

ALDE ASSOCIATION du LOTISSEMENT du DOMAINE de l'ETOILE

Association Libre – Loi du 21 Juin 1865

2065 Av Marcel Pagnol – 06610 La Gaude – Tel : 04 93 14 03 97

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 22 MARS 2007

L'An Deux Mille Sept et le Jeudi 22 Mars à 20h30,

Les membres de l'ALDE, co-lotis de l'ensemble immobilier :

DOMAINE DE L'ETOILE – 06610 LA GAUDE, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire,

Dans le local du stade de La Gaude,

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic dans les délais impartis.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les membres présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient faits représenter.

Sur un total de 279 propriétaires représentant 393 Voix, **250 voix** étaient présentes ou représentées, soit **63,61%**.

Le quorum de 197 voix étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

M.Iaich, Directeur du bureau de l'ALDE préside l'Assemblée. Melle Nathalie Durand assure le secrétariat de séance.

En préambule, M. IAICH remercie les co-lotis venus participer à l'Assemblée Générale, ainsi que Monsieur le Maire qui a mis à notre disposition la salle et le matériel de projection. L'ordre du jour est présenté.

La parole est donnée à Monsieur Tanguy, Maire de La Gaude.

ZONE ROUGE : Monsieur le Maire fait l'historique de ce plan, explique le pourquoi et le comment, et développe son plan d'action pour faire sortir un maximum d'habitations du Rouge.

Il précise que le budget nécessaire aux infrastructures nécessaires au Domaine de l'Etoile a été voté par le conseil municipal pour 2007.

NOMADES au bas de la Serpentine : leur présence ? Branchement sauvage sur borne à incendie...

Monsieur Tanguy précise que trois courriers recommandés ont été adressés aux autorités, sans réponse de leur part. La mairie a confié l'affaire aux tribunaux compétents.

MALONGO : Qu'en est-il de l'implantation? Malgré les rapports en faveur de la position de la Commune, le Tribunal Administratif a donné raison à l'entreprise Malongo. Le Maire a fait appel de cette décision, mais il a reçu l'injonction de délivrer le permis de construire sous peine de sanction.

1 / RAPPORT MORAL DE L'EXERCICE 2006.

Ø Présentation des membres du bureau 2006 par M. IAICH qui les remercie pour le travail accompli .

Le bureau s'est réuni une fois par mois en session plénière et un travail d'équipe en petit comité selon les thèmes s'est effectué à chaque fois que cela a été nécessaire.

Pierre Iaich remercie Gilles et Marc, nos jardiniers pour leur travail accompli et leur esprit participatif.

Ø **Revue générale des dossiers importants** :

Les faits marquants de l'année 2006 :

- tout d'abord le **PPRIF (Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt)** ayant eu pour conséquence de classer certaines zones du Domaine en Rouge;

Pierre Iaich a souhaité qu'une commission spéciale PPRIF soit créée au sein de l'ALDE. Cette commission a été composée de co-lotis de divers quartiers à la fois classés en rouge mais en bleu également. Pierre Iaich félicite cette commission qui a fait un travail remarquable.

- Un projet d'accord pour le **comblement du Vallon des Tenchurades**, partie Domaine de l'Etoile a été signé avec la Société exploitant ce vallon. Ce projet aura pour effet d'améliorer sensiblement l'esthétique de ce vallon et de plus de diminuer l'espace à débroussailler très difficile d'accès aujourd'hui et donc de faire une économie équivalente au débroussaillage de cette partie. La zone basse sera plate au lieu d'être pentue comme aujourd'hui et une plantation d'arbres d'ornement sera effectuée après apport de terre agricole en fin de travaux qui devront durer 15 à 20 ans.

Une redevance d'environ 20.000 € TTC (indexée sur l'indice du coût de la construction) a été négociée qui alimenteront les caisses de l'Alde pour nous aider dans nos travaux divers et débroussaillage. Cette perception sera effective dès le début des travaux et pour toute leur durée.

