

**ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE
DU PARC DE MAISONS-LAFFITTE**



COMPTE RENDU

CONSEIL SYNDICAL

SEANCE DU MERCREDI 28 janvier 2026



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES YVELINES

**ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE
DU PARC DE MAISONS-LAFFITTE**

Le Conseil Syndical de l'Association Syndicale Autorisée du Parc de Maisons-Laffitte s'est réuni mercredi 28 janvier 2026 à 20h30, dans la salle Raymond WAGREZ, au siège de l'association, sous la présidence de Monsieur François LEJEALLE, président.

PRÉSENTS :

Membres du Conseil

Patricia BUTEL (syndic)
Frédéric CERTAIN (syndic)
Jean-Jacques CHIOZZI (vice-président)
Jean-Michel DEBRAT (syndic suppléant)
Frédéric DELMAS (syndic)
Jean-Luc GAYET (syndic)
François LEJEALLE (président)
Pierre LIEBAERT (syndic)
Natacha MONNET (syndic)
Jean-Luc POTTIER (syndic)
Philippe TROUKENS (syndic)
Sophie YOLDJOGLOU (syndic suppléant)

Elus municipaux

Claude KOPELIANSKIS (maire-adjoint)
Serge GODAERT (maire-adjoint)

REPRÉSENTÉS :

Sabine MARNIQUET (syndic) représentée par François LEJEALLE
Nathalie PASSEDOUET (syndic) représentée par François LEJEALLE



Le quorum (au moins sept syndics présents ou représentés) étant dépassé, Monsieur François LEJEALLE déclare la séance ouverte à 20h45.

Approbation du projet de compte rendu de la réunion précédente

François LEJEALLE porte au vote le projet de compte rendu de la réunion du Conseil syndical du mercredi 28 janvier 2026, tel qu'il a été transmis avec l'ordre du jour.

Le compte rendu du Conseil syndical du 28 janvier 2026 est approuvé à l'unanimité.

RAPPORT DES COMMISSIONS

I. BUDGET-FINANCES - Pierre LIEBAERT

1.1 Redevances syndicales 2026

Chaque année, le Conseil délibère sur le rôle des redevances syndicales conformément à l'article 26 du décret n°2006-504 du 3 mai 2006.

Lors de sa réunion du 19 décembre 2025, le bureau a validé la proposition de la commission finances visant à fixer l'enveloppe globale des redevances à 1 609 112 €.

Pour mémoire, le total des redevances 2025 était de 1 593 180 €.

Le Conseil syndical approuve, à l'unanimité, le montant total des redevances pour l'année 2026 fixé à 1 609 112 €.

1.2 Cotisations des propriétaires de chevaux 2026

La cotisation des propriétaires de chevaux (de selle et de courses) empruntant les voies du parc était de 22 € par an et par cheval en 2025.

Il est proposé au Conseil de maintenir ce tarif pour l'année 2026.

Le Conseil vote, à l'unanimité, le maintien en 2026 du tarif de 22 € par an et par cheval pour la cotisation des propriétaires de chevaux.

1.3 Location des Caves du Nord au Jumping de Maisons-Laffitte 2026

Le loyer pour la location des Caves du Nord au Jumping de Maisons-Laffitte s'élevait à 3 000 € en 2025.

Il est proposé au Conseil de maintenir ce montant pour l'année 2026.

Le Conseil vote, à l'unanimité, le montant du loyer 2026 à 3 000 € pour la location des Caves du Nord par le Jumping de Maisons-Laffitte.



1.4 Chapitre opération restauration des Caves du Nord

En 2026, les travaux de restauration des Caves du Nord se poursuivront avec la tranche 3 qui portera sur la restauration des remparts. Initialement prévus en 2025, les travaux ont été reportés cette année.

Le coût de ces travaux est estimé à 547 550 €, honoraires du maître d'œuvre compris.

