

Le 15 novembre 2019 – FL/SB

COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL DU MERCREDI 13 NOVEMBRE 2019

Le conseil syndical de l'Association Syndicale Autorisée du Parc s'est réuni le mercredi 13 novembre 2019, à 20h30, dans la salle Wagrez, au siège de l'Association, sous la présidence de M. François Lejealle, Président.

Présents : **François Lejealle** (Président), **Nathalie Ganzel** (Vice-Président), **Guy Lobel** (trésorier), **Jean-Jacques Chiozzi** (syndic), **Joël Crevoisier** (syndic), **Frédéric Delmas** (syndic), **Jean-Luc Gayet** (syndic), **Christian Marc** (syndic), **Sabine Marniquet** (syndic), **Sandra Ta-Ngoc** (Syndic), **Christopher Welton** (Syndic), **Jean-Luc Pottier** (syndic suppléant), et **Jean-Claude Girot** (maire-adjoint)

Absents représentés : **Philippe Alric** (Secrétaire général) et **Serge Godaert** (maire-adjoint)

Absent excusé : **Nathalie Passedouet** (syndic suppléant)

00 °° 00

Le quorum (au moins sept syndics présents ou représentés) étant dépassé, le président déclare la séance ouverte à 20h35.

I. Approbation du compte rendu du conseil syndical

Le projet de compte rendu de la réunion du conseil syndical du mercredi 12 juin 2019 est approuvé à l'unanimité sans modification.

II. Rapport des commissions

➤ Budget-Finance (Guy LOBEL)

▪ **Approbation du budget supplémentaire 2019**

Le trésorier rappelle le fonctionnement comptable et financier de l'ASP : l'ASA (Association Syndicale Autorisée), association de propriétaires fonciers, a pour but d'entretenir à frais communs des ouvrages d'intérêt collectif et public. Elle est donc soumise aux règles de la comptabilité publique et à ce titre, dépend de son percepteur, le Trésor Public.

Le budget supplémentaire (BS) est un budget d'ajustement. Au moment du vote du budget primitif (BP), il n'est pas toujours possible de prévoir avec exactitude les dépenses et les recettes de l'exercice. Le budget supplémentaire intervient pour rééquilibrer, en cours d'année, les prévisions du budget primitif.

La dépense totale de l'ASP après réalisation du budget supplémentaire est de 1 891 290 euros, soit une augmentation d'environ 11% par rapport à l'année 2018. Cela s'explique essentiellement par 3 postes comptables : l'achat d'un camion pour 26 800 euros, une augmentation de 49 600 euros dans les coûts de la masse salariale (due à une augmentation des salaires ouvriers au 1^{er} février, ainsi qu'au remplacement temporaire d'un congé maternité). De plus, il est à noter que la cotisation syndicale n'a pas été augmentée à hauteur de l'inflation.

Après examen, le conseil syndical adopte à l'unanimité les propositions du budget supplémentaire 2019 qui se cumulent aux prévisions du budget primitif.

Investissement :

Dépenses : 585 882,41 €

Recettes : 585 882,41 €

Fonctionnement :

Dépenses : 26 990,00 €

Recettes : 26 990,00 €

▪ **Admission des non-valeurs et des créances éteintes 2019**

Madame la Trésorière de Sartrouville, comptable public de l'ASP, a présenté des demandes d'admission en non-valeur, ainsi que des créances éteintes, pour les titres de recette dont elle n'a pas pu réaliser le recouvrement.

Le Conseil Syndical décide de suivre la proposition motivée du comptable public et d'accorder l'admission en non-valeur des créances. Les dépenses correspondantes seront prélevées sur les crédits budgétaires des comptes 6541 « créances admises en non-valeur » et 6542 « créances éteintes ».

▪ **Contribution allouée au directeur départemental des finances publiques**

Le décret du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires (notamment son article 65) et à l'arrêté du 7 novembre 2006 relatif à la contribution de fonctionnement et de service comptable prévoit le paiement d'une contribution de fonctionnement et de service comptable.

