



Le 16 novembre 2021- NG/PK

## **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL DU MERCREDI 6 OCTOBRE 2021**

Le conseil syndical de l'Association Syndicale Autorisée du Parc s'est réuni le mercredi 6 octobre 2021, à 20h30, dans la salle Wagrez, au siège de l'association, sous la présidence de Madame Nathalie GANZEL, vice-présidente.

### **PRESENTS :**

**Philippe ALRIC** (syndic), **Patricia BUTEL** (syndic), **Frédéric CERTAIN** (syndic), **Jean-Jacques CHIOZZI** (syndic), **Frédéric DELMAS** (syndic), **Nathalie GANZEL** (vice-présidente), **Christian MARC** (syndic), **Sabine MARNIQUET** (syndic) **Jean-Luc POTTIER** (syndic).

### **REPRESENTÉ :**

**François LEJEALLE** (président) représenté par Nathalie GANZEL.

### **ABSENTS EXCUSÉS :**

**Joël CREVOISIER** (syndic), **Serge GODAERT** (maire-adjoint), **Claude KOPELIANSKIS** (maire-adjoint), **Nathalie PASSEDOUET** (syndic).

00 °° 00

Le quorum (au moins sept syndics présents ou représentés) étant dépassé, Madame Nathalie GANZEL déclare la séance ouverte à 20h39.

### **I – Approbation des projets de compte rendu**

Le projet de compte rendu de la réunion du conseil syndical du mercredi 16 juin 2021 est approuvé à l'unanimité.



## II – Rapport des commissions

### ➤ Administration Générale – Sécurité – Juridique (Philippe ALRIC)

#### ▪ **Notification des statuts aux associés**

Les statuts ont été approuvés par arrêté préfectoral du 2 septembre 2021. Cet arrêté a été notifié le 9 septembre à l'ASP. Ce qui fait courir un délai de recours de 2 mois à compter de cette notification soit le 9 novembre.

#### **Affichage des statuts**

L'arrêté et les statuts ont été affichés devant les bureaux de l'ASP le 10 septembre et devant les grilles de la Mairie de Maisons-Laffitte le 16 septembre.

#### **Procédure de notification**

L'ASP a l'obligation de notifier les statuts à chaque propriétaire. Il est à noter que *les modalités de notification sont libres et peuvent s'effectuer par simple courrier. Néanmoins, des moyens juridiquement inattaquables tels que la remise en mains propres contre décharge, l'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception ou la signification par huissier sont préférables au regard des risques de contentieux (cf. circulaire NOR :INT B 07 00081 C du 11 juillet 2007 du Ministère de l'intérieur)*

L'impression des 3500 exemplaires des statuts et de la lettre d'accompagnement a été réalisée par un prestataire.

Au vu des préconisations du Ministère de l'intérieur, les modalités de notification des statuts seront organisées de la manière suivante :

- Remise en mains propres par les gardes assermentés chez tous les résidents du Parc
- Envoi par lettres recommandées avec accusé réception après 2 passages infructueux des gardes et pour tous les autres propriétaires résidant en dehors du Parc.



## **Point sur la distribution au 06/10/2021**

Remise en mains propres par les gardes	<b>200</b>
Lettres recommandées avec accusé réception (courriers prêts pour l'affranchissement)	<b>300</b>

Les lettres en recommandé avec accusé de réception seront déposées à la Poste dès que la jauge de 1 000 plis sera atteinte afin de bénéficier d'un tarif dégressif (plus avantageux que de le faire pli par pli).

Monsieur ALRIC remercie chaleureusement les syndics qui sont passés au bureau pour préparer une partie des bordereaux pour les recommandés.

Il termine en rappelant qu'au vu de la quantité de travail que cela représente, l'aide de tous les syndics est indispensable.

### **▪ Formalisme des redevances 2022**

#### **Obligation de voter une délibération sur la base de répartition des dépenses**

Suite au retrait de la mention du mode de calcul des statuts ; mention qui ne devait pas y figurer conformément à l'article 31 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, une délibération relative à la base de répartition des dépenses devra être votée avant la fin de l'année.

Cette délibération reprendra intégralement le mode de calcul des redevances tel qu'il figurait à l'article 31 des anciens statuts.

#### **Rétro planning des redevances 2022**

Le vote de cette délibération est soumis à un formalisme rigoureux qu'il faut impérativement respecter. Cela oblige à mettre en place un rétroplanning très anticipé en comparaison des années précédentes :

- « *Mini-enquête publique* » : cf. article 51 du décret du 3 mai 2006
  1. Etablir un tableau faisant état pour chaque membre, de la proportion suivant laquelle il contribue aux dépenses,
  2. Réalisation d'un mémoire explicatif indiquant les éléments de ces calculs,
  3. Réalisation d'un registre destiné à recevoir les observations des propriétaires.
  
