

## PROCES VERBAL

### ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

du jeudi 6 février 2020

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

1. Rapport moral du Président ;
2. Présentation de l'organisation de l'AFUL et élection de nouveaux membres du Comité Syndical ;
3. Rapport d'activité des différentes commissions pour l'année 2019 ;
4. Approbation des comptes de l'année 2019 et quitus au comité ;
5. Approbation du budget prévisionnel pour 2020 ;
6. Approbation du programme prévisionnel d'investissements ;
7. Fixation du montant des cotisations pour l'année 2020 visant à couvrir les dépenses courantes ;
8. Fixation du premier acompte des cotisations pour l'année 2021 ;
9. Questions diverses.

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

1. Texte des résolutions proposées à l'Assemblée Générale Ordinaire ;
2. Rapport moral du Président ;
3. Rapport d'activité des différentes commissions ;
4. Comptes au 31/12/2019 ;
5. Budget prévisionnel 2020 ;
6. Programme prévisionnel d'investissements ;
7. Pouvoir.

et qu'ont été mis à disposition sur le site internet de l'AFUL, rubrique « Documents confidentiels » avec le code d'accès **AG77150** ou en libre consultation au bureau de l'AFUL :

Commission des Finances :

1. Le bilan (actif/passif)
2. La balance
3. Le compte de résultat
4. Le grand livre pour l'exercice clos au 31/12/2019

Commission des Travaux :

- Devis réalisés concernant les projets présentés à l'Assemblée Générale

Commission des Loisirs :

- Résultats consolidés de l'enquête de satisfaction réalisée en 2019

Commission Sécurité :

- Devis réalisés concernant le gardiennage du Centre de Loisirs

Commission Tournages :

- Tableau de l'ensemble des tournages réalisés sur 2019

## **II. Résolutions soumises au vote de cette Assemblée :**

### **Première résolution :**

L'Assemblée Générale Ordinaire procède à l'élection des candidats suivants en qualité de membres du Comité Syndical ; étant précisé que seront élus en tant que membres du Comité Syndical les candidats qui, à l'issue du vote, auront obtenu le plus de voix favorables :

Pour la Commission des Finances :

- Monsieur Michel DUMONT, coopté en octobre 2019 par le Comité Syndical en qualité de Trésorier de l'AFUL
- Madame Marie-Christine METEREAU

Pour la Commission Travaux et Espaces Verts :

- Monsieur David PLATEL
- Monsieur Bertrand WACHEUX

Pour la Commission Loisirs :

- Madame Sophie GORINS
- Madame Virginie SY
- Madame Gervaise DUCHENE

Pour la Commission Câble :

- Monsieur Jean-Christophe MIOCHE

Pour la Commission Juridique :

- Monsieur François PERRIGAULT
- Monsieur Jean-Pierre SAMARTINI
- Monsieur Serge HENON
- Madame Isabelle DUMIELLE

Pour toutes les questions liées à l'urbanisme :

- Monsieur François TENDRON

Sans attache à une commission particulière :

- Madame Pamela AVENDANO

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

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve les comptes arrêtés au 31 décembre 2019 et donne quitus de leur gestion au Comité Syndical sortant.

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

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve les prévisions de recettes et de dépenses courantes pour 2020.

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

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le programme prévisionnel d'investissements s'élevant à la somme de 147 242,76 €.

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

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le montant des charges pour l'année 2020 qui sera fixé à la somme de 1060 € (980 € pour les démissionnaires historiques du Centre de Loisirs).

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

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant du premier appel de fonds pour l'année 2021 à la somme de 530€.

**Septième résolution (commission des travaux):**

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve l'alimentation du fond pour les futurs travaux de réfection des locaux de l'AFUL créé en 2019 pour un montant de 15 000 € provenant de l'excédent du compte courant.

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

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

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

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve de recourir au Livret de famille pour la création et la mise à jour des droits d'entrée au Centre de Loisirs.

**Dixième résolution (commission des loisirs):**

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

**Onzième résolution (commission des loisirs) :**

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de maintenir les journées sans invitations, le dernier dimanche de chaque mois.

**Douzième résolution (Commission Juridique) :**

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve l'externalisation d'une partie des missions de la Commission Juridique pour permettre une application assidue du Cahier des charges et éviter certaines dérives.

**Treizième résolution (commission des travaux) :**

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la création d'un chemin permettant de desservir l'aire de jeux pour enfants dans l'enceinte du Centre de Loisirs.

Dans l'affirmative, la ligne budgétaire de la Commission des travaux afférente à la mise en place d'un potager est remplacée par la création dudit chemin.

### **III. Procès-verbal de cette Assemblée :**

La séance est ouverte à 20h48 par la Présidente, Aurore LEFEBVRE-BOUALI

A ses côtés, interviendront pour leurs commissions respectives :

- Monsieur Gérald RAMEZ, Vice-Président et Responsable adjoint de la Commission Travaux
- Madame Sandrine RUETTE, Seconde Vice-Présidente et Responsable de la Commission Juridique
- Monsieur Michel DUMONT, Trésorier
- Monsieur Philippe DUBOIS, Responsable de la Commission Travaux
- Monsieur Jean-Claude MOREAU, Responsable de la Commission des Loisirs
- Monsieur Philippe POTEI, Responsable de la Commission Sécurité
- Monsieur Dan ZLOTNIK, Responsable de la Commission Communication et Informatique

**Madame Aurore LEFEBVRE-BOUALI, Présidente de l'AFUL :** Mesdames et Messieurs bonsoir.

Je vous remercie d'être présents ce soir pour cette Assemblée Générale Ordinaire qui réunit pour l'heure 325 présents ou représentés.

Quelques rappels au niveau de l'organisation de cette séance : Cette Assemblée fait l'objet d'un enregistrement afin que le procès-verbal puisse être retranscrit fidèlement. Aussi, dès lors que vous souhaitez prendre la parole, je vous remercie de lever la main afin d'obtenir un micro et d'indiquer vos nom et numéro de lot.

Avant de commencer cette Assemblée Générale Ordinaire, je tiens à remercier chaleureusement sept personnes qui ont beaucoup œuvré pour l'AFUL et qui sont d'ores et déjà parties ou qui le seront à l'issue de cette Assemblée : il s'agit de Mesdames Virginie CAU, Isabelle BELLEAU, Sandrine RUETTE, Julia COSTES, Alexandra DAHER, Karine CARRERIC et de Monsieur Jean-Claude MOREAU.

Je crois que nous pouvons débiter cette Assemblée en les applaudissant et en les remerciant de l'investissement dont ils ont fait preuve, pour certains durant de très nombreuses années, en consacrant du temps et de l'énergie au service du bien commun.

#### *Applaudissements*

Je remercie également l'ensemble des membres du Comité Syndical actuel et futur, pour leur engagement.

Cette AFUL est avant tout une belle aventure humaine et l'on peut en être fier. Fier de voir que notre résidence, 50 ans après sa création, reste gérée par les propriétaires, soucieux de préserver et maintenir au Parc de Lésigny ce cadre de vie qui nous est si cher. A fortiori quand on sait que des résidences gérées par des bénévoles, il y en a de moins en moins et aucune autre de notre ampleur.

Les bénévoles qui sont devant vous aujourd'hui sont engagés, investis. Ils souhaitent apporter leurs connaissances, proposer leurs services, aider.

Les futurs membres du Comité Syndical que j'ai pu recevoir ou avoir le plaisir de rencontrer sont également des gens de valeur qui vont nous apporter de nouvelles connaissances, un nouveau savoir-faire et je crois vraiment que la plus belle réussite de cette résidence, c'est bien celle-ci.

#### *Applaudissements*

Mais au-delà de cette gestion bénévole, l'AFUL est une vraie petite entreprise qui nécessite un travail rigoureux et conséquent pour du bénévolat, le tout avec la lourdeur administrative et les normes que l'on connaît aujourd'hui.

Alors si l'on souhaite que cette belle entité perdure, je crois que le maître mot est la bienveillance.

Cette bienveillance, elle se retrouve entre nous au sein du Comité Syndical. Le groupe qui est constitué aujourd'hui est en cela très intéressant, fort de belles et différentes idées, de façons de travailler divergentes mais intéressantes et constructives.

Cette bienveillance, nous l'espérons et l'attendons aussi de votre part. Mais malheureusement, nous avons constaté certaines dérives ces derniers temps.

Je vous ai parlé dans le cadre de la convocation des lettres anonymes que nous recevons ; lesquelles sont recevables sur le fond (non-respect du Cahier des charges par un voisin, personnes entrant de façon injustifiée au Centre de Loisirs) mais dont la forme déplorable les condamne. Ces lettres, nous avons décidé de ne pas les traiter.

De même, des reproches ont été faits à notre secrétaire concernant l'envoi de certaines convocations par lettre recommandée qui s'est fait houspiller au téléphone parce que « nous ne sommes pas suffisamment passé au domicile, les résidents ont quand même le droit d'être absent, vous dilapidez l'argent de la résidence et il est inadmissible de devoir se rendre à la poste pour récupérer la convocation ».

Vous voyez le niveau ! A fortiori quand on sait que nous gérons l'impression des convocations en interne pour permettre quelques économies sur le budget de la résidence (pour ce faire, une petite équipe est restée jusqu'à 1h30 du matin) et que nous effectuons à minima deux passages chez les résidents pour remettre contre signature les convocations et ainsi permettre de nouvelles économies.

Enfin, hier soir, j'ai trouvé dans ma boîte aux lettres une pétition concernant des sujets que j'avoue ne pas très bien comprendre (mais je pense que les auteurs de la pétition s'en expliqueront ce soir) à savoir une volonté du syndic actuel de tout mettre en œuvre pour externaliser et passer par un syndic professionnel.

Je vous passe évidemment la lecture de ce document bien qu'avant d'en avoir connaissance, j'avais reçu à l'AFUL des appels de résidents sur ce sujet qui ne comprenaient pas pourquoi ils avaient reçu ce document (Grand Morin) ou avaient été approchés (boulevard de la Faisanderie).

Chaque année, à l'issue de l'envoi de la convocation, je reçois à l'AFUL des résidents souhaitant obtenir des éclaircissements, me faire part de leur opinion voire de leur mécontentement ou ajouter des résolutions au texte initialement prévu par le Comité Syndical. Ces échanges se font dans le respect et sont vivement encouragés. Mais il semble que certaines personnes préfèrent utiliser d'autres procédés particulièrement décourageants, surtout quand on sait tout le travail qui est fait et toute l'énergie qui est déployée pour faire fonctionner l'AFUL. Je laisse la parole à celles et ceux qui veulent réagir sur ce dernier sujet, merci.

**M. Gérard MIGNON, Lot n°44 :** Effectivement, Chantal et moi sommes à l'origine de ces deux petites pages qui sont des observations, et non une pétition c'est ce que je tiens à préciser. Il n'y a aucune animosité et aucune intention de nuire à qui que ce soit, personne n'est citée, ça reste complètement neutre, mais ça touche effectivement deux sujets, par exemple voter pour un directeur de centre sans savoir quel est le périmètre de ce qu'il lui sera demandé, pour quelle durée, pour ceci, pour cela, donc c'est trop vague pour pouvoir -même à l'intérieur d'une question générale qui va être posée- donner une réponse qui soit oui, abstention ou non. Maintenant, en ce qui concerne l'article 12, qui a été donné sur la petite feuille supplémentaire et qui concerne, et là le mot est dit : « *externalisation d'une partie du travail du juridique* », là je pense effectivement qu'on met le doigt dans quelque chose qui n'a jamais eu lieu depuis 50 ans que l'AFUL existe. Toutes ces choses-là ont été consignées sur un document très simple puis nous avons présenté à nos voisins de la rue des bleuets et de la rue Charles Péguy, ce n'est pas allé plus loin et l'intégralité, a trouvé que ce que nous avons écrit, était tout à fait convenable et tout à fait acceptable et je laisse naturellement à chacun, nous n'avons pas tenu la main pour qu'ils signent, ils ont signé chacun a exprimé son opinion, nous sommes également signataire de la note donc on ne rentre pas dans le système des anonymes comme Chantal vous l'avez expliqué dans le courrier qu'elle vous a donné hier soir.

Comme disait le Général DE GAULLE, ce n'est pas à 67 ans que l'on devient dictateur mais moi avec 10 ans de plus, ce n'est pas aujourd'hui que je vais me mettre à faire le dictateur. J'ai toujours été très correct dans la façon de procéder et là j'ai trouvé que par manque d'informations et bien on n'était pas en possibilité de pouvoir se prononcer valablement, c'est tout ce que nous avons à dire mais nous n'attaquons personne. C'est simplement une observation, un canevas qui permet de commencer à travailler en se disant qu'il y a des choses qu'on ne peut pas faire et demander la signature pour une résolution sans donner tous les tenants et les aboutissants, ça ne va pas. Et voilà, c'est tout ce que je voulais dire, merci de m'avoir écouté.

**Mme Aurore LEFEBVRE-BOUALI, Présidente :** Merci à vous.

Concernant la résolution dont vous parlez sur l'externalisation du juridique, et au même titre que la résolution précédente, je vous rappelle que les résidents disposent de la faculté de proposer des résolutions et deux d'entre eux ont souhaité le faire. Dès lors que ces résolutions ne vont pas à l'encontre des dispositions statutaires, je n'ai pas à m'y opposer.

En ce qui concerne le Directeur de centre, nous allons nous en expliquer ce soir, nous sommes là pour ça. Et vous comprenez bien que le contenu de cette Assemblée Générale ne peut pas être intégré dans la convocation. Sinon, le budget de l'AFUL exploserait.

Mais je maintiens que la forme que vous avez choisie, quel que soit le nom que l'on souhaite donner à un texte non signé suivi de signatures, est agressive et décourageante pour le Comité Syndical. Cette année encore, j'ai reçu à l'AFUL 11 personnes suite à l'envoi de la convocation et il aurait été préférable que vous choisissiez cette voie.

**Mme Chantal MIGNON, Lot n°44 :** Je suis désolée, mais simplement on a réagi suite au petit additif qu'on a reçu avant ce conseil. Quand on a été voir nos voisins en leur posant la question : est-ce que vous avez lu la convocation ?, est-ce que vous avez vu le petit additif ?, les 16 qu'on avait vus rue des bleuets nous ont tous dit : « non, on n'a pas eu le temps, on n'a pas fait », alors on les a un peu éclairés et quand on n'en avait vu 2, 3, on s'est dit on va faire un petit document pour eux, c'est tout, mais on n'est pas allé voir les 600 maisons, on a fait juste la rue des Bleuets et juste la rue Charles Péguy et encore pas tout le monde, voilà, merci beaucoup.

**M. Jean-Pierre MOQUIN, Lot n°296 :** Je vous rappelle que j'ai été 8 ans président de l'AFUL, 3 ans président de la commission des travaux et même au début de ma présence j'étais dans la commission loisirs ; j'étais à ce poste de responsabilité lorsque nous avons créé avec l'animateur de l'époque M. Jean Charles GOMET, les Lésignades. Je viens de prendre connaissance du document dont il est question, je pense qu'il est extrêmement cavalier de la part du conseil syndical, de prétendre qu'il faut rémunérer une personne sans définir son poste à hauteur de 20 000 € et je considère également que l'initiative de la 13<sup>ème</sup> résolution sur l'externalisation du

service juridique est une pente glissante, sur laquelle le conseil syndical ne doit pas glisser donc je voterai contre clairement.

**Mme Aurore LEFEBVRE-BOUALI, Présidente** : Je vous remercie pour vos états de service Monsieur MOQUIN.

Concernant la résolution relative à l'externalisation d'une partie des missions du juridique, nous avons le cas par exemple d'un résident ayant obtenu par le passé du Comité Syndical l'autorisation d'empiéter sur les parties communes avec installation d'une haie et d'une clôture et s'est retrouvé confronté à la demande par le Comité Syndical actuel de restituer la partie empiétée. Vous comprendrez son mécontentement.

Aussi, sur le fond, nous comprenons cette résolution visant à éviter certaines dérives.

Concernant l'embauche d'un Directeur de centre, ce sont les échanges avec le SDIS, les difficultés que nous avons rencontrées l'année passée et les retours de résidents qui nous ont amené à envisager ce recrutement.

Chaque année, l'AFUL est convoquée par la Mairie et le SDIS à une réunion concernant les mesures préventives et/ou correctives que nous devons effectuer afin d'ouvrir le Centre de Loisirs.

Il s'est avéré qu'à l'occasion de ce rendez-vous, nous avons constaté que la capacité maximale instantanée déclarée depuis des années par l'AFUL concernant le Centre de Loisirs n'était absolument pas le reflet de la réalité. Nous avons ainsi été mis en garde par les services de la mairie et par le SDIS sur les enjeux d'une telle déclaration. A également été mis en exergue le fait qu'il n'y ait jamais en permanence un responsable dans l'enceinte de ce Centre de Loisirs. Si nous avons un problème, que se passe-t-il ? S'il y a un accident quel qu'il soit, qui est le référent ?

Par ailleurs, nous avons été confrontés la saison dernière à des difficultés d'ordre technique (électricité, pompe chlore, etc...) nous ayant contraint à fermer la piscine temporairement et nous mobilier durant le week-end (malgré parfois des impératifs familiaux).

Enfin, nous avons eu des retours de résidents concernant notamment la recrudescence des vols et la réservation des transats, nous demandant de renforcer la sécurité dans l'enceinte du Centre de Loisirs.

Voilà les raisons pour lesquelles nous avons décidé de mettre en place un directeur de centre pour un montant maximal chargé de 20 000 € sur l'ensemble de la saison 2020. Cette dépense ne nous semble pas démesurée au regard de l'ensemble du budget.

D'autres questions sur ce sujet ?

*Pas d'autres interventions ou questions*

### **Election de nouveaux membres**

**Mme Aurore LEFEBVRE-BOUALI, Présidente** : Concernant l'élection des nouveaux membres, vous aurez à voter ce soir pour 10 candidats sur les 14 qui se présentent.

J'ai eu l'occasion d'en rencontrer un certain nombre, il y a vraiment des profils qui sont très intéressants et je pense que c'est de bon augure pour l'avenir de l'AFUL.

Se présentent donc à vos votes ce soir :

Pour la Commission des Finances :

- Monsieur Michel DUMONT, coopté en octobre 2019 par le Comité Syndical en qualité de Trésorier de l'AFUL suite au départ de Madame Virginie CAU, et qui a d'ores et déjà accompli un travail assez important et je l'en remercie,
- Madame Marie-Christine METEREAU, que j'ai eu le plaisir de rencontrer, qui a un parcours professionnel très intéressant et qui pourra appuyer Monsieur DUMONT dans la gestion de la trésorerie.

Pour la Commission Travaux et Espaces Verts :

- Monsieur David PLATEL, que je n'ai pas rencontré mais qui avait déjà manifesté son souhait de rejoindre la Commission Travaux il y a quelques années et qui le confirme cette année,
- Monsieur Bertrand WACHEUX, qui a de nombreuses idées très intéressantes concernant la Commission Travaux et Espaces verts qui mûrissent depuis plusieurs années maintenant.

Pour la Commission Loisirs :

- Madame Sophie GORINS, que je ne présente plus puisque tout le monde la connaît comme étant notre capitaine de Lésignades depuis de nombreuses années (vive ESBLY !),
- Madame Virginie SY, qui n'est pas présente ce soir mais qui souhaite s'impliquer entre deux vols au sein des loisirs,
- Madame Gervaise DUCHENE qui, de part ses compétences en matière d'orientation/RH, pourra apporter son support concernant les recrutements de l'AFUL.

