

BULLETIN DU CONSEIL DE VILLAGE

N° 36
OCTOBRE 1975

"VILLAGEXPO"

SPECIAL COPROPRIETE

Afin d'essayer de répondre aux questions que beaucoup d'entre vous se posent, voici quelques réponses que nous pouvons donner pour l'instant.

Le chiffre qui figure dans la colonne NET A PAYER de la souscription définitive, ne correspond pas nécessairement à celui qui vous sera demandé au moment du passage au notaire : ATTENTION aux surprises toujours possibles !

Oui, nous sommes au courant du prêt proposé par la S.A.D.I.F., émanant de l'U.C.B. il nous avait été proposé au taux de 9,5 % en début d'année par Mrs SAN JUAN et VALAT.

Vous trouverez dans ce bulletin le relevé des surfaces qui vous seront affectées dans le descriptif du règlement de copropriété.

Nous mettons en garde les personnes dont la surface des terrains ne cadrerait pas avec les chiffres publiés. Elles s'exposeraient à de possibles problèmes.

FRAIS DE GESTION DES PRETS

Avec votre avis d'échéance, vous avez trouvé une note de Mr VALAT vous informant d'une modification des frais de rémunération société.

Vous trouverez ci-dessous le texte vous permettant de calculer le montant de ces frais vous concernant :

le calcul de ce montant annuel maximum (révisable tous les ans) s'effectue de la manière suivante :

- pour le crédit H.L.M. :

$I.24I \times \text{surf. habitable du pavillon} \times 0,004 \times \text{indice du coût de la construction de l'INSEE}$

- pour le Crédit Foncier :

$I.345 \times \text{surf. habitable} \times 0,004 \times \text{indice INSEE.}$

(Soyez rassurés, cela hon plus n'a pas diminué ...).

Le papier sur lequel a été imprimé ce bulletin
a été offert par les annonceurs

Faites leur confiance !

imprimerie

LEFEVRE s.a.

122, route de Corbeil

tél. 595-04-55

91700 Ste Geneviève des Bois

TYPO - OFFSET

TRAVAIL RAPIDE
ET SOIGNÉ

Tous travaux de ville : cartes de visite, en-têtes de lettres, billets de mariage, cartes de commerce, affiches, liasses, carnets, tous travaux publicitaires et administratifs, etc.

IMPAYES A SAGEFRANCE

Le nombre de résidents en infraction est de 79.

Le montant des impayés s'élève à : 36.651,83 F.

Rappelez-vous qu'en cas de non paiement des charges, SAGEFRANCE NE FERA EN AUCUN CAS UNE AVANCE SUPERIEURE A NOTRE DEPOT, FAUTE DE QUOI NOUS N'AURIONS PLUS DE GERANT (pour mémoire, SAGEFRANCE est séparé de la S.A.D.I.F., et sa gestion n'a rien de commun avec elle).

A. PROVOT

=====

A VENDRE : Berceau rustique état neuf avec garniture + matelas
Valeur 450 F : vendu 170 F
s'adresser : Mr JACOUD - 3, rue des Sorbiers.

RECHERCHE personne possédant un matelas Dunlopillo depuis plus de 15 ans,
pour information concernant la garantie. Contacter Mme LIZZARDI, 4 place
des Bouleaux.

SURFACES DES PARCELLES PRIVATIVES
OCTOBRE 1975

N°	M2	N°	M2
<u>- THELU -</u>		<u>- cotrama -</u>	
I	ROBIN 328	29	STAGNOL 347
2	CHAMPILOU 408	30	CARDON 39I
3	LEGAULT 280	3I	LEBARON 393
4	SOULIER 492	32	CAUBEL 389
5	FAGES 434	33	MARGERIE 395
6	CHAZAL 434	34	BELMONT 363
7	RAISON 275	35	PONTCHARAL 484
8	DELAUMENIE 294	36	SAVITSKY 484
9	BERNARD R. 30I	37	LAURENS 364
IO	AUDOUSSET 306	<u>- INTERAPRO -</u>	
<u>- FIORIO -</u>		38	QUELLET 365
II	BALITRAND 446	39	ALVAREZ 240
I2	STIFF 255	40	VIALETTE 245
I3	DAHAN 244	4I	GABARD 340
I4	CALIBRE 359	42	FOULLAUD 220
I5	MALLECK 5I6	43	TORTILLON 258
I6	NIVAUT 355	44	MATHIEU 25I
I7	DALENE 364	45	COQUEBLIN 365
I8	NOEL 337	<u>- CHARASSE -</u>	
I9	DAUBRON 322	46	ROLLAND 406
<u>- ACIALU -</u>		47	GINOCCHI 350
20	BARDE 474	48	SAMIER 345
2I	URBANSKI 39I	49	EBENE 347
22	WADEL 4I4	50	AROUN 352
23	DIEUMEGARDE 465	5I	MONTEIL 380
24	CHAPELAIN 298	52	JOUANIN 3I5
25	GAILLARD 384	53	RENAULT 379
26	PROVOT 389	<u>6 S.N.C. -</u>	
27	GOBERT 355	54	LE THOER 163
28	LE ROUX 433	55	COLLIN Paul 305
		56	MAUDUIT 149
		57	PEYRE 157

