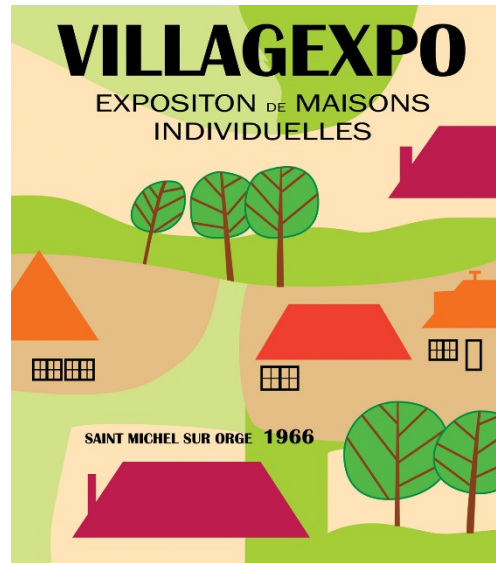




Assemblée Générale du 16 Avril 2015

Ordre du jour

- Résolutions 1 à 3 Gouvernance de la réunion
- Résolution 4 Rapport du conseil syndical
- Résolution 5 Désignation conseil syndical (renouvellement 2 Mandats)
- Résolution 6 & 7 Compte séparé et Comptes de l'exercice
- Résolution 8 Quitus au syndic
- Résolution 9 Approbation prévisionnel budget 2016
- Résolution 10 Actualisation prévisionnel budget 2015
- Résolution 11 & 12 douteuse Information procédures en cours, dotation créance
- Résolution 13 & 14 Provision pour travaux futurs, et son placement
- Résolution 15 Autorisation permanent pour l'accès des parties communes
- Résolution 16 Situation juridique de Villagexpo
- Résolution 17 Devenir du Hall
- Résolution 18 Etude sur modalités et conditions sessions voiries & réseaux
- Résolution 19 Déploiement de la fibre
- Résolution 20 à 22 Résolution Etanchéité Technove

Résolutions gouvernance de la réunion

- 1/ Election du Président de séance
- 2/ Election du Scrutateur
- 3/ Election du Secrétaire de séance

Résolution 4

- Rapport moral du conseil syndical



Résolutions 5

- Résolution 5 Désignation conseil syndical
(renouvellement 2 Mandats)
- Résolution 6 & 7 Compte séparé et Comptes de l'exercice

Bienvenue



Résolution 7

- Désignation du Conseil syndical

Toutes les bonnes volontés sont les bienvenues !!!



Résolution 8

- Actualisation du budget prévisionnel 2014
 - Budget travaux voiries, les 9 000€ non utilisées sont « gardés », auxquels s'ajoute si accord de l'assemblée Générale, le montant de 11 000€, permettant la réalisation d'une campagne des 12 zones prévues par devis TPE pour un montant de 19 250,64€
 - Entretien bi annuel des caniveaux avec un balayage pour faciliter l'évacuation des eaux de pluies
 - Réhabilitation d'une aire de jeux pour les plus petits

- Report du budget campagne d'entretien Espaces Verts, auquel nous ajoutons un avenant d'entretien bi annuel de la partie des tennis francilienne,
Nous entamons les dernières années de campagne, les élagages sévères ont été réalisés durant les 2 premières campagnes. Cette année les élagages seront courant du dernier trimestre 2014, compte tenu du printemps précoce pour la végétation... ⁷

Devis de Récré'action

Monsieur,

Nous vous remercions pour votre demande, et vous faisons parvenir, comme convenu, le devis ci-joint.

Désignation	Qté	U.	P. U. HT	T.V.A.	Remise	TOTAL HT
Toboggan						
<i>Installation d'un nouveau toboggan à la place de celui déposé.</i>						
Toboggan Ludens 2 / Réf.: BASIC 350P	1,00	U.	2 388,00	C4		2 388,00
Béton prêt à l'emploi - Sac 25Kg.	56,00	U.	13,00	C4		728,00
Fourniture et Mise en Oeuvre Sol de Sécurité Coulé in Situ - Ep. 40 mm. - HIC < 140 cm.	2,00	m²	120,00	C4		240,00
Signalétique						
<i>Installation d'un panneau d'information réglementaire.</i>						
Fourniture et Pose d'un panneau d'information en HPL, modèle Récré'Action - sur deux montants	1,00	U.	450,00	C4		450,00
Main d'oeuvre						
Chef d'Equipe	7,00	H.	65,00	C4		455,00
Ouvrier Qualifié	7,00	H.	54,00	C4		378,00
Forfait Déplacement	2,00	Forf.	100,00	C4		200,00

Nota: La repose du jeu se fera en respectant les normes en vigueur (distances de sécurité,...). Dans le cas contraire, il faudra adapter le devis.

