	2 000,00 €
<b>Dépenses</b>	
Provision pour remplacement de la hotte d'aspiration de la cuisine du snack	8 000,00 €
Remplacement de la conduite CO2 (Passage en enterré)	20 000,00 €
Renforcement et centralisation des commandes de l'éclairage du CDL.	6 000,00 €
Finalisation de la Pergola	8 000,00 €
Mise en place de l'arrosage automatique	2 000,00 €
Remplacement des barrières de protection vétuste pourtour piscine.	7 500,00 €
Provision pour création d'un socle support plongeoir	3 000,00 €
Réfection partielle des joints de sol du grand et petit bassin.	26 000,00 €
Achat de pièces de secours et renouvellement divers matériels piscine (Pompes de filtrations/démarrateur/chauffage etc...)	10 000,00 €
Remplacement de l'armoire électrique du système de filtration	10 000,00 €
Suite de la campagne d'abattage d'arbres + plantation	78 000,00 €
Réaménagement de la zone déchets verts.	5 000,00 €
Réparation du pont du RU situé à l'arrière du CDL	35 000,00 €
Achats et aléas divers	3 000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES COMMISSION TRAVAUX ET ESPACES VERTS</b>	<b>237 600,00 €</b>
<b>TOTAL GENERAL DEPENSES / CHARGES</b>	<b>734 350,00 €</b>

**Intervention lot 48 :** Bonjour, lot 48, Monsieur SIMON.

Tout d'abord, je vous avais envoyé un email avec beaucoup de questions, vous ne m'avez pas répondu, je ne sais pas si vous l'avez reçu ?

En fait, j'ai beaucoup de questions par rapport aux comptes que vous avez faits. Ça aurait été plus simple que l'on en discute en tête-à-tête plus tôt qu'autour de 100 personnes. Ce qui m'intéresse surtout, c'est de savoir, en fait, vous avez une trésorerie qui est assez importante, 180 000€, même un peu plus dans le bilan.

J'ai 2 choses qui m'interpellent, la première, c'est que vous mélangez un petit peu les investissements et les charges, c'est-à-dire que vous prévoyez de piocher en fonction de vos charges, de piocher dans votre trésorerie, sachant qu'en fait c'est deux choses différentes, les investissements normalement on pioche dans la trésorerie, on ne fait pas appel aux recettes des personnes pour justifier de l'augmentation des investissements. Donc je voulais comprendre pourquoi vous n'utilisez pas votre trésorerie pour survenir aux investissements de 2022 ou 2023.

**Michel Dumont :** Si c'est ce qu'on va faire.

**Lot 48 :** En fait, ce qui m'étonne, c'est que vous demandez une augmentation à tout le monde ici présent alors que 180 000€ tout à fait...

**Michel Dumont :** Je comprends ce que vous voulez dire, comme vous avez compris on utilise notre trésorerie, c'est-à-dire vos cotisations qu'on a eues dans l'année, que l'on dépense puisque on n'a pas de crédit, on ne peut pas aller au-delà.



Et en fin de compte, par rapport au budget que nous avons après, sur lequel je peux dire quelques mots, on a une très grosse augmentation du coût de l'énergie de plus de 100 000€, et des produits d'entretien de la piscine. Et c'est là que réside l'augmentation.

De plus, depuis 10 ans, il n'y a eu aucune augmentation de cotisation et effectivement, ce n'est pas très logique mais nous faisons en sorte qu'il y ait un tiers de nos cotisations en réserve pour se permettre d'avoir des investissements tels qu'on va en avoir de rénovation plutôt que de faire un appel exceptionnel très important aux résidents. Et ça, c'était prévu dans les assemblées déjà antérieures.

**Gérald Ramez:** Je vais rebondir juste pour qu'on soit tous d'accord. La trésorerie à tout le monde, c'est notre trésorerie. Pourquoi vous dites-vous ? Enfin, vous voyez ce que je veux dire ? Vous c'est notre trésorerie, c'est notre résidence.

**Michel Dumont:** La convocation d'assemblée générale, c'est pour l'année qui arrive. En fait, avec les comptes qui sont publiés de l'année qui est passée, donc l'augmentation on va en parler si vous le voulez.

Et n'hésitez pas sur les questions oui, on a prévu une augmentation de charge, à partir de cette année, pour 2023, on va passer de 1060€ à 1200€, soit +140€ à l'année.

Ce qui va faire un appel de fonds de 600€, sauf cette année où, là au mois de juin on va appeler 670€ au lieu de 530€ pour les rattraper et ceux qui sont mensualisés au mois de juin ça passera à 200€ à la place de 60€. À partir de 2024 se sera 200€ en 6 fois: janvier, février, mars, avril, mai, juin. Voilà en fait cette augmentation de charge.

**Gérald Ramez:** Je rejoins Michel mais Aldo va prendre la parole après justement sur les augmentations de coûts d'énergie. Les projections, en ayant fait un gros travail dessus, il en parlera après.

Alors moi je ne suis pas technique, mais pour tout ce qui est Engie tous le gaz, l'électricité, on a dû prévoir des projections d'augmentation de charge par rapport à notre système de chauffage de piscine actuelle et on prend 100 000€ d'augmentation. Donc on augmente les charges, pour fonctionner.

Après Monsieur Simon, on prend rendez-vous tout de suite à la sortie de l'Assemblée générale ensemble, vous venez au bureau et on revoit ça. J'en suis désolé, si on a loupé le mail parce qu'on ne refuse jamais, au contraire on préfère rencontrer les gens, venir au bureau et se voir pour discuter avec plaisir. Enfin voilà, sachant que je vous redis la résidence est à tout le monde, donc vous venez, vous voulez voir les livres ? Vous pouvez voir les livres, les comptes sont tous les mois à jour grâce à Michel et Alexandra.

Je vais vous présenter Alexandra, qui est la Secrétaire de l'AFUL qui vient le lundi matin, mardi matin, jeudi matin, vendredi matin. Et qui est là depuis un an et demi. Oui, parce que j'ai oublié de dire aussi qu'en 2020, pendant un an, on n'a pas eu de secrétaire pour fonctionner, vous imaginez, en plus. Voilà.

Alors on a peut-être pas répondu à toutes vos questions Monsieur Simon, on verra séparément avec plaisir.

**Lot 48:** La grosse question c'était pourquoi il y a une augmentation alors qu'il y a de la trésorerie effectivement. Il y a une augmentation des charges qui est conséquente, ce n'est pas que l'électricité il y a de nombreuses charges qui ont été augmentées là où je me posais la question c'était à côté de ça, pourquoi ne pas utiliser justement la trésorerie alors qu'on est dans une année déficitaire ?

**Gérald Ramez:** Alors, en fait, je peux me permettre Michel. Ce soir, il y a 2 axes importants pour moi au niveau trésorerie. Le premier axe c'est vous expliquer qu'on va augmenter les charges, donc ça on vient de le dire au micro et on l'a mis dans les convocations d'assemblée générale. Et la deuxième question qui va être expliquée ce soir, c'est le remplacement des chaudières de la piscine et vous expliquer notre façon de faire et ce qu'on va vous proposer.

Vous allez comprendre, Monsieur Simon, pourquoi on garde aussi un peu de trésorerie parce qu'on va pouvoir lancer des travaux sans forcément avoir tous les fonds. Exceptionnellement, elle sert à ça aussi la trésorerie mais on en reparlera dans la soirée.

Et puis on se voit à la sortie, on prend rendez-vous, d'accord ?

Si vous avez d'autres questions ? Passez le micro.

**Lot 34:** Bonsoir, lot 34, madame MALHEB, moi-même je vous ai aussi envoyé un mail et qui devait être à l'ordre du jour. J'étais dans les délais et je ne le vois pas apparaître.

**Michel Dumont:** Madame, oui, je l'ai eu votre mail, et c'est une des réponses qui se faisait dans les questions diverses. Voilà.

**Lot 34:** Donc ce n'est pas mis à l'ordre du jour.

**Michel Dumont:** Si, je vais vous répondre maintenant je vais lire votre question:

Lecture : « Afin d'éclairer le vote des résidents sur les dépenses exceptionnelles hors budget, au budget annuel d'un montant supérieur à 2000€, l'AFUL devra présenter en amont de l'assemblée générale ordinaire, dans l'idéal 3 devis, voire si 2 problématiques de temps qui seront mis en concurrence et soumis au vote des résidents le jour de l'AG à contrario d'une décision unilatérale des membres de l'AFUL ».



Si j'ai bien compris, vous me reprenez si ce n'est pas le cas, vous nous demandez à nous tous, si des fois on a une dépense exceptionnelle au cours de l'année, qui n'a pas été prévue dans le budget, qu'on doit convoquer l'AG, pour des dépenses supérieures à 2000€ et exceptionnelles. C'est à dire que ça peut être des travaux qui peuvent être votés mais quand ils sont votés, ils ne sont plus exceptionnels puisque vous les avez acceptés.

**Lot 34:** Tout ce qui est budget c'est à dire les charges habituelles, y a pas de souci. Par contre quand il y a des travaux à prévoir donc dépenses exceptionnelles si c'est des travaux à ce moment-là que ça soit soumis en AG annuellement.

**Michel Dumont:** C'est ce qu'on fait là.

**Lot 34:** Oui mais vous nous présentez jamais les devis. Ça fait plusieurs années que je viens, j'ai jamais eu de devis qui a été présenté et soumis à l'approbation des votes. J'ai fait plusieurs AG, pas que chez vous, ça s'est toujours passé comme ça, avec une présentation de plusieurs devis. Au moins qu'on nous le propose en AG et qu'on puisse avoir notre mot à dire, parce que sinon on n'a pas la possibilité de les voir, de pouvoir en discuter.

**Gérald Ramez:** Il ne faut pas confondre copropriété et une AFUL. Enfin, je me permets, en copropriété il y a un syndic professionnel ou des syndics bénévoles, avec des gens bénévoles sur des copropriétés. Là on gère 602 lots, il y a 53 hectares de parties communes tout est exceptionnel. L'AFUL du parc de Lésigny, c'est la seule en France de cette taille-là donc ce n'est pas partout pareil. On est la plus grosse AFUL de France. C'est un peu exceptionnel notre fonctionnement après, je vous rejoins, moi, quand je suis arrivé en 2015 au parc, j'ai fait l'Assemblée générale et j'ai été copropriétaire ailleurs. Je le suis encore et dans des copropriétés on va dire verticales, donc souvent dans les immeubles, il y a des travaux qui sont prévus avec des convocations d'assemblée générale, une mise en concurrence des devis et les copropriétaires choisissent. Ici, on est en bénévolat. Nous sommes 18 personnes, nous essayons au maximum de faire des mises en concurrence régulières dans l'année.

**Lot 34:** Le principe est le même, c'est juste de soumettre. On est comme vous l'avez dit tout à l'heure, ce n'est pas nous l'AFUL, c'est nous tous. Je vous dis, moi personnellement, je ne parle pas au nom de tous les résidents, mais je ne comprends pas qu'on ne nous présente pas des devis. Qu'on nous donne que des chiffres, on nous donne pas de devis, ça s'est fait pour plusieurs choses. Je suis désolée à un moment on peut avoir un peu de transparence.

**Michel Dumont:** Si vous voulez de la transparence, vous pouvez vous déplacer au Bureau.

**Lot 34:** C'est un peu compliqué pour certaines personnes qui travaillent. On n'a pas forcément les mêmes horaires. Je vous mets une question à mettre à l'ordre du jour, j'étais dans les délais. Ma question est pourquoi elle n'y figure pas? C'est juste ça.

**Gérald Ramez:** Je vous explique, si je mets à l'ordre du jour votre question, après on doit l'appliquer. Elle est inapplicable. Dans les faits, avec notre fonctionnement, comment voulez-vous attendre une AGO dès qu'il y a une dépense exceptionnelle de 2000€, comment fait-on si on doit abattre en urgence un arbre menaçant, par exemple? Sauf si dès ce soir vous nous rejoignez à l'AFUL et vous vous occupez de la mise en application de votre demande!

**Lot 34:** Non mais ce n'est pas le problème.

**Gérald Ramez:** Notre problème c'est le temps. Rejoignez-nous à l'AFUL et faites les mises en concurrence pour prévoir l'exceptionnel.

**Lot 34:** Vous dites, quand on a des questions ou des choses à mettre à l'ordre du jour, on avait un délai, ce n'était pas le 24 février, je vous l'ai envoyé bien avant. Non mais vous êtes dans le dédain, pourquoi ça n'y figure pas?

**Gérald Ramez:** Madame Mahleb, si je mettais cette question à l'ordre du jour, si je mettais en résolution, parce que c'est ça que vous voudriez qu'on mette une résolution pour que tous les devis au-dessus de 2000€, qu'il y ait une mise en concurrence présentée et votée en Assemblée générale. Je vous redis que c'est irréaliste. Voilà ma réponse.

**Lot 34 :** Vous bottez en touche.

**Gérald Ramez:** Je ne botte pas en touche. Regardez, à l'Assemblée générale 2020, vous avez demandé à ce que soit baissés les étrennes, vous vous souvenez? On les a baissées.

**Lot 34:** C'était d'où venait la caisse, que c'était trop. Je n'ai jamais demandé à ce que ce soit trop. J'ai dit que je ne comprenais pas que l'AFUL donne des étrennes et y a une caisse noire.

**Michel Dumont:** Je ne veux pas laisser passer. Madame, vous avez parlé de caisses noires donc je vais dire la même chose que dit mon président, mon cher Président, vous pouvez passer à l'AFUL voir nos comptes, ils sont certifiés. Il n'y a pas de caisse noire, tout le monde peut venir. Je montre les comptes à qui le veut. Je l'explique à qui le veut, je suis aussi résident que vous, donc je ne vais pas me faire une caisse noire pour me voler moi-même.

*Applaudissements de l'Assemblée.*

**Gérald Ramez:** Voilà, je vous remercie. Avez-vous d'autres questions sur la trésorerie? Tu voulais rebondir sur autre chose, Michel?

**Michel Dumont:** Oui, je parlais sur le budget puisqu'on m'a posé une question sur le budget et je voulais dire que le budget que nous vous présentons prend en considération les exigences des augmentations d'énergie. Il est



établi sur une base de cotisation de 1200€, soit une augmentation de 140€ par lot. Les charges sont budgétées pour 652 250€ et les investissements pour 82 100€. Alors attention, au terme investissement qui n'a pas forcément le même sens que comptablement et au niveau de la gestion de l'AFUL, puisque nous avons des infrastructures qui sont très chères. Pour moi certains investissements, ce que mes « collègues » appellent investissements, sont pour moi du pur entretien. Changer une pompe sur une piscine qui vaut près de 6000 ou 10000€, même une pompe à 30000,00€ pour moi c'est de l'entretien.

**Gérald Ramez:** Voilà, est ce que vous avez des questions sur les finances, les budgets? Après, on pourra y revenir si des questions vous viennent. D'ailleurs, j'ai oublié une chose. c'est que je vais vous parler de l'élection des nouveaux membres parce qu'on a des nouveaux membres qui se présentent ou des réélections de membres. Il y a pour la commission administrative et juridique Sophie Gorins qui se représente. Il y a Stéphanie Relut, on va avoir pour la Commission trésorerie Michel Dumont qui se représente, on a la commission travaux espaces Verts, David Platel et Jean-Christophe Mioche. C'est dans les votes, c'est les premières choses à cocher. On va continuer avec la commission travaux espaces verts. C'est David qui va prendre la parole.

### Rapport de la Commission Travaux et Espace Verts

**David Platel:** Bonjour, au niveau de la Commission, travaux et espaces verts, on va parler de différents sujets. Dans cette Commission, comme on disait, nous sommes 5, parce qu'il y avait aussi Gérald qui faisait partie de la Commission.

On va parler des investissements qu'on a réalisés sur l'année 2022. On va parler aussi des prévisions d'investissement pour l'année 2023.

On va faire 2-3 apartés concernant le constat d'investissement qu'on doit faire entre 2022 et 2023 et les actions qu'on a mis en œuvre sur 2023 par rapport à ce qu'on veut réaliser. On va évoquer aussi des solutions parce qu'on a évoqué une augmentation des charges, mais on essaie de trouver des solutions, de mettre en concurrence et avoir des prestataires de qualité et des prestataires qui viennent, que l'on ne soit pas obligés de leur courir après et être sûr qu'ils soient là, à l'heure et dans les temps impartis. C'est aussi des choses sur lesquelles on a travaillé.