- **L'accord Mercier/Salort/Alde** est actuellement en « stand by » suite au passage en zone rouge du terrain Salort. Si la création d'une aire de retournement était acceptée par les autorités (SDIS, DDAF) et que cette zone repassait en bleu, alors tout se débloquerait selon les termes de cet accord. Si une autre solution, extérieure au Domaine, était retenue, alors le droit de passage tomberait de fait, et donc nous ne pourrions pas percevoir la redevance s'y référant, mais nos accords concernant les échanges de terrains pour sauver la maison des Mercier n'aurait aucune raison d'être remis en question.
- Lancement d'un **PLAN de GESTION des FORETS** : ce plan a été lancé en concertation avec le CRPF (Centre Régional de la Propriété Forestière) en Septembre 2006.

Il a pour objectif de mieux appréhender l'entretien et le devenir de nos forêts (*Quoi éclaircir ? Quelles essences doivent être préférées à d'autres vis-à-vis du risque incendie... Comment, quand, etc*).

Après avoir été finalisé ce plan a été déposé en Février 2007 pour acceptation par les autorités. Nous attendons son retour vers le mois de Mai 2007. A réception nous pourrions entamer les travaux de mise en sécurité de nos forêts selon les recommandations qui auront été faites dans ce plan qui aura une durée de vie de 20 ans.

- Sur le plan **SECURITE**, suite au sondage que l'Alde a fait fin 2006 sur les infractions constatées sur le Domaine, Pierre Iaich a rencontré le Commandant de Gendarmerie de Vence et a porté le Domaine volontaire pour adhérer au plan « **Voisins Vigilants** ». Ce plan a fait ses preuves ailleurs et a fait descendre d'un rapport 10 parfois les vols dans les maisons. Une réunion avec le Maire de La Gaude, la Police Municipale et le Commandant de Gendarmerie va être programmée pour lancer ce projet.

Le Domaine devra être scindé en plusieurs quartiers et 1 responsable volontaire par quartier devra être nommé. Une réunion d'information sera alors programmée par la Gendarmerie de Vence.

- **La TNT** a été installée sur le Domaine. Pierre Iaich s'est pratiquement formé auprès de professionnels afin de pouvoir rediscuter le devis fait par la SAT Electronique et ainsi faire descendre ce devis d'une manière significative.

Par ailleurs, un travail en profondeur a été réalisé pour **sauvegarder notre pouvoir d'achat** :

- 1. recherche du meilleur fournisseur au meilleurs prix,
- 2. une gestion de la trésorerie très serrée, ce qui nous permet d'engranger les meilleurs résultats possibles dans nos placements,
- 3. une gestion prévisionnelle long terme qui évite une trésorerie en dents de scie, ce qui permet alors d'engranger de meilleurs résultats sur nos placements dans la durée,
- 4. un travail incessant de recherche de nouveautés et tout ce qui peut nous permettre soit d'améliorer notre cadre de vie, soit de diminuer nos coûts pour un meilleur service.

Deux exemples de négociation ou renégociation sont donnés par Pierre Iaich afin de démontrer l'engagement du bureau de l'Alde dans son travail et ses objectifs (*renégociation en débroussaillage : changement des critères d'évaluation afin de réduire le coût, et négociation pour travaux à venir en n'hésitant pas à rentrer à plat ventre dans une buse pour infirmer les dires des entreprises*).

Pierre Iaich explique la **ligne directrice** qu'il a prise durant ces trois années passées à la direction de l'Alde :

1 – La première année a été une année de « remise sur les rails » du bureau de l'Alde en prenant les dossiers importants et essayer de les résoudre afin que le bureau puisse effectuer un travail effectif servant à l'ensemble de la communauté. A été mis sur pied également une gestion courante et une gestion prévisionnelle sans faille qui doit permettre au Domaine de se projeter à long terme sans grand souci.

2 – La deuxième année a été orientée vers les économies que le Domaine pouvait faire sans baisse du niveau de prestation. Ce fut un travail de renégociation de nos contrats d'entretien quand cela a été possible et de recherche d'autres prestataires, voire une renégociation des moyens de chiffrage des devis de nos fournisseurs.

3 – Cette troisième année a été une année de travail avec la Mairie afin de faire mieux valoir le Domaine de l'Etoile qui représente un pourcentage non négligeable de la population gaudoise.

Certains travaux demandés de longue date vont voir le jour très prochainement (trottoirs Marcel Pagnol et Entrée du Domaine) ainsi qu'un travail colossal concernant le PPRIF qui a été mené en phase avec Monsieur le Maire.