- *Consultation des propriétaires* : dépôt d'un exemplaire du projet et de ses annexes, ainsi que du registre au siège de l'Association pendant 15 jours et affichage annonçant le dépôt (soit devant l'ASP soit par tout autre moyen de publicité).



Compte tenu des délais le prochain conseil devra se réunir le 3 novembre ou le 17 novembre au plus tard. Après concertation des membres présents, la prochaine date de réunion du conseil a été fixée pour le mercredi 17 novembre 2021 à 20h30.

## ▪ **Logiciel de gestion des propriétés**

### **Fin de contrat avec le prestataire actuel**

Sylvain Moingeon, unique prestataire qui assure la maintenance du logiciel de gestion des propriétés, cesse son activité à compter du 31 décembre 2021.

Il s'avère être l'informaticien qui a développé le logiciel et actuellement le seul capable de gérer la base de données : intégration des fichiers du cadastre, résolution de bugs, maintenance et développements applicatifs.

Le traitement des redevances 2022 sera donc anticipé afin que le prestataire assure l'intégration des données du cadastre avant la fin de l'année.

### **Recherche d'un nouveau prestataire**

L'équipe administrative a déjà entrepris des consultations auprès de trois éditeurs et concepteurs de logiciels de gestion, spécialisés dans les collectivités locales, les syndicats de copropriétés et les syndicats d'intercommunalité.

2 prestataires se sont engagés à émettre des devis suite à plusieurs réunions entre leur service et les nôtres.

La priorité est de :

- Sortir de cette dépendance à un individu, gagner en autonomie et tendre vers une gestion quasi autonome de la base de données.
- Pouvoir assurer avec un seul logiciel la gestion quotidienne des associés, les redevances et les assemblées des propriétaires.

Le choix du prestataire est la priorité avant la fin de l'année. Une mise en concurrence sera réalisée selon les règles de la commande publique.

## ▪ **Caves du Nord : point sur l'avancée du projet de restauration**

### **L'autorisation de travaux de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)**

Cette autorisation a été reçue le 14 septembre et donne le point de départ pour commencer les travaux et faire les demandes de subventions auprès des divers organismes.



### **L'accord pour la demande de subvention par la DRAC**

Le dossier de demande de subvention a reçu un accord favorable pour le projet de restauration. Pour rappel, le montant de la subvention correspond à 40% toutes taxes comprises des travaux hors électricité. Ce qui équivaut à un montant prévisionnel de 53 240 euros.

### **Les dépenses avant travaux nécessaires au projet de restauration**

Des dépenses non prévues initialement ont été effectuées en prévision des travaux de restauration.

- Le bornage des caves du Nord par un géomètre. En effet, des écarts entre le cadastre et le plan de bornage de 1893 ont été constatés. Ce bornage permettra de partir sur une base non discutable avec l'Office national des forêts (ONF). Pour rappel, le site des Caves du Nord est bordé en partie par la forêt de Saint Germain en Laye gérée par l'ONF. Cette forêt est répertoriée en Espace boisé classé (EBC).
- Le diagnostic arboré de 37 arbres. Ce diagnostic est indispensable aux travaux de restauration qui nécessitent l'abattage de certains arbres de haute tige qui mettent en péril les maçonneries.

### **L'appel d'offres pour désigner les entreprises**

Un appel d'offres sera lancé en fin d'année pour désigner les entreprises qui réaliseront les travaux. Le début des travaux est prévu au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

### **▪ Adhésion à l'assurance chômage**

L'adhésion au Pôle Emploi a fait l'objet de multiples réunions. Il a été expliqué que l'auto assurance représente un coût non négligeable pour l'ASP sans compter le risque contentieux qu'implique la gestion des allocations d'aide de retour à l'emploi.

De plus, comme pour toute assurance, il est impossible de savoir à l'avance quel montant cela représentera précisément dans le futur.

Il est proposé au Conseil d'arrêter l'auto assurance pour le risque chômage et d'adhérer à l'assurance chômage gérée par Pôle Emploi. Les cotisations d'assurance chômage, payées par l'employeur, s'élèvent à 4,05% du salaire brut de l'ensemble du personnel à l'exclusion du personnel fonctionnaire en détachement.

Le Conseil, après en avoir délibéré, approuve à l'unanimité l'adhésion à l'assurance chômage à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2021.



