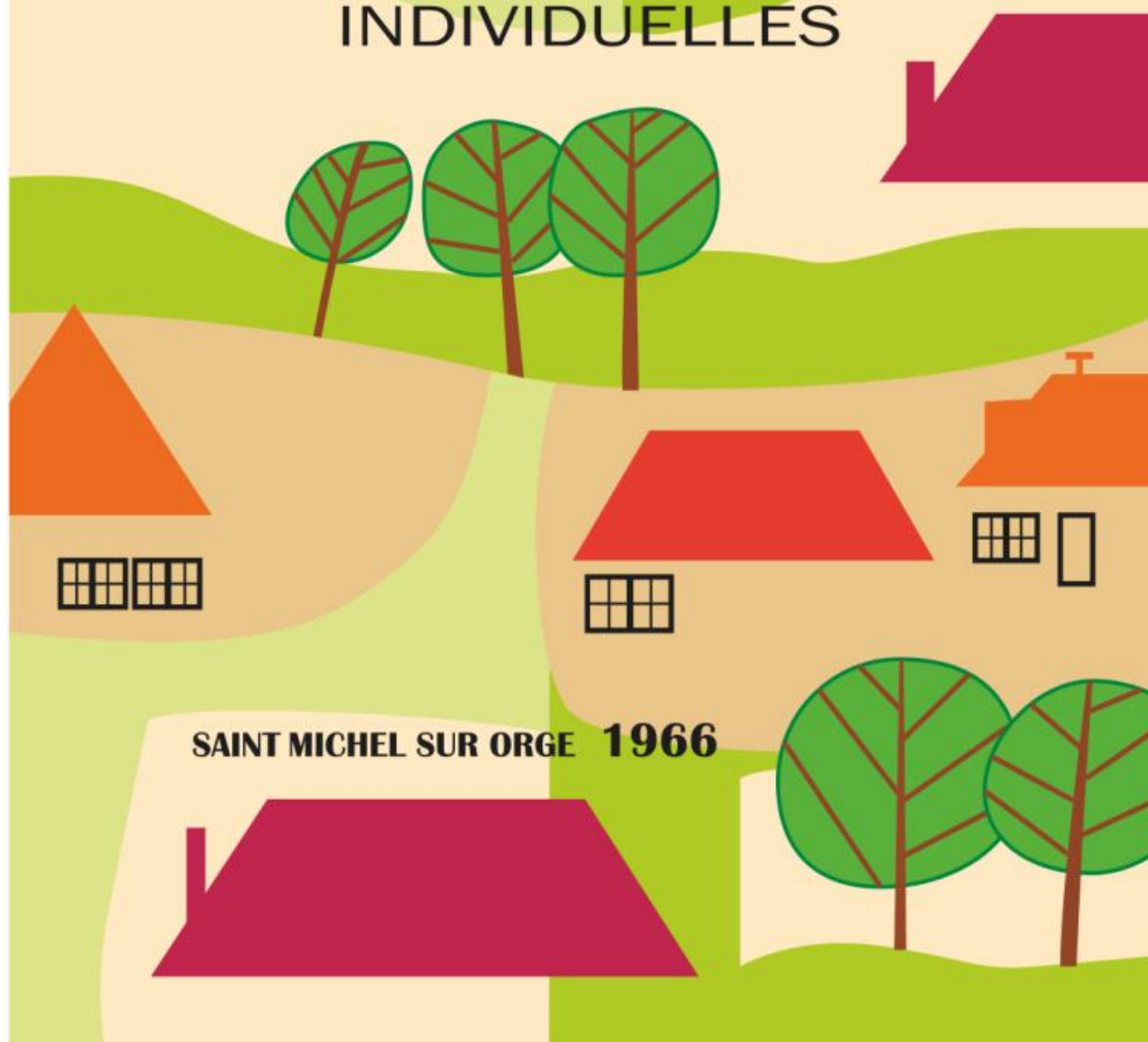


VILLAGEXPO

EXPOSITION DE MAISONS
INDIVIDUELLES



SAINT MICHEL SUR ORGE 1966

LIVRET D'ACCUEIL

Bienvenue

Bonjour

Le Conseil Syndical du VILLAGEXPO vous souhaite la bienvenue et se réjouit de vous accueillir au sein de la résidence VILLAGEXPO. Nous vous souhaitons d'être heureux avec votre famille dans un quartier où il fait bon vivre.

Les quelques pages qui suivent sont destinées à répondre aux questions que vous pouvez vous poser en arrivant dans la copropriété et vous informer sur le fonctionnement de notre copropriété. Elles ont pour but de rendre votre installation et votre séjour agréable.

Nous espérons que la satisfaction de votre achat récent se prolongera longtemps, comme cela a été pour nombre d'entre nous, et qu'il vous offrira une bonne qualité de vie.

Dans tous les cas, le Syndic et le Conseil Syndical de la copropriété sont à votre disposition pour vous éclairer en cas de besoin.



Votre COPROPRIETE

✓ Son Histoire	4
✓ Sa configuration	4
✓ Son règlement	5
✓ Ses TECHNOVE	5

Votre SYNDIC & CONSEIL SYNDICAL

✓ Son fonctionnement	6
✓ Information du Syndic	7
✓ Le Conseil Syndical, une équipe à votre service	7
✓ Le budget	8
✓ Les travaux	8

Vos Informations Diverses

✓ Entretien des Espaces Verts collectifs	10
✓ Entretien des Espaces Verts à jouissance privative	11
✓ Règles de bon voisinage	11
✓ Vos collectes de déchets	11

BON A SAVOIR

✓ Déchèteries	13
✓ Circulation et stationnement	13
✓ Vos divers réseaux	14

Conclusions

✓ Conclusions	16
---------------	----

Contacts utiles

✓ Contacts utiles	17
✓ Plan détaillé du quartier	19

I - Votre copropriété

Un peu d'histoire

Au milieu des années 60, c'est le boom économique et celui de la construction en région parisienne. Saint-Michel-Sur-Orge va passer en quelques années de 3 700 (1962) à 15000 (1968) puis plus de 20 000 (1975) habitants. Le Bois des Roches sort à peine de terre. Au sud, les champs s'étendent jusqu'à Brétigny-sur-Orge.

Face aux grands ensembles qui poussent un peu partout, le Ministère du Logement décide de lancer une opération de pavillons témoins fabriqués industriellement avec l'objectif annoncé de les rendre accessibles aux prêts HLM.