Dépenses prévisionnelles 2026- Tranche 3

Chapitre opération : Restauration des Caves du Nord (tranche 3)		547 550
Immobilisations corporelles en cours		547 550
	Travaux (restauration des murs de remparts)	522 350
	Honoraires maître d'œuvre	25 200

Ces dépenses seront financées par des subventions estimées à 424 810 € réparties ainsi :

- Direction régionale des affaires Culturelles (DRAC), 340 810 €
- Fondation du Patrimoine, 84 000 €

Recettes prévisionnelles 2026- Tranche 3

Chapitre opération : Restauration des Caves du Nord (tranche 3)		424 810
Subvention d'investissement-Etat et établissements nationaux		340 810
	Subvention DRAC	340 810
Fonds affectés à l'équipement		84 000
	Fondation du Patrimoine Mission Bern	84 000

Il est proposé au Conseil :

- De voter un chapitre opération « Restauration des Caves du Nord »
- D'inscrire au budget la somme de **547 550 €** correspondant aux dépenses prévisionnelles de cette opération ainsi que les recettes nécessaires à l'équilibre de cette opération d'équipement.

Le Conseil vote, à l'unanimité, le chapitre opération « Restauration des caves du Nord » avec les travaux prévisionnels de la tranche n° 3.

1.5 Versement de cotisations aux associations 2026

Il est proposé au Conseil le paiement de cotisations aux associations selon la répartition suivante :

- Le Patrimoine, 100 €
- L'Office du tourisme de Maisons-Laffitte, 60 €
- Yvelines environnement, 50 €

Le Conseil vote, à l'unanimité, le versement des cotisations aux associations tel que proposé.



1.6 Frais de mission du président et de la directrice 2026

Le président et la directrice peuvent être amenés à payer des frais induits par l'exercice de leurs fonctions pour le compte de l'ASA. En 2025, ces frais étaient plafonnés à 1 000 € pour chacun d'eux.

Il est proposé au Conseil de maintenir ces plafonds pour 2026.

Le Conseil approuve, à l'unanimité, le montant de l'enveloppe des frais de mission pour le président et la directrice.

1.7 Convention d'occupation précaire et révocable

Le bâtiment des 11-13 avenue Cuvier comporte au R+1, 4 logements de fonction. Deux sont occupés par le contremaître et un garde ; un troisième fait l'objet d'une convention d'occupation précaire et révocable au bénéfice d'un agent. Un logement est donc vacant.

Afin de valoriser ce bien de l'ASA, il est proposé de mettre à disposition ce logement par convention d'occupation à titre précaire et révocable.

La mise à disposition pourra être reconduite pour des périodes successives d'un (1) an, après accord exprès par courrier de l'ASA, au terme de la période initiale ou de chaque reconduction successive.

Cette mise à disposition précaire donnera lieu au paiement d'une redevance dont le montant est établi en fonction du caractère précaire de la convention.

La présente mise à disposition sera consentie au profit de Monsieur TURQUER Nicolas, qui sera embauché à l'ASA à compter du 1^{er} février 2026, pour une durée d'un an à compter du 1^{er} février 2026 au 31 janvier 2027 moyennant une redevance mensuelle de 300 €.

Ces sommes seront payables à terme échu.

Les frais d'électricité et de gaz demeurent à la charge de l'occupant.

Il est proposé au Conseil :

- D'approuver la convention d'occupation précaire et révocable
- D'autoriser Monsieur le président à signer la convention dans les conditions visées ci-dessus

Après en avoir délibéré, le Conseil décide à l'unanimité d'approuver la convention dans les conditions mentionnées ci-dessus.

1.8 Révision du loyer France Galop pour la piste Jacques Laffitte et le centre d'entraînement

L'Association Syndicale du Parc de Maisons-Laffitte (ASP) met à disposition de France Galop, la piste Jacques Laffitte et le centre d'entraînement, dans le cadre d'un bail conclu le 30 octobre 1987, tel que modifié par ses avenants successifs.



Ces terrains sont affectés à l'activité hippique, moyennant le versement d'un loyer annuel révisable conformément aux stipulations contractuelles.

