ASLP : Domaine des Hauts de Vaugrenier

Rapport du *Conseil de Surveillance*

- ***SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2020***
- ***SUR LA GESTION en 2020***

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 (Cabinet Borne & Delaunay)
- Monsieur Martin et Madame Bideau (Cabinet In Extenso)

Le 1 Septembre 2021

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

Le conseil de surveillance (CDS) a revu les comptes 2020 de l'ASLP et les documents s'y rapportant et vous fait part ci-dessous de ses observations.

1- Comptes 2020.

Le réalisé 2020 s'élève à 2 815 285 € en baisse de 7,40 % avec le budget 2020 estimé de 3 040 096 €.

Il est constaté un écart important des réalisés 2019 VS 2020 à savoir :

Réalisé 2019 : 4 208 K€ et Réalisé 2020 : 2 815 K€

La cession du réseau d'eau est l'explication principale de la différence des montants comparés.

Il est également important de constater que le réalisé 2020 est inférieur au budget 2020 en grande partie due à la crise sanitaire.

La crise sanitaire 2020 a perturbé le fonctionnement de l'ASLP, principalement au niveau des salariés.

Les charges courantes sont le reflet de la gestion au quotidien du Domaine et celles-ci évoluent peu en 2020 (réalisé 2019 : 2 184 K€ contre en 2020 : 2 005 K€)

Nous constatons que les écarts principaux en baisse sont liés aux postes suivants :

- Surveillance, personnel en effectifs réduits durant cette crise sanitaire (-49 K€)
- Espaces verts, les salaires ont été inférieurs au budget (-114 K€) et des travaux prévus n'ont pas été réalisés (-32 K€).
- Réseau eau (-32 K€) « Eau d'arrosage PCG/PCS » (-74 K€)

Les dépenses générales sont ainsi inférieures au budget 2020 de 7,8%.

Notre consommation d'eau PCG/PCS 2020 (100 000 m3) est inférieure de 40 % à celle prévue de 159 740 m3.

Le Conseil de Surveillance constate les ***écarts Budget 2020 – Réalisé 2020*** *concernant les postes suivants à savoir :*

Administration *: 0 % (1K€) : plus de dépenses en prévision, avocat et réseau TV*
Surveillance *: - 6 % (-49 K€): moins de frais de personnel et de sous-traitance*
Espaces Verts *: - 14% (-136 K€) : moins de frais de personnel, moins de plantations et entretien des 3 lacs.*
Réseau Eau *: - 10% (-42 K€) : Plus de travaux que prévus au budget mais compensés par le montant Eau PCG moins élevé*
Voirie *: 4% (8 K€) : Plus de travaux sur le réseau « eaux usées »*
Eau ASLP *: 34 % (1 K€) : ce faible montant n'appelle pas à commentaire*
Travaux-Investissements-Emprunts *: Les travaux en 2020 ont été assez conséquents malgré la crise sanitaire. Certaines dépenses non encore réalisées ont été provisionnées en attente de réalisation.*
Les remboursements d'emprunts qui ont augmenté en 2020 vont en partie disparaitre en 2021 suite à la clôture de l'emprunt de 250 K€

Le CDS réitère néanmoins sa ***recommandation*** *contenue dans ses rapports du 20 Février 2020 et du 8 Mars 2021sur le budget 2021 à savoir* ***augmenter à 30 K€ le poste « provisions pour imprévus »*** *afin de parer à tout événement exceptionnel et non prévisible.*

Le CDS note également qu'à nouveau l'établissement des comptes par le cabinet In Extenso a donné lieu à de très nombreux correctifs créant ainsi une situation difficile pour l'ASLP et ses communications aux représentants de hameaux comme au conseil de surveillance.

2 - Comptes fournisseurs.

La procédure d'achat approuvée par les Présidents de Hameaux et le CDS est comme suit :

Achats inférieurs à 1500 €: pas de devis.
Achats de 1500 à 4500 €: 1 devis.
Achats de 4500 à 45000 €: 3 devis.
Achat supérieurs à 45000 € : appel d'offres.

