



E-mail : aful@leparcdelesigny.com
Téléphone : 01.70.33.74.76
Site internet : www.parcdelesigny.com

Lésigny, le 12 mai 2025

PROCES VERBAL
Assemblée Générale Ordinaire du 08 avril 2025
Résultat du dépouillement du 10 avril 2025

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

Président de l'AFUL et président de séance : **Michel DUMONT**

Secrétaire de l'AFUL et secrétaire de séance : **Sophie GORINS**

Trésorier de l'AFUL et présent à la séance : **Patrick SILIBERTO**

Secrétaire non salariée présente à la séance : **Alexandra NOMERTIN**

Nombre de résidents présents/représentés : **228**

La séance est ouverte à **20H30** par le Président, **Michel DUMONT**

Secrétaire de séance : **Sophie GORINS**

I. Ordre du jour de cette Assemblée :

1. Rapport moral du Président ;
2. Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2024 ;
3. Présentation du budget 2025 ;
4. Rapport d'activité des commissions
5. Présentation des 10 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 2024 ;
3. Le budget prévisionnel 2025 ;
4. Le pouvoir ;

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 2024 ;
4. Le budget prévisionnel 2025 ;
5. Le pouvoir ;
6. Le texte des 10 résolutions soumises au vote

Le Président ouvre la séance :

Syndic, Michel DUMONT : Bonsoir à toutes et à tous. Il est 20h30. Je vous propose que l'on démarre l'Assemblée Générale. On va suivre l'ordre de la convocation qui vous a été envoyée. Nous ferons comme les années précédentes, chaque commission va présenter son bilan et les actions à mener en 2025 et en perspective pour 2026. Et on passera le micro tout de suite après aux résidents qui souhaiteraient prendre la parole pour poser des questions ou faire des suggestions au fur et à mesure des commissions, on n'attendra pas que l'Assemblée Générale se termine. L'intérêt est d'échanger, d'être interactifs, car cette résidence, c'est la nôtre et nous sommes là ce soir pour en parler ensemble.

II. Rapport moral du Président.

Syndic, Michel DUMONT: Je me présente, je suis Michel Dumont, président de l'AFUL depuis l'année dernière, et je vous remercie de vous être déplacés ce soir pour notre Assemblée Générale ordinaire. Je voudrais commencer par remercier les syndics qui quittent le comité syndical cette année ou qui changent de fonction. Ceux qui nous quittent, Jean-Michel Dalbin, membre actif et responsable adjoint de la Commission Juridique l'année dernière, Romain Davoine responsable de la sous-commission des tournages et de l'accueil des nouveaux résidents. William Simon, qui nous avait rejoints à la suite de l'Assemblée Générale il y a deux ans et qui a quitté sa fonction suite à une mutation à l'étranger. Merci à Gérald Ramez, le président que je remplace et qui a donné beaucoup de son temps avant d'être Président et qui continue à rester avec nous à la commission tournage et accueil des nouveaux résidents. Nous sommes ravis d'avoir des nouvelles candidatures pour venir renforcer l'équipe du comité syndical dont les noms ont été inscrits sur la convocation et pour lesquelles vous aurez à voter ce soir. Je tenais à dire que nous avons coopté Mme Aurélie Aragno, qui se présentera au vote l'année prochaine, puisque sa cooptation a eu lieu après l'envoi des convocations. Je vais vous présenter les membres du comité syndical. Donc, à ma gauche, Sophie Gorins, secrétaire au bureau, à ma droite Patrick Siliberto, qui est trésorier de l'AFUL et responsable de la Commission Loisirs. Nous avons Stéphanie Relut, qui est responsable de la Commission Juridique et respect du cahier des charges. Et nous avons David Platel, qui est responsable de la Commission Travaux. Si nous allons de l'autre côté, nous avons Émilie Berge, qui vient de nous rejoindre, Aldo Salmaso, qui est le vice-président et est à la Commission Travaux. Nous avons Nathalie Colonna, qui est à la Commission Juridique et Hervé Noirbuisson, qui est à la Commission Loisirs. Alain Vincent, qui est à la Commission Travaux et le spécialiste de la fibre, qui nous en reparlera. Nous avons de l'autre côté. Gérald Ramez que j'ai présenté, qu'on ne présente plus d'ailleurs. Romain Davoine, Caroline Navailles, qui est à la Commission Loisir. Sabine Vesnat à la Commission Loisirs et adjointe du responsable de la Commission Loisir. Et nous avons Louise Raymond, qui est à la Commission Loisirs, et Paulo Pinto, qui est aussi à la Commission Loisirs, Dan Zlotnik responsable de la Commission Communication et Eric Menard. Je vous présente notre assistante Alexandra, qui est tout là-bas je pense que tout le monde la connaît, soit lorsque vous venez au bureau de l'AFUL, soit lorsque vous téléphonez au bureau. Elle est le lien indispensable entre les résidents et les membres du CS. Elle travaille avec nous depuis 4 ans. Elle maîtrise parfaitement maintenant les rouages de l'AFUL. Je remercie également Monsieur le Maire Michel Papin et ses adjoints, ainsi que la police municipale, qui ont démontré, une fois de plus, une très grande disponibilité et une réactivité tout au long de cette année. Je vais encore insister, mais je remercie tous les membres du comité, tous les bénévoles, qui donnent énormément de leur temps personnel pour le mettre au service de la résidence, pour notre bien à tous, et ainsi permettre de limiter les charges. J'insiste parce que cet investissement consiste souvent en des tâches de plus en plus fastidieuses, physiques, au-delà du simple mandat qui est prenant. Et je pense notamment à la réfection des joints autour de la piscine, le nettoyage du dallage, du matériel comme des transats, des fauteuils club, des tables, des chaises, la mise en place de tentes pour leur hibernage. Je pense aussi aux membres de leur famille qui viennent nous rejoindre ponctuellement, enfants, conjoints et certains résidents qui n'hésitent pas à enfiler les gants, bottes en plastique et éponges pour redonner vie au centre de loisirs avant l'ouverture de la saison. Je remercie toutes ces bonnes



volontés qui permettent de contribuer à l'aventure des Lésignades depuis plus de 40 ans. Les membres de l'AFUL qui ont imaginé faire vivre le CDL aussi après la saison, avec des animations ponctuelles, comme Halloween, le Père Noël, les crêpes, la soirée tartiflette. Tous ces investissements qui donnent de la convivialité au parc de Lésigny. Et puis, il faut aussi le dire, grâce à l'expertise de certains membres de l'AFUL, nous réussissons de plus en plus à limiter l'appel à des sociétés extérieures, notamment la mise en place de pompes à chaleur, dossier très technique, l'arrivée de la FIBRE, ainsi que le travail de la Commission Administrative Juridique grâce à laquelle de nouveaux process ont été mis en place et permettent de traiter les enregistrements comptables suivis des requêtes résidents, les impayés et même la création de logiciels pour gérer les invitations et simplifier la tâche de nos gardiens. Un grand bravo à tous ces bénévoles qui assurent un travail monumental chaque année. On déroulera tout cela tout à l'heure. Et puis, à titre personnel, je remercie le comité syndical pour m'avoir soutenu durant cette année terrible pour moi. Certains sont au courant, merci beaucoup. Enfin, gardons à l'esprit que le parc de Lésigny est un bien commun précieux et c'est pour pérenniser ce cadre de vie et assurer la valeur de nos maisons que nous devons contribuer à agir pour le préserver. C'est pour cette raison que, cette année, la ligne budgétaire pour les honoraires d'avocats est prévue à la hausse, devant la montée des infractions au cahier des charges, mais nous espérons quand même qu'elle ne sera pas entièrement utilisée. Dans un autre ordre d'idées, je vous rappelle que la résidence du parc a toujours été synonyme d'art de vivre, de bon voisinage, de sécurité et d'hygiène, voire une référence dans la ville. Alors, tenons nos chiens en laisse, comme il est obligatoire par arrêté municipale sur toute la commune, ramassons nos déjections canines, respectons la vitesse autorisée, respectons et faisons respecter à nos entreprises les règles en matière de nuisance sonore. Je vous remercie de votre attention et je vous demanderai plutôt que d'adresser des critiques stériles, de nous proposer des solutions, de se rencontrer pour voir des pistes à améliorer, et à votre tour de devenir membre actif à nos côtés, car si nous ne sommes ni infaillibles ni super-héros, nous sommes au moins des bénévoles sincèrement impliqués. Pour info, nous allons dépouiller les votes le jeudi 10 avril à 12h. Il nous faudrait des assesseurs, donc je compte sur vous. Il faudrait donner vos numéros de téléphone, si vous êtes d'accord. Ça dure deux heures. Vous pouvez donner votre numéro de téléphone, votre nom, et venir nous rejoindre le 10 avril à 12 heures. Je vais passer la parole à Sophie pour le côté technique des questions à poser.

Syndic, Sophie GORINS : Bonsoir à tous. Étant donné que nous enregistrons cette assemblée, afin de pouvoir ensuite retranscrire le PV, si vous pouvez penser, lorsque vous demandez la parole, à annoncer votre numéro de lot. Et lorsqu'on vous répond, si vous reprenez la parole, de re-annoncer votre numéro de lot. Pour nous, ce sera vraiment simplifié parce que, derrière, on est obligé de tout relire et, parfois, on finit par douter de qui a parlé. Donc, s'il vous plaît, pensez à votre numéro de lot. Merci beaucoup.

III. Les 10 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 :

Monsieur Alain SALMASO
Monsieur Alain VINCENT
Madame Emilie BERGE
Monsieur Patrick SILIBERTO
Monsieur Paulo PINTO
Monsieur Philippe CORMEE

Deuxième résolution:

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve les comptes arrêtés au 31 décembre 2024 et donne quitus de leur gestion au Comité Syndical sortant.



Troisième résolution:

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve les prévisions de recettes et de dépenses courantes pour l'exercice 2025.

Quatrième résolution:

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le programme prévisionnel d'investissements s'élevant à la somme de 83 000 €.

Cinquième résolution:

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le montant des charges pour l'année 2025 qui sera fixé à la somme de 1200 € (1120 € pour les démissionnaires historiques du Centre de loisirs)

Sixième résolution:

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant du premier appel de fonds pour l'année 2026 à la somme de 600 €.

Septième résolution:

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le Règlement Intérieur du Centre de Loisirs, de la piscine et des terrains de tennis.

Huitième résolution:

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

Neuvième résolution:

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de maintenir le système des invitations mis en place par l'AG 2024, à savoir: 20 invitations possibles du lundi au vendredi et 8 invitations possibles du lundi au dimanche.

Dixième résolution:

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de donner la possibilité, aux résidents, sans décompter d'invitation, de pouvoir inviter jusqu'à 4 personnes par jour, le lundi-mardi-jeudi-vendredi entre 12h00 et 14h30 (accès limité uniquement à la restauration, pas d'accès à la piscine).

IV. Les rapports d'activité des commissions

Rapport de la Commission des Finances

Syndic, Michel DUMONT: Alors, nous commençons en donnant la parole à notre trésorier, Patrick Siliberto.

Syndic, Patrick SILIBERTO: Bonsoir à tous. Je vais vous présenter les comptes de l'AFUL, l'exercice 2024, donc sur l'année civile. Nous avons un compte d'exploitation cette année qui tourne autour de 620 000€. Vous avez au niveau des énergies jusqu'aux équipements espaces verts, principalement 78% du total des charges d'exploitation qui concerne les travaux et les espaces verts. Ensuite, vous avez les autres commissions que je détaillais tout à l'heure. Cette année, on a eu 620 000€ à peu près de comptes d'exploitation, ce qui est moins que d'habitude parce que David et Aldo ont fait des économies très importantes. On n'a pas du tout de comptes sous-traitance. Donc on verra ensuite dans le détail. Voilà, Commission des Travaux vous avez par exemple, je vous ai mis des pourcentages, en énergie 74 000€. En consommation d'eau, on a un montant négatif parce qu'on a fait une régularisation au niveau des compteurs avec Veolia. Vous avez le nettoyage qui représente 25 000€. La maintenance, ça gèle. Le gardiennage, 22 %, ça fait 60 000€. Vous avez ensuite l'informatique, 5 %, qui représente 12 000€. Entretien et réparation du CDL, donc 19 000€ qui concernent les éclairages du tennis, que vous avez pu constater. Ensuite, vous avez 20 000€ d'entretien et réparation de la piscine, principalement sur la

88 5P10

chaufferie. Ensuite, vous avez les produits d'entretien, 21 %, qui représentent 58 000€ avec le dioxyde de carbone plus le CO2. Donc ça, c'est concernant la commission des travaux. Ensuite, les espaces verts. On a les rémunérations, 116 000€ il y a un responsable technicien plus un jardinier. On devrait en avoir un deuxième qu'on n'arrive pas à recruter. Vu le volume d'espace-verts qu'on a à traiter, on devrait tourner avec 3 personnes et là actuellement on tourne à 2. Donc il y a beaucoup d'aides de la part des bénévoles ou des personnes de la Commission Travaux qui viennent en compensation. C'est pour ça qu'on a un coût de 620 000€ et qui devrait être plutôt dans les 680 000€ sur une année de croisière avec les charges sociales. Equipements des espaces verts. On a 28 000€, pour des travaux classiques. Location de matériel, bien sûr, comme on ne fait pas appel à la sous-traitance, on est obligé de louer du matériel pour pouvoir fonctionner correctement. Et entretien réparation, et ensuite les assurances. Pour l'entretien du réseau câblé, c'est SFR, où là on est à un coût de croisière. Ensuite on a les loisirs on a quelques petits équipements. On a acheté un petit peu de matériel HIFI. Concernant les Lésignades, on a les médailles. Sur les soirées aussi, l'organisation d'Halloween, Noël, tout ce qui s'en suit, et le feu d'artifice qu'on a tiré cette année. Ensuite, des petits équipements pour le snack, on a acheté un congélateur, la vaisselle, l'arrière-bar réfrigéré, des assiettes, des couverts, des tables également. Quand on a fait la soirée Paella, on s'est équipé d'une vingtaine de tables, comme ça maintenant on les a à disposition, ça pourra servir pour d'autres représentations. Et ensuite, les petits entretiens, c'est du dégraissage et du gaz du SNACK. Ensuite les MNS, c'est la grosse partie, on a 18 000€ concernant la rémunération des MNS qui sont là toute la saison. L'après-midi uniquement pendant la scolarité et le mercredi la journée complète. A partir du moment où c'est les vacances scolaires, on leur demande de venir toute la journée, toute la semaine. Ensuite, j'ai regroupé les Commissions Administratives, qui sont en fait la finance et le service juridique. En assistance administrative, on a Alexandra, qui est secrétaire au bureau, et qui est polyvalente, très polyvalente. On a les taxes foncières, qu'on ne maîtrise pas du tout. 25 000€. J'espère que ça n'évoluera pas trop cette année. Ensuite, les avocats et frais divers, quand on a recours à eux, aux huissiers, on a dépensé 10 000€. Et ensuite, on a pour les payes et pour l'expertise comptable, 8 000€. Donc voilà concernant les frais. En contrepartie de ces dépenses, on fait un appel de fonds de 1200€ par personne, donc ça nous fait 720 000€. Vous allez me dire qu'on a dépensé que 620 000€, oui d'accord, mais là on est dans le compte d'exploitation. La différence permet en fait de faire des investissements, c'est ce qu'on a fait cette année, en achetant deux tondeuses, une balayeuse pour nettoyer les caniveaux, ça David vous en parlera advantage. Si jamais on arrive à avoir des économies sur le compte d'exploitation, ce n'est pas de l'argent perdu, c'est de l'argent qui est investi, qui permet de remettre à niveau tout le matériel qui est assez ancien. Concernant les immobilisations, l'année dernière, on avait un projet de pompe à chaleur, on a fait un appel de fonds exceptionnel. Il y avait un budget de 444 000€. Dès le départ, on a eu des surprises désagréables, heureusement, puisqu'on avait des aléas prévus, 18.000€ qu'Aldo avait prévus. À peine on avait démarré, on avait déjà des petits soucis avec Enedis qui a un problème de câble qui n'était pas suffisamment gros et puis mal placé. David et Aldo ont convoqué Enedis. Je ne sais pas ce qu'ils se sont dit dans le bureau, mais quand ils sont ressortis, on avait divisé le montant par 3, donc merci les gars. Ensuite, Aldo, une petite pirouette pour arriver finalement exactement pile-poil au même montant que ce qui était prévu, donc il a jonglé un petit peu sur le reste. Vous avez un dépassement prévu de 2 700€, mais en fait, les frais d'AG de 4 200€, c'est une norme comptable qui nous oblige de les mettre en immo, mais c'était pas prévu dans les travaux, c'est des frais de convocation. Voilà, en réalité, on est juste en dessous du budget prévu. Soit il a beaucoup de chance, soit il est exceptionnel. Les investissements de cette année, on a la pompe à chaleur de 443 000€, on a acheté la balayeuse de 24.000€, on a deux tondeuses pour 90 000€, on a changé le kangoo aussi, vu qu'il était un peu ancien, on a l'écran qui nous a permis de faire les fan zones comme vous avez pu le constater, et on a changé le plongeoir, 6 000euros qui n'étaient pas du tout prévus, malheureusement. David vous en parlera tout à l'heure. Et puis la photocopieuse. Voilà pour les investissements. Concernant l'image du bilan que vous avez reçu, on a une trésorerie, alors on a 304 000€ de trésorerie, mais ce qu'il faut savoir c'est qu'en face, comme on a eu des investissements un peu lourds qu'on n'avait pas en totalité payés, c'est de l'argent qu'on doit, plus les charges sociales qui traînaient, donc en fait on avait 303 000€ de trésorerie, moins 189 000€ de restants à payer, et ça nous fait une situation de trésorerie nette de 114 000€, qui correspond à 2 mois de recettes, qui est tout à fait correct pour une association. Voilà, je crois que j'ai fini je ne voulais pas être trop long. Si vous avez des questions, et puis si c'est très technique, on prend rendez-vous et puis on se voit au bureau.