Sous-Total	4 839,00
Montant Net H.T.	4 839,00
T.V.A. 19,6% (C4) sur 4839,00	948,44
TOTAL T.T.C. EUR	5 787,44

Nhésitez pas à nous contacter au : 01.60.35.45.75

Résolution 9

- Actualisation du budget prévisionnel 2015



Résolution 10

- Dotation pour créance douteuse Gassama



Résolution 11

- Information des procédures en cours

Résolution 12

- Autorisation permanente donnée à la police d'accéder aux parties communes



Résolution 13

- Point sur le Devenir du Villagexpo

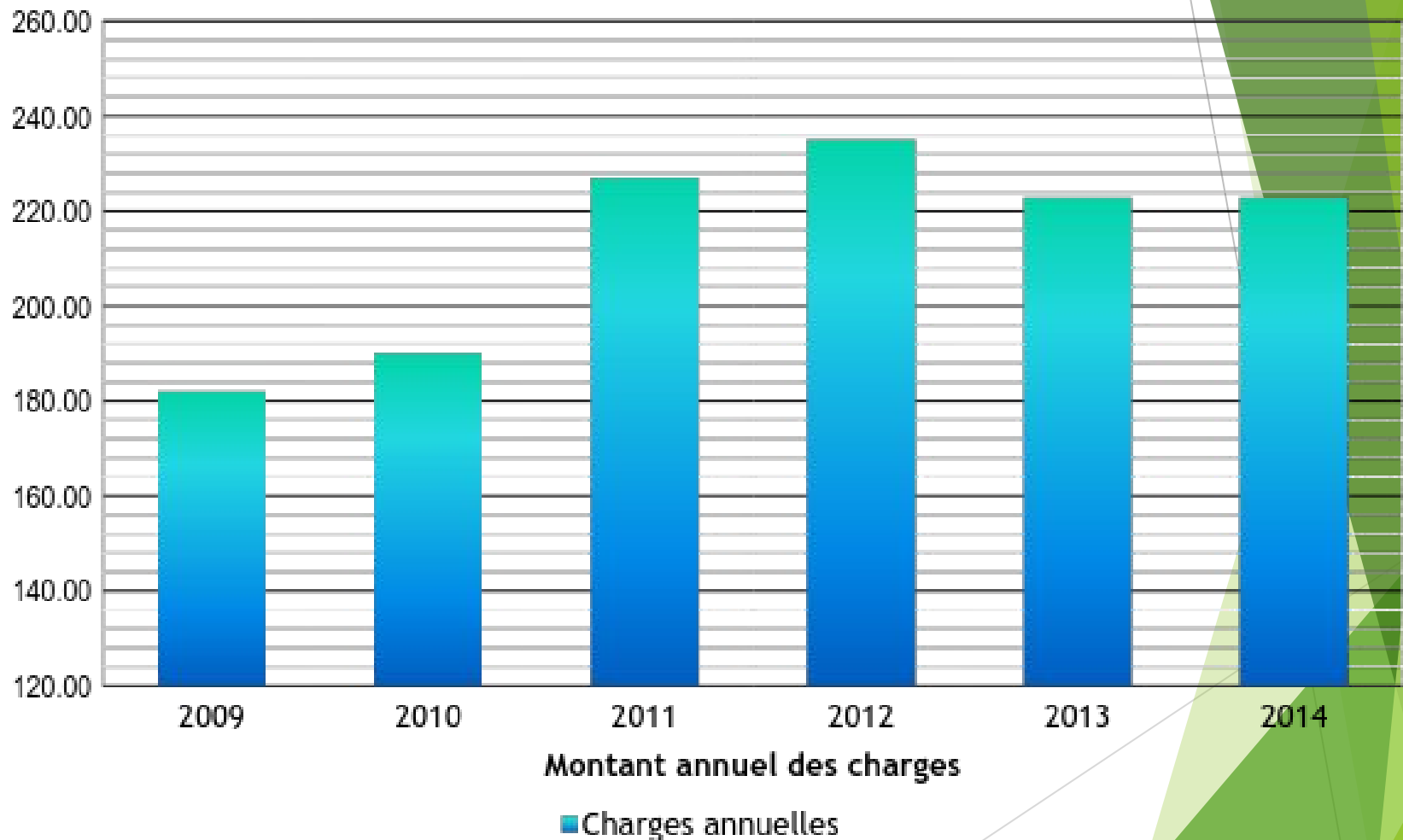


Il nous est nécessaire d'avoir une réflexion globale sur le VILLAGEXPO, pour guider le Conseil Syndical....



Comparons les charges annuelles

Tantièmes de charges de référence : 282 (pavillon non Technove)



Devenir de Villagexpo...

Depuis plusieurs années, l'assemblée générale et le conseil syndical réfléchissent sur le devenir de Villagexpo au sein de la commune de Saint-Michel-sur-Orge.

La réélection récente de la municipalité en place ne remet donc pas en cause les positions respectives de la commune et du Conseil Syndical.

Ce qui est certain aujourd'hui, c'est que le statu quo passé a vécu : la commune n'acceptera certainement jamais de formaliser un statut spécial pour notre résidence, propriété privée jouissant de privilèges d'une propriété publique.

De son côté, Villagexpo ne pourra pas rester impassible si l'une des conventions majeures étaient dénoncée, transférant à la copropriété des charges qui sont normalement prises par la municipalité.

Devenir de Villagexpo...

Une solution doit donc être trouvée ensemble, qui fasse que Villagexpo puisse permettre à ses copropriétaires de jouir de leur propriété privée tout en précisant le statut de quartier de Saint-Michel-sur-Orge qu'à obligatoirement la résidence.

Pour engager des négociations sur son devenir et être capable de défendre une position, Villagexpo doit elle-même avoir une orientation clairement exprimée.