Pour rappel :

Les factures sont classées par fournisseur et les ordres d'achat sont tous approuvés par le responsable du site et envoyés au cabinet Delaunay et au cabinet In Extenso pour le traitement comptable. Les factures sont également envoyées à la banque Palatine pour règlement.
Ces envois peuvent prendre la forme de plusieurs bordereaux de règlement durant l'année, regroupant des factures de plusieurs fournisseurs qui sont ensuite réglées directement par la banque.
Ces bordereaux indiquent, le nom du fournisseur, la référence de la facture et les références bancaires (IBAN) du fournisseur.

Nous n'avons pas cette année jugé utile d'effectuer de rapprochement comptable des factures fournisseurs et des comptes bancaires, comme nous l'avions fait les précédentes années.

Des contrats ont été mis en place pour la catégorie (services administratifs).
La catégorie (maintenance du domaine) consiste en un grand nombre de fournisseurs qui émettent des factures multiples tout au long de l'année qui accumulées peuvent atteindre des montants importants et pour lesquels le responsable du site a sélectionné les fournisseurs au vu du meilleur rapport qualité /prix.

Le CDS recommande en plus d'effectuer régulièrement (au moins une fois tous les 3 ans) une mise en concurrence des fournisseurs les plus importants compte-tenu notamment de l'ancienneté des relations avec certains d'entre eux qui pourrait entrainer une certaine accoutumance.

3- Activités des commissions.

Pour rappel, ***il existe sept commissions*** *au sein de l'ASLP qui se sont réunies en 2020 :*

Commission Eau : *s'est réunie 2 fois*
Cette commission n'a plus de raison d'exister et devrait disparaitre suite à la cession du réseau d'eau.
Commission Sécurité Voirie. *Réunie 4 fois*
Commission Espaces Verts. *Réunie 3 fois*
Commission Communication. *Réunie 8 fois*
Il est à préciser que depuis les différentes communications Gazettes du Club, Newsletters, Panneau d'affichage, le nombre d'inscrits sur le site internet du Domaine est en nette augmentation.
Commission HDV 2025. *Réunie 2 fois*
Commission Article 12. *Pas d'indication*
Commission Club. *Réunie 2 fois*

Le CDS recommande fortement que ces commissions se réunissent régulièrement car essentielles au bon fonctionnement et contrôle du domaine dans leurs missions respectives et revoir éventuellement leurs compositions pour améliorer la participation et créer une plus grande synergie entre elles et les diverses instances du domaine qu'elles assistent.

4- Cabinet Borne & Delaunay :

Nous avons vérifié les garanties financières du cabinet Borne & Delaunay pour l'année 2019 et confirmons que le cabinet était bien couvert par une assurance responsabilité civile émis par la société MMA IARD Assurance mutuelles et bénéficiait d'une caution de 10 millions d'euros émise par le Groupement Français de Caution au titre de la garantie financière de syndic de copropriété.

Ces assurances et garanties ont été renouvelées pour l'année 2020.

Le Cabinet Borne & Delaunay nous a adressé la copie des assurances RCP et Garanties Financières concernant l'année 2021 et nous précise que la Garantie Financière concernant l'activité Syndic a été portée à 11 M€.

5 : Le Club.

Le compte de résultat 2020 se solde par un déficit de 24 661 €.
L'exercice précédent le résultat de l'exercice était un déficit de 4733 €
Le résultat de l'exercice 2020 s'est dégradé suite à :

- *une baisse des recettes de 11.45% liée à la pandémie et principalement à un recul :*
- *des abonnements Piscine-Tennis.*
- *de la participation des charges restaurant.*

Malgré une baisse de 11,18% des dépenses de fonctionnement, principalement due à l'ouverture retardée de la saison estivale 2020, qui s'explique par :

- *une diminution de la consommation des produits d'entretien piscine.*
- *des frais de personnel, retard de l'embauche en CDI de la secrétaire de Bureau.*

Au global les charges d'exploitation sont en baisse, ce qui est insuffisant pour compenser la baisse des recettes.