Au niveau des arbres, il y a eu une dépense importante sur nos espaces verts, en raison de deux maladies importantes qu'on rencontre chez nous et qui a occasionné le fait qu'un frêne tombe sur la voie en mai 2020 et nous en fasse prendre conscience.

Il y aura également le projet de remplacement de notre système de chauffage de la piscine. Il a déjà un gros travail qui a été fait sur les solutions, l'incorporation de tout le système avec le calcul des délais qu'on doit prévoir pour qu'entre le moment où on arrête la piscine mi septembre et le moment où on la redémarre fin avril pour préparer l'ouverture, ça fonctionne. Pour un travail aussi énorme, la préparation du dossier à vous présenter est très importante. Ensuite les évaluations de coûts ou de gains qu'on peut avoir par rapport à ces solutions. On a aussi commencé à faire des études d'implantation de ces solutions sur l'environnement. C'est peut-être difficile de vous rendre compte mais avant les travaux, le travail fait est déjà énorme.

Les réalisations sur l'année 2022: il y avait la rénovation de la chambre froide du CDL, l'installation de la pergola, le remplacement ou l'installation de différents équipements comme la plancha, les armoires réfrigérées, enfin différentes choses au niveau du snack. Après au niveau vestiaires: des sèche-cheveux, des sèche-mains et des lave-mains ont été installés.

Pour 2023 au niveau des prévisions d'investissements, on doit remplacer la conduite de CO2 qui permet de réguler le chauffage de la piscine. On a besoin de cette régulation au niveau du SNACK, il y a aussi le remplacement de la hotte du Snack, des armoires électriques obsolètes qui doivent être changées au niveau de la filtration pour la piscine.

On a aussi observé une dégradation du pont qui se trouve derrière le CDL, qui permet de contrôler le RU. Il y a donc un risque d'éboulement au niveau de ce pont. On note également différentes reprises de joint au niveau de la piscine et le remplacement ou la réparation des barrières du pourtour de la piscine.

Il y a l'extension de la grande pergola, la recouvrir contre la pluie, dans la partie restauration afin d'avoir quelque chose d'harmonieux et de pratique. Il y a des achats de pièces de secours pour la piscine et les pompes de filtration.

Toutes ces interventions impliquent un gros boulot avant de démarrer dans 2 mois.

Au niveau des investissements, on a quand même une piscine qui a plus de 50 ans, avec des phases de rénovation entre temps mais il y a un certain nombre d'années donc de nombreuses réparations à prévoir.

On a une flambée des prix des matériaux, de l'énergie et une augmentation du budget au niveau des espaces verts parce qu'à chaque arbre abattu, ce n'est pas les personnels de l'AFUL de la copropriété qui peuvent le faire. Il y a



des choses qui sont complexes comme le broyage des arbres malades, il faut les évacuer car si on les laisse sur place les maladies restent.

Pour limiter les dépenses, on a une forte implication des membres de l'AFUL. Je pense que ça s'est vu encore plus l'année dernière notamment avec l'implantation de la pergola qui a fait économiser 4000€ de montage et l'on va le faire encore cette année avec l'extension et la couverture, il y a aussi eu un dépannage électrique un samedi après-midi, personne n'a rien vu mais on était là, bénévolement, pour qu'il n'y est pas d'arrêt de la piscine. On a aussi arrêté la prestation avec la société Nelson sur les broyages annuels et on a arrêté cette prestation et on a aussi vendu du matériel qui était inutilisé.

On essaye de réduire nos dépenses et de faire en sorte que les charges n'augmentent pas trop, en rationalisant un petit peu tous nos équipements.

En 2022, on a eu le départ du jardinier de l'AFUL, il avait beaucoup de connaissances, donc il a fallu faire face en trouvant des solutions. On a vu, les avantages et inconvénients par rapport à la solution qu'on avait apportée.

Nous avons beaucoup de réflexion sur l'externalisation, ou pas, nous avons conclu que vraiment on a besoin de quelqu'un qui peut nous aider, nous épauler parce qu'on a un travail assez important. Nous avons besoin d'une personne présente et compétente sur tous les aspects techniques du parc et du CDL.

En avril, nous allons accueillir un responsable technique qui a déjà travaillé dans des complexes, avec des piscines, des espaces verts et des équipements qui accueillent du personnel tout. C'est quelqu'un qui va nous aider à réduire nos coûts au niveau des interventions des prestataires, qui va pouvoir planifier et suivre davantage les entretiens pour éviter d'avoir des surcoûts au dernier moment. Il va pouvoir aussi surveiller que les prestataires remplissent bien le cahier des charges qu'on a défini initialement, et cetera.

Il y a aussi la fiabilité de nos équipements, important au quotidien, du rangement, de l'entretien, des vérifications, et tout un tas de choses.

Au niveau de la piscine, on va modifier la régulation du chauffage pour limiter la consommation énergétique aussi. On va consulter des ESAT pour l'entretien de nos bâtiments et espaces verts, ce sont des entreprises de services d'aide à la personne donc ce sont des personnes qui ont des difficultés et qui se regroupent autour d'institutions qui offrent des services. Ils interviennent avec des équipes 5 ou 8 avec l'équipement, ils sont encadrés par une personne. Nous ferons appel à leurs services avant l'ouverture de la piscine, car cela peut être une aide très efficace.

Le responsable technique est prévu pour mettre aussi la main à la pâte, encadrer, nous donner des retours et organiser encore mieux le fonctionnement du travail au quotidien avec l'aide d'un agent polyvalent, l'idée c'est toujours d'avoir un binôme.

Sur l'année 2023 on continue avec le dossier de remplacement du système de chauffage de la piscine avec une nouvelle installation. Il y a eu différents sujets, différentes personnes ont parlé, les pompes à chaleur et d'autres solutions qui vont être évoquées.

Nous avons mis en place un contrat de maintenance des équipements du snack car on a des équipements qui ont besoin d'être réparés assez rapidement et ce n'est pas gérable que le syndic bénévole vienne réparer ou face l'interface 7/7. On a aussi fait une étude comparative parce que depuis 2 ans maintenant, on installe un container de préparation froide qui maintient entre 10 et 12° et la température à l'intérieur et qui permet de faire toutes les préparations sans perte de froid. C'est un gain de qualité pour le service au niveau du Snack. Cette installation, vous la voyez quasiment pas, elle est mis en place début mai et retirée mi-septembre.

Cette année, on se pose la question, de pouvoir l'acheter et pourquoi pas de le donner en location pendant la période où le Snack est fermé ?

Au niveau des différentes solutions possibles pour les espaces verts, par exemple, la tonte des pelouses, le débroussaillage, le taillage de haies et le nettoyage des sous-bois, on pense toujours aux salariés. Mais on sait qu'on a besoin à certains moments d'entreprises extérieures. Les ESAT qui est une solution pour au moins 3 d'entre elles et d'autres prestataires d'espaces verts qui peuvent aussi intervenir.

Pour le nettoyage des sous-bois ou même pour le programme d'élagages, on est obligé de faire intervenir des sociétés qui sont plus expérimentées ou plus expertes dans le domaine.

Un petit aparté sur les espaces verts, toujours au niveau des maladies. Il y a 2 maladies majeures. Enfin, y en a certainement plus, mais en tout cas 2 qu'on a bien recensées sur nos espaces verts. C'est la Suie qui affecte les érables, donc c'est les tâches noires que vous pouvez voir là sur les photos qui apparaissent ce qui est provoqué par un champignon qui se développe à cause des sécheresses. Les troncs et les branches se sèchent et fissurent et ça provoque une dégradation de l'arbre.

La Chalarose qui affecte les frênes, c'est aussi un champignon. C'est un petit peu différent, c'est ce qui a fait tomber l'arbre sur la voie publique, il y a 2 ans et demi. Ça affecte au début, les feuilles, ça les flétrit et les dessèche. On a aussi l'apparition de chancre sur l'écorce qui, au bout d'un moment, provoque la chute de l'arbre. C'est ce qu'on a eu. C'est pour ces deux raisons qu'on a beaucoup d'abattages. On vous demande de ne pas



prendre le bois parce que vous allez répartir les champignons chez vous et donc ça va revenir quoi qu'il arrive dans la copropriété, donc vaut mieux laisser les entreprises les éliminer.

**Gérald Ramez:** Juste, je rebondis sur une chose. Le ramassage des branchages est prévu la semaine du 20 mars. Vous avez des questions ?

**Lot 567:** Bonjour, Michelle Brosse, lot 567. Une petite question concernant les déchets verts, il est vrai qu'on a une nouvelle politique qui nous dit de ne plus mettre nos déchets verts dans les poubelles. La Sietom a remis en place le ramassage des déchets verts pour cette année. Qu'en est-il ? Est-ce qu'on pourrait avoir une politique au niveau de la résidence concernant ces déchets verts, est-ce qu'on pourrait organiser un traitement au sein de l'AFUL dans nos espaces ? Est-ce que c'est quelque chose qui peut être réalisé ou pas alors ?

**Gérald Ramez:** Oui, ce que j'allais dire. En fait, j'étais, pour tout vous dire, au moment où il y a eu l'information officielle, que les déchets verts n'étaient plus ramassés, donc après il y a eu une nouvelle information par la mairie puisque ils vont être repris, vous le savez. Mais en septembre-octobre, j'ai pris contact avec le président de L'Orée. Enfin, c'est lui d'ailleurs qui m'a appelé, et on avait déjà commencé à travailler, à réfléchir sur une synergie pour justement proposer un ramassage groupé, ça s'est très vite arrêté puisque j'ai eu l'occasion d'être à une réunion d'information un soir où je représentais d'ailleurs l'AFUL, c'était à la cantine. Monsieur Papin a pris les devants pour dire que de toute façon, ils allaient, au niveau de la Communauté de communes, reprendre à partir du mois de mars. Le 17 mars donc pour l'instant c'est à l'arrêt, mais on avait déjà commencé à, peut-être en trouvant une collaboration avec l'orée par rapport à ça, mais pour l'instant on est à l'arrêt puisque ça reprend. On avait déjà pris contact avec 2 sociétés privées pour l'organiser au cas où, et on commençait à entrevoir les coûts. On a même commencé à parler du sac de couleur. Enfin des choses comme ça. On a commencé un peu à travailler mais ça s'est arrêté parce que la mairie reprend.

On reprendra les réunions pour mettre ça en place, mais ce n'était pas si compliqué que ça à mettre en place au final, pas si cher pour tout vous dire. Enfin au niveau des budgets qui étaient annoncés ce n'était pas excessif. Après il faut la mise en place, partant toujours du principe qu'on ait des bénévoles. Enfin, c'est tout un ensemble, mais en tout cas on y avait travaillé, on avait commencé à travailler dessus.

Vous avez d'autres questions ?

**Lot 341:** Bonsoir, je suis Isabelle Dumielle, lot 341 par rapport à la réflexion qui vient d'être faite par Madame je ne sais pas si ce dont elle parle, c'est un ramassage des déchets, une façon de s'en séparer ou si c'est d'envisager effectivement collectivement avec la résidence voisine et d'autres collectivités, un retraitement sur place de tous nos déchets verts parce qu'effectivement on peut composter les déchets, enfin les déchets verts. Il y a les déchets, les déchets de jardin, les branchages, y a les tontes de pelouses. Après il y a d'autres types de déchets. Mais peut-être que dans l'avenir, il pourrait être intéressant d'envisager un petit système qui permette de composter de façon un peu plus large. Je vais pas vous parler de méthanisation parce que c'est très gros, très lourd, très cher, très compliqué, mais peut-être que ça pourrait être intéressant en sachant que le ramassage par le Sietom c'est temporaire. Ils ont bien expliqué que ça finirait dans un an. Et puis de toute façon, ça coûte cher. Je veux dire payer des camions qui consomment de l'essence qui vont très loin pour aller incinérer. C'est un gâchis, à l'époque où nous sommes, on nous demande de faire attention, donc peut-être que Madame avait pensé un peu à la même chose que moi, c'est-à-dire, est-ce qu'on ne pourrait pas dans un endroit commun entre l'orée et le parc, faire un petit centre de retraitement ? Voilà c'est tout.

**Gérald Ramez:** A vous deux, vous faites déjà un groupe de travail et je vais peut-être en avoir une troisième personne ? On peut continuer compléter. Juste vous redire, le parc c'est 97 hectares, 53 hectares de parties communes, donc rien n'est petit.

**Lot 341:** Oui, bien sûr justement, si rien n'est petit, peut-être que le retraitement sera plus rentable.

**Gérald Ramez:** D'autres questions ?

**Lot 285:** Non, mais je vais rebondir sur ce qu'on dit les deux dames précédentes. Je crois que nous avons trois centres équestres sur la commune, donc une plateforme communale qui mélangerait les déchets verts et le fumier de cheval, ça pourrait donner un compost intéressant. J'ai eu l'occasion de bosser dessus dans le cadre professionnel, si on veut élargir encore la réflexion, ça suppose soit un portage communal ou intercommunal ou au moins un porteur de projet qui serait prêt à développer une activité.

**Reprise Gérald :** Très bien, d'autres questions ?

**Lot 34:** Excusez-moi de vous déranger, lot 34. Concernant les rémunérations et charges du responsable entretien. Ça va être une personne qui va être à l'essai ou qui va être embauchée en CDI ?

**Michel Dumont:** C'est un essai, un test pour voir s'il nous fait faire des économies. Il y a forcément une période d'essai puisque c'est un CDI donc ça sera un CDI. Il vaut mieux avoir des CDI que des CDD parce que si ça va pas, vous êtes obligé d'aller jusqu'à la fin du CDD.

**Lot 34:** Tout à fait, je suis d'accord, mais avec un CDI, vous avez des charges ?

**Michel Dumont:** Ce sont les mêmes qu'avec un CDI, vous avez 10% en plus de précarité d'emploi, c'est plus cher.



**Gérald Ramez:** Je voudrais juste rebondir. On a pris un CDD cette année Madame, ça ne fonctionne pas. C'est pour ça qu'on part sur un CDI, c'est David qui prenait la parole tout à l'heure pour expliquer, on a eu notre jardinier historique, le dernier qui s'appelait Jean Luc. Je pense que tout le monde l'a connu, il nous a quitté de façon géographique. Il est parti, sa femme a changé de travail.

Depuis, on passe par des auto-entrepreneurs comme Pierre Hourdot, je pense que quelques-uns ou quelques-unes le connaissent aussi puisque c'est quelqu'un qui connaît le parc depuis des années. Il travaille avec Gabriel, son fils, qu'on a embauché en CDD mais ça ne fonctionne pas bien. Les postes à responsabilité avec une certaine expertise, les personnes se présentant ne veulent pas de CDD. En fait, ce sont des CDI qu'ils recherchent.

**Lot 34:** Parce qu'on est à 42 000€ annuels pour cette personne, alors que la Secrétaire est à 22 500, alors je suppose que c'est pas le même emploi et pas en temps complet, je ne connais le pas détail encore une fois, excusez-moi mais c'est pas assez détaillé dans la commission des finances, ce n'est pas méchant mais c'est réellement ça que je reprochais.

**David PLATEL:** Madame, nous on privilégie plutôt cette personne qui, pour nous, a beaucoup plus de responsabilités et beaucoup plus de maturité parce qu'on a frôlé des accidents l'année dernière, donc à un moment donné on veut plutôt être sûr et certain d'avoir des personnes qui sont stables dans leur vie au quotidien, qui vont venir en CDI, qui vont pas mettre en danger ni eux-mêmes, ni le fonctionnement, donc, c'est important. Et l'année dernière, on a vu des choses qui nous ont fait halluciner donc voilà.

**Lot 34:** C'est parce que j'ai vu, j'ai fait des ruptures de contrat à l'amiable qui ont été faites avec des négociations les années précédentes. Alors je ne sais plus, il y a 23 ans, pour des gens qui étaient en CDI, ils ne faisaient pas ça contrairement à ce que j'ai pu entendre, y a quand même des ruptures qui sont dues tout à coup à l'employeur.

**David PLATEL:** On recherche un profil sur ses compétences, sa stabilité dans son travail au quotidien, qui va s'impliquer vraiment dans notre copropriété. Il nous faut quelqu'un en CDI et on a redéfini un petit peu aussi l'organisation ou l'organigramme au niveau des personnes des espaces verts et travaux. On a besoin d'avoir quelqu'un présent quand il y a des entreprises qui viennent, à l'heure, efficace, ordonné, qui ait les compétences et les formations nécessaires pour changer ou pour intervenir dans un coffret où il y a des risques électriques majeurs, par exemple, c'est primordial.