En octobre dernier, France Galop a sollicité l'ASP afin d'examiner une adaptation du niveau du loyer, en raison d'une situation financière particulièrement dégradée, affectant la soutenabilité économique de son activité sur le site.

Le Conseil est ainsi appelé à se prononcer sur cette demande en conciliant deux impératifs :

- La préservation des ressources financières de l'ASA, nécessaires à l'entretien, à la conservation et à la mise en valeur du Parc ;
- La pérennité d'une activité hippique historiquement et structurellement liée à l'identité du Parc.

Il apparaît à ce titre nécessaire :

- D'éviter toute décision susceptible d'être interprétée comme une renonciation durable aux droits financiers de l'ASA ;
- D'encadrer strictement l'effort consenti ;
- De préserver l'application normale des mécanismes contractuels de révision du loyer à compter de 2029.

Il est proposé au Conseil d'autoriser la fixation du loyer selon les modalités suivantes :

➤ Exercice 2026

Loyer applicable en 2025 (131 437,92 €), diminué de 30 000 €, soit un loyer annuel de 101 437,92 € ;

➤ Exercice 2027 :

Diminution complémentaire de 10 000 €, soit un loyer annuel de 91 437,92 € ;

➤ Exercice 2028 :

Diminution complémentaire de 10 000 €, soit un loyer annuel de 81 437,92 €.

➤ Loyer applicable à compter de 2029

Le loyer applicable pour l'exercice 2029 sera déterminé à partir du loyer en vigueur en 2028, soit 81 437,92 €, révisé conformément aux stipulations du bail sur la base de l'indice du coût de la construction (ICC).

Après en avoir délibéré, le Conseil décide à l'unanimité d'approuver l'ajustement progressif du loyer dû par France Galop au titre de la mise à disposition de la piste Jacques Laffitte et du centre d'entraînement tel que défini ci-dessus.

1.9 Approbation du Budget primitif 2026

Pierre LIEBAERT présente le Budget Primitif (BP) 2026 et en commente les diverses inscriptions.

Le projet de BP 2026 prévoit des dépenses réelles totales de 2 628 290 € dont 1 662 800 € en fonctionnement et 965 490 € en investissement.



En section de fonctionnement, les dépenses réelles baissent de 76 720 € par rapport à la décision modificative de l'exercice 2025 (dernier document budgétaire adopté).

L'autofinancement s'établit à 318 680 €, bien qu'en baisse de 10,07 % par rapport à 2025, reste dans la moyenne des huit dernières années.

En section d'investissement, le total des dépenses d'investissement pour l'exercice 2026 s'établit à 0,96 M€, en baisse de 13,05 % par rapport au budget primitif 2025. Cette évolution s'explique principalement par la finalisation des travaux des bâtiments Cuvier et par l'ajustement des crédits relatifs à la restauration des Caves du Nord.

Il convient de noter des restes à réaliser en dépenses de 93 120,51 € et en recettes de 251 468,90 €, ce qui aura un impact positif de 158 348,39 € sur le budget 2026.

Le projet de budget primitif de l'exercice 2026 s'équilibre à la somme de **2 946 970,00 €** réparti comme suit :

Investissement Dépenses : 965 490,00€
Recettes : 965 490,00€

Fonctionnement Dépenses : 1 981 480,00 €
Recettes : 1 981 480,00 €

Après examen, le conseil adopte à l'unanimité, les propositions du budget primitif 2026 tel que présenté.

II. ADMINISTRATION GENERALE - Jean-Michel DEBRAT

2.1 Primes d'assiduité du personnel pour 2026

L'article 30 du statut du personnel de l'ASP, approuvé le 23 juillet 2003 par la préfecture des Yvelines, prévoit deux conditions d'attribution de la prime d'assiduité :

- L'agent doit avoir été absent moins de 10 jours par semestre, à l'exclusion des absences pour congés payés et des jours de réduction de temps de travail
- L'agent doit avoir une ancienneté minimale d'une année à la date de versement de la prime

Les primes d'assiduité sont versées aux salariés par moitié deux fois par an avec les rémunérations des mois de juin et décembre.