Pour la Commission Câble :

- Monsieur Jean-Christophe MIOCHE qui, ayant à peine emménagé dans notre résidence, avait tout de suite proposé ses services sur l'aspect câble et je dois vous avouer que c'est une compétence qui nous fait défaut pour l'heure, Dan ZLOTNIK ayant gentiment accepté de nous dépanner en prenant la suite de François CONY malgré le fait qu'il ne s'agisse pas là de son domaine d'expertise.

Pour la Commission Juridique :

- Monsieur François PERRIGAULT, que je ne vous présente pas non plus, qui postule pour prendre la suite de la Commission Juridique (ayant déjà été responsable de cette commission il y a quelques années),
- Monsieur Jean-Pierre SAMARTINI, que vous connaissez, qui souhaite accompagner Monsieur PERRIGAULT dans sa démarche,
- Monsieur Serge HENON, ancien membre de l'AFUL également que je ne vous présente plus, qui souhaite apporter son aide pour cette commission de grande ampleur, surtout avec les sujets d'empiétements de terrains,
- Madame Isabelle DUMIELLE, qui souhaite les accompagner dans leur démarche.

Pour toutes les questions liées à l'urbanisme :

- Monsieur François TENDRON, qui avait déjà manifesté son souhait de rejoindre la Commission Travaux il y a quelques années et qui le confirme cette année pour aider sur toutes les questions d'urbanisme. Là encore, c'est un profil très intéressant tant pour la Commission Juridique que pour la Commission Travaux dans le cadre notamment des projets des futurs locaux dont nous vous parlerons tout à l'heure.

Sans attache à une commission particulière :

- Madame Pamela AVENDANO, sans attache à une commission pour l'heure mais qui le définira lors du prochain Comité Syndical.

*Pas d'interventions ou de questions*

**Résultat des votes de la Première résolution:** L'Assemblée Générale Ordinaire a procédé à l'élection de nouveaux candidats en qualité de membres du Comité Syndical ; étant précisé que sont élus en tant que membres du Comité Syndical les candidats qui, à l'issue du vote, ont obtenu le plus de voix favorables :

▪ Monsieur Michel DUMONT (élu)	OUI : 312	NON : 1	ABSTENTIONS : 12
▪ Madame Marie-Christine METEREAU (élue)	OUI : 289	NON : 7	ABSTENTIONS : 29
▪ Monsieur David PLATEL (élu)	OUI : 273	NON : 27	ABSTENTIONS : 25
▪ Monsieur Bertrand WACHEUX (n'est pas élu)	OUI : 195	NON : 96	ABSTENTIONS : 34
▪ Madame Sophie GORINS (élue)	OUI : 300	NON : 6	ABSTENTIONS : 19
▪ Madame Virginie SY (élue)	OUI : 271	NON : 21	ABSTENTIONS : 33
▪ Madame Gervaise DUCHENE (élue)	OUI : 236	NON : 32	ABSTENTIONS : 57
▪ Monsieur Jean-Christophe MIOCHE (élu)	OUI : 279	NON : 13	ABSTENTIONS : 33
▪ Monsieur François PERRIGAULT (élu)	OUI : 244	NON : 38	ABSTENTIONS : 43
▪ Monsieur Jean-Pierre SAMARTINI (élu)	OUI : 219	NON : 61	ABSTENTIONS : 45
▪ Monsieur Serge HENON (n'est pas élu)	OUI : 163	NON : 113	ABSTENTIONS : 49
▪ Madame Isabelle DUMIELLE (n'est pas élue)	OUI : 199	NON : 66	ABSTENTIONS : 60
▪ Monsieur François TENDRON (élu)	OUI : 240	NON : 44	ABSTENTIONS : 41
▪ Madame Pamela AVENDANO (n'est pas élue)	OUI : 169	NON : 93	ABSTENTIONS : 63

## Rapport de la Commission des Finances

**M. Michel DUMONT, Trésorier** : Mme ROUILLARD, notre commissaire aux comptes, ne pouvant pas venir m'a chargée de vous lire son rapport d'audit sur les comptes clos au 31 décembre 2019.

« En exécution de la mission contractuelle d'Audit qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale du 12 avril 1999, nous vous présentons notre rapport sur le contrôle des opérations de l'exercice et des comptes annuels de l'Association Foncière Urbaine Libre du Parc de Lésigny pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et les vérifications et informations spécifiques relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Présidente et il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre audit selon les normes de la profession ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondage, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivies et les estimations significatives retenus pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du Patrimoine de l'Association.

Nous avons également procédé, conformément aux normes de la profession, aux vérifications spécifiques prévues.

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de la Présidente, présenté à l'Assemblée. »

Est-ce que vous avez des questions ?

**Question de Mme MAHLEB, Lot n°34** : Au niveau des comptes, je ne sais pas si on peut parler directement de ce qui nous a été fourni ?

**M. Michel DUMONT, Trésorier** : Oui, allez-y.

**Mme MAHLEB, Lot n°34** : J'avais plusieurs interrogations, notamment concernant les factures de téléphone que je trouve assez élevées, bien que je pense qu'il doit y avoir des numéros spéciaux, des deux côtés que ce soit au niveau du centre et au niveau du bureau de l'AFUL.

**M. Dan ZLOTNIK, Responsable Communication** : Je peux vous répondre, si vous le voulez. Effectivement je suis d'accord avec vous, c'est élevé parce que nous avons numéro RTC<sup>1</sup> à l'AFUL. Nous avons donc décidé de changer notre abonnement avec France Telecom pour avoir un meilleur prix et je pense que l'année prochaine ce poste va baisser. Il ne faut pas oublier non plus qu'au niveau du Centre de Loisirs nous avons également plusieurs numéros, il y en a un pour le snack et un pour le système informatique, qui est relié avec l'AFUL permettant de faire fonctionner le progiciel.

**Mme MAHLEB, Lot n°34** : D'accord. J'avais également une autre question, pas du tout pour remettre en cause votre travail, je sais que c'est un travail compliqué j'ai fait partie d'une AG il y a quelques années, alors je sais le travail que ça demande. Par contre au niveau des devis je trouve que c'est mal expliqué. Nous avons l'ordre du jour pour l'assemblée générale mais c'est assez vague sans les devis. Chose que j'avais dans mes autres copropriétés L'année dernière, par exemple pour les 50 ans, on avait voté un budget maximal, on ne sait pas exactement combien il y a eu de dépenses concernées pour cette fête. Je sais que c'est du boulot de titan et je ne mets pas en question la chose mais c'est vrai que pour nous ça nous éclairerait peut-être plus.

---

<sup>1</sup> Réseau Téléphonique Commuté



**Mme Aurore LEFEBVRE-BOUALI, Présidente** : Bien sûr, je comprends mais est-ce que vous avez regardé sur le site de l'AFUL, dans la rubrique documents sécurisés ?

**Mme MAHLEB, Lot n°34** : Non

**Mme Aurore LEFEBVRE-BOUALI, Présidente** : Dans la convocation, nous vous avons indiqué qu'il y avait un certain nombre de documents qui, pour une question de surcoût, n'était pas joint à la convocation mais qui était disponible sur le site Internet de l'AFUL ou en consultation au bureau. C'est le cas notamment des devis pour les principaux postes et dépenses du budget qui vous est présenté.

En ce qui concerne les dépenses poste par poste, c'est une réflexion qui est en cours parce que jusqu'à présent nous ne faisons pas de comptabilité analytique à l'AFUL. Et effectivement, dans un souci de transparence et de clarté, c'est quelque chose que nous envisageons de mettre en place pour l'année prochaine afin que vous puissiez avoir une idée précise des dépenses effectuées par chaque commission. Est-ce que j'ai répondu à votre question ?

**Mme MAHLEB, Lot n°34** : Oui, parce qu'effectivement je n'ai pas vu cela. A quel moment vous nous l'avez indiqué ?

**Mme Aurore LEFEBVRE-BOUALI, Présidente** : C'est indiqué dans la convocation au niveau de la deuxième page. Vous avez le code pour vous rendre sur l'espace sécurisé du site de l'AFUL et le listing des documents qui s'y trouvent.

**Mme MAHLEB, Lot n°34** : Une dernière chose et après je ne vous embête plus.

**Mme Aurore LEFEBVRE-BOUALI, Présidente** : Mais vous ne m'embêtez pas, nous sommes là pour ça.

**Mme MAHLEB, Lot n°34** : L'année dernière je n'étais pas présente car je n'ai pas pu me déplacer, mais les autres années à chaque fois je revenais dessus avec les anciens syndics : je ne comprends pas que nous donnions des étrennes, je trouve que ce n'est pas normal. Que nous en nom propre, nous puissions donner des étrennes sans problème on est libre, à chacun de le faire, par contre que des étrennes soient données au nom de l'association je ne suis pas d'accord, même si c'est une toute petite somme (je crois 200€).

**Mme Aurore LEFEBVRE-BOUALI, Présidente** : Oui, les étrennes sont réparties à hauteur de 100€ pour les éboueurs et 100€ pour la poste. C'est en contrepartie des services rendus qui sont très intéressants. En effet, sans surcoût financier, la factrice qui gère le secteur de l'AFUL récupère notre courrier et nous représente les courriers recommandés lorsque le bureau est fermé sans que nous ayons à nous rendre au bureau de poste. De la même façon, les éboueurs prennent régulièrement des encombrants qu'ils ne devraient pas prendre de par leur volume, ce qui nous évite de nous rendre en déchèterie. Voilà qui explique le fait que nous donnions des étrennes.

**Mme MAHLEB, Lot n°34** : Moi ce qui me gêne, c'est quelque chose qui n'est pas vraiment déclaré. Il n'y a pas de facture, il n'y a rien et ça veut dire que ça peut laisser libre cours à plein de choses, notamment le fait que là vous avez décidé que c'est 100 € pour la charge de travail, ce que je conçois pas de souci, mais comment le justifier, les prochains peuvent mettre 200€, 300€, 1 000€, après ça peut monter très facilement.

**Mme Aurore LEFEBVRE-BOUALI, Présidente** : Je ne pense pas que ce montant soit amené à évoluer au-delà du raisonnable mais sur le fond, effectivement, c'est le Comité Syndical qui en détermine librement le montant.

**Mme MAHLEB, Lot n°34** : Non, mais je le dis à chaque fois, sauf l'année dernière où je n'étais pas là.

**Mme Aurore LEFEBVRE-BOUALI, Présidente** : D'accord.

**Mme MAHLEB, Lot n°34** : Merci

**Mme Aurore LEFEBVRE-BOUALI, Présidente** : Je vous en prie. Est-ce qu'il y a d'autres questions pour les finances ?

*Pas d'autres interventions ou questions*

### **Résultat des votes des résolutions concernant la Commission des Finances :**

**Deuxième résolution :** L'Assemblée Générale Ordinaire approuve les comptes arrêtés au 31 décembre 2019 et donne quitus de leur gestion au Comité Syndical sortant.

OUI : 296      NON : 8      ABSTENTIONS : 21

**La deuxième résolution est approuvée**

**Troisième résolution :** L'Assemblée Générale Ordinaire approuve les prévisions de recettes et de dépenses courantes pour 2020.

OUI : 291      NON : 19      ABSTENTIONS : 15

**La troisième résolution est approuvée**

**Quatrième résolution :** L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le programme prévisionnel d'investissements s'élevant à la somme de 147 242,76 €.

OUI : 281      NON : 18      ABSTENTIONS : 26

**La quatrième résolution est approuvée**

**Cinquième résolution :** L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le montant des charges pour l'année 2020 qui sera fixé à la somme de 1060 € (980 € pour les démissionnaires historiques du Centre de Loisirs).

OUI : 318      NON : 1      ABSTENTIONS : 6

**La cinquième résolution est approuvée**

**Sixième résolution :** L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant du premier appel de fonds pour l'année 2021 à la somme de 530€.

OUI : 316      NON : 1      ABSTENTIONS : 8

**La sixième résolution est approuvée**

### **Rapport de la Commission des Travaux et Espaces Verts**

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts :** Bonsoir.

Je suis à l'AFUL à la Commission Travaux depuis 2 ans et j'ai pris la suite de M. Gilles DESBROSSE il y a à peu près un an, que je salue et qui a fait un super boulot.

Dans cette commission, je suis entouré d'une très bonne équipe : Isabelle BELLEAU, Gérald RAMEZ, Guillaume LE BELLEC et Jean-Michel BOETSCH qui s'occupe également des futurs locaux de l'AFUL

Je vais vous parler du réalisé 2019 : globalement, tous les travaux ont été réalisés à l'exception de la ventilation du local technique de la piscine.

Le local technique de la piscine est en-dessous de la salle de jeux et ce local a besoin d'être ventilé, parce qu'il fait vraiment très chaud à l'intérieur, ce qui est compliqué pour les intervenants. Cette ligne a été reportée, suite à un point qu'on a fait avec le bureau Veritas, qui préconise pour l'instant plutôt un rafraîchissement qu'une modification de la ventilation qui nécessite des gros travaux.

Mais on a trouvé des solutions provisoires pour les intervenants, c'est-à-dire qu'on va mettre des ventilateurs, on va décaler les interventions sur des plages plus fraîches, le soir ou le matin de bonne heure, c'est une des seules lignes qui a été décalée.

Je vous propose de passer en revue toutes les lignes, à la fin je répondrai à vos questions ce sera peut-être plus simple.

### Réalisations sur l'année 2019 :

Tous les travaux et investissements présentés en Assemblée Générale de février 2019, ont été réalisés, à l'exception de la ventilation du local technique de la piscine. Cette ligne est reportée sur 2021, suite à un point réglementaire avec le bureau de contrôle VERITAS, qui préconise un rafraichissement au lieu d'une modification de la ventilation (l'été dans ce local la température peut dépasser les 40°C).

Pour mémoire :

#### Travaux et matériels :

- Aire de jeux des enfants.
- Mise en place d'un portail coulissant à l'arrière du centre de loisirs.
- Remplacement du portail côté mur tennis.
- Achat de bancs et poubelles pour les terrains de tennis.
- Point d'eau dans les vestiaires.
- Installation d'un point d'eau avec lavabo dans le local gardien.
- Achat et installation d'un nouveau compresseur pour la chambre froide.
- Remplacement de la cuve chlore dans le locaux piscine.
- Remplacement des fenêtres local gardien + mise en place rideaux électriques.
- Mise en place d'un système anti intrusion sur le toit du bâtiment CDL.
- Achat d'un climatiseur pour le local gardien CDL.
- Construction d'une dalle de circulation pour engins côté « mur tennis »



#### Plantes et espaces verts:

- Plantation de Pyracanthas autour du CDL (280 m).
- Opération de broyage avec société extérieure pour broyage branchages.
- Entretien du ru.
- Achat fleurs/plantes massifs/jardinières pour entrées parc et CDL.

#### Travaux et achats supplémentaire

- Achat d'un adoucisseur pour un lave-vaisselle.
- Remplacement des deux lave-vaisselles du Snack.
- Réfection de la peinture sur le terrain de basket.
- Installation de panneaux bois devant la zone poubelles et plonge snack.
- Installation d'un toboggan (réemploi de l'ancienne goulotte) sur l'aire de jeux des enfants avec passerelle et escalier d'accès. En cours.



Concernant les travaux :

L'aire de jeux des enfants a été réalisée. Il ne reste que le toboggan, j'en parlerai un petit peu plus bas.

La mise en place d'un portail coulissant à l'arrière du Centre de Loisirs, ça c'est pour le passage des engins.

Le remplacement du portail côté mur de tennis : le portail était vétuste et détérioré, il a donc été réparé.

L'achat de bancs et de poubelles pour les terrains de tennis : on a refait les terrains de tennis et les poubelles étaient à remplacer.

Le point d'eau dans les vestiaires : il n'y avait pas d'eau chaude pour le prestataire de nettoyage et c'est quand même plus simple de nettoyer avec de l'eau chaude.

L'installation d'un point d'eau avec un lavabo dans le local des gardiens : ils n'avaient même pas de point d'eau pour se laver les mains.

Le remplacement de la cuve chlore de la piscine, qui a plus de 25 ans et qui était poreuse : donc une cuve de 2000 litres a été remplacée.

Le remplacement des fenêtres local gardien et mise en place d'un rideau : même chose, tout ça était vétuste et détérioré.

La mise en place d'un système anti-intrusion sur le toit du bâtiment du Centre de Loisirs : c'est toutes les dents de requins que vous voyez qui permettent de sécuriser le Centre de Loisirs.

L'achat d'un climatiseur pour le local gardien pour les fortes chaleurs.

La construction d'une dalle de circulation pour engins du côté mur de tennis pour accéder au petit local.

Voilà en gros pour ce qui étaient des travaux.

Concernant les espaces verts :

L'implantation de 280 m de Pyracanthas autour du Centre de Loisirs, ce qui permet de sécuriser le Centre de Loisirs.

Les opérations de branchages avec notre prestataire Nelson.

L'entretien du Ru au niveau des berges de l'avenue des hyverneaux.  
La prestation d'élagage et de coupe : c'est le gros contrat du prestataire qui court sur 3 ans.  
L'achat de fleurs, massif, jardinières pour l'entrée du Parc et du Centre de Loisirs.  
Voilà pour tout ce qui était programmé.

Concernant les travaux et les achats supplémentaires, on est obligé :  
D'acheter un adoucisseur pour les machines à laver, car il y avait beaucoup de traces sur la vaisselle, sur les verres.  
De remplacer les deux lave-vaisselles du snack, il y en a un qui est tombé en panne, impossible de trouver les pièces détachées et le remplacement du second est lié au vandalisme qu'il y a eu au mois de septembre.  
La réfection de la peinture sur le terrain de tennis : il n'y avait plus de traces au sol, donc ça ce n'était pas un luxe. L'installation de panneaux bois devant la zone poubelle et plonge du snack, c'est quand même mieux de manger quand on n'a pas la vue des poubelles et de la vaisselle sale.  
Sur l'aire de jeux des enfants, ce que vous voyez en bas c'est le toboggan qui va être installé prochainement ; pour les nostalgiques on va réemployer la goulotte pour l'installer, il y aura donc un petit escalier avec une passerelle, Voilà donc pour les travaux supplémentaires sur 2019.

Est-ce que vous avez des questions ? S'il n'y a pas de question sur les travaux 2019, je vais donc passer à l'année 2020.

### Pour l'année 2020, nous proposons d'orienter en grande partie les dépenses sur des opérations d'entretiens des installations et des bâtiments du CDL.

#### Travaux et matériels :

- Renforcement de l'éclairage sur l'aire de jeux des enfants.
- Travaux de rénovation du vestiaire femmes.
- Remise en état de la plomberie dans le snack.
- Remise en état des fermetures des portillons pédiluve.
- Reprise de sol (fissures) autour de la piscine et devant le snack.
- Remplacement de l'éclairage halogène par un éclairage LED sur les cours de tennis.
- Achat d'un kit MULCHING pour le deuxième tracteur tondeuse.
- Mission du bureau VERITAS, pour l'obtention du RVRAT (Rapport de Vérification Après Travaux), document indispensable pour l'ouverture du C.D.L).
- Traitement des observations du rapport de la commission incendie 2019 :  
(Renforcement des BAES, de la signalétique et amélioration des sorties de secours).
- Achat de pièces (stratégiques) de secours pour les installations de la piscine.
- Réfection du sol de la plonge du snack.
- Réfection en partie bétonnée du chemin de l'école.
- Création d'un sanitaire handicapé, suite au nouveau classement ERP.
- A la demande d'un résident : Création d'une allée pour l'accès à l'aire de jeux des enfants.

#### Espaces verts

- Création d'une haie devant la zone des déchets verts avec accès sécurisé.
- Installation de 5 ensembles de bancs dans les espaces verts.
- Remplacement d'une partie de la haie des Hyverneaux.



En 2020, nous proposons d'orienter en grande partie les dépenses sur les réparations d'entretien d'installations du bâtiment du Centre de Loisirs, il n'y aura pas de création particulière cette année.