## ▪ **Demande de prolongation du Food truck installé avenue Lekain**

En janvier 2021, l'ASP avait reçu une demande de la société « La Séance Pizza » pour l'installation d'un Food truck de pizza napolitaine, avenue Lekain sur le trottoir à côté de la superette du Parc, un soir par semaine (le samedi), de 17h à 21h.

Lors de la réunion du 2 mars 2021, le Conseil syndical avait donné son accord sous couvert d'une période test qui devait permettre de contrôler que cette installation du Food truck ne génère pas de nuisances pour les résidents du Parc.

L'autorisation initiale se terminait le 31 août. Une demande de prorogation a été faite pour avoir une autorisation sur une année. Les propriétaires du Food truck souhaite également venir le mercredi soir.

Force est de constater que l'opération est une réussite car, à l'exception d'un seul associé, l'ASP n'a pas eu de retour négatif.

Après discussions, le Conseil syndical est favorable à l'installation du Food truck sur une période plus longue mais préconise son installation sur le parking près de la Place Montaigne (au bout de l'avenue La Fontaine).

Par souci d'équité et pour être en cohérence avec la politique de l'ASP en matière d'occupation du domaine, le Conseil propose qu'une convention soit signée selon les modalités suivantes :

- Durée : 1 an ferme,
- Présence 2 fois par semaine le mercredi et le samedi,
- Clause résolutoire en cas de nuisances,
- Indemnité de 50 euros par mois.

Une réponse en ce sens leur sera communiquée dans les prochains jours.

## ➤ **Budget-finances (François LEJEALLE par intérim)**

### ▪ **Régime des provisions**

#### **Contexte réglementaire**

La constitution de provisions comptables est une dépense obligatoire et son champ d'application est précisé par l'article R. 2321-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

L'instruction budgétaire et comptable M14, prévoit 3 types de provisions :



- *En cas de litige* : dès l'ouverture d'un contentieux en première instance contre la collectivité, une provision doit être impérativement constituée par délibération.
- *En cas de dépréciation* : dès l'ouverture d'une procédure collective pour les garanties d'emprunts, les prêts et créances, les avances de trésorerie et les participations en capital accordées par la collectivité à l'organisme faisant l'objet de la procédure collective.
- *En cas de recouvrement compromis des restes à recouvrer vis-à-vis d'un tiers malgré les diligences effectuées par le comptable.*

### **Le régime des provisions**

La constitution des provisions en droit commun constituent des opérations d'ordre semi-budgétaires regroupées au sein des opérations réelles.

Elles sont retracées, en dépenses, au chapitre 68 "Dotations aux amortissements et aux provisions" et, en recettes, au chapitre 78 "Reprises sur provision". Seule la prévision de dépense au compte 68 apparaît au budget dans les opérations réelles. La contrepartie en recette d'investissement n'apparaît pas dans les prévisions budgétaires mais elle est retracée par le comptable public.

L'ordonnateur émet un mandat au compte 68 pour constituer la dotation. Le comptable public enregistre le mandat dans la comptabilité budgétaire et débite dans sa comptabilité générale le compte 68.

Lorsque arrive le moment où la provision doit être reprise, seule une prévision de recette budgétaire est à inscrire au compte 78, en opération réelle. Aucune dépense d'investissement n'apparaît au budget.

Il est proposé au Conseil syndical d'opter pour le régime semi-budgétaire comme régime de constitution des provisions.

### **La méthode de calcul des provisions pour créances douteuses**

L'identification et la valorisation du risque impliquent un travail concerté entre l'ordonnateur et le comptable. L'objectif est d'aboutir à une évaluation la plus précise possible du montant de la provision des créances du fait de leur irrécouvrabilité.

En théorie, chaque créance doit être analysée. Cependant, lorsque la volumétrie des restes à recouvrer est importante, la collectivité peut retenir une méthode statistique : les montants des créances prises individuellement sont non significatives, mais lorsqu'elles sont agrégées (même titulaires) ces créances peuvent alors représenter des enjeux financiers réels et significatifs.



Ainsi, deux types de calculs, inspirés des méthodes retenues dans le cadre de la certification des comptes, sont proposés afin de déterminer les dotations aux provisions des créances douteuses :

- Une méthode prenant en compte l'analyse par strate de l'état des restes à recouvrer (ERAR). Elle permet d'identifier et d'analyser individuellement les créances qui représentent les plus forts montants, et qui, prises globalement, atteignent un pourcentage jugé significatif du montant total des créances.
- Une méthode prenant en compte l'ancienneté de la créance comme premier indice des difficultés pouvant affecter le recouvrement d'une créance avec application de taux forfaitaires de dépréciation.

