

ASLP DU DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

- **SUR LA GESTION en 2017**
- **SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2017**

Selon l'article 22 des statuts de l'ASLP

Destinataires :

- Monsieur le Président de l'ASLP,
- Mesdames et Messieurs les Représentants des lots primaires, leurs suppléants et leurs syndics,
- Messieurs Delaunay, Directeur, et Maria, Responsable de site (Borne et Delaunay),
- Monsieur Martin, Mesdames Bideau et Nucciarelli (In Extenso).

Date : 21 juin 2018

Ce rapport a été établi dans le cadre de la mission que nous a confiée l'Assemblée Générale de l'Association Libre Principale du domaine des Hauts de Vaugrenier (ASLP).

1) Déroulement de la mission

Nous avons travaillé sur la base des pièces et documents qui nous ont été communiqués par le Cabinet Borne & Delaunay, gestionnaire de l'ASLP (document intitulé « Explications du Réalisé 2017 » daté du 4 mai 2017) et par le Cabinet In Extenso qui, en sa qualité d'expert-comptable chargé des comptes du domaine, nous a adressé le document de 20 pages – non daté - intitulé « Comptes Annuels 31/12/2017 & Budget 2017 ».

2) Respect du plafond de garantie / assurances

Sur notre demande, le cabinet Borne & Delaunay nous a communiqué les pièces suivantes :

- Les extraits du compte ouvert chez la banque Palatine au nom de l'ASLP Les Hauts de Vaugrenier c/o Borne & Delaunay. Ils indiquent que l'encours maximum de trésorerie en fin de mois pour l'année 2017 était de 1 246 132,67 € (au 30 avril 2017). Ce chiffre se situe largement à l'intérieur du plafond de couverture des risques professionnels figurant dans le cautionnement émis en faveur de Borne et Delaunay par le Groupement Français de Caution « GFC » (voir ci-dessous). Les personnes ayant la signature sur ce compte restent M. Delaunay et son épouse, Directeur général.
- Copie de l'assurance responsabilité civile professionnelle émise le 12 janvier 2018 par le courtier en assurance Verspieren pour compte de la compagnie M.M.A. IARD Assurances Mutuelles (contrat n° 127124870).
- Attestation de cautionnement de 7 millions d'euros au titre de la garantie financière syndic de copropriété et de 2 millions d'euros au titre de la garantie financière gestion immobilière par le Groupement Français de Caution GFC sous la référence 1-11408-13500-0 délivrée le 20 avril 2017 et valable à compter du 1er janvier 2017.

- Confirmation par M. Delaunay que le cabinet utilise un seul compte bancaire, ouvert auprès de la banque Palatine au nom de l'ASLP.

3) Analyse des comptes annuels de l'ASLP.

Les **appels de fonds** en 2017 sont identiques au budget 2017 (4 092 113 €, y compris la dotation au Club, appelée pour 178 500 € mais payée pour 160 580 € - voir plus bas). Un excédent de 65 119 € apparaît par rapport au réalisé 2017 car les dépenses ont été moindres que prévues (voir ci-dessous).

L'encours (solde net) des **créances des hameaux** au 31/12/2017 s'élève à 274 638 € (en nette hausse par rapport à l'année précédente – 25 024 €) soit environ 7% des appels de fonds (contre 0,6% l'an dernier). Imputable pour près de 60% au retard de paiement d'un hameau, cette créance a été couverte depuis.

Ecarts comptables. Nous n'avons noté aucun écart significatif dans les grandes masses entre les chiffres comptables d'In Extenso et ceux de la gestion ASLP.

Ecarts entre le budget 2017 et le réalisé 2017 :

Rubriques	Budget 2017	Réalisé 2017	% du réalisé total	Δ R/B %
Frais de Personnel	1 547 006	1 534 695	38%	-0,80%
Eau arrosage PCG/PCS <i>(y inclus fuites réseau)</i>	461 644	497 301	12%	+7,72%
Eau Privée	930 277	855 303	21%	-8,06%
Emprunts	187 917	219 312	5%	+16,71%
Travaux sans Emprunts	64 525	85 507	2%	+32,52%
Honoraires Directeur de l'ASLP	144 000	148 320	4%	+3%
Honoraires et Contributions	48 500	50 388	1%	+3,89%
Assurance, entretien et contrats de maintenance	273 493	271 238	7%	-0,82%
Frais divers de fonctionnement	256 252	204 350	5%	-20,25%
Dotation Club versée	178 500	160 580	4%	-10,04%
TOTAL	4 092 114	4 026 994		-1,60%

Le réalisé au 31/12/2017 (4 026 994€) est **inférieur de 1,60%** par rapport au budget 2017 (4 092 114€).