Même chose je vais dérouler la liste, si vous avez des questions vous les poserez après, sur la slide suivante il y a un peu de détails avec des photos, cela va permettre de visualiser un peu où on fait les travaux.

Il y a le renforcement de l'éclairage de l'aire de jeux, qui est insuffisant, c'est vraiment sombre quand la nuit commence à tomber, surtout dans les périodes de vacances hivernales si les enfants veulent aller jouer.

Travaux de rénovation du vestiaire femme : il faut refaire la peinture, alors ce sont des travaux que l'on fait en interne, on achète le matériel et c'est réalisé en interne.

Décapage du sol, rénovation des bancs, tout ça sera fait avant l'ouverture du Centre de Loisirs.

Remise en état de la plomberie du snack, car on a eu une grosse fuite cet été qui a occasionné des problèmes électriques, il y a même une serveuse qui s'est pris un coup de jus, on a été obligé de réparer la fuite, on a fait venir un électricien pour vérification, tout ça pour dire qu'il faut vraiment refaire cette plomberie à l'intérieur du snack.

Remise en état des portillons du Pédiluve : on voit que les ouvertures et les fermetures sont défectueuses, ce problème sera donc traité.

La reprise du sol autour de la piscine : il y a beaucoup de fissures, pour l'instant on ne va pas casser et refaire le sol, c'est plus de la réparation.

Remplacement de l'éclairage halogène par un éclairage led sur les cours de tennis : même chose cet été on a eu énormément de problèmes électriques avec cet éclairage, il y a beaucoup de blocs d'éclairage qui se mettent en défaut et qui pénalisent en fait les cours de jeux, donc là l'idée c'est de remplacer ces vieux équipements par de l'éclairage LED, beaucoup plus fiable et en même temps cela sera le petit geste écologique du Centre de Loisirs.

Ensuite, achat d'un kit machine pour le deuxième tracteur tondeuse, alors moi je ne suis pas un spécialiste du matériel de tonte, mais en gros la machine permet de mâcher l'herbe, elle se dépose sur la pelouse, ça permet de faire moins de vidage, de fertiliser un petit peu, donc on va optimiser le temps des tontes et en même temps on aura des pousses qui seront peut-être plus jolies.

Aurore en parlait un peu tout à l'heure, le SDIS a exigé un RVRAT des travaux de la chaufferie qui avaient été fait il y a plusieurs années. Nous avons missionné Veritas pour faire ce rapport de vérification après travaux, document qui est indispensable pour ouvrir le Centre de Loisirs, si on ne l' a pas, on ne pourra pas ouvrir le Centre de Loisirs.

Par la suite, il y aura le traitement des observations de la commission incendie, donc c'est renforcer un bloc autonome de secours, vous savez les blocs autonomes de secours sont les petits boîtiers verts où il est marqué « sortie de secours ». Renforcer la signalétique, peut-être revoir certaines issues de secours aussi, tout ça fait partie des choses qu'il faut qu'on fasse pour ouvrir le Centre de Loisirs. On a changé de classification et ça s'est durci.

Ensuite toujours sur le Centre de Loisirs, achat des pièces stratégiques, effectivement on a des prestataires qui sont très réactifs, on a eu quelques soucis cet été. Le problème c'est que les prestataires ne stockent pas les pièces, alors on peut se retrouver avec des pannes qui perdurent. L'idée là c'est de se prémunir d'un stock de pièces détachées stratégiques, pour pouvoir être beaucoup plus réactif et éviter de fermer la piscine comme on l'a fait cet été pendant une demi-journée.

Réfection de la plonge du snack : le sol est complètement cassé, il faut tout simplement refaire le sol avec une résine ou un sol souple.

Réfection en partie bétonnée du chemin de l'école : je vous montrerai sur la slide suivante où se trouve le chemin de l'école : c'est assez chaotique, boueux, en période hivernale, c'est plutôt une bonne chose de le refaire.

Ensuite à la demande d'un résident, on peut créer une allée de l'entrée du Centre de Loisirs à l'aire de jeux en longeant le pourtour du pédiluve : comme ça embête beaucoup de personnes, on ne mettra pas de béton, on va mettre des dalles qui seront sur des nids de sable parce qu'il y a suffisamment de béton au Centre de Loisirs, si ça peut rassurer certaines personnes.

Une obligation aussi pour ouvrir le Centre de Loisirs (je l'ai peut-être mis à l'envers) c'est la création d'un sanitaire handicapé, puisque ça fait partie du nouveau classement ERP, alors ça c'est indispensable pour ouvrir le Centre de Loisirs ; je vous montrerai le plan tout à l'heure.

Au niveau des espaces verts en 2020, création d'une haie devant la zone des déchets verts accès sécurisé : sur cette zone qui se situe derrière le Centre de Loisirs on voit les déchets verts, déjà n'importe qui peut accéder

avec des véhicules parce que la barrière n'est pas assez large et puis l'idée est aussi de cacher tous ces déchets avec une haie pour améliorer la vue.

Installation de 5 ensembles de bancs dans les espaces verts, je vais vous montrer ce que c'est sur la slide d'après.

Remplacement d'une partie de la haie des hiverneaux, je ne sais pas si vous avez vu, mais la haie est détériorée, abîmée sur à peu près 120 m au niveau du centre-ville.

Si on peut passer à la slide suivante je vais vous montrer pour voir un petit peu mieux.

### Détails des travaux principaux 2020 :



Réfection des allées de l'école.  
Réalisation en partie bétonnée.



Remise en état du troisième terrain de boules  
Réalisation en interne.  
Réfection des pourtours.  
Retrait de la mousse et recharge en sable  
sur l'ensemble de la surface.



Installation de 5 ensembles de bancs  
dans les espaces verts.



Création d'une haie sur la zone des déchets verts avec  
accès sécurisé.  
Plantation d'une haie de laurier  
sur une longueur de 50 mètres.



Remplacement de la barrière acier par un  
élément en bois sur toute la largeur avec  
fermeture par cadenas.



Création d'un sanitaire handicapé  
Equipé d'un WC handicapé, d'un petit WC pour les  
enfants, d'un lavabo et d'une table à langer  
amovible.

Voilà donc en haut à gauche, on voit bien donc l'allée de l'école vous voyez en plein hiver c'est une catastrophe.

Au milieu on s'engage, parce que ça a été demandé par des gens qui jouent aux boules, à remettre en état le 3<sup>me</sup> terrain de boules, qui est dans l'angle du Centre de Loisirs, sous les arbres côté terrain de tennis, ça permettra à certaines personnes de jouer au frais et puis à droite vous avez les bancs, c'est plutôt sympa, c'est vrai que quand on se promène dans les espaces verts, on a rien pour se reposer, pour s'arrêter donc c'est plutôt une bonne chose.

En bas à gauche, on voit l'emplacement de la future création de la haie pour la zone des déchets verts, avec accès sécurisé, vous voyez la barrière ne va pas assez loin ; il y a des prestataires (hors prestation de l'AFUL) qui viennent décharger leurs déchets là-dedans, donc l'idée c'est de sécuriser tout ça et de mettre une belle haie pour améliorer la vue.

Ensuite un peu plus loin, à côté de la salle de jeux, on voit le futur emplacement de la porte des sanitaires « handicapé » : dans ces sanitaires, on aura un WC « handicapé », un WC « enfant », un lavabo et une table à langer amovible.

Est-ce que vous avez des questions ?

**Mme GREUET, Lot n°337 :** Par rapport à ce que vous dites sur l'installation de la haie pour cacher les déchets verts, j'ai une question : de chez moi qui suis place des grillons, j'ai la vue sur cet espace et je vois directement les déchets verts de ma fenêtre. Je vois les sociétés privées déposer régulièrement des déchets, c'est un fait et c'est fréquent. La haie vous allez l'installer pour briser la vue du côté Centre de Loisirs, mais les déchets verts eux stagnent à cet endroit-là, c'est un amoncellement de déchets, c'est une pollution visuelle de chez moi et aussi pour les gens de cette place. Est-ce qu'il y a quelque chose de prévu sur la dégradation de ces déchets ou l'entretien je ne sais pas ?

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts :** Alors la première chose, le fait de mettre une barrière, vous verrez moins de prestataires déjà.

**Mme GREUET, Lot n°337 :** Ça c'est une très bonne nouvelle.

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts :** Ça va limiter un peu le volume de déchets verts. Deuxième chose, j'ai vu avec les jardiniers, l'idée c'est décaisser un peu, parce qu'il y a beaucoup de déchets et on commence à empiéter sur le champ, c'est vrai que ce n'est pas terrible comme vue. Je vais être franc, on n'a pas prévu de mettre une haie de l'autre côté pour cache la vue. Par contre on peut ré-agencer tout ça, rendre ça un peu plus présentable, voilà ce que je peux vous dire là-dessus. En tout cas voilà c'est une chose que on a pris en compte pour améliorer le paysage.

**M. David DE OLIVEIRA, Lot n°211 :** Est-ce que vous avez fait une demande au service technique, pour faire la réfection des allées de l'école ou une première demande en tout cas pour savoir s'ils pouvaient prendre en charge ces travaux ? Je me permets cette question, sachant qu'il n'y a pas que les résidents du parc qui utilisent cette allée-là.

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts :** On est d'accord. C'est pour ça que j'ai rajouté tout à l'heure qu'il y avait des choses qui ne sont pas prises en charge par la mairie. Effectivement, je parle sous contrôle de Aurore.

**Mme Aurore LEFEBVRE-BOUALI, Présidente :** Le problème c'est qu'il s'agit là d'une propriété qui appartient à l'AFUL. Nous avons rétrocédé la voirie à la municipalité, tout comme la parcelle du restaurant scolaire. Mais nous n'avons pas rétrocédé ces parcelles de terrains. Monsieur le Maire vous le confirmera, il est délicat pour la mairie d'engager des dépenses publiques sur une propriété qui n'est pas la sienne. Voilà pourquoi aujourd'hui nous portons à notre charge la réfection de ces allées.

**Mme DUMIELLE, Lot n°341 :** Comme Madame, je suis place des grillons. Et je voulais vous dire à propos de cette barrière de sécurité, dans ce petit chemin-là, qui est derrière la piscine. En fait, il y a une multiplication de barrières, il y a celle que l'on voit sur la droite, la blanche qui n'est pas très belle, à travers laquelle effectivement qui veut passe. Et puis, j'ai constaté récemment qu'il y avait deux superbes panneaux, qui avaient été posés avec écrit, je ne sais plus, Madame peut être le sait, « Interdit de déposer ».

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts :** Qui sont tagués d'ailleurs.

**Mme DUMIELLE, Lot n°341 :** Alors voilà ce que je voulais dire, c'est un petit peu récurrent, c'est que dans la résidence, au fil des ans, il y a des obstacles qui s'ajoutent, qui en fait ne sont pas des obstacles puisque ça enlaidit la résidence. Ces deux gros panneaux qui sont à l'entrée de part et d'autre de ce chemin-là qui passe derrière la piscine, j'estime qu'ils ont certainement eu un coût, ils ne sont pas jolis et ils sont tagués. De toute façon, je pense que la personne qui veut venir pour déposer ses ordures ne va pas dire : « oups, il y a un panneau ``je ne dépose pas mes ordures``, je pars. » ; ce qui serait peut-être plus utile, au lieu de multiplier les barrières qui ne vont pas forcément être efficaces et esthétiques, c'est d'essayer de trouver une autre solution. Par exemple à l'entrée des chemins la rue du grand Morin et de l'autre côté rue du petit pont avoir une barrière plus efficace que les gens -qui ont besoin d'avoir accès au chemin- puissent l'utiliser lorsqu'ils en ont besoin, plutôt que de multiplier tous ces désagréments, parce que je trouve que visuellement ce sont des désagréments.

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts :** Là où vous avez raison, les pancartes ne servent à rien, le mieux c'est de les enlever. Après, je pense qu'il est quand même nécessaire de mettre des barrières, on peut trouver de très belles barrières en bois, qui se marient bien avec la nature de chaque côté, qui seront verrouillées par des cadenas ou des serrures et là avec la possibilité de faire entrer des véhicules. Et ça c'est tout à fait faisable. Du moins, c'est ce que nous avons prévu de faire. Concernant les pancartes, je pense que c'est vrai, je pense que on va les enlever.

**M. FLOC'H, Lot n°397 :** Bonsoir, une solution ça serait qu'il y ait des caméras dans le Centre de Loisirs ; si on mettait une caméra qui filme le chemin et qu'on mette une prune à tous les mecs qui viennent déposer, ça serait pas mal. Pour le coup la caméra servirait et en plus ça renflouerait les caisses, mais on n'est pas autorisé à faire ça. Par contre on peut les dénoncer et auquel cas ils ne viendront plus. Si à chaque fois qu'ils viennent ils se font attraper, ça ne va pas durer longtemps. Surtout il suffit de mettre sur le site de l'AFUL les photos des entreprises qui font ça et nous on va se charger entre les résidents de ne plus les faire travailler, ça va peut-être les calmer. Deuxième chose l'entretien des espaces verts : on avait 3 jardiniers on est passé à 2 avec une entreprise ça fait plusieurs années. Je souhaiterais savoir au niveau du coût si on a fait des économies ou si ça coûte plus cher, parce qu'au niveau du service, je ne sais pas si je suis le seul, mais moi j'ai l'impression que c'est nettement moins bien entretenu qu'avant, donc je voudrais savoir si ça coûte moins cher, plus cher, ou pareil ?

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts :** Vu qu'on a enlevé des jardiniers ça coûte moins cher.

**M. FLOC'H, Lot n°397 :** Oui, mais combien coûte l'entreprise extérieure, c'est ça ma question.

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts :** Première chose je vais vous faire un peu l'historique. Yves qui a décidé de quitter son poste en 2018, au mois de septembre me semble-t-il, a eu un accident au mois de juillet, donc c'était très compliqué de le remplacer comme ça au pied levé. On a donc fini la saison 2018 avec un seul jardinier mais comme il était sur sa période de vacances, on a compensé avec une prestation de service et on ne s'en est pas trop mal tiré. Ensuite nous avons fait un raisonnement financier ; on a mené une réflexion et on s'est dit : est-ce qu'il faut reprendre un jardinier ? » ou « est-ce qu'il faut faire de la prestation de service ? », on a mené cette réflexion jusqu'en février-mars 2019 et on n'était pas mûrs encore pour intégrer un jardinier. On a décidé de prendre un auto-entrepreneur, ce n'est pas ce qui coûte le plus cher en étant entrepreneur et de poursuivre aussi avec Nelson, le gros prestataire qui est là pour les élagages. Finalement, après c'est perfectible, je suis d'accord avec vous, il y a des choses qui doivent s'améliorer sur les espaces verts. On n'a pas été aidé par le climat aussi beaucoup de pluie à l'époque. A l'heure actuelle on a un jardinier, on a un auto-entrepreneur, on est en train de mener une réflexion sur cette personne maintenant. Je ne sais pas si vous connaissez Pierre HOURDOT, qui connaît très bien la résidence., qui a fait plutôt un très bon travail sur la saison 2019, puisqu'il a aussi géré l'installation de la piscine pendant que M. LELUT était absent. Maintenant c'est quelqu'un qui maîtrise bien toutes les installations de la piscine, donc on lui a fait une proposition pour l'intégrer. Passer de 2 à 3 jardiniers, on a aussi une gestion financière derrière ? On travaille aussi sur la modulation des horaires, augmenter le nombre d'heures à la semaine l'été, parce que l'hiver c'est un peu plus calme quand même au niveau des espaces verts. Pour l'instant il n'y a rien de décidé. L'idée principale, c'est d'intégrer Pierre HOURDOT, voilà ce que je peux vous dire.

**M. FLOC'H, Lot n°397 :** D'accord, j'ai bien compris, mais je n'ai pas de réponse à ma question. Est-ce que ça coûte plus cher, moins cher ? Vous avez les chiffres maintenant, combien a coûté le prestataire, combien coûtent les 2 salaires et est-ce que c'est plus ou moins ? C'est juste ça.

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts :** Alors je n'ai pas les chiffres exacts.

**M. FLOC'H, Lot n°397 :** Comment ça ? Parce que quand j'ai parcouru les bilans j'ai vu Nelson dans les 50 et quelque, alors je ne sais pas si c'est ça et j'ai vu que les salaires c'était dans les 40. Mais c'est juste pour savoir, si au global ça nous aura coûté plus cher ou pas ? C'est juste une question.

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts :** Non, mais je vous en prie c'est tout à fait légitime. Alors il faut mettre à part Nelson, il ne rentre pas dans les prestations en fait de tontes, d'entretien d'espaces verts. On l'a fait exceptionnellement en 2019, parce que on avait été pris de court par la météo au niveau de l'organisation. Mais ce prestataire-là, il est dédié aux élagages, à l'abattage et de temps en temps quand on est vraiment pris par le temps, si on a les problèmes avec la pluie etc. On est en retard sur les tontes et on déclenche la prestation de Nelson. Alors oui 2 jardiniers ça coûte moins cher que 3, après je n'ai pas les chiffres exacts.

**M. FLOC'H, Lot n°397 :** Ça j'aurais trouvé tout seul. Par contre, ce que je veux savoir, c'est l'entreprise qu'on a pris en plus du troisième, est-ce que ça coûte plus cher ? Je ne sais pas, je n'ai pas l'impression de bien m'exprimer, on avait 3 jardiniers, on est passé à 2 ça coûte forcément moins cher ; par contre on a pris en plus une entreprise pour faire le boulot du 3me, est-ce que cette entreprise a coûté plus cher ou pas ?



**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts :** Non, on n'a pas pris en plus une entreprise. Nelson, je répète il est là pour les élagages et pour abattre les arbres. Il travaille de manière exceptionnelle sur les tontes.

**M. FLOC'H, Lot n°397 :** Donc ils font les tontes à 2 ? C'est ça aujourd'hui ?

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts :** Ils font les tontes à 2.

**M. FLOC'H, Lot n°397 :** Et ça ils n'y arrivent pas ? Moi je ne sais pas je pose la question. Ce n'est pas la première année ça fait plusieurs années, là on achète une machine de mulching. Le mulching ça marche si on tond régulièrement, si on attend que les herbes soient hautes ça ne sert à rien. Ce qu'il faut savoir, c'est si on sera en capacité de l'utiliser et donc ma question est juste là, savoir si le fait qu'on ait fait un choix de passer de 3 à 2, pas de soucis. Par contre, si on voit que ça ne marche pas, il faut revenir en arrière. Pour ça il faut avoir un bilan financé, c'est la question que je vous pose, manifestement ce n'est pas fait et puis après faut regarder l'efficacité.

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts :** Si, c'est fait parce que le coût de Pierre HOURDOT, qui est auto-entrepreneur, je crois qu'on est dans quarante mille euros.

**Mme Aurore LEFEBVRE-BOUALI, Présidente :** Oui, je peux me permettre d'intervenir ? En ce qui concerne le passage effectivement de 3 jardiniers à 2, il a été jugé à l'époque que le fait d'employer 3 jardiniers ne s'entendait pas. Effectivement, nous avons des périodes qui sont très chargées, au printemps essentiellement, mais d'autres périodes d'inactivité assez conséquentes. Après le départ du troisième jardinier, il a donc été décidé de ne pas réembaucher. En ce qui concerne le départ de Yves, M. Pierre HOURDOT, qui était auto-entrepreneur et qui connaissait très bien la résidence, a été approché, et on a pu s'entendre sur un montant annuel maximal de 35 000€, ce qui est moindre que la rémunération chargée de nos jardiniers. Aujourd'hui, nous envisageons de ne pas le reconduire en tant qu'auto-entrepreneur, mais de l'embaucher dans les mêmes conditions salariales que Jean-Luc, ce qui revient plus ou moins au même montant. Donc à ce niveau-là il n'y a pas de différence. En ce qui concerne la prestation de Nelson, c'est autre chose : il intervient sur l'entretien du Parc dans le cadre du plan d'élagage et d'abattage mené sur 3 ans avec le concours de l'ONF qui nous indique les arbres qui sont malades et qui doivent être traités, c'est là qu'intervient la société Nelson, donc ce sont deux choses différentes. Nous avons en interne notre propre gestion pour les tontes et l'externalisation auprès de Nelson.