Saint-Michel-Sur-Orge, et plus précisément les lieux-dits "La Mare des Bergers" et "Les Trente Arpents", sont choisis pour cette opération. En 1966, VILLAGEXPO va naître, sous l'égide de la Coopérative HLM de l'Île de France.

L'exposition, précédée d'une large publicité sur les ondes, est un succès sans précédent. Les maisons exposées sont vite « vendues » : avec un faible apport financier et des prêts attractifs, les candidats habitants pouvaient devenir locataires-attributaires et, 15 à 20

ans plus tard, propriétaires. Les heureux élus feront bien des envieux. Une deuxième puis une troisième tranche seront rapidement construites.

VILLAGEXPO, c'est aujourd'hui 360 logements, essentiellement des pavillons avec quelques petits immeubles de type TECHNOVE, regroupant 3 ou 4 appartements. L'ensemble forme un vrai village avec ses espaces verts, ses accès pompiers qui peuvent devenir de vrais chemins de traverses, ses placettes pour se promener et faire connaissance avec ses voisins. Les 1000 habitants disposent à proximité immédiate d'un groupe scolaire (maternelle et primaire), d'un lycée et d'un hall de loisirs pour accueillir petits et grands. Le collège et le centre commercial sont à moins de 10 minutes à pieds.

En 1999, VILLAGEXPO a été classé par la commune au titre de la loi sur la préservation du paysage et de la qualité architecturale.

En 2008, VILLAGEXPO a reçu le label « Patrimoine du XXème Siècle ».

La configuration : une copropriété horizontale

En achetant un pavillon (ou un appartement dans un bâtiment TECHNOVE) à VILLAGEXPO, vous vous êtes singularisé par rapport aux copropriétaires traditionnels :

VILLAGEXPO est l'une des rares copropriétés horizontales de France.

Dans les faits, qu'est-ce que cela signifie ?

Vous êtes propriétaire à titre privatif de votre maison et de votre garage mais vous n'avez qu'un droit de jouissance exclusif de votre jardin qui appartient aux parties communes.

Il y a donc trois types de parties dans VILLAGEXPO :

Les parties privatives : votre maison, votre garage.

Les parties communes à jouissance privative : votre jardin, votre terrasse pour un bâtiment Technove.

Les parties communes : la totalité des sols, équipements et locaux communs (hall central en particuliers).

Comme toute copropriété importante, la Résidence VILLAGEXPO :

- est gérée par un Syndic de Copropriété professionnel.
- regroupe tous les copropriétaires dans un Syndicat des Copropriétaires qui se réunit au moins une fois par an en Assemblée Générale.
- est représenté par un Conseil Syndical composé de membres élus par l'Assemblée Générale du Syndicat des Copropriétaires. Ce Conseil Syndical assiste le Syndic dans sa gestion de la copropriété.

(cf son fonctionnement § 2 de ce livret).

Le règlement de copropriété

Vous avez reçu de votre notaire un **règlement de copropriété** qui indique le fait que VILLAGEXPO est une copropriété et **qui régit les droits et obligations de chacun**.

Contactez le Syndic si vous ne l'avez pas reçu. **L'état descriptif des lots** qui y est annexé vous informe de **la surface de vos lots bâtis** (maison et garage) ainsi que de celle de votre jardin à jouissance privative.

Ses TECHNOVE

En achetant un **appartement** dans un ensemble de type « Baléares » généralement nommé **TECHNOVE**, en référence à la société qui l'a construit, vous vous êtes encore un peu plus singularisé. Comme vous l'avez remarqué en visitant ces immeubles à deux niveaux avec des terrasses, vous n'êtes pas seul dans le bâtiment. **Vous partagez l'ensemble bâti** avec deux ou trois autres copropriétaires. Vous êtes donc non seulement un copropriétaire de VILLAGEXPO mais aussi en copropriété réduite avec les autres propriétaires d'appartements de votre bâtiment TECHNOVE.

Dans ces bâtiments TECHNOVE, vous êtes à l'identique d'une copropriété verticale, c'est à dire que les murs sont eux-mêmes en copropriété : les propriétaires d'un bâtiment TECHNOVE sont **copropriétaires de manière solidaire de l'ensemble du bâtiment**. Ceci signifie que tous les travaux de gros œuvres seront à la charge de tous les copropriétaires du TECHNOVE, qu'ils concernent ou non votre appartement. Par contre, tout ce qui concerne les travaux intérieurs à votre appartement ou vos réseaux privatifs entrants et sortants (à l'exception d'éventuelles canalisations communes) ainsi que la jouissance de votre jardin ou de votre terrasse sont à votre charge de copropriétaire.

Cette règle existe y compris dans le cas où ces éléments de jouissance devraient être déposés et reposés dans le cadre de travaux

C'est ce règlement de copropriété et ses modifications qui font foi pour les surfaces de vos lots ainsi que pour les règles à respecter dans la copropriété.

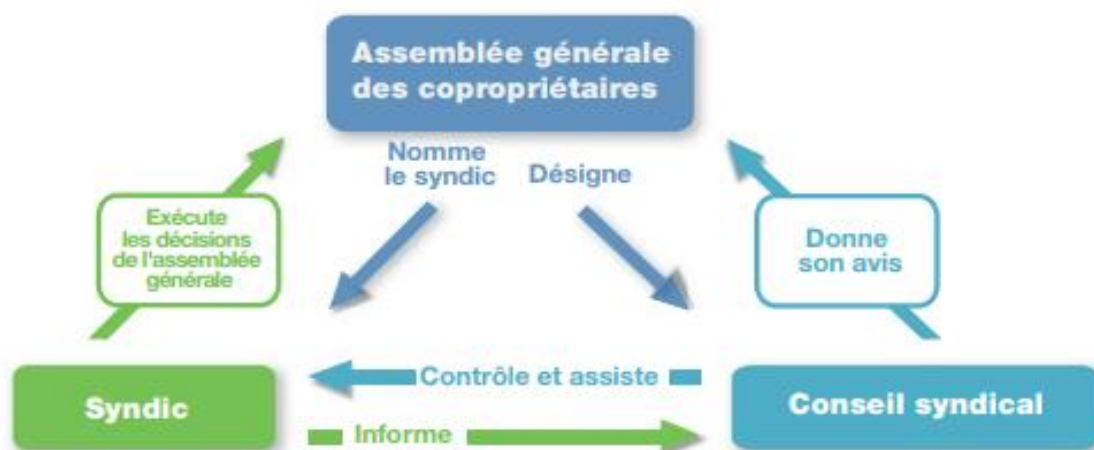
Il date de l'origine de la copropriété et certains articles sont maintenant obsolètes ou peu adaptés à la réalité actuelle. En attendant une actualisation de celui-ci, en cours de réflexion par le Conseil Syndical, qui devra être soumis en AG.

de gros œuvre pris en charge par la collectivité. On peut ainsi donner l'exemple des **travaux d'étanchéité d'une terrasse** qui seront pris en **charge par la copropriété réduite** du TECHNOVE, alors que les travaux de pose et dépose puis de repose des **objets de jouissance** du propriétaire de la terrasse (bacs à fleur, tonnelle, panneaux décoratifs, dalles sur plots) seront à la **charge unique du copropriétaire** ayant la jouissance privative de cette terrasse.