En conclusion la capacité d'autofinancement de l'exercice 2020 s'est dégradée du fait de la pandémie.
La situation bilancielle est la suivante :
La trésorerie s'est améliorée de 78 K€, elle est de 418 K€ contre 340 K€ pour l'exercice précèdent.
Cette augmentation est due à des investissements de l'exercice de 49 k€ inférieurs à la capacité d'autofinancement et à la variation négative du besoin en fond de roulement.
En conclusion l'ASLP devrait examiner la situation pour résoudre le déficit structurel pour aboutir à un résultat en équilibre en réévaluant, au niveau des recettes, la participation aux charges des propriétaires.

6 : la Gestion du Domaine

Durant l'année 2020, les efforts se sont portés aux recommandations et au respect des règles sanitaires mises en place suivant les arrêtés préfectoraux qui nous parvenaient. (Confinement, distanciation, couvre-feux, etc.).

Le CDS a pris note:

- *du départ à la retraite de **Philippe LAFFONT**, gardien chef, qui fera valoir ses droits à compter du 1er Septembre 2021 et sera remplacé à cette date par son adjoint **Claudio GIULIANI.***
- *le licenciement d'un gardien : **Fabien DUSCI** et le recrutement en remplacement en 2021 d'un nouveau gardien **: Guy MARTIN***

*Le service « **SECURITE** » du Domaine n'a pas enregistré d'accidents de la route cette année, pas d'agression et une diminution des cambriolages due à l'efficacité du système de surveillance par détection de vibrations couplé aux caméras de surveillance.*
L'année 2020 est placée sous le signe de la quiétude, le système de contrôle des grillages en temps réel, a rempli toujours son office et les interventions des gardiens ont été décisives lors de tentatives d'intrusion.

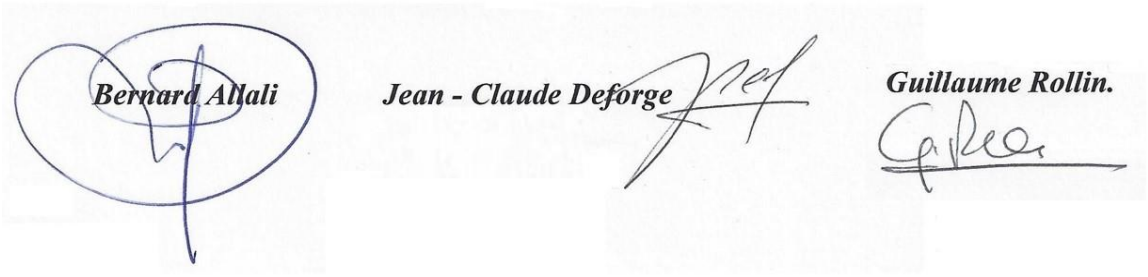
*Le **transfert du réseau d'eau à la commune a été le sujet mémorable dans l'histoire du Domaine** et s'est passé sans problème particulier, certains travaux prévus en 2020 devront être terminés en 2021.*

*Il est à noter **l'installation, la réfection et le remplacement de Jeux au jardin d'enfants.***

*Il a été procédé à des **travaux** de :*

- *Réfection de canalisations et de voiries*
- *Sécurisation du talus du Baou*
- *Divers travaux forestiers*
- *ENEDIS en remplacements des câbles HT*

Notre domaine a près de 40 ans d'existence, et même si ses équipements ont été régulièrement entretenus, certains seront renouvelés prochainement, mais en ces temps particulièrement perturbés, l'accent sera mis cette année, pour assurer le confort et le bien être des résidents.

Compte tenu de ces quelques observations, le CDS recommande aux représentants de Hameaux ASLP

d'approuver les comptes 2020 et donner quitus au cabinet Delaunay pour sa gestion du Domaine.