**M. FLOC'H, Lot n°397 :** D'accord, j'ai compris ; au global on en aura 2. Et si jamais y'a pas assez, vous aurez donc un recours éventuellement à une autre ?

**Mme Aurore LEFEBVRE-BOUALI, Présidente :** Exactement, on pourra prendre au coup par coup, essentiellement pour la période du printemps, un renfort supplémentaire externe.

**M. FLOC'H, Lot n°397 :** Donc normalement ça devrait marche cette année alors ?

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts :** Ça devrait être mieux.

**Mme STACCHETTI, Lot n°285 :** Je vais revenir sur un point évoqué tout à l'heure, sur le compost des déchets verts, si c'est broyé suffisamment finement et assez décomposé, il y a peut-être moyen de s'entendre avec l'agriculteur du champ pour l'incorporer, l'utiliser, c'est peut-être un échange à avoir avec lui, vu que c'est en bordure de ses champs. Sur l'installation de caméras, c'est souvent coûteux, très facile à dégrader, si on voit l'état des panneaux qui sont à côté. A mon avis, ça ne se sera peut-être pas efficace et en plus l'exploitation des images sur les terrains privés ça pose un problème, c'est rarement possible de donner des suites, je ne sais pas comment on dit, judiciaires ou juridiques. Un truc simple que tout le monde peut faire quand il fait faire des travaux chez lui, pour des travaux d'espace verts, pour éviter que ça se retrouve en dépôt sauvage n'importe où, c'est de demander à l'entreprise le bon de mise en décharge de ses déchets de travaux, puisque chaque commanditaire paye pour ça, donc ils auront la preuve que ça ne finira pas dans la nature. Ça peut passer par une petite note d'info résident, dans une lettre ou sur le site web.

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts :** On prend en compte.

**Mme BROSSE, Lot n°567** : Bonsoir, moi j'aurais une petite remarque concernant le sanitaire « handicapé », dans lequel vous voulez mettre aussi un WC « enfant », ce qui limiterait l'espace de circulation d'un fauteuil ; vous n'aurez donc plus un WC dans les normes, dans ce que je vois au niveau du plan.

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts** : Votre remarque est fondée. Je ne sais pas si vous voyez, parce que c'est vrai ce n'est pas très grand. Vous avez un périmètre de manœuvre d'un 1,50 m, ça c'est la norme des toilettes « handicapé ». L'implantation des 2 WC sera possible car le local est suffisamment grand pour pouvoir avoir ce giratoire d'1,50.

**Mme BROSSE, Lot n°567** : Le giratoire ne passera pas entre le WC et le WC pour enfant, parce qu'1,50 m c'est considéré pour un fauteuil + la personne qui accompagne et qui pousse le fauteuil. Parce qu'un fauteuil n'est pas forcément autonome ; parfois on a un fauteuil avec une personne qui le pousse et donc on a la nécessité d'avoir ce giratoire de 1,50 m.

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts** : Mais vous l'avez sur le slide sur le dessin-là.

**Mme BROSSE, Lot n°567** : Il ne passe pas sur le côté si la personne doit faire un transfert latéral, elle ne pourra pas le faire. Si vous voulez je veux bien en rediscuter avec vous.

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts** : Oui, en fait ce sont des plans qui nous ont été donnés par des professionnels. Après oui on peut, on va vérifier derrière.

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts** : Les autres événements sur 2020 :

Appel d'offres pour l'élagage et abattage des arbres, ça c'est le gros appel d'offre pour les prestations d'élagage, de coupe. On a réussi à avoir 3 propositions, tout à l'heure on parlait de devis, donc la société Nelson, la société urbapaysage, la société Lecoq à Servon. On est en train de décortiquer tout ça, pour l'année 2020 et ça, ça va peut-être rassurer le M. qui posais la question sur l'efficacité des tontes, moi je suis d'accord avec lui, c'est parfait.

On a le renouvellement d'un tracteur-tondeuse par un engin plus performant pour améliorer le traitement des tontes. C'est-à-dire qu'on va passer sur un modèle où on va pouvoir améliorer en une journée la performance de deux hectares. Pour simplifier, avec l'équipement qu'on a actuellement notre tracteur 310, on peut tondre 3 hectares en 7 heures. Avec le nouveau tracteur, on pourra passer à 5 et en plus on pourra tondre même quand l'herbe est mouillée. Je pense que ça va renforcer, ça ne va pas résoudre tous les problèmes, mais ça va aider à réussir à avoir des accès verts qui sont correctement tondus. On aura aussi dans les événements 2020, les deux opérations de broyage, donc semaine 12 (du 16 au 20 mars) et semaine 45 (du 2 au 6 novembre). Cela a été décalé, cela nous a été suggéré par beaucoup de résidents.

Maintenant, je vais vous faire une information sur la chenille du processionnaire, je ne vais pas vous faire un cours sur les chenilles, j'en suis incapable.

La chenille du processionnaire, c'est une larve qui se met en haut des pins, ça forme un cocon et puis à la fin de l'hiver au début du printemps les chenilles descendent par procession, en file indienne, c'est pour cela qu'on les appelle des chenilles processionnaires. Ces chenilles-là sont quand même plus ou moins dangereuses, pour les animaux et pour l'homme.

Aujourd'hui, il n'y a pas de réglementation nationale de lutte obligatoire, si le phénomène devait perdurer ou s'amplifier, localement on pourrait imposer un arrêté préfectoral ou municipal. Nous on a commencé à recenser un petit peu avec la Commission Espaces Verts, les arbres qui sont atteints dans les espaces verts.

Pour l'arbre, il n'y a pas de risques particuliers, ce n'est pas parce qu'on a des cocons dans les arbres que l'arbre va mourir. Il va s'affaiblir, il va perdre ses épines mais si on le traite, au bout de deux ans, un an même, il repart. Il n'y a pas de danger particulier, si on fait un traitement sur l'arbre.

Pour l'homme, c'est un peu plus compliqué, lors de la procession des chenilles entre la fin de l'hiver et le début du printemps, c'est ce que je vous disais, les risques sont plus élevés, elles migrent, ils vont descendre de l'arbre et ce sont les petits poils qui se déposent et qui peuvent même aller sur le linge que vous avez mis à sécher dehors Ça peut aussi être respiré par l'homme ou alors mangé par les animaux, par vos chiens, etc. Là, on se rend compte que c'est plutôt des choses qui peuvent se finir aux urgences à cause de la chenille du processionnaire.

### Autres évènements sur 2020:

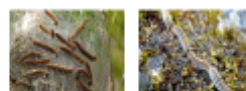
- Appel d'offre pour l'élagage et abattage des arbres. « Durée de la prestation : 3 ans » 3 Propositions commerciales ont été réceptionnées.
- Renouvellement (Leasing) d'un tracteur tondeuse par un engin plus performant pour améliorer le traitement des tontes.
- Deux opérations de Broyage des branches: Semaine 12, du 16 au 20 mars et semaine 46 du 2 novembre au 6 novembre ISO semaine 42.
- Opération de dessouchage au mois de juillet, Demande à réaliser à partir de début janvier à mi-juin au niveau du secrétariat de l'AFUL.
- Information sur la chenille processionnaire et les différentes solutions de traitement.

La chenille processionnaire du pin est la larve d'un papillon. Les cocons des chenilles se créent au faite des pins avant de se vider en longues processions de chenilles urticantes. Ces chenilles se nourrissent des aiguilles des pins



**Agir contre les chenilles processionnaires. Nombreux cas dans la résidence:**

Actuellement pas de réglementation nationale de lutte obligatoire. Localement, la lutte contre l'insecte peut être imposée par un arrêté préfectoral ou municipal.



**Pour l'arbre:**

### Quels sont les risques liés à la processionnaire ?

Celle-ci ne peut pas entraîner la mortalité de l'arbre (même si l'arbre est totalement défolié). Elle peut en revanche diminuer la productivité et la croissance des arbres infestés.

**Pour l'homme et l'animal :**

C'est lors des processions de ces chenilles, entre la fin de l'hiver et le milieu du printemps, que les risques sont les plus élevés. Elles migrent à ce moment là de leur arbre jusqu'au sol afin d'y entrer en nymphose. Malheureusement, les poils urticants dont elles sont abondamment dotées sont facilement dispersés, restant dans l'air, dans les nids, sur le sol. Les dangers de contact, d'inhalation ou encore d'ingestion, par l'homme ou par les animaux, sont de ce fait étendus sur de longs mois. Et la gravité des symptômes, chez les uns et chez les autres, sont le plus souvent à considérer comme des urgences médicales.

### Comment lutter contre les chenilles processionnaire, Plusieurs procédés :

#### La lutte mécanique

Couper les cocons de chenilles.



#### La lutte microbiologique :

Un bio-insecticide est pulvérisé sur les épinettes du pin, lors des premiers stades larvaires.



#### La lutte avec l'installation de pièges:

Un collier est installé autour de l'arbre avec un sac pour piéger les chenilles. **Solution préconisée.** (tarif: entre 20€ et 30€)



#### La pose de nichoirs:

La prédation par les mésanges. (20 chenilles par jour en hivern / au moment de la nidification jusqu'à 900 par jour). **Solutions préconisées.** (tarif: entre 15€ et 30€).



#### Actions proposées :

**A partir du mi-février:**

- 1 - Recensement des arbres contaminés. Dans les parties communes, l'opération est réalisée par la commission travaux et espaces verts. **En cours**
- 2 - Envoi d'un formulaire chez les résidents pour que chacun signale les arbres contaminés sur sa propriété et éventuellement commande les produits pour le traitement. Retour du formulaire avant fin février. **Réflexion en cours pour proposer une prestation (Payante, inférieure à 25€ ) pour l'installation des produits.**
- 3 - Après le retour des formulaires à l'AFUL, une information vous sera faite sur l'ampleur du phénomène dans la résidence et le délai de mise à disposition des produits commandés. **Le paiement se fera à l'AFUL lors de la distribution des produits.**

Dans les différentes luttes contre la chenille du processionnaire, vous avez la lutte mécanique, on prend une nacelle, on coupe les cocons et c'est beaucoup plus simple mais c'est assez coûteux. Après vous avez la lutte microbiologique, où là on traite avec un mélange d'insecticide qu'on pulvérise sur les épines des pins, au stade larvaire, très coûteux.

Après il y a deux méthodes beaucoup plus simples et qui à mon sens suffiront pour traiter les arbres, aujourd'hui, c'est d'installer des pièges. C'est un collier qu'on installe autour de l'arbre et quand les chenilles descendent, elles sont piégées dans un récipient ou dans un sac, c'est quand même assez simple.

La deuxième, elle est beaucoup plus simple, plus naturel, c'est la prédation par les mésanges et une mésange c'est, je me suis un petit peu renseigné là-dessus, c'est quelque chose d'assez efficace car l'hiver une mésange mange un petit peu de chenilles par contre l'été elle en mange beaucoup. Je pense qu'en combinant ces deux solutions, on peut arriver à faire un traitement intéressant sur ce mal.

Au niveau des actions proposées, la première c'est le recensement des arbres contaminés dans les parties communes, donc la Commission Travaux a recensé les arbres. Deuxième chose que je préconise, c'est l'envoi d'un formulaire chez les résidents, pour que chacun signale les arbres contaminés sur sa propriété et éventuellement commande les produits pour le traitement. Dès le retour du formulaire, il faudra le faire avant fin février pour lancer les traitements. Les pièges et les nichoirs et l'installation seront pris en charge par l'AFUL parce que moi je pense et c'est ce que partage aussi le bureau, si l'AFUL ne fait pas un geste pour installer ces pièges et ces nichoirs, il n'y aura pas beaucoup de monde qui va renvoyer les formulaires. Et puis on va se retrouver avec un phénomène qui va s'amplifier. Voilà les propositions que l'on vous fait pour traiter ce mal.

Est-ce que vous avez des questions sur les événements de 2020 ?

**M. Gérald RAMEZ, Premier Vice-Président :** Excusez-moi. Je vais juste rebondir sur ce que Philippe a dit par rapport à l'envoi de formulaire. En fait, si déjà vous en tant que propriétaire dans votre jardin vous voyez et que vous savez qu'il y a des nids, envoyez un mail à l'AFUL. Parce que l'idée, moi je me suis « promené » avec un fournisseur de pièges, c'est que si on traite un arbre dans une partie commune, d'accord très bien. Le problème c'est qu'il faut voir le traitement dans la globalité, c'est à dire l'idéal c'est d'au moins en 1 ou 2 actions maximums, en posant les pièges d'essayer de traiter la globalité des arbres. Parce que les chenilles -ça c'est le fournisseur qui nous l'a dit lundi- quand elles descendent de l'arbre elles vont en terre et elles peuvent migrer jusqu'à 40 mètres : le problème n'est donc pas qu'en partie commune, il est partout chez nous. C'est-à-dire que si vous avez un arbre contaminé, vous pouvez contaminer un périmètre de 40 mètres autour. N'hésitez pas à signaler par mail, ou au bureau qui est ouvert tous les matins du lundi au vendredi ou par téléphone, pour déjà signaler avec votre numéro de lot. Parce que l'idée, c'est d'aller très vite pour faire un premier programme puisqu'idéalement les fameux pièges autour des arbres, des petits sacs, doivent être posés grand maximum pour la première quinzaine de mars. En plus, avec des périodes douces elles vont descendre plus vite cette année, donc ça se serait déjà au moins le premier traitement. Et ce traitement-là, c'est ce que Philippe dit, on a pris le parti au vu un peu de l'urgence et de l'amplification du phénomène, de le prendre pour l'instant à la charge de l'AFUL Voilà si vous avez des questions ?

**Mme LINDEN, Lot n° 477 :** Bonsoir, qu'est-ce qui est prévu pour les nids de frelons asiatiques ? Si on en constate sur notre terrain.

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts :** Ça je dirais que c'est au propriétaire de contacter une entreprise spécialisée.

**Mme LINDEN, Lot n° 477 :** Du coup à la charge du propriétaire ?

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts :** Oui, on ne peut pas tout prendre en charge au niveau des nids.

**Mme LINDEN, Lot n° 477 :** Merci

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts :** Ce qu'on peut faire sur le site de l'AFUL c'est de donner des coordonnées d'entreprises spécialisées.

**M. PERRIGAULT, Lot n°584 :** Au sujet des frelons asiatiques, il y a notamment l'apiculteur qui a des ruches au château, sur la place de la fontaine sur le rond-point de la fontaine, qui fait de la lutte contre les frelons asiatiques., également contre les autres insectes nuisibles ou pas d'ailleurs, abeilles et etc. Sinon en regardant sur internet, on cherche frelons asiatiques, il y a différentes sociétés qui travaillent dans le coin. C'est une

solution mais c'est vrai que c'est du ressort de chaque propriétaire, parce que les pompiers n'interviennent pas là-dessus. Déjà au niveau des guêpes, s'il n'y a pas de danger immédiat, de proximité, ils n'interviennent pas, ou alors vraiment il faut que ce soit devant la porte de la maison. Donc il vaut mieux voir déjà cet apiculteur et sinon des sociétés spécialisées.

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts :** Merci

**M. FLOC'H, Lot n°397 :** Merci d'abord pour ce que vous faites pour les processionnaires, parce que c'est problématique et une fois qu'on est envahi c'est très difficile de s'en débarrasser. Il faut savoir que ça vient du sud de la France, moi je les ai connus il y a quelques années, 300 km plus au sud. Une fois qu'il y en a partout c'est l'enfer. Effectivement, on peut mettre des nids de mésanges parce que tout à l'heure j'ai entendu des questions, les mésanges c'est bien mais comment on fait pour les faire venir, eh bien il faut faire des nids. Je suppose que c'est ça que vous allez proposer ? Des nichoirs, pour les combler à l'intérieur des arbres à côté. La deuxième chose, c'est qu'on peut aussi parce que moi j'en avais trois dans un de mes pins, donc je les ai fait tomber, j'ai acheté un échenilloir, on coupe la branche, le branche tombe, on brûle et c'est terminé. Ça marche parfaitement. Quand on en a que trois c'est facile, quand il y en a plus c'est compliqué et si c'est tout en haut du pin c'est compliqué. Moi j'ai une perche de six mètres, j'ai réussi à monter à huit mètres avec l'escabeau, c'est un peu compliqué mais on peut le faire. Après ce qu'il faut savoir c'est que cette chenille ça donne un papillon, c'est un peu comme la pyrale du buis pour ceux qui connaissent et donc c'est le même insecticide biologique, c'est le bacille de Thuringe si mes souvenirs sont bons. Il suffit de traiter l'arbre et les arbres à côté au bon moment et les chenilles quand elles passent dedans elles y passent toutes. Ça marche aussi pour le buis, c'est le même produit. Dernière chose, il faut savoir qu'effectivement c'est très urticant et ça peut poser des gros soucis et qu'elles migrent et qu'elles s'enfoncent dans la terre. Après ça peut aussi poser problème aux animaux de compagnies, les chiens, les chats... s'ils les mangent c'est très mauvais. Je suis content que l'AFUL prenne le sujet.

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts :** Merci

**M. Gérald RAMEZ, Premier Vice-Président :** Je rebondis sur ce que vous venez de dire au niveau des boîtes pour les mésanges, alors Philippe en a parlé et elles sont prévues je vous le dis. C'est-à-dire que l'on va faire une première action en posant les pièges, recenser, je le redis un maximum de personnes qui veulent bien nous dire où les chenilles se situent, en tout cas chez eux. Adapter évidemment le traitement, puisqu'on a d'ailleurs le fournisseur qui nous a proposé aussi cette solution avec cette perche, de couper et de brûler. Mais pareil, il faut l'adapter selon le site. Et derrière évidemment pérenniser avec les mésanges. On nous a donné un retour avec les mésanges à deux ans pour avoir une efficacité, donc c'est commencé aujourd'hui pour demain.

**M. RODRIGUEZ, Lot n° 577 :** Bonsoir, je me permets de revenir sur les tontes, à savoir est-ce que ça vous est déjà arrivé de faire un devis pour l'entretien intégral par rapport à une société prestataire de service ? Parce que là ça représente approximativement 105 000€. Et savoir si sur un appel d'offre entre la marge salariale, les congés payés, ce ne serait pas plus intéressant de prendre l'intégralité d'une société externe ? Et surtout par rapport à la météo, qui des fois ne permet pas de faire la tonte. C'est simplement une question.

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts :** Oui, alors il y a eu des réflexions, des calculs qui ont été faits, mais ce qu'il faut savoir c'est que les jardiniers sont aussi des agents d'entretien, c'est-à-dire qu'ils vont aussi s'occuper de toutes les installations de la piscine, les nettoyages des filtres, le chlore, vérification des installations, manœuvres des vannes, etc. Nettoyer toutes les aires de jeux.

**M. RODRIGUEZ, Lot n° 577 :** D'accord, donc ce n'est pas simplement des jardiniers.

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts :** Ce n'est pas simplement des jardiniers, c'est pour ça qu'il y a un calcul à faire, il y a eu une approche de faite.

**M. RODRIGUEZ, Lot n° 577 :** En faisant le calcul et en gardant un seul homme d'entretien, à la limite qui fait du jardin, est-ce que vous avez déjà fait le calcul, parce que ça reste quand même un sacré volume, en faisant des appels d'offres, est-ce que on ne peut pas réduire le coût ? En gardant un seul homme d'entretien qui entretient les fleurs ?

