

DEPARTEMENT DE L'OISE

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRONDISSEMENT DE
SENLIS

CANTON DE CHANTILLY

PROCES-VERBAL

Registre des Délibérations
Association Syndicale des Propriétaires
du LYS-CHANTILLY

ASSEMBLÉE DES PROPRIÉTAIRES DU LYS-CHANTILLY

Séance Ordinaire du samedi 29 mai 2021 à 14H00

Nombre de membres	
1522	
Vote par correspondance	
votants	représentant
246	264
Total des voix représentés	
264	

L'an 2021, le 29 mai à 14H00, en raison du contexte sanitaire l'Assemblée des Propriétaires dûment convoquée le 5 mai 2021 s'est déroulée à huis clos, via une retransmission en direct, au foyer culturel de Lamorlaye sous la présidence de M. JACOB, Président de l'ASA du Lys-Chantilly.

La liste d'émargement est annexée au présent procès-verbal.

Président de séance : M. Michel JACOB

Secrétaires de séance : Christine VANDERSTRAETEN
François NADIM

Publié le :

Transmis pour contrôle de légalité le :

Le Tribunal Administratif d'Amiens peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa publication.

Liste des délibérations

2021-017 : Élection des membres du Conseil Syndical

2021-019 : Approbation du rapport moral 2020

2021-020 : Approbation du rapport financier 2020

Règles de convocation :

La convocation a été distribuée aux propriétaires le 05 mai 2021. La date limite de réception des votes par correspondance était fixée au 20 mai 2021. Le délai de réception des Votes par correspondance était donc de 15 jours.

La comptabilisation des votes par correspondance a permis de comptabiliser 246 votants représentant 264 voix. Les voix des votes par correspondance reçus sont prises en compte le jour de l'assemblée. La comptabilisation des formulaires de votes par correspondance a été effectuée préalablement à la réunion le 27 mai 2021 sous le contrôle d'huissier (Florent DOYEN-Huissier de Justice à Chantilly). Le dépouillement des enveloppes contenant les votes par correspondance s'est effectué après la réunion en présence des candidats convoqués au dépouillement.

Quorum et première séance :

La première séance s'étant déroulée le 29 mai 2021 à 14h00, n'a pas permis d'atteindre le quorum fixé à 761 voix. La seconde séance dont l'ordre du jour est identique est ouverte sans condition de quorum à 14h30, permettant des délibérations réglementaires.

Ouverture de la seconde séance

Monsieur JACOB, en qualité de Président de l'ASA du Lys-Chantilly, préside l'assemblée, ouvre la séance à 14h30 et rappelle l'ordre du jour :

1. Élection des membres du Conseil Syndical
2. Approbation du Rapport Moral de l'Exercice 2020
3. Approbation du Rapport Financier de l'Exercice 2020

Désignation des secrétaires de séance

Mme Christine VANDERSTRAETEN et M. François NADIM, qui se portent volontaires, sont nommés secrétaires de séance.

Choix concernant le vote à scrutin secret

L'élection des membres du Conseil Syndical a lieu au scrutin secret, conformément à la décision du Président lors de la convocation.

Élection des membres du Conseil Syndical

Cette année, quatre mandats de membres titulaires et un mandat de membre suppléant sont ouverts pour pouvoir au renouvellement par tiers des membres du Conseil Syndical.

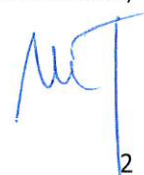
Les propriétaires suivants ont présenté leur candidature pour un mandat de conseiller titulaire :

ANASTASIO Jérôme	LIEGEOIS Marc
BADUEL Jean-Louis	MENAGER Claude
CLAUTOUR Anne	RICHARD Elodie
FITOUSSI Bernard	SCHWERTZ Ophélie
KESLER Didier	VANDERSTRAETEN Christine

Les propriétaires suivants ont présenté leur candidature pour un mandat de conseiller suppléant :

FITOUSSI Bernard (suppléant)
LALLIE Benoîte (suppléant)
NICOT Elisabeth (suppléant)
SCHWERTZ Ophélie (suppléant)

Les candidatures présentées sont conformes à l'article 22 des statuts de l'ASA (Association Syndicale Autorisée) du Lys-Chantilly.



2

Délibération n°2021-017 : Election des membres du Conseil Syndical

Considérant que les candidatures présentées sont conformes à l'article 22 des statuts de l'ASA du Lys-Chantilly, il est procédé à l'élection des membres du Conseil Syndical au scrutin secret à la majorité relative.

APRES EN AVOIR DELIBERE, L'ASSEMBLEE DES PROPRIETAIRES, A LA MAJORITE,

DECLARE élus les candidats tels que :

<i>Membres titulaires</i>	<i>Membres suppléants</i>		
	Total des voix reçues		Total des voix reçues
M. Jean-Louis BADUEL	148	Mme Ophélie SCHWERTZ	115
Mme Anne CLAUTOUR	120		
M. Marc LIEGEOIS	135		
Mme Christine VANDERSTRAETEN	169		

Les autres candidats n'ont pas recueilli les suffrages nécessaires pour être élus membres du Conseil Syndical.

Ces membres sont élus en tant que conseiller syndical pour un mandat de 3 ans.

Approbation du Rapport Moral de l'Exercice 2020

Monsieur le Président présente le rapport moral de l'année 2020 qui était joint à la convocation.

Délibération n°2021-019 : Approbation du rapport moral de l'exercice 2020

Il est demandé à l'Assemblée d'approuver le rapport moral de l'exercice 2020 :

APRES EN AVOIR DELIBERE, L'ASSEMBLEE DES PROPRIETAIRES, A LA MAJORITE,

AVEC 200 VOIX POUR, 39 ABSTENTIONS ET 20 VOIX CONTRE,

APPROUVE le rapport moral de l'exercice 2020.

Approbation du Rapport Financier de l'Exercice 2020

Monsieur le Président présente le rapport financier de l'année 2020 qui était joint à la convocation.