Pour assurer les parties communes des TECHNOVE, et uniquement ces parties communes, le Syndic de Copropriété souscrit une **assurance spécifique** à ces immeubles, payée exclusivement par les copropriétaires de TECHNOVE. Cette assurance ne se substitue pas à votre assurance individuelle d'habitation que vous devez toujours contracter, conformément à la loi et qui assure à la fois vos parties privatives et votre responsabilité civile en cas de sinistre.

Afin d'éviter des frais supplémentaires de Syndic, votre copropriété « réduite » n'est pas juridiquement déclarée comme une sous-copropriété mais, dans les faits, et **sous la responsabilité du Syndic, vous gérez votre copropriété réduite avec vos voisins du bâtiment TECHNOVE**, comme par exemple la possibilité de réunir une Assemblée Générale réduite aux copropriétaires de votre TECHNOVE pour prendre les décisions strictement limitées à ce bâtiment (travaux, ravalement, etc.).

Son fonctionnement



L'Assemblée Générale

Le Syndicat des copropriétaires est constitué de l'ensemble des copropriétaires. Ils se réunissent obligatoirement au moins une fois l'an en Assemblée Générale pour prendre toutes les décisions importantes relatives à la copropriété entre la mi-mars et la mi-avril (hors vacances scolaires), de 19h00 à 23h00 environ.

Vous trouverez ci-après quelques raisons pour vous convaincre, s'il en est besoin, de participer ou vous faire représenter à l'AG des copropriétaires.

De nombreuses décisions ont besoin pour être valables, de disposer de majorités relevant de la loi du 10 juillet 1965. Il s'agit ici de la majorité des droits de vote, le nombre de droits de vote (ou tantièmes) de chaque propriétaire est proportionnel à sa quote-part dans les parties communes. En l'absence de ces majorités, les décisions même prises à la majorité des présents sont réputées non prises. Le défaut de quorum peut pénaliser la prise de décision.

(En résumé, il s'agit d'avoir au minima 180 lots sur les 360 que compte notre copropriété)

Le coût d'organisation d'une Assemblée Générale avoisine les 5 000 € (organisation par le Syndic, convocations recommandées et compte-rendu), chacun imagine les conséquences d'une Assemblée Générale ne disposant pas du quorum suffisant pour prendre des décisions. (Obligation de re convoquer les copropriétaires... surcoût par conséquence sur les charges)

Ces dernières années, nous avons réussi à avoir cette majorité de participants, mais avec une marge très faible.

Enfin, parce que ces quelques heures consacrées à écouter et intervenir pour la vie de VILLAGEXPO sont l'expression de l'intérêt et du respect que vous portez à votre voisinage et à votre quartier.

C'est pourquoi le Conseil Syndical vous demande expressément d'être présent à cette Assemblée Générale ou, à défaut, de donner mandat à un autre copropriétaire présent.

Le Syndic de copropriété est le gestionnaire de la copropriété. Il représente légalement le Syndicat des Copropriétaires et assure l'application du Règlement de Copropriété et des décisions prises en Assemblée Générale.

Le Syndic est choisi par l'Assemblée Générale du Syndicat des Copropriétaires.

L'Assemblée Générale du 12 avril 2016 a renouvelé pour 3 ans le mandat d'Immo-de-France, qui historiquement, est notre syndic depuis l'origine de la résidence (sous diverses formes et noms au gré des statuts de la résidence et des fusions des sociétés de syndic).

IMMO DE FRANCE - Agence de Nanterre
Adresse postale : 41, rue des 3 Fontanots
92024 – Nanterre Cedex

Téléphone : 01 46 14 04 90

Fax: 01 47 21 21 95

Site Web:

www.immodefrance-iledefrance.com

(cf page 17 de ce livret)

Le Conseil Syndical

Comme toute copropriété, VILLAGEXPO élit en son sein, lors de chaque Assemblée Générale annuelle, **les membres du Conseil Syndical** chargés de conseiller, de contrôler et d'assister le Syndic de copropriété dans la gestion de la copropriété. Chaque membre est **élu pour trois ans**. Le Conseil Syndical élit parmi ses membres un Président et éventuellement d'autres postes nécessités par son action (Vice-Président, Secrétaire, Trésorier, etc.). Le Président est le principal

responsable légal. Tous les membres du Conseil Syndical **le sont à titre bénévole**.

Le Conseil Syndical se réunit en principe une fois par mois (à l'exception du mois d'août) dans le Hall de VILLAGEXPO, à partir de 20h30, en présence du Syndic de copropriété.

Les dates à venir sont indiquées sur la porte principale du hall de VILLAGEXPO et sur le site Web www.villagexpo.fr.

Les actions du Conseil Syndical, sont entre autres (liste non exhaustive) :

- ✓ L'ordre du jour des conseils mensuels, préparé par le Président, le suivi du budget, les événements particuliers de VILLAGEXPO,
- ✓ Le traitement des affaires en cours (projets, litiges, etc.), points soulevés par les copropriétaires présents ou par le courrier reçu,
- ✓ La rédaction du bulletin aux copropriétaires,
- ✓ La préparation de l'Assemblée Générale, etc.
- ✓ Les décisions sont le plus souvent consensuelles mais sont parfois prises à l'issue d'un vote formel.

Tous les copropriétaires qui le souhaitent peuvent venir à cette occasion pour s'exprimer sur les points qui les concernent ou qui concernent la copropriété. Pour que le Conseil puisse préparer les discussions sur ce point, il est préférable d'en informer le syndic, le Président ou, à défaut, tout membre du Conseil Syndical quelques jours avant la réunion. Il est indispensable qu'un nombre suffisant de copropriétaires soient membres de ce Conseil Syndical pour que soient représentées les diverses tendances des copropriétaires et les différents espaces de la copropriété. En particulier, il est important que la population jeune qui s'installe aujourd'hui dans VILLAGEXPO vienne petit-à-petit remplacer les membres plus anciens du conseil.