MD SP S8

Actif		Au 31/12/2024			Au 31/12/2023
		Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	
Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement Frais de recherche et développement Donations temporaires d'usufruit Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires ⁽¹⁾ Immobilisations incorporelles en cours Avances et acomptes				
	TOTAL				
Immobilisations corporelles	Terrains Constructions Inst.techniques, mat.out.Industriels Immobilisations corporelles en cours Avances et acomptes	611 324 1 885 165 -2 496 490	-1 956 956 1 451 050 505 906	2 568 281 434 115 -3 002 396	2 258 489 273 396 -2 531 885 52 844 -291 016
	TOTAL				-238 171
Biens reçus par legs ou donations destinés à être cédés					
Immobilisations financières ⁽²⁾	Participations et créances rattachées Autres titres Immobilisés Prêts Autres	15 -15		15 -15	15 1 000
	TOTAL				1 015
	Total I				-237 156
Actif circulant					
Crédit aux clients	Stocks et en cours Créances clients, usagers et comptes rattachés Créances reçues par legs ou donations Autres		11 834 17 725	11 834 17 725	8 697 391
	TOTAL		29 559	29 559	9 089
Divers	Valeurs mobilières de placement Instruments de trésorerie Disponibilités Charges constatées d'avance ⁽³⁾		302 973 1 104	302 973 1 104	545 635 7 534
	Total II		333 637	333 637	562 259
	Frais d'émission des emprunts	III			
	Primes de remboursement des emprunts	IV			
	Ecart de conversion Actif	V			
	TOTAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V)		333 637	333 637	325 102
Revenus	(1) Dont droit au bail (2) Part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières (3) et (4) Dont à plus d'un an (brut)				

88 SPM

		Passif		Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
		Fonds propres			
		Fonds propres sans droit de reprise			
		Fonds propres statutaires			
		Fonds propres complémentaires			
		Fonds propres avec droit de reprise			
		Fonds propres statutaires			
		Fonds propres complémentaires			
		Écarts de réévaluation			
		Réserves			
		Réserves statutaires ou contractuelles			
		Réserves pour projet de l'entité		-14 075	157 533
		Autres			
		Report à nouveau			
		Résultat de l'exercice (Excédents ou Déficits)		141 410	78 265
		Situation nette (sous-total)		127 334	235 799
		Fonds propres consomptibles			
		Subventions d'investissement			
		Provisions réglementées			
		Total I		127 334	235 799
	Autres fonds propres				
		Montant des émissions de titres participatifs			
		Avances conditionnées			
		Total I bis			
	Fonds dédiés				
		Fonds reportés liés aux legs ou donations			
		Fonds dédiés			
		Total II			
	Provisions				
		Provisions pour risques			
		Provisions pour charges			
		Total III			
	Dettes				
		Emprunts obligataires et assimilés			
		Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾			
		Emprunts et dettes financières diverses ⁽²⁾			
		Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
		Dettes des legs ou donations		76 572	73 139
		Dettes fiscales et sociales			
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		16 010	15 956
		Autres dettes		113 720	
		Instruments de trésorerie			
		Produits constatés d'avance			207
		Total IV		206 302	89 303
		Écart de conversion Passif V			
		TOTAL DU PASSIF (I+I bis+II+III+IV+V)		333 637	325 102
Remarques		(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques			
		(2) Dont emprunts participatifs			

F-GB 4.1 (partie 1) - 05/05/2013



		Du 01/01/2024 Au 31/12/2024	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023
		12 mois	12 mois
Produits d'exploitation	Cotisations		
	Ventes de biens et services		
	Ventes de biens		4 606
	dont ventes de dons en nature		
	Ventes de prestations de service	743 154	747 326
	dont parainnages		
	Produits de tiers financeurs		
	Concours publics et subventions d'exploitation		
	Versements des fondateurs ou consommations de la dotation consomptible		
	Ressources liées à la générosité du public		
	Dons manuels		
	Mécénats		
	Legs, donations et assurances-vie		
	Contributions financières		
Charges d'exploitation	Reprises sur amortissements, dépréciations, provisions et transferts de charges		
	Utilisations des fonds dédiés		
	Autres produits	9 576	4 075
		TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION I	751 731
			756 009
Charges d'exploitation	Achats de marchandises		
	Variation de stocks		
	Autres achats et charges externes (1)	476 928	570 823
	Aides financières		
	Impôts, taxes et versements assimilés	25 592	26 087
	Salaires et traitements	88 164	63 632
	Charges sociales	28 320	23 360
	Dotations aux amortissements et aux dépréciations		
	Dotations aux provisions		
	Reports en fonds dédiés		
	Autres charges	704	174
		TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION II	619 710
	1. Résultat d'exploitation (I-II)	133 020	71 930

		Du 01/01/2024 Au 31/12/2024	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023
		12 mois	12 mois
Produits financiers	De participations D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé Autres intérêts et produits assimilés Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	8 536	4 366
	TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS III	8 536	4 366
Charges financières	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	TOTAL DES CHARGES FINANCIERES IV		
	2. Résultat financier (III-IV)	8 536	4 366
	3. Résultat courant avant impôt (I-II+III-IV)	141 557	76 297
Produits exceptionnels	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		1 968
	TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS V		1 968
Charges exceptionnelles	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	146	
	TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES VI	146	
	4. Résultat exceptionnel (V-VI)	-146	1 968
	Participation des salariés aux résultats Impôts sur les bénéfices	VII VIII	
	Total des produits (I + III + V)	761 267	762 343
	Total des charges (II + IV + VI + VII + VIII)	619 856	684 073
	EXCÉDENT OU DÉFICIT	141 410	78 265

BUDGET PREVISIONNEL 2025	
RECETTES / PRODUITS	
Cotisations des résidents non démissionnaires (596 lots) :	
1200 € de cotisation annuelle	715 200,00 €
Cotisations des résidents démissionnaires (5 lots) :	
1120 € de cotisation annuelle	5 600,00 €
Location du snack du samedi 10 mai au dimanche 14 septembre 2025	8 800,00 €
Location du champ (annuel)	1 400,00 €
Tournages	10 150,00 €
Intérêts des livrets d'épargne	4 200,00 €
TOTAL GENERAL DES RECETTES / PRODUITS :	745 350,00 €

DEPENSES / CHARGES	
COMMISSION DES FINANCES	
Rémunération chargée Alexandra (Secrétaire assistante)	40 000,00 €
Participation eau, café, thé du personnel et AFUL	500,00 €
Noël des salariés	400,00 €
Contrat de nettoyage des locaux	3 014,00 €
Petits équipements	1 000,00 €
Maintenance photocopieur	1 500,00 €
Fournitures administratives	5 000,00 €
Assurances	8 000,00 €
Honoraires Cabinet Comptable + SOCIAL	10 150,00 €
Frais postaux + PV AG RAR	4 000,00 €
Etrennes (Facteur / Eboueurs)	100,00 €
Téléphonie	1 200,00 €
Frais de banque	3 700,00 €
Trésor Public (Taxe foncière et contribution audiovisuel)	27 000,00 €
Frais d'Assemblée par correspondance	2 000,00 €
TOTAL DEPENSES COMMISSION DES FINANCES	107 564,00 €

COMMISSION ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE	
Budget juridique relatif à l'application du Cahier des charges (frais de recommandés, d'Avocats et de procédures)	21 000,00 €
Frais administratifs (photocopies, internet)	300,00 €
Dépenses diverses (sessions de travail, ateliers, fournitures de bureau...)	800,00 €
TOTAL DEPENSES COMMISSION ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE	22 100,00 €

COMMISSION SECURITE	
Charges	
Vidéosurveillance du Centre de Loisirs et de l'AFUL (contrat SECURITAS)	1 500,00 €
Gardiennage du Centre de Loisirs sur l'année 2024	58 000,00 €
Dépenses	
Entretien / réparations matériel de vidéosurveillance	10 000,00 €
TOTAL DEPENSES COMMISSION SECURITE	
69 500,00 €	

SPH 8

COMMISSION COMMUNICATION / INFORMATIQUE / CABLE /TOURNAGES	
Charges	
Maintenance ID CONCEPT	7 860,00 €
Maintenance Réseau Numéricâble	18 400,00 €
Abonnement ZOOM	220,00 €
Site web : Parc de Lésigny	430,00 €
Email Pro	60,00 €
Adobe Pro	350,00 €
Brevo	190,00 €
Switec de remplacement	180,00 €
Anydesk (Prise en main à distance)	180,00 €
Abonnement DROPBOX	240,00 €
Dépenses	
Dépense diverses	1 000,00 €
TOTAL DEPENSES COMMISSION COM / INF / CABLE / TOURNAGES	29 110,00 €

COMMISSION DES LOISIRS / CENTRE DE LOISIRS	
Charges	
Rémunération chargée des Maîtres-Nageurs Sauveteurs	23 000,00 €
Forfait balles jaunes	150,00 €
Téléphonie C.D.L.	€
Contrat de nettoyage du C.D.L.	26 000,00 €
Matériel (palmes, masques, bouées, accessoires Aquagym) et Pharmacie M.N.S.	1 600,00 €
Entretien / réparation équipements (filets basket, table ping-pong,...) C.D.L. / TYROLIENNE + Sol enfant	600,00 €
Animations sportives par professeurs	3 000,00 €
Dépenses	
<u>Snack</u>	
Vaisselle	1 500,00 €
<u>Piscine</u>	
Parasols Piscine	200,00 €
Pieds de parasols Piscine	200,00 €
<u>Animations</u>	
Pots d'ouverture et fermeture C.D.L. + Lésignades	4 000,00 €
Soirées dansantes (DJ et orchestre)	4 000,00 €
Feu d'artifice	1 000,00 €
Achat matériel hifi autonome (Machine à mousse)	2 500,00 €
Achat de bracelets invitations + t-shirt loisirs	1 500,00 €
Halloween	1 000,00 €
Noel (décorations et animations)	2 000,00 €
Animations hivernale (fév./mars)	1 000,00 €
Achats et aléas divers	1 000,00 €
TOTAL DEPENSES COMMISSION LOISIRS	74 250,00 €

COMMISSION TRAVAUX ET ESPACES VERTS	
Charges	
Rémunération chargée Jardinier 2	41 381,00 €
Rémunération chargée Responsable entretien	59 345,00 €
Rémunération chargée Jardinier 3	40 000,00 €
Electricité et gaz locaux (Bureau/Atelier)	5 000,00 €
Eau locaux (Bureau/Atelier)	500,00 €
Carburants	8 500,00 €
Abonnement ENZOCARD (carte CDL)	2 000,00 €
Electricité et gaz CDL	40 000,00 €
Maintenance PAC	2 000,00 €
Eau CDL	3 000,00 €
Location cuve CO2 MESSER	7 000,00 €
Produits entretien piscine	40 000,00 €
Adoucisseur/curage bac à graisse/nettoyage hotte	1 000,00 €
Contrat de maintenance et entretien du matériel	4 000,00 €
Contrôles réglementaires diverses	4 000,00 €
Entretien / réparations autos	2 000,00 €
Entretien / réparations engins agricoles	5 000,00 €
Dépenses	
Entretien massifs (fleurs, terreau, copeaux) et pelouses	2 500,00 €
Vêtement de travail	2 000,00 €
Remplacement barrière normandes cassées	3 000,00 €
Achat pièges chenilles	1 000,00 €
Renforcement et centralisation des commandes de l'éclairage du C.D.L..	7 000,00 €
Mise en place de l'arrosage automatique	500,00 €
Support plongeoir + caniveau	100,00 €
Achat de pièces de secours et renouvellement divers matériels piscine (Pompes de filtrations/démarreur/chauffage etc...)	4 500,00 €
Suite de la campagne d'abattage d'arbres + plantations + essouchage	10 000,00 €
Cuisine : étude et lancement	56 000,00 €
Jachère fleurie	1 000,00 €
Réparation portail parking (Boucle portillon de sortie)	4 000,00 €
Formation salariés	2 000,00 €
Location matériel (nacelle, pelleteuse)	10 000,00 €
Remplacement porte Chlore	3 000,00 €
Gravillonnage	2 000,00 €
Remplacement Camion-benne	27 000,00 €
Achats et aléas divers	8 000,00 €
Chalet	2 000,00 €
Clés	6 000,00 €
Tourniquet ventilation	500,00 €
Store Pergolas	26 000,00 €
TOTAL DEPENSES COMMISSION TRAVAUX ET ESPACES VERTS	442 826,00 €

Rapport de la Commission Loisirs

Syndic, Patrick SILIBERTO: Très bien, je vais enchaîner sur les loisirs. La saison 2024, on n'a pas eu de chance. La météo a pas mal perturbé notre planning d'animation. Nous avons quand même essayé de faire quelques soirées: soirées ados, soirées mousses, fan zones. Paulo avait organisé aussi des karaokés. Bon, voilà, on a fait ce qu'on a pu. Concernant la soirée mousse qui a eu beaucoup de succès cette année, on a décidé d'investir dans la machine, comme ça, on l'aura à disposition, on pourra l'utiliser plusieurs fois dans la saison. La piscine: le plongeoir, comme je vous l'ai dit, a été détérioré par une mauvaise utilisation. Nous avons dû le remplacer pour 6 400€. Maintenant, vous connaissez le montant on essaye de récupérer... C'est en procédure. Sinon, concernant la piscine après la saison hivernale, la piscine qui est entièrement vidée et nettoyée de fond en comble. Toute l'enceinte de la piscine est entièrement désinfectée. Ensuite, durant la saison, nous devons maintenir cette zone en état d'hygiène parfaite. Nous utilisons le robot les lundis matins et les pompes sont activées automatiquement en fonction du dosage: chlore et CO2. Moins nous apportons de chloramine dans l'eau, moins elle fonctionne et plus l'eau restera claire. C'est la raison pour laquelle nous demandons à chaque nageur de prendre une douche avant de rentrer dans l'eau, même si on traîne un petit peu sur les transats, on a un peu de transpiration avant d'aller se baigner, alors on va prendre une douche, s'il vous plaît. De plus, afin de garder les abords de la piscine en état d'hygiène, les tenues de ville doivent rester aux vestiaires ou bien être transportées dans des sacs. Par conséquent, il est interdit de quitter ou de mettre son maillot en dehors des cabines, parce que l'année dernière, on a encore des gens qui mettent la serviette et puis se changent, pour la pudeur, s'il vous plaît, on a des cabines, on a des vestiaires, on a tout ce qu'il faut, c'est pas acceptable. Il règne autour de la piscine, tout au long de la saison, un bon esprit de convivialité. Par contre, lors des journées de forte affluence, on a pu constater un changement sur les comportements. Il y a l'effet de meute, je ne sais pas à quoi c'est dû. C'est-à-dire un relâchement sur les règles de bon sens et de savoir vivre ensemble. C'est la raison pour laquelle nous avons modifié le règlement de la piscine afin de tenir compte de cette situation. Pour ce qui concerne les poussettes, effectivement, on demande aux gens d'avoir les roues à peu près propres et de les passer dans le pediluve. Ça permet de les désinfecter et ensuite de pouvoir rouler correctement au bord du bassin avec les petits-enfants. Le restaurant, le moins qu'on puisse dire c'est que l'année dernière, ça n'a pas été un grand succès. Vanilla n'a pas répondu à nos attentes. On s'est excusé. Voilà, on a tout dit là-dessus. Nous avons recruté deux nouvelles restauratrices, Laetitia qui sera au service, et Sandra qui sera en cuisine. Elles ont toutes les deux une grande expérience dans les brasseries parisiennes. Elles nous proposeront des ardoises variées, des plats du jour et des soirées à thème. En attendant la nouvelle cuisine, la partie snack apéritif se tiendra dans un nouveau chalet qu'on a reçu ce matin et la partie restauration plat chaud s'opérera dans le kiosque. Pour les animations, Halloween, nous avons fait un effort de décoration, ça a plu apparemment aux enfants, donc c'était bien. Quant à Noël, formule photo et le père Noël, les crêpes vin chaud, bien rodée. Cette année, nous avions le feu d'artifice qui a énormément plus. On devait le tirer à une autre période, on n'a pas pu à cause de la sécheresse et donc on ne savait plus trop à quelle période et finalement, à Noël, ça a bien plu. On peut peut-être réitérer l'année prochaine, je ne sais pas, on verra. Les Lésignades, c'est une semaine qui plaît énormément aux enfants. Je remercie encore les nombreux bénévoles sans qui elles ne pourraient pas avoir lieu, parce que c'est toute une semaine et toute la journée. Les Lésignades sont un moment de rencontre et de convivialité. C'est un moment important pour la vie de notre résidence. Elles véhiculent un esprit noble, de performance, de respect et d'amitié. On fait toujours appel aux bénévoles, bien sûr, aux gens qui seraient intéressés de venir nous rendre service. Oui, alors une petite parenthèse sur les sanitaires, c'est un thème récurrent sur lequel on travaille avec les équipes de nettoyage, mais la propreté des lieux est aussi la responsabilité de tous. Donc, quitte à, peut-être pas dénoncer, mais bon, c'est notre responsabilité. Si on voit quelque chose d'anormal, il faut venir le dire, il ne faut pas hésiter. Les invitations, nous maintenons la même formule que l'année passée, qui a bien fonctionné. Pour la saison 2025 le centre de loisirs ouvrira le samedi 10 mai 2025 jusqu'au 14 septembre. A ces dates auront lieu les traditionnels pots d'ouverture et de fermeture. On vous proposera des animations comme d'habitude, mais elles seront annoncées au fur et à mesure. On ne va pas recommencer le même cirque que l'année dernière, on n'arrêta pas de les annuler, donc c'est un peu dommage. Et on essaiera d'apporter de nouvelles

ss MJ ss

idées, de varier les thèmes et les sujets afin de satisfaire le plus large public possible, les enfants, les adultes et les plus âgés. Et donc la machine à mousse, je l'ai déjà dit. Si jamais vous avez des idées, des contacts ou des envies d'organiser des soirées, n'hésitez pas, on est preneurs et puis avec notre soutien, bien entendu. Voilà. J'espère que je n'ai pas été trop long.

Des

questions?

Résident, Lot 371: Sur le règlement, merci. Lot 371. Alors j'ai deux questions sur le règlement. Pour habitude, moi, lorsque je me baigne en sortant de bain, je mets une sortie de bain, un paréo, une robe, une jupe, est-ce que c'est toléré du coup?

Syndic, Patrick SILIBERTO: Oui, l'idée générale, c'est de ne pas avoir les vêtements de ville qui sont pollués, entre parenthèses, et puis de les amener dans la piscine. Donc, si c'est un maillot de bain avec des vêtements qui sont spécifiques, par ailleurs, c'est au bord de la piscine. L'idée, c'est de respecter le travail de désinfection qu'on a fait, parce que pendant toute la saison, on ne peut plus intervenir. On a juste le robot qui fonctionne et les filtres. Et les filtres, là, vous avez vu, on a 58 000€ de consommation de CO2 et de chlore. Donc plus on a des chloramines, plus les filtres fonctionnent, donc l'eau est voilée. Si on veut conserver une eau claire et limpide et ne pas avoir des odeurs trop importantes de chlore, s'il vous plaît, on prend les douches et on évite d'apporter la pollution extérieure dans l'enceinte de la piscine.

Syndic, David PLATEL: Et juste pour dire par rapport aux 58 000€, là aujourd'hui, à chaque fois qu'on a des chloramines très élevées, on est obligé d'augmenter ces charges, ces composés. On passe à une livraison, voire deux la semaine, ou une toutes les deux semaines. On peut facilement, sur une année comme l'année dernière, où on va dire que la fréquentation a été à peu près correcte, on peut arriver, pas à la doubler, mais facilement monter de 50% la consommation, facile. Et ces coûts-là, c'est cash. Donc ça veut dire qu'on peut monter à 25 000€ de plus.

Résident, Lot 371: Ok, très bien, merci. Donc ça serait un paréo spécial pour la piscine, voilà.

Syndic, Patrick SILIBERTO: Oui, c'est ça. L'idée, c'est d'avoir des tenues pour la piscine, voilà.

Résidente, Lot 371: Très bien. Et ma deuxième question, c'est sur les bonnets de bain qui sont donc tolérés ou plutôt obligatoires peut-être quand on nage?

Syndic, Patrick SILIBERTO: Non, non. Dans les piscines municipales, on est tenu d'avoir des bonnets. C'est pour l'hygiène des cheveux. Alors nous, on n'en est pas encore là. Enfin, pas encore. On n'en est pas là. Donc c'est une piscine extérieure, on ne demande pas de bonnet. Par contre, il y a des gens qui nagent régulièrement, qui font de la performance. Eux, ils se mettent le bonnet volontairement. Voilà, c'est tout.

Résident, Lot 371: Oui, non, ma question, du coup, c'était en sortie de bain, là encore. Les casquettes, les chapeaux, c'est toujours autorisé?

Syndic, Patrick SILIBERTO: Oui, pour protéger du soleil.

Résident, Lot 371: Je ne la connais pas par cœur, mais c'était une phrase qui disait « seuls les bonnets de bain », donc c'était pour nager.

Syndic, Patrick SILIBERTO: Oui, pour nager.

Résident, Lot 371: D'accord, très bien. C'est bon, merci.

Syndic, Patrick SILIBERTO: Merci.



Résident, Lot 397: Lot 397, j'aurais souhaité savoir, avec l'installation de la pompe à chaleur au niveau du chauffage de la piscine, vous avez un premier bilan par rapport à l'année précédente ?

Syndic, David PLATEL: Oui, on a un premier bilan, on va en parler après, juste après. Au niveau coût, la pompe à chaleur a été mise en place fin juillet, mi-juillet, donc on n'a pas une année entière de référence.

Résident, Lot 464: Lot 464, Daniel Capron. Juste une question, je ne sais pas si elle vous incombe. Vous l'avez citée. Il y a eu l'investissement d'une balayeuse. Est-ce que les voiries ne sont pas entretenus par la Commune?

Syndic, David PLATEL: On en parle juste après.

Résident, Lot 587: On se posait la question à propos du règlement de la piscine. Quant aux invitations, on n'a pas vu de précisions sur les invitations, est-ce que ça veut dire que ce sont les mêmes règles que l'année dernière qui sont reconduites ?

Syndic, Patrick SILIBERTO: Oui, tout à fait, c'est les mêmes règles que l'année dernière.

Résident, Lot 587: Ça a été dit ? Et les week-ends qui n'étaient pas ouverts aux invitations, comment ça va se passer là ?

Syndic, Patrick SILIBERTO: Pareil que l'année dernière, c'est la même chose. On a 28 invitations sur l'année, on a 8 invitations pour les week-ends, réservées aux week-ends. et les 20 pour la semaine. Et donc, si on a utilisé les 20 sur la saison, on peut transférer celles du week-end dans la semaine et pas l'inverse. Et donc vous avez également le midi des invitations qui ne sont pas décomptées pour aller au restaurant uniquement, sans accès à la piscine.

Résident, Lot 512: Bonjour. Lot 512. Je voulais vous demander justement pour les invitations du midi, comment est faite la différence entre les gens qui viennent et ceux qui font partie de la résidence ? J'ai vu qu'il y avait des petits bracelets.

Syndic, Patrick SILIBERTO: C'est ça, oui.

Résident, Lot 512: Mais, je veux dire, les autres personnes, même avec leurs petits bracelets, peuvent rester un petit peu plus longtemps ? Comment c'est vérifié ça ?

Syndic, Patrick SILIBERTO: Non, parce qu'en fait le gardien note le numéro du lot, il note le nombre d'invités, il sait qu'il a donné des bracelets d'une couleur différente, et il attend donc deux heures et demie pour voir si les gens sont sortis.

Résident, Lot 512: Il doit rendre le bracelet ?

Syndic, Patrick SILIBERTO: Non, non, il ne rend pas le bracelet, mais lui il voit s'ils sont sortis ou pas, sinon ça se voit à l'intérieur. Il a la carte du résident avec son numéro de lot. Voilà, donc si jamais il y avait un souci, on peut intervenir.

Résident, Lot 512: Oui, mais bon, on sait qu'ils sont rentrés à 3 ou 4. S'ils ne ressortent pas le même nombre, on va dans la piscine et puis voilà.