Délibération n°2021-020 : Approbation du rapport financier de l'exercice 2020

Il est demandé à l'Assemblée d'approuver le rapport financier de l'exercice 2020 :

APRES EN AVOIR DELIBERE, L'ASSEMBLEE DES PROPRIETAIRES, A LA MAJORITE,

AVEC 197 VOIX POUR, 41 ABSTENTIONS ET 21 VOIX CONTRE,

APPROUVE le rapport financier de l'exercice 2020.

Monsieur le Président souhaite rappeler les circonstances particulières de cette année :

- Elu Président qu'à partir de septembre 2020
- Année marquée par la Covid, l'absentéisme
- Mise à disposition temporaire d'emploi externe
- Gestion de retards importants, sur le Rôle, la mise à jour de la base des colotis, le contrôle foncier
- Relance des travaux et reprise en partie des travaux
- Important travail exécuté sur le contrôle foncier



RAPPORT MORAL SUR L'EXERCICE 2020

Chers colotis,

L'Assemblée Générale de l'ASA amenée à statuer sur l'exercice 2019 s'est tenue le 5 septembre 2020 au foyer culturel de Lamorlaye. Ce report de date avait été dicté par l'état d'urgence sanitaire, en application de l'Ordonnance n° 2020-347 du 27 mars 2020 adaptant le droit applicable au fonctionnement des établissements publics et des instances collégiales administratives.

Vous aviez reçu le rapport moral et financier de l'ASA daté du 27 juillet 2020, très documenté et préparé par Anne Clautour qui a présidé notre ASA jusqu'à mi-septembre 2020. Du fait de sa parution tardive, ce rapport moral incluait notamment les faits marquants du 1^{er} semestre 2020.

Lorsqu'il est apparu qu'Anne Clautour, très soucieuse de retrouver du temps pour ses activités professionnelles, ne souhaitait pas poursuivre son mandat de Présidente de l'ASA, je me suis porté candidat avec la volonté de rattraper les retards pris dans l'exercice du contrôle foncier et de relancer les travaux de maintenance et d'investissement dans les domaines de compétence de l'ASA : éclairage public, voirie, patrimoine forestier.

Lors de ma prise de fonction, j'ai constaté un retard considérable dans la tenue du fichier des propriétaires, l'exercice du contrôle foncier et l'émission du rôle 2020 dont les travaux n'étaient pas lancés en septembre. Ces retards étaient largement imputables à l'arrêt, pour raisons de santé, de la personne en charge du contrôle foncier et du juridique.

L'année 2020 a été caractérisée par les constats suivants :

DES TRAVAUX QUASIMENT INTERROMPUS DEPUIS 2019

- En matière d'éclairage public, les réflexions visant à une rénovation d'ensemble n'ont repris qu'en novembre 2020, seule la maintenance la plus urgente et la rénovation de plusieurs armoires électriques étant réalisées.
- L'entretien des arbres d'alignement a été réduit à de rares interventions d'urgence, la campagne d'élagage prévue fin 2020 a été reportée et celle d'abattage vient de commencer en avril 2021.
- La réfection des nids de poule a été commandée en février 2021 et entreprise en avril.

L'EXPÉRIENCE D'EXTINCTION DE L'ÉCLAIRAGE PUBLIC DURANT LE CONFINEMENT

L'application de l'arrêté de la Commune de Lamorlaye a conduit l'ASA à enregistrer quelques plaintes de pro-

priétaires. S'en est suivie la reprogrammation des horaires d'éclairage nocturnes à la rentrée de septembre 2020, horaires prenant en compte l'environnement forestier, toujours en application d'un arrêté communal.

LE PROJET DE MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES A PRIS DU RETARD

La collecte des signatures a été mise en sommeil jusqu'en décembre 2020, tant par la crise sanitaire que par l'absence de salariés non programmée. La collecte des signatures a repris récemment, animée par l'un de vos syndics.

LES DEMANDES DE MÉDIATION entre voisins augmentent fortement du fait du confinement, de même que les demandes d'information générale.

RESSOURCES HUMAINES DIRECTEMENT IMPACTÉES PAR LA CRISE SANITAIRE

Sur les 5 salariés

- Les 2 agents d'entretien des espaces verts (gardes) ont dû être placés en autorisation spéciale d'absence durant 3 mois (garde de jeunes enfants et dispositif du travailleur isolé).
- Le responsable technique a été placé partiellement en télétravail.
- La responsable financière et la responsable du contrôle foncier et du juridique ont été alternativement en arrêt maladie, situation auparavant rare les concernant. La responsable du contrôle foncier & juridique a été déclarée en arrêt de travail au 1^{er} juillet 2020. Elle n'a pas été remplacée et fait aujourd'hui l'objet d'une procédure de licenciement. De fait, certaines tâches jusque-là opérées par les salariés (actes administratifs, affaires juridiques, contrôle foncier, assemblée 2020, rôle et avis de redevance) ont dû être majoritairement assumées par les syndics et notamment par les Présidents successifs depuis le second semestre 2020.

LE BASCULEMENT DU TRAVAIL EN PRÉSENTIEL VERS LE TÉLÉTRAVAIL a pu s'effectuer en à peine 3 semaines (délai de livraison des matériels) n'entraînant ni retard ni perte de performance sur la commande publique, la comptabilité, les ressources humaines, les actes administratifs et les affaires juridiques car le travail de fond avait été préparé depuis plusieurs années (logiciels et formation) avec les salariés. En revanche, le contrôle foncier (propre aux ASA) ne dispose pas encore



de solution intégrée au système d'information de l'ASA (système d'information géographique et logiciel de gestion d'ASA) et nécessite une présence sur le terrain.

LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES SUSPENDUES DURANT LE 1^{er} SEMESTRE 2020

La fermeture des services d'état civil, études de notaires et agences immobilières ont généré une forte affluence de dossiers pour effectuer un rattrapage brutal à l'été 2020 avec une demande de traitement en urgence que l'ASA, démunie en ressources, n'est parvenue à résorber qu'à la fin de l'exercice 2020.