Le Conseil Syndical approuve le paiement de la contribution pour la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019, due au Directeur départemental des finances publiques.

La dépense sera imputée au compte 6558 « autres contributions obligatoires » du budget pour un montant de 1 000 euros.

- **Taxe de circulation des vans dans le Parc**

Le Conseil Syndical décide à l'unanimité de facturer à hauteur de 30 euros par véhicule, tout propriétaire d'un véhicule de type « van » circulant dans le Parc de Maisons-Laffitte. La facturation de 30 euros est annuelle et forfaitaire (du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019). Aucun prorata ne saurait être appliqué pour les personnes arrivant en cours d'année.

- **Bons cadeaux pour le Noël des enfants de l'ASP**

Le conseil syndical donne son accord pour la délivrance de bons d'achats cadeaux aux enfants du personnel de 0 à 16 ans d'un montant de 85 €. Neuf enfants sont éligibles soit un total de 765 € qui seront imputés sur l'article 623.

- **Location du domaine public (manège)**

Le Conseil syndical décide à l'unanimité d'accorder la location du domaine public (pelouse avenue Eglé) à Monsieur CHANTEUX pour la durée demandée de 3 mois et 1 semaine (du 07 octobre 2019 au 13 janvier 2020). La location sera facturée 800 euros.

- **Administration Générale – Sécurité – Juridique (Philippe ALRIC, représenté par François LEJEALLE)**

- **Prime d'intervention lors de la brocante de Maisons-Laffitte**

Le Conseil syndical décide à l'unanimité d'accorder à Monsieur Franck Poupard et Monsieur Ludovic Ribeiro une prime exceptionnelle d'un montant de 100 euros. Cette prime est accordée au regard des travaux supplémentaires d'entretien du Parc effectués le dimanche 15 septembre 2019 dans le cadre de la brocante annuelle organisée par la ville de Maisons-Laffitte.

- **Assemblée des propriétaires 2020**

Le Président rappelle les nombreux problèmes auxquels il a fallu faire face au regard de l'organisation de cette Assemblée. La salle Montesquieu étant toujours en travaux, aucune date n'était ouverte à la réservation en 2020. La salle Malesherbes était, quant à elle, occupée tous les week-ends de Mars pour l'organisation des élections municipales. Il a donc été nécessaire de trouver une alternative. Pour la première fois de son histoire, l'Assemblée des propriétaires va donc se tenir un mardi soir.

La date de l'Assemblée des propriétaires est donc fixée au 24 Mars 2020 à 19 heures dans la salle Malesherbes, 1 Place du Château dans le Parc de Maisons-Laffitte.

▪ **Election du CSE (Conseil Social et Economique) de l'ASP**

Suite aux ordonnances Macron, les élections du Comité Social et Economique (anciennement délégués du personnel) ont dû être avancées à 2019.

L'ASP a informé les organisations syndicales légalement constituées depuis au moins 2 ans et dont le champ professionnel et géographique couvrait l'ASP. Aucune d'entre elles n'ayant exprimé le désir de prendre part à ces élections, un protocole d'accord a été rédigé en interne, conformément à la réglementation en vigueur.

Le premier tour des élections étant réservé aux organisations syndicales, un procès-verbal de carence a été rédigé et transmis à l'inspecteur du travail.

Le deuxième tour, ouvert aux candidatures libres, s'est tenu le jeudi 07 novembre à partir de 8h en Salle Wagrez. Ont été élus Monsieur Ludovic Ribeiro au poste de titulaire et Monsieur Franck Poupard au poste de suppléant.

▪ **Drôle de Jardin**

Une demande a été déposée par Mme OLIVIER Lisa, qui souhaiterait ouvrir, dans le Parc, un lieu dédié à la biodiversité et au développement durable (permaculture et verger-potager) d'une part et à l'organisation d'anniversaire d'enfants d'autre part (escape game, chasse aux trésors, goûter...).

