



AFUL 1
La Commanderie des Templiers 1

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 3 FEVRIER 2024

L'assemblée générale de l'Association Foncière Urbaine Libre - la Commanderie des Templiers 1 (AFUL 1) s'est déroulée le samedi 3 février 2024 à 09h00 au gymnase Chastanier à Elancourt (78990), pour se prononcer sur l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour :

1. Compte-rendu moral 2023
2. Compte-rendu financier 2023
3. Projet de budget 2024
4. Projet de travaux de réfection des enrobés
5. Projet d'installation d'un système de vidéosurveillance
6. Renouvellement des syndicis
7. Nomination de nouveaux syndicis
8. Modification de l'article 4 du Titre II des statuts
9. Modification de l'article 9 du Titre II des statuts
10. Proposition de modification des matériaux pour la toiture des maisons de type Bel-Air et Condé, à la demande de M. et Mme CAMPART (31 place de Molay)
11. Réquisition permanente donnée à la Police
12. Questions reçues par courrier (avant le 31/12/2023)
13. Questions diverses

Il a été établi une feuille de présence qui a été signée par chaque membre de l'AFUL 1 en entrant en séance, tant en son nom personnel qu'en sa qualité de mandataire, le cas échéant.

Pour cette assemblée générale, conformément à l'article 10 des statuts de l'AFUL1, le bureau est constitué de :

Présidente de séance : Mme Tiphaine CLOUET
Secrétaire : Mme Yoo-Rie SON
Scrutatrice : Mme Monique DENERF-DESOBEAUX
Scrutateur : M. Bernard DESBANS



AFUL1 La Commanderie des Templiers 1

A 9h15, la Présidente ouvre l'Assemblée Générale Ordinaire (AGO). Les membres présents ou représentés sont au nombre de 194 sur 480. En conséquence, la Présidente de séance constate que le quorum n'étant pas atteint l'AGO ne peut valablement délibérer et est immédiatement fermée. Conformément à nos statuts la Présidente ouvre l'Assemblée générale extraordinaire (AGE) sans règle de quorum.

En prélude à la séance, la Présidente rappelle que sa 1ère année de présidence fut très dense avec plusieurs nouveaux membres au sein du Comité syndical, une nouvelle organisation, manière de travailler avec une belle équipe et de belles réalisations.

Le Comité Syndical a ainsi priorisé ses actions :

Gestion courante

Le Comité Syndical a pallié un important retard dans l'entretien de plusieurs parties/éléments de la résidence (tennis, aire de jeux, bornes incendie). Une remise en état ou une mise à jour a été nécessaire voire obligatoire car liée à la sécurité. Ces postes chronophages sont considérés comme très importants afin de maintenir la qualité « remarquable » de notre résidence.

Dossier particulier/ponctuel

Une commission dédiée au sujet du centre de loisirs Jean-Claude BERNARD a été créée suite à l'assemblée générale de 4 février 2023. Des échanges ont été organisés et ont eu lieu avec la municipalité en vue de faire annuler le projet de construction d'un immeuble de 3 étages mais surtout réfléchir ensemble au devenir du terrain suite à la démolition prévue du centre. Daniel VIDELO en charge de la commission J.C. BERNARD décrira plus en détails les événements et résultats de la commission.

Dossiers urgents

Le dossier relatif à la vidéosurveillance, en attente depuis de nombreuses années, a pris beaucoup de temps car il nécessite des compétences techniques. Le Comité Syndical s'est donc entouré de professionnels compétents, de conseillers techniques et a trouvé un accompagnement extérieur pour l'aider à étudier ce projet.

Cette étude a amené le Comité Syndical vers une réflexion plus large sur la sécurisation de la résidence et la limitation des flux au sein de la résidence fut un des sujets qui nous est apparu important. Le Comité Syndical a donc validé l'installation d'un nouveau grillage de 2m de hauteur et d'un portail sur l'espace vert entre l'avenue des Croisades et en face de la rue de Bures. Ce travail a été réalisé avec le concours de la municipalité sur la sécurisation derrière la grande haie présente le long du boulevard des Templiers. Des échanges sont en cours avec la municipalité sur le projet de remplacement de l'école des Lutins, et plus particulièrement concernant les sentes qui entourent cette école et qui donnent accès à notre résidence.

La sécurisation est un axe central suite aux événements qui nous ont été remontés au cours de l'année, notamment casses de décorations, vols de véhicules, deals à l'entrée de la place de Beaume...

La Présidente rappelle le rôle du Comité syndical : faire respecter le règlement est sa mission principale. Il est demandé aux résidents qui ont pu se montrer virulents dans leur demande de veiller à rester courtois.

La bonne nouvelle est que le budget malgré certaines surprises a été respecté.



La Présidente présente les membres du bureau :

- Claire VILLEMÉR Trésorière
- Yoo-Rie SON Secrétaire / Communication / Webmestre adjoint
- Thierry DELFOSSE Espaces verts / Communication / Webmestre
- Catherine LHUIZIERE Électricité / Assainissement
- Daniel VIDELO Aires de jeux, Tennis / Commission Jean- Claude BERNARD (CLM)
- Philippe LESTANG Adjoint secrétariat / Espaces verts
- Daniel LAURENT 1^{er} Vice-Président / Trésorier adjoint / Assurances / Adjoint Voirie
- Franck MOZZANINI Voirie / Adjoint commission Jean-Claude BERNARD
- Hubert MERCIER (Absent) Réseau TV

Une présentation poste par poste est ensuite effectuée par chaque membre pour chacun de leur domaine.

1. COMPTE-RENDU MORAL DE L'ANNEE 2023

1.1. VOIRIE

- Réfection de l'allée piétonne entre la rue de Charnay et la rue de Coulanges, ainsi que de l'allée partant de ces rues allant aux tennis,
- Réfection des trottoirs entre la rue de Jabrun et la place de Beaume,
- Réfection des trottoirs entre la rue de Coulanges et la rue de Charnay,
- Pose de coussins lyonnais afin de remplacer les coussins berlinois,
- Scellement d'un panneau suite à un accident en date du 28 mai 2023. Un véhicule non connu a percuté le panneau 30km/h présent au croisement du boulevard des Templiers et du parking de la rue de Cressac,
- Remplacement des barrières de protection présentes sur le trottoir en face de l'école des Lutins (virage). Un camion a percuté les barrières en date du 23 juin 2023. Grâce à l'action d'un résident, nous avons pu connaître la plaque d'immatriculation du véhicule. Une plainte a été déposée. Le changement des barrières a été effectué.

1.2. EVENEMENTIEL

Les évènements d'Halloween, Noël, Pâques ainsi que le tournoi de tennis se sont déroulés dans la joie et la bonne humeur. Le prochain évènement, la Chasse aux œufs de Pâques, est en cours d'organisation. Le Comité Syndical remercie chaleureusement les résidents qui ont aidé à les préparer, ranger, tenir les stands et décorer.

1.3. ASSAINISSEMENT

Le Comité Syndical a négocié un contrat d'entretien pour l'assainissement de notre résidence avec la société Séché et ce pour les 5 prochaines années.

Notre résidence est constituée de 5 zones et chaque année la société Séché intervient pour faire un curage préventif des canalisations et nous indique d'éventuelles difficultés lors de celui-ci.



En 2023, l'intervention a été effectuée dans le secteur de la rue de Bures qui avait un réel besoin de curage des canalisations.

Une intervention eut également lieu rue de Blanquefort car un avaloir était bouché suite à un versement par un résident de résidus de plâtre, ciment ou de béton ce qui a obstrué complètement l'égout et la société Séché a dû intervenir avec un marteau-piqueur pour casser la plaque qui s'était formée.

Le Comité Syndical rappelle qu'il est interdit de verser de l'huile, de la peinture ou tout résidu de plâtre, ciment ou de béton dans les avaloirs situés dans nos rues. Ceux-ci sont directement reliés aux eaux pluviales. Ainsi, ce qui est versé rejoint directement les eaux naturelles.

La société Séché est par ailleurs intervenue pour différents problèmes d'assainissement personnels.

1.4. ELECTRICITE

En 2023, le Comité Syndical a contacté la société Socotec afin qu'elle établisse un rapport de vérification de tout le réseau électrique de la résidence afin de parer à d'éventuelles défaillances en modifiant, nettoyant ou remplaçant le matériel.

Le boîtier électrique près des tennis a été vandalisé durant la nuit du 29 juin 2023 et la partie supérieure a été remplacée. Une bâche de protection EDF a été mise en place sur cette borne électrique en attendant que le boîtier inférieur soit scellé. Une plainte a été déposée au commissariat pour dégradation.

En 2023, malgré les augmentations des tarifs d'électricité, grâce aux ampoules LED mises en place depuis plusieurs années, les factures n'ont pas augmenté.

