

COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 15 MAI 2006

L'Assemblée Générale Ordinaire est déclarée ouverte à 20h40.

Les présents et représentés correspondent à un total de points de 128221 sur 235787 soit 54,6%.

Au nom du Bureau Syndical, François PEYRICHOU, remercie les personnes présentes et celles qui ont pris soin de transmettre leur pouvoir.

Il remercie vivement les syndics pour leurs actions et également Madame de ROZARIO qui, à nouveau cette année, nous a apporté une aide précieuse pour l'élaboration et la présentation des comptes de l'ASL.

1- Rapport du Président

Le rapport moral est présenté en trois parties, les deux parties :

- Les rôles et objectifs de l'ASL de la Pointe Genète
- L'ASL est composée uniquement de bénévoles, pourquoi ?

sont rapportées en annexe 1 du présent compte-rendu

- Les évènements principaux survenus cette année à la Pointe Genète

Nouveaux arrivants

Bienvenue aux 6, bientôt 7 nouveaux habitants de la Pointe Genète !

Qui dit nouveaux arrivants, dit aussi partants auxquels nous souhaitons une bonne continuation.

Au passage, signalons que l'une de ces ventes a permis de clore définitivement un vieux contentieux pour non paiement de charge...

Lampadaires

Une convention pour l'entretien et la maintenance des lampadaires est proposée aux quartiers de Chevry par la Municipalité de Gif. Le quartier reste pleinement propriétaire des installations, la municipalité contribue à l'éclairage des espaces publics en se chargeant des consommations électriques (environ 13% du budget d'exploitation) et des travaux de petite maintenance. En préalable, une remise aux normes de nos lampadaires a dû être entreprise. Le quartier de la Pointe Genète devrait être à même de signer cette convention dès juillet 2006.

Entretien des espaces verts

Le contrat d'entretien des espaces verts a été renouvelé à l'entreprise SEVE, avec une augmentation acceptable de 2%. D'autre part, des travaux d'égouttage ont été commandés et réalisés début 2006, notamment sur le grand saule de l'espace central dont certaines branches devenaient dangereuses.

Réseau télévision

2005 a vu la mise en service des nouvelles fréquences TNT. Nous recevons actuellement 13 programmes. Certains réglages sont nécessaires, aussi bien dans les maisons que sur le réseau de distribution. La nouvelle antenne collective de Chevry a été mise en service le mois dernier, elle est située au niveau du bureau de l'ASL Chevry 2, au Rond Point du Golf.

Suivant les conclusions d'un audit technique, les travaux de mise à niveau du réseau sur Chevry sont en cours de réalisation. Ils devront être effectués à la Pointe Genète courant 2006, notamment les amplificateurs et la révision des armoires situées le long de notre rocade.

Afin de clarifier les relations Quartier / ASL Chevry pour ce qui concerne la maintenance de ce réseau, une convention a été élaborée par l'ASL Chevry 2 en collaboration avec certains quartiers, notamment La Pointe Genète. Nous allons la signer prochainement.

Architecture

10 dossiers de modifications architecturales sur la Pointe Genète ont été constitués. Pour se conformer au PLU de Gif, quelques rajouts au cahier des charges générales ont été votés en décembre 2005. Les informations correspondantes seront transmises prochainement.

Voirie et sécurité

La Mairie de Gif souhaite statuer prochainement sur le devenir de la route du Taillis Bourdrie. Faisant suite à une concertation entre les ASL de la Nattée et de la Pointe Genète, ainsi qu'avec nos riverains, un courrier conjoint a été envoyé à M. le Maire. Le contenu a été présenté à l'Assemblée.

2- Rapport financier 2005

	Prévision	Réalisé
Entretien espaces verts	20 672	20 994
EDF lampadaires	3 600	3 563
Entretien lampadaires	450	0
EDF + Taxe foncière espace indivis	600	0
Charge ASL Chevy	1 250	1 242
Assurances	350	239
Secrétariat et Gestion	500	783
Pot AG, Fête ASL	620	27
Sous Total Exploitation	28 042	26 848
Remboursement dette Jodoïn		2 165
Total général	28 042	29 013

Les dépenses du Secrétariat et Gestion ont été détaillées, elles sont plus élevées que prévues, suite à la transmission des archives et de la gestion informatique d'un président à l'autre.