**Lot 34:** Donc les trois personnes sont à 35 h ? C'était aussi ma question.

**Gérald Ramez:** Oui, ils seront en 35h mais pour l'instant ils ne sont que deux.

**Lot 34:** Je n'avais pas 35 heures chargée pour l'assistante administrative.

**Gérald Ramez:** Alors Alexandra n'est pas à temps-plein, entre 20 et 25 heures par semaine.

**Lot 34:** Le jardinier, lui, par contre 35 heures ?

**Gérald Ramez:** Tout à fait le jardinier, le CDD actuellement, est à plein temps. L'auto entrepreneur, on le prend aussi en nombre d'heures maximales. Est-ce que vous avez d'autres questions ? Ou d'autres remarques ? Du coup, Aldo va prendre la parole.

On a un souci sur le système de chauffage de la piscine, qui est malade, vieillissant, donc qu'il faut remplacer. Je ne vais pas rentrer dans le détail, Aldo va vous expliquer. Deux solutions se proposaient à nous. La première, qui n'aurait pas fait plaisir à Madame Malheb, du coup je l'ai pas faite, c'est à dire de proposer dès ce soir, je rigole Madame Mahleb évidemment mais là c'est vrai. Soit ce soir, on vous présentait deux systèmes de chauffage à savoir traditionnel ou PAC. Pour changer les chaudières de la piscine il faut que vous votiez avec deux conséquences différentes puisque c'est quand même deux systèmes différents avec des amortissements différents etc.

Le problème qu'on avait nous, déontologiquement au CS, c'est qu'on y travaille depuis septembre. Depuis l'été dernier, juillet août, ils se sont aperçus de ces problèmes. On a fait des réunions de travail, à chaque comité syndical, déjà à 18 personnes, on a eu nous du mal à comprendre tous les enjeux. Et quelle solution choisir pour la résidence ? Ça nous semblait un peu trop responsabilisant, donc j'ai pris la décision avec les membres de l'AFUL ce soir, de vous présenter le projet. Nous allons faire des forums, c'est ce qui est indiqué dans la convocation d'AG, donc on va faire des News Letters. On va certainement faire aussi des forums en présentiel donc des journées d'information jusqu'en septembre 2023 pour vous présenter les 2 systèmes de chauffage. Parce qu'il faut remplacer le système de chauffage de la piscine pour l'été prochain. Et une chose que l'on sait faire maintenant, c'est des assemblées générales à distance puisque malheureusement ou grâce au COVID, nous avons pu continuer à vivre et à faire fonctionner la piscine, avoir des nuggets au snack et de l'eau dans la piscine. Ce soir, on va vous présenter le projet puis on va faire des forums d'information, faire des news, présenter les budgets. Et en septembre 2023, il va y avoir une assemblée générale extraordinaire à distance. Vous allez pouvoir, en septembre, voter sur le choix du système de chauffage de la piscine. Suite au vote, en octobre, on va pouvoir lancer les travaux, pour pouvoir rouvrir en mai 2024 avec le nouveau système de chauffage.

C'est un boulot énorme, oui, et cette fois-ci on le fait différemment. C'est-à-dire que ce soir on va vous le présenter. N'hésitez pas à poser des questions. On a le spécialiste de la résidence et on a de la chance, je tiens à le



dire, c'est Aldo. Pour information, ça a été son métier, donc vraiment on ne peut pas faire mieux, donc ce soir on lui pose toutes les questions qu'on a à poser.

Je vais laisser la parole à Aldo par rapport à la rénovation énergétique du CDL.

**Alain Salmaso:** Bonsoir, alors je pense que vous allez me haïr quand vous allez voir les chiffres arriver. Mais je suis obligé d'assumer. Ce que je souhaite avant de rentrer dans le détail, c'est quand même vous donner quelques petites informations. La première c'est que la chaudière existante c'est une chaudière qui a quand même 35 ans, elle date de 1988, donc on a une problématique très simple, plus de pièces de rechange. Il n'y a plus de régulation, c'est une température constante à 70° et tout ça part dans la nature. À l'époque de la décarbonatation de pouvoir faire des économies d'énergie de ne plus et utiliser du fossile, je pense qu'à l'AFUL il faut qu'on ait cette réflexion, alors c'est pour ça que je vous ai proposé deux solutions. Mais tout d'abord, je vais vous expliquer pourquoi on va passer d'à peu près 11 000€ de gaz à 82 000€. 82000€ ça fait mal. Je ne vous dis pas le prix du maillot de bain ! Ça veut dire quoi ? Ça veut dire qu'on n'a pas eu le choix parce qu'on avait un contrat à gaz qui avait 15 ans d'existence. Donc vous pensez bien que le prix du gaz y a 15 ans n'est pas le même qu'aujourd'hui, donc on était à 0,02120€ du kilowatt on est passé à 0,3 c'est-à-dire fois 1000. C'est-à-dire que juste sur le prix du kilowatt, on a pris 600%, donc on a vite signé un contrat. Le président Macron avait dit ça dépassera pas 280€ le mégawatt. Nous, on a réussi quand même à traiter à 221€ et jusqu'à 115€ en 2025, on a un tarif dégressif. Sachant que c'est du gaz, s'il faut se libérer, on a une pénalité de 1500€ sur l'année et on se libère alors.

Je rebondis, pour vous expliquer quelles sont les 2 solutions. Je ne vais pas rentrer dans le détail dans le photovoltaïque, le solaire, on le fera à la fin avec vos questions. Si on reste au gaz, on peut mettre des chaudières avec 30% de rendement, donc vous allez voir les chiffres que vous avez derrière vous. C'est ce que je viens de vous expliquer. On était à 10250€ et on est passé à 82000€.

Première possibilité alors, d'abord, la base c'est qu'on ne peut pas conserver la chaudière existante. On va essayer cette année encore de la sauver pour la saison prochaine, mais en ayant mis un gros sillage parce qu'on est peut-être pas sûr d'aller jusqu'au mois de septembre. Si on installe deux chaudières, je propose deux chaudières gaz avec des nouveaux concepts, des échangeurs titane, spécial piscine bla bla bla qui fait, qu'on est quand même à un montant de travaux, 170000€.

Alors dans ces 2 chiffres, 170000€ et 380000€, ce n'est pas uniquement les pompes à chaleur ou les chaudières, on rénove aussi la distribution d'eau chaude sanitaire. Vous êtes comme moi, vous prenez des douches au CDL et il faut attendre des fois 5 minutes voire plus pour avoir de l'eau chaude. Donc tout ça ce sont des litres d'eau qui sont gaspillés. Ça s'explique, c'est qu'il nous manque un 3ème tube de bouclage qui ne se faisait pas à l'époque. Aujourd'hui, c'est une installation qu'on ne ferait pas dans ces conditions.

La deuxième solution, c'est de mettre des pompes à chaleur. Alors qu'est-ce qu'une pompe à chaleur ? C'est juste un compresseur qui travaille sur l'effet joule, on compresse du gaz, on le libère, on le compresse et donc c'est l'effet joule. C'est un effet énergétique.

Sur le graphique vous avez la chaudière existante en vert mais qu'on ne peut pas conserver dans le temps. Et vous avez la pompe à chaleur en rouge, donc vous voyez que dans une période qui fait entre 9 et 7 ans, on arrive à amortir que sur le coût de l'énergie, les 340 000€. C'est quand même un temps de retour qui n'est pas négligeable sur ce type d'installation. Si elle est bien entretenue, peut durer 20 ans, ça veut dire qu'après, quand les courbes se croisent, on reprend les 82 000€ de gaz. Alors vous allez me dire, vous vous projetez dans 10 ans, vous êtes très fort ? Non, c'est que j'ai fait avec les chiffres de notre contrat et les projections actuelles. J'espère que la problématique mondiale va se résoudre mais de toute façon, on ne produit pas de gaz et on est quand même un pays où on a plus de 50 centrales nucléaires et on risque même d'en construire 6 de plus. Donc si on n'utilise pas l'électricité, je pense qu'on ferait fausse route. Voilà, mais ça, c'est mon avis personnel, de technicien. C'est pour ça que je vous propose de vous organiser des forums qui auront lieu certainement le samedi ou le dimanche. On conviendra ensemble en faisant une news d'information et je vous montrerai des schémas. Je vous montrerai les calculs que j'ai élaborés, en insérant le prix du kilowatt, le prix de l'installation, la main d'œuvre, les écrans acoustiques et patati et patata. Sachez quand même que l'on a pas fait n'importe quoi, par exemple, pour la mise en place de pompes à chaleur.

Je vais vous citer juste 2 avantages : Le premier, c'est qu'on a pu une chaufferie classée Grande chaufferie, parce qu'au-dessus de 80 kilowatts vous êtes grande chaufferie. Là on a quand même 300 donc on a un problème de réglementation, il faut mettre des portes coupe-feu, faut rajouter de la ventilation, faut mettre des régulations, alors que si on met des pompes à chaleur, on les mettrait derrière la petite maison des maîtres-nageurs. Ceux qui connaissent la piscine, avec un écran acoustique, donc on a payé une étude acoustique qui sera à votre disposition sur le site. Il y a une vingtaine de pages, c'est un peu barbare au début, mais c'est intéressant de le lire parce que ça vous explique qu'on a pris en compte, on a fait scanner toute la zone du petit pont et on sait aujourd'hui que notre écran acoustique sera efficace, c'est-à-dire que pour vous donner un exemple, on aura des valeurs résiduelles en DBA à peu près à 41DB alors qu'une piscine normale, c'est 50.



Vous voyez donc les pointillés représentent la zone où on installerait les pompes à chaleur. On aurait juste 2 tuyauteries qu'on a dessinées en rouge et en bleu qui rejoindraient la chaufferie existante. Et vous voyez, la source serait à 45, on est 45 au bord, donc une piscine en général c'est 50.

Vous poserez des questions après il n'y a pas de souci. Alors bien sûr dans ce type d'installation, autant sur les chaudières que sur les pompes à chaleur, on peut y insérer du solaire, du photovoltaïque. Il faut être prudent parce qu'il faut connaître les besoins. En gros 4 m<sup>2</sup> de panneaux, ça peut chauffer 200 litres, mais avec une inclinaison à 45°, une température à 25°, des supers panneaux bien propres.

Faut voir nos besoins, mais ça coûte quand même 4000€ déjà donc, soyez très prudent quand vous lisez les docs techniques sur les panneaux solaires photovoltaïques c'est sur l'ensemble d'une année avec l'ensoleillement maximum. On n'est quand même pas sur la Côte d'Azur donc prudence voilà, je vous expliquerai tout ça dans le détail. Si vous avez des questions alors, sachez quand même que j'ai étudié aussi la géothermie. Mais je vous conseille d'aller sur le site qui s'appelle BRGM, Bureau de recherche géologique de nos nappes phréatiques actuelles. Je pense que ce n'est pas une bonne idée.

Allez-y pour les questions. Pas de question, merci au revoir. Juste une chose importante aussi dans l'étude acoustique, quand la mesure a été faite. Le minimum de bruit au niveau de la piscine sur une semaine, c'est ça le micro. On a fait 15 jours d'enregistrement, 15 jours, c'était 32 décibels, c'est ça, et c'était la nuit et après en journée, on était plutôt vers 45-50 décibels, donc ça veut dire qu'en fin de compte, le bruit qui est amené par la PAC, la pompe à chaleur, en fin de compte n'est pas au-dessus du bruit ambiant qu'on a pendant plus de 15 jours en fonctionnement normal alors, sachant que de toute façon, dans le budget, on a prévu l'écran acoustique.

Des questions ?

**Lot 506:** Bonsoir Messieurs dames, Jacques DRUESNES, lot 506. J'ai cru entendre que le liquide réfrigérant qui est sur les pompes à chaleur coûte une fortune qui est même vendue au gramme. Ce que je dis est réel ou est-ce que c'est une absurdité ?

**Alain SALMASO, syndic:** Je pense qu'on a voulu vous vendre des choses qui ne sont pas réelles. Aujourd'hui le R 22 n'existe plus, c'est le R 407, c'est le R 417 en fonction des températures qu'on veut atteindre mais nous avons une spécificité, c'est qu'on va utiliser des pompes à chaleur non pas en froid mais en mode chaud. Oui, certes, nous on veut faire du chaud avec les pompes à chaleur alors qu'en général dans une habitation c'est chaud ou froid, nous on va utiliser que le côté chaud pour chauffer la piscine donc c'est des prix qui sont au kilo d'abord, ce n'est pas au gramme, et ce sont des recharges. Aujourd'hui vous préférez c'est la seule chose auxquelles il faut être prudent, c'est que le R 22 par exemple était un gaz nocif parce qu'il attaquait la couche d'ozone, mais c'était un gaz unique alors qu'aujourd'hui, les gaz que je vous ai cités, ce sont des gaz composés.

**Lot 506:** Vous êtes trop techniciens pour moi Monsieur.

**Alain SALMASO:** Juste pour vous tranquilliser, ça existe au kilo, ce sont des charges qui se font. Il y a aucun problème. Je voudrais vous donner des détails avec des fiches techniques.

**Gérald RAMEZ:** De toute façon dans ce qui va être présenté pour l'Assemblée générale extraordinaire de septembre 2023, les projections qui seront faites, on fera aussi les projections avec les coûts de consommation, donc on l'a réétudié par rapport au prix aussi d'entretien selon le choix, la solution choisie.

**Alain Salmaso:** Alors ça, Monsieur le Président, je peux répondre par exemple, ce sera pour septembre 2023, c'est pour vous tranquilliser. Aujourd'hui, on a un contrat de maintenance pour la chaufferie qui est aux alentours de 1500€ à l'année. C'est le prix que nécessitent les deux pompes à chaleur, du passage d'un frigoriste deux fois dans l'année. Donc c'est l'équivalence, mais tout ça est rentré dans une formule, je vous montrerai le tableau. Il est un peu complexe, lors des forums je vous montrerai tous les détails. Je vous dirai tout. Il y a d'autres questions ?

**Lot 287:** Bonsoir, Florent TRABELSI lot 287. Petite question très simple, est-ce que vous avez étudié les aides gouvernementales par rapport à l'installation d'un pack par exemple ?

**Alain SALMASO:** Alors c'est une bonne question, le bouclier tarifaire, c'est la première chose que j'ai fait du premier jour du premier matin. Sauf que je me suis tapé les 74 pages de la loi, j'ai lu pour vous, c'est que la loi qui a été établie, c'est uniquement pour les chaufferies centralisées. C'est-à-dire qu'il faudrait tous qu'on habite dans une grande tour. En fait, non avec 600 logements et donc on n'est pas éligible.

**Lot 287:** Ok, d'accord. Merci.

**Gérald RAMEZ:** Est-ce qu'il y a d'autres questions ou des remarques? On va continuer.

**Alain SALMASO:** Merci de votre attention, merci beaucoup.

**Gérald RAMEZ:** Merci Aldo. Commission des loisirs, Sabine.



## Rapport de la Commission Loisirs

**Sabine VESNAT, syndic:** Je vais vous parler des choses un petit peu plus ludiques, c'est le dessus de l'iceberg donc c'est tout ce qui se voit et tout ce qui est sympa. Je vais juste faire un petit aparté sans l'équipe présente par l'AFUL, on ne ferait rien parce que la piscine fonctionne avec des gens qui sont là tout le temps. Enfin c'est juste un boulot colossal sans la commission des travaux, il n'y aurait rien qui ne fonctionne donc vous ne savez pas tout. Il y a toujours quelque chose qui est en panne, il y a toujours quelque chose qui va pas. On a des gens extrêmement présents et qui sont toujours là pour réparer quelque chose et faire au maximum. Donc franchement, on a une super équipe. Moi, ça ne fait que 2 ans que je suis là et c'est vraiment très impressionnant. Je vais vous parler donc uniquement de la Commission loisirs. Je vais essayer de faire rapide donc sur la saison 2022, on est revenu à des conditions normales, post COVID, on a eu une saison exceptionnellement belle, avec une grosse fréquentation, surtout deuxième quinzaine de mai et sur juin.

On remercie les bénévoles et tous les gens qui travaillent pour nous et Alexandra aussi qui est très présente sur la Commission loisirs. On a pu faire des animations en dehors de la saison d'été, comme vous avez pu le voir, on a organisé une belle fête d'Halloween qui a été, je pense, bien vue par les jeunes et par les adultes, d'ailleurs qui ont bien participé, qui s'étaient déguisés. On a fait des tas de trucs sympas, on a eu un Père Noël un peu dingue cette année, c'était plutôt sympa aussi.