1.5. RESEAU TV

Cette année de nombreux problèmes de réception, avec perte de signal, ont été remontés vers le syndic en charge de la télévision. En juillet, les techniciens de LTE sont intervenus dans le cadre de la maintenance préventive du réseau HF de télédistribution. A la même période, le changement d'un boîtier de répartition, au coin du boulevard des Templiers et de la rue de Bures a été réalisé en raison de l'obsolescence du réseau cuivre câblé. Plutôt que de changer seulement les câbles défectueux, une amélioration a été apportée en les remplaçant par de la fibre optique, ce qui permettra d'assurer une meilleure continuité de service dans l'avenir. De même, afin d'assurer une meilleure répartition des réseaux, de la fibre optique a été installée entre le local télévision, situé près des courts de tennis et la tête de réseau, rue de Blanquefort. Après mise en place d'un réseau de fibre optique, entre la rue de Blanquefort et le nouveau boîtier situé au coin de la rue de Bures, il sera possible de disposer d'un nouveau réseau télévision, moins sujet aux pannes.

Les gros points de dépenses résident donc dans :

- le règlement du contrat annuel de maintenance du réseau câblé, dont l'utilité ne nous semble pas devoir être contestée en l'espèce, compte tenu de l'importance que sa qualité revêt pour nombre de résidents et de la qualité du service rendu par LTE,
- Le remplacement d'une partie du réseau cuivre câblé par de la fibre optique. Cette réparation non programmée nous a fait dépasser le budget alloué à l'AG 2023.



1.6. PLAQUES DE REGARD

Après une campagne importante en 2021 et 2022, seules quelques plaques de regard ont été mises à disposition en 2023 dont une aux dimensions « particulières ».

Le Comité Syndical rappelle que les résidents sont invités à se manifester si leur plaque de regard TV/téléphone est à remplacer. En effet, si leur plaque est de taille « standard », une plaque composite de remplacement est à récupérer au chalet sur rendez-vous. En cas de plaque aux dimensions « particulières », une prise de mesures est à prévoir.

1.7. NEWSLETTER

En 2023, la Newsletter a été relancée. Beaucoup de résidents se sont déjà inscrits et plusieurs newsletters déjà envoyées. Si vous n'êtes pas encore abonné, n'hésitez pas à le faire en nous écrivant à contact@aful1commanderie.fr, en précisant vos nom, prénom, adresse et numéro de lot.

1.8. ESPACES VERTS

Cette année le jardinier est resté seul, ce qui a rendu plus difficile l'entretien de la résidence.

Recrutement

A partir du printemps, nous avons poursuivi la recherche d'un nouveau jardinier. Nous avons ainsi reçu 13 candidatures. Après entretiens, peu de candidats avaient les compétences requises. Comme l'année précédente, certains d'entre eux cherchaient seulement un justificatif à une recherche d'emploi, vis-à-vis de Pôle Emploi. Grâce à la transmission d'autres candidatures par des résidents, nous pensions avoir trouvé un jardinier, en juin. Malheureusement, il n'a pas souhaité s'engager, préférant les missions d'intérim qu'il accomplissait dans d'autres secteurs. En octobre, nous avons reçu un candidat qui a les bonnes compétences et une très bonne expérience dans le domaine. Nous sommes donc en phase de recrutement. C'est un peu plus long qu'avec des demandeurs d'emploi car il travaille et doit un préavis à son employeur. Il nous rejoindra donc au printemps.

Entretien

Le jardinier a donc réalisé seul l'entretien des espaces verts communs de la résidence, selon les directives reçues du Comité syndical. Afin de l'aider et de conserver un aspect attrayant à notre résidence, nous avons dû faire appel à des prestataires de services, en particulier pendant sa période de congé ainsi que pour le soulager de certaines tâches très longues à réaliser seul. Ainsi des sociétés sont intervenues afin de tondre les pelouses, tailler les haies et désherber les trottoirs. Malheureusement, en raison des coûts assez élevés, il n'a pas été possible de le faire plus souvent.

Si le printemps et l'été ont été très secs, l'automne a été pluvieux et les espaces verts communs, ont été dégradés par des véhicules qui y stationnent malgré l'interdiction. Le jardinier essaye de les restaurer.

Plantation

Dès le mois d'avril, un arrêté préfectoral a interdit toute utilisation de l'eau, aussi bien pour les collectivités que pour les particuliers (interdiction d'arroser, de laver les véhicules...). Nous n'avons donc pas pu mettre en place des plantes annuelles qui demandent beaucoup d'eau. Heureusement, grâce aux investissements en plantes vivaces réalisés ces dernières années, la résidence a quand même été fleurie.



L'arbre de l'aire de jeux est en cours de remplacement. Il n'y a pas eu de concours des résidences fleuries, cette année.

Matériel

Au niveau du matériel, environ 60% du budget a été consacré aux réparations, ce qui a limité notre investissement. Nous avons cependant poursuivi l'achat de matériel électrique, plus respectueux de l'environnement et surtout moins bruyant.

Elagage

Comme chaque année l'élagage d'entretien des arbres a été réalisé. Les arbres abattus pour raison de maladie ou de dangerosité sont remplacés par d'autres arbres.

Chenilles processionnaires

Au printemps, nous avons dû faire intervenir un professionnel pour lutter contre l'invasion de chenilles processionnaires, dangereuses pour les hommes et les animaux. Vous avez tous vu le cerclage destiné à les piéger. Un entretien annuel est désormais impératif.

Le Comité syndical remercie les résidents qui nous font part de leurs idées et propositions pour l'amélioration des espaces verts communs et qui nous proposent parfois des plantes au lieu de les jeter.

1.9. TENNIS/AIRE DE JEUX

Tennis

- un nouveau règlement a été rédigé et mis en œuvre,
- le sol des courts de tennis a bénéficié d'un nettoyage à haute pression,
- un tournoi de tennis a été organisé le 16 septembre 2023,

Aire de jeux

- un arbre mort qui s'avérait dangereux a été abattu,
- les 4 bancs ont été rénovés et repeints dans une couleur verte harmonisée,
- le bac à sable a été désinfecté,
- un désherbage manuel régulier du terrain a été effectué par le jardinier.

1.10. COMMISSION J.C. BERNARD

Début janvier 2023, les habitants de la Commanderie 1 ont été alertés d'un projet de construction d'un immeuble de trois étages, en remplacement du centre de loisirs Jean-Claude Bernard (CLM JCB). Immédiatement, un groupe de résidents et quelques membres du Comité syndical se sont mobilisés contre ce projet qui a été relayé par des campagnes d'information et d'affichage dans le mois qui a suivi :

- Parutions de trois articles de presse : un dans la Gazette de Saint-Quentin-en-Yvelines, les autres dans Toutes les nouvelles de Versailles et Le Parisien
- Affichage de deux immenses banderoles sur les murs du centre de loisirs



AFUL 1 La Commanderie des Templiers 1

- Signature d'une pétition papier signée par 84% des résidents et une autre électronique, sur le site Change.org, forte de 559 signatures

Il est rappelé que toutes ces actions et événements sont indépendants du Comité Syndical.

Une commission JCB a été créée, composée d'élus du Comité syndical - Tiphaine CLOUET, Franck MOZZANINI, Daniel VIDELO - et de propriétaires volontaires - Alice LALIRE, Alain REYNAULT, Jérémie COLLET, Boris GUIBERT et Patrice LEGUILLY - qui ont participé aux réunions en mairie. Qu'ils en soient ici remerciés.

Cette commission a travaillé, en marge des missions du Comité syndical, afin d'étudier et de proposer à la mairie une autre solution pour remplacer le projet de construction d'un immeuble, en se basant sur le classement en ensemble urbain remarquable de notre résidence.

Quels principes ont guidé la commission JCB ?

- La fermeté vis-à-vis du projet pour affirmer le refus de construction de cet immeuble,
- La poursuite du dialogue constructif avec les élus municipaux : 4 réunions plus de celle du 24 janvier 2023 en visioconférence,
- La transparence : « dire ce que l'on fait et faire ce que l'on dit ».

Cette commission JCB s'est réunie cinq fois. Outre les articles dans les bulletins d'information internes diffusés aux résidents, un compte rendu écrit a été remis aux membres et des informations régulières ont été transmises aux syndicats lors des réunions mensuelles.

L'abandon de la construction d'un immeuble étant acquis dès le printemps, la commission a réfléchi à plusieurs projets. Voici les idées émises par ce groupe :

- la reconstruction d'un centre de loisirs,
- l'accueil d'une micro crèche,
- la construction de quelques (5/6) maisons,
- l'acquisition du terrain par l'AFUL 1...

Finalement le 10 novembre 2023, la commission JCB a présenté deux projets à la municipalité :

- la création d'un verger participatif ouvert à toute la population du quartier (Commanderie, Chapelle, Villedieu),
- l'amélioration de la circulation et du cadre de vie dans le square du Douanier Rousseau par la création d'une aire de retournement des véhicules.