Proposition :

Exercice des créances	Taux dépréciation
N-1	0%
N-2 et ANTERIEUR	15%

Cette seconde méthode, au-delà de la simplicité des calculs du stock de provisions à constituer, donne une lisibilité claire et précise sur les données et la compréhension. Procéder à des provisions avec une dépréciation calculée selon l'ancienneté des créances permet une comptabilisation progressive.

Au regard de ces éléments, il est proposé de retenir la seconde méthode, prenant en compte l'ancienneté de la créance comme premier indice affectant le recouvrement d'une créance.

Après en avoir délibéré, le Conseil syndical décide à l'unanimité que le régime de constitution des provisions sera le régime semi-budgétaire.

Il décide également à l'unanimité que pour les provisions pour créances douteuses, la méthode de calcul applicable est celle prenant en compte l'ancienneté de la créance avec application du taux de dépréciation susmentionné.

### ▪ **Constatation des provisions pour créances douteuses**

Pour l'année 2021, le montant de la provision est estimé à 1 302,16 € correspondant à des restes à recouvrer répartis selon les modalités suivantes :





CREANCES RESTANT A RECOUVRER		Application mode calcul	
Exercice des créances	Montant total	Taux dépréciation	Montant du stock de provisions à constituer
2020 (N-1)	9 260,37 €	0%	- €
2019 (N-2)	7 896,05 €	15%	1 184 €
2018 (N-3)	627,00 €	15%	94 €
ANTERIEUR A 2018	158,00 €	15%	24 €
<b>TOTAL</b>	<b>17 941,42 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 302,16 €</b>

Le Conseil syndical, après en avoir délibéré, décide :

- ✓ de fixer le montant de la provision pour créances douteuses imputée au compte 681 (Dotations aux amortissements et aux provisions - Charges de fonctionnement courant) à 1 302,16 €,
- ✓ d'autoriser le président ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de cette provision,
- ✓ que les crédits nécessaires sont prévus au budget 2021.

#### ▪ Admission de créances en non-valeur

Madame la Trésorière de Houilles Collectivités locales, comptable public de l'ASP, a présenté des demandes d'admission en non-valeur pour des titres de recettes dont elle n'a pu réaliser le recouvrement. Le détail nominatif de ces titres a été présenté aux membres du Conseil.

Le Conseil syndical décide d'accepter l'admission en non-valeur des créances proposées par le comptable public pour un montant de 475,42 euros et de prélever la dépense correspondante sur les crédits budgétaires du compte 6541 « créances admises en non-valeur »

#### ▪ Approbation du budget supplémentaire 2021

Exceptionnellement Perle Koussala, comptable de l'ASP, présente le budget supplémentaire 2021 tel qu'il a été validé par la commission Budget Finances et en commente les diverses inscriptions.

Après examen, le conseil syndical adopte à l'unanimité les propositions du budget supplémentaire 2021 qui se cumulent aux prévisions du budget primitif.

#### Investissement

Dépenses : 712 025,72

Recettes : 712 025,72



## Fonctionnement

Dépenses : 15 300,00

Recettes : 15 300,00

## Communication (Nathalie GANZEL)

### ▪ **Affichage**

L'ASP a fait une demande auprès de la Mairie pour mettre une nouvelle affiche de bienvenue dans les panneaux qui se trouvent aux entrées du Parc sur les avenues Eglé et Bergeret . Il a également été demandé la possibilité de mettre cette même affiche à la place des plans, extrêmement dégradés, au verso des panneaux. Cependant, la Mairie a opposé un refus à ces demandes en arguant qu'il y a d'autres informations à afficher.

Le président, François LEJEALLE, a contacté le Maire à ce sujet en précisant que si l'ASP ne peut pas obtenir l'accord de la Mairie pour changer les affiches, l'option de demander le retrait de ces panneaux sera envisagée.

### ➤ Espaces verts, développement durable et environnement (Frédéric CERTAIN)

### ▪ **Les mobilités dans le Parc**

Le projet consiste à étudier les difficultés associées aux circulations dans le Parc, d'identifier les risques et de décliner les solutions possibles avec les financements.

Pour cela, une commission mixte a été constituée avec la commission voirie circulation. La première réunion s'est tenue le 13 octobre.

La réflexion part des accidents de chevaux avec l'idée de couvrir les risques en matière de mobilité en partant des plus faibles : chevaux, piétons et vélos,...

L'idée est d'apaiser les circulations, soit en faisant en sorte qu'ils ne se croisent pas, soit en permettant une cohabitation dans le même espace avec une attention particulière pour les chevaux.