Le remboursement de la dette Jodoïn correspond au paiement normal mais retardé de la partie Pointe Genète des dépenses afférentes à l'espace indivis entre la Pointe Genète et le quartier voisin de la Blancharde. Ces éléments figuraient dans le bilan 2004.

Le rapport financier est ensuite complété par l'examen des tableaux comptables « compte d'exploitation et bilan 2005.
Le rapport financier est approuvé à l'unanimité, donnant donc quitus à la gestion de l'exercice 2005.

3- Budget prévisionnel d'exploitation 2006

	Réalisation 2005	Prévision 2006
ESPACES VERTS - pot AG,	20994	21400
ELECTRICITE - E.D.F.	3563	2000
ENTRETIEN LAMPADAIRES	0	450
JODOÏN: E.D.F. et Taxes Foncieres	0	200
ASL CHEVRY 2	1242	3105
ASSURANCES	239	243
GESTION	783	500
Fête ASL	27	700
SOUS TOTAL EXPLOITATION	26848	28598

La dépense électricité, inférieure à celle de 2005, tient compte de la bonne probabilité que le quartier signe la convention d'entretien des lampadaires avec la Mairie (voir plus haut) dès le mois de Juillet.

La forte augmentation de la charge provenant de l'ASL Chevy 2 est due

- aux travaux d'aménagement du réseau TV, en particulier l'installation de la nouvelle antenne générale.
- à des travaux de voirie dans la zone du restaurant Country Club

Ce niveau élevé de charge ASL Chevy 2 risque de perdurer au moins trois ans.

Le budget Fête (prévue pour le 18-06-2006) correspond à celui de la dernière fête en 2004.

Ce budget prévisionnel d'exploitation est approuvé à l'unanimité

Le financement de ce budget est ensuite examiné.

Le poste électricité étant destiné à disparaître en 2007, il est proposé de le financer avec les réserves financières (voir plus loin § travaux exceptionnels). Les charges financeraient uniquement les autres dépenses, à savoir 26600 €.

Dans ces conditions, le prix du point passera de 0,10 à 0,114.

Le tableau d'évolution du prix du point est alors examiné. Il montre, d'une part, que le prix proposé pour 2006 est celui de 2001 et, d'autre part, un déficit quasi constant entre les charges et le budget d'exploitation. Ce déficit ayant été compensé par les réserves financières.

€	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
POINT	0,114	0,112	0,114	0,100	0,100	0,114	
Charges	26937	26492	26878	23571	23579	26600	26600
Dépenses Exploit.	28672	27582	22930	26870	26848	28598	26600

Cette stratégie est approuvée à l'unanimité et le prix du point de financement du budget d'exploitation est donc fixé à 0,114

4- Travaux exceptionnels à prévoir

- Un programme de travaux dans les parties communes du quartier est présenté.

Programme

- Amélioration de l'entrée PG et signalisation: **Mairie**
1. Mise en conformité électrique des lampadaires : **6300 €**
 2. Élagage d'urgence engagés début 2006: **2650 €**
 3. Entretien peinture des lampadaires:
 4. Réfection allée espace indivis : 16000 x 0,716 = **11456 €**
 5. Élagage dans parc et rocade :
 6. Banc(s) et miroir de sortie pour les raquettes dangereuses
 7. Trottoirs et nez de trottoir