La mairie qui s'était engagée à chiffrer ces projets, a fait part de sa consultation interne et de son résultat aux membres de la commission afin que cette conclusion soit présentée lors de l'assemblée générale du 3 février 2024. Ainsi, le vendredi 26 janvier, après présentation des projets par l'équipe municipale, des représentants de la commission JCB ont donné leur accord pour le projet de création d'une voie de retournement pour les véhicules qui inclut :

- 11 places de stationnement,
- un cheminement piéton pour accéder au groupe scolaire,
- une placette végétalisée à la place des gabiens.



L'investissement pour la commune s'élèverait à 600 000€ HT environ comprenant la démolition : 200 000€, les travaux de génie civil : 350 000€, les espaces verts : 50 000€, avec des frais de fonctionnement de l'ordre de 5 000€ / an.

La démolition du centre de loisirs et les travaux de la voie de retournement sont prévus durant les vacances scolaires de juillet/août 2025 de façon à limiter les nuisances et les risques pendant l'ouverture des écoles.

Le COMPTE-RENDU MORAL DE L'ANNEE 2023 est approuvé à la majorité simple :
193 POUR, 2 CONTRE, 9 ABSTENTION/BLANC/NUL

2. COMPTE RENDU FINANCIER DE L'ANNEE 2023

Le compte d'exploitation est présenté en Annexe 1 de ce procès-verbal.

2.1. CHARGES

Le compte de résultat dégage un excédent de 3 026 €, malgré le dépassement du budget prévisionnel essentiellement lié à l'importante augmentation des différents coûts des divers fournisseurs et autres prestataires. Les dépenses restent cependant inférieures à celles de 2022.

Si l'absence d'un deuxième jardinier a permis de dégager un excédent sur le poste "Espaces verts - Salaires", il a obligé le Comité syndical à faire appel à des prestataires de services pour couvrir les périodes de congé du jardinier afin de conserver un aspect attrayant à notre résidence, conformément à la mission qui est confiée au Comité syndical. De même, des dépenses non prévues et urgentes ont été réalisées, selon le détail donné ci-dessous.

De plus, des travaux urgents, touchant à la sécurité ont dû être réalisés ou sont en cours de l'être, comme le remplacement des bornes à incendie qui sont d'origine alors qu'elles doivent être changées entre 30 et 40 ans. Ces travaux concernent aussi la réfection totale du grillage et du portail entre la résidence et le rû de Gironde, dans le virage, entre l'avenue des Croisades et la rue de Bures.

Dans le détail,

Le budget des espaces verts est déficitaire.

- la rubrique "Salaires" dégage un excédent en raison de la présence d'un seul jardinier.
- dans la rubrique "espaces verts divers", le budget lié au carburant est excédentaire grâce à l'absence d'un jardinier (moins de travail) et à l'investissement dans du matériel électrique.
- Les budgets "Plantations" et "Elagage" sont largement déficitaires car on y retrouve l'intervention des différentes sociétés de services pour les tontes, les tailles de haies, le désherbage, l'élagage réalisés ainsi que la coupe des arbres, le défrichage pour la clôture le long du rû de Gironde. Cela comprend également la plantation de plusieurs arbres, pour remplacer ceux qui avaient été arrachés début 2023. Pour des raisons de sécurité, nous avons également fait appel à un expert afin de lutter contre les chenilles processionnaires afin d'éviter des blessures aux personnes et animaux. En absence de ligne de budget dédiée, ces dépenses exceptionnelles ont été ajoutées aux lignes "Plantations" et "Elagage".



AFUL 1

La Commanderie des Templiers 1

Le budget du "Tennis" est déficitaire en raison du remplacement, pour raison de sécurité, des bancs et de la main courante dont l'état rendait dangereux l'accès aux courts.

Le budget "Aire de jeux" est déficitaire en raison de la remise en place d'une solution d'ombrage afin de remplacer l'arbre malade abattu début 2023 pour raison de sécurité.

Le budget "Entretien du chalet" est excédentaire.

Le budget "Electricité" est excédentaire grâce à la mise en place, ces dernières années, d'ampoules LED en remplacement de celles au sodium, très énergivores.

Le budget "Entretien éclairage" est excédentaire grâce à tous les travaux effectués ces dernières années.

Le budget "Télévision" est déficitaire en raison des travaux d'entretien réalisés en urgence, cet été, suite à la perte du signal TV pour de nombreux résidents. Comme pour de nombreux autres équipements qui datent de l'origine de la résidence, le réseau câblé est usé. Ces réparations ont donc été réalisées en améliorant le réseau (budget "Amélioration TV") afin d'être en mesure de faire face à l'avenir (fibre optique).

Le budget "Entretien voirie" est légèrement déficitaire. A noter que conformément aux décisions prises par l'ensemble de l'AG 2023, 52.100 € ont été pris sur les provisions pour continuer la réfection des trottoirs et sentes. Ce budget est inférieur à ce qui avait été décidé en AG, grâce à la renégociation des devis.

Le budget "Entretien EU-EP" est déficitaire en raison du remplacement d'une borne à incendie qui n'était plus alimentée en eau. Ces travaux ont été rendus nécessaires suite à l'inspection sécurité effectuée par les services compétents de l'agglomération.

Le budget « Assurance » est déficitaire car le Comité syndical a revu les contrats afin que toutes les installations communes de l'AFUL 1 soient couvertes, ainsi que toutes les activités en lien avec la gestion de la copropriété.

Les budgets « gestion divers-appels de charge / Assemblée Générale/ Juridique » sont légèrement déficitaires.

2.2. PRODUITS

Les appels de charge ont généré 193.297 € de recettes grâce aux rappels et au travail de proximité de la trésorière et de son adjoint qui ont permis de récupérer des charges non payées.

Les taux d'intérêts étant plus élevés en 2023, ils ont généré plus de recettes.

2.3. BILAN

Le bilan annuel s'élève à 381.075 €.

A noter que 8.253 € d'appels de charges restaient à recouvrer à la date arrêtée au 31 décembre 2023.

Le COMPTE-RENDU FINANCIER DE L'ANNEE 2023 est approuvé à la majorité simple :
192 POUR, 3 CONTRE, 9 ABSTENTION/BLANC/NUL



3. BUDGET PREVISIONNEL 2024

Le budget prévisionnel est présenté en Annexe 2 de ce procès-verbal.

Partant sur des recettes attendues de 192.000 €, sans augmentation des charges, ce budget prévisionnel reste équilibré malgré l'inflation et l'importante augmentation des dépenses liées aux différentes prestations externes, dans tous les domaines.

Cette année, un deuxième jardinier va intégrer la résidence (recrutement en cours afin de disposer de deux jardiniers expérimentés). Ce budget "Salaire" représente la plus importante augmentation du budget général. Comme il y aura deux jardiniers, il augmente.

Le reste du budget pour les espaces verts diminue légèrement afin d'atténuer l'augmentation du poste "Salaire". Nous allons continuer à investir dans du matériel électrique, moins bruyant, ce qui va permettre de limiter le coût du carburant. En raison de l'âge du tracteur le plus ancien, les réparations vont encore représenter une grosse partie du poste "Matériel".

Le budget "Elagage" est maintenu et celui des plantations légèrement diminué car un gros investissement a été réalisé cette année. Toutefois le remplacement des arbres coupés reste obligatoire avec le classement en ensemble urbain remarquable avec des espaces verts à préserver.

Les budgets "Tennis", "Aire de jeux", "Entretien chalet" reste stable puisque que les grosses réparations ont été réalisées cette année.

Le budget "Télévision" est en baisse puisque les opérations d'entretien et d'amélioration ont été réalisées cette année.

Le budget "Electricité" comprend la réparation du boîtier électrique situé près des terrains de tennis, en face des écoles.

Le budget « Voirie » est maintenu. Sont prévus des travaux sur des parties intérieures de la résidence.

Concernant l'enrobé devant les entrées des écoles, un partage des frais a été validé avec la municipalité car une partie de l'allée appartient à la ville. Le montant des travaux pour chaque partie est en train d'être estimé.

Le budget « Appels de charges, Evènements » est maintenu afin de poursuivre les évènements festifs organisés tout au long de l'année 2023 (Pâques, Halloween, Noël). Ces évènements ont généré un enthousiasme des petits et grands et ont remporté un vif succès.

Le budget « Actions juridiques » est maintenu afin de faire face à d'éventuelles procédures juridiques auprès des résidents ne respectant pas le règlement de la copropriété.

Appel de charges

Nous offrons la possibilité d'effectuer le paiement des charges par chèque ou par prélèvement automatique semestriel.

Si vous souhaitez souscrire au prélèvement automatique, nous vous invitons à nous transmettre l'autorisation de prélèvement complétée, signée et accompagnée du RIB de votre compte bancaire.

Le document est disponible sur le site de l'AFUL 1 : aful1commanderie.fr.