Le dossier présenté ici est destiné à faire le point de la situation et de questionner l'assemblée générale sur les tendances qu'elle privilégie pour l'avenir de la résidence.

Devenir de Villageexpo....

Dossier explicatif

- Synthèse des conventions avec la commune de Saint-Michel-sur -Orge

Les conventions...La situation

Ces conventions ont été passées entre la commune de Saint-Michel-sur-Orge et Villagexpo afin d'assurer le double rôle de la résidence à la fois de copropriété mais aussi de quartier de la ville.

Aucune des conventions actuelles n'a fait l'objet d'une dénonciation officielle, ni de la part de la commune, ni de la part du syndicat de copropriété.

De fait, certaines conventions sont respectées, d'autres moins et d'autres pas du tout.

Les conventions pleinement respectées

- **Convention de classement des rues de la Mare des Bordes et de l'Ile de France dans le domaine Public** : en fait, cette convention n'a plus lieu d'être car ces rues ont été municipalisées.

Date	Délibération du Conseil Municipal	Décision de Villagexpo	Objet	Annexes
Avril 1980	Délibération N° 80-095 du 21/04/1980	Demande du conseil syndical	Classement des rues de la Mare des Bordes et de l'Ile de France dans le domaine Public	

Les conventions pleinement respectées

- **Prise en charge des réseaux d'éclairage public** : la CAVO assure cet entretien pour le compte de la commune.

Date	Délibération du Conseil Municipal	Décision de Villagexpo	Objet	Annexes
Octobre 1987	Délibération N° 85/216 du 14 Octobre 1985	A.G. du 18 Juin 1984 et demande de Villagexpo du 25/02/1987	Prise en charge des réseaux d'éclairage public	Travaux de mise en conformité à la charge de Villagexpo Cette convention remplace les conventions N° 82/103 et 82/10 8 du 24/05/1982

Les conventions

Utilisation du Hall de Villagexpo : cette convention a été appliquée dans son principe à défaut de l'être à la lettre. Si la commune décidait d'abandonner l'équipement, cette convention serait implicitement dénoncée (voir point Hall).