N°	M2	N°	M2
58	MADALENAT	I68	- <u>BRIANT</u> -
59	FENARD	256	91 HENRIOT 379
60	PORTELEAU	I4I	92 PFLIGER 330
61	LARRIERE	78	93 RISPAIL 309
62	de LARMINAT	I4I	94 RAINAUD 427
63	PHAN VIET KY	200	95 JOSSE 334
64	LELARGE	200	96 DEBICI 291
65	LEPINAY	464	97 DUPUIS 335
	- <u>BILLARD</u> -		98 SALOME 257
66	VALETTE	380	- <u>COSTAMAGNA</u> -
67	VINCELET	34I	99 JAMMES 265
68	HAZAERS	300	IOO BIENCOURT I74
69	LIZZARDI	382	IOI BRUCATO I90
70	SOLER	3I9	IO2 ROUGERIE 325
71	GUILLOTIN	322	IO3 LHERY 254
72	TIXIER	408	IO4 LISION I65
73	LAINÉ	402	IO5 NAHARA I95
74	SUINOT	249	IO6 ROUSSELET 2II
	- <u>C.E.T.O.</u> -		- <u>COGITEC</u> -
75	DUVAL	370	IO7 VIALANT 229
76	CERVEAUX	258	IO8 BOURGEOIS 236
77	BOIG	387	IO9 JOUVELOT I98
78	AUTREL	436	II0 EMERIC 298
79	SIMEON	395	III RETHALER 227
80	CARRIER	282	II2 BIRIEN I92
8I	VILLAC	248	II3 PAUL I90
82	LEFRANC	305	II4 BLIND 330
83	FROGER	3IO	II5 GAUTIER de LAHAUT 3I3
	- <u>S.@.C.E.A.</u> -		II6 BONNEFOND 249
84	GINESTE	445	II7 BRUIN 200
85	KERMAGORET	360	II8 DAGRENAT 263
86	RIOU	365	- <u>PHENIX</u> -
87	DUTEIL	330	II9 LEGOFF 206
88	DEROO	303	I20 TASTEVIN 278
89	LANIAU	282	I2I RAPP 466
90	ANIS	3I7	I22 EKK 329
			I23 LAVAL 359

N°	M2	N°	M2
		I57	GUYOMARD 150
I24	DANDELOT 267	I58	GARNIER 153
I25	MAIGNAL 345	I59	BASTIEN 162
I26	KASPRZAK 482	I60	FEYSEL 138
I27	VARRELA 282	I61	LONGER 172
I28	LE CORRE 394		- UNIDEL -
I29	DORRET 424	I62	RONDEAU 198
I30	QUESNEL 339	I63	DATHIS 171
I31	ACCOLANT 371	I64	MURET 284
	- UNIBATI -	I65	LIPOWICH 233
I32	LOZACH 398	I66	GAUCHE 199
I33	CORNET 466	I67	CHODANINOK 298
I34	LESCOP 606	I68	LETEMPLIER 372
I35	MOUSSI 530		- VOYE -
I36	MARSAUD 474	I69	BOURRASSEAUX 391
I37	BLONDIAUX 440	I70	BRIAND 400
I38	MOREL 399	I71	LEVRON 275
I39	JACOMET 434	I72	REDUREAU 305
I40	SPILLIAERT 418	I73	REMONT 298
I41	COLLIN R. 384	I74	VITTECOQ 386
	- GIPROBA -	I75	LE DALLIC 254
I42	MAQUAIRE 173	I76	DESNOS 299
I43	BREGEOT 143		- TECHNOVE -
I44	PRIGENT 143	I77	HALNA du FRETAY 391
I45	NADAL 180	I78	MARROTEAU 460
I46	VANNEREAU 162	I79	KASOWSKI 440
I47	POMMEZ 152	I80	DEBRUYNE 430
I48	KEMPF 148	I81	PHILIPPE 318
I49	TRIVIAULT 151	I82	LAVASTE 416
I50	THIBAULT 151	I83	LOZINGUEZ 410
I51	COUEDER 210	I84	PRENOIS 364
	- S.N.C.T. -	I85	FLAVIANO 298
I52	MONROY 128		- LEWITT & SON -
I53	MOREAU 142	I86	GRAVIER 620
I54	SIGNOL 159	I87	DEHAUDT 825
I55	BERNARD J.C. 312		
I56	MIROUH 175		

N°		M2	N°		M2
	- <u>AGESAPRO</u> -		222	BERTRAND	258
I88	BEAUJON	330	223	PIGNOL	258
I89	ANO	314	224	KLUTSCH	355
I90	VINOLEZ	264	225	LEFEVRE Bernard	336
I91	VERNAT	248		- <u>BALENCY II</u> -	
I92	VINET	227	226	MIRANDA	278
I93	COURTOIS	250	227	ESTIVAL	280
I94	VANTACK	227	228	LISSAJOUX	239
I95	CORNU	250	229	GAUTHE	238
I96	DEGEA	229	230	LE BOUZARD	240
I97	DUGNE	250	231	DURAND	246
I98	STEPHANOWITCH	383	232	LEFEVRE Dominique	610
I99	DOURNEL	256	233	BRUNET	272
200	FACCO	306	234	DUPRIET	303
201	GODEFROY	354	235	BIANNIC	477
202	MONGREVILLE	267	236	GOURIOU	345
203	CARBE	254	237	LEFEVRE Hubert	344
204	CHOVA BUENO	226	238	BOUHANT	511
205	SIMON	355	239	BENNECHI	321
206	DUBARLE	357	240	DUPRIEUX	267
207	GODET	467	241	THIRIOT	261
208	LE TROUHER	267	242	CHAUDRE	268
209	GAUTIER Claude	349	243	MICHOT	511
210	MARTIN	384	244	FIGULS	380
211	ALLOUCHE	471	245	ALONSO	329
212	AUBRY	281	246	LOPEZ	412
213	MONTAGU	462	247	LEGRAS	431
214	VIGNERON	360	248	ESTAVOYER	420
215	HALLARD	312	249	TREGAROT	313
216	WEISS	333	250	INGRASSIA	309
217	BERNARD Alain	369	251	DURON	384
	- <u>COTRAMA II</u> -			- <u>C E T O II</u> -	
218	VINCENT	320	252	PINEDA	375
219	THOMASSE	320	253	PAYEN	356
220	NERAULT	278	254	CHARGY	303
221	LAFAILLE	320	255	LAURENT	355