Syndic, Patrick SILIBERTO: On va les chercher. Mais bon, on n'a pas eu de soucis particuliers dans ce domaine. En fait, l'idée des invitations du midi, c'était parce qu'il y a des gens qui travaillent dans le parc, et donc il y avait des relationnels professionnels, et plutôt que d'aller manger ailleurs, ils se disaient, tiens, c'est dommage de ne pas

SP MJ S

pouvoir venir manger au bord de la piscine. Donc c'est pour ça qu'on a ouvert cette possibilité-là, et qui fonctionne très bien. Oui, madame.

Résident, Lot 571: Lot 571, est-ce qu'il y a une raison particulière pour que cette possibilité de juste dîner ne soit pas reconduite le soir?

Syndic, Patrick SILIBERTO: Le soir, c'est une invitation classique. Le midi ce sont des invitations professionnelles et le soir on laisse l'espace aux résidents. C'est pour éviter qu'il y ait trop de monde.

Résident, Lot 356: Lot 356. Je voulais juste comprendre l'histoire des 9000 euros de SFR. Parce qu'on paye nos abonnements.

Syndic, David PLATEL: SFR, depuis plus de 20 ans, on paye la maintenance d'un réseau qui était avant Numéricable. On paye toujours ces 18 000€. Actuellement, on n'a peut-être même pas payé 18 000€ l'année dernière parce qu'on n'a pas encore payé. Et on est mis en demeure par SFR pour payer. Et moi, je leur ai dit que je voulais tous les rapports de maintenance depuis plusieurs années pour voir, pour vous justifier les 18 000€. Donc ils nous ont envoyé des relances, ils nous ont envoyé des mises en demeure. Je leurs ai dit je suis prêt à payer demain, mais je veux les rapports. Et donc je pense que depuis quelques jours, vous avez vu des coupures dans le réseau. Je pense qu'ils sont en pleine maintenance.

Résident, Lot 356: Parce que si je me rappelle bien, il y a quelques années, on avait quand même tout payé.

Syndic, David PLATEL: Oui, oui, tout à fait. Mais on paye tout le temps 18 000€. Et demain, il faudra se poser, parce que ce câble fournit aussi la TV par la TNT. Apparemment, ça aide à fournir le câble. Moi, j'ai jamais essayé, mais... Enfin, pas le câble, mais la télé. J'ai jamais essayé, mais apparemment, ça fonctionne. Et donc, si demain, on passe à la fibre pour une partie d'entre nous, et si SFR, par exemple, abandonne de fournir l'Internet par ce câble, il nous fera encore payer 18 000€ rien que pour la télé.

Résident, Lot 356: D'accord, parce que le réseau appartient quand même aux habitants du parc.

Syndic, David PLATEL: Le réseau appartient, à mon avis... Ils utilisent nos fourreaux. Mais ce qu'il y a dedans, ça leur appartient, parce qu'il a été vendu. Nous, on n'a pas fait partie de la transaction.

Résident, Lot 356: On leur paye quand même un abonnement.

Syndic, David PLATEL: Oui, oui. Tout à fait. Mais on paye aussi 18 000 €. Donc c'est pour ça que j'ai pas voulu payer cette année, parce qu'on n'avait pas de justificatif. Donc ils nous ont relancé plusieurs fois. Et à la fin, on arrivait à trouver un interlocuteur d'un point de vue technique. Et moi, j'ai dit à la personne de la partie mise en demeure que je payais demain si j'avais tous les rapports justificatifs. Et là, j'ai pas eu de rapport.

Résident, Lot 356: D'accord. Bah écoutez, vous avez bien fait.

Syndic, David PLATEL: Donc on attend. Apparemment, ça fait 15 jours qu'ils doivent nous donner des rapports. Mais j'ai toujours pas les rapports.

Résident, Lot 356: OK. Très bien.

Syndic, David PLATEL: Mais on paiera du coup les 18 000 €. S'ils nous donnent les rapports, on paiera.

Résident, Lot 356: C'est un contrat de maintenance sur un réseau qui leur appartient pas?

Syndic, David PLATEL: C'est ça, c'est un contrat de maintenance, mais comme certains pourront l'expliquer, le contrat de maintenance était un peu caduque, parce que si vous regardez l'état des boîtiers extérieurs, ils sont soit remplis d'escargots, parce qu'on a beaucoup d'escargots, soit ils sont complètement cassés ou soit un coup de vent et ils tombent par terre. Du coup ils sont sous l'eau aussi. C'est pour ça que ça marche pas très bien. Et de ce fait-là, j'ai insisté. Alors ils m'ont envoyé un rapport.

Résident, Lot 356: La maintenance, ça fait partie de leur contrat aussi?

Syndic, David PLATEL: Oui, oui, tout à fait, oui.

Résident, Lot 356: Parce que dans Lésigny j'imagine que les autres réseaux ne payent pas...

Syndic, David PLATEL: Alors non. Il n'y a que nous sur la partie câble SFR. Il n'y a que nous. Je crois pas que dans Lésigny je sais qu'il y en a à Champigny. Je sais qu'il y en a en Seine-Saint-Denis. Parce que je les vois arriver. Comme ils nous envoient la fameuse geolocalisation, je les vois débouler de Champigny, de Seine-Saint-Denis, etc. Donc je sais qu'ils viennent de là. Mais, je sais que ça ne marche pas chez nous. Et j'ai joué le jeu d'appeler la personne tout le temps que j'avais une coupure. Le gars, il a passé à peu près deux mois chez moi. Toutes les semaines, il était là. J'en avais des nouveaux à chaque fois, mais bon, ils étaient là. Et puis au bout d'un moment, ils ont avoué que c'était le réseau. Et après, j'ai joué le jeu du responsable du réseau qui m'a envoyé la liste de tous les résidents qui étaient abonnés. Je ne me suis pas retrouvé dedans. Du coup, je lui ai dit qu'il y a un problème.

Résident, Lot 356: Hormis le câble, le réseau appartient à qui? Il appartient à l'AFUL?

Syndic, David PLATEL: Pour moi, il appartient plutôt à SFR.

Résident, Lot 356: Parce qu'il est en partie privative.

Syndic, David PLATEL: Il est dans la partie privative parce qu'il y a des fourreaux qu'on payés nous. Ils sont dans nos fourreaux mais le câble est à eux.

Résident, Lot 356: Donc ils ont la belle vie en fait.

Syndic, David PLATEL: Oui c'est ça.

Résident, Lot 341: Bonsoir. Pour cette question de SFR, ça remonte. Donc au risque de ne pas avoir bien compris, cette question de SFR, ça fait très très longtemps qu'elle existe. Et au début, on n'avait pas eu le choix. On nous avait imposé SFR. Et justement, compte tenu de tous les problèmes qu'il y a, compte tenu aussi du fait qu'il y a certaines maisons qui fonctionnent sans SFR, est-ce qu'il ne serait pas possible à un moment donné de recourir un autre service, un autre prestataire, ou de se désengager de ce contrat qui, apparemment, est onéreux, qui, effectivement, c'est souvent que SFR est en panne, que les gens sont en galère, on va dire.

Syndic, David PLATEL: C'est pour ça qu'Alain a fortement travaillé avec la Mairie, etc. et avec toutes les personnes qui l'ont aidé pour l'implantation de la fibre. Parce que comme on n'était pas prioritaire, pour des raisons évidentes, qu'on avait déjà un réseau haut débit, et pour eux, ça se justifiait. Du coup, c'était un peu compliqué de se séparer de SFR. Là, la fibre va se mettre en route. Il va plus vous expliquer, Alain. Et au fur et à mesure, je pense qu'il va falloir trancher. Je pense que dans l'année, il faudra trancher pour l'année d'après. Pour briser le contrat, on a des devoirs quand même qui ne sont pas négligeables. Donc on ne peut pas faire n'importe quoi et dire « Allez hop, aujourd'hui, on arrête ». Non parce que ça peut mettre des personnes dans l'embarras. On a un devoir de conseil et puis un devoir de fonctionnement. On ne peut pas faire n'importe quoi. Donc là pour l'instant c'est SFR qui est propriétaire du réseau, il n'y a que lui qui gère cette technologie. Mais l'idée, c'est qu'en

SP. M. 8

2026, on vous fasse voter peut-être le fait de résilier le contrat ou on résilie le contrat et on vous le présentera au niveau de l'AG. Je ne sais pas. Ce sera peut-être quelque chose comme ça. Mais je veux voir avant ce qui se passe avec la fibre parce que bon, ce n'est pas forcément tout ou rien. Enfin, il faut voir.

Résident, Lot 341: Non, non, je suis d'accord. Mais quand autrefois, on nous avait présenté SFR, c'était ça qu'il fallait prendre. On a été quand même contraints. Il n'y avait pas le choix. C'était le meilleur, puis en fait, au final, il faut étudier la question. Merci.

Syndic, Dan ZLOTNIK: On oublie une petite chose. SFR est arrivé, c'était eux qui avaient la technologie du coaxial. Ils nous ont offert depuis 10 ans un réseau qui marche aux alentours de 700MHz. Moi j'ai 800MHz. C'est vrai que depuis quelques jours, disons quelques semaines, ça marche assez mal. David vous a expliqué pourquoi, mais on oublie les dix années qu'on a passé avec eux et il n'y avait pas d'autre solution que SFR à l'époque. C'est une technologie que seul SFR a proposé. Personne n'avait, pendant dix ans, même Lésigny avaient l'ADSL, nous on avait 700 mégas. Au début on n'avait pas 700 mégas, on avait 100 et les autres avaient rien du tout, nous on avait 100. Pendant dix ans on a bénéficié d'un débit exceptionnel. Maintenant, M. Alain Vincent a travaillé énormément pour pouvoir obtenir la fibre. Nous allons l'avoir au mois de juin. Nous allons pouvoir choisir notre opérateur. Orange, Free, Bouygues, qui vous voulez. Ils viendront vous demander si vous voulez signer avec eux. Ce sera vous qui déciderez. Voilà ce que je voulais dire sur SFR.

Résident, Lot 34: Bonsoir, lot numéro 34. Juste une petite question, une petite précision, parce que moi, je suis chez Free depuis des années. Ça fonctionne très bien. Donc je ne comprends pas qu'il y ait des personnes qui sont encore chez SFR. Enfin j'arrive pas à bien comprendre la différence. Et chaque année, j'écoute. Et je ne comprends pas. Moi, je suis chez Free. Je capte tout le temps, j'ai pas de problème. Et j'ai un débit qui est quand même raisonnable. Je ne sais pas combien exactement, mais je sais qu'il est raisonnable. On arrive à travailler en télétravail ou des choses comme ça sans problème. Téléchargement et compagnie sans problème. Donc je ne sais pas pourquoi il y a des gens qui sont encore chez SFR. J'ai l'impression qu'il y a des gens qui se sentent obligés d'être chez SFR. Vous pouvez aller chez n'importe qui. C'est là que je n'arrive pas à comprendre le débat. Et si on avait peut-être boycotté SFR tous en même temps, là depuis quelques années où ça ne fonctionne pas, je ne sais pas.

Syndic, David PLATEL: Le problème serait le même. On n'aurait toujours pas la fibre parce qu'ils auraient dit qu'on avait une solution haut débit. Donc on n'aurait pas eu la FIBRE quoi qu'il arrive. La FIBRE, elle est arrivée parce qu'on a fait des pieds et des mains.

Résident, Lot 34 : Non, non, mais OK. Mais moi qui passe par Free, enfin peu importe, les personnes qui passent par un autre opérateur, est-ce qu'on est dépendant même pour la télé de SFR parce qu'ils ont le fameux câble ?

Syndic, David PLATEL: Non, non, pas du tout.

Résident, Lot 34: Non, on est bien indépendant. D'ailleurs, c'est même ça aussi que je ne comprends pas. C'est que nous, on paye... Enfin je demandais à ma voisine qui me dit... Moi, je suis chez SFR. Mais on ne paye que 28 € par mois. Moi, j'en paye 30 et quelques. Je paye un petit peu plus cher. Effectivement, je n'ai pas l'avantage SFR, mais je n'ai jamais de problème. Quand je vous vois sur les WhatsApp ou les machins, il y a toujours des problèmes. Invitez peut-être les gens à dire changer d'opérateur, tout simplement, même avant la fibre. Je ne sais pas, mais depuis le temps qu'on en parle, parce que là, on paye 18 000 balles tous les ans, a priori, à perte, avec un réseau qui n'est pas forcément bien entretenu de la part d'SFR.

Syndic, Dan ZLOTNIK: Je vous réponds, madame. Vous êtes en ADSL. L'ADSL à Lésigny va disparaître en 2028. Vous serez obligé de prendre Free par la fibre. Si vous êtes contente de Free, continuez avec Free. Mais on n'est pas marié avec l'ADSL et l'ADSL va disparaître.

Résident, Lot 34: L'ADSL. Je vais passer effectivement en fibre, il n'y a pas de soucis, je vais prendre l'abonnement fibre, il n'y a pas de problème. Mais pour l'instant ça fonctionne très bien avec des téléchargements. Je ne sais pas, j'ai l'impression d'être la seule chez Free.

Syndic, Dan ZLOTNIK: Il y a pas mal de gens à Lésigny qui travaillent.

Résident, Lot 34: Moi aussi je travaille.

Syndic, Dan ZLOTNIK: Oui, qui ont besoin de plus de bandes passantes que ce que l'ADSL peut fournir. C'est tout.

Syndic, Patrick SILIBERTO: Merci beaucoup pour votre attention

Rapport de la Commission Travaux et Espaces Verts

Syndic, David PLATEL: Bonsoir. Je vais vous présenter la partie travaux et espaces verts 2024 et après les projets en 2025. Vous m'entendez? Donc les actions de 2025 et les projets, et même des projets au-delà de 2025. Il y a les faits marquants 2024, les mauvaises pratiques qu'on a pu encore apercevoir, la campagne de broyage que vous avez reçue, mais je souhaite redire un petit message sur celle de novembre 2024. Les investissements et les actions de 2025, et après, Aldo vous fera un retour sur les pompes à chaleur avec déjà les prémisses au niveau des économies qu'on a pu observer. Donc, les faits marquant il y a la réparation et le drainage du pont du RU, le coût au final c'est 5 000€. On a fait toute l'excavation par nous-mêmes et on a fait une place livraison au niveau du RU de béton. On a fait rentrer une pompe c'est pour ça qu'on a mis des gravillons derrière le CDL parce qu'on ne pouvait pas accéder au RU. On a mis d'abord des gravillons, après on a fait rouler le camion et on a remis des gravillons. Le coût initial c'était 50 000€ et nous on est tombé à 5 000€ parce qu'on l'a fait nous-mêmes avec la location de matériel. Après on a donc finalisé la plateforme pour les déchets végétaux. C'est une zone qu'on veut continuer à aménager, on y accueille tous nos déchets mais le problème c'est qu'on perdait un temps fou à vider nos déchets, à enraquer le camion, à tirer avec le tracteur. On passait un temps fou, ce n'était pas possible, pas efficace. De ce fait, on a retravaillé la plateforme, on accueille nos déchets de broyage et on gère notre compost et notre terre. Comme ça on est efficace et on peut à tout moment intervenir et ne pas attendre qu'il arrête de pleuvoir, sachant que l'année dernière il n'a jamais arrêté de pleuvoir.

Ici on a les grandes cuves de filtration de sable. On en a 7 au total. Ça représente à peu près 14 tonnes. Toute l'eau de la piscine passe dedans plusieurs fois par heure pour être filtrée, la même eau. On les nettoie tous les matins et on passe un certain temps à faire ce nettoyage des filtres. Le sable doit-être changé tous les 10 ans. A priori j'ai cherché sur les papiers, je n'ai pas trouvé quand est-ce que ça a été changé depuis un certain temps. On avait un premier devis qui était de l'ordre de 40 000€ sans la mise en déchet du sable. Vous ne le savez peut-être pas, mais moi je le sais dans mon métier, quand vous avez du chlore avec des déchets, c'est cher à détruire. Une tonne de chlore coûte 5 fois plus cher pour une mise en déchet qu'à l'achat. Voilà. Donc ça m'inquiétait ces 40 000€ et c'est surtout où est-ce qu'on les stocks? Parce que, on ne va pas faire des pâtes de sable pour les enfants ou je ne sais quoi, parce qu'il y a quand même toutes les impuretés qui sont dedans, elles y sont restés. Je ne voulais pas qu'on aille s'amuser avec ça. On les a fait pomper, ça nous a coûté 3 900€, un camion est arrivé, il a mis deux jours, il a tout pompé d'un coup. On n'a pas eu de manipulation trop lourde. Après, on a fini le nettoyage. J'avais au début pensé que je pouvais faire la même chose que le pompage pour la livraison. J'avais trouvé des camions citernes qui pouvaient livrer ici de Rethel, je crois, de la région Champagne-Ardennes. On en avait pour 3 700€. Mais le problème, c'est qu'il y a une particularité, il faut des couches de sable différentes donc je ne pouvais pas le faire avec un camion. On a contacté l'entreprise en Espagne qui nous a expliqué que c'était comme ça. Donc on a acheté du sable, on a fait un appel d'offres, on a acheté du sable, on en a eu pour 4 000€ les 15 tonnes de sable. Et grâce à des bonnes volontés au niveau des résidents, bénévoles de l'AFUL ou non bénévoles de l'AFUL mais des bénévoles quand même. On était à peu près une quinzaine ou une vingtaine et

SPMD8

on a descendu 15 tonnes de sable en à peu près une demi-journée. Et donc ça nous a coûté au total 9 700€. Voilà.

On a aussi commencé le nettoyage de la piscine on a fait une réfection, cette année on en fera un peu moins, mais l'année dernière on a fait une réfection d'à peu près 30 mètres carrés de joints, qui nous a coûté 126,26€ au lieu de 5 000€. C'était assez intéressant.

On a rénové le plongeoir et la partie armature parce qu'il y avait quand même pas mal de petits défauts. Ça nécessite encore des petites retouches cette année, mais trois fois rien je vous expliquerai un petit peu plus.

Après les joints périphériques, il fallait les nettoyer ou les enlever. Par nos relations, on a pu obtenir gratuitement l'ensemble des joints, si on acceptait un tournage technique au niveau de la piscine. C'est pour ça qu'à un moment donné, on a fait un tournage avec un drone, etc. La marque, c'est Bostik, on connaît des gens qui travaillent là-bas. Je leur ai dit, voilà, je sais que vous en avez chez vous, vous avez racheté un fabricant, ça serait bien qu'on en achète chez vous, parce que j'aurai un meilleur prix que chez SICA. Et ils ne voulaient pas. A la fin, il a dit, si on développe en France et qu'on a un tournage chez vous, on vous l'offre. Donc là on a gangé 12 000€ et on a à peu près autant parce qu'il faut passer du temps à le nettoyer. Des bénévoles nous ont aidés pour commencer à couler et nettoyer tous les joints. Là on a fini le pourtour du grand bassin où on avait un peu plus de 110m linéaire. Il nous reste le petit bassin. Donc ça représente à peu près 250kg de produits. Voilà.

Après au niveau des tondeuses, on a acheté deux nouvelles tondeuses parce que l'année dernière on a eu un petit peu de difficulté à accéder à nos espaces verts compte tenu de l'herbe qui était haute. Et nos tondeuses ont montré toutes leurs faiblesses et on a été en panne à plusieurs reprises. On a loué de l'équipement qui nous a coûté de l'argent. Ça nous a coûté aussi à faire réparer les tondeuses. On a décidé d'en acheter. Au début, c'était pour le budget 2025, mais compte tenu de nos économies, on a pu les passer sur le budget 2024. On a une tondeuse qui s'appelle ZERO TURN, si je me rappelle bien. En fin de compte, c'est une tondeuse qui permet de tourner sur elle-même, qui est plus légère ce qui est intéressante parce qu'on a des endroits où on avait carrément enfoncé la tondeuse dans l'herbe, jusqu'au roue, après, il faut la tracter, encore du boulot, de nettoyage, etc. Et on a cette tondeuse-là qui nous posait problème, on a des grands espaces verts nos herbes sont soit hautes, soit petites. Et le problème, c'est que dès qu'on a des herbes hautes, ça ne fait pas très propre. Et on a un maniaque au niveau de l'herbe, il passe 4 fois, 5 fois, bon voilà. On a essayé d'optimiser les passages et on a acheté un nouveau système qui permet de broyer et d'avoir un résultat plus rapide.