Montant de la prime annuelle voté en 2025 en fonction de l'emploi :

- Agent de maîtrise : 2 900 €
- Cadre administratif et Contremaître : 3 100 €
- Conducteur de poids lourds : 3 000 €
- Garde : 3 000 €
- Régisseur : 3 400 €
- Agent de propreté : 2 100 €

Il est proposé au Conseil de maintenir en 2026 les montants votés en 2025

Après en avoir délibéré, le Conseil décide à l'unanimité de voter les montants pour le versement des primes d'assiduité en 2026 tels que présentés.



2.2 Indemnité de secrétariat pour les réunions du Conseil syndical de l'année 2026

L'indemnité forfaitaire pour les travaux de secrétariat lors des réunions du Conseil syndical versée à Madame LABRY et Madame KOUSSALA s'élevait à 60 € bruts par réunion en 2025.

Il est proposé au Conseil de maintenir ce montant pour l'année 2026.

Après en avoir délibéré, le conseil décide à l'unanimité, de maintenir le montant de l'indemnité de secrétariat pour les réunions du Conseil syndical pour 2026.

2.3 Bons de Noël aux enfants du personnel

Dans le cadre de l'action sociale proposée aux agents de l'ASA et qu'à l'occasion des « fêtes de fin d'année » notamment, il est traditionnellement proposé d'offrir aux enfants du personnel âgés de 0 à 16 ans, un cadeau remis lors d'un événement prévu à cet effet ;

Considérant que l'ASA offre aux enfants du personnel jusqu'à 16 ans, des bons cadeaux d'une valeur de 85 euros conformément à la délibération n°2019-29 en date du 13 novembre 2019 ;

Considérant qu'il convient de préciser les conditions d'attribution de ces bons afin de sécuriser cette prestation.

Il est proposé au Conseil de décider que :

- Les bons cadeaux de Noël sont attribués aux enfants du personnel présent dans les effectifs au moment de leur remise,
- Les bons, d'une valeur unitaire de 85 euros, sont attribués aux enfants du personnel âgés de 0 à 16 ans au 31 décembre de l'année de leur attribution

Après en avoir délibéré, le Conseil décide à l'unanimité, l'attribution des bons cadeaux de Noël aux enfants du personnel dans les conditions susmentionnées.

III. COMMUNICATION - Jean-Luc GAYET

3.1 Caves du Nord

Cette année, en raison de contraintes budgétaires et de la faible participation à la collecte de dons, aucune manifestation ne sera organisée pour la collecte de dons.

Toutefois deux projets sont à l'étude aux caves du nord pour 2026 :

- Festival de Cinéma en plein air

Un projet de festival de cinéma en plein air, porté par deux jeunes femmes dont l'une est mansonnienne, est actuellement à l'étude. Les porteuses du projet



souhaitent organiser, dans le parc de Maisons-Laffitte, un festival gratuit dédié à des films grand public, se déroulant sur trois soirées consécutives.

L'événement aurait pour objectif de proposer une expérience culturelle et conviviale à ciel ouvert, tout en contribuant à la valorisation du patrimoine local.

Lors d'un rendez-vous, elles ont pu présenter leur projet et les modalités envisagées. Le choix du site des Caves du Nord est motivé par le caractère patrimonial et historique du lieu : des archives datant des années 1930 mentionnent en effet un projet, resté sans suite, de théâtre de plein air sur ce site aujourd'hui classé au titre des Monuments historiques.

Les porteuses du projet souhaitent ainsi participer à la mise en valeur de ce lieu emblématique du patrimoine mansonien à travers un événement culturel accessible et fédérateur.