N°	M2	N°	M2	
256	NELITZ	380	29 I ALBENQUE	460
257	ICHIER	323	29 2 FAU	207
258	PARNAUDEAU	488	29 3 BOUSSARD	417
259	MALLOCHE	345	29 4 LEBARS	309
260	JUAN	335	29 5 LEFEVRE Claude	128
261	THIRION	456	29 6 FREDIGER	339
262	HAINAUT	371	29 7 MASSON	128
263	PUJANTE	331	29 8 LEGOASGOGNE	338
264	FOLCHER	400	29 9 ZAINA	237
265	VAGNE	39 4	300 TROTTEIN	414
266	FRANTZ	337	30 I LEBON	369
267	LEBRAS	376	30 2 BELLIARD	128
268	ASTIER	440	30 3 MARSEILLE	297
269	ROYER	368	30 4 BROSSEL	128
270	VARGEL	275	- <u>CHARASSE II</u> -	
271	LOTH	615	30 5 CAPRIO	427
272	CAZORLA	676	30 6 KLIMECH	403
	- <u>BRIANT II</u> -		30 7 DIOT	375
273	DEVILLE	213	30 8 VALADE	346
274	LAUVERJON	318	30 9 CROSATO	400
275	ALDAU	352	31 0 MEYNIER	526
276	DADON	306	31 I HUET	367
277	AMATA	527	31 2 SOREL	548
278	AUDIDIER	411	31 3 HUPIN	390
279	BLANCHOIN	700	31 4 FESNIERES	337
280	DEFLERS	820	31 5 LOPEZ R.	414
281	AGACZYNSKI	267	31 6 GIET	430
282	DUBOS	426	31 7 BUCCIERO	419
283	MENGUY	282	31 8 CHAUVEAU	296
	- <u>TECHNOVE II</u> -		31 9 SAID	323
284	IMMEL	350	32 0 DESCHAMPS	355
285	CHRISTIN	128	32 I LAVAUD	363
286	WETTLING	306	32 2 LEMAITRE	406
287	MOREAU Daniel	128	32 3 GENIN	404
288	MIALLE	396	32 4 TREMANTE	288
289	VIROT	207		
290	BOUNIOL	494		

N°	M2	N°	M2		
325	BOUHELIER	467	343	MINVIELLE	495
326	THIRY	849	344	DESVIGNES	412
327	CHAUCHAT	636	345	CHABERT	430
328	GUYONVARCH	310	346	PIOLI	604
329	GIVODAN	464	347	ENCINAS	369
330	MAGLIOCCIO	386	348	DELAIRE	986
331	TREGUER	394	349	TOURNIERE	658
332	FIALEYRE	560	350	RABINEAU	439
333	ECHALIER	942	351	CAILLET	898
334	VERGE	445	352	HAZAERT	838
335	ODOUART	434	353	MONDOR	765
336	HABERT	648	354	LISSAJOUX	446
337	VANGEOIS	597	355	CHAUVET	1063
338	BLANCH	290	356	SERNICLAY	576
339	BAILET	417		<u>- ACHER -</u>	
340	COUTURIER	950	357	LAFON	614
341	BIONDI	824	358	RIQUET	619
342	FILLIAU	1039	359	BOUAZIZ	603

" Nous attirons l'attention des propriétaires de garages situés en dehors de leur parcelle privative, qu'il y a lieu d'inclure la surface correspondante du garage à celle de leur parcelle".

7 Octobre 1975

TRIBUNE LIBRE

Supplément au bulletin du Conseil de Village

Objet: "comptes Définitifs" momentanés

Vous avez tous reçu la lettre de Monsieur MAFFRE, vous informant des prix dits définitifs, enfin! au bout de 9 ans, et la grosse majorité d'entre vous aura regardé toutes ces alignées de chiffres avec la même ardeur qu'un texte en hiéroglyphes.

Pour vous aider à vous poser des questions à leur sujet, je vous invite à suivre le raisonnement suivant: (mais vous pouvez en imaginer d'autres).

Dans les comptes que vous présente la SADIF nous allons d'une part admettre qu'ils sont justes et honnêtes, d'autre part établir des rapports qui faciliteront les comparaisons.

PREMIERE CONSTATATION

Prenons les sommes globales, tous frais confondus, de chaque tranche, et pour les comparer utilisons le prix moyen d'un pavillon;

nous avons: $\frac{20.375.916,06}{187} = 108962,1$ Fr pour Villagexpo
 $\frac{15.250.047,90}{137} = 111.314,2$ Fr pour le Berger
 $\frac{4.142.614,41}{35} = 118.360,0$ Fr pour les 30 Arpents

Le prix moyen augmente d'une tranche à l'autre. C'est tout à fait normal puisque la réalisation a eu trois étapes: 1966 - 1967 et 1969.

Question: Cette augmentation est-elle plus forte, égale, au moins forte que l'augmentation du coût de la vie?

Réponse: En se référant aux indices INSEE de la construction,

- l'augmentation de $\frac{111.314,2}{108.962,1}$ qui vaut 2,1 % entre la 1ère et la 2ème tranche est exactement celui de l'indice;

- l'augmentation de $\frac{118.360,0}{108.962,1}$ QUI vaut 8,62 % entre la 1ère et la 3ème est plus faible que celui de l'indice qui vaut 13 %.

Conclusion: La Coopérative a donc fait une performance. Bravo, Sainte SADIF.

Objection: Les constructeurs des trois tranches ne sont pas identiques, vous comparez donc des fraises et des betteraves.

Réponse: En effet, la troisième tranche contient surtout des CETO qui sont presque les moins chères en tant que construction. En première tranche (en se reportant aux feuilles rouges donnant les prix initiaux) on constate que ce type de pavillon est 13% moins cher en moyenne que la moyenne de Villagexpo.

Mais il faut reconnaître que la 3ème tranche a bénéficié de quelques améliorations de fabrication et les pavillons sont implantés sur un terrain environ deux fois plus grand (tout le monde peut aisément le constater sur place). Ceci peut à la rigueur expliquer quelques pour cents, mais pas 8,62 (les 13% précédents compensent exactement l'augmentation de l'indice).

Donc la sainte SADIF ne semble pas, à priori, si sainte que cela d'au moins 6 ou 7% vis à vis de la 3ème tranche.

DEUXIEME CONSTATATION

Livrons-nous à une comparaison similaire sur le poste le plus important à savoir: la "Construction".

Donc, ici nous poussons l'analyse d'un degré!