Au niveau de la balayeuse, donc oui, le balayage c'est à la charge des résidents, devant tous les trottoirs. C'est ce qui est écrit dans l'arrêté municipal. Tous les trottoirs, le caniveau, le fil d'eau devant chez vous et le trottoir en béton ou en bitume qui se trouve aussi devant chez vous, c'est à votre charge de nettoyer, c'est marqué sur un arrêté municipal. Ce n'est pas moi qui fais les arrêtés municipaux donc, il faut voir avec la Mairie. Je vous explique ça fait longtemps qu'on me demande, et à chaque fois que je vais distribuer les convocations, on n'arrêtait pas de me dire que les fils d'eau, ils ne sont pas propres. Moi, je leur disait, je ne suis pas la commune, et c'est normal, c'est les résidents qui doivent s'occuper des fils d'eau. Et nous, on nous dit, mais qu'est-ce que vous faites de vos fils d'eau, devant vos espaces verts? On a 8 km de fils d'eau. Donc je ne vais pas embaucher 2 gars pour nettoyer les 8 km de fil d'eau. On a investi dans cette balayeuse qui va nettoyer le fil d'eau, projeter l'herbe au milieu du tracteur et il y a un deuxième rouleau qui vient le ramasser. Donc c'est pour ça qu'on va un peu nettoyer les voiries, mais c'est pas intrinsèquement par rapport au fait qu'on nettoie le fil d'eau. Et donc on va surtout désherber, c'est pour ça qu'on a une partie acier. C'est ça qui m'intéressait. C'est qu'on va surtout désherber pour enlever toute la partie herbe et terre qui se trouve dans les fils d'eau. Et principalement des espaces verts où on en a 8 km.

Résident, Lot 167: Lot 167, je me suis aperçu, effectivement, à propos dans le cadre du nettoyage des fils d'eau, qu'il devient de plus en plus problématique à nettoyer parce qu'il y a de plus en plus de voitures maintenant, qui sont dans la rue, alors que normalement, sauf erreur de ma part, dans les statues, les voitures ne doivent pas circuler, sauf vraiment en circonstances exceptionnelles ou le temps de passer. Mais il y a vraiment, je ne dis pas

MSP8

des voitures ventouses, mais des rues par exemple où vraiment il y a constamment des voitures même qui deviennent dangereuses. Par exemple quand on tourne d'une rue on tombe en face d'une voiture qui est garée, qui est stationnée un peu n'importe comment et en tout cas en pleine rue. Donc bon, indépendamment même du problème du nettoyage, parce que quand il y a une voiture qui est devant vous et qui vous bloque, on peut pas nettoyer, ça finit par devenir gênant. Voilà.

Syndic, David PLATEL: Voilà, on va commencer par nos espaces verts. Mais j'envisage quand même de faire peut-être un test ou deux dans les rues des résidents. Mais ça, je vous préviendrai au fur et à mesure. Et si, comme dit le monsieur, il y a des voitures, on fera le tour de la voiture. Mais on ne nettoiera pas les endroits où il y a des voitures. Après, par rapport aux stationnements gênants, si vraiment il y a des stationnements gênants qui vous posent problème, vous avez l'application de la Mairie où vous pouvez signaler des stationnements gênants. C'est alerter, par e-mail et vous envoyer une photo. C'est ce que je fais pour toutes les fuites d'eau, etc.

Résident, Lot 56: Lot 56, est-ce qu'on pourra juste avoir soit une communication par mail ou alors juste un calendrier des passages pour qu'on dégage les voitures ?

Syndic, David PLATEL: Oui, ça sera fait via le Parc Info ou une News, je ne sais pas comment on le traduira à ce moment-là. Et puis peut-être un rappel par WhatsApp juste avant l'action, quelque chose comme ça.

Résident,	Lot	56:	OK,	parfait.	Merci.
------------------	------------	------------	-----	----------	--------

Syndic, David PLATEL: Après on a dû renouveler l'équipe parce qu'on a eu un départ donc on a renouvelé avec une nouvelle personne à gauche vous avez Francisco et à droite vous avez Dany. On a eu à un moment donné trois personnes mais on s'est fait plaquer par texto et aussi on en a un qui n'est pas venu le jour où il devait démarrer. Bon ça arrive c'est comme ça.

Après, on a quelques mauvaises pratiques. On a coupé les espaces verts un peu tardivement, certes, mais on les a coupés. Par exemple, on s'aperçoit qu'il y a des déchets verts qui sont mis dans les espaces verts. Du coup, les machines passent encore moins bien, c'est un problème. On a carrément des branches et on a aussi des sacs plastiques avec des déchets ou carrément des déchets de ce genre là. Donc ça c'est vraiment du temps passé à ramasser ou à nettoyer c'est du temps qu'on passe pas à faire autre chose c'est un peu problématique. Et après on a eu des dégradations, des tags au niveau du muret. Voilà. On a eu aussi le feu dans les jardinières du CDL, on avait un anti jardinier ou un anti fleurs qui nous a déporté toutes les fleurs des jardinières. On ne sait pas. C'est quelqu'un qui était contre les fleurs. On a eu aussi un pyromane parce qu'ils ont essayé de, je ne sais pas, soit ils ont fait un pétard ou je ne sais pas quoi. Mais bon, la jardinière, elle a pris cher et il a fallu utiliser un extincteur. Le dernier truc qu'on a eu, alors là, je le montre et c'est vrai. Ce que dit Patrick par rapport à l'histoire de la chloramine, etc. C'est vraiment quelque chose qui est problématique parce que tous les matins, quasiment, on ramasse au moins une couche culotte tous les matins. Tous les matins, on ramasse des déchets, des sandwichs ou des résidus de boissons ou de nourriture au niveau de la plage. On passe un temps fou à nettoyer. Et tout ça, ça part, quoi qu'il arrive, à la fin dans l'eau et donc ça part dans les filtres et ça consomme plus de chlore parce que si ça change le taux de chlore, automatiquement les pompes. Et ça, c'est un coût supplémentaire. Le chlore, on arrive à travailler dessus, ce n'est pas une des dépenses que j'ai mentionnées parce que ce n'est pas fou comme gain, mais c'est quand même un gain, à chaque tonne de chlore qu'on achète, c'est-à-dire deux fois par semaine, on gagne 140 euros par tonne. Parce qu'on a négocié les contrats et on a fait jouer la concurrence. Là, aujourd'hui pour le CO2, il faut s'imaginer qu'on en a 36 000 euros. C'est énorme. Et rien que la location de la cuve, c'est 9 000 euros c'est des coûts non négligeables. Et si on met plus de chlore, parce qu'il manque de chlore parce qu'il a été consommé à cause d'impureté, on doit mettre plus de CO2 pour équilibrer. Donc la boucle est bouclée et la consommation continue. C'est simple comme tout. Au niveau aussi des mauvaises pratiques: le plongeoir, on l'a retrouvé un matin cassé. Et on a très vite fait le lien avec une action de la veille, où on a constaté grâce aux caméras et grâce aussi au fait qu'on a eu des témoignages de membres de l'AFUL. On a constaté qu'il y avait deux personnes qui sont monté en même temps quand le plongeoir était fermé et qu'ils ont sauté de manière synchronisée sur le plongeoir. La limite de poids, c'est 140 kg. Donc, ce n'est pas fait pour deux

88 88 MD

personnes. Aujourd'hui on a un petit souci parce que, moi je vous le dis cash, le résident nous a dit, c'est à tout le monde de payer. Est-ce que vous êtes tous d'accord de donner 10 balles pour le plongeoir? Non? Vous lui direz quand... On ne va pas le dire tout de suite mais vous le saurez certainement bientôt. Il reconnaît être monté sur le plongeoir, mais il ne veut pas comprendre que son action a fait une casse. Voilà, qui casse, qui paye. Ce n'est pas un slogan politique.

Au niveau des espaces verts, la campagne de broyage de novembre, ça a été un petit peu le cauchemar pour nous, parce qu'on n'a pas eu de chance, on a eu 4 broyeurs, même en location, qui sont tombés en panne. C'est un truc de fou. Mais c'est surtout qu'on a eu presque 20% de non-conformité sur les tas de ramassage. On a calculé à peu près qu'on avait une maison sur deux qui mettait des tas de branchages, qu'on avait 60 non-conformités environ, donc ça fait à peu près 20%, 60 sur 300 lots, ça fait ça. Le maximum, c'était le fait qu'il y avait des présences de fourche ou d'épineux, donc malgré tous nos rappels sur ne pas mélanger les épineux et les non-épineux, ce n'était pas ça. Après, on avait aussi des quantités vraiment extraordinairement longues. On n'avait pas des tas de 3 m, mais on avait 15 tas de 1,5 m. Alors on a ramassé en novembre, mais là, maintenant, systématiquement, j'ai demandé à l'équipe de prendre une photo de l'avis de refus. Moi, je le collecte, je l'analyse, je le compile sur un tableau Excel et après, je leur fais le tableau Excel en fonction de l'endroit de passage, parce qu'on a une boucle de passage qu'on s'est défini ensemble. Du coup, à chaque fois, quand ils passent dans la boucle, ils vérifient et si c'est non conforme, ils ne ramassent plus. Voilà c'est comme ça qu'on a décidé parce que vous voyez là par exemple on a des morceaux de bois qui normalement ne peuvent pas être ramassés. On a des tas qui sont un petit peu mal rangés ou on a un monticule qui est extraordinaire.

Après, au niveau des investissements et actions 2025, on a toujours le projet cuisine. On souhaite démarrer en octobre parce que ça demande quand même un certain temps. Il y a des choses à faire qui ne sont pas négligeables au niveau réseaux et infrastructures. On a déjà réfléchi avant de faire n'importe quoi. On a déjà fait des économies car, on a profité de l'enfouissement des câbles pour la PAC pour tirer l'électricité et les fourreaux pour la cuisine. On a déjà le gaz, l'eau, l'électricité, le courant faible, le courant fort et on doit avoir encore autre chose.

Après, on a aussi un projet Store Pergola. Ce projet, je n'ai pas mis le gain, mais il est quand même là. Ce devis avec ce fournisseur-là et un installateur, 62 000€. Là, aujourd'hui, on est à 26 000€ parce qu'en fin de compte on va le faire nous même et je travaille directement avec le fournisseur. J'avais trouvé le fournisseur, il m'a donné l'installateur et après quand je suis retourné voir le fournisseur je lui ai dit c'est quoi cette affaire et il m'a dit ben non c'est 26 000€. J'ai dit bon d'accord. L'autre il me plaisait pas alors, là on a déjà un gain sur le travail des devis et des annonces fournisseurs de plus de 40 000€.

Au niveau des espaces verts pour limiter aussi la tonte, parce que c'est bien beau, mais on coupe que de l'herbe et on dépense du gasoil. On va travailler sur deux choses. Il y a Francisco qui a eu l'idée avec Sophie de planter des rosiers. C'est pour ça qu'on a aménagé des zones où on a des rosiers. On a aménagé aussi des zones où on va faire des essais de prairie fleurie. Alors c'est pas jachère fleurie. Du coup, j'ai compris la différence. La différence entre les deux, c'est la densité de fleurs, j'apprends des choses des fois, ça nous permet d'avoir une culture de fleurs pendant à peu près 4-5 ans, et ça nous évite de consommer autant de gasoil. Donc l'idée, c'est qu'on a à peu près 1 500€ de gasoil, peut-être 2000€, si on réduit d'un tiers, on arrive à investir 700€ sur des fleurs, sans problème, et faire des économies et du temps, parce qu'il y a le temps bonhomme.

Il y a le snack aussi, on va avoir un kiosque, et puis après on a d'autres thèmes. On a aussi le remplacement de notre camion benne, quand il démarre, à un moment donné vous n'avez plus de compteur, il faut trouver un nouveau compteur, mais plus personne en fabrique, donc il faut trouver des compteurs d'occasion, etc. Il y a pas mal de choses à faire de ce côté-là.

Après, on a déjà des projets pour 2025-2026. Comme on doit, quoi qu'il arrive, passer un tuyau sur ce côté d'herbe et qu'on a une problématique de compétition sur le CO2, parce qu'on a consulté 5 fournisseurs et les 5 nous ont répondu non, ils ne veulent pas parce que nous n'avons pas de zone de stationnement pour le camion.

MSL88

On peut être bloqué au niveau de la livraison du CO2 du fait que le camion est stationné à moitié sur la route. Là on est en train d'imaginer une zone où on aurait un camion qui viendrait avec des dalles ici en béton qui ne seraient pas avec des gravillons mais avec de l'herbe comme ça on continue à tondre et le camion peut stationner. Et on aurait des plots faits maison qui permettraient d'empêcher le stationnement des véhicules. Je suis désolé, ce n'est pas fait pour agrandir le parking du CDL. C'est fait exclusivement pour la livraison des camions. Et après, on a un nouveau problème qui vient de nous arriver. Entre autres, il y a le mur aussi à réparer. On a un pont de passage du RU qui se trouve sur l'entrée sud, du centre commercial. Alors on a tout le système, on l'a indiqué aux syndicats qui gèrent la rue, on leur a dit qu'on a un problème pour accéder au nettoyage. Parce qu'il faut savoir aussi que l'équipe, tous les lundis, voire tous les jours quand il pleut, ils vont nettoyer les regards. Ce qui permet l'écoulement aussi plus sympathique de l'eau dans notre résidence. Du coup là ici, on ne pouvait pas y aller parce qu'il y a un tronc d'arbre qui bouche l'accès de la buse. C'est pas le bon bout qui bouche l'accès de la buse ici, et ce qui fait que l'eau ne s'écoule pas. L'eau passe par dessus, on a cassé l'infrastructure, et elle est à refaire. C'est un coût non négligeable. Et ce n'est pas n'importe qui qui peut accéder, parce que c'est pareil, c'est l'eau, donc on ne peut pas s'amuser comme on veut. Je vais essayer de dealer avec eux pour trouver la solution la plus acceptable possible.

Juste quelques photos de nos travaux. Ça c'est pour la plaque avec l'écoulement de toute la zone. On a fait rentrer deux camions de toupie dans le CDL sans problème. Après on a l'installation. C'est ça les fourreaux dont je vous parlais tout à l'heure qui sont déjà déployés. Et on a aussi travaillé sur l'assainissement qui se trouve sous le CDL. Je vais laisser la place à Aldo qui va vous expliquer, à part si vous avez des questions, tous les gains qu'on a eu déjà avec le projet PAC.

Syndic, Alain SALMASO: Bonsoir, je vais peut-être vous prendre encore un peu d'argent. Alors, plus sérieusement, juste pour l'information, nous avions un contrat qui prenait terme le 30 septembre 2022. Là, on était à 300€ le MW. Donc on a négocié une première fois. La loi Macron est sortie, mais c'était uniquement pour les chaufferies centralisées. Donc nous, la piscine n'est pas centralisée, puisque toutes les maisons sont individuelles. On a fait une deuxième négociation, en pleurant un peu, pour arriver à 114€ au lieu de 300€. Je peux vous dire que chez Total Énergie, ils ne m'aiment pas, ça, c'est sûr. Voilà, ce qui est intéressant, et ça va être rapide, on a mis en route les pompes à chaleur. J'ai voulu avoir un mois complet pour pouvoir analyser. Au mois d'août, 17 029€. En 2024, on est passé à 437€. C'est juste pour vous expliquer le gain du gaz. Mais vous pouvez constater en même temps que l'électricité n'a pas augmenté. Ça, c'est le phénomène de la PAC. Quand vous avez un rendement, si vous prenez 1 kW, ça vous en restitue entre 4 et 5. C'est pas miraculeux, c'est juste le cycle frigorifique et l'effet Joule. Voilà, on passe de 17 000€ à 437€. Donc 437€, c'est quoi? 437€, ça peut juste justifier le prix de la cuisine. La cuisine est restée au gaz, ça nous coûte à peu près 500€ par mois. Il y a des questions ?

Résident, Lot 397: Lot 397. Effectivement, il y a une chose qui m'a perturbé, mais je crois que j'ai compris pourquoi. Quand on voit le mois d'août, en 2023, on a consommé plus d'électricité qu'en 2024. Pourtant, on n'avait pas la PAC. Pourquoi? C'est pas le même prix de l'électricité.

Syndic, Alain SALMASO: Alors non, il n'y a pas que ça. C'est parce que nous, on n'a pas regardé que le prix. On a regardé aussi les kilowatts. Et en 2024, on a été un peu en colère avec le restaurateur parce qu'on s'est battu avec lui tout l'été pour qu'il ferme la porte du bungalow. Et donc là, on a fait l'effet joule aussi. La même chose dans le bungalow, sauf que comme la porte était pas fermée, on a refroidi tout l'été 2023, l'extérieur.

Résident, Lot 397: En gros, on faisait venir un module froid tous les ans.

Syndic, Alain SALMASO: Voilà, c'est ça. Et il laissait la porte ouverte. Donc on a refroidi l'extérieur. Oui, c'est con.

Résident, Lot 397: Donc en fait, pour vraiment voir... On ne peut pas séparer, parce que je suppose que le compteur électrique, il est pour tout.

Syndic, Alain SALMASO: Non, on est pour tout. C'est compliqué de mettre un nouveau compteur. Enfin, on pourrait, mais ça veut dire qu'il faut... Faut refaire venir un... Non.

Résident, Lot 397: Non, mais ça sert à rien. Et après, l'autre problème, c'est qu'entre la l'électricité de juillet 2024 et l'électricité de août 2024, c'est la même année. Donc ça, c'est bon.

Syndic, Alain SALMASO: Oui. Oui, tout à fait. Mais vu qu'on est passé en pompe à chaleur, on a pu négocier de maintenir le prix du kWh en constant. Donc on n'a pas eu d'augmentation sur le prix du kWh.

Résident, Lot 397: D'accord. En tout cas, pour bien comparer, il faudrait voir en kWh pour parler de la même chose, parce que comme les prix varient une année sur l'autre, mettre des comparaisons en euros, ça veut rien dire. Si le prix a doublé et qu'on a la même consommation, ça va coûter 2 fois plus cher.

Syndic, Alain SALMASO: Oui, mais là, on n'a pas. Un facteur 2, on a un facteur qui est nettement plus...

Résident, Lot 397: Ah oui, tout à fait. Mais je dis pas que ça... Je dis juste que si on veut être très objectif, il faut montrer la consommation réelle telle qu'elle est en kWh, l'évolution en kWh.

Syndic, Alain SALMASO: Enfin l'évolution en kWh, oui. Mais ça, c'est sur facture. C'est pas Aldo qui s'est levé un matin et qui vous a donné les chiffres. Non, parce que je vous explique. La dernière fois, vous m'avez déjà traité de menteur. Donc une fois, c'est cool. Deux fois, c'est pas terrible, quoi.

Résident, Lot 397: Allez, j'ai pas parlé de mensonges.

Syndic, Alain SALMASO: Non mais je vous le dis, d'accord ?

Résident, Lot 397: Ah mais moi, je vous ai pas traité de menteur. Et je peux monter le ton aussi. Il n'y a aucun souci. D'accord. Et c'est pas compliqué. Ça dépend du contrat. Il y avait encore une émission très intéressante il n'y a pas très longtemps sur Arte, je crois, où ils parlaient justement d'électricité. Et ils expliquaient qu'au moment de la crise en 2022, c'est pas de bol, c'est quand on a renouvelé notre contrat. En fonction de l'opérateur qu'on avait choisi, les prix n'étaient pas du tout les mêmes. Et donc effectivement, quand les prix explosent, je peux comprendre, et je n'ai jamais critiqué ça, je peux comprendre qu'en ayant pris un opérateur privé, on soit obligé de prendre au prix du marché. Pour ne pas prendre de risque, on prend un tarif fixe. Mais chacun peut comprendre que quand on prend un tarif fixe, quand on est au plus haut, Eh ben après, c'est comme les banques. Quand on emprunte à 5% et que ça descend à 1, il faut renégocier pour descendre. Quand on prend des prix du marché, ben ça fait comme ça, on prend un risque. C'est tout. C'est tout ce que j'ai dit. Mais par contre, là, j'ai traité personne de menteur. J'ai juste dit que si on voulait montrer les choses comme il faut, il fallait montrer en kWh pour qu'on puisse voir l'évolution réelle de la consommation. C'est tout. Et j'ai attaqué personne. Je suis resté très calme.

Syndic, Alain SALMASO: Ouais, ça doit être l'âge qui me joue les tours. Ça doit être ça. Bon, donc, la réalisation, voilà les 3 pompes à chaleur sur la dalle de propriété. On en a profité pour agrandir la dalle qui nous permettra d'éloigner les déchets de la future cuisine, parce que c'était pas très compatible avec de la nourriture. Du coup, on a éliminé la chaudière. A droite, vous voyez un module de mélange qui permet d'avoir chaque pompe à chaleur ramenée sur un tableau de contrôle. Donc, ça va nous permettre d'affiner aussi les consommations, de voir un peu comment ça va évoluer et d'ajuster les températures d'eau. A droite, vous avez la nouvelle armoire électrique, puisqu'ils ont été obligés de changer le câble. On est passé avec un disjoncteur 400 ampères. Bon, tout ça, ça a coûté un peu d'argent, mais du coup, on s'est mis aux normes en même temps. Donc ça, c'est dans la partie TGBT qui n'est pas accessible au public puisque c'est un local haute tension. Et pour ceux qui voudront, éventuellement, visiter dans le détail, je reste à votre disposition un samedi où vous prendrez contact, si ça vous intéresse. Écoutez, je ne vais pas vous prendre la tête plus longtemps. Merci beaucoup. Il y a des questions?