Cette différence est comparable à celle de l'année dernière (- 2,21%).

Les frais de personnel restent stables, et même en légère baisse (des ajustements de primes réglementaires aux gardiens sont compensées par certains paiements à d'autres catégories de personnel qui avaient été surévalués).

La variation la plus marquante concerne l'eau, puisqu'on note :

- une augmentation importante (+ 7,72%) de l'eau d'arrosage, qui ne s'explique qu'en partie par des remboursements de sommes perçues initialement à des résidents pour des fuites qui relevaient en fait du réseau commun. Mis à part ce point, la hausse de la consommation reste largement inexpliquée alors même que les arrosages des PCG ont été interrompus cet été en application de l'arrêté préfectoral. L'hypothèse que certains hameaux aient pu contourner cette obligation et poursuivre leurs arrosages ne peut être confirmée en l'absence de compteurs d'arrosage suffisants.

- une consommation privée inférieure de 8,06% aux anticipations. Les résidents ont donc pour l'essentiel respecté l'interdiction d'arroser en vigueur l'été dernier.

Enfin, rappelons que le libellé « Honoraires Directeur de l'ASLP » concerne la rémunération du syndic Borne & Delaunay (et non celle du responsable de site). L'AGE du 13 avril 2015 a accepté d'augmenter de 2% (+2 880€ l'an) cette rémunération à compter du 1^{er} juillet 2016 et jusqu'au 30 juin 2018 (date d'échéance du mandat du syndic. Toutefois cette augmentation n'a pas été perçue en 2016. Le chiffre de 2017 (148 320€) inclut l'augmentation sur 18 mois (1^{er} juillet 2016 au 31 décembre 2017).

Comparaison des réalisés des trois dernières années :

1) Dépenses par nature

Rubriques	Réalisé 2015	%	Δ 15/14	Réalisé 2016	%	Δ 16/15	Réalisé 2017	%	Δ 17/16
Frais de Personnel	1 448 253	37%	+ 1,6%	1 468 372	37%	+1,4%	1 534 695	38%	+4,5%
Eau arrosage PCG/PCS (*)	441 736	11%	-17%	494 790	13%	+12%	497 301	12%	+0,5%
Eau Privée	824 285	21%	+11,5%	794 435	20%	-3,6%	855 303	21%	+7,7%
Emprunts	106 285	3%	+40%	185 500	5%	+75%	219 312	5,5%	+18,2%
Travaux sans Emprunts	233 884	6%	-75%	217 980	5%	-7%	85 507	2%	-60,8%
Honoraires Directeur ASLP	144 000	4%	-	144 000	4%	-	148 320	4%	+3%
Honoraires et Contributions	58 285	2%	-37%	52 868	1%	-9%	50 388	1%	-4,7%
Assur, entretien, contrats maintenance.	229 982	6%	+11%	241 640	6%	+5%	271 238	7%	+12,2%
Frais divers de fonctionnement	202 020	5%	+38%	159 263	4%	-21%	204 350	5%	+28,3%
Dotation Club versée	180 000	5%	+1%	178 500	5%	-1%	160 580	4%	-10%
TOTAL	3 868 730	100%	-2,7%	3 937 349	100%	+1,8%	4 026 994	100%	+2,28%
TOTAL sans Eau Privée	3 044 445			3 142 914		+3,23%	3 171 691		+0,9%

(*) Y inclus fuites du réseau

Le réalisé 2017 offre des évolutions contrastées :

- Les frais de personnel (38% du total des dépenses), qui n'avaient crû que de 1,4% en 2016, ont progressé de 4,5% en 2017. Les raisons en sont :

- l'évolution de la convention gardiens-concierges, qui a conduit à des reclassifications avec ajustement,
- L'embauche à temps partiel d'une hôtesse pour la gestion des badges,

- Les renforts en matière de gardes-chiens durant l'été.