**Le BUDGET PREVISIONNEL 2024 est approuvé à la majorité simple :
190 POUR, 2 CONTRE, 12 ABSTENTION/BLANC/NUL**

4. TRAVAUX PREVUS EN 2024

4.1. POINTS D'EAU INCENDIE (HYDRANTS)

Les PEI sont des dispositifs de lutte contre l'incendie.

Il s'agit d'un réseau d'eau souterrain permettant d'alimenter des engins de lutte contre l'incendie, des services de secours (sapeurs-pompiers publics ou pompiers privés).

Nos bornes incendie sont bien des bornes privées et donc il nous appartient de les entretenir et de les maintenir en état de conformité.

Suite à un contrôle, nous avons été informés que nos PEI, au nombre de 9, sont obsolètes dont 1 non opérationnel car sans arrivée d'eau (rue de Bures).

Pour des raisons de sécurité, le PEI non opérationnel a été remplacé d'urgence en janvier ; un rdv reste à fixer afin de vérifier son bon fonctionnement.

Les 8 autres PEI vont être remplacées sur 2 ans : 4 en 2024 et 4 en 2025, évidemment avec une répartition logique afin de couvrir au mieux la résidence. Suite à réception de devis, les négociations sont en cours, mais, à ce jour, le coût des bornes est d'environ 30 000€.

Nous nous faisons accompagner et conseiller par une personne très compétente du service eau et assainissement de Saint-Quentin-en-Yvelines, qui vérifie les prix mentionnés (car gère les bornes de l'ensemble des villes de la CASQY) et également analyse l'aspect technique mentionnée dans les propositions commerciales.

4.2. ELECTRICITE

Les provisions ont été légèrement rehaussées pour la consommation électrique de la résidence afin de parer aux augmentations de tarifs à venir à nouveau en 2024.

Il est également prévu un budget supplémentaire en 2024 pour intervenir sur les besoins les plus urgents listés dans le rapport Socotec :

- Remplacement des disjoncteurs par des différentiels dans tous les tableaux électriques ;
- Mise à la terre des 4 candélabres du terrain de tennis ;
- Remise aux normes au cours du 1^{er} semestre 2024.

4.3. ASSAINISSEMENT

La société Séché interviendra en zone 5 (rue Montmorency, Croisades, Paulhac)

4.4. TENNIS/AIRE DE JEUX

Tennis : les bancs et la main courante seront remplacés et le muret repris.



Aire de jeux : le portail est en cours de rénovation peinture car était oxydée.

4.5. PROJET DE TRAVAUX DE REFECTION DES ENROBES

La réfection des allées/trottoirs sera finalisée en 2 ans (2024 et 2025).

Sur 2024, sont prévus les travaux suivants (partie intérieure de la résidence) :

- Allée entre les tennis et la place de Beaume, 9 919€
- Allée entre l'aire de jeux et la rue de Blanquefort, 3 555€
- Enrobés devant les tennis 5 440€
- Enrobés devant les entrées des écoles avec réfection du muret présent le long des courts des tennis. 22 265€

Total : 41 179€ HT (dont environ 10 000€ seront pris en charge par la municipalité)

Il restera donc sur 2025, la réfection des trottoirs non refaits le long du boulevard des Templiers.

Les TRAVAUX DE REFECTION DES ENROBES sont approuvés à la majorité simple :

188 POUR, 5 CONTRE, 11 ABSTENTION/BLANC/NUL

5. PROJET D'INSTALLATION D'UN SYSTEME DE VIDEOSURVEILLANCE

Depuis plusieurs années des résidents contactent régulièrement le Comité syndical afin que ce projet soit présenté en AG. Une étude a été réalisée en 2023 qui a permis un avancement significatif dans ce dossier.

S'agissant d'un gros dossier, toutes les informations détaillées ont été fournies lors d'une réunion dédiée à ce sujet, le samedi 9 décembre 2023, afin de ne pas débattre uniquement de ce dossier lors de l'AG. Tous les copropriétaires étaient invités à y participer dont une cinquantaine a répondu présent. Le Comité syndical présente les conclusions de l'étude réalisée aux résidents afin qu'une décision de principe soit prise en AG.

La résidence de « La Commanderie des Templiers 1 », située en communauté urbaine, dans la commune d'Élancourt, regroupe plusieurs types d'espaces :

- Des zones mitoyennes desservies par des voies publiques, comme par exemple l'entrée de la résidence du côté de la place de Beaume et le square du douanier Rousseau qui permet de desservir les écoles de la Commanderie (écoles maternelle et élémentaire qui abritent également un centre de loisirs). Ces voies d'accès sont publiques.
- Des espaces privés ouverts au public, comme par exemple le boulevard des Templiers et les espaces verts.
- Des espaces privés fermés au public, comme les aires de jeux et courts de tennis, ainsi que les propriétés privées des résidents.

La vidéosurveillance ne peut concerner que l'espace privé commun. Sont donc exclues les voies publiques et les propriétés privées.



AFUL 1 La Commanderie des Templiers 1

Le Comité syndical a sollicité la commune, en particulier le responsable de la police municipale, ainsi que des experts du domaine afin de bénéficier de leur expertise.

En parallèle, le cahier des charges rédigé en 2021 a été mis à jour pour s'adapter et pour tenir compte des différentes recommandations reçues.

L'objectif est de couvrir, par vidéosurveillance, tous les accès à la résidence, qu'ils soient routiers ou piétons. Le plan joint en Annexe 3 illustre les zones à surveiller.

Quatre professionnels ont été consultés et nous avons reçu des réponses à notre cahier des charges. Au bilan :

- Le Comité syndical travaille encore sur le sujet, afin d'affiner les offres reçues de manière à ce qu'elles répondent le mieux possible à notre besoin.
- La vidéosurveillance de notre résidence est possible, en surveillant les accès, essentiellement depuis le boulevard des Templiers et l'accès piétons derrière les commerces.
- Le coût le plus important est la partie réseau fibre optique dédiée à la vidéosurveillance et qui pourra permettre d'éventuelles extensions, ainsi que la pose du matériel. Ce dernier a énormément évolué qualitativement avec des prix nettement plus abordables. Ce poste est le moins onéreux.
- Actuellement, le prix estimatif de l'installation est d'environ 80 000€, avant négociations, soit environ 170 € par lot.
- La durée de vie des caméras pour conserver une bonne performance est comprise entre cinq et dix ans. Il s'agit d'un temps moyen. Le prix de ces appareils est d'environ 500 à 1 500€, en fonction du modèle, soit un total d'environ 10 000€ pour l'ensemble des caméras, soit 20€ par lot. La maintenance préventive permet de répartir les frais éventuels.
- Il est possible de réaliser ce projet en deux tranches (deux accès routiers la première année et le reste ensuite) afin de répartir ce coût sur deux années. Toutefois, ce découpage en tranches augmentera le prix total du projet.

Le coût de la maintenance annuelle n'est pas encore connu, à ce jour.

Le coût d'installation est à relativiser en prenant en compte les dépenses liées aux dégradations (comme le remplacement de barrières aux frais de l'AFUL 1 en l'absence de responsable identifié).

5.1. APPROBATION DU PROJET D'INSTALLATION D'UN SYSTEME DE VIDEOSURVEILLANCE

L'Assemblée générale se prononce sur le principe de l'installation d'un système de vidéosurveillance.

L'INSTALLATION D'UN SYSTEME DE VIDEOSURVEILLANCE est approuvée à la majorité simple :

131 POUR, 63 CONTRE, 10 ABSTENTION/BLANC/NUL

5.2. SI ACCEPTATION DU PROJET, APPROBATION POUR REALISER LES TRAVAUX D'INSTALLATION DE CE SYSTEME DE VIDEOSURVEILLANCE POUR UN BUDGET MAXIMAL DE 80.000 €

Sous réserve de l'approbation de principe de l'installation d'un système de vidéosurveillance, l'Assemblée Générale se prononce sur la réalisation des travaux d'installation de ce système de vidéosurveillance pour un budget maximal de 80 000€.



**Le BUDGET MAXIMAL DE 80 000€ POUR L'INSTALLATION D'UN SYSTEME DE VIDEOSURVEILLANCE
est approuvé à la majorité simple :**

158 POUR, 34 CONTRE, 12 ABSTENTION/BLANC/NUL

5.3. SI ACCEPTATION DU PROJET, APPROBATION DU FINANCEMENT DE L'INSTALLATION DE CE SYSTEME DE VIDEOSURVEILLANCE AVEC LES PROVISIONS ACTUELLES

Ce projet n'ayant pas été inscrit au budget prévisionnel 2024, puisque le Comité syndical ne savait pas si la majorité des copropriétaires serait d'accord pour réaliser ce projet, il propose de prendre, dans un premier temps, le coût sur les provisions puisqu'elles sont destinées à faire face à des travaux exceptionnels.