Car le Conseil Syndical d'une copropriété de 360 pavillons, outre sa réunion mensuelle, a de nombreuses tâches à réaliser en soutien au Syndic, depuis la gestion quotidienne de la copropriété jusqu'à l'impulsion et le suivi des projets d'évolution.

Si vous êtes intéressé(e), mais avez un doute sur votre intérêt ou votre capacité à participer au Conseil Syndical, demandez au Président du Conseil Syndical de vous inviter à y participer à titre consultatif pendant quelques séances avant de vous faire élire, si vous le souhaitez, à l'Assemblée Générale suivante.

Le Conseil Syndical visite régulièrement la copropriété pour constater de visu les éléments signalés par les copropriétaires et s'assurer du respect du règlement de copropriété.

La boîte aux lettres du Conseil Syndical est située à côté de la porte de la face nord du Hall, en face de l'Allée des Cèdres. Vous pouvez également lui envoyer des mails à l'adresse conseil.syndical@villagexpo.fr

Budget de la copropriété

L'Assemblée Générale vote le budget des deux années suivantes de la copropriété (en fait, une année 3/4 car la réunion se déroule en fin de premier trimestre de l'année en cours). Le Syndic établit le budget de la copropriété avec l'assistance du Conseil Syndical.

Depuis 2012, le budget reste relativement stable, aux environs de 120 k€ annuel.

Les dépenses les plus importantes sont les frais forfaitaires du Syndic (30%), le contrat d'entretien des Espaces Verts (30%), ainsi que les sommes engagées pour les travaux ponctuels de tous types.

Depuis quelques années, VILLAGEXPO se constitue également un fond de réserve pour travaux destiné à assurer d'éventuels travaux importants. La loi Alur oblige, depuis 2017, toute copropriété à provisionner au minimum 5% de

son budget de fonctionnement pour les travaux. Cela se traduit, pour le VILLAGEXPO, à un taux annuellement ajustable, pour que la somme soit constante en adéquation du budget actualisé.

Préalablement à l'Assemblée Générale, le Conseil Syndical vérifie et valide le compte d'exploitation de la copropriété ainsi que les pièces comptables correspondantes, que lui remet le Syndic pour contrôle.

Les appels de fond sont trimestriels. Le non-respect des échéances de règlement génère systématiquement des rappels (facturables) de la part du Syndic. En cas de désaccord ou de difficulté, il est toujours préférable de prendre contact au plus tôt avec le gestionnaire du Syndic (voir coordonnées dans la rubrique contacts, page 17), que de laisser la situation se dégrader.

Travaux d'amélioration de votre pavillon et harmonie du quartier

Vous souhaitez, par exemple, installer une véranda sur votre terrasse, aménager vos combles, monter une cabane de jardin sur votre parcelle privative, créer une ouverture, etc.

Le règlement de copropriété impose certaines règles à ces travaux, ainsi que la labellisation du quartier au Patrimoine du XX^e Siècle (nous y reviendrons plus tard).

Traditionnellement, **les travaux réalisés en copropriété doivent faire l'objet d'une décision d'Assemblée Générale.** Comme VILLAGEXPO est une copropriété horizontale, et afin de ne pas avoir à attendre la prochaine Assemblée Générale ordinaire, cette dernière a délégué au Conseil Syndical le pouvoir de donner une autorisation en son nom pour les travaux d'importance faible et moyenne.

Ces travaux doivent donc faire l'objet avant exécution d'une demande d'avis favorable du Conseil Syndical (Mandat au Conseil Syndical par l'Assemblée Générale en date du 24 juin 1974 et renouvelé par

l'Assemblée Générale en date du 12 avril 2016). Pour les travaux plus importants, vous, ou le Conseil Syndical, pouvez décider de faire la demande à l'Assemblée Générale.

Info pratique

dans tous les cas, votre demande comprendra :

- Une lettre adressée au Président du Conseil Syndical, datée et signée décrivant sommairement les travaux projetés ; le cas échéant (si extension), la surface habitable créée,
- Un plan de situation de masse,
- Un descriptif clair et précis des matériaux utilisés,
- Les plans de l'état actuel et de l'état futur. Sur chaque plan de l'état futur (ou sur la lettre s'il n'y a pas besoin de plans) devront figurer :
 - Les noms et adresses de vos copropriétaires voisins et vis-à-vis,
 - Leurs signatures datées et avec mention manuscrite « bon pour accord ».

Un dossier est à votre disposition sur le site www.villagexpo.fr.

Pour tous ces travaux et suivant leur importance, vous devez également faire une déclaration de travaux ou une demande de permis de construire auprès du Service Urbanisme de la Municipalité (cf page 17). A la lecture des imprimés pour ces demandes et déclarations, que vous vous procurerez en Mairie ou sur son site, vous constaterez qu'en dehors de la lettre, les documents réclamés par le Conseil Syndical sont exactement ceux demandés par la Mairie : **de simples copies de ces documents sont donc suffisantes pour le Conseil Syndical.**

Le Service Urbanisme précise que la construction d'un abri de jardin doit faire l'objet d'une déclaration de travaux si sa surface est comprise entre 4m² et 19m² et d'une demande de permis de construire si la surface est d'au moins 20m².

Comme nous l'indiquions précédemment, le Conseil Syndical ne se réunit qu'une fois en début de mois et il n'y a pas de réunion en août. **Pensez à faire vos demandes en temps et heure, avant de vous engager auprès des professionnels, il est souhaitable d'avoir l'accord du CS ou de l'AG avant de formuler la demande, auprès de la Municipalité, ceci afin que votre demande soit la plus juste possible.**

Après examen de votre demande en réunion du Conseil Syndical, une lettre indiquant la position du Conseil Syndical vous sera adressée. **Y figurera, le cas échéant, le nombre de tantièmes de charges supplémentaires** (2,5 tantièmes par m² de surface habitable créée, conformément à l'article 17 du Règlement de Copropriété, arrondi).

Attention : les demandes faites auprès du Conseil Syndical et de la Mairie sont indépendantes et obligatoires toutes les deux.

Réaliser vos travaux sans les avoir faites et obtenu une réponse positive pour ces deux demandes vous expose à une procédure juridique qui peut aboutir à un jugement d'interdiction de ces modifications et de remise en l'état initial de votre pavillon ou de votre jardin.