Conformément au Cahier des Charges de Jacques Laffitte, l'ASP ne peut envisager d'accorder l'installation d'une telle activité dans le Parc (activités commerciales entraînant nécessairement des nuisances sonores). La demande est refusée à l'unanimité.

▪ **Rencontre avec les syndicats du Lys Chantilly**

Anne Cloutour, la présidente de l'ASA du Lys Chantilly a manifesté l'envie d'organiser une rencontre entre les syndicats du Lys et ceux de l'ASP.

Ce domaine, situé à 40km de Maisons-Laffitte est administré d'une manière très similaire à celui du Parc, sous la forme d'un établissement public, avec un Conseil Syndical, des cadres administratifs et quelques ouvriers. Des comparaisons intéressantes pourront donc être faites entre ces deux ASA.

L'ensemble du conseil syndical félicite cette initiative et accepte la tenue d'une réunion au printemps 2020.

▪ **Noël de l'ASP 2019**

La date de la fête de Noël 2019 est fixée au mardi 17 décembre à partir de 18h dans la Salle Raymond Wagrez, 13 avenue Cuvier.

▪ **Police Municipale (*intervention de Jean-Claude GIROT*)**

Jean-Claude Girot, adjoint au Maire de Maisons-Laffitte, profite de la tenue de ce Conseil pour rappeler que la police municipale est dorénavant en activité jusqu'à 2h du matin, 7 jours sur 7. Il est possible de la joindre au 01.34.93.80.88, une patrouille mobile se rendra sur les lieux dans les meilleurs délais.

L'ensemble des syndicats de l'ASP se félicite de cette initiative.

➤ **Communication** (Nathalie GANZEL)

▪ **Parc Actu n°83**

Le Parc Actu, spécial « fonctionnement de l'ASP » est en cours de distribution dans l'ensemble du Parc.

▪ **Lancement de la refonte du site internet**

L'ASP est actuellement doté d'un site internet relativement désuet, qui dissuade beaucoup de ces résidents de l'utiliser. Ce problème se couple à celui de la dématérialisation et à la nécessité de tendre vers une e-administration dans un futur proche.

C'est pour ces raisons que la commission communication a lancé début Septembre une mise en concurrence auprès de 6 agences digitales (auprès de notre partenaire actuel et 5 nouvelles agences). Toutes ont répondu, avec des dossiers très complets. La plupart ont été reçues par l'équipe administrative, et parfois des syndicats, de l'ASP.

Après une étude approfondie des dossiers, le choix s'est porté sur « Search Factory », entreprise nantaise de 21 salariés, fondée en 2011. Une équipe de 6 personnes dédiées travaillera avec les équipes de l'ASP pour réaliser le nouveau site internet, ainsi que la création d'un « compte-proprétaire » pour nos associés.

L'objectif est de présenter ce nouveau site lors de l'Assemblée des propriétaires du 24 mars prochain.

▪ **Rapports d'activités pour l'Assemblée des propriétaires 2020**

Les rapporteurs de commission sont priés de rendre leur rapport d'activités 2019 avant le 08 janvier 2020.

➤ **Urbanisme** (Sandra TA-NGOC)

▪ **Compte-rendu de la réunion DUADÉ du 10 octobre 2019**

Le rapporteur commence par évoquer le cas des constructions réalisées au 30 rue de la Muette / 29 avenue Lavoisier. Un bref rappel des faits est énoncé. Il est notamment fait mention du courrier motivé envoyé par l'ASP il y a plus d'un an, au Maire de Maisons-Laffitte ainsi qu'aux services de la DUADÉ. En l'espèce, ce courrier demandait une explication sur le nombre d'arbres abattus sur la propriété (ne correspondant pas au permis déposé), ainsi que sur la réalisation d'allées carrossables « en dur » (prévues engazonnées dans le permis). Le courrier est à ce jour, toujours sans réponse écrite satisfaisante. Ce dossier a été abordé lors des 3 derniers Conseils syndicaux de l'ASP.

Néanmoins, lors de sa visite à la DUADÉ le 10 octobre dernier, Mme Ta-Ngoc a pu constater qu'un permis modificatif avait été accordé en juin 2019. Il y est précisé que les matériaux utilisés pour les allées sont perméables, et que des arbres ont été replantés.