LE CONTRÔLE FONCIER SYSTÉMATIQUE mis en place depuis courant 2019 a vu s'accumuler les retards du fait de la maladie puis du départ de la personne en charge de cette mission. Un travail de fond a débuté avec la nouvelle présidence en septembre 2020. L'établissement des états datés demandés par les notaires pour chaque transaction est l'occasion d'un examen approfondi des lots concernés et d'une revue pour voir si le terrain, les constructions et le boisement sont bien conformes au cahier des charges.

LES OBJECTIFS DU CONTRÔLE FONCIER

Dans notre souci de voir appliquer le cahier des charges, dont la rénovation doit être poursuivie, nous avons hiérarchisé les objectifs à faire respecter. Des priorités ont été fixées en fonction du caractère irréparable ou durable des infractions commises. Il convient donc d'être intrinsèque sur :

- les tentatives de morcellements non conformes ;
- les constructions irrégulières au regard du cahier des charges du lotissement ou des PLU de Lamorlaye ou de Gouvieux (par leur hauteur, leur multiplicité, ou leur emplacement non conforme, en avant de la maison ou à moins de quatre mètres d'un voisin) ;
- les abattages non autorisés par les mairies ou le déboisement abusif (et le non reboisement) des parcelles : nous visons à mettre en œuvre une politique équilibrée permettant la préservation à long terme du domaine boisé ;
- l'imperméabilisation irrégulière des parcelles et des entrées de propriété qui contrecarre l'objectif précédent ;
- l'installation d'entreprises ou d'activités interdites dans le domaine.

Les autres infractions (clôtures ou haies non conformes, panneaux d'affichage, accotements mal entretenus) seront également combattues dans la mesure où l'ASA en aura les moyens en effectifs, même si leurs conséquences sont moins durables.

Depuis septembre 2020, des commissions de travail ont été constituées dans différents domaines :

COMMISSION APPEL D'OFFRES

- Michel JACOB

COMMISSION TRAVAUX

- Jean-Michel BARBIER - Voirie | Écoulement des eaux
- Claude MÉNAGER - Éclairage Public
- François NADIM - Abattage | Élagage | Liaison Mairie
- Élodie RICHARD - Éclairage Public

COMMISSION CONTRÔLE FONCIER

- Anne CLAUTOUR ■ François NADIM

COMMISSION CAHIER DES CHARGES

- Michel JACOB ■ André CHARBONNIER
- Anne CLAUTOUR

COMMISSION ENVIRONNEMENT

- Christine VANDERSTRAETEN ■ Jean-Louis BADUEL
- François NADIM ■ Jean-Michel BARBIER
- Anne CLAUTOUR

COMMISSION FINANCES

- Pierre VARIN ■ Jacques MOREL ■ Anne CLAUTOUR

COMMISSION RELATIONS PROPRIÉTAIRES

- Bernard GIROGUY

COMMISSION COMMUNICATION

- Christine VANDERSTRAETEN ■ Jean-Louis BADUEL
- Muriel FLORIN

REMERCIEMENTS

Permettez-moi, au nom d'Anne CLAUTOUR qui a assuré la Présidence jusqu'en septembre 2020 et en mon nom propre de remercier les personnels de l'ASA pour leurs efforts et leur dévouement.

Je souhaite remercier tout particulièrement :

- Bernard GIROGUY pour le soutien qu'il m'apporte quotidiennement ;
- les membres de la commission communication pour le travail qu'ils ont effectué pour rendre possible la prochaine assemblée générale dans des conditions si particulières ;
- tous mes collègues conseillers syndicaux.

Nous vous prions de croire à notre attachement indéfectible au domaine du Lys où nous nous côtoyons.

Michel JACOB
Président de l'ASA du Lys-Chantilly



RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

■ REDEVANCE SYNDICALE ET BASE DE RÉPARTITION DES DÉPENSES

FAIBLE AUGMENTATION DE LA REDEVANCE SYNDICALE

Le Conseil Syndical a choisi pour 2021 une augmentation de 12,8 % en moyenne sur l'ensemble des propriétaires. Cette décision induira, soit de continuer la réduction de nos dépenses (quelques économies sont effectivement possibles), soit de faire appel au bénévolat, soit d'investiguer de nouvelles sources de financement.

BASE DE RÉPARTITION DES DÉPENSES

Une base de répartition des dépenses a été votée et mise en place en 2017 conformément aux règles d'administration relatives aux associations syndicales (art. 31 de l'Ordonnance n°2004-632 et art. 26 du décret 2006-504).

■ DES FRAIS DE FONCTIONNEMENT REMONTÉS AU NIVEAU DE 2018

Les dépenses de fonctionnement ont fortement progressé en 2020 (de 14,8 %), pour revenir au niveau constaté en 2018. Les recettes de fonctionnement ont fortement diminué dans le même temps (moins 15 %) du fait de la forte diminution des redevances de mutation (en baisse de 52 500 €, par rapport à 2019 qui avait enregistré un niveau très élevé avec 110 mutations).

RECETTES DE FONCTIONNEMENT

Produits des services (Redevance syndicale annuelle et forfaitaire)	644 617,00 €
Dotations et participations (participations des mairies)	9 876,60 €
Autres produits de gestion courante (indemnités) et produits exceptionnels	18 018,71 €
TOTAL	672 512,31 €

Les recettes de fonctionnement ont fortement diminué par rapport à 2019, tout en restant supérieures à celles constatées en 2018 et 2017. Cette situation résulte de la forte diminution des redevances de mutation (en baisse de 52 500 €, par rapport à 2019 qui avait enregistré un niveau record avec 110 mutations). Les participations encaissées des mairies ont fortement diminué par rapport à 2017, 2018 et surtout 2019 où elles avaient enregistré le niveau record de 80 928 €.



DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT

Charges à caractère général	303 308,44 €
Charges de personnel	258 000,99 €
Autres charges de gestion courante (licences et indemnité de conseil du Comptable Public)	3 620,47 €
Charges exceptionnelles (Franchise)	2 204,00 €
TOTAL	567 133,90 €

La stabilité apparente des charges de personnel (+ 1 % par rapport à 2019, après de fortes progressions en 2019 et en 2018) résulte de l'imputation en charges générales des dépenses relatives à un vacataire embauché pour assurer le remplacement d'un salarié cadre en arrêt maladie sur le second semestre.

Les charges à caractère général progressent de 29,5 % par rapport au point bas de 2019, tout en restant inférieures aux niveaux observés en 2018 et 2017.

Plus de la moitié du montant des charges à caractère général est constituée des frais liés à l'éclairage public (consommation, dépannages, relamping, interventions réseaux). Les autres charges à caractère général ont été par ordre d'importance :

- le marché d'élagage et le marché de confortement des plantations des essences forestières et la création et la gestion des espaces verts pour un total de plus de 47 514 € ;
- les honoraires de conseils juridiques et d'avocats engagés pour l'application du cahier des charges et les litiges liés au personnel de l'association ;
- les contrats de service, de maintenance, de location, d'assurance et dépenses de services généraux. À noter la forte progression des frais postaux et de télécom (due à la double convocation des AG) et d'assurances, le nombre de sinistres indemnisables ayant fortement augmenté.

■ INVESTISSEMENTS

Immobilisations incorporelles (prestations intellectuelles)	0,00 €
Immobilisations corporelles (travaux, aménagements)	53 417,11 €
TOTAL	53 417,11 €

En 2020, le seul investissement significatif a concerné la rénovation d'armoires électriques. Les investissements sont donc restés très faibles en 2020, comme ils l'avaient été en 2019 (27 329 €). Il est rappelé que les exercices précédents avaient constaté des dépenses d'investissement comprises entre 100 000 € et 200 000 €, ce dernier chiffre étant considéré comme le niveau minimum qu'il conviendra d'engager annuellement pour faire face aux dépenses d'investissement lourdes qui nous attendent dans les prochaines années pour la rénovation de notre voirie, de l'éclairage public et les abattages d'arbres et de replantation auxquels il faut procéder sans attendre davantage.



Après présentation du rapport moral et financier, Monsieur Michel Jacob Président, propose de répondre aux diverses questions posées.

Questions posées en direct via la transmission :

Concernant :

La justification de l'augmentation de la redevance syndicale

En 2019 et 2020, pour des raisons variées, le niveau des travaux était extrêmement faible, aussi afin de relancer les travaux, nous devons retrouver une capacité annuelle d'autofinancement de l'ordre de 150 000 €, d'où une augmentation significative de la redevance syndicale. Sachant que, sur les cinq dernières années la moyenne de l'augmentation est d'environ 2%, un phénomène de rattrapage est inévitable si nous voulons reprendre les travaux.

Le licenciement de personnel

Cela relève de la gestion du personnel, aussi le Président n'a pas à expliquer ce sujet en public. Les instances judiciaires compétentes sont saisies du cas de la personne qui a été licenciée.

Les finances

L'excédent cumulé de fonctionnement est d'environ 600 000 €, tenant compte que sur les trois dernières années très peu d'investissement ont été décaissés (189 000€).

Un des objectifs à réaliser est la réfection d'un bâtiment, l'atelier, très ancien, qui n'est plus aux normes. Le coût estimé selon les devis réalisés est de 215 000€. A ce jour 150 000€ sont provisionnés. De plus, le domaine compte plusieurs kilomètres de voiries qui doivent être rénovées. L'ordre de grandeur est selon une étude de 80 000€ au kilomètre. Récemment, un accord passé avec la mairie de Lamorlaye, dans le cadre d'appels d'offres groupés, nous permettra de bénéficier de tarif plus avantageux. Dans les années à venir 2 millions d'euros sont à investir. Il est important de souligner que la moyenne d'existence de la voirie est 15 à 20 ans, aussi nous ne pouvons-nous contenter des réfections de nids de poule et de l'entretien comptabilisés en fonctionnement.

Quant à l'éclairage du domaine du Lys, une réflexion est engagée au sein du conseil. Elle couvre la rénovation et peut-être la modification de l'implantation des armoires, des sources lumineuses et des candélabres. L'ordre de grandeur des travaux d'éclairage public à financer pour les prochaines années est de 1.5M€ à 2M€. En contrepartie, à terme, des économies d'énergie seront réalisées, mais dans un premier temps des décaissements considérables sont à prévoir. Il faut aussi s'assurer avant de démarrer les travaux que les technologies d'éclairage se sont stabilisées.

A partir de ce constat, nous ne pouvons croire que les 600 000€ évoqués précédemment soient conséquents. Si nous devons rénover l'éclairage, l'ASA devra songer à s'endetter pour lisser sur 15 ou 20 ans la charge de ces investissements.

La Visio transmission et le mode de connexion

Nous sommes réunis sous ces conditions liées au contexte sanitaire, à notre grand regret, et serons ravis de vous retrouver, nous l'espérons en conditions d'organisation normales l'année prochaine.

Monsieur Le Président renouvelle ses remerciements à la commission communication pour l'organisation et les moyens de connexion qui ont été clairement notifiés sur la convocation.

Fin des questions en direct.



Point contrôle foncier

Monsieur le Président ayant consacré beaucoup de temps à ce sujet souhaite évoquer différents cas rencontrés.

Cas 1. Depuis dix ans l'ASLC s'est opposée à un propriétaire dont la construction a été interrompue par la mairie de Lamorlaye, laissant en jachère le chantier. L'action à l'encontre de ce propriétaire a été relancée fin 2020. A ce jour celui-ci est condamné à la démolition de sa maison.