C'est vraiment un travail collectif et on travaille aussi beaucoup avec nos restaurateurs dont je parlerai un petit peu plus tard. La piscine, avec 120 transats fixes comme vous avez pu le constater, ils ont été remplacés par des modèles plus confortables cette année, les anciens transats sont restés à disposition à l'arrière de la piscine pour les gens qui sont sur les pelouses à l'arrière.

La réouverture du plongeoir, on va essayer sur 2023 de faire un peu plus d'ailleurs à ce niveau-là.

Pour ce qui est du snack, pour la 2ème année consécutive on a travaillé avec l'équipe de Cédric et Kerry, que vous connaissez bien. On a un contrat de 3 ans avec eux. Vous avez pu remarquer la qualité, leur professionnalisme, des produits frais, une carte qui semble vous convenir. On a parlé tout à l'heure de la chaîne du froid, qui est possible grâce à ce container dont on a parlé tout à l'heure aux travaux.

L'espace restauration avec la nouvelle pergola qui, je pense, vous a bien plu. C'est vrai que c'est très beau et ça nous a permis d'avoir vraiment un espace restauration à proprement dit, qu'on va améliorer encore en 2023. L'équipe du snack s'est constituée essentiellement de jeunes habitants de la résidence, c'est sympa aussi. 2023 on va faire en sorte qu'il y est aussi des gens un peu plus professionnels pour assurer la restauration qui fonctionne très bien.

Sur les animations du CDL donc on a toujours le maintien des activités classiques, type Babyfoot, mini-Golf, Pétanque, tennis, ping-pong, tout ça à disposition de nous tous. On a organisé quelques belles soirées DJ, cette année encore, avec surtout quelques nouvelles personnes qui sont très actives sur ces animations. Il y a beaucoup de gens qui ont participé, dansé sur Madison au début de chacune des soirées donc ça reste sympa. On a eu, à l'issue de la soirée blanche, le feu d'artifice, pour la 2ème année consécutive, c'est plutôt sympa aussi. Et on a inauguré une soirée pour les ados qui a rencontré également un franc succès. Les Lésignades c'est toujours un moment très important pour nous tous. On a eu de la chance cette année, avec un temps exceptionnel. On remercie tous les gens qui ont participé, tous les capitaines, toutes les personnes qui se donnent à fond sur ces 5 jours de présence et d'animation. C'est vrai que c'est bien pour nous tous, parce que ça permet de nous rencontrer et de discuter, c'est vraiment des moments de convivialité et c'est vraiment très sympa. Bon, après les résultats, on peut voir Petit Pont est dernier, ça m'embête un peu, mais bon ce n'est pas grave et puis voilà, Grand Morin est toujours devant parce qu'il y a beaucoup de grands professionnels, surtout de natation et autres. Donc vous avez les différents points mais cette année je pense qu'on va gagner, on va essayer. Vous avez un petit calendrier sur lequel on a remis les dates qu'on a prévues sur la saison 2023.

Pour parler rapidement, de l'accès au centre de loisirs. Vous savez depuis 3 ans maintenant, que l'accès se fait via des portiques qui sont activés par vos cartes et les cartes sont strictement personnelles et ça on tient à ce que vous en soyez conscient, je ne peux pas les fournir à une tierce personne parce que ça pose des soucis et qu'on essaie de vraiment de pallier ce genre de petit souci donc, les cartes, c'est facile à avoir avec soi et je pense que c'est un système qui fonctionne bien et sur lequel on est tous d'accord. Il y a des points à améliorer mais voilà.

On a fait des enquêtes de satisfaction sur la mi-saison et une enquête à la fin de la saison, je ne vais pas reprendre, vous avez tous les résultats sur le compte rendu. En général les réponses sont assez bonnes. Déjà, on remercie les 150 personnes qui ont répondu à ces questionnaires parce que c'est important pour nous et pour vous. Bien sûr, pour savoir un petit peu où on en est. Le questionnaire de mi-saison nous permet de rectifier le tir sur certaines choses. Donc surtout, n'hésitez pas à y répondre.



Le tennis, je pense que ça fonctionne bien on a toujours le même fonctionnement avec la réservation qui se fait sur le site, si vous avez des questions-là-dessus. Pour l'instant ça marche très bien.

On va parler de la saison 2023. On a avancé l'ouverture de façon collégiale au 6 mai cette année parce qu'il y a eu beaucoup de demandes là-dessus, pour que ça ouvre plus tôt que mi-mai. La fermeture est le 10 septembre 2023. Sur ces dates bien sûr, on aura les pots d'ouverture et de fermeture, on est en train de d'organiser. Il y a on a eu des propositions de résidents pour faire des animations, donc on va travailler ça ensemble. C'est vrai que Michel nous a un peu coincé le budget cette année, donc on va faire un petit peu gaffe, on va faire un petit peu plus de choses par nous-mêmes. C'est vrai qu'on doit faire attention à nos finances.

On a eu un certain nombre de retours critiques sur l'organisation du Snack, donc on va tenter d'y répondre avec l'aide de Kerry et Cédric qui sont là ce soir d'ailleurs et que je remercie. On va organiser sûrement une restauration snacking, qui sera différenciée du restaurant, ce qui vous permettra de grignoter à toute heure, sans réservation préalable et vraiment différencier la partie restaurant de la partie snack où on pourrait manger des frites, des choses simple à tout moment de la journée. C'est ce qu'on appelle une baraque à frites ou un module snacking, ça peut être sympa et ludique, ça permettra de répondre à beaucoup de certaines critiques qui ont eu lieu cette année sur le restaurant, qui est peut-être un petit peu plus formel. Pour le service, on a parlé d'une mise en place d'une équipe de professionnels, orchestrée par nos restaurateurs. On voudrait éviter des heures de fermeture qui ont été peut-être trop tôt en juin sur peut-être des mauvaises raisons. Voilà donc il y aura toujours une partie de jeunes de la résidence, mais Cédric et Kerry vont organiser aussi le fait d'avoir des professionnels à ce niveau-là.

Les réservations pour le restaurant se feront toujours sur le site des restaurateurs et aussi par téléphone et on tient effectivement à garder la spontanéité d'une visite au restaurant sans réservation, à votre convenance. Si c'est possible, un instant sur la journée et donc la partie SNACKING vous aidera, ça sera plus facile pour tous. Pour justement pallier ces petits problèmes de réservation qu'on a eu cette année.

Nos travaux, on parlait de l'extension de la Pergola en bois, ça va être très sympa. On est en train d'étudier aussi, parce qu'on a eu des remarques là-dessus, sur le fait que ce n'était pas protégé. C'est en cours d'étude donc normalement ça devrait être bon pour cette année, il y aura des lattes d'ombrage qui sont à l'étude actuellement. Je pense que j'ai à peu près tout dit. C'est vrai qu'on a une super équipe, des tas de gens qui ont plein d'idées et qui sont vraiment à fond, une équipe formidable et on a hâte de vous retrouver pour la nouvelle saison.

**Gérald Ramez:** Merci Sabine. Je voudrais juste rebondir sur une chose et ce soir signaler une chose, Sabine a pris la responsabilité des loisirs au pied levé en fait, parce que sortie de l'Assemblée générale on s'est aperçu qu'on avait plus de responsable de la Commission loisir donc on a demandé à Sabine de prendre cette responsabilité. Elle a dit oui, et je veux vraiment devant tout le monde la remercier parce que c'est l'une des commissions les plus compliquées.

**Sabine Vesnat:** Alors j'ai juste une question, qui fait partie des questions diverses de Madame Masson, à laquelle je voudrais répondre, donc je vous lis son message, ça fait partie des différents courriers qu'on a reçus et auxquels on se tient de répondre, donc le message.

« Bonjour, Concernant les invitations, nous sommes globalement d'accord avec le système en vigueur qui permet d'éviter la surpopulation à la piscine certains week-ends d'été. Cela dit, cette mesure présente un inconvénient majeur. En effet, lorsque nos petits-enfants viennent accompagner par un ami ou une amie, l'accès à la piscine leurs est interdit, ne serait-il pas possible dans ce cas, d'autoriser une invitation par enfant le week-end. Il n'y aurait pas de risque d'engorgement, tout en permettant à nos petits enfants de profiter de la piscine le week-end. C'est vraiment important pour nous. Pour de nombreux résidents, l'impact sur la fréquentation du CDL serait très faible et le contrôle facile à mettre en œuvre. Véronique et Alain Masson. »

C'est vrai qu'on a un système qui nous permet de réguler les invitations sur lequel vous étiez tous d'accord. On a 5 dimanches qui vont être ouverts aux invitations cette année. Par contre, des exceptions, oui, ça s'étudie en amont mais dans ce cas-là c'est 600 maisons, 3000 personnes qui potentiellement peuvent demander ces aménagements. Donc c'est compliqué, c'est très compliqué de dire non, c'est très désagréable pour nous mais pour l'instant on a un système qui fonctionne. Si vous avez des idées et une manière sur laquelle on pourrait faire différemment.

**Lot 33:** Bonsoir lot 33 merci donc c'est un enfant à la fois et c'est juste sur le week-end. C'est vrai qu'on a eu 2 fois le problème et je pense qu'il y a plein de gens comme nous des grands-parents qui sont confrontés à ça et du coup nos petits-enfants au lieu de les avoir 4 jours on les a eus 2 jours et c'était vraiment pas du tout ce qu'on voulait et puis ça va se reproduire plein de fois parce que quand ils viennent, ados, ils viennent plus tout seuls. C'est un enfant, ce n'est pas toute une famille.

**Gérald RAMEZ:** Juste merci en tout cas de votre intervention. Le système des cartes, je veux quand même aussi rappeler, ces 3 dernières années parce que je vous le redis, c'est la première AG pour moi en présentiel et on en a fait beaucoup de choses. Jean-Christophe Mioche est là pour en témoigner. Il y a Jean-Marie Blot qui est là aussi dans la salle, que je vais remercier encore ce soir, le fait d'avoir passé les cartes, on fait remettre à jour toutes les



fiches famille, d'accord, c'est un boulot, des heures, ça nous a coûté beaucoup de pizzas à nos frais personnels. D'ailleurs, sur nos propres deniers. On a passé des heures à remettre à jour les fiches familiales. Je voulais remercier aussi les résidents parce que vous avez joué le jeu sur ça parce qu'on a demandé des preuves de d'affiliation, des choses comme ça. Pour information, ça a permis de réduire de 3000 personnes les inscriptions sur les fiches familiales. Voilà, il y avait plus de 7000 inscrits pour l'entrée de la piscine. Aujourd'hui, on est à 4000 donc ça a permis de refaire le tri. On a eu beaucoup de gens quand même qui ont remonté la problématique du trop de monde dans l'eau. On a eu aussi cette problématique à cause du COVID faut être clair aussi grâce aux cartes, ça nous a permis aussi de réguler les résidents et l'affluence dans la piscine. ça a été en tout cas le bon moment de l'avoir fait. Il n'y a pas de système magique, le seul système magique, une AFUL c'est une piscine commune avec des règles communes. Donc il est vrai que je vais me permettre, je suis régulièrement sollicité pour les exceptions qui confirment la règle. Toutes les exceptions sont bonnes, si ça tenait qu'à moi, je prends jamais la décision seul, je l'ai fait depuis le départ parce que je mets les principes au-dessus des personnalités, donc j'ai toujours pris le responsable de la Commission loisirs pour avoir un double accord pour des exceptions. Michel qui était à la trésorerie et vice-président qui a aidé Sabine là-dessus et encore merci Michel d'avoir aussi pris la Commission loisir pour lui donner un coup de main et l'épauler. Cette année de toute façon, ce sera géré par Philippe Potel, qui est le responsable de la sécurité avec la responsable de la Commission loisirs, moi je suis juste le président de l'association, je ne suis pas le responsable de la piscine des exceptions non plus. Voilà, c'est comme ça que je le vois, après aujourd'hui, le système il est comme ceci par rapport au nombre de personnes, parce qu'on a une recrudescence de gens qui viennent dans la piscine. Il faut savoir qu'il y a énormément de résidents qui viennent, des nouveaux résidents, mais la commission juridique en parlera certainement justement avec les accueils résidents avec des enfants donc le parc se rajeunit et du coup, beaucoup de gens vont à la piscine. Voilà, mais c'est vrai que s'il y a une exception pour deux parents sur un lot, ça fait 1200 exceptions, en fait c'est ingérable. Question suivante ou remarques ?

**Lot 95:** Bonjour, lot 95 Monsieur Conti, je vous remercie pour l'organisation. C'est vrai qu'il y a beaucoup moins de monde. Sauf que selon le type de population des propriétaires des habitations, j'ai un certain âge, je n'ai pas le même âge que mes voisins, mes voisins, ce sont des grands-parents donc eux ils peuvent venir avec leurs enfants, leurs petits-enfants, ils sont parfois 20 cartes. Le problème c'est que moi j'ai le droit qu'à mes parents et à ma fille et en fait en général à mon âge, je fais venir souvent ma sœur. Et par rapport à vos dates on n'a jamais pu en profiter parce que pour X ou Y ce n'est jamais tombé correctement et en fait c'est dommage parce que je n'ai pas la possibilité d'en profiter avec ma famille alors que je serais une personne plus âgée. J'aurais mes enfants, mes petits enfants avec moi. Est-ce que ça serait envisageable de dire ascendant descendant, avec une limite de personne ? Et pour ceux qui ne peuvent pas, qui ont moins de personnes, ajouter un nombre de frère ou sœur, parce que moi je ne peux pas profiter du système ascendant descendant. Je me suis mal exprimé.

**Sabine VESNAT:** Non, je comprends très bien. On comprend très bien, vous avez la chance d'être jeune, donc ça c'est bien et après c'est une règle. Moi j'ai ma famille, je ne peux pas l'avoir non plus. Enfin je pense qu'on est tous dans le même cas, c'est où on ouvre cette piscine à tout le monde ou ça reste une piscine privée qui est notre piscine privée c'est compliqué. Je vais laisser le président compléter mon discours.

**Gérald RAMEZ:** En fait votre demande c'est une modification du cahier des charges, modification du cahier des charges. Assemblée générale extraordinaire.

**Lot 95:** Je demandais si ça avait été déjà posé parce que ça ne fait pas longtemps qu'on est là. Je voulais savoir si ça avait été envisagé ou discuté, pour voir si c'était envisageable quoi.

**Gérald RAMEZ:** D'accord, il a été beaucoup question sur la définition du mot ascendant et descendant ça, c'est vrai. C'est une question qui a été transigée au cahier des charges, à la lecture des textes.

**Lot 95:** Mais il n'a pas été, pour l'instant, posé la question des frères et sœurs ?

**Gérald Ramez:** Non.

**Sabine VESNAT:** J'avais juste un point avant de répondre à d'autres questions sur les invitations, parce qu'on a quand même des invitations toute la semaine possible, 6 invitations par jour, ce qui est quand même pas mal et il faut vraiment garder en tête que vous êtes responsable de vos invités et de leur comportement. Vous devez être là avec vos invités, et présent avec eux, c'est à dire ne pas faire entrer des gens et les laisser. Les problèmes qu'on a pu rencontrer cette année avec cette saison, c'était souvent avec des invités qui ont eu des comportements qui ont dépassé l'entendement. C'est vraiment important. Vous avez des invités, mais vous en êtes totalement responsable. Vous avez d'autres questions ?

**Lot 15:** Oui, Bonsoir Éric Lesage, lot 15, je voudrais revenir sur le quota d'invitation. Je suis arrivé en 2005, donc presque une vingtaine d'années. Il n'y a que ces dernières années, où on parle de quotas d'invitation et surtout de ces restrictions. Aujourd'hui, quelle est réellement la problématique pour qu'on passe d'une extrême où avant on avait un nombre d'invitations, mais on pouvait inviter quasiment autant de personnes qu'on voulait les week-ends et à aujourd'hui, une restriction où on peut quasiment plus inviter personne. Parce que vous parliez de la semaine,



je pense que comme la majorité des gens, je travaille la semaine, je n'ai pas l'occasion d'aller à la piscine la semaine avec des amis. Il reste que les week-ends, le problème du planning qui est fait, c'est qu'il ne prend pas en compte la problématique du climat aujourd'hui. Effectivement, tout le monde veut aller à la piscine quand il fait beau. Je crois que les premières restrictions d'ailleurs étaient basées là-dessus et on est passé d'une restriction des jours de canicule. Donc maintenant y aura pas d'invitation, on invite plus personne les week-ends. Vous avez une problématique pour être aussi restrictive que ça ?