MD SP S

Non? Alors pour les chloramines, voilà un petit croquis, c'est juste pour vous expliquer tout ce qui est négatif. Donc c'est pas pour embêter les gens, c'est les préconisations de l'ARS. Voilà, à chaque fois, la goutte d'urine, la goutte de sueur, le parfum, la crème solaire. Voilà ce que ça engendre au niveau des consommations de chlore et de CO2 que vous a détaillé David tout à l'heure. Donc s'il vous plaît, voilà, si on fait tous un effort, je pense que ça devrait pouvoir le faire. Alors ça, je vous fais juste une petite parenthèse. C'est la configuration actuelle en haut. Donc on a le snack, la cuisine actuelle, notre pergola, le stockage et la zone déchet. Je vous ai fait 3 petits détails. Ce qui est intéressant, c'est de passer directement au dernier, puisque ça nous permet d'avoir un bar dans le petit chalet, un snack, parce qu'une cuisine de plus de 20 kW, ça se fait pas dans les conditions actuelles, la salle des convives qu'on pourra permettre d'agrandir au sein de la pergola, puisqu'on élimine la laverie, et de transformer aujourd'hui le bâtiment déchet dans une vraie cuisine, avec l'abri, stockage froid, préparation froide et avec une haute conséquence. Mais ça, je vous prendrai peut-être pas d'argent, parce que comme on a fait des économies, ça passera mieux. Merci, en tout cas.

Résident, Lot 397: Bonjour. Lot 541. Déjà, merci pour vos économies que vous avez réalisées auprès de toute l'AFUL, parce que mine de rien, c'est important. Donc merci pour ça. Et deuxième chose. Si c'est possible, à quoi ça représente si on augmentait la température de la Piscine de 1°C? Parce que des fois, le 23°C, il fait pas vraiment 23°C.

Syndic, Alain SALMASO: Alors, pour les 23°C, je peux vous présenter que des excuses, puisqu'à l'époque, quand on a mis en service, il y a eu quelques jours de battements. J'ai voulu prendre du matériel français. Non, je plaisante, j'aurais peut-être pas dû m'abstenir. Non, non, ça fonctionne très bien, sauf qu'ils ont eu un problème de programme. Donc, cette année, on va remettre en service. Alors, 1°C, il y a un calcul d'évaporation d'ânes savants à faire. Ça peut coûter un peu plus d'argent, mais c'est surtout les conséquences. Quand on se rapproche des 28°C. Bon, on sait que pour une piscine municipale, en général, ils préconisent de 24°C à 28°C. Alors vous allez me dire que je vais me mettre à 28°C au lieu de 24°C. Après, c'est une question de pourcentage. Le problème, c'est que plus on va chauffer, plus on aura un phénomène d'évaporation. Donc c'est un peu le chat qui se mord la queue. C'est-à-dire qu'on va évaporer, donc on va consommer plus de chlore, le CO2 permet de stabiliser le pH, et on va se courir comme ça après. Je pourrais faire un calcul pour vous donner une valeur, mais ce sera un petit peu aléatoire. Mais elle ne sera plus à 23°C. Enfin, j'espère.

Rapport de la Commission Sécurité

Syndic, David PLATEL: Ah oui. J'avais oublié, j'avais ça aussi. Au niveau de la sécurité, il y a la partie CDL et la partie sécurité de la résidence. Au niveau du CDL, on a eu l'enquête de satisfaction concernant le gardiennage. En fin de compte, l'équipe a répondu complètement aux attentes des résidents et sera renouvelé cette année, avec peut-être des nouvelles personnes, mais ça restera à peu près la même équipe. Par contre, on a toujours eu ce problème d'incivilité au niveau des gardiens, parce qu'ils font respecter le règlement de la piscine, parfois ça tic. Juste pour exemple, cette année, pour les espaces verts aussi, je me suis fait agresser verbalement trois fois. Il y a une personne en face, et les deux autres c'était soit par téléphone, soit par e-mail. C'est quand même assez désagréable. Et quand j'ai proposé à la personne qui est en face de moi de venir à l'AFUL pour nous expliquer comment faire, mieux que nous, il est reparti dans ces explications qu'on avait du mal à tous comprendre. J'étais pas seul ce jour-là, donc je vous promets que j'ai pas rêvé. Au niveau de la sécurité de la résidence, il y a toujours le système d'application voisin vigilant. La Mairie a mis en place l'équipe municipale de police tous les jours, mais en journée, pas en nuit. Suite au questionnaire de l'année dernière que vous avez rempli concernant les cambriolages, on a commencé à travailler, à faire une étude sur comment diminuer, pas l'attractivité, si peut-être l'attractivité de notre résidence pour des personnes qui auraient envie de voler ou de dégrader, etc. Donc on a consulté différentes entreprises avec des solutions qui ne nous satisfont pas en totalité. Je ne peux pas vraiment vous les présenter, parce que si je vous les présenterais, ça veut dire qu'on a choisi un système plutôt qu'un autre. Par contre, je vais organiser 2-3 réunions où, si les personnes sont intéressées ou volontaires pour

17
SL M

proposer et échanger des idées par rapport aux problèmes qu'on a, c'est-à-dire l'intrusion dans nos résidences ou le vol de nos voitures principalement qui se trouvent sur le devant de la maison, sans que ça coûte un bras non plus à tout le monde. Et sans aussi, parce que je ne sais plus, je crois que c'est la dame du lot 34 qui nous disait tout à l'heure pourquoi on s'engageait avec SFR, sans s'engager à un moment donné dans une solution qui nous bloquerait tous et toutes. Donc voilà, on est ouvert. Moi j'ai déjà dialogué avec trois prestataires, mais leurs solutions ne me conviennent pas en totalité. J'ai besoin de discuter un peu plus avec d'autres personnes, j'ai commencé avec des résidents qui étaient soit de ce métier là avant ou qui avaient aussi des solutions à nous apporter. Mais elles ne sont pas tous convenables pour l'ensemble des résidents. Voilà au niveau de la sécurité et on va organiser, je vous dis certainement, deux réunions. Je vais proposer deux dates, les gens s'inscrivent et voilà juste pour trouver des idées, des solutions, et puis après, on travaillera dessus. Après, c'est la commission administrative.

Rapport de la Commission Administrative et Juridique

Syndic, Stéphanie RELUT: Bonsoir, tout le monde. C'est bien de voir beaucoup de monde à l'AG. C'est pas tout le temps, donc c'est bien de jouer le jeu. Au niveau de la commission juridique, on a beaucoup, beaucoup, beaucoup travaillé cette année. Les prédécesseurs ont beaucoup travaillé aussi. Mais nous, on a apporté des choses qui sont un petit peu différentes parce que le but, c'est d'assurer une continuité. On est là aujourd'hui. On sera peut-être pas là demain. Donc le principal, c'est que les personnes qui vont nous suivre après, qui seront au sein de l'AFUL, puissent assurer la pérennité et qu'on ne puisse pas avoir des commentaires comme « Ah, mais j'avais acheté comme ça », « Ah, mais c'était comme ça au moment où je me suis installée, donc finalement, je change pas », etc. Donc pour éviter ça, on a procédé à pas mal de petites choses. Et je vais vous les détailler un petit peu plus. Un premier point, on a créé un outil de suivi qui nous permet chaque fois qu'on reçoit une requête d'un résident, une demande par mail, une demande qui est adressée à Alexandra ou une demande par exemple par téléphone, ce genre de choses, tout est répertorié chez nous. Donc ça permet aux personnes qui font une requête, d'avoir un suivi. On s'est organisé de manière à ce que les requêtes soient partagées entre les différents membres de la commission juridique. Et ainsi, lorsqu'il y a une réponse à apporter, on répond directement aux résidents. En général, on fait une réponse par mail pour que le résident puisse avoir les informations qu'il souhaite. On a procédé à un formalisme des documents de manière à ce que les documents soient de plus en plus clairs et cadrés, si je puis dire. On prend l'exemple du certificat de conformité. Depuis le début de la résidence, le certificat de conformité a connu beaucoup, beaucoup de modifications. On est passé d'un certificat un peu plus simpliste, on va dire, à un certificat qui est vraiment complet aujourd'hui. Ce certificat de conformité, pour que vous le sachiez, c'est un document qui est mis en place lorsque vous vendez votre maison. Le certificat atteste que la maison est conforme avec les requêtes du cahier des charges. Ce document aujourd'hui est précis et ça va permettre aux personnes qui nous survivront, on va dire, de pouvoir le consulter et l'utiliser facilement sans forcément avoir un cahier des charges dans la poche ou ce genre de choses. Donc, faciliter aussi la discussion qu'on peut avoir avec des résidents au moment de la vente. Il y a ce point-là. On a aussi travaillé en forte synergie avec les autres équipes. Ce n'est pas parce qu'on est la commission juridique qu'on ne travaille qu'avec les personnes du juridique. On a mis en place des solutions de manière à ce que, lorsqu'un résident fait une demande de travaux, par exemple, on puisse venir le voir, avec la commission travaux ou avec des personnes qui s'y connaissent un peu plus au niveau technique pour prendre des informations. Je vais vous en parler un petit peu plus loin.

Dans le cadre du juridique, alors là c'est la partie qui est, on va dire, la moins sympa. Il se trouve que plus le temps passe, plus on a un petit côté individualiste qui arrive au sein du Parc. Il faut garder l'esprit du Parc qui était l'esprit originel, qui était le fait d'être tous ensemble, d'être une communauté. Et dans ce cadre-là, eh bien, certaines choses qui n'existaient pas avant se développent de plus en plus aujourd'hui. Et par rapport à ça, malheureusement, si on ne met pas en place des sanctions, on n'a pas la possibilité de faire respecter notre cadre de vie. A savoir que le cadre... Je pense que si vous êtes tous là, c'est pour la même raison. On a un cadre

de vie qui est vraiment exceptionnel. Et pour le faire perdurer, on doit respecter certaines règles, notamment celles du cahier des charges. La première étape qui est mise en place au sein de la structure juridique, c'est d'avoir, un premier courrier. Donc lorsqu'on s'aperçoit qu'il y a une non-conformité, une maison qui a décidé, par exemple, de faire son toit en rose. Bon, c'est pas conforme au cahier des charges. Dans ce cadre-là, on va contacter le résident et on va lui envoyer un premier courrier pour lui dire « Écoutez, la toiture rose, c'est joli, mais ça ne fait pas partie du cahier des charges. Donc malheureusement, il va falloir changer la couleur ». Le résident va, soit se manifester, soit faire le mort. Et dans ce cadre-là, en fonction des suites, on va aller soit sur un deuxième courrier puis sur un troisième courrier. Après ce troisième courrier, si malheureusement on n'arrive pas à avoir une réaction qui soit positive de la part du résident, on va tout simplement faire un constat d'huissier. Dans ce cadre-là, le constat d'huissier va permettre d'établir un commencement de preuve pour préciser qu'il y a vraiment un problème et qu'il va falloir agir. Ce que je ne vous ai pas précisé, c'est qu'entre tous les courriers, on laisse un certain délai. On a bien conscience, que si vous devez changer des éléments qui peuvent être coûteux, on ne va pas dire aux personnes « changez votre toiture dans les 30 jours ». Ce n'est pas possible. Il suffit simplement de contacter la cellule juridique et de dire " bon ben ok, j'ai pris note. Le rose c'est glamour mais ça le fait pas. Donc je vais m'engager par exemple à le faire sous 6 mois ou 1 an." On prend acte et ensuite on voit comment on gère les choses. En fonction de la gravité de la non-conformité, le délai peut être réévalué. On va faire appel à un huissier. Et ensuite, si les personnes en question ne souhaitent pas se remettre en conformité, on fera appel à un avocat. Pour faire appel à un avocat, vous allez d'abord recevoir une première lettre, qui va être la lettre d'avocat, qui est une lettre assez amicale, pour rappeler qu'il y a un cadre à respecter. Et puis ensuite, s'il n'y a pas de retour, ça finira au tribunal. L'idéal, c'est d'éviter d'aller au tribunal, c'est d'éviter d'aller à l'avocat. L'idéal, c'est vraiment de trouver une solution amiable pour remettre un bien qui est en non-conformité en conformité. L'objectif, c'est que la résidence reste agréable pour tout le monde. Donc ça, c'est le petit point qui n'était pas agréable.

Maintenant, on a un autre point qui est les demandes de travaux. Il y a plusieurs choses à prendre en compte. Il y a la partie AFUL, et puis il y a une autre partie que je vous décrirai un petit peu après. Dans notre cadre privé, puisque notre résidence est privée, sur la demande de travaux, voilà comment on procède. On doit faire une demande. Le résident trouve la demande sur notre site internet. Une fois qu'il a téléchargé le formulaire, il l'envoie par mail directement à l'AFUL en disant ce qu'il souhaite faire. Et puis, il vient indiquer tous les éléments complémentaires nécessaires, comme par exemple des devis, des photos, des croquis, etc. Avec tous ces documents, ça va nous permettre d'avoir un premier point de contact par rapport à sa requête. Ensuite, on va contacter ce résident et on va lui proposer un rendez-vous. Le rendez-vous va permettre de faire le point avec lui sur ce qu'il souhaite faire réellement. Donc ce que vous souhaitez faire, ce qui est possible de faire, ce que vous ne pouvez pas faire, etc. Lors de ce rendez-vous, on explique les petites choses. On fait aussi des rappels par rapport au cahier des charges parce que parfois, lorsqu'on est résident, et surtout que nos maisons sont très modulables, on a envie de modifier certaines choses, et puis au cours de la discussion, on peut se dire, « ah bah tiens, j'avais pas pensé, mais j'aimerais aussi changer mes fenêtres ou changer mes volets, qu'est-ce que je dois faire? » On en profite pour faire un rappel ensemble. Ensuite, le dossier est instruit. Une fois que ce rendez-vous est passé et qu'on a fait le point, le dossier est instruit, on va décider s'il y a une validation, s'il y a un refus ou s'il nous faut des compléments d'information. Le résident va réaliser ses travaux. Et normalement, une fois que les travaux sont faits, il va prévenir l'AFUL pour dire... « Bah, moi, mes travaux sont terminés. » Des membres de l'AFUL vont passer une 2e fois pour venir vérifier que les travaux sont faits en bonne et due forme. Parce qu'il y a des personnes qui peuvent parfois être un peu filoues, on va dire, et qui vont décider de faire une demande de travaux d'une certaine manière, et puis ensuite, qui vont décider de s'exécuter d'une manière totalement différente. Il faut garder à l'esprit que si on vous donne une validation pour une demande de travaux, notre objectif au juridique, ça n'est pas du tout de venir taper sur les gens et ce n'est pas le point qu'on essaie de mettre en place. L'objectif, c'est de travailler en bonne entente et de dire, « ok, je vous ai donné une validation pour faire des travaux, à vous de respecter parce qu'on s'est basé sur les croquis que vous nous avez fournis, on s'est basé sur les photos, on s'est basé sur notre conversation et sur le bon sens. Dans ce cadre-là, on a établi qu'on vous donnait un accord. » Si à la suite de la validation, on s'aperçoit que ce n'est pas possible, eh bien la procédure que je vous ai précisée au préalable va être mise en place. Ce sera un courrier et ça finira au tribunal si



la personne ne souhaite pas revenir dans les pénates. La clôture du dossier est faite à partir du moment où on a fait la validation et qu'on s'est rendu compte que les travaux étaient faits en bonne et due forme. A partir de là, pas de problème, tout est archivé chez nous et le dossier est clos. Donc ça, c'est la partie privée.

C'est la partie de notre résidence. Mais il faut que vous sachiez une chose, on l'a découverte au cours d'un rendez-vous avec la Mairie. Il faut savoir que lorsque vous faites une demande de travaux, vous devez la faire auprès de l'AFUL. On le sait depuis toujours, puisque dans le cahier des charges, c'est notifié qu'il faut aussi faire une demande auprès de la Mairie. Mais quand on fait une demande auprès de la Mairie, elle a certaines actions. La Mairie, c'est le côté public. Elle va prendre en compte une demande CERFA que vous allez remplir. Vous devez faire les deux. La demande auprès de l'AFUL, la demande auprès de la Mairie. Et une fois que la Mairie, elle, elle a validé les travaux de son côté, (l'idéal, c'est quand même de valider auprès de l'AFUL au préalable) et ensuite de faire la demande de CERFA auprès de la Mairie. Une fois que la Mairie a validé les travaux, elle aussi, elle va venir faire un second passage pour voir si les travaux sont en bonne et due forme. Et, petit point, la Mairie transmet tous les dossiers qu'elle reçoit, à l'AFUL et aussi aux impôts. Donc ça, c'est le petit plus qu'on a appris. C'est qu'elle va transmettre aux impôts tout ce qui concerne, des modifications, comme « mon garage, je l'ai transformé, j'en ai fait une pièce de vie », par exemple. Certaines règles d'urbanisme ont été mises en place, et à cause de ces règles, parfois, les impôts peuvent être informés en fonction des travaux qui ont été demandés. Une chose aussi à savoir, c'est que même si la Mairie ne passe pas, les impôts sont informés et les impôts, eux, font passer des drones pour venir vérifier certaines choses et ils font passer des enquêteurs. Donc gardez à l'esprit que lorsque vous faites des travaux, ne pensez pas, ou parfois ça peut arriver que des entrepreneurs décident de dire « mais vous inquiétez pas, l'AFUL sera pas au courant, y'a pas de soucis », mais il y a pas que l'AFUL en fait. Il y a l'AFUL, Il y a la Mairie, il y a les impôts. Donc clairement, l'idéal, et ce qui est très important pour vous, c'est que le jour où vous déciderez de vendre votre maison, si jamais vous n'avez pas des demandes de travaux en bonne et due forme, vous ne pourrez pas vendre la maison parce qu'elle sera non conforme et qu'ensuite le notaire vous bloquera la vente. Est-ce que vous avez des questions par rapport à cela? Parfait.

Le notaire demande certains documents dans le cadre de la vente. Le notaire va aussi demander le certificat de conformité. Si vous vendez votre maison, le certificat de conformité, les demandes de travaux pour s'assurer que vous êtes dans le bon contexte et que vous avez fait les choses dans l'ordre vont vous être demandées. Et ça peut être bloquant. L'idéal, pourquoi on fait tout ça? c'est aussi pour vous éviter d'avoir une remise en conformité qui soit lourde parce que quand on doit changer toute une toiture parce qu'on n'a pas respecté la bonne couleur par exemple et bien on n'a pas envie au moment où on vend de se dire « ah ben mince je vais payer 50 000 euros de toiture et je vais perdre sur ma vente parce que j'ai pas respecté en temps et en heure » donc autant le faire dès le départ et ça évite après les problèmes par la suite. Je vous ai mis un petit mémo ici, pour essayer de vous permettre de mémoriser ce que je viens de vous expliquer. En gros, quand vous faites une demande, vous la faites auprès de l'AFUL, vous la faites auprès de la Mairie, une régularisation est tout à fait possible. Vous avez oublié de faire la demande de travaux, contactez-nous. On viendra, on regardera ce qui se passe, on verra comment on peut faire. Si jamais vous avez des travaux qui ne sont pas conformes, on vous l'expliquera et on essaiera de trouver une solution ensemble. Vous pouvez aussi faire une régularisation auprès de la Mairie. Vous vous êtes aperçus que vous avez fait la demande auprès de l'AFUL mais pas auprès de la Mairie. Vous pouvez le faire après coup. Sachez que, tout le monde ne le sait pas non plus, normalement il y a un délai de 90 jours après la réalisation travaux pour informer la Mairie que vos travaux sont terminés.

L'état des lieux de la résidence. On a fait quelque chose qui était, on peut dire, exceptionnel l'année dernière. On a procédé avec les équipes, avec des bénévoles, et je tiens vraiment à les remercier parce que c'était un travail monumental, un travail vraiment colossal. On a fait un état des lieux de toute la résidence. Vous avez reçu un parc info à ce sujet. On a été faire des photos au sein de la résidence. Et toutes ces photos, en fait, des 602 maisons, nous ont permis d'établir des informations. Sur 2024-2025, parce qu'on a terminé sur le premier trimestre, on a fini les photos et l'état des lieux. On avait ouvert la participation aux résidents et pour les photos et on a fait une analyse aussi à partir de Google Street View. Par exemple, si on n'avait pas la possibilité d'utiliser une photo parce que les volets étaient fermés ou ce genre de choses, on a travaillé avec Google Street View



quand on pouvait ou alors on a fait des seconds ou des troisièmes passages en fonction des maisons. L'enquête a été établie de manière totalement impartiale. Je m'entends par le fait que nous avons travaillé sur un questionnaire. Et ce questionnaire ne fait pas de place à l'émotionnel. Il a simplement été un constat, c'est-à-dire j'ai une maison, quel est le numéro de lot, à quel endroit est située la maison, quel type de maison, quelle est la couleur des volets, quelle est la couleur de la porte, est-ce qu'il y a une pompe à chaleur, etc. Ça a été vraiment du factuel pour pouvoir sortir tout le côté émotionnel qu'on peut avoir lorsqu'on fait ce type d'enquête. Les résultats de l'enquête nous ont permis de nous rendre compte de plusieurs choses. Je vous ai mis quelques chiffres pour que vous ayez une petite idée.