Cas 2. Le propriétaire d'un terrain à Gouvieux, de taille normale mais, tout en longueur, a entrepris de diviser le terrain en gardant la partie construite. L'ASLC a souligné au notaire et à l'acquéreur la non-conformité de cette division à l'article 5 du cahier des charges. Le propriétaire a fait un recours gracieux et une menace de nous envoyer devant le tribunal administratif. Le Conseil Syndical a autorisé le Président à agir en justice, pour interdire à ce propriétaire, et au notaire d'exécuter la vente.

Cas 3. Dossier d'une division datant de 2005. De manière constante l'ASLC a dénoncé cette division comme irrégulière, car ne respectant pas l'article 5 du cahier des charges. En dépit de l'avertissement de l'ASLC, plusieurs ventes irrégulières ont été réalisées. En 2020, à l'occasion d'une nouvelle vente, l'ASLC a fait savoir qu'elle attaquerait celle-ci en cas de réalisation. L'actuel propriétaire et ses prédécesseurs ont proposé de passer une transaction financière entre eux et l'ASLC mettant un terme à ce litige. Des dommages et intérêts très significatifs seront versés à l'ASLC qui les consacreront au maintien du domaine et à la bonne application du cahier des charges.

Autres cas.

Plusieurs propriétaires souhaitent diviser ou bâtir de façon imaginative au mépris du cahier des charges qu'ils ont accepté en venant habiter dans le Lys. Aussi, en collaboration avec les mairies, l'ASLC s'opposera à ces promoteurs et colotis mal intentionnés.

Opposition de l'ASLC sur la vente de terrains provenant d'une division de parcelles existantes. Le découpage n'étant pas conforme au cahier des charges, l'un des propriétaires a accepté de revoir son découpage.

L'ASLC, il y a quelques années, a accueilli une vingtaine de colotis, résidant en bout d'avenues ou de parcelles non intégrées au Lys, et qui souhaitaient y adhérer. Ils se sont obligés de ce fait à respecter le cahier des charges. Cependant un exemple sur Gouvieux de découpage envisagé de terrain amènera l'ASLC à s'opposer par tous les moyens de droit à la cession de la parcelle détachée.

Ainsi, au prix de travail et de dépenses d'avocats, nous obtenons des résultats marquants.

A chaque contrôle foncier, en cas de construction ne respectant pas le cahier des charges, l'ASLC informe les futurs acquéreurs. C'est de notre devoir en tant qu'établissement public.

Questions posées jointes au vote

Remarques diverses

Question « A maintes reprises je vous ai signalé le décès de mon époux Didier LAVANANT, le 13 décembre 2018, et que suite à un acte de succession signé le 26 juin 2019, le bien situé au 128, av Charles de Gaulle m'a été attribué. A ce jour, je m'aperçois que le changement de propriétaire n'a toujours pas été fait. Permettez-moi de vous dire que cela n'est vraiment pas sérieux. Par la présente, je vous demande de bien vouloir mettre à jour mon dossier" »

Marie-Thérèse Lavanant

Réponse : Cela nous incombe, cela fait partie des retards, auxquels nous devons faire face.

L'absentéisme du personnel chargé de cette mission et la complexité du logiciel ne nous ont pas permis les mises à jour de la base des propriétaires depuis avril 2020. Nous veillerons à ce que la demande de Madame Lavanant soit effectuée.



Question " Je renouvelle ma question posée il y a 2-3 ans et restée sans réponse...il est vrai que Lamorlaye se trouvait en période électorale permanente...En cas de pluie (forte ou non) les personnes qui utilisent les abris-bus ne sont pas protégées de celle-ci ; des vents même non violents aggravent la situation. De plus, alors que les anciennes constructions ont leur sol cimenté, les nouvelles s'en trouvent dépourvues de telle sorte que les usagers qui s'y abritent ont la "joie" de patauger dans l'eau.... Y aurait-il des moyens pour éviter ces inconvénients désagréables : haut-vent, parois transparentes latérales ?"

M. René Barbé - 126, 10^{ème} avenue

Réponse : Nous réexaminerons le sujet. Nous sommes dans un cadre boisé, et ne souhaitons pas faire l'équivalent des abris de bus parisiens. Pour le moment en effet les sols ne sont pas cimentés, le sujet sera examiné et discuté tout autant que celui de « auvents ou parois transparents ».

Cependant, les responsables au sein du conseil syndical ont fait un certain nombre de remarques qui montre que le sujet n'est pas simple. Je ne peux donc me prononcer à ce jour.

Question intermédiaire en direct

Demande du nombre de votants et voix exprimées ?

Le dépouillement a été réalisé sous le contrôle de Monsieur Florent Doyen, huissier de justice.
Les votes se font en toute transparence.

Dossiers de convocation : 45 NPAI (représentant 2 à 3% des propriétaires convoqués)

Enveloppes retour à date : 298

Pas conforme : 13

Enveloppes de vote valident avant ouverture : 285

Enveloppes non conformes après ouverture : 39

Votes par correspondance valides : 246

Au total : 264 lots exprimés (233/1 voix – 12/2 voix – 1/3 voix – 1/4 voix)

13 enveloppes contenaient des questions

Urne scellée à 11h45.

Respect du cahier des charges

Question « Vous et votre équipe nouvellement formée vous engagez-vous à tout mettre en œuvre pour faire respecter dans son intégralité le cahier des charges ? Ces problèmes qui me préoccupent restent les mêmes que ceux listés dans mon mail du 1er avril resté sans réponse à ce jour »
Bernard Delamain

Réponse : Nous mettons un maximum de moyens pour faire respecter le cahier des charges, mais nos moyens actuels n'y suffisent pas. La non-division des parcelles, la conformité des constructions au cahier des charges, la conformité aux PLU, avec les Mairies de Lamorlaye et Gouvieux, l'abattage des arbres, sont les objectifs prioritaires que nous nous efforçons de mettre en œuvre, avec une difficulté juridique pour les arbres. Les clôtures occultantes, les entrées de propriétés bétonnées, les panneaux publicitaires interdits, le défaut d'entretien des accotements font aussi partie de nos préoccupations. Mais, il faut proportionner les moyens aux objectifs que l'on se donne. Si nous souhaitons appliquer le cahier des charges intégralement, il faudra sérieusement renforcer les ressources humaines de l'ASLC. Nous essayons donc de nous concentrer sur les points les plus graves et durables.