**Sabine VESNAT:** Non, ça a été voté. Et puis déjà en termes de saisonnalité ou de temps, on y peut absolument rien. On a ouvert cette année, on a fait 5 dimanches, sur la saison, ce qui est quand même pas mal. Vous avez toute la semaine plus cinq dimanches qui sont notés sur le calendrier que vous avez derrière.

**Lot 15:** Après il y a pas de ça fait longtemps que ces restrictions existent donc parce que quand vous prenez les week-ends du mois d'août il y a, alors je n'ai pas une très bonne vue, mais je crois qu'il y a, a priori que le 13 on peut inviter quelqu'un, généralement au mois d'août, y a personne. La piscine est quasiment vide et c'est assez frustrant d'arriver à la piscine, voire personne et se dire qu'on ne peut inviter personne. Aujourd'hui, la convivialité disparaît et je trouve ça un peu dommage.

**Gérald RAMEZ:** Monsieur Delesalle. Excusez-moi du coup, j'ai bien reçu votre courrier qui nous invite à ce qu'on en parle. Vous avez mis un ensemble de choses. On prend rendez-vous ensemble parce qu'il y a plusieurs points que vous avez évoqués intéressants. Je voudrais vous répondre du coup, parce qu'à la fin du courrier, vous nous invitez à plutôt en parler hors AG, si j'ai bien compris le courrier.

**Lot 15:** Tout à fait, comme je n'en ai pas eu de retour, j'en profite maintenant.

**Gérald RAMEZ:** Vous avez raison, pour revenir à votre remarque. Comment vous dire ? En fait, le fait d'avoir interdit les invitations le week-end nous a permis de nous autoriser, nous, aux résidents, à aller à la piscine le week-end. C'est comme ça que nous, on l'a vu. En fait, on avait une remontée de résidents qui nous disait que le week-end, ils n'allaient plus à la piscine l'été parce que c'était blindé de monde. Le fait d'avoir restreint le nombre d'invités et les invités le week-end, on a remarqué depuis 2 ans, ça va être la 3<sup>ème</sup> saison, on peut se baigner sans problème en tant que résident, nos ascendants et nos descendants aussi tous les week-ends. Du coup, pour l'instant en tout cas, l'AFUL et les membres de l'AFUL ont donné priorité aux résidents.

**Lot 506:** Oui, Bonsoir messieurs-dames de l'AFUL, merci pour ce que vous faites et merci à toute l'assistante. Je suis toujours Jacques Druenes, ça fait 50 ans que je suis là. Mon problème est le suivant, je suis arrière-grand-père depuis quelque temps et je vous ai écrit au moins 2 fois à ce sujet. Au sujet de mon petit-fils. Bon, j'exagère, ce n'est pas mon petit-fils, il n'est que marié avec ma petite fille. Alors, du coup pareil, il n'est plus mon descendant et on lui refuse bien sûr toutes les cartes et tout accès. On a plus le droit aux invitations donc j'ai plus qu'à pleurer avec lui. C'est un petit peu dommage, je ne sais pas ce que vous en pensez mais enfin, est-ce que l'époux d'une petite fille est mon petit-fils ou pas ? Vous abordez un petit peu des questions tout à l'heure, mais je vous dirais que ça fait beaucoup de peine. J'ai eu le malheur de perdre un fils, il pouvait le remplacer, ça m'arrangerait bien. Par ailleurs, j'avais écrit, je pense en temps et en heure à la formule pour demander qu'il y ait une discussion. Je discute tout seul. En tout cas, je reviens très bien ce que disait Monsieur Delasalle. Je parle tout seul et bien sûr ce n'est pas accepté, il n'y a pas de vote pour ça. Bon je le prends comme tel. Je trouve un peu dommage que dans les décisions que vous prenez, il y a souvent, les questions sont doubles. Et puis, pour que ça passe mieux, on ajoute des lots de consolation. J'appellerai lot de consolation des accès possibles les 5 dimanches, on refuse les accès le dimanche.

On se dit, pas d'invitation dimanche c'est très méchant, alors on en donne cinq, une carotte, c'est un petit peu dommage d'être soumis à ce cette manœuvre. Également dans le même ordre d'idée, les accès après 19h pour les invitations. Madame, je ne réclame pas la mort du petit cheval, mais j'aimerais l'abandon définitif de la discrimination en cours. Discrimination par la parenté, on peut tout faire, on peut-on refuser n'importe qui si on change le règlement au préalable et un peu ce qui se passe. C'est pourquoi méchamment je vote non bien sûr à la mention 7 qui interdit l'accès à certains des nôtres. Ça fait suite à ce que je disais et interdire la notion 8 sur laquelle je vote également non parce qu'elle est pire et porte atteinte à la capacité d'invitation. Messieurs dames, merci.

**Gérald RAMEZ:** Je vais répondre. Monsieur Druenes, votre intervention n'est pas sans émotion et je la partage, je veux juste vous répondre que l'ascendant descendant, c'est la définition du cahier des charges que nous en avons faite. Pourquoi les conjoints de petits enfants ne peuvent pas rentrer dans le cadre des fiches familiales parce que, pour la définition d'ascendants, elle n'y est pas donc nous on s'est référé au cahier des charges. Voilà, ce n'est pas de la discrimination, c'est juste la lecture et l'application du cahier des charges. J'ai entendu les gens qui applaudissent et je vous redis, je suis aussi dans l'émotion de votre partage. Je j'entends, j'ai une sœur, je ne peux jamais l'inviter le dimanche, vous voyez ce que je veux dire ? Voilà, pour l'instant, c'est la lecture et l'application du cahier des charges.





**Sabine Vesnat:** Par contre, le dimanche, ce n'est pas une carotte, c'est quelque chose qu'on a décidé tous ensemble donc ce n'est pas une carotte. Il y a cinq dimanches qui sont autorisés sur la saison, ce qui est beaucoup. Monsieur, depuis 50 ans, les mœurs ont bien évolués et les choses sont bien plus compliquées. La manière de gérer les gens et des invités et vous le savez a énormément changé et la politesse et tout ce qu'il peut y avoir autour d'une piscine, c'est totalement différent. On suit des règles qui ont été votées et on ne fait que les suivre. Vous ne pouvez pas parler de carottes, ce n'est pas nous qui décidons de vous dire « on va vous donner ça uniquement pour le plaisir ».

**Lot 601:** Je suis Madame CABAROT. j'interviens pour ma mère, Madame Chassard, lot 314, qui est là aussi depuis le début de la résidence.

Dans le terme descendant les descendants ce sont les enfants et les petits enfants, les conjoints des enfants comme les conjoints des petits enfants n'en font pas partie.

**Gérald RAMEZ:** Je comprends, Madame, et ce que vous souhaitez, c'est : s'ils sont mariés, les petits enfants font partie de la fiche familiale, comme les conjoints des enfants de l'ascendant propriétaire.

**Lot 601:** Voilà, c'est la même lignée. C'est la même logique. Donc on autoriserait à ce moment-là les descendants avec leurs conjoints légaux.

Ma mère a 80 ans, elle n'a plus d'ascendant mais elle a des petits enfants qui sont mariés et qui ont eux-mêmes des enfants. Depuis 2 ans que le système a changé, il y a de fait, déjà du monde en moins, et dans notre cas ces petits enfants viennent à voir mais ils partent rapidement car ils ne peuvent plus aller à la piscine

Et là, son seul plaisir, c'est de faire venir ses enfants, les conjoints des petits enfants. Et donc je trouve que soit on accepte, on prend la lignée des descendants et on accepte effectivement les conjoints des enfants et des petits-enfants légaux seulement, comme vous avez demandé des preuves, on reste dans cette logique légale, officielle et ça fait pas énormément de monde en plus on est d'accord ? Et puis vous savez combien ça fait les conjoints, des petits enfants ?

Ce problème concerne 7 familles qui se sont manifestées l'année dernière sur ce sujet-là, pour qui c'est un sujet sensible.

C'est un combat qu'on essaie de mener pour les grands-parents. On ne parle pas non plus d'énormément de monde, mais là, on parle juste de d'une grand-mère avec ses petits enfants, leurs conjoints qui pour l'instant ne peuvent rentrer à la piscine que provisoirement si on se bat chaque année. Et je trouverais ça normal qu'on puisse les rentrer dans le cahier des charges. Les descendants et leurs conjoints légaux, voilà ça réglerait un certain nombre de problèmes et ça serait assez logique pour moi. Voilà.

**Gérald RAMEZ:** Merci Madame. D'autres questions ?

**Lot 34:** A chaque fois c'est le même problème entre les ascendants, les descendants, ça fait des années qu'on en entend parler.

Et pourquoi dans ces cas-là, ne pas se limiter aux gens du foyer qui habitent directement la résidence, les vrais résidents, et pour les invitations, ouvrir à ce moment-là beaucoup plus d'invitations au lieu d'en avoir 28. Je sais pas de combien, peut-être augmenter le pécule d'invitations mais ne plus avoir ces restrictions. Comme ça, ça met tout le monde au même diapason. On aurait le choix parce qu'effectivement quand on a des grands-parents et je comprends tout à fait. Bon, après, si les petits enfants viennent que pour la piscine et pas voir les grands-parents, c'est pas cool mais à un moment c'est vrai aussi que moi je suis enfin comme Charlotte, on n'est pas des grands-parents, moi j'ai même pas d'enfants donc la piscine j'y vais toute seule et ça serait sympa d'y aller avec une copine mais au moins j'aurais le choix avec plus d'invitations tout le temps et ça sera quelque chose d'équitable pour tout le monde c'est à dire on rassure le foyer fiscal de la personne qui enfin des personnes qui résident réellement au parc et le reste on annule toutes ces histoires de descendance et d'ascendance et on le passe en invitation.

**Sophie GORINS:** Je vais me permettre de répondre. En fait, ce que vous proposez, ce serait une des solutions qui pourrait exister, sauf que vous allez trouver X cas particulier que chaque famille va vouloir introduire dans cette notion générale. Et en fait, c'est en voulant accéder aux cas des uns et des autres qu'au fil du temps, c'est devenu une usine à gaz. On a essayé, nous aussi, de réfléchir et de se demander ce qui était le plus juste ? Et en fait, à chaque fois on ouvre des tiroirs, il y a l'exception de l'exception, il y a la personne qui veut que sa nounou ait une carte parce que les parents sont séparés, d'autres qui veulent inscrire des frères, sœurs, amis, colocation pour 3 semaines etc... et effectivement tous les cas pourraient se défendre. Le problème c'est que l'on ne peut pas en trouver une qui soit juste et qui couvre tous les cas de figure et je suis désolée de vous voir réagir, Madame, à mes propos mais, je me permets de vous le dire, c'est certainement parce que n'avez pas réfléchi à plusieurs aux conséquences de ce que, vous, vous pensez être la bonne solution mais qui va probablement pénaliser d'autres personnes qui se retrouvent dans le fonctionnement actuel et c'est pour cela que l'on est revenu aux fondamentaux du cahier des charges.



Et si à chaque fois que quelqu'un propose, l'AFUL doit tester, les 23, 40, 51, X solutions suggérées, c'est infaisable, chronophage, imaginez ! Donc on est revenu aux fondamentaux.

**LOT 34:** Enfin, c'était une proposition, oui, mais je vois que c'est encore fermé.

**Gérald RAMEZ:** Excusez-moi, non, ne dites pas cela, Madame, la proposition va être notée, elle apparaîtra au PV de l'Assemblée générale.

On fera un débriefing, mais pourquoi ne pas y réfléchir, c'est à dire plus sur le nombre plus que sur les personnes et plus ou pas par le lien. Est-ce que vous avez d'autres questions sur les loisirs ?

**Lot 35 :** Madame POIGONNEC, pourquoi ne pour satisfaire tout le monde ? On a, il y aurait la possibilité d'attribuer un nombre de cartes par maison simplement. C'est la solution la plus simple. Par exemple, je vous donne un nombre par hasard, je vous dis 55 entrées par foyer et à partir de là, les personnes gèrent et badgent par foyer, par maison.

Et en ce cas-là, que soit la grand-mère, le petit enfant ou autre, chacun gère au sein de son foyer le nombre d'entrées.

**Gérald RAMEZ:** On l'avait fait, en quelque sorte, la première année, vous savez, on vous avait distribué 5 cartes, blanches non nominatives mais cela avait fonctionné parce que c'était restrictif. Là, c'était l'histoire du COVID, on les avait distribuées en urgence, elles n'étaient pas nominatives. On avait eu quelques remontées parce que l'on a des familles recomposées habitant le parc, donc on avait déjà dû très vite monter le nombre de cartes pour certains lots.

Du coup, on était déjà, au-dessus du principe, vous voyez ce que je veux dire ? C'est ça la limite, c'est intéressant, vous voyez ? L'histoire du nombre, on en a déjà parlé ensemble avec les syndicats. D'ailleurs, on a essayé de réguler par le nombre grâce à nos contrôles d'accès, plutôt que par le système ascendant descendant au cahier des charges. Ce soir j'ai pas la solution, c'est intéressant d'en parler, ce sont des pistes de travail pour cette année et si nous avons des réponses, on vous les communiquera, n'hésitez pas à nous solliciter. Mais de toute façon, quoi qu'il se passe pour l'instant, quasi toutes les propositions impliquent une modification de cahier des charges. Assemblée générale extraordinaire, quorum minimum, délai de convocation etc...

D'autres questions ?

**David PLATEL, syndic :** Je veux juste compléter par rapport à ce qu'a dit Gérald, vis-à-vis du nombre. Justement, les portiques ont permis de compter. Donc ça, c'est un système très pratique et on réfléchit à partir du système des badges pour comprendre la fréquentation. Ce que l'on commence à regarder mais il n'y a eu finalement qu'une vraie saison de recul, la première étant celle du COVID 19.

Dans l'absolu, on peut même l'associer à la météo si on veut analyser a posteriori, et ainsi, on voit très bien les pics. Pour que vous vous rendiez compte, juste d'un point de vue technique, avec ces pics de fréquentation, on pourrait dire qu'il y a un peu trop de monde à la piscine quand la piscine est trop chaude, et de ce fait, on surconsomme on et évidemment, on multiplie les risques aussi de la fermer plus rapidement, c'est à dire que le dimanche nous devons peut-être fermer parce que le samedi on était trop nombreux et on ne peut pas, techniquement, traiter la piscine correctement pour des raisons sanitaires donc ce n'est pas uniquement pour des raisons de beau temps ou d'habitation, nous sommes soumis à des contrôles de qualité de l'eau par un organisme rattaché indirectement à l'ARS qui vient prélever des échantillons et décide en fonction des résultats d'analyses. Donc si à un moment donné, on nous dit qu'il faut fermer, eux n'auront pas d'état d'âme ascendants, nombre, descendants, ils appliquent leur règlement.

**Gérald RAMEZ:** Je rejoins ce que vous expliquait David, dans le temps, justement on va pouvoir quantifier, analyser, définir et affiner pour peut-être pouvoir réguler justement le nombre d'invitations au jour le jour. Mais pour l'instant, c'est un système très récent, donc pas assez de données en recul, que nous sommes des bénévoles, certes plein de bonne volonté mais tout ce travail est chronophage et qu'il y a des sujets du quotidien qui nous accaparent la plupart du temps. Vous avez d'autres questions ou de remarques ?