- cf page 17

L'entretien des espaces verts collectifs

Hors les parties à jouissance privative, les espaces verts collectifs sont entretenus par un prestataire. Le contrat comprend les tontes, débroussaillages, désherbages des massifs, bêchages, tailles des arbustes et haies, le ramassage des feuilles et déchets, le désherbage des allées, trottoirs et placettes (selon la réglementation en vigueur). Pour

tous les autres travaux collectifs (élagages et abattage d'arbres, pose de grave sur les trottoirs, etc.), c'est le syndic qui en passe commande, immédiatement s'il s'agit de travaux d'urgence, ou après avoir pris avis auprès du conseil syndical, sur présentation de devis. Pour ces travaux, le Conseil Syndical a mis en place un plan d'entretien pluriannuel.

Comme pour tout pavillon, chaque copropriétaire a en charge le petit entretien de la portion de trottoir qui se trouve devant son pavillon ou son jardin, c'est-à-dire :

- le désherbage, le balayage des feuilles mortes et autres détritiques, l'élagage ou arrachage des arbustes et rejets.
- le balayage régulier des caniveaux afin de permettre un bon écoulement des eaux pluviales. En complément, la copropriété a un contrat auprès d'un prestataire et fait passer deux fois par an une balayeuse autotractée.
- en hiver, le balayage et/ou grattage de la neige et du verglas, avec dépôt de sel, cendres ou encore sciure de bois, sable (à éviter).

L'entretien des espaces verts à jouissance privative

Disposant d'un droit de jouissance exclusif de votre jardin, son entretien est à votre charge. Le règlement de copropriété (article 11) précise un certain nombre de règles à respecter pour l'améliorer quand cela est possible, mais surtout ne pas laisser se détériorer notre copropriété par son vieillissement tout en respectant le voisinage par un environnement fonctionnel et agréable en harmonie avec l'environnement proche.

Chacun se voit donc dans l'obligation d'entretenir sa parcelle privative, de tondre sa pelouse, de tailler ses haies de clôture en hauteur et largeur convenable au minimum deux fois l'an, côté rue, allées et sentiers, dans la limite de votre parcelle sans en exagérer l'envergure, en laissant la pleine jouissance des trottoirs et allées aux usagers.

Les sentiers sont prévus pour la desserte piétonne des pavillons de la résidence mais aussi pour la sécurité. Ils doivent permettre le passage éventuel des dévidoirs de tuyaux des sapeurs-pompiers afin d'accéder au plus près d'un sinistre. Leur largeur, de 1,2m à 1,5m, est également prévue pour le passage d'un brancard, d'où l'importance de l'entretien qui est à la charge des copropriétaires dont le jardin est mitoyen au chemin. Rappelons aussi que l'abattage d'un arbre doit être accompagné de la

plantation d'un arbre jeune de même essence ou d'espèce voisine.

Il faut également savoir que le syndic peut, en cas de nécessité, et après rappel à l'ordre auprès du copropriétaire concerné, faire exécuter des travaux d'entretien d'espace vert aux frais de ce copropriétaire.

Par arrêté municipal et afin de préserver la tranquillité générale, l'usage des appareils électriques ou thermiques d'entretien des espaces verts (tondeuses à gazon, taille-haies...) et de bricolage (perceuses, marteaux piqueurs ...) n'est permis que dans les créneaux suivants :

- du lundi au vendredi : de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 20h00 ;
- le samedi : de 9h00 à 12h00 et de 15h00 à 19h00 ;
- le dimanche et les jours fériés : de 10h00 à 12h00.

Tout dépôt, dans les jardins, d'objets autres que d'agrément sont interdits. Toute construction autre que celles prévues par le plan de masse initial doit faire l'objet d'une demande préalable après des services techniques de la Mairie et obtenir l'accord du Syndicat des Copropriétaires (cf page 15). Les jardins potagers et les animaux de basse-cour sont interdits.

Quelques règles de bon voisinage

Le bruit excessif et le tapage nocturne sont interdits, aussi bien sur les parties communes que privatives.

Les animaux divaguant sur les parties communes et privatives engagent la responsabilité de leurs propriétaires.

Lutte contre la délinquance

Le Conseil Syndical s'associe aux actions municipales de lutte contre la délinquance. Si vous avez à subir des préjudices liés à cette délinquance (cambriolage, vol ou dégradation de véhicule, tags sur les murs, etc.), **merci de transmettre au Conseil Syndical une copie de votre plainte** qui la relaiera vers la Municipalité et fera pression pour une amélioration de la sécurité dans notre quartier.

La municipalité s'inscrit dans le dispositif "Voisins Vigilants-Solidaires". Si vous souhaitez des informations complémentaires, connectez-vous à l'adresse "voisinsvigilants.org" ou adressez-vous au Conseil Syndical qui peut répondre à vos interrogations.

Collecte des déchets ménagers

La collecte des déchets ménagers est assurée par le SIREDOM (Syndicat Intercommunal pour le Recyclage et L'Energie par les Déchets et Ordures Ménagères) sous contrôle de Cœur d'Essonne Agglomération.

Sont collectés séparément :

- ➔ **Les déchets ménagers non recyclables** : déposés en sacs dans les containers noirs ou marrons. A noter que les papiers à usage unique (**papier cadeau, essuie-tout, lingettes,...**) **ne sont pas recyclables et doivent donc être mis dans cette poubelle**
- ➔ **Les déchets de papier et d'emballage recyclables** : déposés en vrac dans les containers jaunes. Ils comprennent toutes les publications, journaux, magazines, livres, prospectus, catalogues et feuilles de papier, cahiers, listings informatiques ; papiers d'emballages alimentaires, films plastiques ; barquette en polystyrène avec film désolidarisé ; les boîtes de conserve, les barquettes, capsules types dosettes et petits emballages en alu ; les boîtes métalliques, bombes aérosols vides ; les pots de yaourt en carton, plastique, bouteilles et flacons en plastique, briques en carton (sans les laver... etc.
- ➔ **Les déchets végétaux** : déposés en vrac dans les containers verts + 3 fagots autorisés. Aucun autre contenant ne sera ramassé. Ils comprennent les feuillages, les tontes de pelouse, les branchages en fagot, les tailles de haie. En sont exclus : la terre, les grosses branches et troncs d'arbre, les souches, les produits chimiques de jardinage, les pierres... Hors ce qui est destiné au ramassage décrit ci-dessus, vos déchets végétaux ne doivent pas être déposés sur les parties communes car notre prestataire d'entretien des espaces verts n'a pas pour mission de gérer les déchets végétaux privés. Ils sont donc à emmener à la déchèterie.