**Le FINANCEMENT DES TRAVAUX D'INSTALLATION D'UN SYSTEME DE VIDEOSURVEILLANCE
AVEC LES PROVISIONS ACTUELLES est approuvé à la majorité simple :**

147 POUR, 37 CONTRE, 20 ABSTENTION/BLANC/NUL

5.4. AUGMENTATION DES CHARGES REPARTIES SUR CINQ ANS A PARTIR DE 2025 POUR RECONSTITUTION DES PROVISIONS

Le budget étant pris sur les provisions, le Comité syndical propose de les reconstituer dès 2025, afin de faire face à de futures dépenses exceptionnelles. Dans ce cas, les charges pourront être réparties sur cinq années. A ce jour, le Comité syndical n'a pas d'inquiétude particulière sur d'éventuels travaux exceptionnels. Une autre solution consisterait à augmenter les charges uniquement sur 2025 pour couvrir directement l'installation de la vidéosurveillance. Enfin, en cas d'acceptation du projet d'installation d'un système de vidéosurveillance mais de refus de le financer sur les provisions, l'AG doit se prononcer sur l'augmentation des charges en une seule fois, en 2025, avec des travaux qui seraient alors réalisés en 2025 et non dès 2024.

5.4.1. Augmentation des charges réparties sur cinq ans à partir de 2025 pour reconstitution des provisions

**L'AUGMENTATION DES CHARGES REPARTIES SUR CINQ ANS A PARTIR DE 2025
POUR RECONSTITUTION DES PROVISIONS est approuvée à la majorité simple :**

132 POUR, 51 CONTRE, 21 ABSTENTION/BLANC/NUL

Cette résolution étant approuvée, les résolutions suivantes (5.4.2 et 5.5) sont sans objet et sont d'ailleurs rejetées.

5.4.2. Augmentation des charges en une seule fois en 2025

La résolution 5.4.1. étant approuvée, cette résolution est sans objet.

5.5. AUGMENTATION DES CHARGES EN UNE SEULE FOIS, EN 2025, AVEC DES TRAVAUX COMMENÇANT EN 2025

La résolution 5.4.1. étant approuvée, cette résolution est sans objet.

Voir détail des résultats des votes en annexe.



6. RENOUVELLEMENT DE SYNDICS

Conformément à l'article 4 des statuts, le Comité syndical est renouvelé par tiers, tous les ans. Cette année, trois syndics arrivent à la fin du mandat de trois ans débuté à l'AG 2021 (mandat 2021-2024) :

- M. Daniel LAURENT, présent depuis 2022 pour poursuivre le mandat de Mme Luciana PANAGET, élue en 2021,
- Mme Catherine LHUIZIERE, cooptée en 2023, reprenant le mandat de M. Roland SIMON, membre démissionnaire pour raison personnelle au cours de l'année 2023 et élu en 2021,
- M. Hubert MERCIER, élu en 2021. M. MERCIER avait souhaité s'en remettre à l'AG 2023 pour savoir s'il pouvait terminer son mandat de trois ans. Il avait donc démissionné immédiatement avant l'AG 2023 (après deux ans de mandat). En ratifiant sa demande, l'AG lui a permis de continuer son mandat de trois ans débuté lors de l'AG 2021 et arrivant à échéance à l'issue de l'AG 2024.

Parmi ces mandats 2021-2024, deux membres se représentent :

- M. Daniel LAURENT
- Mme Catherine LHUIZIERE

M. Daniel LAURENT : 192 POUR, 0 CONTRE, 12 ABSTENTION/BLANC/NUL

Mme Catherine LHUIZIERE : 191 pour, 1 contre, 12 abstention/blanc/nul

7. RENOUVELLEMENT ET NOMINATION DE SYNDICS

Par ailleurs, deux nouvelles candidatures ont été reçues :

- M. Jérémie COLLET,
- Mme Alice FILLOUX.

M. Jérémie COLLET : 175 pour, 6 contre, 23 abstention/blanc/nul

Mme Alice FILLOUX : 171 pour, 13 contre, 20 abstention/blanc/nul

Sont ainsi élus :

- membres renouvelés : **M. Daniel LAURENT** et **Mme Catherine LHUIZIERE**,
- nouveau membre : **M. Jérémie COLLET**.

Le mandat de trois ans de ces syndics (ou de leurs remplaçants en cas de départ anticipé comme précisé dans les statuts, Titre II, article 4) s'étend de l'AG du 3 février 2024 à l'AG 2027.

Lors de la réunion du 9 février 2024, le Comité syndical a élu un bureau composé de :

Nom	Fonction	Autres fonctions	Téléphone
Mme CLOUET	Présidente	/	06.45.11.18.09
Mme VILLEMER	Trésorière	/	06.60.46.34.95
Mme SON	Secrétaire	Communication Webmestre adjoint	06.61.81.80.59



Nom	Fonction	Autres fonctions	Téléphone
M. COLLET	Responsable Télévision	/	06.87.15.50.51
M. MOZZANINI	Responsable Voirie	/	07.61.63.85.75
M. LAURENT	Trésorier adjoint Assurances	1 ^{er} Vice-président Adjoint Voirie	06.81.40.28.15
Mme LHUIZIERE	Assainissement Électricité	/	06.65.18.13.47
M. DELFOSSE	Espaces verts	Communication Webmestre, Chalet	07.85.93.81.61
M. VIDELO	Aire de jeux/Tennis	2 ^{ème} Vice-président	06.67.69.37.68
M. LESTANG	Adjoint Espaces verts	Secrétaire adjoint	06.74.68.02.04

8. MODIFICATION DU 2^{ème} PARAGRAPHE DE L'ARTICLE 4 DU TITRE II DES STATUTS

Il est rappelé que, conformément à l'article 10 des statuts, Titre II, les délibérations ayant pour objet une modification des statuts de l'Association Foncière ou des règles d'intérêt général dudit Ensemble Immobilier sont prises à la majorité des trois-quarts des voix des membres présents ou représentés. Ainsi, la majorité de la présente AG est atteinte dès 158 voix.

Le Comité syndical propose la correction d'erreurs mineures dans les statuts pour les mandats des syndics :

Titre II, article 4, § 2.

Au lieu de :

*"2 - Les Syndics sont élus pour trois ans, étant précisé que le Comité Syndical sera renouvelé par tiers chaque année. En conséquence, l'Assemblée générale élira chaque année lors de la réunion consacrée notamment à l'examen de l'exercice social en cours, mentionnée à l'article DIX **paragraphe 5** ci-après, **quatre Syndics** en remplacement de ceux dont le mandat vient à expiration."*

Lire :

*"2 - Les Syndics sont élus pour trois ans, étant précisé que le Comité Syndical sera renouvelé par tiers chaque année. En conséquence, l'Assemblée générale élira chaque année lors de la réunion consacrée notamment à l'examen de l'exercice social en cours, mentionnée à l'article DIX § **paragraphe 4** ci-après, Syndics en remplacement de ceux dont le mandat vient à expiration. **Ces remplacements se font par tiers selon le calendrier suivant : Année 1 : trois syndics ; Année 2 : trois syndics ; Année 3 : quatre syndics.**"*

Justification des modifications demandées :

- La référence exacte à indiquer est **paragraphe 4** et non **paragraphe 5** de l'article 10 qui traite d'un autre point ;
- Précision pour le mode de renouvellement car le Comité syndical se compose désormais de dix syndics, depuis 2014, ce qui a bien été reporté dans les statuts, à l'article 4, § 1 : "1 – L'Association Foncière est administrée par un Comité de dix personnes appelées Syndics" mais le renouvellement par tiers basé sur **douze** syndics est à actualiser ; on passe donc à un rythme de trois syndics une année, trois autres l'année suivante, puis quatre autres la dernière année, afin de respecter cette règle du tiers.



La MODIFICATION DU 2^{ème} PARAGRAPHE DE L'ARTICLE 4 DU TITRE II DES STATUTS est approuvée à la majorité
des trois-quarts des voix des membres présents et représentés :
186 POUR, 7 CONTRE, 11 ABSTENTION/BLANC/NUL

9. MODIFICATION DU 2^{ème} PARAGRAPHE DE L'ARTICLE 9 DU TITRE II DES STATUTS

L'Assemblée Générale décide d'apporter une modification dans la date limite de tenue de l'Assemblée Générale en raison de la grande difficulté à obtenir une salle pour réunir l'AG, au mois de janvier et pour permettre au Comité syndical d'avoir plus de temps pour préparer cette réunion.

Titre II, article 9, § 2.

Au lieu de :

"2 - L'Assemblée Générale se réunit une fois par an au lieu indiqué par le Président dans la lettre de convocation. La réunion a obligatoirement lieu au mois de Janvier."