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts :** De refaire une prestation globale ?

**M. RODRIGUEZ, Lot n° 577** : Tout à fait, garder qu'un seul homme d'entretien, qui va vérifier déjà la prestation du prestataire, parce qu'il y a quand même un sacré au niveau du leasing et compagnie.

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts** : Mon ancien responsable Gilles DESBROSSE avait travaillé sur le sujet et je vous garantis qu'on dépasse les 250 ou 300 000 euros. Parce que Nelson ne fait que élagages et les abattages, donc si vous rajoutez les tontes, les parterres, ça grimpe. Le calcul a été fait, parce qu'on a quand même un souci financier.

**M. RODRIGUEZ, Lot n° 577** : Ok, merci

**M. DESBROSSE, Lot n°427** : Pour apporter des précisions, par rapport à ce que le monsieur pose comme question sur les jardiniers, sur les espaces verts. On avait fait effectivement des études, au niveau de tout externaliser, on a vite arrêté parce que ça coûtait trop cher. Je voudrais aussi pendant que j'ai le micro vous parler de 50 000 euros de Nelson ou quel que soit le prestataire, on a économisé quand on a négocié pour 3 ans l'équivalent de 25 000 euros par an. L'ancienne entreprise pour faire les élagages, une entreprise qu'on ne nommera pas qui se trouve à Pontault-Combault prenait 75 000 euros par an. Quand on est passé de 3 jardiniers à 2 jardiniers, on a pris la décision parce que, Aurore en a parlé tout à l'heure, on avait un chef jardinier qui arrivait les deux dernières années, très honnêtement assez fatigué, vu son âge c'est normal. Il participait moins concrètement, aux travaux de jardinage. Nous ne l'avons pas remplacé et nous avons opté effectivement pour 2 jardiniers puisque qu'on soit auto-entrepreneur ou quel que soit le statut on conserve 2 personnes. Alors je voudrais dire également, je suis là depuis 38 ans. A chaque assemblée générale, pendant 38 ans, j'ai toujours entendu dire que les espaces verts se dégradent. Mon avis, j'en parle aussi avec des voisins, des résidents ce n'est pas si vrai que ça voilà mon avis.

**M. Philippe DUBOIS, Responsable Commission Travaux et Espaces Verts** : Il y a encore une slide après, qui concerne des propositions pour l'année 2021, des projets qui seront soumis à des enquêtes auprès des résidents.

## Projet: Création d'un terrain multisport



***Un espace multi jeux, pour jouer en équipe :  
FOOT / HAND / BASKET / VOLLEY / BADMINTON/ HOKEY***

Première proposition, création d'un terrain multisports, parce qu'il y a une demande des jeunes pour faire cette aire de jeux. Ça résonne beaucoup dans la résidence, il n'y a pas vraiment de jeu pour jouer en équipe ; ça mériterait qu'on se concentre là-dessus.

Création d'un potager Un espace détente et découverte pour les enfants et les seniors :  
Créer du lien intergénérationnel



Espace clôturé et équipé d'un abri de jardin avec une réserve d'eau.

Jardiner, pour cultiver sa créativité, pour partager et échanger son savoir-faire et son expérience avec les autres.



**Planning des travaux**



**Appels à candidatures auprès des seniors pour la gestion et la coordination du potager.**

Aménagement d'un espace de potager : c'est une idée qui peut paraître farfelue mais est intéressante. C'est créer du lien entre les enfants et puis je pense qu'il y a des seniors qui seraient contents ; quand j'ai distribué les convocations j'en ai parlé avec les résidents, l'idée les a séduits, donc peut-être faire mûrir tout ça et puis lancer peut-être une petite enquête là-dessus pour voir ce que ça donne.

La dernière celle-là concerne la salle de jeux : la salle de jeux n'est pas lumineuse, on pourrait poser une baie vitrée et mettre des jeux à l'intérieur qui en manquent (ça pourrait être des flippers...). On peut lancer des enquêtes là-dessus.

Voilà j'ai fini, est-ce que vous avez des questions ?

*Pas d'autres questions ou interventions*

**Mme Aurore LEFEBVRE-BOUALI, Présidente** : Nous allons passer à la présentation des futurs locaux, Jean-Michel c'est à toi.

**Jean-Michel BOETCH, Projet locaux** : J'ai la charge au sein du Comité de proposer des solutions de renouvellement de l'espace administratif et technique de l'AFUL.

Ce soir, je vous expose l'évolution du projet décidé l'année dernière.



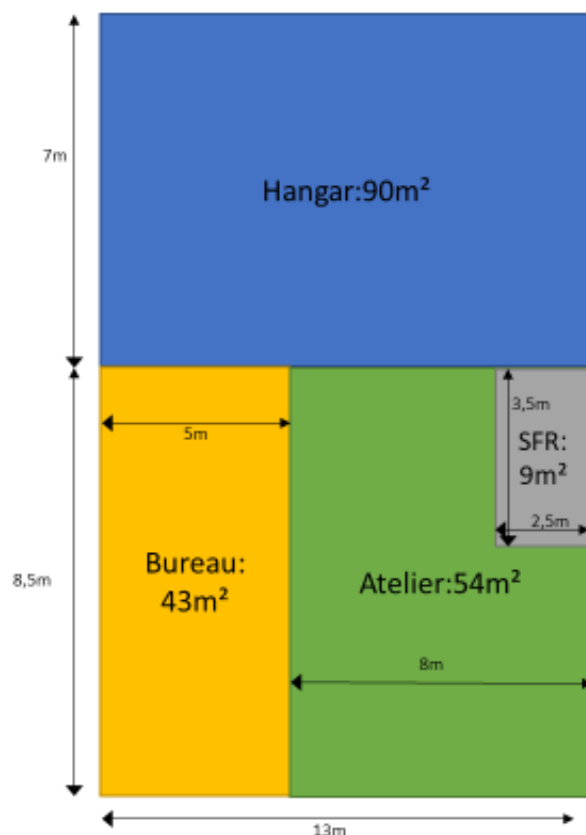
## L' AFUL d'aujourd'hui:



## L' AFUL d'aujourd'hui : vues extérieures



## Plan simplifié du bâtiment existant: 200m<sup>2</sup>



L' AFUL d'aujourd'hui :  
la partie administrative comprenant  
l'accueil, le bureau et la salle du comité (43m<sup>2</sup>)



Comme vous le savez ou pouvez le constater sur les photos :

- Le bâtiment administratif est vétuste (inondation par la toiture), mal isolé (thermique et phonique) et il y a de l'amiante dans la structure du local,
- La salle ne peut pas accueillir les 21 membres du Comité Syndical lors des réunions mensuelles,
- Il n'y a pas de salle isolée, entraînant aucune discrétion possible aussi bien pour les employés que pour les membres du Comité,
- Les personnes à mobilité réduite ne peuvent pas accéder ni l'accueil, ni au bureau, ni à la salle de réunion,
- Les jardiniers ne disposent pas de lieu approprié pour déjeuner, la salle du Comité servant également de réfectoire.

## L' AFUL d'aujourd'hui : vue atelier (54m<sup>2</sup>)



Concernant l'atelier :

- Le personnel ne dispose pas de vestiaires, ni de sanitaires corrects,
- Il n'y a pas d'espace approprié pour le stockage des produits dangereux,
- Le bâtiment manque de place pour accepter l'ensemble des engins,
- Une partie du local est utilisé pour le stockage de documents administratif,
- Il n'y a pas d'aire de nettoyage équipé de fosse de rétention.

## L' AFUL d'aujourd'hui : L'atelier (54m<sup>2</sup>)



## L' AFUL d'aujourd'hui : le hangar (90m<sup>2</sup>)



## L' AFUL d'aujourd'hui : En résumé, le local actuel est :

- Vétuste et hors normes (amiante, fuites, préfabriqué de + de 50 ans)
- trop petit ( ne peut pas accueillir l'ensemble du CS)
- Pas accessible aux personnes à mobilité réduite
- Mal isolé (thermique et phonique)

**Par conséquent, le local devra nécessairement faire l'objet de travaux de mise aux normes.**

## Le Futur AFUL Lister nos besoins et les intégrer:

Pour élaborer le projet, le comité syndical a pris en compte les critères suivants:

- Les besoins de l'ensemble des commissions du syndic et du personnel de l'AFUL
- L'Intégration du projet dans l'environnement de la résidence
- Le bâtiment doit être conforme aux normes:
  - De sécurité
  - D'hygiène
  - D'environnement
  - Et accessible, aux personnes à mobilité réduite
- Le projet doit être conforme aux dispositions du PLU de la commune

## Le Futur AFUL

### La configuration de l'espace administratif

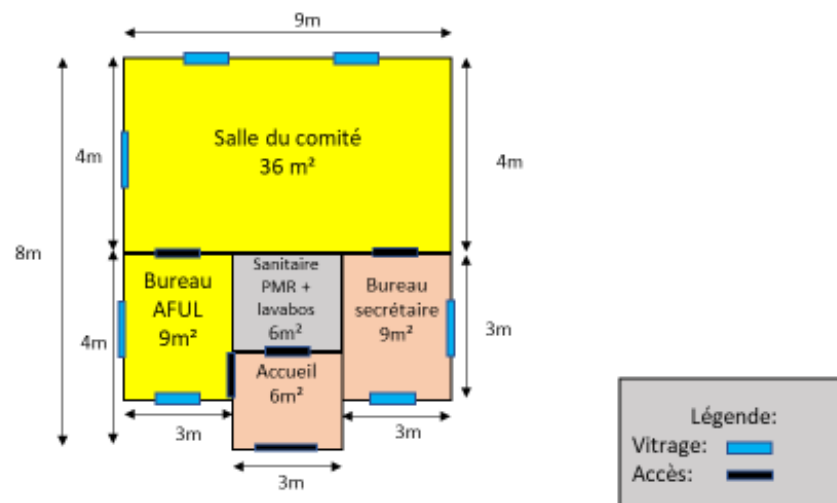
Pour satisfaire aux attentes du CS, l'espace Administratif doit comprendre:

- Un espace accueil (6m<sup>2</sup>)
- Un bureau de la secrétaire (9m<sup>2</sup>)
- Une salle de réunion pour le Comité Syndical de 21 places autour d'une table (36m<sup>2</sup>)
- Une salle de travail (9m<sup>2</sup>)
- Un espace sanitaire (PMR) et technique (6m<sup>2</sup>)

**Surface minimale estimée de l'espace administratif: 66m<sup>2</sup>**

## Le Futur AFUL

### Exemple de l'espace administratif (66m<sup>2</sup>)



# Le Futur AFUL

## La configuration du local technique

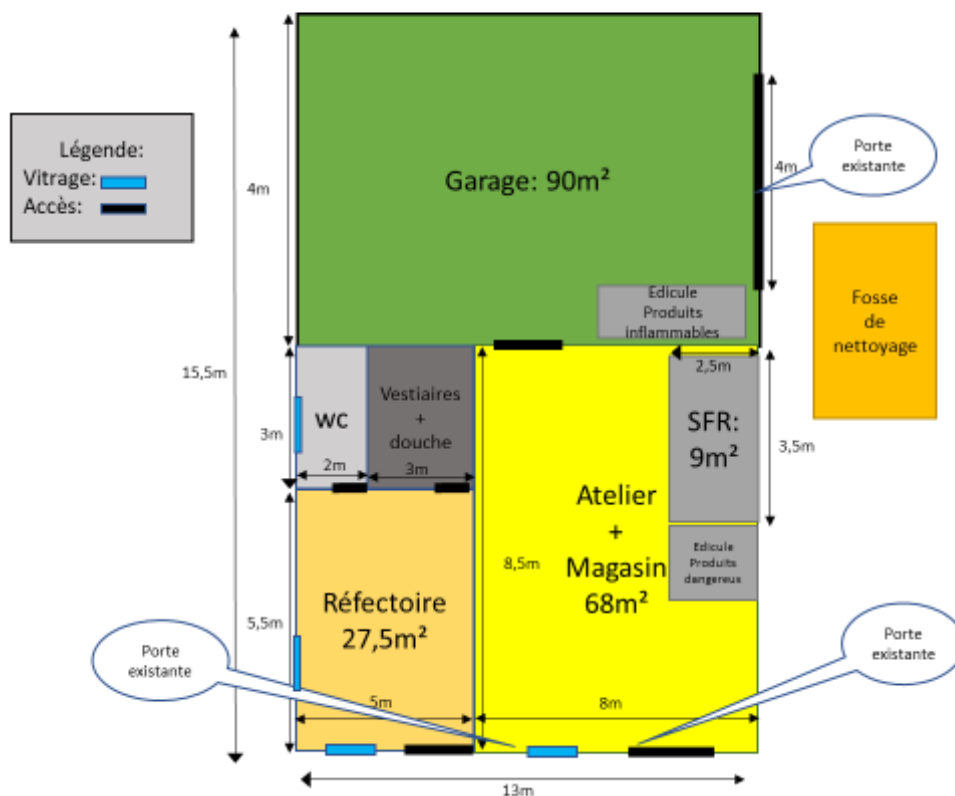
Pour répondre aux attentes du personnel, aux normes et d'intégrer le choix du CS de ne pas externaliser l'entretien de la résidence, le bâtiment technique devra se composer:

- D'un hangar de 90m<sup>2</sup> abritant l'ensemble des machines des espaces verts,
- D'un espace chauffé de 50 m<sup>2</sup> comprenant l'atelier et le magasin,
- D'un lieu de vie de 40m<sup>2</sup> comprenant:
  - un vestiaire,
  - les sanitaires et douche,
  - un réfectoire
- En extérieur, d'une station de lavage et une fosse de rétention
- Du local tête de câble fibre de 9m<sup>2</sup>

Et bien sûr, s'intégrer au mieux à la résidence

**Surface estimée du local technique: 200m<sup>2</sup> hors l'aire de lavage**

### Le local technique: 200m<sup>2</sup>



## Le Parc dans le Plan Local d'Urbanisme 2015: Identification et contraintes des zones

### Identification des zones:

La résidence se trouve dans la zone habitat individuel nommée (Uba) sauf pour:

- Le bâtiment AFUL actuel qui est situé dans la zone Groupe scolaire du Parc (ULa)
- Le petit bois autour du bâtiment AFUL qui est un espace boisé classé
- Le CDL qui est positionné en zone Naturelle (Nb),

## Le Parc dans le Plan Local d'Urbanisme 2015: Identification et contraintes des zones

### Les contraintes de construction de zones Nb et Ula

- Aucun agrandissement possible,
- Aucune construction nouvelle possible,

**Mais, la mairie modifie le PLU de la commune à la fin de l'année 2021,**

Il est donc urgent de déposer un dossier pour intégrer notre projet



# Le FUTUR AFUL :

## En résumé :

A ce jour l'espace existant est de 200m<sup>2</sup>

On a besoin d'un espace administratif de 70m<sup>2</sup>

On a besoin d'un local technique de 200m<sup>2</sup>

Le tout conforme au PLU

## Le Futur AFUL Réflexion du CS autour des espaces et des lieux

Le comité a statué sur 4 options:

- Construire l'espace administratif et le local technique sur l'existant
- Construire l'espace administratif et le local technique sur un autre espace de la résidence
- Construire l'espace administratif sur un nouvel espace et conserver le local technique existant avec modification de l'aménagement
- Construire l'espace administratif sur un nouvel espace et créer un nouveau local technique à la place de l'existant

Option 1 : **Construire l'espace administratif et le local technique (270m<sup>2</sup>) sur l'existant :**

- Démolir l'existant, déconnecter tous des réseaux puis créer une nouvelle construction
- Créer une base vie provisoire pendant les travaux,
- Disposer de la surface nécessaire pour inclure les 2 espaces de l'existant (200m<sup>2</sup>), ce que nous n'avons pas,
- Pas d'agrandissement possible sans déboiser (bois est classé).

Option 2 : **Construire l'espace administratif 70m<sup>2</sup> et le local technique 200m<sup>2</sup> sur un autre espace de la résidence.**

- Trouver l'espace nécessaire
- Construire puis déménager l'administratif et le technique,
- Détruire l'existant,
- Recréer un espace SFR.

Option 3 : **Construire l'espace administratif 70m<sup>2</sup> sur un nouvel espace et conserver le local technique à l'existant avec modification de l'aménagement :**

- Trouver l'espace nécessaire soit 70m<sup>2</sup> dans la résidence,
- Aucune nécessité d'une base vie provisoire pendant les travaux,
- Pas de contrainte de temps,
- Pas de déménagement lourd.

Option 4 : **Construire l'espace administratif 70m<sup>2</sup> sur un nouvel espace et créer un nouveau local technique à la place de l'existant.**

- Trouver l'espace nécessaire soit 70m<sup>2</sup> dans la résidence,
- Aucune nécessité d'une base vie provisoire pendant les travaux,
- Pas de contrainte de temps,
- Pas de déménagement lourd.

## Le Futur AFUL Le choix du conseil

**Après plus d'un an de réflexion, le comité a opté pour la troisième option:**

**Créer deux locaux séparés sur deux lieux distincts:**

**1°) le bâtiment administratif de l'AFUL sera créé au CDL sans interférer sur le centre,**

**2°) Le bâtiment actuel de 200m<sup>2</sup> serait réaménagé et dédié au technique ( atelier, hangar, etc ...)**

# Le Futur AFUL

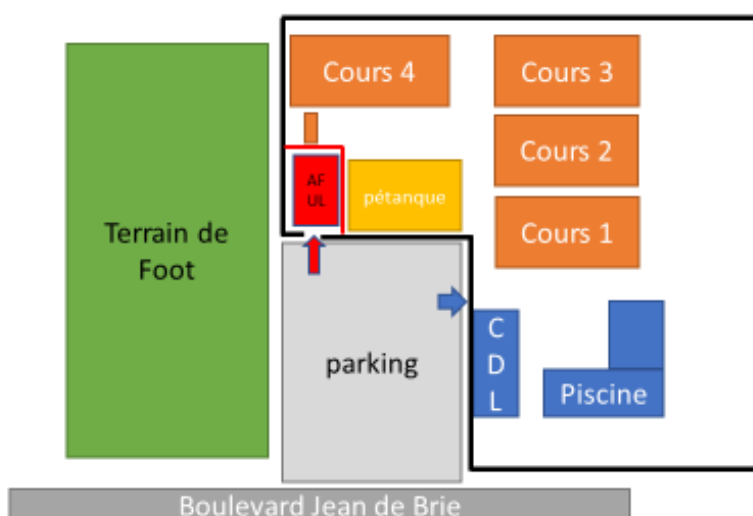
## Le choix du conseil

Les avantages de ce choix permet:

- Acceptable par la Mairie,
- De répondre aux besoins évoquer en phase préparative
- De faciliter la transition entre la période actuelle et le futur sans contrainte de temps
- D'assurer une présence humaine toute l'année au CDL
- De faciliter les accès pour les personnes et les véhicules
- De permettre l'accès au parking du CDL toute l'année pendant les heures d'ouverture du bureau
- D'éviter au maximum les frais de déménagement pendant la réalisation du projet
- De conserver le bureau et le technique en fonctionnement pendant la période des travaux,

## Le Futur AFUL

### L'emplacement du bâtiment administratif



# Le planning du projet

Nous pouvons déjà établir un planning prévisionnel du projet:

D'ici aujourd'hui à Août 2020 :

- 1) Fixer le type de structure et estimer le coût du bâtiment et des raccordements,
- 2) Estimer le montant de la réfection du bâtiment actuel pour l'aménagement du technique

Septembre 2020 : Déposer le dossier à la mairie

Février ou Mars 2021 : AG 2021

- **Présentation du projet (la structure, le coût et le financement)**
- **Vote du projet par l'assemblée AGE**

En cas de vote positif de l'AGE,

Mars 2021 : Dépose du permis de construire et demande de raccordement des réseaux

Attendre le feu vert de la mairie estimé entre 12 et 24 mois pour le début des travaux:

Entre Septembre 2022 et Avril 2023 : Construction du bâtiment administratif

Entre Mai 2023 et Novembre 2023 : Réaménagement du bâtiment technique

## **Résultat des votes de la résolution concernant le projet des futurs locaux :**

**Septième résolution :** L'Assemblée Générale Ordinaire approuve l'alimentation du fond pour les futurs travaux de réfection des locaux de l'AFUL créé en 2019 pour un montant de 15 000 € provenant de l'excédent du compte courant.