Commentaires

- A discuter avec la Mairie, la voirie concernée est de son domaine de responsabilité.
1. Les travaux sur les lampadaires ont été engagés en vue de la signature de la Convention (voir § 1),
 2. les élagages également (voir § 1).
 3. L'entretien des lampadaires reste à la charge de l'ASL.
 4. La réfection de l'allée de l'espace indivis a été approuvée en AG par le quartier de la Blancharde. Le devis ne nous a été transmis que tout récemment, pour approbation ; le financement revenant à la Pointe Genète s'élève à 71,6%.
 5. Un certain nombre d'arbres dans les espaces verts et le long de la rocade sont à entretenir, voire à élaguer. Il va être fait appel à un expert indépendant pour faire un diagnostic général.
 6. Un banc est en mauvais état dans l'espace central. La sortie de certaines raquettes est particulièrement dangereuse, en raison du manque de visibilité (haies de lauriers).
 7. Les nez de trottoirs s'effritent par endroits. Ces blocs de béton sont partiellement dans le domaine de la voirie municipale, une discussion est à engager avec la Mairie.

Ces travaux sont à effectuer dans les trois à quatre ans à venir.

- Le financement de ce programme est ensuite proposé :

Les réserves financières du quartier s'élèvent à 47 546 € (voir bilan 2005 en annexe 1). Elles correspondent à 1,79 fois le budget d'exploitation normal. Il est proposé

- de réduire ce niveau de réserve à 1 fois le budget d'exploitation à savoir 26 600 €,
- de réserver la différence : 21 000 € au financement du programme travaux présenté précédemment,
- les financements complémentaires nécessaires feront l'objet d'appels de charges spécifiques classiques, votés en A.G.

Cette proposition est approuvée à l'unanimité. Il n'y a donc pas d'appel de charges spécifiques pour travaux en 2006.

- Budgets travaux 2006

La proposition de travaux émanant du quartier de la Blancharde est examinée et discutée (photos projetées).

Certaines dépenses urgentes (en gras sur le tableau suivant) ont été engagées. Ceci conduit au choix entre les deux budgets suivants :

	2006-1	2006-2
Déficit budget exploitation - charges	1998	1998
Élagages 2006	2650	2650
Conformité électrique des lampadaires	6300	6300
Peinture des lampadaires	0	3000
Réfection allée espace indivis	11456	0
Élagages dans parc et rocade	0	2600
Banc(s) dans espace vert et divers	0	325
TOTAL	22404	16873
Appel pour travaux	1404	0
Prévision de valeur du point	0,118	0,114
Augmentations des charges / N-1	18,00%	14,00%

Le budget 2006-2 est adopté à l'unanimité

L'équipe de l'ASL du quartier Pointe Genète est mandatée pour examiner avec l'ASL de la Blancharde, les possibilités de ne refaire que les parties altérées des allées de l'espace indivis, dès 2006 ou en 2007.

Il est donc convenu que les travaux 2006 figurant sur la liste choisie seront financés sur la portion des réserves financières consacrée à cet usage, à savoir 21 000 €.

5- Renouveau du bureau syndical

Comme chaque année, le bureau syndical remet son mandat au vote de l'Assemblée. Deux nouveaux volontaires, Mme CHARLON et M. BOUGLER se proposent pour rejoindre l'équipe.

Le bureau serait donc constitué de la manière suivante :

- | | | |
|-----------------------|-------------------------|---|
| • Thérèse KONARZEWSKA | • François PEYRICHOU | |
| • Michelle RIEUF | • Christian GUILLERMOND | Cette liste est approuvée à l'unanimité. |
| • Noëlle MOREAU | • Lucien FITOUSSI | |
| • Mme CHARLON | • M. BOUGLER | |

6- Les problèmes architecturaux

Les dossiers en cours

Déjà évoqués lors de l'Assemblée de 2005, le muret au n°32 et le portail au n°138, non conformes au cahier des charges font l'objet de discussions avec les propriétaires en vue d'un règlement à l'amiable. Est survenue depuis, une difficulté lors du rehaussement au n°152. Cette affaire est en cours de négociation avec le propriétaire, la Mairie et la commission d'architecture de l'ASL Chevy 2.

Nécessité d'une information et d'une concertation

En signant notre acte de propriété chez le Notaire, nous nous sommes juridiquement engagés à être conforme à la loi, au PLU de la Commune, bien sûr, et également au cahier des charges du quartier. Le rôle officiel et légal de l'ASL de quartier et celui de l'ASL Chevy 2 est de faire respecter ce cahier des charges. Les deux ASL ont donc la possibilité et le devoir de faire appliquer ces règles, au besoin par voie de procédure de justice.