Lire :

*"2 - L'Assemblée Générale se réunit une fois par an au lieu indiqué par le Président dans la lettre de convocation. La réunion a lieu **de préférence** au mois de Janvier **et obligatoirement avant le 1^{er} mars.**"*

La MODIFICATION DU 2^{ème} PARAGRAPHE DE L'ARTICLE 9 DU TITRE II DES STATUTS est approuvée à la
majorité des trois-quarts des voix des membres présents et représentés :
191 POUR, 5 CONTRE, 8 ABSTENTION/BLANC/NUL

10. PROPOSITION DE MODIFICATION DES MATERIAUX POUR LA TOITURE DES MAISONS DE TYPE BEL-AIR ET CONDE, A LA DEMANDE DE M. ET MME CAMPART (31 PLACE DE MOLAY)

10.1. AUTORISATION DE METTRE DU ZINC DE COLORIS ANTHRACITE UNIQUEMENT SUR LE TERRASSON DES MAISONS DE TYPE BEL-AIR ET CONDE

Demande de M. et Mme Campart (31 place de Molay).

M. et Mme Campart sont propriétaires d'une maison de type BEL AIR. Ils souhaitent refaire leur toit actuellement en bardeaux d'asphalte coloris ardoise. Les maisons de type BEL AIR et CONDÉ ont des toitures à la Mansart, avec un terrasson (partie supérieure du toit) et un brisis (partie inférieure de la toiture en combles, là où se trouvent les fenêtres).

Ils ont consulté un couvreur qui affirme que la faible pente supérieure du toit, - le "terrasson" – rend impossible la garantie décennale sur la couverture avec des ardoises, comme c'est autorisé par le règlement de la copropriété. Selon ce professionnel, seule une nouvelle couverture en bardeaux d'asphalte permettrait la garantie décennale. Comme les propriétaires ne veulent pas mettre des bardeaux d'asphalte et que le couvreur préconise une couverture avec des bandes de zinc, ils demandent l'autorisation de mettre du zinc de coloris anthracite sur le terrasson. Le brisis, avec les fenêtres, serait refait en ardoises.



AFUL1 La Commanderie des Templiers 1

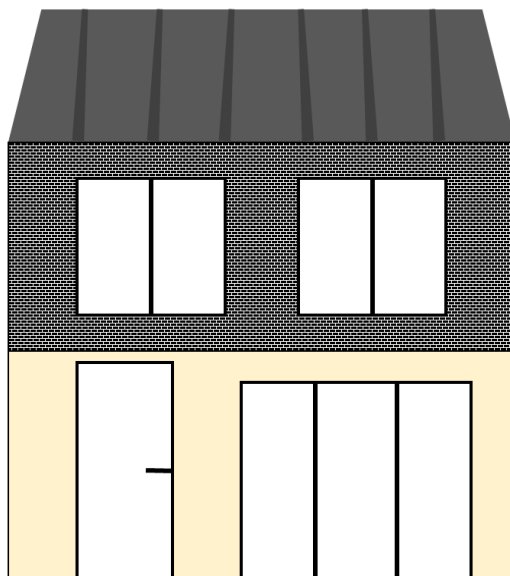
Conformément à l'article 2 des statuts, qui précise que l'Association (représentée par le Comité syndical) doit faire respecter les servitudes, règles d'intérêt général, charges et conditions résultant du Règlement, le Comité syndical a refusé cette modification qui pourrait éventuellement remettre en cause notre classement en résidence remarquable, en raison de la modification des matériaux. En effet, le classement en ensemble urbain remarquable de notre résidence dans le plan local d'urbanisme intercommunal de Saint-Quentin-en-Yvelines (PLUI) impose que les toitures à la Mansart de "La Commanderie des Templiers" (1 et 2) soient couvertes de brisis et terrassons en bardeaux bituminés ou en ardoises naturelles. Le règlement de copropriété respecte cette exigence.

De plus, plusieurs charpentiers / couvreurs qui œuvrent dans les deux résidences de "La Commanderie des Templiers 1 et 2" ont déjà remplacé les bardeaux d'asphalte des maisons de type BEL AIR et CONDÉ en ardoises, y compris sur le terrasson.

Seule l'Assemblée générale peut autoriser une éventuelle modification du règlement à condition qu'elle soit prise à la majorité des trois-quarts des voix des membres présents ou représentés. En effet, cette modification impose une modification des statuts et règlement. Afin de limiter l'impact visuel de l'éventuel changement de couverture, seul le terrasson serait concerné (voir schéma) par un revêtement en bandes de zinc de coloris anthracite. Le reste du toit, qui entoure les fenêtres, serait obligatoirement en ardoises ou en bardeaux d'asphalte de coloris ardoise.

Comme cela est expliqué lors de l'AG par un résident, la mise en place de bandes de zinc implique des joints d'étanchéité réguliers entre chaque bande.

Maison de type CONDÉ et BEL-AIR avec toiture à la Mansart, comprenant un terrasson (partie supérieure du toit) et un brisis (partie inférieure d'une toiture en combles, là où se trouvent les fenêtres).



Terrasson (partie supérieure du toit), coloris anthracite, en ardoises, **ou** en bardeaux d'asphalte en coloris ardoise, **ou** en bandes de zinc mais exclusivement de coloris anthracite.

Brisis (partie inférieure du toit avec des fenêtres), exclusivement en ardoises, **ou** en bardeaux d'asphalte en coloris ardoise.

Mur de façade avant et arrière en enduit coloris TON PIERRE (ASTRAL F6.07.82) ou en briques de parement.

L'AUTORISATION DE METTRE DU ZINC SUR LE TERRASSON est rejetée n'ayant pas atteint la majorité des trois-quarts des voix des membres présents et représentés :

98 POUR, 82 CONTRE, 24 ABSTENTION/BLANC/NUL



Cette résolution étant rejetée, les résolutions suivantes (10.2 à 10.5) relatives à la modification des statuts et règlement sont sans objet. En tant que de besoin, il est précisé que ces résolutions n'atteignent pas non plus la majorité des trois-quarts des voix des membres présents ou représentés : respectivement 117, 116 et 118 voix POUR.

Voir le détail des résultats des votes en annexe.

11. REQUISITION PERMANENTE DONNEE A LA POLICE

Une réquisition permanente pour les forces de l'ordre leur permet d'accéder à la résidence privée et d'effectuer leur travail dans la légalité pendant toute la durée de cette réquisition.

LA REQUISITION PERMANENTE POUR LES FORCES DE L'ORDRE est rejetée à l'article 25 :

195 POUR, 3 CONTRE, 6 ABSTENTION/BLANC/NUL

mais, conformément à l'article 25-1, est approuvée, à l'article 24 :

194 POUR, 2 CONTRE, 8 ABSTENTION/BLANC/NUL

QUESTIONNES REÇUES PAR COURRIER ET PAR COURRIEL AVANT LE 31 DECEMBRE 2023

Question de Monsieur Thierry Legault

"Question relative à l'installation de la vidéosurveillance"

Est-il prévu un recensement périodique des incivilités et délits commis sur la résidence, avant et après la mise en place de la vidéosurveillance ? Un tel recensement, pouvant être soit communiqué par la police, soit établi par le comité syndical à partir des faits qui lui sont remontés, devrait comporter :

- *Date, lieu et nature des faits*
- *Combien de faits se sont produits et combien ont été résolus ?*
- *Pour chaque fait résolu, quel a été l'apport de la vidéosurveillance ?*

Cette compilation, qui pourrait se faire de manière annuelle et dont le bilan serait présenté à chaque AG, est le seul moyen d'évaluer si les dispositifs installés ont une quelconque utilité réelle, c'est-à-dire :

- *Présentent bien un aspect dissuasif*
- *Permettent effectivement d'élucider un certain nombre d'affaires*

Si les dispositifs se révèlent finalement inefficaces, le bilan permettra de repenser leur configuration (nombre de caméras, emplacements, orientations etc.). Rien ne prouve en effet que la configuration initiale, même conseillée par des « professionnels », sera efficace par rapport au cas de notre résidence et des faits susceptibles de s'y produire.

Nota 1 : il est d'autant plus important d'effectuer cette évaluation qu'à l'inverse des alarmes individuelles que beaucoup d'entre nous ont installées dans leurs logements, l'efficacité des dispositifs de vidéosurveillance est loin d'être démontrée : un rapport du Centre de Recherche de la Gendarmerie Nationale (daté de 2021 et disponible sur Internet) a en effet conclu, après étude sur de nombreux territoires français :



AFUL1 La Commanderie des Templiers 1

- *Que l'aspect dissuasif ne pouvait pas être mis en évidence (même volume d'affaires avant et après l'installation de la vidéosurveillance sur les zones concernées)*
- *Que la vidéosurveillance permettait d'élucider les affaires dans 1% à 3% des cas*

Nota 2 : au-delà de la dépense d'installation initiale, c'est une « rente à vie » pour les sociétés qui les installent et les entretiennent (tenir compte des frais de fonctionnement du système d'enregistrement, des pannes et de l'obsolescence régulière des matériels électroniques...comme pour notre réseau de télévision !). Et sans aucune obligation de résultat de leur part.