OUI : 292      NON : 17      ABSTENTIONS : 16

**La septième résolution est approuvée**

**La séance est interrompue à 22h38 suite au déclenchement de l'alarme incendie**

**Reprise de la séance à 23h00**

**Intervention de Monsieur le Maire sur le déclenchement de l'alarme et les difficultés à la neutraliser**

**Madame Aurore LEFEBVRE-BOUALI, Présidente de l'AFUL :** Mesdames et Messieurs,

Je remercie sincèrement celles et ceux qui sont restés malgré ce vacarme. Nous allons pouvoir reprendre notre Assemblée Générale avec le rapport de la Commission des Loisirs.

## Rapport de la Commission des Loisirs

**M. Jean- Claude MOREAU, Responsable Commission Loisirs :** Bonsoir.

Concernant la saison 2019, nous avons :

- Inauguré la nouvelle aire de jeux des enfants répondant aux normes de sécurité à l'enfance a fait le plaisir de tous, enfants et parents,
- Mis en place l'application ballejaune.com pour la réservation des courts de tennis,
- Organisé les Lésignades qui ont fait la joie des petits et grands. Nous en profitons pour vous rappeler que cette organisation est lourde et que nous avons besoin de votre aide pour les maintenir. Avis aux amateurs.
- Effectué de nouvelles animations sportives avec l'animateur embauché courant juin / juillet et la journée découverte du rugby.

J'en profite pour remercier à nouveau les personnes qui ont pris le temps de répondre à l'enquête de satisfaction car cela nous permet de mieux vous servir.

Il ressort de cette enquête que la piscine et l'aire de jeux sont grandement appréciées. En revanche, le snack, un maitre-nageur, les vestiaires et la gestion des invitations ont été mis à l'amende. Sachez que nous travaillons sur ces sujets pour la saison à venir.

Concernant la saison 2020, nous allons :

- Décaler l'ouverture du Centre de Loisirs d'une semaine, soit du samedi 16 mai au dimanche 20 septembre 2020,
- Proposer un projet global de remise à plat du snack, Nicolas CHAUTARD ayant décidé de ne pas revenir, et changer le mobilier.
- Prendre un Directeur de Centre pour les raisons évoquées précédemment.

Des questions ?

**M. MOQUIN, Lot n° XXX :** Je te propose qu'on se tutoie parce qu'on se connaît très bien. Le problème c'est de soumettre au vote de l'ensemble de la population une décision qui va concerner et avantager une minorité de personnes ou au contraire contrarier une minorité de personnes. Ça concerne tout le monde mais ça ne concerne pas tout le monde au même degré.

**M. Jean- Claude MOREAU, Responsable Commission Loisirs :** Cela concerne la résolution 11, c'est-à-dire de fermer un dimanche chaque mois ?

**M. MOQUIN, Lot n° XXX :** C'est ça le problème. Moi par exemple, cette résolution me concerne au titre que j'anime l'activité du volleyball au Centre de Loisirs. C'est le seul sport collectif, qui se pratique régulièrement et historiquement dans l'enceinte du Centre de Loisirs. Le fait de ne pas pouvoir inviter de personnes condamne l'activité en elle-même. C'est comme si tu organisais un match de foot dans l'enceinte du Centre de Loisirs, tu sais très bien que tu ne peux pas réunir 22 joueurs issus du parc, tu es obligé d'avoir des ressources, des gens qui viennent, des invités pour renforcer les effectifs et à partir de là l'activité s'arrête tout simplement. Donc c'est une énorme conséquence pour nous, on est peut-être qu'une dizaine de personnes concernées. Il y a aussi une chose, c'est qu'il y a un côté aléatoire dans ce genre de résolution, parce que par exemple interdire d'inviter des personnes un jour où il ne fait pas beau et donc pas grand monde, ça n'a pas tellement de sens. Il y a aussi une chose, c'est que le dernier dimanche c'était l'année dernière, c'était le premier dimanche voilà. Par ailleurs aux mois de juillet et d'août il n'y a pas grand monde, à la limite je ne vois pas la pertinence pour une bonne moitié de la saison. Pour les gens qui travaillent le samedi, (le week-end étant le cœur de l'activité du Centre de Loisirs), ils n'ont que le dimanche et si ce jour-là ils ne peuvent pas pratiquer les activités qu'ils veulent, parce qu'ils ne peuvent pas inviter des personnes pour pratiquer ces activités-là, c'est gênant. Alors je sais bien que ça ne concerne qu'une minorité de personnes, mais on est toujours une minorité à faire quelque chose, on est une minorité à faire de la natation, une minorité à jouer au foot, à jouer au tennis, etc, donc si on soumet des votes de cette manière, on va se retrouver enfermé dans quelque chose.

**M. Jean- Claude MOREAU, Responsable Commission Loisirs :** Non mais là tu as la majorité des gens qui commencent à rouspéter, parce qu'ils disent « priorité à ceux qui habitent ici » et on s'aperçoit que quand on fait

des invitations, il fait chaud le dimanche les gens ne viennent plus, les gens de la résidence ne viennent plus et qui sait qu'on voit que des invités, que des invités. Et là on va avoir des problèmes, si on recommençait.

**M. MOQUIN, Lot n° XXX :** J'ai totalement compris, mais là en plus on interdit l'accès au Centre de Loisirs, mais l'accès du Centre de Loisirs ce n'est pas l'accès à la piscine et à la nage, c'est différent.

**M. Jean- Claude MOREAU, Responsable Commission Loisirs :** Non mais c'est l'accès au Centre de Loisirs, tu ne peux pas faire autrement. Tu ne peux pas dire moi je vais jouer au volley, moi je vais me baigner, moi je joue au tennis. Tu rentres dans un Centre de Loisirs qui est comme ça, il faut le prendre comme tel. On ne peut pas se dire mais moi je veux jouer au volley et c'est tout, on ne peut pas faire ça.

**M. MOQUIN, Lot n° XXX :** Là honnêtement cette année, on a enfin nous pour notre activité, donc je vais faire vite là-dessus mais je vais terminer assez rapidement. On a vraiment annulé des dimanches de jeu, de parties, de choses qui étaient organisées à cause de ça.

**M. Jean- Claude MOREAU, Responsable Commission Loisirs :** Je te signale qu'on le fait qu'une fois par mois quand même.

**M. MOQUIN, Lot n° XXX :** Oui, mais le problème, c'est quand on commence à annuler, c'est comme si, tu sais très bien, on joue au foot le dimanche matin, on a leçon animée par mon cher voisin. Donc si on commence à annuler 1 dimanche par semaine ça rompt totalement la dynamique et si c'est le seul jour, le seul dimanche où il fait beau pendant le mois ça veut dire que tu as annulé tout le mois.

**M. Jean- Claude MOREAU, Responsable Commission Loisirs :** Je te signale que l'année dernière on l'a fait le premier dimanche. Cette année on aurait pu dire que comme ça a bien marché, on va faire maintenant 2 dimanches, non on est resté sur un seul dimanche.

**M. MOQUIN, Lot n° XXX :** J'ai bien compris

**M. Jean- Claude MOREAU, Responsable Commission Loisirs :** D'accord donc le problème, c'est qu'il y a tellement de gens qui rouspètent.

**M. MOQUIN, Lot n° XXX :** Par contre là je ne suis pas d'accord, tellement de gens ce n'est pas la majorité des personnes. Ça sera toujours aussi une minorité de gens qui se manifeste. Il y a une majorité qui vote, ça je suis d'accord je l'accepte parfaitement, mais une majorité de gens qui se manifeste ça sera toujours une minorité de gens. On est combien Jean-Claude d'habitants au Parc ? On est quoi, 2000 ou 1500, est-ce que vraiment tu peux dire qu'il y a 800 personnes qui se sont manifestées pour ce problème précis, ça m'étonnerait.

**M. Jean- Claude MOREAU, Responsable Commission Loisirs :** Non, mais il y en a.

**M. MOQUIN, Lot n° XXX :** Je l'entends parfaitement, on est d'accord, mais moi j'ai bien compris la mesure. Mais simplement c'est assez compliqué de faire passer ce genre de choses parce que je reviens au point de départ : ça va concerner une minorité de personnes et donc le vote est automatiquement « oui », on le sait d'avance.

**M. Jean- Claude MOREAU, Responsable Commission Loisirs :** Mais tu sais comme tout à l'heure l'a dit Aurore, moi l'année dernière j'étais là quand ils sont venus pour l'inspection. Il y a des fois on serait obligé de fermer la piscine, parce qu'il y a beaucoup trop de monde dans le Centre de Loisirs, n'est-ce pas Aurore ?

**Mme Aurore LEFEBVRE-BOUALI, Présidente :** Oui. Thibault, vous le savez, on en parle régulièrement, c'est toujours la difficulté : nous devons satisfaire le plus grand nombre tout en répondant aux contraintes administratives et réglementaires. Nous aimerions pouvoir satisfaire les cas particuliers mais cela est extrêmement compliqué, même si sur le fond je comprends que la « contrainte piscine » pèse sur le reste du Centre de Loisirs.

**M. MOQUIN, Lot n° XXX :** Mais au contraire, vous allez augmenter le nombre d'invitations sur les autres dimanches mécaniquement, parce que vous avez un dimanche de moins où vous pouvez inviter. J'en ai terminé là-dessus, mais je voulais quand même ajouter par rapport au volley déjà le déplacement du cours de terrain au cours 4 nous a porté quand même préjudice parce qu'on a besoin de visibilité sur une discipline collective et là on s'est retrouvé un petit peu dans les bois si je puis dire, et ça vient se rajouter à ça, donc pour nous ce n'est pas génial. Et en plus, j'ai vu le projet pour le multisports, on ne sait pas ce qu'on va devenir.

**M. Jean- Claude MOREAU, Responsable Commission Loisirs :** Alors normalement en multisports, il y a un terrain de volley, un terrain de basket, un terrain de handball, il y a tout sur un multisports. On va retrouver également le terrain de volley.

**M. MOQUIN, Lot n° XXX :** Oui d'accord, j'en ai fini à ce niveau-là, mais il y a beaucoup de décisions qui pourraient être dans ce cas-là soumises au vote de la même façon et vous auriez des problèmes pour passer les projets que vous avez montrés là. Si vous les prenez un par un, je termine là-dessus, un exemple parmi d'autres, est-ce qu'on doit dépenser de l'argent pour refaire le terrain de pétanque qui est sous les bois ; si vous aviez posé la résolution comme ça, ce n'est pas évident qu'elle aurait été adoptée (moi je suis pour, je suis pas contre mais simplement ça ne me concerne pas) et donc vous allez poser la question à une majorité de gens qui ne sont pas concernés directement par ça, ça c'est un problème.

**M. Jean- Claude MOREAU, Responsable Commission Loisirs :** Mais là il a raison le terrain de boule, on n'a pas demandé à voter, on a décidé de le refaire, pourquoi.

**M. MOQUIN, Lot n° XXX :** C'est tout à fait normal, je suis d'accord avec ça moi.

**M. Jean- Claude MOREAU, Responsable Commission Loisirs :** Parce que d'une part il est à l'ombre, ceux qui ne veulent pas jouer au soleil et on va le refaire à l'ombre.

**M. MOQUIN, Lot n° XXX :** Alors je suis tout à fait d'accord avec ça.

**M. Jean- Claude MOREAU, Responsable Commission Loisirs :** Encore d'autres questions ?

**Intervention d'un résident :** C'est simplement pour dire que cette résolution, toutes les résolutions, elles sont votées en assemblée générale, il faut accepter les règles de la démocratie et c'est ainsi que l'on fonctionne depuis x temps,

**M. Jean- Claude MOREAU, Responsable Commission Loisirs :** Merci Jules.

**M. François PERRIGAULT, lot n°84 :** J'ai un petit problème moi, je ne vais jamais sur les espaces verts, donc je ne vois pas pourquoi je participerais à la tonte, excusez-moi de la touche d'humour, mais il faut être sérieux quand même. Ceci dit nous sommes dans une résidence : donc la majorité des gens quand ils achètent, quand ils revendent plutôt, font remarquer qu'il y a un Centre de Loisirs, ils ne font pas de détail en disant que je joue à ceci, à cela, c'est une collectivité avec des règles collectives. Il y a déjà eu dans les années 70 une petite coterie qui a voulu accaparer le Centre de Loisirs, c'est ce qui avait valu les autorisations de démission du Centre de Loisirs, je reviens, je pars, je reviens, ça heureusement ça a été stoppé. Mais là c'est pareil, on va retourner dans le même genre de chose, je ne pense pas que ce soit le but de Monsieur évidemment. Il y a un Centre de Loisirs, pour les personnes dire qu'il y a du sport minoritaire, majoritaire, ce n'est pas le problème, c'est une globalité et on se plie à la règle de la maison. Si, vous avez dit qu'une minorité qui pratique le volleyball, qui va être touché par une majorité donc il s'en fiche, non c'est ça touche tous les gens, moi je ne vais pas à la piscine, je ne nage pas mais je participe. Déjà je participe au financement du terrain de volleyball, donc je pense avoir le droit d'en parler, je participe au financement de la piscine, donc tout le monde participe au financement des terrains d'activités, on participe tous aux entretiens des espaces verts, tout le monde a un droit de vote là-dessus. Je comprends votre question dans le détail, mais on ne peut pas l'adapter comme ça. Déjà pour des questions de financement {...} Ca c'est les statuts, il faut lire les statuts. Je comprends très bien votre point de vue, c'est tout à fait défendable mais ce n'est pas adaptable à une assemblée de 600 personnes, de 600 maisons.

**Mme MAHLEB, Lot n°34 :** Moi j'ai juste une petite question, comment on fait quand on n'a pas de livret de famille ?

**M. Jean- Claude MOREAU, Responsable Commission Loisirs :** On va trouver une solution mais ce qu'il nous faut c'est un papier officiel, parce qu'il y a tellement d'abus, si vous saviez le nombre de personnes.

**Mme MAHLEB, Lot n°34 :** Pas de soucis, mais quand on est pacsé, on n'a pas de livret de famille, quand on vit en concubinage on n'a pas de livret de famille et moi mes parents je ne sais pas où, eux ont mon livret de famille mais je crois qu'ils sont d'office prioritaires et ils ne sont pas indiqués. Je pense que toutes les personnes qui sont là n'ont pas leurs parents indiqués sur le livret de famille.

**M. Jean- Claude MOREAU, Responsable Commission Loisirs :** Disons qu'il nous faudra un papier officiel.

**Mme MAHLEB, Lot n°34 :** Moi je n'ai pas de livret famille donc je ne sais pas comment ça se passe.

**M. Jean- Claude MOREAU, Responsable Commission Loisirs :** Vous avez une carte d'identité, il y a quelque chose comme ça non ? il a bien un papier ?

**Mme MAHLEB, Lot n°34 :** Moi perso, ils ne sont pas encore à l'adresse.

**M. Jean- Claude MOREAU, Responsable Commission Loisirs :** L'adresse ce n'est pas important, ce qu'il faut c'est qu'il y ait un lien entre celui qui vient et celui qui habite ici. Exemple, votre maman habite là, vous vous pouvez venir, vos enfants peuvent venir, mais si -mettons il y a une autre personne qui n'est pas de la famille- elle, elle entrera en invitée.

**Mme MAHLEB, Lot n°34 :** Ok, pas de soucis.

**M. Jean- Claude MOREAU, Responsable Commission Loisirs :** Parce qu'on s'est aperçu qu'il y a tellement de personnes qui ont mis leur sœur, leur frère, en disant que c'était la fille et tout ça que nous sommes obligés de recourir à des papiers officiels.

**Mme MAHLEB, Lot n°34 :** Mais pas de problème, c'est juste parce qu'il est indiqué « livret de famille », que je pose la question.

**M. Jean- Claude MOREAU, Responsable Commission Loisirs :** On trouvera une solution, ne vous en faites pas.

**Mme MAHLEB, Lot n°34 :** D'accord.

**M. Jean- Claude MOREAU, Responsable Commission Loisirs :** C'est bon et bien merci.

*Pas d'autres interventions ou questions*

#### **Résultat des votes des résolutions concernant la Commission des Loisirs :**

**Huitième résolution :** L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le Règlement Intérieur du Centre de Loisirs.

OUI : 291      NON : 21      ABSTENTIONS : 13

**La huitième résolution est approuvée**

**Neuvième résolution :** L'Assemblée Générale Ordinaire approuve de recourir au Livret de famille pour la création et la mise à jour des droits d'entrée au Centre de Loisirs.

OUI : 241      NON : 59      ABSTENTIONS : 25

**La neuvième résolution est approuvée**

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

OUI : 263      NON : 52      ABSTENTIONS : 10

**La dixième résolution est approuvée**

**Onzième résolution :** L'Assemblée Générale Ordinaire décide de maintenir les journées sans invitations, le dernier dimanche de chaque mois.

OUI : 254      NON : 46      ABSTENTIONS : 25



## La onzième résolution est approuvée

### Rapport de la Commission Juridique

**Mme Sandrine RUETTE, Responsable de la Commission Administrative et Juridique** : Bonsoir et merci à ceux qui sont restés.

Avant de commencer, je vais faire un petit aparté quand même, parce que personne ne le souligne. Je remercie tous les gens qui sont présents ici, qui sont bénévoles. Je tiens à le dire vraiment : on est des bénévoles. Parce que des fois on se fait agresser alors qu'on est au même titre que vous des propriétaires. On prend sur notre temps personnel pour faire fonctionner votre résidence, ce que vous ne faites pas parce que vous avez des choix et vous n'avez pas envie, ça je peux le concevoir.

Je remercie particulièrement pour la Commission Juridique Mme Julia COSTES et Mme Aurore LEFEBVRE-BOUALI qui ont fait un très beau travail, et sur les accueils Vanessa BONDON et Nathalie SAMOYEAU.

#### *Applaudissements*

Je tiens à signaler que la Commission Juridique est le centre névralgique de l'AFUL parce qu'elle intervient dans toutes les Commissions, donc c'est un très gros travail.



Il convient de bien mesurer l'importance de la Commission Juridique.

#### **ROLE DE L'AFUL**

Nous tenons à rappeler que le rôle de l'AFUL est :

1. D'entretenir les parties communes ;
2. De recouvrer les charges ;
3. De faire appliquer le Cahier des charges.

#### **DIFFICULTES / HERITAGE**

Après 50 années d'activité, nous héritons d'un certain nombre de décisions malheureuses et de libertés prises quant à l'application du Cahier des charges à titre individuel.

Durant notre mandat, nous nous sommes employées à référer au Comité Syndical tous les cas particuliers non expressément prévus par le Cahier des charges afin de garantir une décision collégiale.

Le rôle de l'AFUL, c'est à la fois entretenir les parties communes, recouvrer les charges et faire appel au Cahier des charges.

Dans cette mission à mener au niveau de la Commission Juridique, on a eu pas mal de difficultés par rapport à un certain « héritage » qui nous a été laissé. Il est vrai que ça fait 50 années qu'un certain nombre de décisions ont été prises malheureusement ou par liberté dans l'application du Cahier des charges à titre individuel.