- Les postes Eau connaissent les évolutions contrastées que nous avons tenté d'expliquer dans le chapitre précédent.

- L'augmentation des emprunts résulte d'une mauvaise communication entre l'ASLP et In Extenso : une somme de 33 812€ devait être intégrée à l'emprunt 2017 mais n'a pu l'être pour des raisons de calendrier. Cette somme devrait en fait apparaître dans la rubrique « travaux sans emprunt ». Les deux postes additionnés restent toutefois corrects.

La répartition par grandes masses varie peu cette année : les frais de personnel représentent toujours le premier poste de dépenses (38%), ce qui n'est pas surprenant. L'eau (privée plus parties communes) vient en deuxième position avec un tiers des dépenses.

Si l'on totalise les **dépenses hors eau privée**, on constate que **l'augmentation d'une année sur l'autre n'est que de 0,9%**, alors même que l'ASLP a consenti des efforts d'investissement particuliers en matière de sécurité.

2) Dépenses par service (hors prestations refacturées):

Rubriques	Réalisé 2014	%	Δ 14/13	Réalisé 2015	%	Δ 15/14	Réalisé 2016	%	Δ 16/15	Réalisé 2017	%	Δ 17/16
Administration	338 497	11%	+12%	291 985	10%	-14%	292 518	10%	+1%	312 424	10%	+6,8%
Surveillance	912 985	30%	+25%	729 570	26%	-20%	802 326	27%	+10%	890 663	30%	+11%
Espaces Verts (*)	1 392 804	46%	+11%	1 389 650	50%	-	846 186	29%	NS	861 819	29%	+1,8%
Voirie	206 385	7%	+11%	182 288	7%	-12%	216 251	7%	+19%	212 981	7%	-1,5%
Réseau d'Eau (**)	156 676	5%	-27%	178 109	6%	+14%	765 932	26%	NS	671 278	23%	-12,4%
Télé distribution	14 733	1%	-39%	23 176	1%	+57%	21 433	1%	-8%	21 346	1%	-
TOTAL	3 022 080	100 %	+ 11%	2 794 779	100 %	-7,5%	2 944 646	100 %	+5,4%	2 970 511	100 %	+0,9%

(*) : Espaces Verts : moins l'eau d'arrosage à partir de 2016

(**) : Réseau d'Eau : plus l'eau d'arrosage à partir de 2016

Nous retrouvons cette augmentation de 0,9% évoquée à la ligne précédente. Elle résulte de la combinaison de deux hausses, d'une stabilité et de deux baisses :

Les hausses concernent :

1° L'administration : outre la hausse générale de tous les frais de fonctionnement, le rattrapage des honoraires du directeur de l'ASLP (expliqué plus haut) et le coût de la présence d'In Extenso aux AG de hameaux sont les principales causes de la hausse

2° La surveillance : on retrouve l'ajustement de frais de personnel évoqué plus haut et l'augmentation de divers postes de fonctionnement.

Le poste Espaces verts varie peu (+1,8%). Notons la légère augmentation (2,2%) des frais de personnel. La croissance apparemment forte (+72%) des frais d'élagage et de débroussaillage est due au regroupement de ces frais auparavant repartis en Travaux et Dépenses Générales dans les seules Dépenses Générales des Espaces Verts.

Deux baisses : Voirie et surtout Réseau d'eau (compteurs d'arrosage budgétés mais non installés, modification du réseau de distribution de l'eau d'arrosage prévu mais non effectué).

4) Niveaux d'engagement de dépenses

Le Conseil de Surveillance a contrôlé l'ensemble des contrats et marchés passés en 2017 ou préparés pour 2017, et vérifié le respect de la règle fixée pour l'établissement des contrats et marchés, à savoir : •

- dépense < 1 500 €, pas de devis
- 1 500 € < dépense < 4 500 €, 1 devis
- 4 500 € < dépense < 45 000 €, 3 devis
- dépense > 45 000 €, un mini appel d'offre

Les dépenses suivantes ont été vérifiées :

1. Nous avons budgété 143 k€ pour la **première tranche de la surveillance de la périphérie du domaine**. Une rallonge avait été demandée en cours d'année à l'Assemblée à hauteur de 30 k€ soit un grand total de 173 k€. L'ensemble des dépenses pour cette première tranche s'est élevé à 165 k€.