Date	Délibération du Conseil Municipal	Décision de Villagexpo	Objet	Annexes
Mai 1982	Délibération N° 82-107 du 24/05/01982	A.G. du 29 Avril 1982 et lettres du conseil des : 03/03/1981 ; 17/12/1981 ; 18/03/1982	Utilisation des Halls de Villagexpo Annule la convention du 19/06/19780 approuvé en préfecture le 25/07/1978	- Comité de Gestion tripartite -Charges locatives : Mairie - Charges propriétaire : Villagexpo - Prix de location de la salle (hors mise à disposition aux associations)

Les conventions

partiellement respectées

- **Prise en charge du réseau d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) et entretien et réparation des rues, allées, places et trottoirs goudronnés en contrepartie du désenclavement des terrains « Giraud »:** la partie réseau d'assainissement est assurée par la CAVO pour le compte de la commune.

Le mot "partiel" utilisé exprime une différence d'interprétation entre la commune et le syndicat des copropriétaires sur les voies concernées :

- Pour la commune, les voies concernées sont celle d'accès aux terrains Giraud
- Pour le syndicat des copropriétaires, il s'agit de l'ensemble des voies de la résidence, au même titre que les réseaux.

Les conventions partiellement respectées

Date	Délibération du Conseil Municipal	Décision de Villagexpo	Objet	Annexes
Juin 1993	Délibération N° 93-094 du 26 Avril 1993	A.G. du 01 Avril 1993	Suite au désenclavement des terrains « Giraud » : Prise en charge de : l'entretien: du réseau d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) - entretien et réparation des rues, allées, places et trottoirs goudronnés	Villagexpo verse une contribution de cent mille Francs pour remise en état des réseaux

Les conventions non respectées

Liaison piétonne avec la résidence de Liers et l'école Jules Verne - Réhabilitation des tennis : la Résidence de Liers a décidé de fermer son accès piéton avec le Village. De son côté, la commune n'entretient plus les tennis qu'elle a réalisés. Le syndicat des copropriétaires de Villagexpo se retrouve donc de nouveau seul responsable de cette zone.

Date	Délibération du Conseil Municipal	Décision de Villagexpo	Objet	Annexes
Septembre 1995	Délibération N° 95-136 du 25 Septembre 1995	Conseil syndical du 3 Octobre 1995	Liaison piétonne avec la résidence de Liers et l'école Jules Verne Réhabilitation des tennis	Note du 26/11/1997 Rappel du règlement

Les conventions non respectées

Réaménagement des Tennis le long de la Francilienne afin d'assurer la desserte du Lycée : la gestion et l'entretien de ces tennis revenait conventionnellement à l'association SLC qui ne dispose plus de suffisamment de budget pour ce faire. De ce fait, le syndicat des copropriétaires de Villagexpo se retrouve en gestion de cette zone qui présente des dangers (se souvenir des pistes de skate-board installées en 2013). D'où un projet de destruction des constructions dangereuses et d'aménagement en espace vert.

Date	Délibération du Conseil Municipal	Décision de Villagexpo	Objet	Annexes
Septembre 1991	Délibération du 16 Septembre 1991	Conseil Syndical et SLC	Réaménagement des Tennis afin d'assurer la desserte du Lycée	

En conclusion...sur les conventions

Les conventions essentielles sont actuellement respectées par la commune et la CAVO.

Par ailleurs, la commune et la CAVO ont exprimées clairement qu'elles ne pouvaient pas appliquer un régime dérogatoire à une propriété privée.

Après consultation juridique, le Conseil Syndical n'a pas souhaité entrer en négociation avec la commune pour remettre à plat ces conventions. En effet, il préfère rester sur le statut quo actuel et échanger avec elle sur le devenir de VILLAGEXPO dans la globalité de Saint-Michel-sur-Orge.

Dossier d'Information sur le devenir du Hall de Villagexpo



Le Hall de Villagexpo :

Description

- Le Hall est une pleine propriété de VILLAGEXPO.
- Surface totale de 900m² comprenant une salle polyvalente et 5 salles d'activités.
- L'entretien du Hall est intégralement assuré par la commune.
- Utilisation : Principalement SLC et une quinzaine d'associations, le groupe scolaire Jules Verne et le Lycée Léonard de Vinci.
- Gestion des locaux : la commune attribue de fait les locaux et réserve les salles d'activités, seul le local du conseil reste indépendant de cette gestion.