Monsieur Girot s'étonne de l'absence de réponse officielle de la Mairie sur ce dossier.

Au demeurant, 16 permis de construire ont été déposés : 14 acceptés, 1 refusé et un retrait (réalisation d'une maison de deux logements au 12 bis avenue Daumesnil).

A cela s'ajoute le dépôt de 40 demandes préalables de travaux : 8 refusés (construction d'une piscine, ravalement de façade, réfection, restructuration du bâtiment, remplacement de fenêtre, suppression d'une serre) et 32 acceptés.

▪ **Les clôtures dans le Parc**

Une commission Urbanisme s'est tenue au sujet de la prolifération des clôtures non-conformes dans le Parc.

Il a été décidé de renouveler la démarche initiée il y a quelques années puisqu'elle avait rencontré un certain succès. Deux binômes de syndics se sont formés et vont, accompagnés d'un garde assermenté du Parc, se rendre dans les propriétés concernées pour discuter avec le ou les propriétaires des possibilités de régularisation de leur clôture. La démarche se veut être dans un esprit de concertation, d'échanges et de conseils. Les syndics remettront à cette occasion une lettre, signée du Président, attestant de la non régularité de leur clôture.

▪ **Les arbres de la polyclinique du Parc**

Pour donner suite à ce qui avait été décidé lors du dernier Bureau, Madame Ta-Ngoc a pris contact avec la responsable du pôle immobilier du groupe Vivalto (actuel propriétaire de la Polyclinique). Une réunion sera fixée afin d'envisager le remplacement des arbres abattus.

▪ **La multiplication des « copropriétés » dans le Parc (*intervention de François Lejealle*)**

Le Président souligne la tendance inquiétante observée dans le Parc : là où, après une division de terrain, il était autrefois construit une nouvelle maison individuelle, se multiplie la construction de maisons en « copropriétés » (au sein d'une bâtisse, deux, quatre et parfois même six familles sont logées).

Le cas du 8 avenue Albine constitue un très bon exemple de cette pratique : la maison d'origine, mono-familiale, est rénovée et surélevée (sans augmentation d'emprise au sol, ni de division de terrain) afin d'abriter 6 appartements avec 12 places de parking dans le jardin.

Le Président cite également le cas du 9 avenue Grétry où un terrain issu d'une division donnera lieu à la construction de deux maisons comprenant 2 logements chacune ainsi qu'un parking sous-terrain de 11 places.

D'autres cas existent mais ne sont pas tous rappelés.

Bien que conforme au P.L.U., le Président souligne les problèmes engendrés par la multiplication de telles constructions : accroissement important du nombre de voitures circulant dans le Parc, problème de stationnement dans les rues, diminution des « espaces verts » constitués des jardins au profit d'habitations et de places de stationnement à l'intérieur des propriétés.

Le Président annonce la tenue d'une réunion avec le Maire de Maisons-Laffitte afin d'évoquer le sujet.

➤ **Voirie et circulation (François LEJEALLE)**

- **Création d'un passage piéton entre le 45, le 45bis et le 45ter de l'avenue Eglé**

Mme Anaïs ATMADJIAN est venue, au cours de l'été, dans les bureaux de l'ASP afin de demander la réalisation de deux passages piétons avenue Eglé, de part et d'autre de l'avenue des Pyramides. La demande était motivée par la présence de deux écuries entraînant la traversée d'une soixantaine de chevaux sur l'une des avenues les plus fréquentées du Parc : l'avenue Eglé. Il existe à cet endroit un marquage au sol (carrés blancs) signalant la présence de chevaux mais Madame ATMADJIAN souhaitait que l'ASP installe un ralentisseur, deux passages piétons et un panneau de signalisation annonçant la traversée de chevaux et piétons. Le contremaître de l'ASP et le chef du service voirie de la Mairie s'étaient rendus sur place, accompagnés de Madame ATMADJIAN afin d'envisager les possibilités. Après réflexion, et afin de limiter la prolifération des signalisations visuelles dans le Parc, il n'avait pas été jugé nécessaire de rajouter un ralentisseur ou un passage piéton. Madame ATMADJIAN a depuis envoyé un courrier motivé au Maire de Maisons-Laffitte. Après discussion, l'ASP ne s'opposera pas au marquage au sol de nouveaux passages piétons, mais est toutefois opposé à l'ajout d'un panneau signalétique.