**LOT 393 :** Bonsoir, alors d'abord merci à toute l'équipe pour le travail que vous faites. On voit bien que ça vous prend beaucoup de temps et que vous êtes très dévoué. Vous êtes bénévole, donc je pense qu'on est tous conscients de ça et vous essayez évidemment de trouver les meilleures solutions. Mais on voit bien aussi que c'est important pour les résidents de pouvoir discuter des décisions qui sont prises. Finalement, ce qui paraît un petit peu bloquant dans toutes les interventions, c'est que l'on ne peut plus inviter le week-end et donc on ne peut plus compenser les personnes que l'on ne peut pas inscrire sur nos fiches. En invitant le week-end et vous disiez, je me permets, Sabine, que cela fait longtemps que c'est comme ça. Les week-ends sont fermés, non ! En fait, c'est depuis la crise sanitaire que tous les week-ends ont été bloqués mais ça fonctionnait pas comme ça avant et je suis un petit peu d'accord avec les interventions qui ont été faites, c'est à dire que l'on voit qu'on perd un peu en convivialité, alors sans doute qu'il était nécessaire de réguler un peu. Bien sûr, parce que les mentalités changent, les mœurs changent. Bien sûr, on est d'accord là-dessus, mais là, on passe de tout à rien, on a l'impression, on reçoit de la famille le week-end ou des amis et on ne peut plus inviter personne et par exemple, fin juillet, il n'y a



quasi personne à la piscine. On ne peut pas inviter donc ça, ça paraît quand même un peu restrictif. Et vous dites, on était tous d'accord là-dessus ? Non, parce que quand on voit les votes qui ont été faits, en fait, il y a 44% de personnes qui ont voté non et on sait très bien comment ça se passe quand vous faites voter une résolution. La plupart des résidents vous soutiennent donc la plupart du temps, les résidents votent oui, c'est normal, on est là, tous engagés dans le même bateau, mais là on voit bien quand même que c'est assez partagé, donc peut-être qu'on peut effectivement trouver une autre solution, moins restrictive. Vous rendez compte l'été en juillet et août, on peut inviter personne, donc là, le fait qu'on puisse comptabiliser maintenant, avec le portique, il serait sans doute intéressant d'étudier la fréquentation de plus près les week-ends. Là, vous avez un recul sur 2 ans, j'imagine que vous avez toujours les chiffres ? Enfin, je ne sais pas. Donc on peut étudier les week-ends qui sont fréquentés le plus et on voit bien. Moi je suis là l'été je vois bien que les week-ends fin juillet, début août il n'y a pas grand monde à la piscine.

**Gérald RAMEZ intervient:** Voilà alors juste je rebondis et merci pour votre intervention. En fait, on a un, on aura un recul de 2 ans cette année, la première année je ne vais pas la compter. Vous savez, comme on était en période de COVID, c'était vraiment très particulier. Mais par rapport à l'été dernier et cet été, je pense que pour l'année à venir, on va pouvoir en tirer des conclusions et des chiffres.

**LOT 393, reprise:** Y a juste aussi pour terminer là-dessus. Vous avez dit, on a décidé ensemble. Bon, qui a décidé du nombre de dimanches ou de de samedi qui seraient fermés et des dates ? Moi je sais pas, je n'ai pas l'impression que ça soit nous en fait c'est l'AFUL, vous êtes là pour nous représenter et prendre des décisions, mais là quand même c'est important on voit bien que l'on a essayé d'ouvrir sur des fêtes, la fête des pères, la fête des mères des dates qui sont importantes.

**Gérald RAMEZ:** Maintenant, effectivement, on peut étudier toutes les solutions. Qu'est-ce que vous préconisez d'ouvrir ? Ouvrir plus de week-ends ? Évidemment, il y avait déjà dans le règlement la possibilité de fermer quand il y avait trop de fréquentation et c'était déjà fermé un week-end par mois. Là c'est quasi fermé tout le temps. Donc de toute façon ce n'est pas effectivement ce soir qu'on va pouvoir changer tout mais on va l'étudier, c'est évident. Absolument, on va prendre compte de vos remarques et on va l'étudier, c'est sûr. Merci pour votre écoute.

**LOT 55 :** Monsieur GARGUY. Bonsoir, mon intervention ce soir est plus une remarque plutôt qu'une question. Je me suis souvent laissé dire par l'AFUL qu'il fallait que les copropriétaires s'investissent dans différents secteurs. Donc fort de cela, j'ai donc pris l'initiative l'année dernière en septembre, au moment de la clôture, de proposer aux résidents une petite animation musicale. Comme vous le savez, parce que c'est un peu quelque chose que j'affectionne particulièrement. Donc j'ai proposé de faire une prestation, notamment le jour de la clôture. Bon ça a pas trop été diffusé ni informé alors Ceci dit Je ne fait aucun reproche à la Commission loisirs qui font un travail important. C'est pas du tout là ma démarche mais je dois dire que les personnes qui ont participé à cette animation, ce sont des gens qui sont extérieurs, ils sont même pas copropriétaires et j'aurais été touché ce soir que quelques mots soient dits dans ce sens, au moins pour les remercier. Voilà, c'est tout ce que j'avais à dire.

**LOT 280:** bonsoir, j'ai une question, en fait c'est par rapport à la fermeture de la piscine le lundi matin et en l'occurrence sur les lundis fériés du mois de mai, il y en a 2 le 8 mai et le 22 mai. Et du coup, c'est dommage parce que en plus c'est des jours, on peut faire venir des gens en invités. C'est dommage qu'elle soit fermée lundi matin et lundi midi, on s'est arrangé exprès que ce soit ce jour-là. Voilà, est-ce que par hasard vous avez déjà envisagé de décaler cette fermeture pour maintenance le mardi matin ?

**Gérald RAMEZ:** Oui, parce qu'en fin de compte, la fermeture du lundi matin, c'est la fermeture technique. Oui, c'est vraiment d'un point de vue sanitaire aussi, c'est le fournisseur de chlore qui vient nous livrer, on a signé un protocole de déchargement qui fait que, au moment du déchargement il n'y a personne qui doit être dans la piscine. Voilà, mais on va voir comment le décaler cette année. Effectivement, un lundi férié, à mon avis il ne va pas nous livrer ce jour-là, ce sera décalé au mardi, faut juste qu'on y pense, je compte sur vous. Merci il y a d'autres questions ? Après on va passer à la commission administrative et juridique.

**Lot 170:** Madame DO NACIMENTO. Je voulais juste savoir en la date de la fermeture du CDL était due au contrat des maîtres nageurs ou la météo ?

**Gérald RAMEZ:** En fait, effectivement, on s'arrête le 10 septembre par souci de budget déjà, parce qu'évidemment les heures d'ouverture font dépenser de l'argent, en entretien, chauffage et en produits comme le chlore et on a un souci de météo, souvent en septembre, le temps n'est pas certain.

On a également à prendre en compte une qualité de service, ne serait-ce qu'au niveau des traiteurs, par rapport au contrat saisonnier tout comme pour les maîtres-nageurs, de ce fait, on a préféré avancer l'ouverture de la piscine cette année pour prendre en compte les demandes de nombreux résidents d'allonger la saison avec une ouverture dès le 6 mai. Autre question ?

**LOT 285:** En général, il fait plus frais à l'ouverture début mai alors qu'en septembre on a souvent des belles journées et c'est déjà arrivé qu'on n'ait une belle-arrière saison même si l'année dernière il a fait un peu frisquet



après la j'avoue c'est l'exception qui confirme la règle, c'est déjà arrivé qu'on soit ouvert ; le plus loin que ça a été, c'était mi-octobre exceptionnel. Mais voilà, ça s'est vraiment trop raccourci ces dernières années et c'est vrai qu'on s'interroge alors on comprend qu'il y a des impacts financiers mais c'est dommage.

**Gérald RAMEZ:** Vous savez, pour nous, qui sommes bénévoles, assurer la gestion du traiteur, des Maître nageurs, de tous les intervenants, les problèmes techniques etc, ça nous accapare totalement. En tant que membre de l'AFUL, il doit y avoir des gens sur place, prêts à répondre ou intervenir, en septembre, la rentrée reprend. Certains d'entre nous aussi ont des enfants, certains reprennent fort le travail et c'est pareil, il y a des contraintes de temps pour tout le monde, c'est pour ça à un moment, il faut qu'on ferme en fait.

**Lot 285:** Oui, mais enfin voyez, juste une semaine de plus, quelque chose qui soit un petit peu au-delà des 10 premiers jours agités de la rentrée et pouvoir en profiter. Ces dernières années ça s'est rétréci, à la fois en ouverture et en fermeture.

**Gérald RAMEZ:** Justement, Madame, je viens d'expliquer les contraintes côté AFUL mais voyez, on a ouvert plus tôt cette année.

D'autres questions, je propose de prendre encore 2 questions et puis on passe à la suite. ?

**Lot 56:** Monsieur Marquet J'ai une question qui est pas directement liée à la piscine mais dans les lignes de budget on a 6000€ d'investissement sur une télévision pour la diffusion des animations et je me pose la question de la pertinence de mettre 6000€ dans une télé en sachant que il y a la maintenance derrière qui ne sont pas indiqués au budget, et je vois qu'il y a plus de 4000€ de maintenance, déjà, pour le Snack !

Franchement, un écran, c'est du confort de diffusion et pour les quelques événements qu'on a, qui sont très bien et je félicite ceux qui s'en occupent, mais je ne suis pas persuadé de la pertinence de cet écran maintenant. Voilà cet argent peut servir à d'autres, je pense.

**Gérald RAMEZ :** Le responsable communication va vous répondre.

**Dan ZLOTNIK :** Bonjour, effectivement, cet écran a été mis au budget mais on réfléchit encore, c'est vrai, même si cet écran peut donner énormément d'informations quand vous venez à la piscine, c'est un écran qui permettra de communiquer en direct sur un événement, météo, sur une soirée qui va avoir lieu, c'est un moyen de communication supplémentaire, c'est pas un coût énorme mais je comprends la notion de confort que vous évoquez et qui nous fera certainement utiliser cette ligne plutôt pour permettre de récupérer nos herbes et nos déchets pour les valoriser.

**Gérald RAMEZ:** Y a-t-il d'autres questions ?

On peut passer à la Commission suivante, c'est la commission administrative et juridique, à toi, Sophie.

## Rapport de la Commission Administrative et Juridique

**Sophie GORINS:** Bonsoir, je vais essayer de pas vous endormir parce que là, c'est vrai qu'il est tard et on a eu beaucoup de questions, ce qui est très intéressant parce que c'est vrai, ça fait 3 ans qu'on ne s'était pas vus en direct. La commission administrative et juridique, ce n'est pas la plus fun, c'est la Commission en fait qui devrait s'appeler normalement "commission cahier des charges", c'est à dire vérification et respect de la conformité et en fait dans l'esprit, c'est de permettre de garder ce Parc qu'on adore, qui est ouvert, verdoyant, accueillant etc.

C'est faire en sorte que les pratiques individuelles puissent quand même rester dans le domaine du raisonnable et qu'on ait tous cette possibilité du vivre ensemble qui nous a aussi attiré dans cette résidence. Alors on a, on a fait des campagnes de sensibilisation, notamment aux intersections des rues. On a commencé par là parce que c'est ce qui est le plus visible évidemment pour tout le monde et un enjeu de sécurité routière. On a donc fait des news, des informations via "cadre de vie". On a contacté les propriétaires qui étaient situés à ces angles de rue. On les a rencontré un à un, on leur a expliqué et demandé de respecter le cahier des charges. Il faut rappeler que si les maisons situées aux angles des rues ont le droit d'avoir des haies de côté, leur hauteur est limitée à 60 cm maximum. Et pourquoi ? Parce qu'en fait, c'est la visibilité d'un enfant de 5/6 ans sur un vélo qui est la référence.

Lorsqu'on sensibilise les propriétaires, évidemment, ce n'est pas toujours facile, mais dans un esprit collectif, on s'est rendu compte quand même que la plupart d'entre nous, se sentant concernés, a joué le jeu et on remercie tous les propriétaires parce que effectivement, entre les trottoirs qui ont pu être dégagés aussi pour les poussettes pour réapprendre à déambuler dans le parc à pied ou à vélo, c'était, effectivement, tout à fait nécessaire.

On a également fait en sorte d'accueillir les nouveaux résidents. C'est une pratique qui était déjà assurée par nos prédécesseurs. On a Romain, syndic bénévole, qui s'y est collé en tant que nouveau aussi. On a ainsi accueilli une vingtaine de nouveaux résidents, cette année. L'intérêt, ce n'est pas juste de se rencontrer, même si c'est très sympathique, mais c'est aussi de sensibiliser aux avantages et aux restrictions qu'impose la résidence pour permettre le vivre ensemble.



Et c'est l'occasion d'échanger parce qu'effectivement, en dehors de l'Assemblée générale, parfois, on n'a pas toujours cette occasion d'échanger, en tout cas, pas en groupe. Donc on remercie ceux qui sont à l'origine de cette organisation et ceux qui sont venus. Il faut bien se rendre compte que l'équipe actuelle de l'AFUL, a été précédée par des personnes qui ont mis en place des fonctionnements et on essaie d'avoir une continuité. Ce n'est pas toujours facile parce que les équipes sont se renouvellent tous les 3 ans alors, pas forcément toute l'équipe mais parfois on peut avoir des périodes où on est moins nombreux ou moins engagés.

Il existe plusieurs Livrets, dont le livret d'accueil, élaborés par nos prédécesseurs et qui ont été justement une base pour nous. On a essayé de les réactualiser, on les distribue donc à l'occasion de ces rendez-vous avec les nouveaux résidents. On a même, maintenant, aussi sensibilisé les agences immobilières et les Offices notariales en leur diffusant le livret de ventes, notamment.

Est-ce que Jean-Michel est là et veut s'exprimer sur le livret de vente ?

Non, Ok, je poursuis : concernant les mutations de pavillon, les ventes, le livret décrit le processus de vente à suivre pour que ce soit plus clair pour les acquéreurs et les vendeurs ; il existe différentes étapes à respecter et notamment une étape qui concerne la commission administrative et juridique, c'est la délivrance du certificat de conformité.

Il est stipulé dans le cahier des charges, c'est une obligation. Il consiste à faire le tour extérieur du lot et de voir si effectivement, les éléments qui sont contractuels dans le cahier des charges ont bien été respectés. On a essayé de sensibiliser pour que cette étape se passe le plus en amont possible de la promesse de vente parce que s'il y a des choses à rectifier qui sont non conformes, et ce peut être tout à fait simple, comme un arbuste à tailler, l'absence du numéro sur la façade, ou cela peut être des choses plus embêtantes, le plus tôt, le mieux. Et je pense notamment lorsqu'il y a un héritage. Par exemple, possibilité qu'il y ait eu un empiètement, plus ou moins grand. Et comme depuis 2019, il y a une volonté beaucoup plus affirmée de récupérer les empiètements lors de ces achats, parfois, les acquéreurs découvrent au moment de la vente qu'en fait, ils ont un empiètement et qu'on leur demande de revenir dans leur parcelle.

Voilà en fait notre démarche. De façon générale, elle a été d'essayer de faire les choses en amont pour éviter les frictions et les conflits qui sont toujours désagréables, notamment parce que on est aussi propriétaire, que l'on est amené à se croiser à la piscine, à vivre ensemble et que ce n'est pas toujours facile d'avoir ce rôle d'empêcheurs de mauvaises pratiques.

On a sensibilisé les sociétés de jardiniers parce qu'ils interviennent dans nos jardins et parfois ils aménagent le jardin, ce peut être joli, sauf que il y a des choses qui ne sont pas réglementaires, qui ne sont pas dans le cahier des charges et je pense, notamment à l'installation des clôtures. Enfin, tout ça c'est très technique, je ne vais pas vous faire un cours ce soir, mais sachez que on a sensibilisé tous les intervenants extérieurs dès qu'on a connaissance du nom de la société, ou que l'on voit un nouveau camion avec une adresse non répertoriée etc pour leur dire « attention, vous ne pouvez pas faire n'importe quoi dans les jardins.

On a également sensibilisé les agences immobilières, les récentes, parce qu'on a un nouvel écueil, j'allais dire, une tendance, même si elle peut se comprendre d'un point de vue individualiste mais qui n'est pas, en fait, dans l'esprit, ni du cahier des charges, ni de la résidence depuis 1968, c'est une tendance à vouloir faire sa piscine privée, jacuzzi, Spa, bassin.

Il y a une résolution au vote, d'ailleurs à ce propos. Parce qu'en fait, le cahier des charges interdit les fouilles, c'est à dire interdit de creuser le sol en dehors de 3 possibilités : la réfection de l'Allée du garage, son extension éventuelle pour stationnement supplémentaire, donc sur le côté, et la réfection des allées entourant le pavillon. Il n'est pas prévu autre chose ! Or, le fait que dans un article il y ait marqué, qu'une piscine de plus de 10 m<sup>2</sup> soumise à déclaration n'est pas autorisée, je suis désolée, mais y a des nouvelles enseignes immobilières, qui ont fait leur apparition récemment, qui essaient de s'implanter sans prendre en compte l'existence du cahier des charges et qui ont essayé de profiter de cette notion là pour, en fait, faire briller les yeux des nouveaux acquéreurs et leur dire « mais oui, oui, vous pouvez tout à fait installer votre piscine, votre spa/Jacuzzi si elle fait moins de 10m<sup>2</sup> ». Donc on s'est trouvé de fait, cette année, dans une situation nouvelle où il y a eu 3 demandes d'implantation de spas semi ou enterrés, que l'on a refusé, bien sûr. Il y a d'autres résidents qui, peut-être, n'ont pas lu le cahier des charges où il est stipulé que toute construction extérieure est soumise à une demande de travaux à l'AFUL et qui en installent sur leur lot.