Question « Les nouveaux propriétaires sont-ils informés du cahier des charges qui régit le Lys ? Cela ne semble pas le cas »

Réponse : Lorsque nous répondons à un notaire en lui transmettant un état daté, nous lui envoyons systématiquement pour l'acquéreur le cahier des charges, les statuts, l'état des dépenses et expliquons pourquoi les 2 500€ sont perçus. Il y a deux ans des réunions nouveaux arrivants étaient organisées. Relancer ces réunions conviviales est à envisager, afin de transmettre l'information aux nouveaux propriétaires, du quoi, comment et pourquoi sont instaurées ces règles.



Question « Est-il possible de faire supprimer / interdire la pose de canisses plastiques et toiles vertes en tout genre posées sur les clôtures en brise-vue ? Ces dispositifs tendent à s'implanter de plus en plus de façon durable et nuisent à l'homogénéité forestière du domaine »
M. et Mme Porquier - 92 Grande Avenue

Réponse : C'est une règle du cahier des charges qui est contournée et sur laquelle nous n'avons pas systématiquement entrepris les choses. A ce jour nous effectuons le contrôle à l'occasion des changements de propriétaires. Sur une soixantaine d'états datés envoyés, il y en a au moins trois ou quatre sur lesquels il est clairement dit aux nouveaux propriétaires qu'ils sont en infraction au cahier des charges.

Question « Merci d'insister sur la restriction voire l'interdiction du bitumage des abords et des chemins dans les propriétés : une explication serait certainement la bienvenue ! »

Famille Chalard

Réponse : Il y a deux fondements à l'interdiction de bitumage des abords et des chemins dans les propriétés. La première raison, historique, est que les chevaux puissent cheminer sur les accotements et éviter les pavés. L'autre raison, est que la plupart des chemins menant aux propriétés ont dans la partie accotement une pente tournée vers l'avenue vers laquelle leurs eaux s'écoulent. Ce phénomène est accentué quand l'entrée de la propriété est en matériaux imperméables. Certains propriétaires ayant une entrée supérieure à 3m50 de large l'ont entièrement bitumée. Il faut à cet égard que l'ASLC entreprenne des démarches à l'encontre de ces personnes.

Projets et investissements

Question « J'habite le Lys depuis de nombreuses années et apprécie le cadre de vie. Cependant, depuis 2-3ans, je constate avec grand regret l'endormissement progressif du domaine, le manque de projets ambitieux, l'absence d'investissements, la thésaurisation des moyens et des ressources de l'ASA. Cela nous sera à tous dommageable. Il est grand temps de réinvestir dans notre domaine, notre patrimoine commun : voiries, éclairage, élagages effectifs, fleurs/biodiversité, nouvelles plantations, sécurité, entretien intensif des accès, nouveaux équipements collectifs, etc... Dépenser 50K€ sur 2020 pour notre avenir est un manque de vision, de souffle, d'enthousiasme, de volonté commune !

- Quels sont les grands projets à venir ?
- Comment transformer le domaine pour augmenter son attractivité au même niveau que l'ouest parisien (Versailles, Saint-Germain/Le Pecq) ?

Donnez-vous l'ambition de nos moyens existants et à venir pour réussir ce pari, il est à notre portée ! »

Réponse : Monsieur le Président précise qu'il n'a aucune réserve aux questions et remarques qui sont faites. Cependant, lorsqu'on nous demande d'augmenter notre attractivité au même niveau que l'ouest parisien, il faut souligner que les agents immobiliers et notaires, relèvent un très fort engouement des urbains pour venir vivre à la campagne et notamment au Lys-Chantilly. En dépit des nids de poule, de problème d'éclairage, et de quelques problèmes urticants ce n'est pas si grave que cela. En revanche force est de constater un manque d'investissement ces dernières années. Nous devons avoir des projets ambitieux tels que la voirie, l'environnement, les ronds point et replanter. Il faut relancer les travaux. Rappelons que des réinscriptions budgétaires ont été faites en ce sens. En matière d'éclairage public, de voiries, nous avons prévu de travailler avec la mairie de Lamorlaye, afin de nous donner les moyens techniques que nous n'avions pas. Même si la dépense continuera à nous incomber.

Question « Il avait été prévu une réfection de la chaussée de la 3^{ème} avenue, qui a été entreprise, mais hélas, uniquement dans sa partie "noble", celle conduisant au Club House. L'autre partie, (celle où je réside, 12 3^{ème} Avenue) est dans un état déplorable.

Devant mon domicile des blocs de macadam se détachent, laissant place à des trous.

Ceux de la Grande Avenue ont, pour leur part, été réparés très rapidement.

Il est regrettable qu'il y ait 2 poids, 2 mesures et un traitement de "faveur" selon l'avenue où l'on réside.

A quand la réfection de la 3^{ème} avenue dans sa partie "honte" ?

Réponse : Nous pouvons en effet constater qu'il y a des manques importants de bitume sur cette avenue. Fin 2019, la commission travaux accompagnée du responsable technique ont constaté l'état des routes, afin de déterminer les parties à rénover. Nous aurions pu y consacrer un budget d'environ 50 à 100 000€ fin 2020 début 2021. Cependant le constat de l'existence des nids de poule nécessitait une intervention d'urgence. Le budget a été réalisé en ce sens, puisque dès début 2021 notre équipe travaux a fait réaliser des devis et ces travaux ont été réalisés début avril 2021.