- **Mise en place de deux ralentisseurs : avenue Madame de Sévigné et avenue Madame Laffitte**

Suite à la demande motivée des nombreuses écuries présentes avenue Madame de Sévigné et Madame Laffitte, et afin de limiter la vitesse des véhicules sur ces avenues, l'ASP a fait réaliser deux ralentisseurs par son prestataire Eurovia.

- **Mise en place d'un sens-interdit avenue Lesage**

Un sens-interdit va être mis en place sur une portion de l'avenue Lesage afin de réguler la densité de la circulation (véhicules, bus, chevaux). Le sens de la circulation se fera de l'avenue Corneille à la Place Charlemagne.

➤ **Espaces verts (Christian MARC)**

Une campagne d'abattages est en cours. Elle fait suite aux recommandations de l'ONF et au constat des équipes techniques de l'ASP. Ne sont concernés que des arbres morts ou dangereux. Les abattages sont réalisés par notre prestataire SMDA. Tous les arbres abattus seront remplacés par des arbres de hautes tiges.

➤ **Développement Durable et Environnement (Joel CREVOISIER)**

Le rapporteur, Joël Crevoisier, souhaiterait organiser une commission conjointe avec la commission communication afin de relancer les « points stop » dans le Parc.

Il propose également la tenue d'une réunion de commission très prochainement afin de continuer dans les projets de ruches dans le Parc et d'éco-pâturage.

Jean-Luc Pottier alerte l'ensemble des syndics sur les conclusions rendues par le Plan de Particulier d'Intervention du SIAAP Seine Aval (PPI), et la proximité du Parc de l'usine SEVESO. Une réunion devrait se tenir très prochainement entre le Patrimoine et la commission Développement Durable.

➤ Activités hippiques (Jean-Jacques CHIOZZI)

▪ **Elections à France Galop**

Un nouveau comité sera élu dans une quinzaine de jours, après quoi un nouveau Président sera élu. Le soir du Conseil, la chambre des trotteurs venaient d'annoncer les résultats : une participation en hausse de 10% et une volonté de changement de direction très claire.

▪ **Travaux sur le centre d'entraînement**

Les travaux avancent très bien. Il s'agit de remodeler et de relancer le centre d'entraînement de Maisons-Laffitte. Pour ce faire, France Galop vend une partie de ses écuries aux entraîneurs qui les occupent déjà. Jean-Jacques CHIOZZI rappelle qu'au-delà des entraîneurs c'est surtout des chevaux qu'il faut réussir à faire venir sur le centre. D'une manière générale, les chevaux entraînés sur le centre de Maisons-Laffitte sont très performants et gagnent des courses, signe de l'importance de Maisons-Laffitte pour France Galop.

III – Divers

▪ **Cérémonie du 05 décembre 2019**

Le président ne pourra se rendre à la cérémonie de commémoration du 05 décembre 2019, et demande qui sera disponible pour représenter l'ASP.

Jean-Jacques CHIOZZI sera présent.

▪ **Journée du développement durable à Maisons-Laffitte**

Une demande a été faite par l'agglomération pour tenir un atelier « compostage en tas » avenue Albine. Aucun syndic ne s'y oppose mais il est précisé que les pelouses devront être rendues en parfait état.

Conseil syndical

- **Mercredi 18 décembre, 20h30**, salle Raymond Wagrez
- **Mercredi 29 janvier, 20h30**, salle Raymond Wagrez

Plus rien n'étant inscrit à l'ordre du jour, la séance est levée à 23h40.

Le Président

François Lejealle