Nous utiliserons comme termes de comparaison les prix moyens de la construction dans chaque tranche, soit:

$$\frac{13.851.242,71}{187} = 74.070,8 \text{ Fr} \quad \frac{9.825.267,39}{137} = 71.717,3 \text{ Fr}$$

$$\frac{2.397.442,30}{35} = 68.498,3 \text{ Fr}$$

Tiens!... phénomène inverse de tout à l'heure, le prix baisse d'une tranche à l'autre. La construction de la 2ème tranche coûte 3,28% moins cher (717.17,3) que la 1ère, et la 3ème 8,13% de moins également (68.498,3) que la 1ère. (74.070,8)

Comme il eut été normal de s'attendre à une augmentation de 2,1% pour la 2ème, cela fait un écart, en baisse, de 2,1 + 3,28 = 5,38 % (qui a sur le prix global une incidence de 5,38 x $\frac{9.825.267,39}{15.250.047,90}$ = 3,47 %).

Vraiment! la sainte SADIF a choisi de bons constructeurs qui ont bien industrialisé leurs méthodes de fabrication et fait des prix avantageux. Bravo.

Objection: Les constructeurs de la 2ème tranche avaient en général des lots plus importants qu'en première tranche, donc c'était normal de baisser les prix. Ensuite les malfaçons et les procès qui en découlent, montrent que la réduction apparente du prix a comme corollaire la réduction de qualité. Enfin ces constructeurs ont presque tous disparu, dont beaucoup par faillite. Donc la SADIF ne paraît pas, dans ses choix de constructeurs, si compétente que l'on aurait pu le supposer.

De plus, et là est une grande part du problème, si la construction baisse, mais que le total augmente, c'est que d'autres postes ont augmenté dans des proportions anormales. (Nous y reviendrons).

Considérons encore que dans la 2ème tranche (comme dans la 3ème), toutes les constructions sont bénéficiaires du prêts HLM ce qui prouve que le prix moyen doit être nettement plus bas que dans la 1ère tranche où une bonne part joint du prêt Crédit Foncier.

La construction moyenne de la 3ème tranche coûte, nous avons vu 8,13 % de moins que la première. Or, nous avons émis l'idée plus haut que les prix auraient dû être 6 à 7 % inférieurs à ceux qui sont donnés. Nous sommes donc tout à fait dans l'ordre de grandeur. Cela entraîne une incidence sur le prix global de 4,7% (car la construction joue pour $\frac{2.397.442,3}{4.142.614,41}$ soit

57,87 % du prix total de la 3ème tranche), qui ont forcément été ajoutés à d'autres postes augmentés dans des proportions anormales. .../...

TROISIEME CONSTATATION

Dans la rubrique "Dépenses Communes", les prix moyens sont:

4.131.198,24 / I87 = 22.091,96Fr; 3.213.188,26 / I37 = 23.453,93Fr; 1.044.950,85 / 35 = 29.855,74 Fr

soit une augmentation ce qui paraît logique: de 6,16% et 35,14% ce qui est tout à fait anormal.

En effet, nous avons vu que le premier nombre n'aurait pas dû dépasser 2,1% et le second 13%. En étant vraiment très compréhensif et même coulant, on peut se laisser aller jusqu'à admettre des écarts de 4% pour la 2ème tranche et de 16 ou 17% pour la 3ème, mais pas plus. Il y a donc ici manifestement des anomalies qui confirment que ce doit être ce poste qui a peut-être été "trafiqué".

Or ce poste recouvre en grande partie des V.R.D. et ceci recoupe très exactement le rapport de Mademoiselle MORCRETTE l'expert comptable dont le rapport abrégé vous a été communiqué dans le bulletin du Conseil de Village.

Il apparaît donc, en cet état de l'analyse, que la SADIF, n'est peut-être plus du tout "Sainte".

QUATRIEME CONSTATATION

Rubrique "Terrain et Frais".

Les prix moyens augmentent de 8,1% de la 1ère à la 2ème et de 47,7% de la 1ère à la 3ème tranche.

Quand on connaît, et ceci est visible sur le terrain, l'augmentation relative des parcelles privatives en 2ème et surtout 3ème tranche, ces résultats sont absolument justes dans cette rubrique.

Il faut dire que par le calcul des tantièmes et le contrat de tonte-entretien le Conseil de Village connaît exactement les surfaces, donc les incidences. En conséquence, il n'y a pas de possibilité de "tripatouiller" les nombres.

Toutefois, le calcul de la SADIF, tient compte de surfaces que nous avons refusé d'acheter, à savoir la réserve foncière et le chemin de Liers. Or l'incidence sur le prix définitif de chacun, et ça vous ne pouvez pas le voir dans la lettre de Monsieur MAFFRE, est supérieur à 1.500 Fr. Ceci montre que la SADIF gonfle les prix en nous "refilant" ce dont elle n'a plus que faire, et au prix fort.

CINQUIEME CONSTATATION

Les rubriques "Divers et Honoraires"

Là, c'est un peu la bouteille à l'encre. Qu'est-ce que cela recouvre exactement? Vous n'avez aucun moyen de le deviner.

Elles augmentent: pour les "Divers" de 37,2% et de 34%. cela ne peut qu'inspirer le doute,

pour les "Honoraires" de 211,5% et 302,2%

Oui, - vous avez bien lu - plus de deux cent et trois cent pour cent !..

Bien sûr la tranche Villagexpo était dispensée de certains honoraires pris en charge par l'exposition, mais l'augmentation de la 3ème tranche par rapport à la 2ème est de 43%. Une telle augmentation ne peut qu'inciter au doute.

SIXIEME CONSTATATION

Après avoir fait une analyse "horizontale", c'est-à-dire, ligne par ligne, procédons à une analyse de vérification "verticale" c'est-à-dire colonne par colonne.

Je vais au préalable vous remettre en mémoire quelques connaissances simples qui vous aideront à comprendre.

Si vous faites le bilan annuel de vos dépenses, vous constaterez, en gros que vous dépensez de 25 à 35% pour votre alimentation, de 35 à 45% pour les produits manufacturés et de 25 à 35% pour les services. Quels que soient vos ressources, vos goûts, vos charges, vous serez dans ces "fourchettes".

Si maintenant, au lieu de prendre une par une les comparaisons, vous les prenez par groupe de 100 familles dont vous avez fait la moyenne, vous constaterez que ces nombres deviennent: alimentation de 30 à 32%, produits manufacturés de 39 à 41% et services de 28 à 30%. En conclusion: deux groupes de 100 familles se ressemblent toujours plus que deux familles quelconques prises au hasard.