Ø Cette année (2007) un **site Web du Domaine** de l'Etoile sera réalisé. Il permettra aux co-lotis de mieux être informés. Son financement (environ 1000 € + 50 €/mois d'hébergement du site) est prévu de l'être par la publicité que nous envisageons d'inclure.

Un **livret d'accueil** a été élaboré par Nathalie Durand et Karen Micmacher. Il a été décidé de l'abandonner au profit du site Web plus dynamique. Néanmoins, des photocopies de ce projet de livret d'accueil sera distribué aux seules personnes n'ayant pas Internet et qui en feront la demande. L'équivalent se retrouvera sur le site web.

Ø Karen Micmacher a travaillé sur un projet de **vidéo surveillance**. Le coût serait au minimum de 150.000 €

Ø **Divers :**

. Il y a eu en 2006, 11 changements de propriétaires sur le Domaine, ce qui nous ramène à une moyenne annuelle habituelle après le pic de 2005.

. Au Printemps 2006 une matinée de nettoyage de nos forêts a été organisée. Une quarantaine de co-lotis, grand et petits y ont participé et une benne très pleine a pu ainsi être ôtée afin de protéger notre environnement. Un grand Merci à tous les participants. Une autre demie journée sera organisée ce Printemps 2007.

Ø **Charges impayées** : 2 dossiers sont constitués pour non paiement de tout ou partie des charges 2006.

Monsieur Iaich remercie l'assistance

Le Rapport moral obtient l'unanimité, moins 1 voix Contre (M. et Mme Zaragoza, absents, ayant voté par anticipation via leur avocat).

2 / TRAVAUX et ENTRETIEN des ESPACES VERTS EFFECTUES en 2006

Pierre Iaich précise qu'il n'a pas été possible d'effectuer un **traitement des chenilles processionnaires** par hélicoptère en 2006 compte tenu du devis de 15.000 € contre un budget alloué en AG 2006 de 4.000 €

Il est rappelé que le Directeur de l'ALDE ne peut passer des contrats de plus de 50.000 F (7.622 €) si ceux-ci n'ont pas été votés en AG (Article 31, paragraphe IV, des Statuts de l'association).

Par ailleurs, l'entreprise de traitement ne s'engage pas sur le résultat de son travail et préconise ce traitement tous les ans, soit 15.000 € par an re-évalués chaque année.

Le bureau a donc réfléchi à une autre solution plus appropriée au Domaine et propose d'investir dans du matériel adéquat et faire faire le traitement par nos jardiniers.

Cette solution est évaluée à 10.000 € la première année, représentant l'achat du matériel, des produits, de la formation nécessaire à nos deux jardiniers et de leur équipement vestimentaire spécial ; puis chaque année suivante, seul l'achat des produits phytosanitaires sera à budgéter.

Les travaux réalisés en 2006 ont été les suivants :

- Peinture de l'entrée du Domaine côté La Maure
- Réinstallation de panneaux indicateurs qui nous ont été vandalisés.
- Remplacement de coffrets TV défectueux
- Remplacement d'un poteau électrique au Masque de Fer
- Réparation de 2 fuites d'eaux consécutives à la Cascade des Pins
- Installation de la TNT sur tout le Domaine.

Jean-Pierre Canestrari développe le travail de débroussaillage qui a été réalisé en 2006.

3 / RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2006

Pierre Iaich présente les mouvements de trésorerie qui font ressortir une mise en réserve à hauteur de 39899,14 € comme suit :

	<u>A Fin 2005 :</u>	<u>A fin 2006 :</u>	
Trésorerie	- 11.994,21	+ 139,19	
Etat des dettes	- 266,71	- 8.204,79	
Etat de Placements	213.905,76	249.609,58	(hors +/- value 2006)
	= 201.644,84	241.543,98	Soit une évolution de : 39.899,14 €

Vérification par autre méthode de calcul :

Cotisations perçues =	142.862,25
Produits exceptionnels =	205,85
Produits financiers =	11.025,68
Total des Entrées =	154.093,78 €
Cumul des Dépenses =	- 11.4194,64
Entrées – Dépenses =	39.899,14 €

Rappel : il était décidé lors de l'AG précédente de mettre en réserve la somme de 39600 € représentant le budget alloué à l'installation des barrières qui n'a finalement pas été voté.