Nous pouvons considérer que le marquage de ces nids de poule a tardé, notamment dans la grande avenue. Nous devons rappeler que ce phénomène de nids de poule a été accentué, et considérablement aggravé, par la vitesse excessive de certains véhicules. Néanmoins, nous n'avons donner aucunes instructions sur le fait de diviser la 3ème avenue entre une partie ou pas à réparer. Nous devons en effet regarder à nouveau le sujet, quel que soit l'avenue, les propriétaires ont le droit d'avoir un traitement équitable.

Environnement

Question « Dans le cadre de la protection de la biodiversité et du patrimoine environnemental du domaine, quelles sont les actions prévues dans les domaines suivants :

- Compostage
- Déploiement de nids pour les oiseaux
- Chasse aux frelons asiatiques
- Elagages ou abattages sauvages »

« Que comptez-vous faire pour arrêter les abattages abusifs, les élagages à blanc ? Allez voir 12^{ème} avenue aux numéros 43, 14, etc. »

« Un dispositif d'incitation financière et de conseil peut-il être réfléchi avec le Parc Naturel Régional ou la mairie pour aider à reboiser nos parcelles, affectées par la sécheresse ? »

Réponse : Concernant le compostage, le déploiement de nids pour les oiseaux, et la chasse aux frelons asiatiques, l'ASLC peut concourir à travers sa newsletter en diffusant des informations ou adresses utiles, mais ces sujets ne dépendent pas de l'ASLC. Sur le déboisement, nous sommes compétents. A savoir que des budgets ont été votés pour le replantage. Oui il y a une action propre à l'ASLC sur l'élagage et abattage sauvage. Nous intervenons avec attention, nos services techniques, le constat par huissier de justice, nous permettent une surveillance vigilante afin de préserver notre environnement. A souligner que la collaboration étroite avec les mairies de Lamorlaye et Gouvieux, peut nous permettre selon les cas, de poursuivre ces actions auprès des instances compétentes.

Question « La forêt du Domaine vieillit et demande de plus en plus d'entretien. Or les jardiniers ou les sociétés d'entretien des jardins refusent d'élaguer nos arbres au prétexte qu'ils n'ont pas les outils et que la hauteur nécessite de vrais professionnels.

Je fais donc une proposition à l'ASA :

1- recensez tous les chênes qui ont plusieurs siècles (certains ont plus de 300 ans)

2- Faire un appel d'offre pour que l'ensemble du patrimoine forestier de nos parcelles puisse être entretenu à coût moindre que si nous le faisons individuellement.

L'association serait le donneur d'ordre, les factures seraient alors diminuées (économie d'échelle) et les propriétaires régleraient au nombre d'arbres élagués, soit l'Association, soit les élagueurs. Une telle proposition prendrait des années, mais permettrait un entretien sur le long terme de notre environnement forestier afin de le maintenir pour les générations futures. Les familles qui viennent habiter notre Domaine ne viennent pas par hasard et la tendance va s'intensifier dans les années à venir, à condition que NOUS GARDIONS NOS ARBRES ! Sinon nous ressemblerons à un lotissement banal de maisons côte à côte comme bien des lotissements du pourtour de Paris. Quant à l'abattage intempestif qui massacre les propriétés, il devrait être sanctionné : c'est une proposition que j'avais déjà faite lorsque j'étais syndic dans les années 2000...

Le problème se pose aussi pour les haies mitoyennes.

Merci d'insister sur la restriction voire l'interdiction du bitumage des abords et des chemins dans les propriétés : une explication serait certainement la bienvenue ! » Famille CHALARD

Réponse : Sur le sujet du bitumage, celui-ci a été traité précédemment. Quant à la proposition faite, ce n'est pas envisageable. Cependant il y a des solutions ; en se rapprochant des associations relais, telle que par exemple l'association « Vivre au Lys ». En effet l'ASLC ne peut pas en tant qu'établissement public prendre la responsabilité en direct. Nous pouvons favoriser l'émergence d'associations de regroupement dans lesquelles les bonnes volontés seront les bienvenues.



Nuisances sonores / circulation routière

Question « Récemment arrivés dans le domaine du Lys, nous nous attendions à trouver un site calme et tranquille. Toutefois, à peine installés, nous constatons diverses nuisances sonores. Nous habitons au 55 avenue de Précý, le long de l'avenue de Boran, à une intersection, et sommes dérangés en permanence par la circulation dense des voitures qui roulent bien plus vite que la vitesse autorisée (70km/h).

Nous sommes surpris que la limitation ne soit pas réglementée à 50km/h comme dans tout le Domaine.

Est-il possible d'ériger un mur en parpaings qui permettrait une bonne isolation phonique ? Faut-il déposer une demande de permis de construire ?

Est-il possible d'installer un "feu récompense" au carrefour (avenue de Boran /avenue de Précý) et le passage à 50km/h au lieu de 70km/h?

Enfin nous sommes également étonnés du nombre important d'avions qui survolent Lamorlaye la semaine comme le week-end. Des solutions sont-elles envisagées pour limiter ces nuisances ?"

Mme LEBEL et Mr DA SILVA

Réponse : Concernant le second point. Pendant des années, un résident du Lys, membre à l'époque du conseil syndical, que nous saluons et remercions, s'est focalisé sur le sujet et a obtenu des résultats partiels, en matière de couloir aérien et de limitation des nuisances sonores. Nous pouvons envisager de reprendre le sujet, tout en restant tout de même pessimistes quant aux résultats que nous pourrions obtenir.

L'idée d'ériger un mur en parpaings ne correspond pas avec le cadre dont nous rêvons tous. Ce n'est pas réaliste. En revanche, la vitesse excessive est un réel problème dans l'ensemble du domaine. Rappelons que l'ASLC n'a aucun pouvoir de police, seuls les maires l'ont. Nous pouvons nous coordonner avec les mairies pour que les contrôles soient multipliés et mettre en place des dispositifs incitatifs intelligents.