On a au niveau des pompes à chaleur, 43% des pompes à chaleur qui sont installées en hauteur. Bon, on peut se l'avouer, une pompe à chaleur, c'est pas très beau, ce n'est pas quelque chose qui est esthétique. Mais aujourd'hui, on a besoin d'en avoir sur nos maisons pour pouvoir faire des économies. Eh bien, c'est OK. Sauf que dans le cahier des charges, c'est précisé que normalement, ces pompes à chaleur doivent être mises à l'arrière des maisons. Il y a eu une tolérance où on dit on peut les mettre sur les côtés. Maintenant, dans le cadre du bon sens et dans le cadre de vouloir préserver la résidence, il faut garder à l'esprit de se dire bah ok ma pompe à chaleur c'est plus court si je la mets là-haut parce que j'ai un étage mais en fait c'est vrai que ça va pas faire beau depuis la rue donc si je dois en faire installer une, je vais essayer de la mettre au sol. Je fais la demande à l'AFUL, je vois comment on avance. Il y a 30% des pompes à chaleur qui ont été installées sur le côté avant, donc clairement elles se voient, et 70% des pompes à chaleur n'ont pas de cache. Donc à la limite, il y a eu des bêtises de faites et on va dire que les pompes à chaleur ont été installées en hauteur ou au sol, etc. Il n'y a pas de cache, on les voit, elles ne sont pas végétalisées, elles ne sont pas cachées. L'idéal, si la personne a installé une pompe à chaleur en hauteur, c'est au moins de mettre un cache pour que ça soit quelque chose de plus esthétique. Faire quelque chose aussi qui soit conforme avec la façade. Vous avez une peinture blanche, ne venez pas mettre une pompe à chaleur noire. Par exemple, ce genre de choses, on fait appel vraiment à du bon sens pour éviter de dénaturer la résidence. Le fait de vouloir mettre une pompe à chaleur, c'est normal. Après, il faut aussi respecter certaines prérogatives, on est là pour ça. Si vous avez des doutes, n'hésitez pas à nous consulter.

Les portillons. Alors les portillons, c'est un grand débat. Il y a des portillons qui ont été autorisés parce que, comme vous le savez, historiquement, la résidence était une résidence complètement ouverte, il n'y avait pas de clôture, pas de clôture végétale. Les jardins étaient complètement ouverts, même à l'arrière, il n'y avait pas de clôture. Et donc, au fur et à mesure, les gens ont voulu avoir ce petit côté un peu plus, de se sentir chez soi, tout en étant ouvert. Et c'est OK. On peut se sentir un peu plus chez soi en faisant par exemple une clôture végétale entre les voisins à partir du moment où on est en accord et une clôture sur l'arrière du terrain. Pourquoi pas? Il n'y a pas de problème et c'est régi par le cahier des charges. Par contre, les petits portillons n'ont pas été autorisés. Dans le cahier des charges, on n'a pas la possibilité normalement de mettre un portillon. Ce qui est autorisé, c'est de décider de mettre une clôture sur, le pignon arrière de la maison. Il y a une tolérance, encore une fois, parce que vous le savez, quand vous parcourez la résidence, des petits portillons il y en a partout. Sauf que certaines personnes ont décidé de mettre des portillons à l'avant, des portillons au milieu, des portillons à l'arrière. Ça ne ressemble plus à rien. Je ne sais pas si vous avez remarqué, on va le voir un petit peu après, mais je vous parlais des allées de garage. C'est une catastrophe. On a tous des allées de garage différentes. Un coup, c'est une brique, un coup c'est du carrelage, un coup c'est du goudron, un coup c'est du béton. Ça dénature la résidence. Et le fait de perdre cette uniformité dénature la résidence et, quelque part, dévalue les maisons. Il faut garder ça à l'esprit. Pour les portillons, on a en des blancs, des noirs ou alors en bois brut, mais on a vu des choses dans la résidence qui sont aberrantes. On a vu par exemple un portail qui ressemblait à un portail de gymnase. Ce n'est pas possible de faire ça. On a vu par exemple un portail qui ressemblait à un ranch. Alors oui ok c'est joli, mais pas au parc. Au parc ce n'est pas possible. On a décidé que c'était une résidence qui était ouverte, c'est végétalisé, ok un petit portillon pourquoi pas vert comme la clôture, mais à l'arrière, peut-être au milieu, mais pas à l'avant, pas blanc, pas noir, pas en bois brut. Il faut vraiment respecter le cahier des charges. Vous avez ensuite des dimensions. Comme je vous l'ai dit, il y a des portails dans la résidence qui ressemblent à des portes de gymnase ou des portes d'école. Quand le portail, il fait presque deux mètres, aussi haut que la maison, c'est pas possible, c'est pas concevable. Et puis les portails à l'avant, il y en a beaucoup. Donc tout ça, ce

SG SPH

sont des petites choses qu'on a remarqué au cours de cet état des lieux. L'allée de garage, je vous en parlais. Aujourd'hui, vous passez dans n'importe quelle rue, c'est extrêmement rare d'avoir une uniformité au niveau des allées de garage au sein d'une rue ou même au sein d'une place. Toutes les allées sont différentes. Beaucoup de personnes ont respecté, parce qu'en fait, on se rend compte d'une chose, c'est qu'il y a des choses qui ont été préconisées lors des différents cahiers des charges, de dire, on va mettre de la pierre naturelle, etc. Bon pierres naturelles, qu'est-ce que ça veut dire? Ah bah, je vais mettre de la brique parce que c'est naturel. Ah bah, je vais mettre du carrelage parce que c'est naturel. Ok, c'est naturel, mais est-ce que c'est conforme avec ce qui est fait à côté? On voit bien que la plupart des maisons ont des pierres du type ardoise feuillettée. Donc quelque part, au moment où vous devez choisir de refaire votre allée de garage, partez sur quelque chose qui correspond le plus au parc ou qui dénature le moins possible. Les dimensions, ça c'est une bonne nouvelle. La plupart des allées de garage sont conformes et elles respectent les 8 mètres qui ont été préconisés. Cela dit en passant, 8 mètres c'est vraiment très très large. Donc pour les gens qui ont plusieurs voitures, c'est vraiment un confort.

Les jardins, on a remarqué que la bande des 2 mètres n'était pas toujours respectée. La bande des 2 mètres en fait, libre à vous de la respecter ou pas. C'est préconisé, c'est une prérogative du cahier des charges, mais si vous ne voulez pas la respecter, vous pouvez effectivement planter, mettre des arbustes, des plantes enfin, ce que vous voulez, des plantes puisque vous ne pouvez pas bâtir un mur, bien sûr, pas de clôture. Par contre, le jour où Veolia ou EDF et puis le gaz passent parce qu'ils ont besoin d'accéder à cette bande de 2 mètres, ils vont tout ratiboiser. Et ils ne replanteront pas, ils ne remettront pas en état. Vous allez vous retrouver avec un jardin qui sera complètement défiguré. Donc peut-être que la réflexion, c'est de se dire, « ok, j'ai envie d'investir cette bande des 2 mètres, mais finalement, est-ce que je prends le risque, si je mets déjà de l'argent dans un aménagement paysager, est-ce que je prends le risque de me faire tout détruire si jamais il y a une intervention ». Et vous le savez, chez nous, on peut rencontrer des problèmes avec Veolia par exemple, des engorgements, Veolia va intervenir, va faire des trous dans les jardins et ça, la bande des 2 mètres, si elle n'est pas respectée, vous pouvez vous retrouver avec ce type de problème.

L'encombrement des façades, beaucoup sont encombrées mais ce qu'on a remarqué, ça, c'est plutôt positif sur ces 25% de façades encombrées, c'est de l'encombrement qu'on peut retirer. C'est-à-dire parfois, il y a des gens qui laissent leurs, pas leurs déchets, mais peut-être 2, 3 meubles qu'ils avaient de côté, qu'ils avaient peut-être de retaper ou qu'ils avaient prévu de mettre aux encombrants, et qu'ils les laissent devant. Alors un mois, pourquoi pas? Deux mois, pourquoi pas? Mais quand ça fait un an que c'est devant la maison, à un moment, il faut aussi faire ce qui est juste.

Et puis les haies, alors on a 8% de haies dans la résidence qui ne sont pas conformes. Quand je parle de haies non conformes, notre résidence américaine préconise qu'on ait justement une ouverture sur la rue. Donc on n'est pas censé avoir une haie qui soit parallèle à la maison, sur toute la bordure de rue. Il y a des gens qui ont installé ce type de haies. Vous pouvez aisément revenir en conformité en décidant de retirer quelques parties de la haie pour en faire justement des petits arbustes. Ça c'est très facile à faire et ça vous permettra d'être en conformité et aussi de continuer à être un petit peu caché parce que parfois c'est un moyen de cacher par exemple une pièce en mettant cette haie. Mais on a aussi des maisons qui se sont complètement entourées, et qui ont des haies qui font plus de 2 mètres, voire 2,50 mètres, et elles sont carrément non visibles. À un moment, on sera obligé de prendre une action à l'encontre de ces résidents.

Petit point tout azimut, on a 18% des maisons qui n'ont pas de numéro de rue. Alors, vous ne souhaitez pas mettre de numéro de rue, j'ai envie de dire libre à vous, cependant, si les pompiers vous cherchent, si vous voulez faire intervenir le gardien, si vous voulez faire intervenir la police... Alors, pour la petite histoire, je vais vous raconter un petit truc. Il y a trois semaines, je crois, à peu près, à 5h du matin, une personne est venue sonner chez moi, une petite dame âgée, toute fluette. Elle est venue sonner chez moi à 5h du matin. Je peux vous dire qu'à 5h, j'avais un peu de stress de me dire qui est cette personne, qu'est-ce qu'elle veut, etc. Bon, j'ai vu qu'elle n'était pas, comment dire, dangereuse, mais si j'ai pas de numéro de rue et que j'appelle la police pour venir intervenir chez moi, ils vont chercher ma maison, ils ne vont pas la trouver. Donc, quelque part, un numéro de rue, c'est rien. Aujourd'hui, vous pouvez en trouver partout, vous mettez des petits stickers. Un petit sticker



sur la boîte aux lettres, ça suffit. En parlant de boîtes aux lettres, certaines sont mal placées. Donc vous avez des boîtes aux lettres qui se trouvent directement au niveau du porche, certaines boîtes aux lettres sont directement au niveau de la façade, c'est-à-dire que les gens ont collé la boîte aux lettres sur leur façade. Vous avez des boîtes aux lettres qui sont à mi-chemin, des boîtes aux lettres qui sont cachées dans la végétation. J'avoue que les boîtes aux lettres cachées dans la végétation, c'est sympa parce que ça évite de voir ce gros piquet avec cette grosse boîte dessus. Mais par contre, ce n'est pas pratique pour le facteur. Donc le fait que la boîte aux lettres soit mal placée, ça peut aussi, même pour vous, pour votre tranquillité, si vous n'avez pas envie, et on se protège de plus en plus avec des systèmes de sécurité, si vous n'avez pas envie que les gens viennent chez vous, déplacer la boîte aux lettres parce que le fait que la boîte aux lettres soit sur la rue, ça évitera que les gens viennent jusqu'à votre porte d'entrée ou sur votre allée de garage pour déjà mettre un pied chez vous. Ce sera plus pratique.

Les gouttières, il faut savoir dans le cahier des charges, il y a un article qui dit qu'on doit respecter la nature des maisons telles qu'elles ont été implantées. Et dans l'implantation, il y a pas mal de petites choses. Ce n'est pas parce que ce n'est pas noté noir sur blanc dans le cahier des charges qu'il y a un vide là, je peux faire ce que je veux. Non. Chaque maison a un type, vous les connaissez, il y en a qui ont des Barbizon, d'autres des Fontainebleau, d'autres des Evry, des Arcy, il y a même des Dampierre au Parc. Dans ce cadre-là, vous devez vous dire, ok, moi ma maison quand je l'ai achetée, elle avait tel et tel modèle, je vais me conformer au modèle en question. Donc pour se conformer au modèle, vous avez des gouttières aujourd'hui qui sont colorées dans la résidence, normalement ça ne fait pas partie du modèle de maison. Donc ça, Ok, on ne va pas prendre des dispositions auprès de ces personnes-là. Mais sachez qu'au moment où la personne voudra vendre sa maison, elle aura le problème. Parce que justement, les gouttières, on va lui demander de les refaire. Et à ce moment-là, il faudra sortir le budget pour remettre en conformité.

Résident, Lot 218: Merci. Lot 218. Comment vous pouvez imposer de changer des choses si ce n'est pas inscrit sur le cahier des charges?

Syndic, Stéphanie RELUT: Alors je viens de vous le dire, il y a la nature, il y a un article sur le cahier des charges qui est au tout début qui explique qu'il faut respecter la nature, l'implantation et le style de la maison dès le départ. Vous pouvez bien imaginer qu'on ne peut pas faire un cahier des charges exhaustif parce que sinon il ferait peut-être 70, 80 pages rien que pour la partie juste des maisons, on ne peut pas faire ça. Par contre, à partir du moment où on vous indique qu'il faut respecter la nature, vous devez vous conformer au style de maison que vous avez eu. Il y a des petites non-conformités qui ne sont pas très graves et qui vont pouvoir être modifiées. On a vu par exemple des jardinières qui étaient peintes au lieu d'être blanches. Bon un petit coup de peinture, on n'en parle plus, c'est rapide. Mais, c'est pour ça qu'on a fait l'état des lieux. C'est justement pour prévenir chaque maison des potentielles non-conformités. Comme ça, chacun sait, « OK, là, oui, effectivement, ça peut être embêtant, je vais me remettre d'équerre ». Ou alors, « OK, là, c'est mineur, ça va, c'est pas trop grave ». En fait, c'est ça, l'objectif de l'état des lieux, que vous soyez informés de ce qui peut potentiellement vous poser un problème lors d'une vente. Voilà, vous avez la synthèse. J'ai mis les paraboles et les antennes. Alors bien sûr, elles sont autorisées, ce n'est pas la question. C'est juste qu'aujourd'hui, on n'en a peut-être plus l'utilité. Donc si vous faites refaire votre toiture, pensez simplement à les supprimer. Et si vous n'en avez pas besoin, comme c'est quelque chose de pas très esthétique, pensez à les enlever.

Un point aussi sur les cheminées. Les cheminées font partie du style de la maison et elles sont censées être à l'arrière. Donc on a vu quelques petites choses un peu aberrantes. Mais normalement quand vous faites refaire la toiture, vous devez laisser la cheminée. La cheminée, ce n'est pas un accessoire. Vous supprimez votre conduit, pas de problème, mais laissez la cheminée extérieure. Elle fait partie du modèle de la maison. Et les personnes qui sont entrepreneurs et qui font les modifications au sein du parc connaissent cela et savent qu'ils doivent laisser les cheminées. Donc ne vous faites pas avoir par des gens qui pourraient vous dire, « c'est bon, on la retire et puis on n'en parle plus ».

Le bilan est plutôt positif, même si ce que je vous ai énoncé peut paraître accablant, c'est pas du tout le cas. Le bilan est positif parce que la résidence est plutôt bien entretenue. La plupart des gens essayent de respecter et de faire comme ils peuvent pour que la résidence reste aussi belle qu'on la connaît. Il y a des non-conformités, c'est vrai, mais elles sont mineures. Comme je vous l'ai dit, parfois, un seul coup de peinture suffit à remettre en conformité la maison. On peut se dire, je vais juste déplacer mon petit portillon, il était à l'avant, effectivement, je vais le déplacer à l'arrière, ce genre de choses. Des petites choses qui sont à faire et qui peuvent être faites rapidement et qui permettent de redonner une conformité à ces maisons. Pour celles qui risquent d'être plus complexes, au moins l'état des lieux va vous informer. Et ça va vous permettre de vous dire, « OK, est-ce que je mène une action oui ou non? » Mais vous saurez aussi que peut-être, potentiellement, l'AFUL mènera une opération, comme je vous l'ai dit tout à l'heure, courrier 1, 2 et 3, pour remettre en conformité votre bien si vraiment la chose qui a été mise en place n'est pas du tout conforme. Vous aurez aussi un parc info pour vous prévenir du moment où on enverra les lettres pour tout le monde. Est-ce que vous avez des questions?

Résident, Lot 68: Oui. Je voudrais vous poser une question au sujet de l'accident qu'il y a eu au rond-point. C'est l'AFUL qui doit...

Syndic, Stéphanie RELUT: David, je vais te laisser répondre.

Résident, Lot 68: Il doit y avoir un expert? Qu'est-ce qui se passe exactement?

Syndic, David PLATEL: Alors l'accident qui a eu lieu au rond-point, on a porté plainte. Du coup, on a su qui avait eu cet accident, on connaît la personne. J'ai fait des devis et comme justement le mentionnait Stéphanie, on veut aussi respecter certaines choses. Si on vous impose d'avoir une couleur de briques et que nous on met des briques n'importe comment parce qu'on change les briques de rond-point, à un moment donné, il faut que ce soit logique. Donc là, moi j'ai retravaillé avec les fournisseurs, j'en ai trouvé trois. J'ai eu les échantillons il y a une dizaine de jours, j'ai fait déjà 2 devis, j'en ai un qui ne m'a pas répondu, en fin de compte. Il y en a pour entre 15 000 et 20 000 euros, à peu près. Oui, ça ne rigole pas. Et là, par contre, c'est le choix de la brique. Parce qu'en fin de compte, on va aussi faire en sorte que les briques soient posées de la même façon. Alors, ce n'est pas que ça a été mal posé les autres fois, mais peut-être qu'on était moins regardants.

Résident, Lot 68: On a eu la même chose il y a 4-5 ans.

Syndic, David PLATEL: Oui, je crois que c'était en 2021 ou quelque chose comme ça, si je me souviens. Et en fin de compte, ce qu'il se passe, c'est qu'ils ont fait des joints, vous allez rigoler, mais ils ont fait des joints à ras. Et en fin de compte, tous nos joints de briques sont creusés. On avait pas fait gaffe, mais on s'est fait avoir aussi, nous. Donc ça peut arriver de se tromper. Ce qu'on veut, c'est pas se retrouver une deuxième fois. Il va être refait mais je dois choisir, peut-être la semaine prochaine, entre deux autres projets, la couleur de la brique et puis valider avec les deux prestataires.

Résident, Lot 68: Il y a les assurances quand même?

Syndic, David PLATEL: Oui, c'est pris en charge par les assurances. Pas la nôtre mais celle de la personne.

Résident, Lot 68: Est-ce qu'il n'est pas possible aussi de mettre, comme c'est curieux parce que de l'autre côté il y a des barrières?

Syndic, David PLATEL: Oui. On en a vu avec la Mairie. Alors déjà, nous, on ne peut pas s'amuser à mettre un mur qui serait incassable, parce que ça s'appelle une arme par destination, sinon on va tuer la personne. On a évoqué avec la Mairie, parce qu'eux, ils ont quand même eu de la chance, dans notre malheur, c'est quand même passé entre le poteau et le lampadaire. C'est quand même pas de bol. Ils ont bien visé, ils ont visé le mur, pas le poteau. Il est prévu de mettre des barrières peut-être à cet endroit là. Moi j'avais demandé qu'ils mettent les

mêmes types de bordures que de l'autre côté à l'intérieur, enfin ce qu'on appelle intérieur nous mais ils ne veulent pas. Ces barrières-là, apparemment, n'avaient pas été mises pour empêcher d'avoir des accidents de ce type-là. Ça avait été mis pour empêcher les vélos de faire des tout-droits sur la piste cyclable. Et donc, ils avaient mis ça pour qu'ils fassent un détour.

Résident, Lot 68: Mais même, ça peut protéger aussi les passants.

Syndic, David PLATEL: Oui, tout à fait. Celui-là, c'est le plus critique compte tenu du rond-point et compte tenu de la ligne droite qu'il y a avant. L'autre, il n'est pas critique, mais celui-là, c'est le plus critique.

Résident, Lot 68: Oui, c'est le plus critique.

Syndic, David PLATEL: Donc, ça sera refait, j'espère, avant juin. Mais bon, là, on a un peu tardé parce qu'il a fallu contacter les fournisseurs et avoir les coloris de briques qui vont bien.

Résident, Lot 68: D'accord, je vous remercie.

Syndic, Stéphanie RELUT: Est-ce qu'il y a d'autres questions? Oui, il y a un monsieur là-haut, Sophie.

Résident, Lot 474: Lot 474. Je viens d'arriver dans la résidence, donc je ne suis pas trop au courant. Ça fait deux mois que je suis là. Est-ce que vous pourriez réexpliquer la bande des deux mètres? Je n'ai pas bien compris.