Il en est de même en construction. Plus deux ensembles pavillonnaires auront de pavillons et plus les proportions de chaque rubrique de dépense dans le prix total tendront à se rapprocher.

Si en plus, c'est le même promoteur qui les réalise, dans un cadre juridique identique, les écarts constatés mettront en évidence les anomalies.

En effet, les groupes de 187, 137 et 35 pavillons réalisés par la Coopérative devraient avoir même "structure" relative. Or nous aboutissons au tableau suivant:

	<u>Villagexpo</u>	<u>Le Berger</u>	<u>30 Arpents</u>	<u>Moyennes</u>
Construction	67,978%	64,428%	57,873%	65,564%
Dépenses communes	20,275%	21,070%	25,224%	21,095%
Terrains et frais	6,995%	7,405%	9,512%	7,415%
Divers	3,764%	5,054%	4,640%	4,350%
Honoraires	0,987%	2,043%	2,744%	1,575%

qui fait apparaître des écarts aux moyennes qui montrent que la coopérative n'était pas "taillée" pour être promoteur. Agissant au coup par coup même en ayant prévu toutes ses réalisations dès le stade initial de l'achat du terrain.

De ceci, découle le verdict de rare incompétence. Il n'est pas étonnant qu'il nous soit demandé aujourd'hui de payer les "pots cassés".

En conclusion: ou bien la SADIF ne nous donne pas des comptes justes ou bien mon raisonnement est fallacieux. A chacun de vous de conclure.

Vous voyez que l'hiéroglyphe est quand même très "parlant".

Dans la rubrique du bulletin du Conseil de Village "dernière minute", Monsieur PROVOT demande de faire connaître, par écrit, dans les plus brefs délais toute erreur dans le décompte de la SADIF, c'est pourquoi je rappelle .../...

ce que j'écrivais dans un bulletin précédent, à savoir: la SADIF a majoré certains prix de pavillons par rapport à leur prix de revient "réel".

Pour que vous puissiez raisonner encore faut-il que vous connaissiez le mécanisme.

Dans l'espoir d'étouffer le scandale qui ne manquerait pas de surgir à la publication de prix "définitifs", la SADIF a refusé de donner le détail analytique des prix des pavillons (construction). Espoir vain, car nous avons les documents qui nous donnent les prix de chaque type de F, de chaque constructeur, de chaque garage, de chaque installation de chauffage etc.

En conséquence nous savons exactement les écarts qui doivent en résulter, sur les prix réels.

A titre d'illustration voici quelques exemples qui portent sur les prix de constructions équipées de leur chauffage et munies de leur garage, en première tranche.

Groupe Thélu	F6 - F4 = 21.227 Fr
	F5 - F4 = 11.400 Fr
groupe Acialu	F6 - F4 = 15.638 Fr
	F5 - F4 = 6.395 Fr
groupe Billard	F5 - F4 = 8.285 Fr
groupe CET@ I	F5 - F4 = 3.294 Fr
groupe SOCEA	F6 - F4 = 24.667 Fr
	F5 - F4 = 10.184 Fr
groupe Briant I	F5 - F4 = 10.879 Fr
groupe Costamagna	F6 - F4 = 15.546 Fr
	F5 - F4 = 7.124 Fr
groupe Cogitec	F7 - F4 = 39.093 Fr
	F5 - F4 = 16.355 Fr
groupe SNCT	F5 - F4 = 6.659 Fr
groupe Unidel	F6 - F4 = 5.862 Fr
groupe Voye	F5 - F4 = 8.555 Fr
groupe Technove	F5 - F4 = 12.500 Fr
	etc

La personne la plus spoliée du Villagexpo est Monsieur DEHAUDT à qui la SADIF réclame 44.000 Fr de plus que le montant des factures le concernant. Prenant bien sûr le dernier chiffre publié à savoir 161.575 Fr.

Peut-on appeler cela de l'honnêteté ?

Comme vous le voyez la SADIF joue le coup de poker, le tout pour le tout, car elle est aux abois.

La SADIF d'autre part se garde bien de nous renseigner sur l'état des remboursements des prêts et de vous fournir la preuve qu'ils sont à jour. Or vous savez que les organismes prêteurs se retourneront contre nous si la SADIF est défaillante.

Il est donc fondamental que le notaire remette à chacun d'entre nous un état des remboursements effectués par la SADIF et que le contrat prévoit une sauvegarde de nos droits contre les risques que la copropriété ne maîtrisera plus.

Car toute chose en ce bas monde est périssable, y compris bien sûr la SADIF.

Y a-t-il une explication aux anomalies qui apparaissent dans les prix ?

Réponse : Oui, et voici mon explication :

Il y a deux façons usuelles de justifier le coût de quelque chose.

La façon la plus courante est d'affirmer qu'il est basé sur le prix de revient. Exemple le prix de l'énergie.

La deuxième façon qui se veut "sociale" est basée sur le montant des ressources. Exemple le prix des impôts, ou encore la participation aux frais des colonies de vacances en fonction du montant de la feuille de paye.

Les deux façons ont leurs raisons d'être et il faut beaucoup de prudence et de réflexion quand on les mélange.

La Coopérative, donc, à l'origine, a établi le prix global des pavillons à partir d'une part: du coût de la construction (prix de revient) et d'autre part: d'autres dépenses calculées proportionnellement au coût de la construction.

Le coefficient de **proportionnalité** pour Villagexpo est environ I,39. Donc si vous voulez connaître le prix de votre construction, vous prenez le prix global sur les feuilles rouges, vous multipliez par 0,720 et vous avez assez près l'ordre de grandeur, compte tenu de certains travaux supplémentaires.

Ce coefficient varie d'une tranche à l'autre et même d'un groupe à l'autre à l'intérieur d'une tranche, car il ne fallait pas sortir du cadre HLM par exemple en 2ème tranche. Ce qui a amené à faire payer une part plus importante par exemple aux CETO II et une moindre aux Balancy II.