Monsieur Robert Hirsch présente les Dépenses et Recettes de l'année 2006, et justifie les écarts positifs ou négatifs recensés.

Il est précisé que les recettes émanant des cotisations des colotis représentent 52.169 m² de Shon à 2,60 €/m², dont 2.165 m² de Shon sont calculés avec un coefficient de 1,25 pour exploitation commerciale.

Il est également précisé que l'appel de charges de 2,60 €/m² est au même niveau que celui de 1995.

Le bilan fait ressortir un **résultat excédentaire de 43.444 €**

L'évolution des Réserves est présentée. Elles représentent au 31/12/2006, la somme de **240.325 €** compte tenu des +/- values latentes.

Le Quitus est donné à l'unanimité moins 1 voix Contre (M. et Mme Zaragoza, absents, ayant voté par anticipation via leur avocat)

4 / TRAVAUX et ENTRETIEN des ESPACES VERTS ENVISAGES en 2007

- Une réparation de buse d'écoulement se situant en dessous de la propriété Bultel pour une valeur de 7000 € est prévue. Ce montant a été obtenu après analyse du travail réellement à effectuer sur le site avec les entreprises dont les premiers devis étaient exorbitants.

- Le doublement de l'avaloir d'eaux pluviales se situant Allée d'Aldébaran ; l'ancien avaloir étant insuffisant considérant le nombre d'allées qui se déversent dans celui-ci. Montant = 4306 € (les devis montaient jusqu'à 14200 €).

- L'investissement d'un pulvérisateur avec pompe et lance spécialement étudiés pour le traitement des chenilles processionnaires. Cet investissement nous permettra de traiter nos forêts mais aussi les jardins des particuliers.

- Le goudronnage des trottoirs restant à goudronner sur l'Avenue Marcel Pagnol ainsi que le bitumage de l'entrée du Domaine côté Cagnes-sur-mer va être réalisé dans les prochaines semaines. Ces travaux seront financés par le Syndicat gérant le Vallon des Tenchurades

- Entretien des espaces verts par débroussaillage; Cette année les côtés Sud et Ouest seront particulièrement traités ainsi que l'espace vert au Nord du Domaine.

- La piste cavalière sera éclaircie selon les recommandations de notre plan de gestion des forêts et selon le désir du SDIS qui impose qu'il n'y ait pas de « toit végétal » sur leur passage en cas d'incendie.

- Un début d'arrachage des Pins au profit des essences moins combustibles sera réalisé au Sud du Domaine et au centre (espace vert se situant à hauteur du milieu de l'avenue Marcel Pagnol) et ce après approbation de notre plan de gestion par les autorités compétentes. Nous pensons avoir un retour dans les prochaines semaines de ce plan.

5 / PRESENTATION DU BUDGET 2007

Présentation du budget par Robert Hirsch, Trésorier.

Le budget présenté est celui que chaque co-loti a reçu avec sa convocation à l'Assemblée générale.

Recettes = 152.848 €

Dépenses = 147.807 €

Ce budget fait apparaître un excédent de 5.041 €

L'unanimité des co-lotis présents décide d'affecter cet excédent au poste «Gestion de la Forêt ».