- Pour le grillage, 4 sociétés ont été mises en concurrence : PEV 20 160€, Costamagna 4435 € (fourniture seulement), Grillage de Provence 84 260 € et Majalo 104 000 €. Finalement, PEV a réalisé la plus grande partie des travaux pour 20 160€ plus 2 700€ de portillons, 3 192 € de grillage supplémentaire posé par nos services techniques, 3 947 € pour la clôture de La Foux et les Sources (non prévu au devis).
- Pour les 12 mâts de caméras, 4 sociétés ont été sollicitées : Deschamps 6 778€, FAA 25 764€, CGED 47 520€ et RIB 3 997€. RIB a fourni les mats mais pour diminuer la facture les platines pivotantes ont été réalisées par nos services techniques avec des fournitures de Durcomfer et Costamagna 2 903€.
- Pour le système de surveillance proprement dit (capteurs, cameras, système de connexion, concentration et affichage au poste de garde), 4 sociétés ont été sollicitées mais seules 3 ont été capables de répondre : Hymatom pour 2400m et 113 800 € caméras incluses, LT Sécurité pour 1900 m et 190 151€, Matech pour 1900m et 88 392€ mais sans les caméras (une caméra posée = 30 000€).

Hymatom était la meilleure solution technique avec les meilleures références existantes et au meilleur prix mais comme pour tous, il fallait rajouter 250 000€ de pose. Nos services techniques ont donc posé les capteurs, fait les raccordements. La technologie par fil d'Hymatom a été remplacée par de la fibre optique en raison des longues distances et de la consommation électrique. Le tout a été contrôlé et réceptionné par Hymatom.

- Pour la fibre optique, les devis venaient de Signoret 14 808€, Iberys Telecom 11 665€ et Dreamtech Teleconcept mais ce dernier ne faisait pas les soudures sur site. Iberys a donc effectué les raccordements.

Il faut noter que grâce au concours de nos services techniques (2 personnes) et l'aide très importante des jardiniers, nous avons pu économiser environ 300 000€ sur la pose des grillages, la construction et la pose des mats, l'installation du système Hymatom, le nettoyage et le débroussaillage de la périphérie. Grâce à eux également, nous avons fait évoluer le système Hymatom vers la fibre optique.

2. Pour la réfection des boulevards, la société Chapat a été retenue pour une dépense de 8 000 €. SEP et Lassaue n'ont pas été retenus car moins bien disants. Chapat, HydroAzur et SEAV ont également été retenus pour une rupture de canalisation et débouchage 3 531€.

3. Une tondeuse 1700€ et un tracteur Kubota 10 790€ ont été achetés pour les Espaces Verts. Après recherche de divers fournisseurs sur Internet pour ces véhicules d'occasion, Sapag a été retenu pour la remise proposée et son contrat de maintenance global.

4. D'autres dépenses prévues n'ont pas été réalisées par manque de ressources:

- Jeux d'enfants Agora 5 000€
- Eclairage parking entrée du Domaine 4 000 €

En conclusion, les règles de demandes de devis (article 4) ont été respectées.

5) Gestion de l'ASLP / Indicateurs de performance.

Le Conseil de surveillance, dont c'est la mission, est en contact régulier avec le responsable de site et le directeur de l'ASLP et constate la bonne coopération qui existe avec ces personnes.

En accord avec le mandat de gestion donné à Borne & Delaunay, des indicateurs de la performance du gestionnaire ont été adoptés par les représentants de hameaux le 28 juillet 2014. Nous les reprenons ci-après :

1) Respect du budget dans l'exécution des dépenses.

Mesure : pourcentage d'écart, ligne principale à ligne principale entre le budget et le réalisé.

