

Lésigny, le 02 octobre 2023

Convocation
Assemblée Générale Extraordinaire du 19 Octobre 2023
Objet : Remplacement du système de chauffage du CDL

Les propriétaires des lots de l'ensemble immobilier « Le Parc de Lésigny » sont invités à participer à l'Assemblée Générale Extraordinaire de la résidence du Parc de Lésigny qui se tiendra le :

Judi 19 Octobre 2023 à 20 heures

L'Assemblée Générale Extraordinaire est tenu en présentiel dans l'Espace Culturel de la mairie de Lésigny, voici l'adresse :

Espace culturel ENTRE-DEUX-PARCS Avenue des Hyverneaux, 77150 LESIGNY

Cette Assemblée Extraordinaire portera sur le remplacement de la chaudière de la piscine du Centre de Loisir.

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 19 OCTOBRE 2023

Vous disposez de trois choix pour voter :

- 1- Par **correspondance** :
 - Vous remplissez votre bulletin de vote, joint à cette convocation (ATTENTION indiqué votre numéro de lot).
 - Vous déposez ou envoyez celui-ci au bureau de l'AFUL situé chemin de l'école 77150 LESIGNY jusqu'au 19 octobre 2023 avant midi.
- 2- En donnant votre **pouvoir** à la personne de votre choix (résident(e) du parc).
- 3- **Sur place** lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 octobre 2023.

Attention vous devez indiquer votre numéro de lot et/ou adresse sur le bulletin de vote pour que celui-ci soit pris en compte.

Pour toutes questions ou hésitations n'hésitez pas à prendre contact auprès du bureau de l'AFUL au 01.70.33.74.76 (disponible aux heures d'ouverture du bureau).

Sont joints à la présente convocation les documents suivants :

1. Budget ;
2. Synthèse de l'Avant-Projet Détaillé / Rapport des analyses des offres ;
3. Bulletin de vote ;
4. Formulaire d'inscription à l'envoi en E-Recommandé pour les prochains PV et AG ;
5. Pouvoir ;
6. Formulaire de prélèvement automatique pour les charges de l'AFUL et l'appel de fond exceptionnel suivant les résultats du vote ;

L'ensemble des documents sont consultables sur le site internet du Parc de Lésigny ou au bureau de l'AFUL lors des heures d'ouverture.

Nous vous remercions par avance de votre participation et vous prions de croire Madame, Monsieur en notre dévouement.

Le Président
Gérald RAMEZ

Contexte actuel :

La chaudière à gaz date de 1988 avec des pièces de rechanges qui sont introuvables.

L'AFUL propose le remplacement du système de chauffage du CDL.

Suite à un travail depuis plus d'un an des membres de l'AFUL et la nomination d'un maître d'œuvre deux solutions s'offrent à nous :

- 1- Installation de Pompes A Chaleur
- 2- Remplacement du système actuel par des chaudières gaz

Budget :

	PAC	Chaudière
Bureau d'Etude Technique	32 400.00 €	32 400.00 €
Système chauffage	382 203.00 €	199 450.00 €
Aléas 5%	18 310.00 €	9 972.00 €
Domage ouvrage 2%	7 690.00 €	4 190.00 €
TOTAL	440 603.00 €	246 012.00 €
Utilisation de la réserve prudente* (en déduction pour les résidents)	90 603.00 €	46 012.00 €
RESTE A PAYER	350 000.00 €	200 000.00 €
Coût par résident	582.00 €	332.00 €
Règlement en deux fois**	291.00 €	166.00 €

*La réserve prudente correspond à l'épargne de l'association, le montant alloué selon le système de chauffage (chaudière ou PAC) est calculé en tenant compte du prix des matières premières pour la saison 2024.

**Pour information, les personnes étant déjà en prélèvement automatique seront prélevées le 15 du mois de novembre et décembre 2023.

Vous trouverez ci-dessous un extrait synthétique des documents ACT et APD. Si vous souhaitez consulter l'intégralité des documents, ils sont disponibles sur le site internet ou au bureau de l'AFUL.

COMPARATIF FINANCIER DES DEUX SOLUTIONS

	PAC	Chaudière
Cout Installation	Solution PAC : 365 000 €TTC Raccordement ENEDIS : 16 000 €TTC Total : 381 000€TTC	Solution chaudière : 199 000,00 €TTC
Cout fonctionnement annuel (hors maintenance)	Energie : Electricité Puissance : 50kW (Electrique) Temps de fonctionnent estimée sur la saison : 1 200 heures (base facture 2023) Consommation saison : 54 096 kW/h Cout kWh électricité : 0,246 €TTC (09/2023) Cout Total annuel : 14 464,80 €TTC	Energie : Gaz Puissance : 200kW (Calorifique) Temps de fonctionnent estimée sur la saison : 1 200 heures (base facture 2023) Consommation saison : 252 000 kW/h Cout kWh électricité : 0,28 €TTC (base facture gaz 2023) Cout Total annuel : 70 560,00 €TTC
Bilan Carbone	Emission de Co2 / kWh : 60 gCO2 Total émission : 3,2 Tonnes de CO2	Emission de Co2 / kWh gaz : 443 gCO2 Total émission : 102,7 Tonnes de CO2
Avantage	Cout de fonctionnement annuel plus avantageux	Cout de l'installation
Inconvénient	Nécessité de modifier le raccordement Enedis Cout d'installation plus élevé	Cout d'exploitation plus élevé Impact environnemental de la solution très important

La solution PAC ayant un cout de fonctionnement plus faible que la solution GAZ, le retour sur investissement de l'installation initial (sur la base des données de la présente étude) inférieur à 4 ans.