Ainsi ce poste passe de 7.100 € à 12.141 €

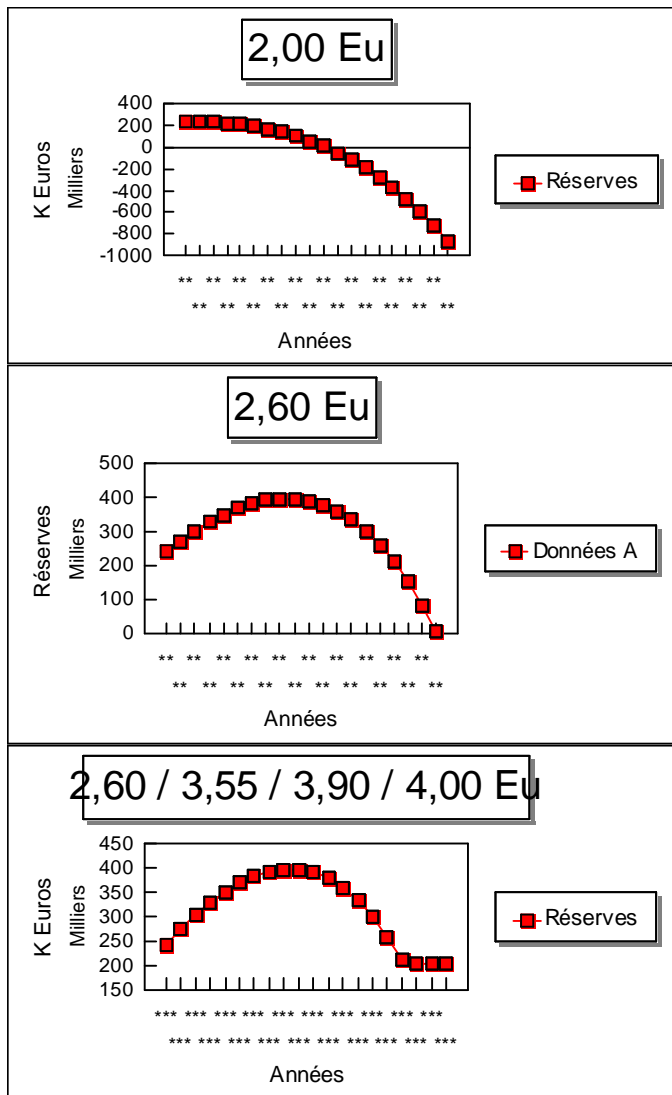
Le budget voté est le suivant :

Recettes = 152.848 €

Dépenses = 152.848 €

Pierre Iaich remercie les co-lotis qui payent leurs charges en temps et en heure et particulièrement ceux qui payent leurs charges pour l'année entière, celles-ci représentant chaque année moins d'effort puisqu'elles restent stables et ne suivent pas l'inflation.

Présentation par Pierre Iaich du pourquoi du maintien des appels de nos charges malgré un accroissement constaté de nos réserves depuis quelques années.



Hypothèses prises pour l'élaboration de ces courbes : +3% de nos dépenses chaque année. Réévaluation de +2% de location du Parking Bastide Hte et des entrées du comblement des Tenchurades à compter de 2008 ; une moyenne de +4% par an sur nos revenus de placements.

La première courbe serait alors celle que l'on constaterait si nous baissions l'appel de nos charges à 2 € le m² de Shon. Nos réserves tomberaient à 0 après neuf années de fonctionnement.

La deuxième courbe est celle que l'on constaterait si le montant de l'appel des charges restait au même niveau qu'aujourd'hui soit : 2,60 € Nous constaterons alors une augmentation de nos réserves durant les neuf années à venir puis une diminution de ces réserves sur les dix années suivantes qui ramèneraient alors ces réserves à 0.

La troisième courbe est en grande part identique à la deuxième jusqu'à la 17^{ème} année, mais afin que nos réserves ne retombent pas à 0, l'appel des charges serait de 3,55 € la 18^{ème} année puis 3,90 € la 19^{ème} année, puis 4,00 € la 20^{ème} année, afin de ramener nos réserves au niveau d'aujourd'hui en € constants (soit environ la moitié de leur valeur d'aujourd'hui).

Il est à noter cependant que 4,00 € dans vingt ans seront équivalent à nos 2,60 € d'aujourd'hui avec une inflation moyenne à 2%.

Cette démonstration est sans compter des problèmes suivants qui pourraient survenir :

- * Réfection des routes : celle-ci est évaluée à 610.000 €(nos réserves actuelles représentent 39% de cette somme seulement)
- * Vu les graves fuites d'eau constatées sur le réseau d'eau de la Cascade des Pins, nous pouvons penser que ce réseau serait à refaire entièrement progressivement. Dans ce cas, il s'agirait d'un très gros chantier dont nous pouvons estimer le coût à pas moins de 100.000 €(soit environ près de la moitié de nos réserves).
- * Notre réseau d'éclairage public donne des signes de faiblesse. Nous avons pu le maintenir jusqu'à présent dans un état relativement bon, mais nous ne sommes plus à l'abri d'une obligation de réfection générale qui nous coûterait très chère.
- * D'une manière générale, le Domaine ne peut pas être géré tel que peut l'être une co-propriété en Immeuble. Nous avons, ce que les immeubles ont très rarement : des routes, un éclairage public vieillissant, de gros œuvres d'évacuation d'eau pluviale, de vastes forêts... soit des postes qui, s'ils sont maintenus au plus serré sur le plan des dépenses, peuvent engendrer des très gros coûts subits. Alors, nos réserves qui peuvent paraître conséquentes aujourd'hui nous paraîtront dans ces cas de figures bien maigres.
- * Autre point à ne pas négliger : le rapport financier de nos réserves, source de revenus donc, est autant de moins de charges que nous aurons à payer plus tard. Cet aspect peut servir de négociation en cas de vente de sa maison ; une attestation peut vous être fournie sur demande en cas de mise en vente de votre bien, bien que le compte rendu de la dernière AG doit suffire.