Nous reprenons le tableau présenté plus haut :

Rubriques	Budget 2017	Réalisé 2017	% du réalisé total	Δ R/B %
Frais de Personnel	1 547 006	1 534 695	38%	-0,80%
Eau arrosage PCG/PCS (y inclus fuites réseau)	461 644	497 301	12%	+7,72%
Eau Privée	930 277	855 303	21%	-8,06%
Emprunts	187 917	219 312	5%	+16,71%
Travaux sans Emprunts	64 525	85 507	2%	+32,52%
Honoraires Directeur de l'ASLP	144 000	148 320	4%	+3%
Honoraires et Contributions	48 500	50 388	1%	+3,89%
Assurance, entretien et contrats de maintenance	273 493	271 238	7%	-0,82%
Frais divers de fonctionnement	256 252	204 350	5%	-20,25%
Dotation Club versée	178 500	160 580	4%	-10,04%
TOTAL	4 092 114	4 026 994		-1,60%

Comme déjà noté, le réalisé 2017 est inférieur de 1,60% par rapport au budget 2017. Les principales variations ont été expliquées plus haut. Notons en particulier le respect du budget en matière de frais de personnel (mais il est vrai que les comparaisons des réalisés font apparaître une hausse significative, évoquée plus haut).

Nous considérons donc que l'**exécution**, par le gestionnaire, **du budget** voté par l'assemblée a été réalisée de manière **satisfaisante**.

2) Respect des dates butoirs relatives :

- a. au budget (15 janvier pour les grandes orientations et 15 mars pour le vote en AG)
- b. au rapport de gestion (31 janvier pour la préparation et 15 avril pour le vote en AG).

Cette année encore, les dates-butoirs n'auront pas été respectées. Notons toutefois que l'AG budget s'est tenue 3 semaines avant celle de 2016 et 5 jours après la date butoir.

En revanche l'établissement des comptes a pris presque autant de temps que l'année précédente en raison de l'obtention tardive des factures LDE et l'AG ne pourra être tenue cette année avant le 13 juillet.

Le gestionnaire ne saurait être rendu responsable de ces retards. Nous lui recommandons à nouveau d'exercer une pression forte et renouvelée auprès de la Lyonnaise des Eaux, même si le contrat qui lie celle-ci à l'ASLP est dépourvu de toute obligation de résultat pour le prestataire de service et de toute définition de pénalité en cas de non-exécution ou d'exécution partielle.

3) Exécution dans les délais des décisions-clefs prises par les AG. Il appartiendra à l'AG, chaque fois qu'une décision est prise durant l'année,

- a. d'indiquer expressément si cette décision entre dans la liste des indicateurs de performance,
- b. de définir des dates butoirs (réalistes) de mise en œuvre

Cette année encore, cet indice ne peut être évalué car les décisions prises lors des réunions mensuelles et des AG n'ont pas été qualifiées comme elles auraient dû l'être pour entrer dans les critères d'évaluation. Notons cependant que les actions décidées par les commissions (ou les suggestions lorsque la consultation des représentants de hameaux est nécessaire) sont notées sur les comptes rendus et suivies régulièrement par le gestionnaire, que le Conseil de surveillance relance aussi si besoin est.

Toutefois, le Conseil de Surveillance a mis en place un plan de suivi des gros travaux et des investissements pour s'assurer de leur bonne exécution durant l'année 2017. Ce plan de suivi détaille mois par mois et pour chaque travail ou investissement le degré d'avancement, identifie les points de blocage, identifie les solutions pour revenir au plan initial et fait le suivi du budget. Ce plan de suivi est revu et analysé mensuellement avec le gestionnaire.

4) Animation des diverses commissions (convocation, ordre du jour, comptes rendus), le but étant que ces commissions se réunissent régulièrement et jouent efficacement leur rôle de force de proposition.

Le rapport d'activité 2017, distribué en réunion mensuelle début 2018 par le responsable de site, fait la liste des dates de réunion des commissions. Toutes se sont réunies entre 4 et 12 fois durant l'année, à l'exception notable des commissions Club et 2025, qui mériteraient d'être relancées.

L'assiduité des membres (voire leur absence répétée et non annoncée) reste un problème, mais ce point échappe totalement à l'emprise du responsable de site, lequel adresse ses convocations en temps et en heure).