- ➔ **Le Verre** : Le verre ne fait pas l'objet d'une collecte en porte à porte et doit être déposé dans les bornes prévues à cet effet. **Deux bornes sont disponibles sur VILLAGEXPO :**
 - ☞ **Sur le pourtour de la place de l'Île de France, à l'angle de l'Allée des Marronniers ;**
 - ☞ **Sur l'allée des Canaris, à l'angle de l'allée des Sorbiers.**

A noter que les tubes et ampoules électriques en verre ne doivent pas être déposés dans ces bornes mais dans les bornes de collectes des grandes surfaces de distribution, comme Géant/Carrefour à proximité.
 - ➔ **Les encombrants (les « monstres »)** : sont collectés après rendez-vous pris par téléphone avec le Centre Technique Communautaire (cf page 17).
 - ➔ **Les piles, cartouches d'imprimantes, tubes et ampoules électriques, petit électroménager sont recyclables et doivent être déposés dans les bacs réservés à l'entrée d'une grande surface de distribution, comme Géant/Carrefour à proximité.**
 - ➔ **Les meubles et le gros électroménager : sont recyclables.** A noter que, lorsque vous faites l'achat d'un meuble ou d'un appareil de gros électroménager, votre fournisseur a obligation de vous reprendre l'ancien appareil si vous lui demandez. **Il doit donc vous indiquer les modalités de cette reprise (à domicile si livraison, dépôt en benne...).**
 - ➔ **Les médicaments** : Le patient trie les médicaments non utilisés, périmés ou non. **Les emballages en carton et les notices en papier dans la poubelle emballage (container jaune) et les médicaments sont à rapporter au pharmacien. Pour plus de détails, voir le site <http://www.cyclamed.org>**
 - ➔ **Déchets d'activités de soins à risque infectieux (DASRI)** : De par leur dangerosité, ces déchets (seringues, aiguilles, cotons, ...) **ne doivent pas être déposés dans les points de collecte pour les autres déchets.** Des points de collecte spécifiques sont prévus. A Saint-Michel-sur-Orge :
 - ☞ A l'angle des rues des Acacias et de Ste-Geneviève, face à la place du marché Gambetta.
 - ☞ Au Centre technique communautaire, 16 bis rue Denis Papin.

De nombreux autres points sont disponibles sur les communes environnantes : consultez le site du Centre Technique Communautaire (voir le paragraphe Contact en fin de ce chapitre).
 - ➔ **Sont exclus de toutes les collectes et doivent donc être portés à la déchèterie** : les déchets végétaux de grande dimension (les grosses branches, les souches...), les gravats, la peinture, la terre, les pierres, batteries de voiture, ferraille, palettes, piles, résidus chimiques ou pétroliers, pièces mécaniques, appareils électroniques, vitrages, pneus, produits toxiques, etc. Ces déchets doivent être portés à l'une des déchèteries de CEA.
- Pour ce faire, vous devez détenir la carte établie par le Centre Technique de Cœur d'Essonne Agglomération (cf page 17).

Déchèteries

Toutes les déchèteries ci-dessous sont accessibles à tous les habitants de Cœur d'Essonne Agglomération pour leurs déchets ménagers non professionnels (Indication des plus proches).

HORAIRES D'HIVER

Du 15/10 au 31/03, les déchèteries ferment à 17h. Fermeture les 25 décembre, 1er janvier et 1er mai.

ADRESSES ET HORAIRES D'ETE

➔ Déchèterie de Ste-Geneviève-des-Bois

13 rue Paul Langevin

Horaires : du lundi au samedi de 9h à 18h

Dimanche et jours fériés : de 9h à 12h

➔ Déchèterie de Saint-Michel-sur-Orge

Rue d'Alembert – Techniparc

Horaires : du lundi au samedi de 9h à 12h et de 13h à 18h

Dimanche et jours fériés : de 9h à 12h

➔ Déchèterie de Vert-le-Grand

Route de Braseux

Horaires : du lundi au samedi de 9h à 18h

Dimanche et jours fériés : de 9h à 12h

Circulation et stationnement

Piétons, cyclistes, motards, automobilistes : tout le monde est astreint au respect du code de la route. La police est habilitée à être présente et verbaliser dans notre copropriété.

Les points principaux à signaler sont :

La vitesse est limitée à 30 km/h. Les enfants (écoles primaire et maternelle) et les jeunes (passage vers le Lycée Léonard de Vinci) sont nombreux dans VILLAGEXPO et les rues sont étroites : aussi la plus faible vitesse et la plus grande prudence sont-elles requises sur l'ensemble du quartier VILLAGEXPO.

Le respect des sens uniques est impératif, même si l'usage d'un sens interdit peut vous faire gagner quelques secondes.

Dans VILLAGEXPO, il n'y a pas de rond-point avec priorité à gauche : donc, conformément au code de la route, la priorité est à droite.

En particulier, la place de l'Île de France, où se trouve le Hall de VILLAGEXPO, est un rond-point à priorité à droite, donc, priorité aux voitures entrantes. **Les alentours des écoles sont dangereux aux heures d'entrée et de sortie des écoliers** : si cela vous est possible, évitez l'utilisation de votre véhicule automobile pour amener ou reprendre vos enfants. Dans le cas contraire, soyez particulièrement prudents et respectueux des autres en avançant au pas et en arrêtant votre automobile en un lieu qui ne gêne ni les enfants pour traverser, ni les autres véhicules pour circuler.

Le stationnement est un souci important dans notre copropriété car, au départ, le parking était prévu pour une voiture par pavillon, moyenne aujourd'hui largement dépassée ! Essayez d'utiliser au mieux votre garage, souvent complété du stationnement sur une zone dégagée ne gênant pas la circulation. Dans le cas où cela ne suffirait pas, respectez au mieux votre voisinage en n'empêchant pas, par votre stationnement, la libre circulation des autres véhicules ainsi que celle des piétons, des poussettes d'enfants, ni l'accès aux coffrets électriques ou de gaz ou aux bornes incendie, etc...

Dans tous les cas, vous garez votre véhicule sous votre responsabilité, que ce soit pour des dommages qui pourraient lui être causés du fait de son stationnement peu judicieux ou votre responsabilité civile en cas de dommage subi par un tiers du fait de votre véhicule. A noter qu'en dehors de votre garage et de sa voie d'accès si elle n'est pas partagée et ne débord pas sur le trottoir, aucune place de parking n'est attribuée à titre privatif sur les parties communes de la copropriété : les places utilisables sont disponibles pour tous les copropriétaires.