AFUL DU PARC
Remplacemnt du mode de chauffe de la piscine par une PAC
RAPPORT ANALYSE DES OFFRES LOT FLUIDES

N°	Entreprise	MONTANT OFFRES		ECART ESTIM MOE		Note	Classement
		A l'ouverture (€HT)	Après vérifi (€HT)	En (€HT)	En %		
1	GENERALI CLIM	303 698,06 €	303 698,06 €			100,00	1
2	SNEA	299 568,87 €	306 639,30 €			99,04	2
	MOYENNE OFFRES	301 633,47 €	305 168,68 €				

COMMENTAIRES

Les réponses apportées par les deux entreprises sont jugées satisfaisantes. Les montants des deux offres retravaillées sont relativement proches l'un de l'autre, moins de 3000€HT. Le maître d'ouvrage a donc la possibilité de procéder à la sélection de l'entreprise de son choix sans impact financier majeur.

Nous précisons que les 2 entreprises ont proposé des variantes avec échangeur INOX316L au lieu des échangeurs Titane. Cette solution permet de passer sous la barre des 300keuros et est compatible avec le fonctionnement d'une piscine au chlore. Dans cette version l'écart de prix entre les deux entreprises est de quelques centaines d'euros.

AFUL DU PARC
Remplacemnt du mode de chauffe de la piscine par une chaudière
RAPPORT ANALYSE DES OFFRES LOT FLUIDES

N°	Entreprise	MONTANT OFFRES		ECART ESTIM MOE		Note	Classement
		A l'ouverture (€HT)	Après vérifi (€HT)	En (€HT)	En %		
1	GENERALI CLIM	165 222,81 €	165 222,81 €			100,00	1
2	SNEA	159 903,36 €	167 192,46 €			98,82	2
	MOYENNE OFFRES	162 563,09 €	166 207,64 €				

COMMENTAIRES

Les réponses apportées par les deux entreprises sont jugées satisfaisantes. Les montants des deux offres retravaillées sont relativement proches l'un de l'autre, environs 3000€HT. Le maître d'ouvrage a donc la possibilité de procéder à la sélection de l'entreprise de son choix sans impact financier majeur.

Nous précisons que les 2 entreprises ont proposé des variantes avec échangeur INOX316L au lieu des échangeurs Titane. Cette solution permet de passer sous la barre des 160keuros et est compatible avec le fonctionnement d'une piscine au chlore. Dans cette version l'écart de prix entre les deux entreprises est de quelques centaines d'euros.



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

LOT N°.....

ET ADRESSE.....

BULLETIN DE VOTE AGE DU 19 OCTOBRE 2023

Concernant le remplacement de la chaudière de la piscine du Centre de Loisir, merci de voter pour une des deux propositions suivantes :

Choix 1 : Pompes à chaleur soit deux versements de 291€ : le 15 novembre et 15 décembre 2023.

Choix 2 : Chaudière au gaz soit deux versements de 166€ : le 15 novembre et 15 décembre 2023.

ATTENTION : Les votes anonymes ne seront pas pris en compte. Merci d'indiquer votre numéro de lot.

.....✂.....✂.....

COUPON D'INSCRIPTION AU E-RECOMMANDE

Je soussigné Monsieur, Madame,.....
du lot.....du parc de Lésigny, confirme vouloir recevoir ma convocation et PV d'Assemblée Générale par voie électronique en E-RECOMMANDE.

Adresse mail :

Date :

Signature :

Assemblée Générale Extraordinaire du 19 Octobre 2023

Pouvoir

Je soussigné(s) (*nom, prénom*),
domicilié(e)
propriétaire du lot n° de l'ensemble immobilier " Le Parc de Lésigny ",
agissant en qualité de membre de l'Association Foncière Urbaine Libre " Le Parc de Lésigny ",

Donne pouvoir à
domicilié(e)

agissant en qualité de : conjoint
 ascendant
 descendant
 propriétaire du lot n° de la résidence " Le Parc de Lésigny ",

Aux fins de me représenter à l'Assemblée Générale Extraordinaire qui se tiendra le :

Judi 19 Octobre 2023, à 20 heure précises
Espace culturel ENTRE-DEUX-PARCS
Avenue des Hyverneaux - 77150 Lésigny

et pour agir en mon nom, lieu et place sur tous les points figurant à l'ordre du jour qui m'a été adressé.