Nota 3 : l'installation à divers endroits de la résidence de caméras en haut de poteaux de 6 mètres (hauteur communiquée lors de la réunion d'information), soit la hauteur du faite de nos maisons à étage, n'est pas anodine pour une résidence qui se veut exemplaire en termes d'apparence. Elle constitue une gêne visuelle pour les habitants qui se trouvent à proximité et qui peuvent préférer voir, depuis leur jardin, des arbres plutôt que des poteaux avec caméras."

Réponse du Comité Syndical :

Le Comité syndical n'est que partiellement informé des infractions et délits commis dans la résidence.

Pour recenser les délits et les incivilités, certains propriétaires déposent une main courante auprès du commissariat de police, ou une plainte simple, ou une plainte avec constitution de partie civile. Cependant, ils n'informent pas systématiquement le Comité syndical.

Par ailleurs, le commissariat de police et le ministère de l'Intérieur ne communiquent pas de statistiques à l'échelle d'un quartier et encore moins à l'échelle d'une résidence et, en aucune façon, avec les précisions demandées (date, lieu, nature des faits, taux de résolution...).

Il est donc impossible au Comité syndical de fournir un tel bilan.

En revanche, nous avons de nombreuses demandes de résidents pour installer un système de vidéosurveillance suite à des délits dont ils ont été victimes ou pour lesquels ils ont été informés. La copropriété a été elle-même victime de dégradations (panneaux routiers, barrières de protection, aire de jeux...) ou vols de matériel.

Le projet de vidéosurveillance a pour objectif de couvrir les accès à la résidence, routiers et piétons, ainsi que le boulevard des Templiers.

Lors des prochaines AG, le Comité syndical pourra faire un point général sur la vidéosurveillance, mais en aucun cas un bilan exhaustif et détaillé.

Pour ce qui concerne l'efficacité de la vidéosurveillance.

Le Comité syndical respecte totalement chaque avis individuel pour ou contre la vidéosurveillance.

Dans sa question, M. Legault s'appuie sur un rapport de la Gendarmerie Nationale. Il pourrait lui être opposé un rapport du ministère de l'Intérieur, validé par l'Inspection Générale de la Police Nationale et l'Inspection Générale de la Gendarmerie Nationale qui indique une baisse de la délinquance dans les villes équipées de vidéo protection, ainsi qu'un taux d'élucidation qui progresse significativement dans les villes fortement équipées. Dans ce rapport est précisée l'importance de la qualité des images et des enregistrements pour permettre l'utilisation à des fins judiciaires. Le Comité syndical est



AFUL 1 La Commanderie des Templiers 1

particulièrement attentif à ce point dans l'analyse des offres. Ce rapport souligne également un déplacement de la délinquance des zones surveillées vers des zones non couvertes. De son côté, la ville a densifié son système de vidéo protection. Il nous semble donc nécessaire de surveiller nos axes d'entrée, piétons et véhicules, afin d'éviter ou de limiter ce phénomène de déplacement.

Aujourd'hui, les villes de toute tendance politique utilisent la vidéosurveillance. Il en est de même pour les entreprises privées et les commerces qui investissent dans cet outil.

La vidéosurveillance n'est pas la solution absolue pour éviter les délits, mais un outil dissuasif qui permet en plus aux enquêteurs d'avoir des éléments complémentaires pour interpeller des suspects et quelquefois apporter des preuves.

On peut citer un exemple récent rapporté par la presse, fin novembre 2023 : l'interpellation de neuf personnes suspectées d'avoir participé aux émeutes en juin 2023, à Élancourt. Elles ont été identifiées principalement à partir d'images de vidéosurveillance.

Dans notre résidence, le système de vidéosurveillance aurait pu permettre d'identifier les auteurs des dégradations, panneaux routiers et barrières de protection qui ont été détériorées sur le boulevard des Templiers.

En cas d'installation d'un système de vidéosurveillance, le Comité syndical fera le maximum pour répondre aux réquisitions afin de permettre l'analyse des images suite à un délit, en respectant la loi. Ces images ne seront pas en accès libre.

Pour le point de M. Legault sur la rente à vie des sociétés qui installent ce type de système. Dans l'analyse des offres, le Comité syndical est particulièrement attentif à avoir un système ouvert qui lui permettra de choisir éventuellement une autre entreprise pour la maintenance ou l'installation de caméras supplémentaires et / ou d'autres marques. Par ailleurs le Comité syndical souhaite que l'AFUL 1 soit propriétaire des documents nécessaires à l'entretien et à l'évolution du système.

Enfin, pour l'aspect esthétique des poteaux, le Comité syndical sera vigilant pour le choix et le coloris des poteaux pour les intégrer au mieux dans notre résidence. La hauteur de six mètres des poteaux est nécessaire pour assurer une bonne couverture de surveillance et pour que les caméras ne soient pas accessibles afin d'éviter les dégradations.



Annexe 1 Compte d'exploitation 2023

COMPTE D'EXPLOITATION 2023

DEPENSES

ESPACES VERTS		2023	Réel	Ecart	VOIRIE-RES. DIVERS		2023	Réel	Ecart	FINANCES-RELAT. EXT		2023	Réel	Ecart
EV01	Espaces Verts Salaires	78 200	40 982	37 218	VRD1	Electricité	3 500	2 322	1 178	FRE1	Gestion-div. Appels ch	2 400	2 504	-104
	Salaires jardiniers	42 000	23 279	18 721										
	Charges s/sal MSA	30 000	13 929	16 071	VRD2	Entretien éclairage	7 200	5 582	1 618	FRE2	Assemblée générale	2 000	2 452	-452
	Taxe sur salaires	5 200	3 246	1 954										
	Cabinet comptable	1 000	528	472										
EV02	Espaces Verts Divers	35 500	75 114	-39 614	VRD3	Télévision	21 600	24 138	-2 538	FRE3	Secrétariat-fouritures	3 000	2 148	852
	Carburant	2 500	1 277	1 223		Entretien TV	16 000	16 320	-320	FRE4	Assurances-impôts	3 000	4 212	-1 212
	Matériels	14 000	30 758	-16 758		Amélioration TV	5 600	7 818	-2 218	FRE5	Juridique	5 000	5 608	-608
	Plantations	4 000	11 616	-7 616										
	Élagages	15 000	31 463	-16 463										
EV07	Tennis	1 400	5 733	-4 333	VRD5	Entretien voirie	14 000	14 564	-564					
EV08	Aire de jeux	1 100	2 652	-1 552	VRD6	Entretien EU-EP	4 900	9 949	-5 049					
EV09	Entretien chalet	1 000	805	195	VRD7	Gestion	4 000	4 000						
	TOTAUX	117 200	125 286	-8 086		TOTAUX	55 200	60 555	-5 355		TOTAUX	15 400	16 924	-1 524
						TOTAL DES CHARGES	187 800	202 765	-14 965					

PRODUITS

LIBELLE	193 297
Appels de Charges	7 343
Produits Financiers	5 151
Résultat 2022	205 791
TOTAL	205 791

RESULTAT 2023 (Produits – Charges)

3 026 €

BILAN

ACTIF	Montant	PASSIF	Montant
Placements au 31.12.23	358 410	PROVISIONS (Solde au 31/12/2023)	321 479
Compte chèques au 31.12.23	14 412	Solde au 01/01/2023	373 579
Appels de charges non réglés	8 253	Voirie	-52 100
		CHARGES 2023 A PAYER	54 445
		Excédent 2022	5 151
TOTAL ACTIF	381 075	TOTAL PASSIF	381 075