Il varie donc d'environ I,27 pour Technove II et I,54 pour les CETO II et monte à presque I,8 pour les CETO III. Nota: Dans les comptes définitifs, ils valent I,47; I,552 et I,728 respectivement par tranche.

Une haute autorité de la coopérative m'avait d'ailleurs indiqué que l'un des critères retenus pour cette proportionnalité était le nombre de pièces.

C'est pourquoi il était plus facile pour la "Rallonge" de mettre tout dans le pot commun et une fois de plus, faire une proportion.

Souvenez-vous des propositions de Monsieur PARDIS .

Le Conseil de Village s'y étant opposé, par intuition, car nous ne savions rien à l'époque, et ayant demandé que l'on fasse les comptes par tranche, par groupe et par pavillon en précisant même que des transferts étaient admis et seraient calculés pour tenir compte que Villagexpo avait eu des V.R.D. plus importants que nécessaire pour son importance en fonction des prévisions des autres tranches, a plongé la SADIF dans les pires affres.

Ce qui explique que personne à la SADIF ne voulait établir ces comptes définitifs connaissant trop bien "l'impasse".

En effet, comment justifier des factures sur une tranche quand elles ont été payées sur une autre, ou d'un groupe sur un autre ou d'un pavillon sur un autre etc ...

.../...

Heureusement pour les amateurs de sac "d'embrouilles", il y a de nombreux travaux supplémentaires fait par une société pour le compte d'une autre, ou de travaux confortatifs réclamés après coup etc...
Donc déduisant par ci, rajoutant par là, certains efforts furent entrepris pour donner une apparence de vrai à cet amalgame de faussetés, mais sans trop de succès. C'est pourquoi en définitif, le Conseil d'Administration de la SADIF, décidait, paraît-il d'après Monsieur SAN JUAN, car cela ne nous fut jamais signifié par lettre de la direction, de faire les augmentations au pourcentage en tenant compte toutefois du niveau individuel des rachats de terrain. D'où le "pataquès" résultant.

Il est certain que dans ces conditions, toutes justifications de comptes s'avèrent impossibles pour la SADIF, surtout si vous y ajoutez les factures manquantes, les douteuses, l'assiette foncière non définitive, la réserve foncière en litige etc...

En un mot, comme en mille, les comptes sont faux à tous les niveaux, c'est pourquoi Monsieur MAFFRE, qui n'est pas né de la dernière pluie, se garde bien de les faire approuver par le groupe ou même authentifier par un expert comptable agréé.

Dans l'état actuel des choses, la proposition des comptes définitifs que nous avons reçue est dépourvue de sens, cela revient, par analogie à nous demander de payer l'essence selon la cylindrée et notre véhicule.
Mais ici, le pire est que ceux qui ont acheté les pavillons plus grands y étaient obligés par l'importance de leur famille. C'est donc dans l'ensemble aux familles nombreuses que l'on demande de payer pour les autres. Voilà la finalité "sociale" de la Coopérative.

Afin que chacun puisse prendre ses responsabilités, en fonction de son cas personnel, voici communication de ma lettre adressée le 1er Octobre 1975 à Monsieur MAFFRE.

Monsieur GAUTIER de LAHAUT
10, allée des Marrenniers
91240 - St MICHEL/ORGE

le 1er Octobre 1975

Monsieur le Président,

Je vous accuse réception de votre lettre du 23 Septembre 1975 et de son annexe où vous me faites connaître les sommes correspondant aux prix, que vous désiriez définitifs, des pavillons réalisés en trois tranches sous votre responsabilité de Maître d'ouvrage.

J'ai le regret de vous informer qu'une erreur très importante s'est malencontreusement glissée, au milieu de beaucoup d'autres de même nature, sur les chiffres et le signe exprimant la somme qui m'est réclamée.

En effet, en prenant comme "hypothèse de travail uniquement" car il est aisé de démontrer leur fausseté, les répartitions établies par Monsieur SAN JUAN et reprises, sans trop de discernement, par le comptable de Monsieur MMATA, la S A D I F m'est redevable de la somme de 8.500,00 Fr

.../...

Afin de ne pas retarder les formalités chez le notaire, pour le passage en copropriété avant le 31.12.1975, vous seriez bien aimable de donner les ordres pour régulariser ma situation le plus rapidement possible.

A toutes fins utiles, je vous rappelle que l'administration qui procède à une enquête, va sous peu donner une estimation du prix des V.R.D. et autres frais financiers indûments gonflés.

Tout porte à penser, car le haut fonctionnaire chargé de l'enquête ne peut conclure qu'avec logique et rationalité, que toute attente de votre part ne pourrait que vous exposer à devoir me rendre une somme plus importante. Aussi je ne saurais trop vous suggérer de recevoir mon quitus dans les délais les plus courts.

En prenant la permission de vous exhorter à ne point vous laisser aller à une réaction d'humeur épidermique, mais au contraire à bien réfléchir, dans le calme et la sérénité de votre conseil au bien fondé de ma demande,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée

GAUTIER de LAHAUT

Réponse de Mr MAFFRE - S.A.D.I.F. à Mr GAUTIER de LAHAUT le 7.10.75 :

" Monsieur,

" En réponse à votre lettre du 1er octobre 1975, nous vous informons que, faute de réel fondement, nous ne pouvons donner suite à votre demande et nous vous exhortons à bien vouloir vous conformer aux termes de notre courrier du 23 septembre 1975.

" Veuillez agréer, Monsieur ... "

Nouvelle lettre de Monsieur GAUTIER de LAHAUT en date du 14.10.75 : voir page 12

PETITES ANNONCES - PETITES ANNONCES - PETITES ANNONCES - PETITES ANNONCES

MACHINE A COUDRE ET A TRICOTER - BERNINA - THIMONNIER - EMPISAL -
5, rue des Jonquilles - Villagexpo - Tél. 015 74 07

ANALYSE DU DOCUMENT

"SOUSCRIPTION DEFINITIVE" par personne.

L'aspect plutôt rébarbatif que présente des pages entières de chiffres aura incité la très grosse majorité d'entre vous, à se reporter à la ligne où figure son nom, à regarder la dernière colonne de droite, et à évaluer si cette somme était compatible avec ses économies.