Fait à, le/...../ 2023

Signature (précédée de la mention "**BON POUR POUVOIR**") :

Rappels :

1. *Pensez à communiquer vos intentions de vote à la personne à laquelle vous donnez pouvoir ;*
2. *L'accès à la salle est subordonné à la présentation d'une pièce d'identité en cours de validité ;*

CONVENTION DE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE
Janvier et Avril

Entre les soussignés :

Association Foncière Urbaine Libre du Parc de Lésigny (ci-après dénommée « AFUL du Parc »), dont le siège social est situé à Lésigny (77150),

Représentée par Gérald RAMEZ, en qualité de Président,
D'une part,

Et

Monsieur ou Madame (NOM) _____ (Prénom) _____
demeurant au (adresse) _____ à Lésigny (77150) et
dont le lot est le numéro (numéro de lot) _____,

D'autre part.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 : La cotisation annuelle que chaque propriétaire doit verser à l'AFUL du Parc sera réglée par deux prélèvements automatiques, l'un au 30 janvier, le second au 30 avril et ce, conformément au montant voté annuellement en Assemblée Générale.

Article 2 : Si l'Assemblée Générale décide des travaux exceptionnels et d'une cotisation spécifique, celle-ci fera également l'objet de prélèvements automatiques selon les modalités définies par l'Assemblée Générale.

Article 3 : Les prélèvements seront effectués sur un seul compte bancaire. En cas de pluralité de propriétaires du lot, un seul sera désigné parmi eux pour faire l'objet sur son compte bancaire des prélèvements afférents à ce lot.

Article 4 : La présente convention est conclue pour une année civile et sera renouvelée par tacite reconduction d'une année à l'autre, sauf dénonciation par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard le 31 octobre de chaque année en cours, par l'une ou l'autre des parties.

Article 5 : En cas de vente, les prélèvements seront suspendus dès que le propriétaire en aura informé l'AFUL du Parc.

Article 6 : En cas de décès du titulaire du compte bancaire sur lequel les prélèvements sont effectués, ceux-ci seront suspendus dès que l'AFUL du Parc en aura été informée.

Article 7 : Le défaut de paiement d'un seul prélèvement entraîne la déchéance automatique de la présente convention pour l'année civile en cours, le solde à régler étant perçu selon les modalités normales. Il est expressément précisé que les frais de rejet de prélèvement seront à la charge exclusive du propriétaire, d'une part, et que l'accès au Centre de Loisirs est subordonné au paiement du solde, d'autre part.

La présente convention sera automatiquement reconduite pour l'année civile suivante, sauf dénonciation prévue à l'article 4.

Article 8 : Les démissionnaires du Centre de Loisirs ne sont pas admis au bénéfice des présentes.

Fait à Lésigny, le ____ / ____ / _____

Signature des parties

CONVENTION DE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE

De janvier à juin

Entre les soussignés :

Association Foncière Urbaine Libre du Parc de Lésigny (ci-après dénommée « AFUL du Parc »), dont le siège social est situé à Lésigny (77150),

Représentée par Gérard RAMEZ, en qualité de Président,
D'une part,

Et

Monsieur ou Madame (NOM) _____ (Prénom) _____
demeurant au (adresse) _____ à Lésigny (77150) et
dont le lot est le numéro (numéro de lot) _____.

D'autre part.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 : La cotisation annuelle que chaque propriétaire doit verser à l'AFUL du Parc sera réglée par des prélèvements automatiques mensuels les 10 janvier, 10 février, 10 mars, 10 avril et 10 mai sans toutefois pouvoir excéder 200 euros chacun. Le solde éventuel, conformément au montant voté annuellement en Assemblée Générale, sera prélevé le 10 juin.

Article 2 : Si l'Assemblée Générale décide des travaux exceptionnels et d'une cotisation spécifique, celle-ci fera également l'objet de prélèvements automatiques selon les modalités définies par l'Assemblée Générale.

Article 3 : Les prélèvements seront effectués sur un seul compte bancaire. En cas de pluralité de propriétaires du lot, un seul sera désigné parmi eux pour faire l'objet sur son compte bancaire des prélèvements afférents à ce lot.

Article 4 : La présente convention est conclue pour une année civile et sera renouvelée par tacite reconduction d'une année à l'autre, sauf dénonciation par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard le 31 octobre de chaque année en cours, par l'une ou l'autre des parties.

Article 5 : En cas de vente, les prélèvements seront suspendus dès que le propriétaire en aura informé l'AFUL du Parc.

Article 6 : En cas de décès du titulaire du compte bancaire sur lequel les prélèvements sont effectués, ceux-ci seront suspendus dès que l'AFUL du Parc en aura été informée.

Article 7 : Le défaut de paiement d'un seul prélèvement entraîne la déchéance automatique de la présente convention pour l'année civile en cours, le solde à régler étant perçu selon les modalités normales. Il est expressément précisé que les frais de rejet de prélèvement seront à la charge exclusive du propriétaire, d'une part, et que l'accès au Centre de Loisirs est subordonné au paiement du solde, d'autre part.

La présente convention sera automatiquement reconduite pour l'année civile suivante, sauf dénonciation prévue à l'article 4.

Article 8 : Les démissionnaires du Centre de Loisirs ne sont pas admis au bénéfice des présentes.

Fait à Lésigny, le ____ / ____ / _____

Signature des parties