Annexe 2 Budget Prévisionnel 2024

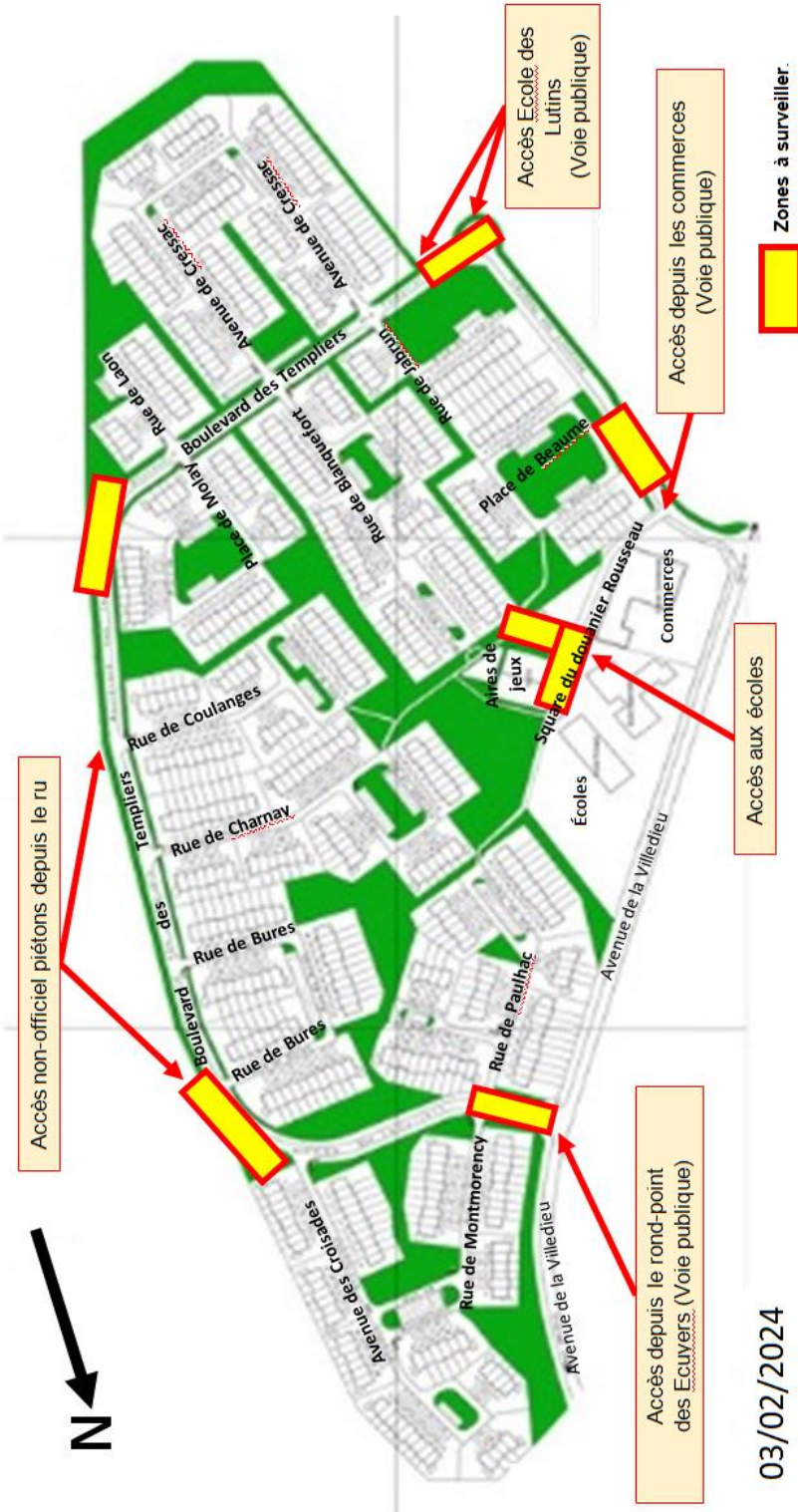
<i>Rubriques budgétaires</i>	<i>2022 budget approuvé</i>	<i>2023 budget voté</i>	<i>2023 budget à approuver</i>	<i>2024 budget à voter</i>	<i>Rubriques budgétaires</i>	<i>2022 budget approuvé</i>	<i>2023 budget voté</i>	<i>2023 budget à approuver</i>	<i>2024 budget à voter</i>
Espaces Verts Salaires	60 014	78 200	40 982	83 000	Télévision	27 370	21 600	24 138	17 000
-Salaires jardiniers	30 363	42 000	23 279	47 000	-Maintenance	15 027	16 000	16 320	16 000
-Charges et Taxe sur salaires	28 728	35 200	17 175	35 000	-Entretien	12 343	5 600	7 818	1 000
-Cabinet comptable	923	1 000	528	1 000	Electricité éclairage	4 238	7 200	5 582	7 000
Espaces Verts Divers	38 640	35 500	75 114	33 500	Electricité entretien	7 868	3 500	2 322	10 000
-Carburant	1 389	2 500	1 277	2 000	Entretien voirie	65 319	14 000	14 564	14 000
-Matériels	10 446	14 000	30 758	13 000	Entretien EU-EP	4 897	4 900	9 949	5 000
-Plantations	3 001	4 000	11 616	3 500	Gestion	3 900	4 000	4 000	4 000
-Elagage	23 804	15 000	31 463	15 000	Gestion-div Appels charg évènements	2 431	2 400	2 504	2 400
Tennis	2 004	1 400	5 733	1 400	Assemblée Générale	1 538	2 000	2 452	2 000
Aire de jeux	994	1 100	2 652	1 200	Secrétariat-fournitures	8 315	3 000	2 148	2 500
Entretien Châlet	4 020	1 000	805	1 000	Assurances-impôts	2 972	3 000	4 212	3 000
					Actions Juridiques		5 000	5 608	5 000
	105 672	117 200	125 286	120 100		128 848	70 600	77 479	71 900

	<i>2022 budget approuvé</i>	<i>2023 budget voté</i>	<i>2023 budget à approuver</i>	<i>2024 budget à voter</i>
TOTAL DES DEPENSES	234 520	187 800	202 765	192 000



Annexe 3 Plan relatif à la vidéosurveillance

La Commanderie des Templiers 1 – Projet vidéosurveillance





AFUL 1 - La Commanderie des Templiers 1
22 rue de Laon - 78990 Élancourt

RESULTATS DES VOTES A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 3 FEVRIER 2024

Point	Sujet	Pour	Contre	Blanc/Nul/ Abstention	Résultat
1	Approbation du compte-rendu moral 2023	193	2	9	adoptée
2	Approbation du compte-rendu financier 2023	192	3	9	adoptée
3	Approbation du budget prévisionnel 2024	190	2	12	adoptée
4	Approbation des travaux de réfection des enrobés	188	5	11	adoptée
5	Projet d'installation d'un système de vidéosurveillance				
5.1	Approbation du projet d'installation d'un système de vidéosurveillance	131	63	10	adoptée
5.2	Si acceptation du projet, approbation pour réaliser les travaux d'installation de ce système de vidéosurveillance pour un budget maximal de 80.000 €	158	34	12	adoptée
5.3	Si acceptation du projet, approbation du financement de l'installation de ce système de vidéosurveillance avec les provisions actuelles	147	37	20	adoptée
5.4	Si acceptation de financement sur les provisions actuelles				
5.4.1	Augmentation des charges réparties sur cinq ans à partir de 2025 pour reconstitution des provisions	132	51	21	adoptée
5.4.2	Augmentation des charges en une seule fois en 2025	74	93	37	rejetée
5.5	Si acceptation du projet mais refus du financement sur les provisions : acceptation pour l'augmentation des charges en une seule fois, en 2025, avec des travaux commençant en 2025	79	74	51	rejetée
6	Renouvellement du mandat 2021-2024 des membres sortants du Comité syndical pour le mandat 2024-2027				
6.1	M. Daniel LAURENT	192	0	12	élu
6.2	Mme Catherine LHUIZIERE	191	1	12	élue
7	Élection de nouveaux membres du Comité syndical pour le mandat 2024-2027				
7.1	Jérémie COLLET	175	6	23	élu
7.2	Alice FILLOUX	171	13	20	non élu
7.3					
8	Modification du 2e paragraphe de l'article 4 du Titre II des statuts	186	7	11	adoptée
9	Modification du 2e paragraphe de l'article 9 du Titre II des statuts	191	5	8	adoptée
10	Proposition de modification des matériaux pour la toiture des maisons de type Bel-Air et Condé, à la demande de M. et Mme Campart (31 place de Molay)				
10.1	Autorisation de mettre du zinc de coloris anthracite uniquement sur le terrasson des maisons de type Bel-Air et Condé	98	82	24	rejetée*
10.2	Si acceptation de mettre du zinc de coloris anthracite sur le terrasson des maisons de type Bel-Air et Condé				

1/2

Ys
B.D.
J.C.



AFUL1 La Commanderie des Templiers 1

AFUL1 - La Commanderie des Templiers 1
22 rue de Laon - 78990 Élancourt

Point	Sujet	Pour	Contre	Blanc/Nul/ Abstention	Résultat
10.2.1	Modification de l'alinéa 7 de l'article 9, du chapitre II, Titre I du règlement	117	44	43	sans objet
10.2.2	Modification du paragraphe 6 de l'article 10, du chapitre II, Titre I du règlement	116	44	44	sans objet
10.2.3	Modification du paragraphe « I - Parties privées » de l'article 6, du chapitre I, Titre I du règlement	118	44	42	sans objet
11	Réquisition permanente donnée à la Police				
11.1	Approbation de la réquisition permanente donnée à la Police (Article 25)	195	3	6	adoptée
11.2	Approbation de la réquisition permanente donnée à la Police (Article 24)	194	2	8	adoptée

Nombre de personnes présentes ou représentées : 210
Nombre de bulletin de votes nuls : 0
Nombre de votes exprimés : 204

* selon l'article 10 §2 des statuts, majorité statutaire non atteinte

La Présidente
Tiphaine Clouet

Les Scrutateurs
Monique Denerf et Bernard Desbans

La Secrétaire
Yoo-Rie Son