Beaucoup, mûs par un sentiment de curiosité auront jeté un oeil attentif sur les lignes un peu au-dessus et un peu au-dessous pour comparer sa "facture" avec celles de leurs voisins et auront éprouvé soit de la jalousie s'ils ont plus qu'eux, soit de la satisfaction s'ils ont moins.

Une minorité, voulant faire croire à la SADIF qu'ils sont tout prêts à payer, auront même poussé leur curiosité jusqu'à se renseigner auprès d'elle, des possibilités d'emprunt et des taux.

Bon apôtre la SADIF a répondu aux uns: "inférieur à 14%", à d'autres: "14,50%".

Il est vrai qu'en Février 1975 le taux indiqué officiellement au Conseil de Village était d'environ 9,5 % et que depuis une détente est intervenue sur le marché financier.

Certains ont donc compris combien la SADIF se moquait d'eux et s'apprête à s'en moquer encore bien davantage.

Aussi afin de permettre à chacun d'entre vous de voir les problèmes de tous au-delà de son propre horizon, voici quelques constatations faites sur ces feuilles.

1ère CONSTATATION : Vous remarquerez que les chiffres récapitulatifs par tranche ne correspondent pas à ceux indiqués dans la feuille de synthèse. Or, à priori les rubriques "Souscription Définitive" auraient dû être les mêmes que les sommes totales par tranche. Cela n'est vérifié que pour la 3ème tranche.

2ème CONSTATATION : Des erreurs, sans doute de frappe, se sont glissées dans la colonne 2. Par exemple: la ligne 15 - c'est un FV et non un F IV -. Il y en a au moins 4 dans le document. Mais sans incidence sur le prix.

3ème CONSTATATION : Des erreurs existent dans la 4ème colonne en 1ère et 2ème tranche. Ici, la chose est plus grave parce que non seulement les sommes indiquées interviennent au premier chef pour les personnes concernées, mais encore jouent sur toute la tranche, dans son facteur de proportionnalité.

Bien que nous ayons connaissance de tous les cas d'erreur dans cette colonne, nous comptons sur les personnes qu'elles concernent pour qu'elles nous le confirment - à titre de recoupement de nos vérifications - Merci d'avance - Il y a 4 cas.

4ème CONSTATATION : Toute personne qui ignorait la surface primitive qui lui était allouée à l'origine peut l'obtenir en divisant la "Valeur du terrain d'origine" par le nombre 12,3555 .

Ce nombre qui exprime des francs par mètre carré ne correspond en rien à un calcul d'origine. Il est le résultat de calculs assez "farfelus" qui partant du prix global du terrain, y compris les frais de notaire, mais excluant les intérêts des sommes empruntées pour le payer - elles sont imputées à une autre rubrique - et déduction faite des parties de terrain transférées aux locatifs, pour un prix arbitraire de 20Fr/M2, aboutissent à faire payer le terrain dit

" Accession" à un prix apparent de 12,3555/M2 y compris celui de l'école - cédé ensuite pour le franc symbolique; et à 31,80/M2 quand il s'agit du terrain de la réserve foncière, dont nous ne voulons à aucun prix.

Je l'expliquerai aux personnes qui le désirent. Les raisons qui ont motivé ces "parcellés" ont été expliquées dans le rapport de la commission de la réserve foncière.

5ème CONSTATATION: Les parcelles d'origine et les actuelles n'ont plus rien de communs parce que:

a) Dès l'origine, les constructeurs avaient indiqué des surfaces erronées, en plus ou en moins, selon les cas.

Il y a des différences supérieures à 100 M2, et ce, dans les trois tranches.

b) Au cours du temps, beaucoup d'habitants ont racheté des surfaces quelquefois importantes et certains les ont payés, mais d'autres ont "oublié".

c) Certaines "tourmentes" ont dans quelques cas, poussé des bordures complètes, mais toujours dans le sens: parcelle privative vers surface commune - englobant donc une partie de cette dernière.

Il était donc impératif, dans le calcul "définitif" des prix d'inclure tous les cas de figure et de régulariser.

Le Conseil de Village, très bien informé à ce sujet, nous vous l'assurons, y tenait absolument - C'était justice - .

Toutefois, si vous divisez la "nouvelle valeur terrain" par votre surface actuelle, vous trouverez un nombre quelconque entre 4Fr/M2 et 12Fr/M2. Surprenant!... Non?...

Si vous avez la possibilité de vérifier plusieurs cas avec des voisins, vous découvrirez que le prix/mètre carré croît avec la surface et varie d'une tranche à l'autre.

A titre d'exemples:

Personnes	Surfaces	Prix	Prix du M2
Debici	291 M2	2948 Fr	10,130 Fr/M2
Tremante	288 M2	3003 Fr	10,427 Fr/M2
Blancke	290 M2	2768 Fr	9,5448 Fr/M2
Dehautt	825 M2	9546 Fr	11,571 Fr/M2
Deflers	820 M2	9576 Fr	11,678 Fr/M2
Biondi	824 M2	9181 Fr	11,142 Fr/M2

Que je vous rassure toutefois. Ne croyez pas que ces comptes proviennent de la "cour du roi Pétaud" ou qu'ils soient extraits d'Ubus Roi" - Pas du tout - Il vous ont bien été envoyés par la SAMIF et ont par conséquent une logique que nous allons vous expliquer.

Tous les prix de la colonne "nouvelle valeur terrain" sont régis par l'équation de la forme $P = a S + b$

où P est le prix en francs, S est la surface en mètre carré, a est un coefficient égal à 12,3555 (le même que précédemment bien sûr), et b est un coefficient qui varie avec les tranches.

Ce coefficient est précisément le terme qui permet de régulariser dans le prix toutes les variations de surface. Donc il est normal qu'il soit différent d'une tranche à l'autre, puisque les proportions de terrain "rachetés" ne sont pas les mêmes.

Ce coefficient vaut donc : - 648,72 Fr en 1ère tranche
- 555,62 Fr en 2ème tranche
- 943,25 Fr en 3ème tranche

Attention au signe -

Faites donc, chacun pour votre compte, le calcul avec les nombres qui vous concernent. C'est pour vous un moyen de vérifier le nombre qui a été retenu pour votre surface réelle actuelle. Et c'est celle qui devra figurer sur le descriptif de votre lot chez le notaire.