C'est l'article 14 ; et l'article 13, en fait, qui dit que la piscine de plus de 10 m<sup>2</sup> n'est pas autorisée, mais cela ne veut pas dire que tout le reste est autorisé, donc c'est pour cela que l'on propose au vote la résolution. Non pas pour changer le cahier des charges, que l'on soit bien clair, ce n'est pas une modification, mais c'est juste une précision ; De sorte qu'il soit écrit, noir sur blanc, que les bassins d'agrément aquatiques et on précise, de type Jacuzzi, SPA, piscinette, ne sont pas autorisés par le cahier des charges. Voilà, il ne s'agit pas d'autre chose, c'est juste de clarifier pour dégonfler cette histoire de SPA, jacuzzi etc et que l'on ne se retrouve pas avec des contentieux qui



sont chronophages, qui vont coûter de l'argent à tous et qui ne sont pas dans l'esprit du Parc. Et puis se concentrer sur des choses quand même plus sympathiques.

Je voulais ensuite juste vous dire qu'en application de la résolution de 2019 concernant les empiètements, on a récupéré à peu près 3000 m<sup>2</sup> de terrain qui étaient en empiètement et que cette campagne continue, l'empiètement prend fin au maximum au moment de la vente. Et puis enfin, il y a notamment un lot avec lequel on est en justice, qui est le lot 18. Les actions tentées amiablement par l'AFUL n'ont pas abouti, il n'y a pas eu de restitution, il y a l'établissement d'un ponton, il y a eu une barque sur le lac, il y a eu une pompe pour prélever l'eau de l'étang pour son usage personnel, construction de cabane, d'un barbecue sur l'espace commun. Voilà, ça représente à peu près 700 m<sup>2</sup> et du coup, on a assigné ce lot et l'action est en cours.

Je ne vais pas vous embêter plus que ça. Je remercie toute l'équipe, on a également Stéphanie qui se présente au vote ce soir et qui a déjà fait 2 mois avec nous, qui a rejoint l'équipe de la commission administrative et juridique. Même si les sujets ne sont pas toujours très faciles, on a une équipe motivée, je la remercie et je remercie tous les résidents qui ont joué le jeu aussi, notamment pour la campagne de remise en conformité de haies, merci.

**Gérald RAMEZ:** Je me permets de rebondir ; j'ai découvert, en prenant la présidence, un phénomène intéressant, il s'agit de la pression notariale.

Je tiens à redire ce soir, au nom de l'AFUL, j'ai des devoirs en tant que président depuis que je le suis. Aucune vente hors cahier des charges ne s'est faite, aucun certificat de conformité du pavillon signé de ma main n'était pas bon ou ne mentionnait pas les non conformités à rattraper avec un délai et au nom de l'AFUL et de la commission administrative et juridique, je ne faiblirai pas.

Nous devons faire face à toutes sortes de pression : les gens qui veulent rentrer sans invitation à la piscine l'été, la pression des notaires qui veulent absolument faire signer, je n'ai rien contre la profession de Notaire, je parle de pression en général, il y a aussi les vendeurs qui veulent vite vendre et cela se comprend, il y a les acquéreurs qui veulent vite venir. Le problème c'est que souvent, les acquéreurs n'ont pas forcément connaissance du cahier des charges ou parce qu'il n'y en avait pas de là où ils viennent.

Je tiens à remercier et à souligner tout le travail de la commission administrative et juridique depuis 2 ans, parce qu'on peut parler en nombre d'années. Cela fait 2 ans qu'un travail en amont, de pédagogie, d'explication aux offices notariaux, aux agences commerciales aussi a commencé. Et récemment, je trouve que tout le monde commence à jouer le jeu parce qu'en fait, on communique, et je tiens à remercier aussi les acquéreurs qui ont remis en conformité leur pavillon et les résidents, en général, comme Sophie l'a dit, qui ont joué le jeu pour la remise en conformité. C'est une Commission qui n'est pas facile, j'y suis allé moi-même avant, c'est plus fun de dire aux gens, « on va ouvrir le 6 mai au lieu du 11 mai la piscine » que lui annoncer, que il pensait avoir 900 m<sup>2</sup> de terrain, mais en fait, il n'en a que 600 et qu'il doit rendre 300. Voilà, je voulais en tout cas remercier encore devant tout le monde ce soir, la commission juridique. Merci.

Est-ce qu'il y a des questions ?

**LOT 218 :** Monsieur DIEGUEZ, en parlant de sensibilisation, moi j'en ai un peu marre de voir des gens rouler à bien plus de 50 au lieu de 30 km heure à côté de la maison.

Je me balade en poussette, je vois des gens arriver au croisement à une vitesse folle. En dehors des sociétés bien sûr, mais il y a beaucoup de fois où je vois des gens à la limite du carton. Et j'en ai marre qu'on fasse demi-tour sur mon bateau en venant pour l'école ou qu'on morde mon gazon.

**Gérald RAMEZ:** Ok alors pour vous répondre, on a eu 2 contrôles radars dans le Parc à notre initiative cette année. A chaque fois qu'on m'a écrit, qu'on a écrit à l'AFUL, j'ai retransmis le courrier à la Mairie et à la Police, voilà d'où la réaction de la mairie et de la police sur des contrôles radars. Mais moi bon, voilà, en tant que papa, je vous rejoins aussi, c'est une catastrophe la vitesse.

**Sophie GORINS:** Je voulais rajouter que l'on avait bien évoqué l'idée de rajouter des dos-d'âne pour vraiment casser cette vitesse. Le problème, c'est qu'on nous a mis en garde que l'on n'aurait plus de passage des bus parce qu'au-delà d'un certain nombre de dos d'âne, effectivement, ils ne passeraient plus dans la résidence. Mais vous, vous êtes un cas particulier où effectivement, c'est le manque de savoir vivre des gens. Et ça, je ne suis pas sûr que la, l'AFUL ait beaucoup de prise là-dessus.

**Philippe POTEL:** Monsieur, je pense que vous habitez grand Morin, on est presque voisin concernant les voies empruntées par les bus, il y a des types de ralentisseurs obligatoires, c'est les ralentisseurs carrés qu'il y a, notamment aux passages à niveau. Boulevards Jehan de Brie, La Faisanderie et sur Grand Morin parce que je pense que moi j'habite au 13 grand-Morin donc c'est vrai que là il y a une droite où ça roule assez vite. J'avais demandé au Maire, à la réunion du 19 mai 2022 à la cantine s'ils ne pouvaient pas rajouter des ralentisseurs dans l'avenue comme ils l'ont fait à l'Orée. Apparemment ça n'a pas été concluant.

**LOT 218:** Personnellement, je ne veux pas des ralentisseurs tout le long de la résidence. Sensibiliser les gens c'est déjà ça.



**Sophie GORINS:** Je comprends, on l'a fait et ce soir s'il y a des chauffards parmi nous, on vous engage à ralentir mais tous les chauffards ne sont pas là ce soir, c'est peut-être triste mais avec, en plus, les livreurs de plus en plus nombreux par nos commandes sur internet qui ont une pression temporelle pour livrer au plus vite, je ne sais pas ce que l'on peut vous dire d'encourageant.

**LOT 555:** Monsieur GARGUY, vous, vos prédécesseurs ou vous-même, vous avez distribué un petit livret sur précisément la conformité au cahier des charges et il y a un paragraphe qui m'a un petit peu choqué et surpris. Vous avez précisé dans ce paragraphe, que les propriétaires qui ne seraient pas en conformité avec le cahier de charge au bout de 2/3 rappels ou 4 rappels, se verraient une interdiction d'entrée au CDL. Alors je voulais, je voudrais savoir si vous maintenez cette prise de position et si ce soir vous trouvez toujours ce choix plutôt judicieux ? Enfin pas pour moi, en tout cas.

**Gérald RAMEZ:** Je vais vous répondre, c'est au cahier des charges. C'est inscrit au cahier des charges donc je n'ai pas de sujet, je n'ai pas d'avis, il y a un cahier des charges, avec des règles. Il faut des règles sinon après, ça sera arbitraire, on fera n'importe quoi là-dessus.

**LOT 555:** Je vous rejoins totalement mais est-ce que vous ne pensez pas que l'on n'est pas des enfants, de là à dire aux personnes, on va vous interdire le CDL parce que vous n'êtes pas en conformité avec le cahier de charges. Je pense que ça va peut-être un petit peu loin quand même.

**Gérald RAMEZ:** Je vais vous poser une question, est-ce qu'on vous a déjà interdit l'entrée au CDL ? Non, n'est-ce pas ? Alors, vous voyez, vous avez votre réponse, on peut, mais on ne l'a pas appliquée, cette disposition.

**LOT 55:** Mais enfin vous l'avez marqué quand même, que ça pouvait se faire ?

**Gérald RAMEZ:** D'accord, mais je vous le redis, à vous, on ne l'a pas appliquée ? Alors vous avez votre réponse, Monsieur. Est-ce qu'il y a d'autres questions ?

**LOT 190 :** Bonsoir. Je suis dans la résidence depuis 3 ans. Quand je suis arrivé, ça roulait lentement, maintenant, ça va en s'accéléralant. Et cette année notamment, je trouve qu'il y a beaucoup de gens qui circulent très vite, même des motos. Si vous voulez des gens de la résidence qui font des allées et venues. Sur l'avenue d'Esblly notamment, et ça se produit dans l'après midi comme ça, les gens prennent la moto et ils n'arrêtent pas. Je trouve que c'est dommage et par contre il y a peut-être aussi autre chose, un manque de panneaux qui indiquent les 30km à l'heure. Ils sont en début de la résidence de chaque côté, un peu vieillissant, on ne les voit pas très bien.

Une fois, j'ai arrêté un livreur qui roulait comme un dingue, je lui ai dit, « mais vous n'avez pas vu le panneau » il m'a dit « Non, je ne l'ai pas vu » mais je pense qu'il avait l'air tout à fait honnête. Donc, il y a peut-être moyen de ce côté-là, si vous voulez de visualiser un peu plus pour les conducteurs.

**Gérald RAMEZ:** On va remonter cette INFO parce que c'est vrai, ça peut être intéressant de rajouter un nombre de panneaux à 30km/h un peu plus. Mais que peut-on faire ? Un gars qui se balade dans la résidence et qui n'arrête pas avec sa moto ?

**LOT 190:** Le prendre en photo, la plaque d'immatriculation. Et tu l'emmènes à la police municipale.

**Gérald RAMEZ:** Je vous remercie. Y a-t-il d'autres questions ? On va parler de la Commission sécurité. C'est bon, vas-y Philippe, à toi.

### Rapport de la Commission Sécurité

**Philippe POTEL:** Cela fait 6 ans que je m'occupe de la sécurité. Pour l'année 2022, les problèmes de sécurité principalement, ça a été les rassemblements nocturnes qu'on déplore, entre enfin la mi-juin et les 3 premières semaines de juillet. C'est très embêtant parce que ça déborde un peu sur la route, ils ne vont pas trop sur le parking parce qu'on a fait en sorte que ce ne soit plus aussi accessible donc c'est la rue Jehan De brie, ça concerne de l'alcool, ils ont un peu squatté le muret d'entrée comme table de camping, ils amènent des chaises, ça me pose un problème. Ça nous pose un problème. On a appelé plusieurs fois la police municipale et la police nationale. Qui, a priori n'ont pas trop cherché ou réussi à les faire partir de là, donc nous, à notre niveau, qu'est-ce qui nous reste pour agir ? Déjà, on a dû renforcer la sécurité nocturne du CDL, maintenant c'est sur toute la période estivale la surveillance par le gardiennage du centre de loisirs et il se fera pratiquement, de l'ouverture jusqu'à jusqu'à 5h du matin. On n'a pas trop le choix. Pour l'année à venir il y a une solution toute simple qui consiste à demander à la Mairie d'éteindre le lampadaire qui éclaire à cet endroit là. Si on peut le neutraliser, au moins pour la période estivale, ça serait pas mal parce qu'en échangeant un peu avec certaines personnes de ces groupes là, ce qui les attirent finalement c'est, outre les installations, le fait qu'ils ont la place d'installer une table de camping entre les 2 murets, ils ont un éclairage public qui leur offre tout le confort. Et puis peut-être, à un autre niveau, revoir la conception du muret, faire en sorte qu'ils ne s'en servent pas comme assise et comme table d'appoint.



La sécurité privée, des résidents, leur maison, véhicules, etc ; pour ce point, c'est hélas comme partout, ce n'est pas spécial au Parc, on déplore les vols de voitures et les cambriolages. A l'Orée, on en déplore largement autant. Et puis c'est un phénomène national. Et en plus, il y a beaucoup de résidents qui ont transformé leur garage en habitation, leur voiture est devant chez eux et les cambriolages désormais, c'est inversé, c'est plutôt en journée que cela se passe, quand les gens ne sont pas là.

L'une des meilleures solutions, c'est la télé surveillance non pas la télésurveillance qui se branche sur le portable, parce que si vous êtes à 1000 km d'ici et que ça sonne sur votre portable, vous n'êtes pas beaucoup avancé, mais souscrire auprès d'une société qui se déplace et fait venir une levée de doute physique avec une équipe de sécurité. Ça coûte 30€ par mois.

Je ne dis pas que c'est imparable, mais c'est ce qu'il y a de moins mal à faire.

Et une autre très bonne solution c'est le recours à voisins vigilants, pour signaler les comportements suspects, les gens qui ont été victimes de vol ou de cambriolage hein, c'est tout fait pour ça et c'est très utile, n'est-ce pas.

Je vais répondre à la question de Monsieur Guérin.

Monsieur Guérin demande s'il est possible d'installer des barrières d'accès aux 2 entrées principales du Parc, c'est-à-dire le côté Jehan de Brie et le côté Faisanderie et demander si la Mairie serait favorable, je cite, favorable à conserver la voirie sur le domaine public, alors là je coupe tout de suite court, l'AFUL n'a pas l'intention de demander, de nouveau, à privatiser les voies du parc. Elles sont municipalisées, elles le resteront donc, partant de là, on ne va pas mettre de barrage qui vise à contrôler l'accès au parc. D'autant moins que le Parc est inclus dans une zone très ouverte, l'avenue de Jehan de Brie dessert l'école et la faisanderie dessert le centre commercial. Sachant que ces 2 endroits sont fréquentés non pas uniquement par les résidents du Parc, mais également par des personnes qui sont extérieures à la résidence.

**Lot 195:** Ce n'est pas vraiment une question, c'est une information. Nous avons été cambriolés il y a 2 semaines. En pleine journée dans l'après midi, on était parti faire des courses. On est revenu, on ne voyait rien de l'extérieur, mais derrière, tout était défoncé. Ils sont passés côté forêt. Donc, la forêt qu'on nous avait vantée, on est là depuis 2 ans, on en revient. Simplement je veux dire que c'est très traumatisant. On a 3 fenêtres cassées qui ne ferment plus, les volets aussi. Il faut 3 semaines pour avoir un expert et 8 semaines pour avoir une fenêtre en ce moment. On n'est pas les seuls, je pense, on n'est pas les premiers, malheureusement on ne sera pas les derniers. Madame, n'en dort plus.

**Gérald RAMEZ:** Merci en tout cas de votre intervention. Nous passons maintenant à la commission communication et informatique. Dan va prendre la parole.