Avant d'en arriver à ce genre d'extrémité, il convient d'être bien informé, à la fois des règles de ce cahier des charges (qui n'est pas en possession de tout le monde) et des procédures à appliquer. Le rôle de votre ASL est de vous faciliter cette démarche.

Rappelons les principes du cahier des charges :

- L'objectif: sauvegarder l'aspect du quartier de
 - Chevy en général
 - la Pointe Genète en particulier
- Encadre les modifications importantes
 - Rehaussements, extensions, ouvertures supplémentaires
 - Vérandas, piscines ...
- Fixe des règles pour les ajouts divers
 - Portails, portes, fenêtres, velux
 - Cabanes de jardins
 - Gamme de couleurs pour les huisseries, volets et ravalement
 - Divers à venir (pompe à chaleur...)

Avant de réaliser un projet sur votre propriété

- 1. Savoir que des contraintes peuvent exister**
- 2. Les connaître:**
 - Avoir les textes à jour
 - Consulter votre ASL de quartier
- 3. Les appliquer à votre projet**
- 4. Transmettre votre projet pour accord au Président de votre ASL**
 - qui vérifie a priori la conformité du dossier
 - qui transmet pour accord à la Commission architecture
 - laquelle émet son avis
- 5. L'accord de l'ASL Chevy est juridiquement indispensable**

Le quartier de la Pointe Genète, dans son ensemble et pour chacun de ses habitants, doit à la fois connaître les règles mais aussi ses possibilités d'expression et ses degrés de liberté. C'est pourquoi il est proposé d'engager, au niveau du quartier, avec des habitants volontaires et motivés, une discussion sur les éléments du cahier des charges. Ceci pourrait déboucher sur une meilleure compréhension des règles et de ce que nous souhaitons voir préservé autour de nous. La démarche fera l'objet d'une enquête prochaine.

7- La vie du quartier

- Une enquête a été distribuée en Décembre 2005, concernant principalement les problèmes de télévision. Une analyse des résultats a été présentée.
- Le projet d'un site Internet de quartier est présenté par Christian GUILLERMOND. L'équipe de l'ASL réalise ce projet pour améliorer l'information quartier des habitants de la Pointe Genète. La mise en service du prototype (à améliorer à l'usage...) est envisagée en juin – juillet 2006.
- Le 18 juin 2006, la Pointe Genète organise sa deuxième fête. Les détails pratiques vont vous parvenir très bientôt
- La sécurité : Le gendarme référent n'a pas pu assister à notre Assemblée Générale. L'échange d'information a lieu entre les quartiers, la Municipalité et la Gendarmerie au cours des réunions « habitants relais ». La prochaine a lieu fin Juin. Une information sera diffusée à la suite de cette réunion.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été épuisés, en l'absence de « questions diverses », la séance est levée à 23h 45.

ANNEXES

1. Rapport moral (deux premiers points)

Les rôles et objectifs de l'ASL Pointe Genète.

Deux rôles sont officiels et classiques :

- Syndic pour entretien des lieux et gestion du budget
- Faire respecter le Cahier des charges, en liaison avec l'ASL Chevy (TV, architecture)

Deux autres rôles apparaissent maintenant

- Assurer une représentation du quartier auprès de la Mairie (conseil de quartier, habitants relais)
- Être une association amicale de quartier

Ne pas oublier que les espaces communs (hors rocade principale) des quartiers de Chevy est privé. C'est ce qui justifie les ASL.

L'ASL est composée uniquement de bénévoles, pourquoi ?

- Un syndic professionnel pour l'entretien des lieux et la gestion du budget ?
 - ce sont les tâches a priori les plus simples...! Lorsqu'on dispose d'un système informatique à peu près au point...
 - cela coûterait + 10000 €/ an (plus d'un tiers du budget d'exploitation)
 - et il faut, de toute façon, un bureau syndical pour jouer le rôle de maître d'ouvrage.
- Les trois autres rôles,
 - faire respecter le Cahier des charges, en liaison avec l'ASL Chevy
 - assurer une représentation du quartier auprès de la Mairie
 - être une association amicale de quartier
 difficile de les imaginer tenus par des non bénévoles.... !