Le festival pourrait se dérouler sur trois soirées consécutives (du vendredi au dimanche), à la mi-juin ou fin juin 2026, afin d'éviter toute concurrence avec le festival de jazz organisé début juin et de bénéficier de conditions météorologiques favorables.

L'événement serait gratuit et ouvert à tous, avec une capacité d'accueil estimée à environ 100 personnes. Une buvette pourrait également être proposée sur place.

Néanmoins, la question du financement du projet, notamment par la commune, reste posée. Dans le contexte des prochaines échéances électorales municipales, les perspectives de soutien financier apparaissent à ce stade incertaines.

- Proposition de partenariat avec l'EVAMM

L'EVAMM (Écurie des Voitures Anciennes de Maisons-Laffitte et du Mesnil-le-Roi) a proposé de s'associer à l'ASA pour l'organisation de la prochaine journée festive aux Caves du Nord.

Le projet consisterait à proposer des tours payants en voitures anciennes, organisés autour d'un pique-nique sur les pelouses d'Albine.

La période envisagée serait le mois de mai, le mois de juin étant déjà particulièrement chargé pour l'EVAMM.

Les bénéfices générés à l'occasion de cette animation seraient reversés au profit de la collecte destinée aux Caves du Nord.



3.2 Parc Actualité

Le prochain numéro de Parc Actualité (n°99) est actuellement en cours de rédaction. Il sera consacré aux rapports d'activité de l'année 2025, en préparation de l'Assemblée des propriétaires.

Les responsables de commissions sont invités à transmettre leurs rapports au plus tard le 16 février.

Le numéro suivant, qui constituera le 100^e numéro de la publication, est prévu pour septembre-octobre et aura pour thème « le cycle de vie du Parc ». Toutes propositions ou idées de contribution sont les bienvenues pour sa préparation.

3.3 Collaboration avec le Château de Maisons-Laffitte

Dans le cadre de la collaboration entre l'ASP et le Château de Maisons-Laffitte, le Château a sollicité l'ASP afin de relayer sa communication dans le cadre de sa recherche de mécènes.

Par ailleurs, à l'occasion des Journées du patrimoine, le Château a également sollicité la présence de syndics aux Caves du Nord afin de participer aux visites du site.

3.4 Commission « entrée du Parc »

La commission spéciale chargée de l'étude des entrées du Parc se réunira dans les prochaines semaines. Un mail sera adressé aux membres afin de fixer la date de la réunion.

IV. ESPACES VERTS, ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE – Philippe TROUKENS

4.1 Réunion de la commission

La prochaine réunion de la commission aura lieu le vendredi 30 janvier de 10h30 à 12h00.

V. HIPPIISME – Jean-Jacques CHIOZZI

Après 47 ans d'activité, Jehan Bertran de Balanda, figure marquante des courses françaises, a pris sa retraite il y a quelques semaines.



VI. URBANISME

RAS

VII. VOIRIE ET CIRCULATION

7.1 Passage en LED de l'éclairage public

La Ville procède actuellement au remplacement de l'éclairage public par des dispositifs à LED sur la première portion de l'avenue Eglé et sur la place Marine.

7.2 Programme de voirie 2026

Le programme de voirie a été transmis à la ville en vue de la réunion des concessionnaires.

7.3 Groupe de travail « allée piétonne »

Un groupe de travail a été constitué afin d'étudier l'aménagement de l'allée piétonne située entre l'entrée du parc et la place Wagram.

VIII. URBANISME

8.1 Projet de Règlement Local de Publicité (RLP)

Le projet de RLP comporte des dispositions favorables à la protection du Parc. Toutefois, la question des pancartes et panneaux des agences immobilières apposés avant les ventes mériterait d'être davantage encadrée.

Serge Godaert précise que le projet de RLP a volontairement été conçu de manière large afin de permettre la remontée d'observations. Il invite l'ASP à faire part des demandes de modification souhaitées.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h50.

PROCHAINE REUNION

La prochaine réunion du conseil aura lieu le **mercredi 25 mars 2026 à 20h30.**

Le président

François LEJEALLE