Syndic, Stéphanie RELUT: Alors la bande des 2 mètres, au niveau de votre jardin, il y a une bande normalement de 2 mètres qu'on ne doit pas aménager. Donc par exemple, à l'avant de votre jardin, quand vous avez la rue, les 2 mètres de jardin qui sont parallèles à la rue ne sont pas censés être aménagés. Pourquoi ? Parce que normalement, Veolia, EDF, le gaz, etc. peuvent intervenir et devoir creuser à cet endroit-là. Et dans ce cadre, si vous avez établi un aménagement paysager, ça peut être embêtant. Je vous donne un exemple. Là, il n'y a pas d'autre solution parce qu'il y a quand même une exception avec cette bande des 2 m qui est l'allée de garage. On est bien d'accord, vous n'allez pas rouler sur votre gazon pendant deux mètres et puis ensuite arriver sur une allée de garage. Donc pour l'allée de garage, normalement ils sont censés vous remettre en l'état, c'est à dire que votre allée de garage, ils viennent, ils la défoncent pour pouvoir faire leurs travaux, ils sont censés remettre en état. Mais si vous aviez une allée de garage avec de la pierre un peu rose, ben eux ils vont vous mettre un peu de bitume rosé. Voilà, j'ai remis en état. Vous voyez un peu le style. Donc il faut vraiment éviter d'aménager cette partie-là, parce que tout dépend de ce que vous mettez. Si vous mettez juste un petit buisson, bon, après, ils vous enlèvent le buisson, c'est pas trop grave, mais si vous payez un paysagiste pour vous faire quelque chose de vraiment joli, ce serait dommage qu'ils vous le détruisent. Ah, il y a une autre question.

Résident, Lot 424: Lot 424, je reviens sur la bande des 2 mètres. Très souvent, il y a des haies qui empiètent largement, non seulement sur la bande des 2 mètres, mais même sur le trottoir, qui nous obligent à descendre quand on se balade à pied dans la résidence, au risque parfois d'ailleurs de se faire accrocher par des voitures qui se croisent à cet endroit-là. Est-ce qu'il y a une action prévue dans ce domaine-là pour le respect tout simplement des obligations?

Syndic, Stéphanie RELUT: Oui, tout à fait. Alors, il faut savoir une chose, c'est que dans notre résidence, il y a une petite subtilité, je dirais. Vous avez certainement remarqué, les grandes artères ont des trottoirs et puis tout le monde n'en a pas. C'est vrai que parfois, quand on veut arpenter la résidence, on est obligé de marcher sur la chaussée et la haie peut être gênante et dans ce cadre-là, il y a déjà eu, l'équipe précédente l'a fait, il y a déjà eu des actions qui ont été menées auprès de gens qui avaient des haies trop imposantes pour qu'ils réduisent ces haies-là pour qu'on puisse avoir le passage. Il y a aussi une notion de visibilité, lorsque vous êtes en voiture et que vous ne voyez pas une personne arriver parce qu'il y a une haie trop imposante, vous pouvez risquer un accident. Donc oui, c'est quelque chose qui fait partie des actions que l'on va mener. Je vous avoue que cette

SP. M. S.

année, on s'est concentré sur l'état des lieux assez énorme, parce que 600 maisons à enquêter, si vous voulez, c'était un gros, gros travail. Mais dans les actions futures, et ça va en faire partie, il va y avoir un état des lieux des parties communes, de la résidence, un état des lieux des haies, pour pouvoir décider, celles qui sont à redescendre ou à réduire, pour éviter qu'il y ait des accidents, tout simplement.

Résident, Lot 424: Oui. Merci. Accessoirement, je voudrais signaler que cette bande des 2 mètres appartient à la Mairie. En même temps, parce que quand les rues ont été municipalisées, ils ont municipalisé non seulement la partie bitumée, mais la bande des 2 mètres. Par conséquent, la Mairie devrait normalement être responsable de l'état et de la réfection des trottoirs. Alors effectivement, ça va peut-être être difficile à négocier avec la Mairie, mais ils sont quand même propriétaires.

Syndic, David PLATEL: Ils sont propriétaires du réseau.

Résident, Lot 424: Non, non. La surface aussi. Ça avait été cadastré comme ça. Je me souviens d'avoir vu des réunions préparatoires avec Monsieur Mollard. C'était très vieux. Monsieur Mollard qui était maire à l'époque. Il nous avait bien dit qu'il prenait tout. C'était qu'il ne voulait pas recadastrer. Ils sont donc propriétaires de la surface et du dessous.

Syndic, Stéphanie RELUT: C'est une information que je prends en compte. Et je pense que lors de notre prochain rendez-vous avec la Mairie, on abordera ce sujet.

Syndic, David PLATEL: Et après, pour les trottoirs, justement, vous mentionnez que c'était à la Mairie. Je le répète, vous appuyez l'application Lesigny, vous avez l'alerte, et vous prenez en photo, vous marquez la rue, et vous dites que vous ne pouvez pas marcher sur le trottoir, et c'est à eux de s'en occuper. Et là, c'est la police municipale ou l'équipe correspondante qui va voir le propriétaire pour leur expliquer voilà. Ça marche bien, il ne faut pas hésiter à le mentionner. C'est comme, par exemple, si vous avez un problème de, comment on appelle ça, découlement des eaux devant chez vous, si la buse est bouchée, c'est Veolia qui doit s'en charger, parce que Veolia est en charge des eaux usées et des eaux de pluie, et c'est à eux de nettoyer les eaux de pluie. Veolia, ils ne font pas bien leur boulot, parce qu'ils font juste un petit nettoyage du dessus, Et d'ailleurs, ça pose un autre problème, c'est que, je ne sais pas, pour ceux qui ont des regards d'eau de pluie devant leur pelouse, souvent, ils retrouvent peut-être des déchets verts sur leur pelouse. Et ça, c'est Veolia. J'ai demandé à la Mairie qu'ils mentionnent à Veolia que les déchets, c'est à eux de les récupérer, ça vient de leur travail avec lequel on paye nos impôts pour qu'ils nettoient. J'ai demandé récemment pour qu'ils arrêtent de mettre leurs déchets verts partout.

Syndic, Stéphanie RELUT: Une autre question.

Résident, Lot 68: À ce sujet-là, justement, pour Veolia, en face de chez nous, dans la rue de l'Yerres, il y a deux endroits où il y a eu des trous énormes. C'est en cours de réparation, c'est long.

Syndic, David PLATEL: Oui, c'est Veolia.

Résident, Lot 68: En face de chez nous, ils ont bouché, mais c'est resté en terre. Et de l'autre côté, le trou existe toujours.

Syndic, David PLATEL: Tout à fait. C'est Veolia, il faut insister. Il faut insister à la Mairie.

Syndic, Sophie GORINS: Je me permets de répondre. Il faut insister parce qu'ils m'ont fait ça et en fait, ils m'ont oublié. Donc ça vaut le coup de les appeler pour leur dire, est-ce que vous êtes sûr qu'au bout d'un mois, c'est normal? Ils m'avaient oublié.

Syndic, David PLATEL: Oui, tout à fait. Il faut insister.

Syndic, Stéphanie RELUT: OK. Donc, pour terminer sur la partie juridique, il va y avoir des nouvelles actions qui vont être mises en place sur l'année qui va arriver. On va retravailler la demande de travaux pour qu'elle soit un peu dans l'esprit du certificat de conformité, donc qu'elle puisse permettre aux gens d'être plus complètes et vous donner plus de tenants et d'aboutissants lorsque vous allez la remplir.

Un constat des routes va être fait parce que l'objectif c'est de se dire ok c'est bien on est au sein du parc mais il y a des endroits avec des trous, des bosses, parfois le trottoir est un peu abîmé, etc. Dans ce cadre là on va faire une sorte d'état des lieux de la résidence mais cette fois-ci sur la partie des routes, pour pouvoir en discuter avec la Mairie, puisque, comme vous le disiez tout à l'heure, monsieur, ça a été rétrocéder à la Mairie, la voirie, et pour comprendre quelle est l'action de la Mairie par rapport à ces voies qui se détériorent et qui s'abîment. Donc ça va être l'objectif. Je vais vous donner la parole juste après.

Et puis vous avez un plan, on va réfléchir à un plan de bornage des parties communes puisque le sujet des empiétements a déjà été évoqué plusieurs fois et que c'est un sujet qu'il va falloir vraiment enteriner une fois pour toutes et peut-être que le seul moyen de l'enteriner c'est le bornage. Donc on va réfléchir à ce plan-là. Au niveau du cahier des charges, on va avoir une réflexion. L'état des lieux nous a permis de voir certaines choses. Il manque peut-être des éléments, il y a peut-être des choses à rajouter, des choses à corriger, des choses qu'il faut mettre au goût du jour aussi, parce qu'on est en 2025, on vit plus comme en 1968, par exemple. Ces petites choses-là vont mener à une réflexion. Et cette réflexion, elle va être faite avec vous. Comme on a fait l'état des lieux avec vous, on va mener cette réflexion avec vous. On va vous faire un parc info en vous disant, venez, on en discute tous ensemble. Ceux qui souhaitent nous rejoindre, on travaillera ensemble sur l'atelier du cahier des charges. Et puis, on enverra les résultats de l'état des lieux. Et certainement, dans 2 ans, on refera un état des lieux pour s'assurer que tout est en bonne et due forme. Enfin, la dernière chose que je voulais vous dire, c'est qu'aujourd'hui, on n'est pas beaucoup... Oui, pardon. Allez-y.

Résident, Lot 290: Donc lot 290. Pour le constat des routes, il y a eu une action dernièrement, je pense, de la Mairie qui a gravillonné une partie de Grand-Morin. Je sais pas les autres parties, mais c'est une catastrophe. Parce que les voitures ont pris cher. Et puis moi, mon caniveau que je suis censée nettoyer, en fait, il est rempli de graviers. Je pense que j'ai tous les graviers de la rue du Grand Morin. Donc j'ai pas très envie de nettoyer.

Syndic, Stéphanie RELUT: Je comprends. Eh bien, écoutez, ce que je vous invite à faire, c'est quand on va faire l'état des lieux de la résidence, venez. Comme ça, on pourra le faire avec vous. On ira voir sur place. Et puis, ça fera partie de l'état des lieux parce que, clairement, cette année, ça va être une action de faire le point sur les routes. Donc, il faudra nous le signaler à ce moment-là. Il y aura un parc info là-dessus de toute façon.

Résident, Lot 290: Mais est-ce qu'il ne faut pas le signaler à la Mairie? Parce que c'est pareil, ils ont gravillonné sans prévenir personne. Il y avait juste un petit panneau signalétique.

Syndic, Stéphanie RELUT: Ce qui va se passer, en fait, c'est que nous, on va arpenter la résidence, on va arpenter les rues. Et une fois que toutes les rues ont été arpentées, on va faire un bilan qu'on va remettre à la Mairie. Dans ce cadre-là, si vous, vous rencontrez ces difficultés ou si même d'autres résidents ont ces mêmes problèmes, il faut nous le signaler parce qu'on pourra le mettre dans l'état des lieux et préciser qu'après une réfection de la route, les résidents sont embêtés alors que ça ne devrait pas être le cas. A ce moment-là, quand il y aura le parc info, vous pourrez vous manifester ou vous pourrez participer. Ensuite, on fera le point avec la Mairie sur la globalité. On ne va pas donner des petits morceaux par petits morceaux.

Résident, Lot 290: D'accord. Non mais parce que du coup, il y a un écoulement d'eau, de pluie. Autant vous dire que là...

Syndic, Stéphanie RELUT: J'imagine. Heureusement, on arrive au beau jour. En hiver, ça aurait été plus compliqué, c'est sûr. OK. La seule chose que je voulais vous dire, c'est qu'au juridique, on n'est pas très

nombreux. Donc si vous avez envie de rejoindre l'AFUL et la cellule juridique, n'hésitez pas. On organise pas mal d'ateliers. Tous les mardis, on se retrouve pour faire le point sur les actions qui sont menées. Et dans ce cadre-là, si vous avez envie de rejoindre l'AFUL, n'hésitez pas. Merci beaucoup.

Rapport de la Commission Communication et Informatique

Syndic, Dan ZLOTHNIK : Syndic, Dan ZLOTHNIK: Je ne veux pas vous prendre la tête parce qu'il est tard. La communication, si vous avez des questions, vous me les posez. On a de nouveaux outils. Trois canaux importants de communication. Le Parc Info, numéro 1, il faut absolument avoir un e-mail à jour donc venez me voir, envoyez-moi un mail pour me dire que vous n'avez pas de mail ou que votre mail n'est pas bon. On a un nouveau canal, c'est WhatsApp, pour ceux qui l'ont, on est 404 à être sur cette communauté. C'est un produit qui est très intéressant parce qu'on n'est pas obligé de discuter ensemble. C'est juste une communication vers vous. Vous pouvez mettre un petit emoji pour dire que vous êtes content ou pas content. C'est tout. Ensuite, la dernière chose, et je vais laisser la parole tout de suite à Alain Vincent qui va vous présenter notre futur au niveau Internet et télévision avec la fibre optique. A moins que vous ayez des questions pour moi. OK. Réveille-toi, Alain. Je voulais vous dire aussi qu'Alain Vincent c'est l'homme de la fibre. Il nous a fait un travail monumental pour en arriver là, parce que ça fait à peu près 3 ans ou 4 ans qu'on court après la fibre, comme vous le savez tous, et il a débloqué la situation assez rapidement avec toute l'équipe, bien entendu..

Point Fibre :

Syndic, Alain VINCENT: Bon, pourquoi la fibre? Vu qu'on a quand même l'ADSL et on a aussi ce qu'on appelle le FTTLA, qui est donc la fameuse... ça commence bien. Excusez-moi, je suis un peu fatigué.

Syndic, Sophie GORINS: Alain, s'il te plaît, remonte le micro, on t'entend pas bien.

Syndic, Alain VINCENT: On ne m'entend pas, là? Moi, je m'entends bien. Voilà, c'est vrai, on a ces deux moyens pour communiquer et recevoir des informations. Mais ce qu'il faut savoir, c'est que, normalement, l'ADSL, dès le mois de mai 2028, n'existera plus à Lésigny. Et au niveau de Numericable, normalement, j'ai lu dernièrement des articles, même le numérique tout ce qui est coaxial, donc notre réseau. Dès le mois de mai, même juin, on pourra avoir la fibre chez nous. C'est pour ça qu'ils profitent de ce changement de portage pour supprimer cette possibilité de numéro de câble qui finalement ne pose que des problèmes d'après ce que j'ai compris. Un peu tout le monde a un problème de fiabilité et au niveau du SAV et aussi de la maintenance. Pour montrer qu'il ne suffit pas de dire je ne peux pas avoir la fibre, ce n'est pas évident parce qu'on est complètement bloqué comme j'ai marqué là.

Le plan France Fibre de très haut débit, ce qu'on appelle le FTTH, donc la fibre jusqu'à la maison, a été initié en 2013. Et le réseau THT a démarré qu'en 2012. Un an après, on aurait pu avoir la fibre. C'était Numericable qui a installé ça, qui avait la responsabilité au niveau du SAV et de la maintenance. En 2014, SFR a racheté Numericable et depuis il gère le SAV et la maintenance, il faut dire pas très sérieusement, on voit tous les problèmes que les gens rencontrent au niveau aussi bien de la réception en télévision ou diffusion de dossiers quand on veut utiliser des dossiers importants ou pas, ou des problèmes de perturbations qu'ils n'arrivent pas à maîtriser. Pour pouvoir passer à la fibre, c'est tout un parcours qui n'est pas du tout évident. En 2022, on a essayé de le faire de nous-mêmes. On a pas tenu compte de nos demandes. Il a fallu, en avril 2023, avec l'aide de la Mairie et avec l'appui du syndicat numérique de Seine et Marne, convaincre l'ANCT c'est l'agence nationale de cohésion du territoire. Il faut déjà passer par eux. Suite à ça, s'ils sont d'accord, on passe à un deuxième passage mais il faut que ce soit l'ANCT qui fasse la demande ça peut demander un certain temps tout en relançant sans arrêt pour qu'on prenne en compte nos dossiers. Finalement, au bout d'un certain temps, ils ont quand même diffusé nos dossiers au niveau de ce qu'on appelle l'ARCEP, qui est normalement l'autorité de régulation des

communications électroniques et postales. Et là, c'est une deuxième étape. Il faut attendre maintenant plusieurs mois avant que ce dossier soit analysé, comme on voit là, le 13 octobre 2023, pour être soumis au comité de concertation du plan France THT-FTTH. C'est seulement le 18 octobre, que finalement le syndicat numérique a été libéré de l'interdiction de déployer la fibre au parc. Auparavant, ce n'était pas possible. Il y en a qui disent pourquoi? Il y avait vraiment un blocage au niveau gouvernemental qui dit « ils ont pris le numérique, qu'ils se débrouillent avec ça ». Il a fallu passer toutes ces bornes-là pour pouvoir finalement avoir droit d'être déployé, il y a eu une consultation au niveau de tous les opérateurs pour savoir qui va faire le déploiement. On a demandé à Orange, SFR, Bouygues et plusieurs, et finalement c'est SFR qui va prendre en charge le déploiement complet du réseau FTTH. Uniquement au niveau du réseau, c'est à dire que par la suite on pourra choisir son opérateur, c'est indépendant, il ne faut pas mélanger. Par contre s'il y a un problème au niveau du réseau, on fera appel à eux.

C'est une filiale de SFR qui est X-Fiber-XP qui a fait tous les travaux. Finalement, les travaux ont réellement commencé en janvier 2024. Ça a duré quand même pratiquement six mois, j'ai marqué problèmes administratifs, problèmes d'autorisation de circulation, de normes, et puis aussi définir l'emplacement des deux armoires. Là aussi, il y avait toujours des contraintes, soit de proximité par rapport à certaines résidences, soit écologique, soit de bordure de route. Ainsi de suite, finalement on a défini l'emplacement. Ces deux armoires-là contiennent donc tous les abonnés. La première armoire de gauche desservira la zone Petit Pont et une partie d'Esbly. Elle contiendra 324 prises pour l'instant. A droite, l'autre armoire desservira la zone Grand Morin et l'autre partie d'Esbly qui fera 311 prises. Sur les 635 prises, 34 résidents auront une deuxième prise, justifiée par leur numéro de SIRET. J'ai une liste de ces 34 personnes. Je peux vous les montrer pour vérifier que votre nom est bien dessus, il peut y avoir un oubli, il est possible de rajouter des noms, mais il faut m'en informer sinon ce ne sera pas possible. Côté droit des armoires, ce sera tous les résidents. Côté gauche, ce sera tous les modules passifs, soit d'Orange, Free, Bouygues, tous ceux qui se présenteront et qui voudront installer la fibre chez nous. Le principe du réseau fibre optique, on part des Hyvernaux qui se trouve près du collège. De là, ils ont amené un câble optique jusqu'aux armoires. Alors les kilomètres, il ne faut pas en tenir compte. C'est des cordes de plusieurs centaines de fibres qu'ils ont installées dans ces armoires qu'on appelle des points de mutualisation. De ces armoires-là de mutualisations, ils ont distribué dans tous les artères de toutes les rues, ça fait des kilomètres de fil qu'il a fallu passer en passant par les sous-sols. Il y a un trou dans les fourreaux et dans les chambres, comme vous pouvez le voir, dans les fameux 2 mètres de limites de propriété qui font partie normalement du domaine public, en réalité. Et donc dans ces chambres-là, à certains endroits, il y a ce qu'on appelle des petits boîtiers qui sont tout là-haut, qui sont des points de branchement optique. De ces boîtiers là, qui seront mis tous les 50 mètres, chaque boîtier desservira entre 6 et 10 résidents. Ce travail-là a duré 7 mois, le passage, le tirage des câbles, plus l'installation des câbles, le raccordement des fibres, parce qu'à chaque coup, il faut raccorder des fibres, faire une fusion, parce que la fibre optique, c'est du verre, donc il faut souder, il faut fusionner le verre pour pouvoir avoir la liaison. C'est du travail mais beaucoup plus fiable que l'autre système qui est très sensible aux perturbations, au débit, alors que là on peut monter jusqu'à 8, 10 Go, normalement avec numérique on peut monter maximum à 1 Go, et encore c'est beau, c'est plutôt 700 mégas et avec des chutes très importantes suivant la densité de passages ou d'informations.

La validation finale du réseau a eu lieu le 5 mars de cette année. Et donc, à partir du 5 mars, il y a 3 mois de carences imposées par l'ARCEP pour permettre aux opérateurs de venir s'installer sur les nouveaux réseaux. Ça veut dire passer les câbles, passer les armoires, les racks actifs au niveau du NRO. Au niveau des armoires, c'est uniquement des armoires passives, qu'on verra tout à l'heure, qui permettent de pouvoir changer en cours de vie de sous-traitant. On peut passer vers n'importe quel sous-traitant. Donc, pendant 3 mois, impossible de passer commandes chez un opérateur. Ils ont interdiction de prendre une commande. Ils peuvent, à partir du 5 mai, venir vous voir, vous montrer, vous proposer, mais ils ont interdiction sinon, ils vont vous bloquer votre accès. Qu'est-ce que je voulais dire? Ah oui, pendant ces 3 mois, il faut impérativement vérifier que vos fourreaux entre le domaine public et votre maison ou le câble qui fait environ 5-6 mètres maximum n'a pas de problème de blocage ou d'effondrement du fourreau. C'est ce que j'ai eu moi. Il a fallu que j'ouvre quand même ma dalle à la disqueuse, au marteau bourriner et tout ça tellement que c'était... Oui, oui, j'arrivais pas à passer le câble et j'ai passé au moins deux jours pour arriver à le passer avec une aiguille qui est assez grosse. Voilà. Donc vérifiez bien

ça parce que s'il arrive et que votre fourreau est bloqué, il va repartir et puis il vous donnera un délai peut-être dans plusieurs mois. Donc, à partir du 5 juin, là, vous allez pouvoir passer vraiment en commande auprès des 3 opérateurs. Il peut y en avoir beaucoup plus. Là, j'ai marqué Orange, SFR, Free, mais ça peut en être d'autres. On a prévu avec la Mairie de faire une réunion de commercialisation, des principaux fournisseurs, et on pense la faire à l'entre-deux-parcs. La date sera définie par un parc info que Dan sait très bien faire. Voilà.