Les comptes rendus sont rédigés en conformité avec les meilleures pratiques, notamment pour permettre un suivi efficace de la mise en place des actions. Ils sont distribués dans les jours qui suivent les réunions de la commission et archivés dans le site web.

Ce critère d'évaluation est donc observé.

5) Respect des suggestions faites par le gestionnaire dans son audit de 2010.

Nous avons repris les 71 recommandations de l'audit réalisé par Borne et Delaunay durant le 4^{ème} trimestre 2010 (hors celles relatives à l'article 12, pour lesquelles le gestionnaire n'a pas de véritable capacité d'action à lui seul) et celles non mises en œuvre résultant de l'audit d'In Extenso du 30/09/2010 (les autres ayant été réalisées selon ce cabinet). Le détail de ce travail est à la disposition des lecteurs qui nous en feront la demande.

Comme l'an dernier, nous avons, avec l'accord du responsable de site, requalifié en fonction de l'évolution de certains sujets (notamment l'eau) certaines recommandations qui avaient été auparavant soit jugées mises en œuvre soit abandonnées. A l'inverse nous avons réouvert certaines recommandations quand nous l'avons jugé nécessaire.

Les recommandations mises en œuvre en totalité ou en partie représentent 77,5% du total contre 82% en 2017 :

	2015	2016	2017	2018
Recommandations mises en œuvre	58%	49%	54%	55%
Recos en cours de m. en oe (ou récurrentes)	14%	33%	27%	22,5%
Recommandations abandonnées	14%	16%	20%	22,5%
Recommandations non mises en œuvre	14%	2%	0%	0%

Cette baisse est attribuable à l'augmentation des recommandations abandonnées (notamment s'agissant du secteur Eau où les perspectives de cession du réseau à la commune modifient la pertinence de certaines d'entre elles).

Nous considérons donc que le degré de mise en œuvre est satisfaisant et indique que le cabinet Borne & Delaunay s'est attaché à réaliser les préconisations qu'il avait faites auprès de vous. Nous recommandons néanmoins que l'outil de suivi des actions mis en place (voir point ci-dessus) soit utilisé de manière systématique.

Au total, nous estimons que le gestionnaire exerce son activité conformément au mandat que vous lui avez confié et satisfait aux indicateurs de performance que vous lui avez fixés.

6) Comptes du Club

La possibilité pour l'ASLP d'avoir accès aux comptes détaillés du Club (et de pouvoir ainsi voter en toute connaissance de cause le budget du Club) ne s'est pas matérialisée, malgré l'obligation qui en est faite au Club à l'article 9 de la convention signée le 16 janvier 2017 entre les deux entités (laquelle prévoit aussi l'envoi par le Club à l'ASLP des comptes-rendus de ses différentes réunions, engagement également non tenu).

Le Conseil de surveillance n'est donc pas en mesure de faire la moindre analyse sur les comptes du Club, et notamment sur le détail des investissements (annoncés comme étant d'environ 90 000€ mais qui n'ont pas été produits lors de l'AG du Club du 31 mars 2018, ni en réalisé ni en budget).

7) Points notables et actions pour 2018

1. Projet de cession du réseau d'eau à la commune

Discuté depuis plusieurs années au sein de l'ASLP, ce projet a connu ces derniers mois une accélération. Après avoir fait appel, en 2015, à un bureau d'études spécialisé, l'ASLP a examiné de plus près la question et a conclu que le domaine avait tout intérêt à céder son réseau. Nous ne développerons pas ici les raisons, s'agissant d'un dossier relativement complexe. Nous souhaitons simplement souligner que ce choix, qui sera celui de l'assemblée des représentants, devra être précédé d'une information aussi précise et concrète que possible en direction des résidents, qui sont évidemment les premiers intéressés et doivent comprendre les enjeux de cette décision. Les représentants de hameaux, dont c'est le rôle, devront donc mener des actions de communication et se tenir prêts à répondre à toutes les questions que leurs mandants ne manqueront pas de leur poser.

2. Deuxième tranche de surveillance périmétrique du domaine

Après la fermeture Est et Ouest du Domaine, les sections Nord et Sud du Domaine vont être clôturées et équipées de détection de la même manière. Le Domaine sera ainsi entièrement clos et surveillé. La fin des travaux et la mise en service est prévue pour le premier semestre 2019.