La commission prévoit :

- Des études comparatives à mener auprès d'autres communes,
- Une analyse juridique des solutions,



- Une enquête/sondage pour faire participer les associés,
- Une évaluation des coûts.

### ➤ **Hippisme** (Jean-Jacques CHIOZZI)

- **La sécurité des cavaliers et des chevaux pour accéder aux pistes (Cercle de la gloire)**

Face aux problèmes de sécurité que pose l'accès aux pistes, Jean-Jacques Chiozzi a proposé de rouvrir le cercle de la gloire. Les membres de la commission hippique se sont rendus sur place ainsi que l'adjoint au maire en charge de l'hippisme, Madame Véronique de Balanda, qui a donné son accord.

La piste partira de l'église jusqu'au nouveau centre d'entraînement.

Un portail devra être installé. Pour cela, un devis sera demandé dans les prochains jours. Les frais d'installation seront partagés entre France Galop, la Ville et l'ASP. La maintenance du portail sera assurée par France Galop.

L'ASP dégagera l'accès en enlevant le bois mort.

- **Point sur l'activité hippique**

Les entraîneurs sont satisfaits du nouveau centre d'entraînement.  
Les résultats sont là.

### ➤ **Urbanisme** (Nathalie PASSEDOUET)

- **Point sur les déclarations préalables de travaux et les permis de construire**

La commission urbanisme s'est rendue aux bureaux de la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement Urbain (DUAU) le 7 septembre 2021.

En l'absence de Madame PASSEDOUET, une brève présentation des dossiers consultés est faite par Madame ASCOLI, régisseur de l'ASP :

- **6 Permis de construire ont été consultés**



Pour ces permis de construire il faut retenir :

- 1 refus pour manque de pièces, mais aussi des incohérences et surtout un problème de distances par rapport aux limites séparatives.
- Un permis accordé avenue de Toulon. À surveiller car il ne comporte pas d'indications sur l'entrée charretière, les arbres à replanter et un vide sanitaire qui ne doit pas être utilisé.

➤ **Dossiers de demandes préalables et autorisations de travaux**

Parmi les nombreuses demandes préalables consultées, nous attirons l'attention sur les suivantes :

- 14 avenue Racine, division d'une écurie en 3 lots dont 1 lot ne présente plus d'activité hippique
- 10 avenue Jean Bart, les plans ont été refusés en juillet 2021 et acceptés en septembre 2021 pour la création d'une loggia et un espace en rez de jardin ouvert.
- 10 avenue Mme Laffitte, la DUAU demande la dépose des volets roulants mais pas l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), ce qui est surprenant.
- 10 avenue Voltaire, la proportion d'espaces verts ne semble pas respectée.
- 4 avenue Buffon, des prescriptions de l'ABF qui ne donne pas son accord concernant l'ouverture des baies mais le dossier est accordé par la DUAU.

➤ **Voirie et circulation (Jean-Luc POTTIER)**

▪ **Plan de stationnement dans le Parc**

Après la réunion Police municipal/Parc, une modification des règles de stationnement est prévue pour certaines avenues. Cependant, le nouvel arrêté municipal réglementant le stationnement dans le Parc n'est toujours pas pris. Cet arrêté permettrait à la police municipale de verbaliser.

▪ **L'ilôt Bergeret**

Réflexion à lancer sur la gestion de cette zone. Un rendez-vous est prévu avec un riverain dans les prochains jours.



## ▪ Parc 2031

La commission a entamé une réflexion pour prévoir ce que sera le Parc à l'horizon 2031. Des hypothèses sont émises en concertation avec d'autres commissions.

Les premiers résultats de ces réflexions seront transmis aux responsables de toutes les commissions en novembre.

## ▪ Demande de ralentisseur par l'école l'Ermitage

L'école l'Ermitage a adressé une demande pour la pose d'un ralentisseur afin de résoudre le problème du 24 avenue Eglé. En effet, la vitesse excessive des automobilistes représente un danger aux heures d'entrées et de sorties de classe. Un accident a été évité de justesse au mois de septembre.

Il s'avère que c'est un des seuls endroits du Parc où il y a une chicane naturelle. Le problème provient, outre celui de la vitesse, du stationnement anarchique près de l'entrée de l'école, qui gêne la visibilité. On en revient aux questions de police et de répression.

La commission se rendra sur place afin d'étudier la question et décider de la réponse qui sera faite à l'école.

## III – Divers

### ▪ Date des prochaines réunions

- **Conseil Syndical** : mercredi 17 novembre 2021 à 20h30

Plus rien n'étant inscrit à l'ordre du jour, **la séance est levée à 22h45.**

La vice-présidente

**Nathalie GANZEL**