Résident, Lot 15: Bonsoir. Lot 15, vous dites qu'il faut vérifier son fourreau?

Syndic, Alain VINCENT: Oui, tout à fait.

Résident, Lot 15: Et on fait ça comment?

Syndic, Alain VINCENT: Soit vous pouvez le faire avec des petites aiguilles qui se vendent dans le commerce pour l'électricité souvent, ils vendent des fils de nylon qui font 20 mètres ou 30 mètres il y en a, avec un embout un peu métallique et vous l'introduisez au fond en bas, il y a 3 entrées de 2 câbles, où arrive votre ligne téléphonique numérique, et généralement il y a un troisième qui est libre. Pour certains lots c'est carrément devant, vers la porte de garage, contre le mur extérieur. Vous verrez trois trous, qui sont l'un à côté de l'autre. Et là, avec cette fameuse aiguille que vous pouvez acheter à Leroy Merlin, vous l'introduisez. C'est ce que j'ai fait dans un premier temps chez mon voisin, qui est handicapé, qui ne pouvait pas le faire, je l'ai fait. Et avec ces aiguilles-là, c'est passé sans problème. Par contre, moi, ça ne marchait pas du tout.

Résident, Lot 15: C'est au même endroit pour tous les modèles? Parce que là on parle d'une Fontainebleau.

Syndic, Alain VINCENT: Alors Fontainebleau, qui a un étage...

Résident, Lot 15: Barbizon.

Syndic, Alain VINCENT: Barbizon, c'est pareil, c'est devant.

Syndic, David PLATEL: On peut regarder maison par maison, parce qu'en fin de compte, on a les anciens plans d'implantation de tout le réseau électrique. Et normalement, c'est à côté de là où il y avait le compteur initialement, si personne a déplacé son compteur. Si vous avez déplacé votre compteur là, c'est autre chose. Mais si vous n'avez pas déplacé le compteur, normalement soit un mètre à droite, soit un mètre à gauche, vous avez ces arrivées là. Et vous devez avoir 3 fourreaux, 2 fourreaux pour le téléphone et 2 fourreaux pour le câble. Dans tout les cas, il y a 3 fourreaux et ils sont reliés aux fameuses boîtes.

Syndic, Alain VINCENT: Dans ce que j'ai vu moi, j'en ai fait plusieurs, il n'y a pas de câble qui va jusqu'au compteur. C'est quand même à l'entrée. Vous avez trois trous qui sont vraiment à côté de votre portail, de votre porte de garage, sur la gauche. Ça peut être où il y a le compteur. Généralement, c'est là. Tous ceux que j'ai vus, le compteur est beaucoup plus loin. Regardez-là, vous êtes sûrs de voir trois trous. C'est le plus facile.

Syndic, David PLATEL: Madame a une Barbizon, donc c'est pas pareil. On pourra regarder maison par maison on a les plans. Mais en tout cas, c'est le mur en général du garage. Le problème, c'est souvent on a habillé ces murs-là. Et là, c'est pas évident de voir où ça arrive. Parce que vous vous dites, je vais tirer, mais comme souvent c'est des plaques de placo polystyrène collées contre le mur, vous n'y arriverez pas. Parce qu'après, ce qu'Alain vous disait, c'était que la partie pour chez vous. Mais si ça bloque dans la rue, ça sera pas vous. Ça sera à la Mairie de faire intervenir, enfin à l'opérateur de faire intervenir la Mairie.

Syndic, Alain VINCENT: Oui, à la Mairie de faire intervenir l'opérateur. Normalement par l'intermédiaire du délégué qui a été nommé par X.P.Fibre. Et c'est lui qui, normalement, doit intervenir et vérifier la rue pour pouvoir réparer, mais bon, la probabilité est relativement faible. C'est surtout sur les terrains où l'on peut avoir

des écrasements de fourreaux, c'est ce que j'ai eu, et ça peut se comprendre. On a mis des arbres, les arbres ont grossi, les racines ont écrasé, moi c'était de la terre. Y a un autre tableau, on voit au final comment ça va se présenter une armoire. À droite, il y aura tous les résidents qui seront sur la droite. La première armoire de gauche, ce sera tous les résidents de Petits Ponts et une partie d'Esbly. L'armoire de droite, ça sera tous les résidents du Grand Morin avec l'autre partie d'Esbly. A gauche, ça sera tous les opérateurs c'est du passif mais les opérateurs ont le même module au niveau du NRO et là il y a de l'actif. Ces armoires, ces racks actifs sont reliés au réseau national de l'optique.

Résident, Lot 397: Lot 397. C'est juste pour donner une info, c'est pas une question. Donc effectivement, toutes les maisons n'ont pas 3 fourreaux, parce qu'il y en a qui n'ont pas fait comme ça. Moi, j'ai 3 fourreaux. Sur les 3 fourreaux, il y en a 2 qui sont utilisés, 1 qui n'est pas utilisé. Il y en a un où il y a téléphone, l'autre où il y a le câble. Comme de toute façon, le câble, il va servir à rien. Si vous avez des doutes sur la canalisation, il suffit d'accrocher la fibre sur le câble du câble et de tirer et ça arrivera de l'autre côté. Donc là je pense qu'il n'y aura pas de soucis. Par contre, au niveau des trois fourreaux, moi je sais que j'en ai un qui a été bouché par SFR. C'est-à-dire que quand ils ont refait le boîtier qui est à l'extérieur, moi c'est au niveau de la partie commune, ils ont gardé deux fourreaux parce qu'ils n'en servaient que deux, puis l'autre ils l'ont bouché. Donc il faut creuser pour les déboucher.

Syndic, Alain VINCENT: Et puis comme il y a des maisons qui ont bougé, qui sont fissurées, ils ont donc renforcé la semelle et ça s'est pris dans ces tuyaux-là. Et pour dégager ça, il n'y a que le marteau piqueur que j'ai emprunté, rappelle-toi, ça m'a servi.

Résident, Lot 241: Bonsoir. Lot 241, pardon. A la fois une remarque et une question. Attention avant de retirer le câble, parce que moi, j'ai la télé qui arrive par le câble. Le signal télé, il arrive par le câble. Donc, si vous le retirez, parce que le monsieur ne m'écoute pas là-bas. Attention à ne pas retirer le câble. La télé, elle arrive par ce câble-là, pour ma part. La télévision, elle arrive par ce câble-là.

Syndic, Alain VINCENT: Oui. Sauf quand on a télévision, on ne peut pas faire ça. C'est évident.

Résident, Lot 241: Ce n'est pas l'ADSL. C'est le signal hertzien qui arrive par le câble.

Syndic, Alain VINCENT: Oui, mais le problème souvent, si c'est écrasé ou qu'il y a de la terre dedans, c'est ce qui s'est passé, c'est vraiment de la terre. Donc essayez déjà avec ces aiguilles-là qui ne coûtent pas chers. Vous trouvez à Leroy Merlin. Et si ça passe, vous avez de la chance, pas de problème. Si ça ne passe pas, bon, il faut aller à l'étape supérieure. Alors il y a eu une société qui se proposait de vérifier, en moyennant 150 euros. J'en ai vu plusieurs qui l'ont fait, ça a pas mal marché, ils ont réussi à mettre un fil et quand l'opérateur viendra, ils vont attacher ce fameux câble qui fait 5-6 mètres et ils pourront donc rentrer le câble à l'intérieur de la maison. Alors, le problème, c'est pour les joindre. C'est pas évident. J'ai un numéro de téléphone. Je peux vous le donner, si ça vous intéresse. Si vous ne sentez pas la force de le faire, de vérifier, c'est pas toujours évident.

Résident, Lot 241: Qu'est-ce qu'ils vont nous mettre, au juste? Qu'est-ce qu'ils vont nous mettre à la maison? Et où aussi? Ça arrivera directement au cyberoptique ou il y aura un boîtier ?

Syndic, Alain VINCENT: Vous voyez, il y a les PBO qui vont desservir chaque maison et ce câble là, qu'on voit dans le domaine privé, va aller vers une prise terminale que j'ai dessinée, qui est la prise terminale optique, un PTO un point de therminaison optique. C'est ce câble-là qui va rentrer sur votre terrain et qui doit être nickel si vous ne voulez pas avoir du retard. Mais ce boîtier-là, normalement, va être fixé contre le mur de votre garage, côté mur extérieur.

Résident, Lot 241: C'est ce que j'allais demander. Est-ce qu'on a la latitude d'aller leur faire...

Syndic, Alain VINCENT: Oui, je pense.

Résident, Lot 241: L'autre problème aussi, c'est que souvent la télévision est à l'autre bout de la maison, et souvent le haut est fermé. Et je peux vous dire, ça c'est mon problème, je suis en train de réfléchir, ce n'est pas évident. Parce que c'est isolé le haut, ils ont injecté de la... je ne sais pas quoi... et si je marche dessus, j'écrase tout, donc toute mon isolation. Je ne sais pas comment je vais passer du garage à l'autre bout, parce que ma télé est carrément à l'autre bout. Et ce n'est pas en tirant les fils de l'ancien câble, j'arriverais à...

Syndic, David PLATEL: En fonction des opérateurs, moi j'en avais installé dans une autre maison, ils sont venus jusque derrière la télé. Parce qu'en fin de compte, eux, le câble qu'ils mettent après peut être un peu moins performant que ce qui arrive, chez vous. Ils veulent qu'il n'y ait qu'un mètre, un mètre cinquante, entre le PTO, le boîtier, et la boîte. Donc du coup, en général, ils font plutôt ça.

Syndic, Alain VINCENT: Moi, ils sont venus. C'est douze mètres, moi.

Résident, Lot 241: Oui. J'ai vu dans certaines maisons, il y a le garage et tout. Juste derrière, ils voient la télé. Donc là, ça va être facile à faire quitte à faire des petites goulottes. Il y a toujours moyen, je pense.

Syndic, Alain VINCENT: Non, puis c'est de la fibre optique.

Résident, Lot 241: Là, c'est de la fibre optique. On ne peut plus le faire nous-mêmes. C'est de la soudure particulière. Il faut des compétences particulières.

Syndic, Alain VINCENT: Oui, bien sûr. Sinon, le diamètre de la fibre, qui est en verre, tout ça est en verre, c'est 125 microns. Après, c'est un revêtement plastique. Donc, pour pouvoir raccorder, il faut souder. Il faut dénuder, cliver et souder. Et après, protéger la soudure. J'ai développé toutes ces machines-là.

Résident, Lot 541: Lot 541 encore une fois. Une question là, devant vous. Voilà. Pour terminer, parce qu'il y en a beaucoup qui voudraient rentrer chez eux, je pense.

Syndic, Alain VINCENT: On a le temps, on a le temps. Ça va mieux. On peut continuer.

Résident, Lot 541: Ce qui nous intéresse, c'est une question tarifaire. Déjà, est-ce que le raccordement à la maison depuis l'extérieur, enfin depuis le trottoir jusqu'à la maison, va être payant ?

Syndic, Alain VINCENT: Non.

Résident, Lot 541: Voilà. Bon, merci de la réponse.

Syndic, Alain VINCENT: Si tout se passe bien. Si ça coince au niveau privé vous avez compris, il faudra faire des travaux. Là, soit vous le faites vous-même, mais sinon, même tous les travaux qu'ils ont faits, on paye rien. Ça nous coûte zéro, là.

Résident, Lot 541: Génial. Et deuxième chose, est-ce que, comme actuellement, on avait une réduction collective de 5€, est-ce qu'il y a un opérateur qui va faire la même chose ou est-ce qu'on fait un groupage entre plusieurs voisins pour pouvoir avoir une tarification spéciale ou pas ?

Syndic, Alain VINCENT: Ça, c'est des points, justement on peut en discuter. On est en train de faire une réunion commerciale avec la Mairie, pour voir qui veut venir, Orange et les autres, et pourquoi pas discuter sur des prix un peu de groupe. Il faut en discuter. Comme la date n'est pas encore définie, et s'il n'y a qu'un seul opérateur qui vient, bon, il n'y aura pas de réunion. C'est un peu dommage.

MF SP 88

Résident, Lot 66: Bonjour. Lot 66. Une petite question. Moi, j'ai pas eu de fourreau tiré pour le câble numéricable. Le propriétaire, l'ancien, ne l'avait pas fait. Est-ce que le fourreau du câble téléphonique va arriver dans le même endroit?

Syndic, Alain VINCENT: Vous pouvez utiliser le fourreau du téléphone.

Résident, Lot 66: Tous les fourreaux ont été mis dans les mêmes les chambres, il y a les câbles téléphoniques et tout ça. Devant chez moi, j'ai regardé et il n'y a pas de problème.

Syndic, Alain VINCENT: Bon, merci. Par contre, vérifiez que ça passe bien, bien sûr.

Résident, Lot 310: Bonjour, le 310. Moi, mon fourreau part de l'angle arrière de ma maison jusque dans la coulée verte. On peut ouvrir le boîtier là-bas, soulevé?

Syndic, Alain VINCENT: Pour vérifier tout seul? Vous ne touchez à rien, du tout ! Disons que moi j'ai pu vérifier de chez moi finalement avec une aiguille beaucoup plus grosse par contre moi, j'ai commandé parce que je passais pas avec les petites aiguilles que j'ai préconisé chez Leroy Merlin c'est vraiment des aiguilles qui auront un diamètre de 8 mm pour pouvoir forcer et voilà donc ce n'est pas ces petites aiguilles-ci à un point d'où ça va bloquer, c'est sûr. Je deviens sourd, j'ai plus 20 ans.

Résident, Lot 56: Pardon, lot 56, je n'ai pas compris en fait les petits boîtiers noirs qui seront tous les 50 mètres ou je ne sais pas...

Syndic, Alain VINCENT: Ces boîtiers-là qui arrivent des points de mutualisation qui sont dans les armoires permettent à certains endroits de pouvoir dériver les réseaux et les dispatcher vers plusieurs résidences.

Résident, Lot 56: Mais ils vont être installés où ceux-là? Dans la coulée verte?

Syndic, Alain VINCENT: Non, dans les chambres.

Résident, Lot 56: Ah, à l'intérieur, d'accord.

Syndic, Alain VINCENT: Dans les chambres.

Résident, Lot 56: D'accord, donc on pourra virer les autres dans les allées vertes?

Syndic, Alain VINCENT: D'abord, c'est posé sur une plaque de chambre, on voit. Donc normalement, ça se retrouve en dessous. On voit où est situé ce boîtier-là. Il y a même la rue qui est indiquée, on peut alimenter 4 à 10 résidents. Ils sont étanches pour éviter le problème qu'on a eu avec Numéricable, où finalement, tout était extérieur, mais accessible à la pluie, à tout ça. Et comme le coaxial est électrique, c'est à l'inverse un laser qui envoie l'information ou une source lumineuse, le coaxial, c'est électrique. Donc il y avait des perturbations, il ne faut pas être étonné.

Résident, Lot 587: Merci, 587. Juste, vous avez parlé tout à l'heure de sociétés qui viendraient à la maison. Parce qu'honnêtement, je pense pas que j'irais chez Leroy Merlin acheter votre petite aiguille. Donc lorsque vous ferez cette réunion d'information, vous nous donnerez des indications de sociétés de ce type-là?

Syndic, Alain VINCENT: Vous me laissez vos coordonnées, je peux vous les donner tout de suite. Ou même, si vous voulez, je peux venir avec mes aiguilles et vérifier si ça passe.

Résident, Lot 587: Mais je ne sais même pas où vous allez la mettre votre...

8 SP M

Syndic, Alain VINCENT: Mais je l'ai fait déjà. Eh, vous ne seriez pas la première. Si je peux rendre service, il n'y a pas de problème.

Résident, _____ Lot _____ 587: _____ Merci.

Syndic, Alain VINCENT: Non, non, mais sincèrement, si je vous le propose, laissez-moi votre numéro de téléphone. Et en tout bien, tout honneur. D'autres questions?

Syndic, Sophie GORINS: On va s'arrêter là, quand même. Michel, à toi.

Syndic, Michel DUMONT: Est-ce que quelqu'un a une autre question? Sinon nous allons nous quitter. Je vous remercie d'être venus à l'Assemblée Générale Ordinaire. Je vous rappelle qu'on recherche les assesseurs pour jeudi 10 avril à 12 heures pour vérifier le dépouillement des votes. Je vous remercie encore et bonne nuit.

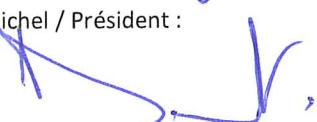
Fin de la réunion 23h45

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 :



DUMONT Michel / Président :



SILIBERTO Patrick / Trésorier



Assemblée Générale Ordinaire du 03 avril 2024

Résultat du dépouillement bureau de vote du 08 avril 2024

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

Bureau :

Président de séance : Michel DUMONT

Trésorier : Patrick SILIBERTO

Secrétaire : Alexandra NOMERTIN

Syndics : Patrick SILIBERTO, Alain SALMASO, Caroline NAVAILLES, Nathalie COLONNA, Alain VINCENT, Aurélie ARAGNO, Philippe CORMEE,

Scrutateurs : Marie-Christine METTEREAU

Séance ouverte à 12h00.

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
Alain SALMASO	223	2	3
Alain VINCENT	225	0	3
Emilie BERGE	225	0	3
Patrick SILIBERTO	222	3	3
Paulo PINTO	225	0	3
Philippe CORMEE	225	0	3

RÉSOLUTION ADOPTÉE

Deuxième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve les comptes arrêtés au 31 décembre 2024 et donne quitus de leur gestion au Comité Syndical sortant.

Oui	Non	Abstention
217	3	8

RÉSOLUTION ADOPTÉE

Troisième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve les prévisions de recettes et de dépenses courantes pour l'exercice 2025.

Oui	Non	Abstention
216	5	7

RÉSOLUTION ADOPTÉE

Quatrième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le programme prévisionnel d'investissements s'élevant à la somme de 83 000 €.

Oui	Non	Abstention
212	7	9

RÉSOLUTION ADOPTÉE



Cinquième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le montant des charges pour l'année 2025 qui sera fixé à la somme de 1200 € (1120 € pour les démissionnaires historiques du Centre de loisirs)

Oui	Non	Abstention
223	2	3

RÉSOLUTION ADOPTÉE

Sixième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant du premier appel de fonds pour l'année 2026 à la somme de 600 €.

Oui	Non	Abstention
223	1	4

RÉSOLUTION ADOPTÉE

Septième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le Règlement Intérieur du Centre de Loisirs, de la piscine et des terrains de tennis.

Oui	Non	Abstention
217	4	7

RÉSOLUTION ADOPTÉE

Huitième résolution :

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

Oui	Non	Abstention
212	7	9

RÉSOLUTION ADOPTÉE

Neuvième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de maintenir le système des invitations mis en place par l'AG 2024, à savoir: 20 invitations possibles du lundi au vendredi et 8 invitations possibles du lundi au dimanche.

Oui	Non	Abstention
209	12	7

RÉSOLUTION ADOPTÉE

Dixième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de sonner la possibilité, aux résidents, sans décompter d'invitation, de pouvoir inviter jusqu'à 4 personnes par jour, le lundi-mardi-jeudi-vendredi entre 12h00 et 14h30 (accès limité uniquement à la restauration, pas d'accès à la piscine).

Oui	Non	Abstention
216	4	8

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 »

Organigramme du Comité Syndical de l'AFUL 2025

	Président Alain SALMASO		Vice-président Michel DUMONT		Vice-président 2 David PLATEL
Trésorier Patrick SILIBERTO		Trésorier adjoint Eric MENARD		Secrétaire Sophie GORINS	
Commission des Finances	Commission Juridique	Commission Travaux et Espaces verts	Commission des Loisirs	Commission Sécurité	Commission Communication
Responsable Eric MENARD	Responsable Nathalie COLONNA	Responsable David PLATEL	Responsable Patrick SILIBERTO	Responsable Louise GERARD	Responsable Dan ZOTNIK
Adjoint Philippe CORMEE	Adjoint Stéphanie RELUT	Adjoint Alain SALMASO	Adjoint Emilie BERGE	Adjoint Caroline PENNESE	Adjoint Aurélie ARAGNO
Membres Michel DUMONT	Membres Sophie GORINS Alain VINCENT	Membres Philippe CORMEE	Membres Sabine VESNAT Caroline PENNESE Paulo PINTO Alain VINCENT	Membres Sabine VESNAT	Membres Fibre Alain VINCENT Tournage et Acceuil nouveaux résidents Aurélie ARAGNO Sabine VESNAT

GORINS Sophie / Secrétaire :



DUMONT Michel / Président



SILIBERTO Patrick / Trésorier :