Durant notre mandat, on s'est employé à référer au Comité Syndical tous les cas particuliers non expressément prévus au Cahier des charges afin de garantir une collégialité.



A. Concernant les certificats de non-conformité, nous constatons plusieurs cas de figure :

1. Des résidents prennent des libertés avec le Cahier des charges
2. Des autorisations ont été données par un membre du Comité Syndical

B. Concernant les empiètements, nous avons appliqué la résolution votée en AG 2019 :

L'urgence concernait les nombreuses ventes en cours (résolution de l'ensemble des cas concernés).

Pour le reste, nous avons identifié plusieurs situations :

1. Propriétaires d'origine au fait de leur empiètement sur les communs ;
2. Nouveaux propriétaires qui n'ont pas été informés par les vendeurs et l'AFUL de la situation (manquement de l'AFUL sur ce sujet) ;
3. Nouveaux propriétaires qui ont pris des libertés sur les communs.

Les premières répercussions de ce vaste chantier sont plutôt positives : après la ou les actions menées par l'AFUL, le voisinage direct prend conscience de la nécessité d'agir et se mettre en conformité.

Nous espérons que nos successeurs poursuivront le travail engagé.

Concernant les certificats de conformité ou de non-conformité, on constate que les résidents ont pris une certaine liberté avec le Cahier des charges.

Notamment, je prends l'exemple d'un abri de jardin côté rue vraiment devant la maison alors que dans le Cahier des charges, il est bien stipulé que c'est à l'arrière de la maison.

Il y a également des autorisations qui ont été données par d'anciens membres du Comité Syndical : exemple certaines vérandas qui sont non-conformes encore aujourd'hui.

Concernant le cas des empiètements, c'est une résolution je vous rappelle qui a été votée en AG de 2019.

La première urgence, c'était de s'occuper des empiètements des maisons en vente. On a trouvé des solutions et tout est rentré dans l'ordre.

Pour le reste, il y a d'autres situations qui se sont révélées : il y a des propriétaires d'origine, qui sont au fait de l'empiètement mais qui n'ont rien fait pour le moment.

Il y a des nouveaux propriétaires, qui n'ont pas été informés par leur vendeur qu'il y avait un empiètement, ce n'est donc pas de leur faute.

Troisièmement, il y a des nouveaux propriétaires qui ont pris des libertés sur les parties communes, ils ne se sont pas posés de questions, ils se sont dit « les autres ont empiété donc j'empiète aussi ».

Les premières actions de ce vaste chantier, qui nous a pris énormément de temps, sont plutôt positives ; il y a des actions qui ont été menées par l'AFUL, il y a le voisinage qui prend conscience de la nécessité d'agir et de se mettre en conformité.

Je rappelle que dans la résolution, pour ceux qui sont en-dessous de 150 m<sup>2</sup> c'est au moment de la vente et au-dessus de 150 m<sup>2</sup> là par contre ils sont dans l'obligation de remettre en état, ce qui avait été voté en AG par vous tous.

Par exemple, j'ai fait une visite concernant une conformité par rapport à une vente ; la personne avait récupéré un bien, on lui avait stipulé qu'il y avait un empiètement et dès qu'elle l'a su, elle s'est mise dans les règles, elle a remis ses clôtures aux limites qui étaient les siennes.

Donc j'espère que ce gros travail qu'on fait depuis à peu près un an sera mené à terme par les personnes qui vont reprendre la Commission Juridique.



### C. Concernant les déclarations de travaux (point particulier sur les vérandas) :

Nous avons mis en place une déclaration de travaux – transmise à chaque nouvel acquéreur reçu – visant à reprendre les travaux encadrés par le Cahier des charges.

Constat : Très peu de retours et 1/3 des déclarations déposées à l'AFUL fausses (travaux réalisés non conformes à la déclaration et au Cahier des charges)

Actions menées : demandes de mises en conformité, transmission à la mairie si concernée. Difficultés lorsque les travaux effectués ne sont pas visibles depuis la rue. Nous ne sommes pas officiers assermentés et nous ne pouvons entrer dans une propriété privée sans y avoir été invités.

Dans ce cadre-là, pour obtenir satisfaction, nous n'avons pas d'autre choix que de faire appel à un huissier de justice pour établir le constat, et transmettre le dossier à l'avocat (mais le budget de la commission juridique est limité).

Point sur les vérandas : Le Cahier des charges reprend sur ce point les dispositions du PLU.

#### Nous rencontrons 3 difficultés :

1. Fausses déclarations établies par les constructeurs de vérandas, avec l'accord des propriétaires ;
2. Déclarations déposées à l'AFUL non conformes aux dispositions du Cahier des charges et du PLU, refusées par l'Aful mais acceptées par la mairie.
3. Libertés prises par les résidents sans déclaration préalable à l'Aful.

Et le 3ème point concerne les déclarations de travaux à déclarer sur un document que vous pouvez trouver sur le site de l'AFUL.

J'insiste bien sur ce point (c'est un travail qui a été fait par Julia et les membres de l'accueil pour les nouveaux résidents) : dès que vous pensez à changer quelque chose de la façade de votre maison, ne serait-ce que la porte, les fenêtres, mettre des volets roulants, il faut faire une déclaration à l'AFUL.

Ça ne veut pas dire qu'on va vous les refuser, ne vous inquiétez pas ; c'est seulement que ça fait partie du Cahier des charges. Il faut que vous ayez un accord, pour qu'on voit si la conformité est bonne et après les travaux peuvent se réaliser. Et quand vous avez un doute, il faut venir à l'AFUL, parce qu'aujourd'hui on voit plein de dérives.

Le souci, c'est qu'à un moment donné le Cahier des charges ne va plus être respecté et qu'on va se retrouver comme à Santeny.

On a mis en place cette déclaration qui a été incluse dans les documents pour les nouveaux arrivants et vous pouvez la retrouver sur le site.

Le constat qui est fait c'est qu'il y a très peu de retours par rapport à ces déclarations et qu'un tiers des déclarations déposées à l'AFUL sont fausses.

Il y a aussi votre responsabilité personnelle qui intervient.

C'est qu'un moment donné on peut critiquer l'AFUL, qui ne fait pas des choses, mais il y a aussi votre responsabilité. Vous savez qu'il y a un Cahier des charges et ce Cahier des charges vous savez quand vous signez, qu'il faut le respecter.

Je ne suis pas en train de vous juger ou quoi que ce soit mais je pense qu'on est tous adultes et on peut faire les choses quand on sait qu'il faut les faire.

Dans les actions menées, on fait des demandes de mise en conformité quand on peut constater les non-conformités car je vous rappelle que lorsque les travaux effectués ne sont pas visibles de la rue, on ne peut pas entrer sur le terrain qui vous appartient sans votre autorisation puisque c'est une propriété privée et que nous ne sommes pas des officiers assermentés.

Quand je parle des fausses déclarations, c'est parce qu'il y a des personnes qui remplissent des déclarations et on s'aperçoit après que la réalisation que les travaux ne sont pas conformes à leur déclaration.

Dans ce cas, si on n'obtient pas satisfaction, on sera amené à faire appel à un huissier de justice pour établir le constat et transmettre le dossier à l'avocat.

Je vais faire un petit rappel maintenant sur les vérandas : le Cahier des charges est très clair sur ce point concernant le P.L.U notamment.

Il y a 3 sortes de difficultés sur les vérandas : il y a une fausse déclaration établie notamment par les constructeurs de véranda, aparté concernant vie et véranda, mais des fois c'est aussi avec l'accord du propriétaire donc je reparle encore de votre responsabilité.

Déclaration déposée à l'AFUL non conforme, donc refus mais le souci c'est que c'est quand même accepté par la mairie.

Libertés prises par les résidents sans déclaration préalable à l'AFUL, c'est à dire qu'on ne sait même pas qu'il y a une véranda.

J'ai fait une conformité dans une vente où il y avait deux vérandas accolées qui faisaient toute la maison où on m'a dit que la première avait été acceptée par l'AFUL et la seconde acceptée par la mairie et par l'AFUL qui n'ont même pas vérifié qu'il y en avait déjà une première.



### CONCLUSION

Depuis ces 6 dernières années, 1/3 du Parc a été renouvelé, ce qui a entraîné une accélération des non conformités et accentué les difficultés de la commission juridique :

1. Difficultés avec les résidents : menaces, injures à l'encontre des membres de la Commission ;
2. Nécessaire prise en compte de la responsabilité individuelle dans l'application collective du Cahier des charges afin que l'harmonie de la résidence perdure.

De plus, les résidents qui ont pris la liberté d'effectuer des travaux non conformes n'ont jamais sollicité l'Assemblée afin de faire évoluer le Cahier des charges pour le bien collectif et ainsi régulariser un certain nombre de non-conformités qui apparaissent aujourd'hui comme une évolution normale.

**Au vu de nos 3 années d'expérience au sein de la Commission Juridique, la question de l'externalisation ne nous semble pas être nécessaire pour l'heure mais il est impératif de stopper l'hémorragie et les libertés prises de part et d'autre et s'appuyant notamment sur une personne qualifiée dans le domaine (ex : notre conseil actuel est spécialisé dans le domaine).**

Depuis les 6 dernières années, il y a 1/3 du parc qui a été renouvelé, ce qui a entraîné l'accélération de non-conformité et accentué les difficultés de la Commission Juridique : il y a des difficultés avec les résidents, avec pour conséquence menaces et injures à l'encontre des membres de la commission qui sont bénévoles et des propriétaires comme vous.

Nécessaire prise en compte de la responsabilité individuelle dans l'application collective du Cahier des charges, afin que l'harmonie de la résidence perdure.

De plus, les résidents qui ont compris les libertés d'effectuer des travaux non-conformes n'ont jamais sollicité aujourd'hui l'assemblée afin de faire évoluer le Cahier des charges, pour le bien collectif et pour régulariser un certain nombre de non-conformités, qui apparaissent aujourd'hui comme une évolution normale.

Donc au vu de nos 3 années d'expérience au sein de la Commission Juridique, la question posée par un résident de l'externalisation du juridique ne semble pas être nécessaire pour l'heure si et seulement si la future Commission Juridique arrive à stopper l'hémorragie et libertés prises de part et d'autres en s'appuyant notamment sur une personne qualifiée dans ce domaine, un Avocat par exemple.

Dans le cas contraire, l'externalisation pourrait devenir une nécessité, à moins que l'on décide de finir comme le domaine de Santeny.

Voilà, je vous remercie.

**M. Philippe NOUVEAU, Lot n°516 :** Bonsoir Philippe NOUVEAU, je pense que l'externalisation a au moins l'avantage, c'est comme vous êtes tous résidents et que la Commission Juridique c'est assez délicat et ce n'est pas évident, ça permettra au moins que vous ne soyez pas insultés et qu'en cas de désaccord, vous puissiez vous mettre à l'abri d'une personne payée dont c'est le métier.

Moi j'avais juste une question de curiosité : qu'est-ce que dit la loi quand la mairie donne un accord pour une véranda et que l'AFUL dit non ?

**Mme Sandrine RUETTE, Responsable de la Commission Administrative et Juridique :** Dans ce cas, les résidents n'ont pas le droit de construire la véranda mais malheureusement, la plupart le font quand même et c'est à nous d'intervenir et de supporter le coût des actions menées. Quand bien même l'autorisation qui a été donnée par la mairie va à l'encontre du PLU, ce qui est souvent le cas.

*Pas d'autres interventions ou questions*

### **Rapport de la Commission Sécurité**

**M. Philippe POTEL, Responsable Commission Sécurité :** Bonjour, je m'appelle Philippe POTEL, je suis donc à l'AFUL, au bureau ou au Comité depuis 2 ans, avec mon ami Jean-Marie BLOT, qui tient le bureau de vote là-bas. Depuis ces 2 ans, les enjeux au niveau sécurité, c'est surtout la sécurité du Centre de Loisirs, sachant que le reste du domaine de l'AFUL (les rues étant municipalisées), c'est plus du ressort de la police municipale nationale que la Commission Sécurité.

Donc les enjeux qu'il y avait au niveau du Centre de Loisirs, c'étaient les dégradations et les pénétrations nocturnes dans ce Centre de Loisirs.

Pour ce faire, on a renforcé la sécurité statique pendant les plages d'ouverture du Centre de Loisirs et pendant les vacances scolaires. D'ailleurs cette année, on va augmenter la plage horaire de surveillance du Centre de Loisirs, qui va se terminer vers 2h du matin et pour les vacances scolaires qui vont commencer samedi. Les plages horaires vont être de 14h à 1h du matin.

On a toujours 3 journées sensibles en cours d'année, c'est souvent les soirées résultat du bac, Halloween et le 31 décembre.

Je voudrais également attirer l'attention sur les chiens dangereux : on a eu une attaque de chien dit molossoïde (1<sup>ères</sup> et 2<sup>ème</sup> catégories) au mois de juillet. Je vous rappelle que pour posséder ce genre de chien, il faut faire une déclaration en mairie, faire un dossier de permis de détention, en général c'est la police municipale qui se charge de ça et ces chiens doivent être obligatoirement muselés et attachés. La police de Pontault a été saisie, mais je voulais juste vous rappeler cela.

La 2<sup>ème</sup> chose c'est de vous inviter à vous inscrire au concept voisins vigilants, c'est tout simple comme inscription, on vous l'a expliqué sur les convocations. A titre de comparaison, à l'Orée, ils sont 200 résidents et il

y a 80% des résidents qui sont inscrits, c'est une chose pas mal, notamment dans la prévention des cambriolages, dans la prévention des personnes qui usent de fausse qualité, il y a eu cette année au mois de novembre le problème des calendriers, les gars qui se présentaient comme faisant les encombrants en concurrence avec les véritables éboueurs, si bien que ça a pris, il y avait un peu une confusion pour pas mal de personnes entre ces démarches et du coup l'opération « voisins vigilants » permet d'avertir les gens qui sont adhérents.

Je voulais vous dire enfin que le parking du Centre de Loisirs restera comme l'an dernier ouvert pendant la période de l'ouverture du centre et aux vacances scolaires ; de façon à éviter les rodéos de voiture ou de moto qui ont eu lieu certaines années, commis par des gens qui ne sont pas du Parc.

Si vous avez des questions, je vous écoute.

**Intervention d'un résident :** Tout mon outillage a disparu ce week-end et j'ai pas mal d'éléments qui me font penser que c'est lié au ramassage des encombrants qui avait lieu cette semaine et avant le ramassage des encombrants comme tout le monde sait, il y a des passages de camions, enfin des gens honnêtes, la plupart, et puis des gens moins honnêtes. Tout mon outillage était sous mon porche rue des colverts, dans l'avenue du grand Morin et en fait j'avais laissé sous le porche parce que je faisais des travaux à ce moment-là, moi j'étais à l'intérieur, tout est parti, donc « voisins vigilants » c'est très bien.

**Intervention d'une résidente :** Un parking ça sert à garer les voitures aussi et je trouve que c'est pas mal le dimanche...

**M. Philippe POTEL, Responsable Commission Sécurité :** Le problème va évoluer si on fait le bâtiment de l'AFUL au Centre de Loisirs. Là, le parking sera ouvert beaucoup plus longtemps.

*Pas d'autres interventions ou questions*

### **Rapport de la Commission Informatique**

**M. Dan ZLOTNIK, Responsable Commission Communication :** Bonjour à tous. Je m'appelle Dan ZLOTNIK, je suis depuis un an à la Commission Communication où je m'occupe de l'informatique et du câble cette année.



## Informatique

- Commencé il y a plusieurs années par notre regretté Félix
- L'informatisation est en constante amélioration d'année en année
- L'achat d'un serveur permettra un meilleur fonctionnement des logiciels administratifs ainsi que du progiciel CDL.
- Les codes personnels vous seront cette année donnés au secrétariat avant l'ouverture de la piscine si vous êtes à jour du règlement de vos charges annuelles.

L'informatisation de l'AFUL a commencé il y a plusieurs années par Félix qui malheureusement nous a quittés, il est en constante révision d'année en année. Son fonctionnement sera encore amélioré cette année grâce à l'achat d'un serveur, qui servira également à l'administration de l'AFUL.

Concernant votre code personnel, nous allons revenir à une mise à disposition plus traditionnelle, le code vous sera communiqué lors de votre règlement avant l'ouverture de la piscine, vous venez à l'AFUL pour régler pour être en accord avec l'administration et on vous donnera votre code personnel.



## Le site internet

- Le site a été modernisé – tout en laissant à disposition toutes les pages créées par Félix – vous les trouvez dans le menu archives.
- Beaucoup d'informations sont à votre disposition – vous pouvez nous communiquer vos petites annonces – merci de nous informer si vous devez l'annuler ou si elle est devenue obsolète.
- Des informations vous sont également délivrées par mail tout au long de l'année – si vous ne les recevez pas ... communiquez-nous votre adresse mail.
- Ce site est le vôtre, informez-nous des erreurs afin que nous les corrigions – Nous comptons sur votre indulgence.

Concernant le site internet, il a également été créé par Félix et nous l'avons juste modernisé, beaucoup d'informations sont à votre disposition, des vidéos sur les événements, le Cahier des charges, ce qu'on peut faire, ce que l'on ne peut pas faire, les horaires, les noms de vos interlocuteurs.

Cette année, toutes les commissions ont une adresse mail, ça vous permet de communiquer directement avec les commissions qui vous intéressent, ces informations sont sur le site également.

Ce site c'est le vôtre, évidemment il y a des petites erreurs, n'hésitez pas à m'envoyer un petit mail quand vous les détectez ; il y a énormément d'informations et des archives qui ne sont plus à jour c'est très difficile de tout faire la même année, donc n'hésitez pas à m'informer pour que je puisse corriger s'il y a des fautes, des mauvaises informations, ça peut arriver, on compte sur votre intelligence à ce sujet.



## Le câble au Parc de Lésigny

- Nous disposons de la fibre (version câble) depuis maintenant 9 ans
- Ce service est en constante amélioration.
- SFR nous propose des abonnements à 400 Mo en débit descendant
- 50 Mo en débit montant.
- Dans l'attente de basculer sur 1 Go comme nous l'a promis Monsieur Brier responsable SFR régional.
- Ces abonnements peuvent être également souscrits auprès de Red by SFR (low cost) à 23 € par mois.
- Les abonnés ADSL avec Free sont fortement impactés par une dégradation de leur service au Parc... il est conseillé de passer sur SFR en Fibre.

Concernant le câble, c'est une grande question maintenant, parce qu'évidemment la commune de Lésigny a câblé toute la ville de Lésigny en fibre optique et on vient me demander « est-ce que je peux l'avoir » ?

Les habitants de la commune de Lésigny ont effectivement la fibre optique, à partir d'aujourd'hui, en ce moment ils sont en train de demander à l'opérateur de l'avoir.

Nous avons nous la fibre optique depuis 9 ans, si vous la voulez, vous demandez à SFR et ils viennent vous l'installer. C'est une fibre qui n'est pas tout à fait fibre optique jusqu'à la maison, on a ce qu'on appelle une FTTLA, on a un nœud fibre optique au niveau de Lésigny et ensuite c'est distribué par un câble coaxial.

SFR améliore chaque année son service, aujourd'hui on peut avoir des abonnements à 400 mégas, ce qu'on appelle en débit descendant et jusqu'à 50 mégas alors ce sont des débits théoriques en réalité moi je l'ai pris j'ai 380 méga en débit descendant j'ai 40 méga en débit montant ce qui est très intéressant, ça sert à rien d'avoir plus jusqu'à maintenant.