Question « De nombreux livreurs parcourent les avenues depuis le début de la crise sanitaire, dépassant très largement les limitations de vitesse. Quelles sont les mesures proposées pour accentuer les contrôles ou aménager les voies ? »

« Verrons-nous des mesures pour limiter la vitesse sur les voies

Telles que l'avenue de Boran et l'avenue de Viarmes ? »

« Quelles actions concrètes sont prévues pour réduire la vitesse des véhicules sur les avenues du Lys (grande avenue, 14^{ème} avenue, etc.) ?

Réponse : La traversée du domaine du Lys par les camions est un réel problème, accentué par la multiplication des livraisons. Nous n'avons, pour l'instant, fait aucun contrôle. Pour l'aménagement des voies, il n'y a pas de bonnes mesures. Pour la vitesse ; même question que précédemment, même réponse. Pour le dernier point, sur ce sujet, il sera proposé prochainement une réflexion.

Question « J'habite dans la 9^{ème} avenue (au nord de la grande avenue) depuis 30 ans avec toujours le même plaisir. Cependant, depuis quelques années, celle-ci se transforme en chenil grand format.

Nous sommes entourés de plusieurs chiens qui aboient à tour de rôle, contre le facteur, les éboueurs, les joggers, chaque joueur de golf, pour appeler les autres chiens, ou encore parce qu'ils s'ennuient... Certains propriétaires sont présents mais incapables de gérer leur animal, ou ne se sentent pas concernés par quelques notions de civisme. D'autres sont absents donc pas préoccupés par le problème.

Cette situation est intolérable et malgré des échanges avec les propriétaires et l'assistance de la Police Municipale qui a su répondre à nos appels, nous sommes démunis contre ce harcèlement quotidien. L'argument du chien qui défend ses maîtres et sa maison ne tient pas quand on sait que celui de mes voisins n'a pas réagi quand des cambrioleurs se sont introduits dans le jardin en pleine nuit

Je trouve totalement anormal de subir ces nuisances sans qu'il y ait une réponse constructive. Il existe un règlement contre les nuisances sonores et il serait temps de prendre les mesures qui s'imposent ! "

Mme Baduel- 52, 9^{ème} avenue

Réponse : L'aboiement des chiens, avec pour certains une agressivité constatée est un sujet complexe, que nous soulèverons avec les Maires de Lamorlaye et Gouvieux prochainement. Néanmoins, c'est un droit pour les propriétaires d'avoir un chien. Nous demanderons à la commission environnement de réfléchir à des solutions.

Sécurité / vidéoprotection

Question « De nombreux vols ont été perpétrés ces derniers mois, notamment pendant la période de réduction de l'éclairage public nocturne. Un rapport de gendarmerie a-t-il été produit ? Quelles sont ses conclusions et les mesures préventives proposées ? »

« Suite à une plainte pour vol avec possibilité d'utilisation du système de Vidéosurveillance du domaine, qui peut visionner et utiliser les images ? Quelle est leur durée de sauvegarde ? Un propriétaire peut-il faire une demande de visionnage ?
Si oui, auprès de quel service et sous quelle forme ?
Quel est le bilan depuis la mise en place du système (nombre des cas, nombre de résolutions grâce à la vidéo, nombre d'enregistrements inutilisables, etc.) »

Réponse : Pour la première affirmation, sur les vols, monsieur le Président informe, qu'il n'a pas d'éléments qui ont été portés à sa connaissance, ni d'accroissement lors de la période de l'éclairage nocturne. Nous pourrions vérifier auprès de la gendarmerie.

Le second point, portant sur la vidéosurveillance ; celle-ci sera renforcée prochainement dans le domaine, par la pose de caméras effectuée par la mairie de Lamorlaye. Aucun particulier ne peut à titre personnel visionner les images, seuls les services de police et de gendarmerie le peuvent. Dans le cas de dépôt de plainte, les services de police et de Gendarmerie peuvent demander la communication des images pour exploitation.

Dernier point : Nous n'avons pas eu le temps dans les délais qui nous ont été impartis de pouvoir y répondre.

Il serait intéressant que l'ASLC et la commune communiquent sur ces points. La multiplication des caméras montre que les services de police et de gendarmerie considèrent que c'est efficace.

Question « Je voudrais attirer votre attention sur un point qui me semble facile à améliorer :

En effet, quand vous recevez une demande ou que l'on vous interroge sur tel ou tel point, chacun comprend que votre réponse ne peut pas être immédiate ;

Mais dans ce cas, vous pourriez répondre sous forme d'acquiescement :

a) nous avons bien reçu votre courrier du

b) Nous devons traiter votre demande en Conseil Syndical et nous ne pourrions vous répondre qu'à partir du M. ou Mme... (+ adresse mail) reprendra contact avec vous d'ici le....

Or j'ai expérimenté récemment plusieurs fois qu'une procédure de ce type n'existe pas du tout ! Je ne souhaite pas donner des exemples précis car je pense que c'est un problème d'organisation générale qui est en cause et non la bonne volonté sur laquelle je n'ai aucun doute »

Mme Lucienne JEAN

Réponse : Aujourd'hui notre mode de saisine est complexe (courriers, mails, etc...). L'externalisation des appels avec un grand nombre d'appels, n'est pas suffisamment adapté à notre structure. Cette mesure a été prise dans le but de désencombrer nos services permettant au personnel de se consacrer à leur mission. Ce système devra être repensé.



Documents présentés :

Le rapport moral et le rapport financier de l'exercice 2020

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Président lève la séance.


A Lamorlaye, le 29 mai 2021, sauf erreur ou omission.

Le Secrétaire de séance



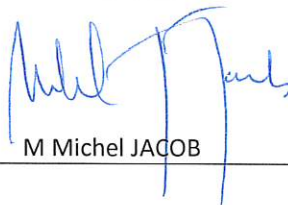
Christine VANDERSTRAETEN

Le Secrétaire de séance



François NADIM

Le Président



M Michel JACOB