Le règlement de copropriété interdit le stationnement de longue durée des véhicules. Si vous constatez le stationnement prolongé d'un véhicule, n'hésitez pas à en informer le Commissariat de Police.

Gardons dans notre véhicule le calme que nous aimons constater dans VILLAGEXPO et, au volant, respectons les autres qui sont, au demeurant, nos voisins ou les jeunes de notre communauté d'agglomération.

Les différents réseaux rattachés aux copropriétaires

En fait, vous n'êtes pas uniquement propriétaires de votre bâti : d'après la loi sur la copropriété du 10 juillet 1965 (voir encadré ci-dessous), vous êtes également propriétaires, donc responsables, de toutes les servitudes qui vous sont propres, en particulier de vos réseaux.

De manière plus détaillée, tous les travaux liés à l'arrivée des fluides dans votre pavillon sont à votre charge :

✓ **Pour le gaz**, à partir du compteur de gaz installé à l'entrée de votre pavillon. Au-delà, le réseau est pris en charge par ENGIE. Au regard de la dangerosité d'une fuite de gaz, si vous deviez réaliser des modifications entre le compteur à gaz et votre pavillon, nous vous conseillons de consulter ENGIE ou un professionnel agréé avant toute intervention.

✓ **Pour l'électricité**, à partir du disjoncteur installé par ERDF dans votre pavillon. Au-delà, le réseau est pris en charge par ERDF.

✓ **Pour votre ligne de communication téléphonique ou ADSL ou fibre**, à partir du répartiteur le plus proche de votre habitation. En particulier, vous devez mettre à disposition de l'opérateur sollicité la gaine enterrée entre ce répartiteur et votre habitation. Au-delà, le réseau est pris en charge par votre opérateur.

✓ **Pour votre arrivée d'eau**, à partir du compteur d'eau situé généralement en bordure de rue. Attention, certains pavillons ne sont pas en bordure de rue alors que le compteur l'est. Si c'est votre cas, sachez que vous êtes propriétaires et responsables des canalisations entre le compteur et votre pavillon. Au-delà, le réseau est pris en charge en régie, par l'agglomération communautaire (Eau Cœur Essonne depuis le 1^{er} Mai 2017)

✓ **Pour votre conduite d'évacuation des eaux pluviales**, entre votre pavillon et le collecteur commun de Cœur d'Essonne Agglomération.

✓ **Pour votre conduite d'évacuation des eaux usées**, entre votre pavillon et le collecteur commun de Cœur d'Essonne Agglomération.

Pour contacter ces différents organismes, référez-vous à votre facture sur laquelle est toujours indiqué le point de contact de votre fournisseur, y compris pour les interventions d'urgence.

En cas de problème d'écoulement de vos évacuations d'eaux usées ou d'eaux pluviales, vous pouvez contacter l'astreinte assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération.

Ce service public est également assuré en dehors des heures ouvrées pour les interventions d'urgence, du lundi au vendredi de 18h à 8h30 ainsi que les week-ends et jours fériés.
Un numéro d'appel unique a été mis en place, 24 h/ 24 et 7j/7 : 0 800 23 12 91.

Si vous habitez un bâtiment TECHNOVE, une règle complémentaire existe concernant les arrivées et les évacuations d'eau : vous êtes en charge de l'entretien de vos arrivées et évacuations privatives, même pour les parties qui traversent l'appartement d'un autre copropriétaire.

Il est important de savoir que le **Syndicat des Copropriétaires n'est pas tierce partie** dans vos contrats avec l'ensemble des prestataires décrits ci-dessous, hormis Cœur d'Essonne Agglomération, ce qui signifie que vous avez à gérer seuls l'ensemble de la relation commerciale avec ces organismes.

Extrait de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Version consolidée au 23 novembre 2016

Article 2

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Article 3

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Les antennes de télévision et la fibre

Jusqu'en 2002, VILLAGEXPO a bénéficié d'un réseau collectif de télévision. Ce réseau devenant vétuste et ne s'imposant plus au regard des technologies récentes, l'Assemblée Générale du Syndicat des Copropriétaires n'a pas souhaité investir dans un nouveau réseau collectif commun de télévision. Elle a donc autorisé chaque copropriétaire à équiper son pavillon avec une antenne individuelle. Cependant, l'Assemblée Générale a également autorisé les copropriétaires qui le souhaitent à gérer collectivement, antenne collective par antenne collective, le maintien en état des antennes collectives soit jusqu'à l'arrêt de leur fonctionnement, soit jusqu'à l'arrêt de leur utilisation.

Si vous êtes intéressé pour rejoindre un de ces "collectifs", renseignez-vous auprès de vos voisins.

VILLAGEXPO bénéficie du câblage en fibre de la commune de Saint-Michel-sur-Orge, mais seulement pour 60% de sa superficie. C'est la société Tutor qui a effectué ce câblage et vous pouvez vous informer auprès d'elle de votre éligibilité à utiliser la fibre, à l'adresse suivante : <http://anakin.tutor.fr/index.php/testez-votre-eligibilite>. Les opérateurs choisis à la date de ce document sont : Comcable, Ozone, K-net, Kiwi.

Pour les copropriétaires actuellement non raccordables à la fibre, ils devraient pouvoir en bénéficier au plus tard en 2024.

VILLAGEXPO, c'est aussi un quartier

VILLAGEXPO représente un vingtième de la superficie et de la population de Saint-Michel-sur-Orge. C'est donc un quartier à part entière de la ville.

VILLAGEXPO est un quartier par son histoire car VILLAGEXPO Saint-Michel-sur-Orge est le premier des Villagexpo, c'est-à-dire la première expérience française de résidence sociale en accession à la propriété. Peu de constructions ont eu, comme VILLAGEXPO, l'honneur d'être visitées et inaugurées par des ministres (Roland Nungesser, Secrétaire d'Etat au Logement; Edgar PISANI, Ministre de l'équipement).

D'autres résidences similaires suivront : Saint-Herblain (44), Saint-Médard-en Jalles (33)... mais trop rares. Ces expériences ont été développées simultanément et probablement de manière alternative à celles des logements sociaux en grands

ensembles d'immeubles tel que la GRANDE BORNE, à quelques kilomètres de là.

50 ans plus tard, il nous semble que VILLAGEXPO demeure un quartier où "il fait bon vivre".