SFR s'est engagé auprès de nous pour encore améliorer et peut-être même nous mettre la fibre jusqu'à la maison, mais évidemment ça sera pas fait immédiatement, mais je peux vous dire que d'ici quelques années, ça peut être fait et de toute façon on sera tous rattrapés par un produit qui va arriver sur le marché et qui s'appelle la 5G et qui va bouffer tout le monde, parce que la 5G c'est plus rapide que la fibre et c'est des opérateurs type téléphonie mobile. Les abonnements vous pouvez les prendre donc chez SFR, il suffit de faire le 10 23 pour vous abonner.

Pour les gens qui ont, alors ça c'est un message à faire passer, il y a énormément d'abonnés ADSL au parc de Lésigny, qui sont sur Free et Free a évidemment un problème aujourd'hui, au niveau de leur service, il s'est énormément dégradé au parc, parce qu'orange les un petit peu squeezé.

C'est-à-dire qu'en fait Free passe par les câbles orange et orange privilégie leur abonnement et ils ont abaissé les vitesses de Free.

Aujourd'hui, quelqu'un qui est en Free à Lésigny ne peut pas travailler, c'est 2 méga, moi je sais pas comment ils font, alors abonnez-vous à Orange, au minimum si vous voulez rester en ADSL ou alors aller chez SFR, vous allez avoir 380 méga.

J'attends vos questions.



Aful du Parc

## Questions ?

### Pourquoi parle-t-on souvent de FTTLA, de FTTB et de FTTH ?

En matière de fibre optique, il est important de se familiariser avec diverses initiales. Mais rassurez-vous, des termes de ce genre, il n'y en a que trois à retenir : **FTTH**, **FTTB** et **FTTLA**. Et vous allez voir, c'est finalement assez simple de s'y retrouver :

- **FTTLA** = Fiber To The Last Amplifier. Ce terme désigne un réseau fibré qui s'arrête jusqu'à un amplificateur situé dans le quartier (donc un peu loin de votre domicile). La transmission des données est ensuite reprise en coaxial et distribuée à plusieurs maisons et immeubles du quartier. Avec la technologie actuelle ... la vitesse pourra aller jusqu'à 1Go voire plus.
- **FTTB** = Fiber To The Building. Il s'agit du réseau fibré acheminé jusqu'au bas de votre immeuble, ou qui s'arrête à votre portail ou la porte de la maison. Comme pour le FTTLA, les données sont ensuite diffusées à l'aide d'un câble coaxial.
- **FTTH** = Fiber To The Home. C'est le réseau fibré qui parvient jusqu'à votre domicile. A l'heure actuelle, il peut atteindre jusqu'à 2 Gb/s (soit 250 Mo/s) que ce soit en vitesse montante et en vitesse descendante. En réalité, les opérateurs proposent au maximum un débit de 1 Gb/s en download, et 200 Mb/s en upload, ce qui est déjà conséquent.

**M. Jacques INDJEHAGOPIAN, Lot n°66** : Pour apporter 2-3 vérités mon réseau Free je l'ai depuis 17 ans, là je suis encore à 14 mégas, deux TV, j'enregistre, pas de problème ; donc ce que vous dites c'est peut-être vrai dans certaines maisons, qui sont un peu loin.

**M. Dan ZLOTNIK, Responsable Commission Communication** : Écoutez, je suis d'accord, il n'y a pas de problème, il y a toujours des exceptions, vous êtes une exception.

**M. Jacques INDJEHAGOPIAN, Lot n°66** : Je suis à 1,8 km, donc je ne dois pas être vraiment une exception, il y a peut-être des gens qui sont dans les boucles au fond du parc.

**M. Dan ZLOTNIK, Responsable Commission Communication** : Écoutez, j'ai pas mal de gens que j'ai vus cette année, qui avait un très bon débit avec Free et d'un seul coup ils se sont retrouvés avec 3 mégas.

**M. Jacques INDJEHAGOPIAN, Lot n°66** : Oui mais après il faut faire intervenir Free ou Orange.

**M. Dan ZLOTNIK, Responsable Commission Communication** : Alors ils sont venus, ils sont venus même avec orange.

**M. Jacques INDJEHAGOPIAN, Lot n°66** : Oui, moi aussi, il y a des problèmes, c'est du cuivre, donc les intempéries font qu'il y a des petites choses à bouger de temps en temps, mais il n'y a pas de problème. Effectivement ça fait 9 ans que la résidence s'est abonnée à Numericable avec un réseau pourri, qui s'est amélioré d'année en année, donc on l'a payé quand il était pourri, on sait abonner de mémoire pour 10 ans, le premier deal avait été fait pour 10 ans, ça devrait bientôt être fini, est-ce que vous comptez ouvrir le réseau aux autres opérateurs, parce que ça va être demandé ?

**M. Dan ZLOTNIK, Responsable Commission Communication** : Je crois que ça se termine en 2021 en 2022.

**M. Jacques INDJEHAGOPIAN, Lot n°66 :** C'est ça, donc est-ce que vous pensez ouvrir le réseau qu'ils ont créé, une concession de 10 ans c'est déjà énorme, surtout vu les investissements qui ont été faits, ils ont mis très longtemps à avoir des réseaux de qualité, moi je ne me suis jamais abonné chez eux tellement c'est mauvais. Là j'ai des amis qui y sont maintenant ; ils sont très contents et j'en suis satisfait pour eux, mais moi je n'irai jamais chez ces gens-là clairement. Vous nous parlez de la 5G, ça ne remplacera jamais le câble, sachez-le. Avec la fibre optique on pourra monter à des débits 10 gigas et encore au-dessus, alors que la 5G va nous amener des choses intéressantes, mais elle ne remplacera jamais le câble il faut le savoir, il faut arrêter de dire des choses comme ça.

**M. Dan ZLOTNIK, Responsable Commission Communication :** Je ne parle pas de la fibre optique, je parle de notre résidence à nous. Nous on pourra voir avec la 5G, on aura un meilleur débit qu'avec le SFR d'aujourd'hui.

**M. Jacques INDJEHAGOPIAN, Lot n°66 :** Ben il faudra changer SFR.

**M. Dan ZLOTNIK, Responsable Commission Communication :** A ce moment-là, on le fera.

**M. Jacques INDJEHAGOPIAN, Lot n°66 :** Et la 5G ce n'est pas dit qu'elle soit encore mise chez nous, parce que ça va d'abord être dans les grandes agglomérations comme on a eu la 4G et la 5G ; ça mettra un petit bout de temps avant d'arriver ici. à, Vous pensez donc ouvrir les réseaux à d'autres opérateurs ou une renégociation avec SFR par exemple ?

**M. Dan ZLOTNIK, Responsable Commission Communication :** Je vais passer le micro à M. PERRIGAULT, il va vous répondre.

**M. PERRIGAULT, lot n°84 :** Le contrat a été renouvelé il y a 2 ans, il n'y avait pas une durée de 10 ans déjà, premièrement. Deuxièmement, nous sommes câblés, le plan câble on appelle ça comme on veut, est une directive européenne qui doit faire câbler tout le monde en France. Ça sous-entendait les gens qui n'étaient pas câblés. Nous sommes câblés, donc même si nous enlevons SFR, puisque Numéricable c'est plus eux légalement, nous ne serons jamais t'appeler par SEMA 77, enfin le plan actuel du département, premièrement. Deuxièmement, le réseau appartient, les câbles appartiennent à SFR, ça il faut le savoir, ça été fait comme ça. Donc de toute façon, s'ils veulent bien prendre quelqu'un d'autre d'accord, mais normalement non et il faudrait déjà qu'un opérateur veuille bien venir pour 600 maisons en plus, ce qui n'est pas obligé puisque déjà au niveau de la ville, Orange commence à venir mais c'est pas encore fait, donc si vous dites que c'est fait c'est fait, mais c'est tout on s'engage pour l'instant, je répète on ne peut pas changer d'opérateur, même si on dénonce le contrat, ou si SFR dénonce le contrat, le câble leur appartient et à ce moment-là ça tombera dans des abonnements individuels, il n'y aura plus d'abonnements avec SFR, je parle d'abonnements collectifs, groupés, on retombera dans des abonnements individuels, si vous voulez faire toute l'infrastructure, pas de problème. A l'époque, quand on a fait le premier réseau câblé avec France Télécom câble en 2000, ça avait coûté assez cher.

**M. Dan ZLOTNIK, Responsable Commission Communication :** En 1994, France Télécom.

**M. PERRIGAULT, lot n°84 :** Non, 90 quand on a fait le câble vraiment, le réseau intérieur du coup c'est 99-2000 on a signé le contrat, on a participé à la négociation du contrat, ça coûtait déjà très cher mais c'était du coaxial, qui entre deux a vieilli plus ou moins bien, donc c'est tout. Moi le premier, j'ai été abonné à Numericable en 2008, la dernière année 2018, j'ai eu 6 visites, aussi 4 box à changer, 6 visites de techniciens, 2 changements de prises dans la maison avec toujours des difficultés de plus en plus grandes. J'ai carrément arrêté, j'ai repris ADSL chez Orange, ça marchait très bien mais avec un débit de 11 mégas réel et je suis revenu après chez SFR. A savoir avec SFR, il y a possibilité d'avoir ce qu'on appelle Red by SFR, qui est un abonnement sans engagement, vous venez lundi, vous arrêter le mercredi et cætera, c'est sans engagement, sans préavis, qui vous coûte sans box, c'est à dire sans TV on arrondira 20€, si vous prenez une box avec possibilité de chaînes, ça me revient à 22 ou 23€. Dans ce cas-là, vous n'avez pas là ristourne de 6€ d'ailleurs, parce que c'est un abonnement sans engagement, ils sont rapiats à ce niveau-là et ça marche très bien. Moi personnellement, ça dépend du matériel que vous avez, j'ai 2 ordinateurs dans la maison, sur l'un j'ai comme Dan à peu près 380 et quelques et sur un 2<sup>ème</sup> ordinateur qui a une carte réseau moins puissante, on descend à 200 et 30 enfin même pour faire des téléchargements, et pour la TV il n'y a pas besoin, la TV on peut l'avoir avec du wifi déjà.

**M. Dan ZLOTNIK, Responsable Commission Communication :** Moi je voudrais juste dire que tout le monde se plaint là, parce que les gens de Lésigny, ils ont la fibre, mais nous on a ça depuis 9 ans. Moi, je l'ai depuis 9 ans. Il y avait des problèmes de TV, parce qu'on n'avait pas des matériels assez puissants, on ne prenait pas

d'abonnement, on n'essayait de marcher qu'avec le câble, mais d'une manière l'un dans l'autre, ça marchait pas si mal que ça, franchement.

**M. PERRIGAULT, lot n°84 :** Non il y a des problèmes ponctuels qui étaient là, il y avait des techniciens qui venaient, qui réparaient plus ou moins, enfin il se trouve depuis que c'est sous l'étiquette SFR, ils n'ont rien changé, ils n'ont pas changé le câble du tout, la maintenance est assurée et le service est bon ; je n'ai aucun amour particulier pour SFR, ni pour Numericable d'ailleurs et force est de constater que je me suis abonné en fin d'année 2018. Au pire, j'ai eu 1h ou 2h de de coupure totale et c'est arrivé 2 fois 3 fois. On a la possibilité d'avoir ça, je l'ai expérimenté la semaine dernière, une ce qu'on appelle une box mobile, qui passe à ce moment-là par le réseau cellulaire et pendant une période on ne pouvait pas les avoir, c'est une arnaque commerciale, ils n'en avaient pas dans les agences, ils annonçaient que vous allez avoir la box mobile sans problème, mais maintenant ils en ont reçu, j'ai expérimenté, je répète, j'ai la box, ça marche très bien et le réseau lui-même fonctionne. Moi j'étais informaticien, j'étais assez au fait du câble et de l'informatique, c'est un bon service et le service technique a toujours été bon, c'est le service client qui était nul surtout. Le service client, c'est un centre d'appel comme tous les centres d'appel, ils ont des process à respecter, ça peut être n'importe où. De toute façon, vous allez chez Apple c'est pareil, vous aller chez Hewlett Packard c'est pareil, même orange c'est pareil orange, vous tombez la nuit en Tunisie généralement et le jour vous tombez en France ou ailleurs. En fait le problème ce n'est pas le service client, mais c'est un bon service technique avec un suivi et honnêtement SFR actuellement, autant téléphonie ils ont une mauvaise réputation, au niveau fibre câble ça fonctionne. Mais encore une fois, même si demain on vire SFR, on ne sera pas, on ne rentrera pas dans le plan câble, c'est la loi c'est comme ça, c'est malheureux.

**M. Dan ZLOTNIK, Responsable Commission Communication :** On a le droit par commune à un seul opérateur fibre, il est installé et on ne pourra donc pas en avoir 2. Je crois que c'est une communication de Monsieur le Maire.

**M. SAMARTINI, lot n°518 :** Il y a une réalité qui fait que le réseau, en tant que propriété, c'est France Télécom qui a revendu le réseau à SFR. SFR étant le propriétaire de réseaux, si demain on voulait ne plus avoir SFR, on n'a plus de réseau.

**M. Dan ZLOTNIK, Responsable Commission Communication :** Absolument d'accord

**M. SAMARTINI, lot n°518 :** Une 2<sup>ème</sup> chose, j'utilise les services de SFR, j'utilise donc les services de Numericable depuis plusieurs années. Je ne veux contrarier personne, je n'ai strictement aucun problème, j'ai un service remarquable et lorsque j'ai un problème et que je téléphone, j'ai à chaque fois un interlocuteur au téléphone, alors après il est situé où l'on veut, je m'en moque du moment qu'il est efficace.

**M. Dan ZLOTNIK, Responsable Commission Communication :** Merci

**Yannick FLOC'H, Lot n°397 :** Moi je précise que je suis chez SFR. Ça marche, ça fait 6 mois que j'y suis, ça fonctionne parfaitement. Le service client est déplorable, je les ai appelés 3 fois parce que j'avais des soucis au début, ils n'y connaissent rien, il a fallu que j'insiste pour arriver à un niveau et au bout d'un moment j'ai eu quelqu'un qui a solutionné, mais ça a duré, ça a duré longtemps. Par contre, je vous entends dire que le réseau appartenant à SFR, on ne peut pas sortir. J'ai une première question le contrat vous l'avez signé jusqu'à quand ?

**M. Dan ZLOTNIK, Responsable Commission Communication :** Peu importe.

**Yannick FLOC'H, Lot n°397 :** Non, pas peu importe.

**M. Dan ZLOTNIK, Responsable Commission Communication :** En fait, le réseau leur appartient ; nous on paye une maintenance. Le jour où on ne payera plus de maintenance, on n'aura plus de réseau. Éventuellement, ils vont garder le réseau et ils vont vous adresser des abonnements personnels et on n'aura plus les 6,72€ de ristourne.

**Yannick FLOC'H, Lot n°397 :** Le réseau téléphonique par lequel passe Free appartient à qui ?

**M. Dan ZLOTNIK, Responsable Commission Communication :** Il appartient à France Télécom, à Orange.

**Yannick FLOC'H, Lot n°397 :** Et pourtant Free passe.

**M. Dan ZLOTNIK, Responsable Commission Communication** : Oui bien sûr mais ce n'est pas du tout le même le même genre de chose oui.

**Yannick FLOC'H, Lot n°397** : Je pense que dans Paris, quand Orange fibre, Free fibre, c'est un opérateur qui fibre.

**M. Dan ZLOTNIK, Responsable Commission Communication** : Et après au bout d'un an ils ont droit absolument, mais nous ne sommes pas dans cette juridiction-là. On l'a fait il y a 9 ans et c'est Numericable qui a racheté tout le câblage, qui avait été fait à l'époque par France Télécom et en fait il leur appartient, si j'ai bien compris. Si M. HENON veut prendre la parole, je serais prêt à écouter ce qu'il a à dire à ce niveau-là.

**M. HENON, lot n°326** : Je suis ancien trésorier de l'AFUL, ancien président de l'AFUL et ce dossier je le connais parfaitement. Je l'ai connu pour l'avoir par la bande. Au départ, il faut quand même reconnaître une chose, c'est que ce réseau câblé date de l'an 2000. Or, rendez-vous compte, ça fait 20 ans, on était nous résidence du parc drôlement en avance. On avait un réseau, qui était supérieur à tout ce qui existait en France, y compris dans les grandes métropoles. Ce réseau effectivement appartenait physiquement et tous les travaux de génie civile avaient été faits par ce qui s'appelait à l'époque France Télécom, France Télécom câble et c'est France Télécom câble qui était propriétaire du réseau, ça a été revendu à SFR et maintenant c'est SFR qui est propriétaire du réseau et qui nous dit bon bah si vous voulez on vous maintient votre réseau en activité, moyennant une maintenance. Cette maintenance, elle nous coûtait 28 000€ par an, quand on a renégocié le contrat il y a quelques années, j'étais trésorier à ce moment-là, on a réussi à passer à 14 000€, mais la propriété du réseau appartient toujours à SFR. Si SFR décide du jour au lendemain de dire bon bah nous on abandonne le réseau, on n'a plus rien. Si nous refusons de payer la maintenance, on n'a plus rien. Pour passer un nouveau réseau, il faut ouvrir des tranchées, passer de nouveaux câbles et c'est tout. Non mais vous oubliez une chose, ce qu'on fait à l'heure actuelle, c'est sur des réseaux qui n'existent pas, donc ils sont en train d'être installés. Alors que nous notre réseau il existe et il est sous l'ancienne législation et on ne peut rien faire. Oui d'accord mais c'est très bien. Non mais écoutez-moi.

**M. Dan ZLOTNIK, Responsable Commission Communication** : Je n'entends pas ce qu'il dit.

**M. SAMARTINI, lot n°518** : Vous résumez les choses de façon un peu curieuse. Que vous ayez satisfaction avec Free c'est parfait, je vous souhaite du bonheur. Moi je vous dis par ailleurs, qu'à l'origine ce réseau câblé il a été créé non seulement, parce qu'il y avait des mauvaises réceptions et mais ce n'était pas uniquement l'unique chose. Il se trouve que, écoutez, vous dites si, moi je vous dis non. Alors avec la même certitude, je répète, il se trouve que j'étais à l'époque chez Thompson d'accord et que je m'étais occupé de réseau câblé et lorsque je suis arrivé ici, je m'en excuse, écoutez. Je vous dis en 2000 c'est avec M. François PERRIGAULT, c'est nous qui avons fait constituer ce réseau. Alors maintenant France Télécom à l'origine, qui était propriétaire des réseaux et a revendu après ce droit de propriété à SFR, et aujourd'hui si on en sort, la seule possibilité qu'il y a c'est qu'il faudrait qu'on se repaie 26 km de tranchées, en propre, dans nos parties communes pour pouvoir reconstituer un réseau. Voilà la réalité et maintenant on n'aurait jamais dû créer ce réseau, vous avez peut-être raison.

**M. Dan ZLOTNIK, Responsable Commission Communication** : Excusez-moi, pour ceux qui partent, on vous remercie de votre attention.

*Pas d'autres interventions ou questions*

**M. DESBROSSE, Lot n°427** : Avant que cette Assemblée ne soit clôturée, je voudrais prendre la parole pour remercier l'ensemble des membres de l'AFUL pour leur implication. J'ai été moi-même responsable d'une Commission à l'AFUL durant de nombreuses années et je peux vous dire que ça prend énormément de temps.

Mais je voudrais surtout souligner le travail considérable effectué par Aurore qui a été une Présidente très investie et très impliquée, peut-être même trop investie car je sais combien parfois, ça a pu lui peser. Alors merci.

*Applaudissements*

**Mme Aurore LEFEBVRE-BOUALI, Présidente** : Merci beaucoup Gilles.

Je vous remercie, Mesdames et Messieurs, d'avoir assisté à cette Assemblée Générale Ordinaire de 2020.  
Il est 00h24 et la séance est levée.  
Le Comité Syndical vous donne rendez-vous l'année prochaine, pour l'Assemblée de 2021.  
Bonne nuit.