2. Comptabilité 2005

Compte d'exploitation 2005

DEPENSES	€	RECETTES	€
Espaces verts	20994	Produits financiers	1011
électricité	3563	Appel de charges 2005	23579
Jodoïn: EDF et taxes	200	Remboursement	748
ASL Chevy	1242		
Assurances	239		
Frais d'huissier	216		
Secrétariat, gestion	783	Total recettes	25337
Pot AG	27	Résultat de l'exercice 2005	-1927
Total dépenses	27264	Total	27264

BILAN 2005

ACTIF	€	PASSIF	€
		Report 2004	56993
Compte Chèque CA	9475	Dettes à court terme	1955
Réserves	47546	Résultat exercice 2005	-1927
Total	57021	Total	57021

3. Renseignements concernant la TV

Réponses du 8 mai 2006 de M. DECES-PETIT, Président de l'ASL CHEVRY

- *les n° d'appel 0677229695 et/ou 0632425699 sont-ils toujours valables ?*
seul 06 32 42 56 99 est opérationnel
- *par quel numéro d'appel est-il préférable de commencer quand on a un problème de TV ?*
commencer par le numéro de portable; sans réponse sous 48h, appeler 01 60 12 37 19
- *le câble distribue aussi les signaux des chaînes directement en numérique, y a-t-il des dispositions particulières pour y connecter directement une TV numérique :*
le récepteur TV doit avoir un adaptateur intégré
- *toujours pour le numérique, les câbles d'alimentation directe des prises (entre la haie et la maison) sont-ils adaptés au numérique ?*
aucun problème pour le câble extérieur, mais pas forcément vrai pour le câblage et les connecteurs intérieurs
- *peut-on, moyennant un convertisseur TNT, disposer des chaînes payantes de TNT, voire d'autres.. ?*
NON, l'adaptateur TNT est compatible uniquement pour les chaînes gratuites; pour les payantes, il faudra louer ou acheter un autre appareil et souscrire un ou des abonnements
- *le fait de connecter plusieurs récepteurs sur la prise (3 voire 5.. !) nécessite-t-il une installation intérieure spéciale (ampli etc...)*
NON, si c'est le câblage d'origine, mais il y a le cas des extensions dans la maison (combles aménagés, TV dans des pièces non prévues à l'origine) ; les bricolages en analogique ne fonctionnent plus en numérique (problème de connecteurs, par exemple) est-ce préjudiciable au réseau extérieur ? NON
- *peut-on dire que la réception par le câble des nouvelles fréquences actuelles est plus difficile pour les vieux postes de TV (plus de 8 ans par exemple)*
OUI, s'ils sont à coupure de bande (réglage par molette, donc 6 chaînes seulement et non 14) , à l'inverse, pourraient-elles poser problèmes pour des postes tout nouveaux
En général NON, car ils sont à recherche automatique de stations.
et pour les numériques en particulier ?
NON, s'ils respectent le standard français en VHF (largeur de bande 8MHz et non 7 comme dans d'autres pays européens). Il faut signaler que les récepteurs LCD ne donnent pas satisfaction car ils sont numériques : bien se renseigner avant de choisir une marque.
- *les travaux de rénovation des armoires et amplificateurs côté Pointe Genète sont-ils programmés pour 2006 :*
OUI, pour la station de reconversion à l'entrée ; à l'intérieur du quartier, AD 2 a déjà été rénovée ; deux autres sont en question, mais il ne faut pas oublier les répartiteurs dans les chambres de tirage qui peuvent occasionner, après 30 ans de bons et loyaux services dans l'humidité, des problèmes de distribution. Je crois qu'en 2006, on interviendra au cas par cas, car corriger la pente des amplis n'apportera pas d'amélioration si les répartiteurs sont rouillés.