- C'est donc très important -

J'ai fait le calcul pour chacun d'entre vous et connais donc les erreurs. Toutefois, à titre de vérification, que ceux qui en trouveront, me les signalent.

- Merci d'avance -

Je vous signale malgré tout, que toute la 3ème tranche est fautive. En effet, depuis longtemps, le Conseil de Village avait demandé à la SADIF de faire procéder à une vérification des surfaces par un géomètre.

Ce travail a été enfin exécuté, en date du 5 Mai 1975 par M. BERNARD DJAOUI géomètre expert DPLG, pour la somme de II 064,96 Fr - mise en compte commun. Mais ce n'est pas ce document "Officiel" qui a dû servir de base aux calculs de Monsieur SAN JUAN (spécialiste des données "foireuses"). Aussi, sauf révision complète des comptes définitifs, tous les actes notariés pourront être contestés, sur l'ordre de grandeur des erreurs individuelles et ce que prévoit la loi sur l'incertitude des définitions de surfaces.

Dans la colonne 6, il y a en plus une erreur monumentale à la ligne 200. Ceci à titre d'exemple.

6ème CONSTATATION : La colonne "Souscription initiale révisée" contient des erreurs, en supposant exactes les colonnes 4, 5 et 6. Ce qui prouve que le personnel de la SADIF a du mal à faire une soustraction suivie d'une addition.

Là encore, bien que j'ai refait toutes les opérations, je demande que vous me signaliez les erreurs afin de m'aider à me vérifier - Merci d'avance -

7ème CONSTATATION : Je ne possède pas la totalité des informations pour dire sur quoi repose tous les cas particuliers de cette rubrique : "travaux divers". Mais à titre d'exemple, sur le groupe ACIALU tout le monde se voit affecté une somme de 668 Fr, même celui, au pavillon duquel, il n'a pas été touché.

C'est vous dire le sérieux des imputations.

8ème CONSTATATION : Les coefficients d'augmentation réellement appliqués sont en 1ère tranche + 6,634 %, en 2ème tranche + 9,645 %, en 3ème tranche - 0,437 %.

Le résultat de la 3ème tranche est destiné à faire croire à une devanture d'honnêteté à bon compte.

Ces coefficients englobent, je vous le rappelle, la réserve foncière et le chemin de Liers, augmentant de ce fait chaque pavillon de 1523 Fr en moyenne

Ce qui est un vol manifeste - En réalité, pour tenir compte du mode de calcul de la SADIF, chacun paye un prix au prorata de l'importance de son lot.

Ici encore, signalez moi les erreurs de proportionnalité - Merci -

9ème CONSTATATION : Vous avez tous trouvé très facilement que la 10ème colonne est la différence entre la colonne 9 et la colonne 4.

10ème CONSTATATION : (11ème colonne) Je ne sais pas sur quel règlement s'appuie la SADIF pour justifier cette rubrique.

11ème CONSTATATION : La douzième colonne ne tient pas compte des sommes supplémentaires versées par ceux qui ont payé réellement un complément de terrain.

En conséquence, vous devez déduire de cette somme, celle déjà versée - pour certains depuis huit ans, lors des premiers rachats.

En épilogue : Chacun d'entre vous, maintenant informé aura à assurer sa propre responsabilité pour laquelle il est supposé "Majeur".

G. Gautier de Lahaut

Copie de la lettre de Mr GAUTIER de LAHAUT à Mr MAFFRE en date du 14.10.75 :

" Monsieur le Président,

" C'est avec un vif plaisir intellectuel que j'ai reçu votre réponse
" du 7.10.75 où vous affirmez que ma demande manque d'un "réel fondement".

" Venant de la part, en effet, d'une personne qui signifie des comptes
" définitifs, qu'il sait non fondés, faux, arbitrairement répartis, non ap-
" prouvés par le groupe, contestés auprès de l'organisme de tutelle par le
" Conseil de Village, etc..., cette affirmation ne manque ni d'humour ni de
" cynisme.

" Mais j'aime et apprécie l'humour ; quant au cynisme (de mon opposant), il
" ne peut psychologiquement que me stimuler tout en atténuant les scrupules
" que j'ai toujours de blesser ce qui subsisterait encore de "bonne foi" chez
" mon antagoniste avec qui je déplore ne pouvoir m'entendre.

" En prenant, en première hypothèse, vos propres comptes comme base
" de réflexion, je me réfère au F 4 COGITEC :

" Comme je me sens magnanime, je choisirai même le plus cher, à sa-
" voir : 92.970 F. Je lui ajouterai le prix du terrain supplémentaire qui
" figure dans mon lot :
" à savoir : 86 m² x 12,3555 F/m² ≠ 1.062,6 F.

" Je lui ajouterai enfin l'écart du prix de la construction entre un F 4 et
" un F 7 COGITEC, en prenant ce renseignement dans le contrat construction
" passé entre COGITEC et la Coopérative de la 1'ILE-de-FRANCE, (veuillez
" vous référer aux contrats signés par Monsieur FAIVRE), à savoir : 39.093 F.

.../..

" Nous arrivons donc à une somme de 92.270 F + 1.063 F + 39.093 F =
" 133.126 F. Or, je vous ai déjà versé les sommes de 141.700 F à la sous-
" cription, plus 3.600 F de rachat de terrain, soit donc 145.300 F.
" Vous me devez donc : 145.300 F - 133.126 F = 12.174 F.

" A cette somme, il y a d'ailleurs lieu d'ajouter la part individuelle cor-
" respondant à la réserve foncière et que vous incluez dans vos prix défi-
" nitifs, contre la volonté du village. Cette part est de : 1.523 F.

" J'attends donc de votre part, et dans les délais les plus brefs,
" le versement d'une somme de 13.697 F.

" En espérant m'être, dans mon exposé du "fondement réel", situé à
" votre niveau de compréhension, grâce à des opérations simples, je vous
" prie d'agréer, Monsieur le Président, "

H. PROVOT