3. Eau d'arrosage des parties communes

Si le niveau de fuite de l'eau des canalisations principales en fonte reste relativement modéré, celui des canalisations en PEHD servant à l'arrosage des parties communes est inconnu mais estimé à 20%. Pour réduire de manière significative ces fuites, il est prévu (et budgété) d'installer environ 150 compteurs d'arrosage télérelevés pour mesurer et identifier ces fuites souterraines.

Pour réduire notre facture d'eau globale qui représente le tiers de nos charges et ne cesse de croître en raison du prix de l'eau, le Domaine travaille sur l'individualisation des compteurs et sur le transfert du réseau à la commune.

4. Fibre Optique

La fibre optique arrivera chez les résidents au deuxième semestre 2019. Le Domaine travaille déjà avec l'opérateur pour préparer le Domaine à ce nouveau réseau à haut débit. En 2018, les armoires de distribution aujourd'hui équipées en connexions cuivre, seront doublées par des armoires équipées en fibre optique et la fibre sera tirée jusqu'aux différents points de distribution du domaine. En 2019, lorsqu'un résident demandera une connexion en fibre optique, l'opérateur viendra installer une prise fibre optique dans son domicile. Il n'y a pas de coût pour le résident, juste la location d'une box fibre optique (comme la box ADSL).

5. Modernisation des espaces communs (plan HdV2025)

La mise en place du système de surveillance au poste de garde a mis en évidence les carences de celui-ci et les limites des services proposés aux résidents. Une étude pour la mise en place d'un poste de garde modernisé, offrant de nouveaux services et une meilleure circulation doit être menée en 2018.

La zone de l'Agora a (mal) vieilli, et le petit bâtiment également. Une étude architecturale devra servir à redynamiser cette zone et à en faire un véritable lieu de rencontres et de vie.

Le bâtiment du Club a évolué lui aussi il y a longtemps avec la création du salon, mais il sature aujourd'hui et n'offre que peu de services, mis à part le restaurant et le salon. Cette situation crée aussi des contraintes et des nuisances permanentes aux résidents voisins de la Marjorie. Une étude architecturale devra être menée pour proposer des solutions d'évolution de ce bâtiment, en se projetant sur le long terme.

6. Outils de communication

Un nouveau site internet « leshautsdevaugrenier.fr » a été créé et environ 300 résidents se sont inscrits sur ce site. Il comporte plusieurs parties :

- une zone ouverte à tout public qui met en avant le domaine
- une zone réservée aux seuls résidents sur laquelle on retrouve les données de chacun des hameaux (comme les règlements de copropriété ou les PV d'AG de hameaux lorsque leurs représentants ont fourni ces données), les documents ASLP et les documents du Club,
- une zone réservée aux représentants de hameaux qui comprend les différents rapports et documents de travail de l'Assemblée

Ce site a pour but de permettre un échange dans les deux sens : des résidents vers les représentants de hameau et des administrateurs vers tous les résidents.

Par ailleurs, une lettre d'information mensuelle (newsletter) est diffusée auprès d'environ 1000 résidents inscrits. Cette newsletter permet non seulement de diffuser des informations sur la vie et les activités du Domaine mais aussi de prévenir les résidents en cas d'urgence.

Un travail important a donc été accompli pour moderniser nos outils de communication.

Ces outils existent désormais, et il faut

- que les résidents se les approprient,
- que les animateurs concernés (l'administration du domaine et la commission Communication) les fassent vivre. Dans ces conditions, on ne peut que regretter que beaucoup de représentants de hameaux ne soient pas inscrits sur le site et que seuls 5 hameaux aient transmis leurs PV d'AG ou leurs statuts pour les mettre à disposition des résidents sur le site.

A ce stade, nous demandons à l'Assemblée générale :

- **d'approuver les documents et les comptes 2017** présentés par In Extenso Nice, lesquels reflètent la comptabilité et représentent la situation de l'ASLP au 31 décembre 2017,
- **d'accorder le quitus de gestion au directeur de l'ASLP.**

François Delagrance

Hervé Babey,

Jean-Dominique Pierrot