Le Hall de Villageexpo :

Situation

Le Hall a été équipé de filets par la commune en 2012 (18k€) pour protéger ses utilisateurs en cas de chute de certaines parties du plafonds, suite à une interdiction partielle de la commission de sécurité.

Depuis, le toit s'est encore dégradé et il est probable qu'une partie du bâtiment soit interdite d'utilisation dans peu de temps.

Ni la copropriété, ni la commune (qui ne peut investir sur un bien qui ne lui appartient pas) n'a la capacité d'effectuer des travaux sur ce bâtiment des années 1960 qui n'est plus du tout aux normes et qui est, de plus, surconsommateur d'énergie.

Ceci signifie qu'à terme, et probablement durant la mandature municipale qui commence, le hall, dans sa structure actuelle, sera définitivement fermé au public.

Le Hall de Villagexpo :

Perspectives

L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires de Villagexpo (résolution n°17 du 4 avril 2012) a clairement exprimé son souhait d'un maintien d'un bâtiment d'animation au profit des saint-michellois sur le site actuel.

La commune a besoin d'une part de salles d'activités pour les associations et les écoles (organisation du temps scolaire), d'autre part d'une salle de taille moyenne pour les réunions associatives. C'est la raison pour laquelle le Hall est très occupé durant les périodes scolaires.

En particulier, l'association SLC et l'École Jules Verne l'utilisent en permanence.

Le Hall de Villageexpo :

Scénario 1

Cette utilisation explique pourquoi le conseil syndical avait engagé des discussions avec la commune pour envisager les solutions possible pour pérenniser un équipement sur le site et essayer de résoudre les difficultés liées à la propriété privée, les coûts de construction, la gestion de l'équipement, etc.

La proximité des élections a interrompu ces échanges.

Nous avions espéré il y a deux ans arriver en assemblée générale avec un projet commun entre la commune et notre syndicat mais cet espoir s'amenuise. En effet, il n'est pas certain que ce soit le choix de la commune de réinstaller un équipement socio-éducatif sur le Hall.

En effet, la potentielle lourdeur de la négociation avec notre syndicat pourrait lui faire peur.

Pour preuve, un projet similaire semble se profiler sur le site des Mares-Yvon. Si ce projet se concrétisait : le site de VILLAGEXPO ferait alors double emploi et la commune pourrait tout simplement nous le rendre...

Le Hall de Villagexpo :

Scénario 2

De son côté le syndicat des copropriétaires de VILLAGEXPO estime qu'il n'a pas vocation à prendre à sa charge la construction, même partielle, d'un équipement socio-éducatif destiné à l'ensemble des habitants de la commune.

Dans le cas d'un abandon de l'équipement par la commune, Villagexpo se devrait d'assurer la sécurité du bâtiment donc la solution la moins onéreuse pour le syndicat des copropriétaires serait de détruire le bâtiment dans sa quasi-totalité (problème de servitudes à gérer). A sa place, serait aménagé un espace vert.

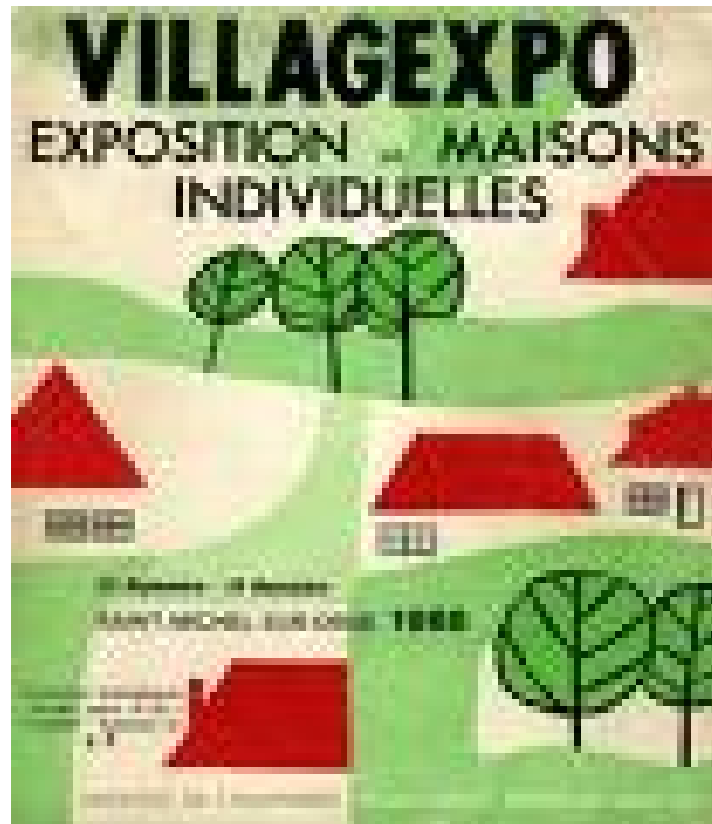
Le Hall de Villagexpo :