VILLAGEXPO est un quartier patrimonial car les pavillons et les écoles (l'actuelle élémentaire Jules Verne) issus d'un concours d'architecture où furent expérimentées de nombreuses idées originales. En particulier, l'école élémentaire et le Hall de VILLAGEXPO ont été réalisés dans l'esprit de l'architecte Jean PROUVE, dont la renommée n'est plus à faire dans le domaine de l'habitat industriel, que ce soit pour les constructions ou le mobilier. Le quartier VILLAGEXPO a été classé au Patrimoine du XXème siècle parce qu'il représente une réelle nouveauté urbanistique et architecturale conçue pour la satisfaction des habitants à vivre dans leur quartier.

Au-delà des écrits...en Conclusion

Ainsi se termine l'essentiel de ce que nous souhaitons vous communiquer sur votre copropriété à votre arrivée. Au-delà des règles et contraintes qu'il nous semblait importantes de vous rappeler pour que nous puissions vivre tous en bon voisinage, nous espérons vous avoir apporté les informations utiles pour votre vie à VILLAGEXPO.

Il est probable qu'entre la date de mise à jour de ce livret d'accueil et aujourd'hui, des informations pratiques auront changé : nous vous recommandons de consulter les sites indiqués dans ce document afin de prendre connaissances des données les plus récentes, y compris bien entendu le site de la copropriété à l'adresse www.villagexpo.fr.

Enfin, nous vous rappelons que le Syndic et le Conseil Syndical de VILLAGEXPO sont à votre disposition pour vous apporter toute information complémentaire.

Ils sont mobilisés ainsi que de nombreux habitants de VILLAGEXPO pour vous montrer que *"Copropriété rime avec Convivialité"*.

Au plaisir de vous croiser dans les allées de notre sympathique quartier.

Syndic de copropriété

IMMO DE France - Agence de Nanterre

Adresse postale : 41, rue des Trois Fontanot

92024 – Nanterre Cedex

Téléphone : 01 46 14 04 90

Fax: 01 47 21 21 95

Site Web: www.immodefrance-iledefrance.com

Notre gestionnaire : Smiljana GARCIN (smiljana.garcin@immodefrance.com)

Assistante : Isabelle DUPRE (isabelle.dupre@immodefrance.com)

Conseil Syndical

Adresse postale : Place de l'Île de France – 91240 – Saint-Michel-sur-Orge (la boîte aux lettres se trouve au bord du Hall, face à l'allée des Cèdres).

Adresse mail commune du Conseil Syndical (tous les membres du Conseil Syndical reçoivent les mails expédiés à cette adresse) : conseil.syndical@villagexpo.fr

Site Internet : www.villagexpo.fr

Président : Guy PREAUX (01 60 15 38 81)

Vice-président : Cédric MARIER

Secrétaire : Alain LEFEBVRE

St-Michel-sur-Orge et Cœur d'Essonne Agglomération

VILLAGEXPO représente un véritable quartier, le Conseil Syndical est amené parfois à intervenir plus dans l'intérêt général qu'au profit des simples copropriétaires. Le Conseil Syndical entretient des relations régulières avec la municipalité de Saint-Michel-Sur-Orge ainsi qu'avec Cœur d'Essonne Agglomération, aussi bien dans la gestion commune de certains équipements que pour la participation du quartier aux actions de la ville (vie associative, lutte contre la délinquance, fêtes, etc.).

- Service Urbanisme de Saint-Michel-sur-Orge : 01 69 80 51 35
 - Adresse : 16 rue de l'Eglise - 91240 SAINT-MICHEL-SUR-ORGE
 - Mail : urbanisme@saintmichel91.fr

Au Centre Technique Communautaire : 20 Rue Denis Papin – Saint Michel sur orge

- Service Assainissement (Numéro Vert) : 0 800 23 12 91
- Gestion des déchets ménagers : 0 800 29 39 91
Site Internet : <http://www.coeuressonne.fr/votre-quotidien/dechets.html>
- Régie d'Eau potable Eau Cœur Essonne (ECE) (Numéro Vert) : 0 800 500 191
Site Internet : <http://www.eaucoeuressonne.fr> ou
 - Mail : contact@eaucoeurdessonne.fr
- Gestion de l'éclairage public (candélabre) : 01 69 72 20 10
Site Internet : <https://www.coeuressonne.fr/votre-quotidien/eclairage-public.html>

Associations

- Association VILLAGEXPO (Promotion des valeurs de convivialité et de qualité de vie à la base de la conception du quartier, pérennisation des équipements collectifs-Halls, et animations du quartier...)
 - Adresse, 6 Place de l'Ile de France – 91240 - Saint Michel sur Orge
 - Mail : **assovillagexpo@net-c.fr**
- Conseil de Village - VILLAGEXPO
 - Adresse : 6, Place de l'Ile de France – 91240 – Saint-Michel-sur-Orge

Autres

- Commissariat de Police de Sainte-Geneviève-des-Bois
 - Téléphone : 01 69 72 17 17
 - Adresse : 254, route de Corbeil – 91706 – Sainte Geneviève des Bois
- Site Web : <http://www.police-nationale.interieur.gouv.fr/>

Plan détaillé du Quartier



Bretigny (ancienne maison du gardien)	Avenue de	D4	Mare des Bordes	Rue de la	C3 - D2 - D3
Bosquet	Place du	C2	Marronniers	Allée des	C2 - D2
Bouleaux	Allée des	C2 - B3 - B4	Mouettes	Allée des	B1
Bouleaux	Place des	B3	Œillets	Allée des	B2
Canaris	Rue des	B1 - B2	Orchidées	Rue des	D2
Cèdres	Allée des	D3	Peupliers	Allée des	D3
Cèdres	Place des	D3	Pins	Allée des	C2
Erables	Allée des	C3 - D3	Pommiers en fleurs	Allée des	C3
Fleurs	Rue des	B1 - B2 - C1	Prunus	Allée des	C3 - D3
Gentianes	Rue des	C1 - C2	Robiniers	Place des	B3
Hirondelles	Allée des	B2	Roses	Allée des	B2
Jonquilles	Allée des	B2	Rosignols	Allée des	B1 - B2
Lauriers	Allée des	C2	Sorbiers	Rue des	B2 - C2
Lauriers	Place des	C2	Thuyas	Allée des	C3
L'Île de France	Rue de/Place de	C2 - C3	Tulipes	Allée des	B1

Livret d'accueil Version 2.3 (Avril 2018)

Rédaction : Conseil Syndical avec la participation du Syndic

Les éléments de ce livret sont évolutifs, et peuvent être modifié au fur et à mesure des évolutions du quartier et de sa gestion.