Le budget 2007 est voté et le Quitus est donné à l'unanimité moins 1 voix Contre (M. et Mme Zaragoza, absents, ayant voté par anticipation via leur avocat)

6 / PRESENTATION DU TRAVAIL EFFECTUE PAR LA COMMISSION PPRIF

Joël Balissat, Responsable de cette commission présente le travail effectué par cette commission et les différentes solutions proposées pour d'une part refaire sortir de la zone rouge le plus grand nombre possible de maisons et d'autre part sécuriser l'ensemble du Domaine quelles que soient les couleurs des zones rouge ou bleu.

- Cinq propriétés classées en Zone Rouge le long de l'Allée cavalière sont repassées en bleu.
- Une piste réservée aux pompiers reliant la station de relevage au Sud du Domaine et arrivant à l'entrée du Domaine côté La Maure est prévue d'être réalisée. Le financement de cette piste sera assuré par la Mairie. Elle est primordiale pour la sécurité de l'ensemble du Domaine et Monsieur le Maire a promis que ces travaux seront réalisés en priorité par rapport aux autres travaux prévus sur La Gaude.
- Une aire de retournement Pompiers devrait être réalisée tout au bout de l'Allée Alpha du Centaure, soit sur la propriété des Salort, extérieure au Domaine, si son terrain, par ce fait, redevenait constructible; soit à l'intérieur du Domaine à la place de l'aire actuelle qui n'est pas aux normes. La piste de servitude actuelle, menant à la station d'épuration serait aménagée en piste Pompiers afin de permettre un bouclage et désenclaver cette zone, ou encore une voie d'accès vers l'avenue Marcel Pagnol. Cette possibilité est actuellement étudiée par JL. Raffin adjoint au Maire pour l'Urbanisme.
- Tous les dossiers réalisés par la commission PPRIF de l'Alde ont été remis à la Mairie, Maître d'œuvre de cette question pour l'ensemble de La Gaude. Les pourparlers doivent reprendre avec la DDA (Direction Départementale Agriculture) et le SDIS (Pompiers) dans les prochains jours.

Pierre Iaich remercie Joël Balissat et l'ensemble des participants à la commission PPRIF pour l'ensemble de leur excellent travail effectué jusqu'à ce jour et pour leur engagement. La commission prend maintenant un rôle de suivi de l'avancement des dossiers et donc de l'intérêt du Domaine.

7 / ELECTION au CONSEIL SYNDICAL

Melle Nathalie Durand est sortante et ne représente pas. Nous la remercions pour son très bon travail accompli et son engagement sans faille pour le Domaine.

Guy Platel est également sortant et se représente. **Il est réélu à l'unanimité.**

Monsieur André DOURIS se présente pour intégrer le bureau de l'Alde. **Il est élu à l'unanimité.**

8 / INFORMATIONS et QUESTIONS DIVERSES

Une demande concernant la construction des villas devant La Bastide Haute : le permis de construire a été rejeté une nouvelle fois pour question d'esthétique. Il n'a pas été représenté à ce jour.

Pour ce qui concerne la dissimulation du terrain resté nu et inesthétique, Pierre Iaich a demandé l'an dernier une plantation de haie, mais la Bastide avait répondu à cette époque qu'elle sera effective lors de la fin des travaux du fait qu'elle risquerait d'être détruites par ceux-ci.

Monsieur Huet présente à l'assemblée le réseau de transport en commun CREABUS.

L'ordre du jour étant épuisé, et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 23h 40.

Le Président de séance

Pierre Iaich

Distribué ou expédié le 30 Mars 2007.