Estimation des coûts (à vérifier)

- ❖ Destruction du hall : 250 k€
- ❖ Reconstruction d'un bâtiment de surface équivalente (actuellement 900 m²) : 1 M€
ou
- ❖ Remise en terre végétale : 20 k€ minimum



Dossier d'Information sur le devenir de Villagexpo (plus globalement)





Propriété privée ne signifie pas pouvoir clore aux véhicules...



La copropriété ne peut pas être close à la circulation des véhicules extérieurs:

- la rue de la Mare des Bordes et celle de l'Ile de France sont municipalisées et coupent la résidence en deux ;
- l'école Jules Verne est enclavée dans la résidence et il faut pouvoir déposer les enfants à proximité et permettre les accès technique, par exemple vers la cantine ;
- le passage aux terrains GIRAUD est public ;
- des servitudes sont à respecter pour l'accès de la force publique (4km de voies), des pompiers, des camions poubelles.



Propriété privée ne signifie pas pouvoir clore aux piétons...



La copropriété ne peut pas être close à la circulation des piétons parce que de nombreux accès permettent la circulation des piétons qui est très dense, tout particulièrement en période scolaire :

- passages de la rue de la Mare des Bordes et de la rue de l' Ile de France,
- passage du plateau Descartes,
- passage de la résidence des Liers,
- passages des Mares Yvon et du lycée Léonard de Vinci...



Propriété privée veut

enfin dire...

- Que nous sommes propriétaires de certaines zones communes qui ont une valeur marchande, en particulier la place de l'Ile de France, mais le PLU actuel dénie cette valeur marchande à la copropriété.
- Que nous avons notre mot à dire, dans une certaine limite, pour la gestion des surfaces et des voies de la résidence.
- Que nous sommes "légalement" en charge de tous les frais afférent à la gestion de ces surfaces et voies. Cependant, si le transfert progressif de ces coûts de maintenance devenaient à un moment financièrement insoutenable pour la copropriété, nous rentrerions dans une situation conflictuelle majeure avec la commune dans laquelle nous habitons, au motif de "la double peine" : payer ses impôts et payer en plus des services territoriaux sur nos propres deniers.

Municipaliser les voies...veut dire ...



- Ne plus être décideur du devenir de ces voies, qu'elles soient piétonnes ou automobiles.

A ce jour, déjà, le syndicat des copropriétaires ne s'est opposé à aucune demande de la commune.

- Ne plus en assumer les coûts d'entretien et de réfection.

Municipaliser les réseaux...veut dire ...



- Ne pas avoir en gestion ces réseaux
- Ne plus en assumer les coûts d'entretien et de réfection.
- ceci est la situation effective depuis la construction de la copropriété.

En

conclusion

Opposer une éventuelle "privatisation" à une éventuelle "municipalisation" est un leurre car la copropriété n'est pas en situation de disposer librement de sa possession et ne peut pas s'opposer à une gestion de la résidence comme un autre quartier de la commune de Saint-Michel-sur-Orge, sauf à créer un conflit majeur avec cette même commune.

La seule solution applicable est donc bien l'intégration au droit commun, c'est-à-dire la municipalisation des voies et réseaux.

La copropriété de Villagexpo doit donc exprimer clairement sa volonté de rentrer "dans le droit commun" c'est-à-dire de voir ses voies et réseaux municipalisés.



En conclusion

...

Statu quo actuel
→ Acceptable jusqu'à quand?

Transfert de la
totalité des
charges
collectives
(voiries, réseaux,
éclairage...)

→ Coûts
inacceptables
donc conflit



Municipalisation
des voiries,
réseaux,
éclairage...

→ Préférable

Questions et débat