## Rapport de la Commission Communication et Informatique

**Dan ZLOTNIK, syndic:** Bonjour, c'est moi qui vous envoie les parcs Information, les News, qui communique avec vous, vous avez la possibilité de m'envoyer vos demandes sur l'adresse mail : communication@leparcdelesigny.com. Je réponds à toutes les demandes. Vous pouvez aussi écrire, aux adresses Mail des commissions, chaque Commission a une adresse mail, vous pouvez aller sur le site internet du parc et vous verrez toutes les adresses mail de toutes les commissions. Il suffit de leur écrire et ils vous répondront aussi. Nous avons mis en place un serveur pour des meilleurs fonctionnements de l'ensemble de nos logiciels et pour une protection de données plus efficace. Nous avons commencé la numérisation de nos archives depuis 2020. C'est un travail colossal et toujours en cours. L'informatisation est en constante amélioration d'année en année. Et nous avons mis en place un nouveau logiciel pour les cartes d'entrée au CDL. Le nouveau logiciel sera complètement mis en place et on espère que ça fonctionnera un petit peu mieux que les années précédentes. Je vous demande de vous munir de vos cartes d'entrée pour aller au CDL même si on l'a déjà dit. Ces cartes, elles sont nominatives, elles ne doivent pas être confiées à un tiers. Nous pouvons vous joindre par pas mal de méthodes, mails, textos, nous avons de plus en plus de solutions pour communiquer avec vous. C'est l'ère de la numérisation, si vous voulez, donc on vous demande de nous permettre ces accès et vous devez nous donner l'autorisation de communiquer avec vous par ces méthodes et notamment l'autorisation de la signature électronique. C'est une solution pour nous très intéressante pour communiquer avec vous et surtout pour que l'on n'ait pas de frais importants, par exemple, de recommandés qui sinon coûtent une fortune à notre association. Le site internet, vous pouvez l'utiliser, y poser des annonces, poster des annonces. Je vous demande simplement de nous prévenir quand le l'annonce est obsolète afin que je puisse l'effacer parce que sinon j'efface systématiquement une annonce qui a plus d'un an. Maintenant, si vous voulez la renouveler, il suffit de me le demander, il n'y a pas de problème.

Sinon, il y a également le câble, je voulais juste vous dire une chose avant de passer la parole: aujourd'hui, il y en a un existant. Utilisez-le. Il y a quand même pas mal de gens qui me téléphonent en me disant je n'y ai pas d'accès,



ou encore, je l'ai mais ça ne marche pas, etc. Et je leur demande, s'ils sont en ADSL qui est au maximum de 10 mégas aujourd'hui. Vous avez le choix d'avoir depuis 12 ans chez nous, au Parc, ce que l'on appelle le câble, on parle de la FTLA, c'est à dire que l'on peut monter jusqu'à 800 voire à un giga. Théorique, tout le monde n'est pas dans ces conditions-là dans le Parc, mais il y a à peu près 250 personnes quand même qui ont SFR. On ne peut pas changer, on est toujours sur SFR. La politique du câble, c'est une autre histoire. Je vais passer la parole à quelqu'un qui peut peut-être vous expliquer la situation, vous en donner l'historique.

**Gérald RAMEZ:** Je reprends l'affaire en 2020, je deviens président de l'association de l'AFUL du Parc. Depuis quelques années, lors des précédentes assemblées générales, des questions étaient posées sur cette histoire de câble et de fibre. Pour autant, moi, je ne suis pas technicien, je vous le redis. La seule chose que j'avais compris à l'époque, c'est que, et comme beaucoup de choses dans ma vie, quand je ne sais pas, je consulte les savants, ce que l'on a fait, et nous avons pris la décision, avec Jean-Christophe MIOCHE, à l'époque qui était avec moi sur le dossier et qui m'a donné un coup de main, d'ailleurs, encore un grand merci Jean Christophe, et nous sommes aller consulter un avocat conseil, qui, à l'époque, d'ailleurs, avait déjà conseillé SFR. Donc il était quand même assez spécialisé dans la problématique. Nous sommes allés le consulter pour lui demander un état des lieux, à savoir, notre marge de manœuvre, ce que l'on pouvait faire et quelles conséquences nos décisions pouvaient-elles entraîner pour l'AFUL. Le point de départ c'était qu'en 2001, on a installé le câble dans la résidence. En 2011, il y a eu un une reconduction tacite pour 10 ans et en 2021, une nouvelle. Donc en 2020, il devait y avoir reconduction ou pas pour 5 ans, du contrat.

En fait, en allant en 2020 voir l'avocat, il a conclu, noir sur blanc, qu'il était écrit que de toute façon moi, Président, je n'aurais pas eu le droit de renouveler ou de contrarier ce contrat. C'est l'Assemblée générale, lors d'un vote, qui seule peut le faire. Bon donc de toute façon déjà il était un peu trop tard pour agir, nous étions engagés malgré nous. La deuxième chose que nous a expliqué l'avocat Conseil c'est que notre seule marge de manœuvre, aujourd'hui c'est de faire, dans la mesure où c'est SFR qui a le réseau et donc des obligations vis-à-vis du contrat qui nous lie, des vérifications pour s'assurer que le contrat est exécuté et notamment en ce qui concerne la maintenance. En fait, nous ne pouvons pas "casser" le contrat sans de lourdes pénalités

Notre intérêt c'est de veiller à ce que SFR applique ses obligations contractuelles et seulement à partir du moment où nous avons un dossier de constats d'infractions, nous pourrions envisager de le dénoncer pour non exécution, quand on veut, en fait, ce qui nous a un peu rassuré sur une sortie possible. C'est donc ce qu'on a fait tout de suite, nous avons fait constater, par huissier, l'état des bornes et des boîtiers qui sont partout dans le domaine. Parce qu'en fait, aujourd'hui, tous les trimestres, tous les ans, et je me tourne vers Michel, la maintenance représente un budget d'à peu près 18000€ que l'on verse à SFR pour qu'ils entretiennent le relais. Vous voyez à quoi ressemblent ces petites bornes ? Il y a 2 ans, nous avons donc fait un constat d'huissier et nous allons en refaire un prochainement pour montrer qu'il n'y a pas d'entretien. En parallèle de ça, Alain, qui nous a rejoint l'an dernier à l'AFUL, s'est proposé de nous donner un coup de main justement pour être le référent entre SFR et nous pour ce dossier de câble, parce que vous le savez certainement, la fibre a été passée l'an dernier dans Lésigny, sauf chez nous. La raison c'est que l'on est considéré comme déjà câblés ! On a déjà fait une réunion avec la Mairie sur notre problématique, et maintenant, on demande des réunions avec les intervenants de chez SFR, c'est bien cela, Alain? D'ailleurs, en plus des gens de chez SFR, de la Mairie de Lésigny, il y a aussi les intervenants au niveau de l'inter-communauté parce que toute cette organisation comprend aussi les acteurs des communautés de communes parce que il y a des subventions européennes, en fait. Vous voyez, ce dossier est à tiroirs, c'est un traitement long, lent et compliqué. Voilà ce que je pouvais vous en dire aujourd'hui. Je rajoute simplement ce que Dan a dit aussi, c'est que le système tel qu'il est fonctionne quand même, mais il est vrai que pour l'instant on ne peut pas l'ouvrir, c'est-à-dire s'adresser à d'autres fournisseurs, nous sommes liés et obligés de prendre SFR.

Des questions ?

**LOT 161 :** Monsieur POURCELOT: Je disais, on est en décalage par rapport à la réalité puisque aujourd'hui, enfin je suppose que je ne dois pas être le seul, il y a plein de personnes qui sont en télétravail et donc on bosse de chez soi et aujourd'hui on a un réseau qui n'est pas en en capacité avec la réalité vécue par les gens. On est en décalage, donc quand j'entends qu'on est dans un système normal, non, on n'est pas dans un système normal, on est en dessous. J'ai cru comprendre à un moment donné que vous avez considéré que c'était bien, que c'est un système qui fonctionne. Il ne fonctionne pas, non ; nous on appelle SFR régulièrement voilà. Et moi je n'appelle pas ça du coaxial, c'est tout ! Donc on est loin de la technique des poids lourds comme Orange, c'est largement au-dessus. Voilà c'est ce que je vous dis, moi ! Et aujourd'hui, on est vraiment décalage avec la réalité. La réalité, ce n'est pas du loisir, c'est du travail. Et quand vous travaillez, vous n'avez pas un système qui est assez puissant, non ?

**Alain VINCENT:** Le Coaxial, c'est une solution qui est fiable, disons quand elle est bien faite. Le problème, c'est que pour nous, il n'y a plus de maintenance, il n'y a plus de mise à jour et c'est ça le gros problème, donc on essaye de voir comment faire car nous ne sommes pas dans la zone où on doit être officiellement.



Pour ce qui est de la fibre, lorsque l'on a été câblé, on avait un système, pour l'époque, qui était très performant, qui était, en quelque sorte, considéré comme l'équivalent à la fibre. Donc le gouvernement, entre guillemets ou les collectivités en charge, ont considéré que pour nous, il n'y avait pas besoin de le faire mais maintenant on est à la traîne ; on est, surtout, tenu par SFR au niveau du réseau et donc, comme vous l'a expliqué le Président, notre angle d'attaque c'est de les obliger, indirectement à nous basculer vers la fibre et c'est donc justement en quoi consiste notre travail. Lors des dernières discussions que j'ai eues avec eux, il était question que eux-mêmes nous installe la fibre sur les lots qui existent à Lésigny. Mais actuellement, ils ne peuvent pas le faire parce qu'ils n'ont pas l'autorisation, il y a un blocage au niveau de la DSP, c'est-à-dire, la Direction sociale. Enfin, le problème aussi c'est que lorsque je les appelle, j'ai une version puis deux jours après, on me raconte autre chose et finalement on se rend compte que rien ne bouge ; nous avons demandé l'aide de la Mairie, qui est d'accord mais il faut aussi passer par l'intercommunalité aussi pour essayer de débloquent cette situation. Techniquement, actuellement même si SFR était disposé, on ne peut pas avoir la fibre parce que l'on n'est pas raccordé au réseau national de la fibre, comprenez-bien.

**Gérald RAMEZ:** Y a-t-il d'autres questions ? On va passer à la sous- Commission Tournages. C'est la dernière Commission à prendre la parole ce soir. Mais auparavant, je voudrais, déjà, devant tout le monde, remercier Paul FONTIMPE parce que Paul a fini son mandat et malheureusement pour nous, il ne va pas se représenter pour des raisons personnelles, je tiens donc à le remercier chaleureusement pour toutes ces années travaillées ensemble. Alors, il nous a promis quand même qu'il pourrait encore nous donner un coup de main pour les relectures de News pour les fautes d'orthographe ; je donne la parole à Paul.

### Point sur les Tournages

**Paul FONTIMPE:** Bonsoir à tous. Pour 2022, nous avons eu 9 tournages, c'est moins que les années précédentes à cause du COVID. Nous avons une recette de 4150€. Ces tournages ont consisté principalement en une pub au Renault, une voiture électrique top secrète, pour l'instant, des photos de mode, une pub pour mondial pare-brise, un catalogue pour Gémoo, une publicité aussi, Internet pour AMP assurances, une publicité pour les écoles de cinéma et ce qui a posé certains problèmes, des tournages de clips musicaux, de rap pour être précis. Dorénavant, les tournages pour les clips musicaux sont interdits mais nous avons eu celui de Sool King, Niska ainsi que celui de Zola. Voilà donc rien à dire, sinon que je vous rappelle lorsque vous avez une demande de tournage, il est important de contacter l'AFUL car nous devons préciser aux producteurs et aux régisseurs un certain nombre de choses. Ils doivent remplir une sorte de cahier des charges également et bien sûr, tout ça contre une participation financière. Rien d'autre de particulier à signaler, sinon peut-être Gérald, tu veux peut-être préciser concernant les clips musicaux ?

**Gérald RAMEZ:** Que l'on soit clair, oui, on a eu un débordement. Voilà, je tiens à vous le dire ce soir, je m'en excuse, au nom de l'AFUL. On s'est fait déborder. De ce fait, on a pris la décision d'interdire tous les clips musicaux. Comme ça c'est réglé. On va devoir recruter quelqu'un pour la Commission tournage parce que vous avez bien compris que Paul FONTIMPE s'en va, donc il va nous falloir quelqu'un pour le remplacer. Je rappelle juste que ceux qui font des tournages et c'est un droit, encadré par les dispositions du cahier des charges, doivent prévenir les voisins, et pour ce qui est des places, là, il faut l'autorisation expresse de tous les voisins.

Voilà, est-ce que il y a des remarques encore, des questions ? Non? Alors on peut clore l'Assemblée générale.

Il est 23h10.

Je déclare l'Assemblée Générale close. Merci en tout cas c'était super. Bonne soirée à tous et à toutes.

\*\*\*Fin de la réunion 23h11\*\*\*


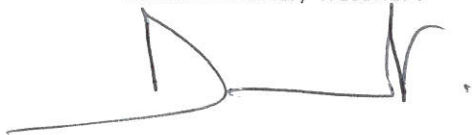
GORINS Sophie / Secrétaire :



RAMEZ Gérald / Président :



DUMONT Michel / Trésorier :



**Assemblée Générale Ordinaire du 07 mars 2023**  
**Résultat du dépouillement bureau de vote du 09 Mars 2023**

Lieu : Bureau de l'AFUL, Chemin de l'Ecole, 77150, le Parc de Lésigny.

**Bureau :**

Président de séance : Gérald RAMEZ

Secrétaire de séance : Sophie GORINS

Trésorier : Michel DUMONT

Secrétaire : Alexandra DELALANDRE

Syndics : Stéphanie RELUT, Patrick SILIBERTO, Jean-Michel DALBIN, Alain SALMASO.

Scrutateurs : Beau-père Gérald, Bruno PEROTTI

Séance ouverte à 9h11.

**Première résolution :**

L'Assemblée Générale Ordinaire procède à l'élection de nouveaux candidats en qualité de membres du Comité syndical.

NOMS DES CANDIDATS		Oui	Non	Abstention
Michel DUMONT	ÉLU	267	31	4
Sophie GORINS	ÉLUE	262	36	4
Jean-Christophe MIOCHE	ÉLU	248	49	5
David PLATEL	ÉLU	287	9	6
Stéphanie RELUT	ÉLUE	289	7	6

**Deuxième résolution (commission des finances) :**

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve les comptes arrêtés au 31 décembre 2022 et donne quitus de leur gestion au Comité Syndical sortant.

Oui	Non	Abstention
280	19	3

**RÉSOLUTION ADOPTÉE**

**Troisième résolution (commission des finances) :**

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve les prévisions de recettes et de dépenses courantes pour l'exercice 2023.

Oui	Non	Abstention
254	35	13

**RÉSOLUTION ADOPTÉE**



Quatrième résolution (commission des finances) :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le programme prévisionnel d'investissements s'élevant à la somme de 82100 €.

Oui	Non	Abstention
246	43	13

RÉSOLUTION ADOPTÉE

Cinquième résolution (commission des finances) :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le montant des charges pour l'année 2022 qui sera fixé à la somme de 1200 € (1120€ pour les démissionnaires historiques du Centre de loisirs).

Oui	Non	Abstention
239	57	6

RÉSOLUTION ADOPTÉE

Sixième résolution (commission des finances) :

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant du premier appel de fonds pour l'année 2024 à la somme de 600 €.

Oui	Non	Abstention
241	52	9

RÉSOLUTION ADOPTÉE

Septième résolution (commission des loisirs) :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le Règlement Intérieur du Centre de Loisirs.

Oui	Non	Abstention
262	29	11

RÉSOLUTION ADOPTÉE

Huitième résolution (commission des loisirs) :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de maintenir les journées sans invitation les samedis et dimanches, sauf pour les dates suivantes : 21 mai, 4 et 18 juin, 16 juillet, 13 août.

Oui	Non	Abstention
218	72	12

RÉSOLUTION ADOPTÉE

Neuvième résolution (commission des loisirs) :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de maintenir le nombre d'invités par jour et par lot à 6 personnes.

Oui	Non	Abstention
258	38	6

RÉSOLUTION ADOPTÉE

Dixième résolution (comité syndical) :



L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la précision concernant les dispositions 15.1.2 de l'article 15 SERVITUDES PROPRES AUX EXTÉRIEURS PRIVATIFS comme suit : « sols extérieurs, tout bassin d'agrément, y compris aquatique, de type spa, ou petite piscine, enterré ou semi enterré est interdit sur les parties privatives individuelles ».

Oui	Non	Abstention
209	78	15

RÉSOLUTION ADOPTÉE

Onzième résolution (commission juridique) :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de proposer, sous forme d'inscription, aux résidents, de recevoir les convocations et PV d'Assemblée générale par voie électronique en E-RECOMMANDE. (Merci de compléter le coupon-réponse)

Oui	Non	Abstention
263	33	6

RÉSOLUTION ADOPTÉE

*Article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 : « [...] Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa »*

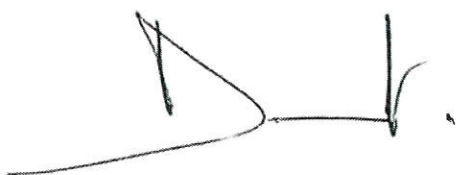
GORINS Sophie / Secrétaire :



RAMEZ Gérald / Président :



DUMONT Michel / Trésorier :



\*\*\*

