



## **ASLP : DOMAINE des HAUTS de VAUGRENIER**

### **RAPPORT du CONSEIL de SURVEILLANCE**

---

- SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 20 mars 2024

#### ***Selon l'article 22 des Statuts de l'ASLP***

Destinataires :

- Monsieur le Président de l'ASLP,
- Mesdames et Messieurs les Présidents des lots primaires, leurs suppléants et leurs syndics (Cabinet Borne & Delaunay)
- Monsieur Delaunay Directeur et Monsieur Maria Responsable de site
- Monsieur Martin (Cabinet IN Extenso)

#### ***Le 10 janvier 2024***

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

Le Conseil de surveillance (CDS) a reçu les compte 2024 de l'ASLP et les documents s'y rapportant et vous fait part ci-dessous de ses observations.

Ce rapport concerne uniquement nos commentaires sur le projet de budget 2024 (sur la base de la version qui accompagna la convocation à l'Assemblée générale ordinaire du 20 mars 2024).

Un rapport sur le réalisé vous sera adressé en temps utile sur :

- les comptes 2023 (lorsque ceux-ci auront été arrêtés par le cabinet In Extenso),
- les variations du budget 2024 par rapport au réalisé 2023,
- la gestion en 2023 du cabinet Borne & Delaunay,
- les recommandations du Conseil de Surveillance relatives aux principaux sujets actuels et prévisibles relatifs à notre domaine.

#### **1 – Compte 2024.**

Nous présentons ici le compte-rendu d'une partie de la mission que nous a confiée l'Assemblée Générale de l'Association Libre Principale du Domaine des Hauts de Vaugrenier (ASLP)

## Données générales concernant l'exercice 2024

POSTE DE DEPENSES	MONTANT 2024	PART du TOTAL 2024	MONTANT 2023	PART du TOTAL 2023	EVOLUTION 2023 / 2024
<b>ESPACES VERTS</b>	<b>1 144 856</b>	<b>35,78%</b>	<b>1 084 880</b>	<b>34,64%</b>	<b>59 976</b>
<b>SURVEILLANCE</b>	<b>802 047</b>	<b>25,07%</b>	<b>828 251</b>	<b>26,44%</b>	<b>-26204</b>
<b>ADMINISTRATION</b>	<b>430 900</b>	<b>13,46%</b>	<b>443 629</b>	<b>14,16%</b>	<b>12 729</b>
<b>VOIRIE</b>	<b>216 346</b>	<b>6,76%</b>	<b>247 788</b>	<b>7,91%</b>	<b>-31442</b>
<b>RESEAU EAU</b>	<b>32 747</b>	<b>1,03%</b>	<b>68 242</b>	<b>2,18%</b>	<b>-35595</b>
<b>CLUB (Investissements)</b>	<b>572 910</b>	<b>17,90%</b>	<b>459 311</b>	<b>14,67%</b>	<b>113 599</b>
<b>TOTAL DEPENSES GENERALES</b>	<b>3 199 806</b>	<b>100%</b>	<b>3 132 101</b>	<b>100%</b>	<b>-67705</b>
<b>AUTRES DEPENSES REFACTURES</b>	<b>-89 939</b>	<b>-2,89%</b>	<b>-107 939</b>	<b>-3,45%</b>	<b>-18000</b>
	<b>3 109 867</b>		<b>3 024 162</b>		<b>7 358</b>

Globalement le budget 2024 s'élève à 3 109 867 €. Il est en augmentation de 2,83%, soit 85 k€, par rapport au budget 2023 (contre une augmentation de 1,9 % entre 2022 et 2023).

En grande masse, le budget demeure stable par rapport à 2023 avec une légère baisse de la surveillance, de l'administration, des dépenses de voirie et d'eau.

Le poste Espaces verts évolue à la hausse essentiellement en raison des travaux prévus pour la lutte contre l'intrusion des sangliers dans le domaine +100 KE.

Ces baisses sont masquées par le fort impact des dépenses liées au Club +113 KE.

En volume, l'augmentation limitée des charges courantes (0.2%) soit : 2499 KE au budget 2023 et 2494 KE au budget 2024 représentent 86 % du budget total, les travaux sont en diminution de -33 %, les investissements en nette augmentation de + 494 % et les remboursements d'emprunt diminuent de - 67 % par la fin de l'emprunt lié à la sécurité.

Les dépenses générales croissent de 2.2 % (+ 67 k€). Les frais de personnel représentent (49%) avec des embauches (renforcement d'un technicien au service technique et deux nouveaux gardiens au poste de garde, plus une hôtesse à temps complet pour les badges) et ajustement des salaires mais en diminution de 1.5 % par rapport au Budget 2023.

Pour les charges courantes, les dépenses nouvelles ou les augmentations de dépenses représentent 2,6% du budget. Cette augmentation se divise en :

- Entretien du réseau de TV distribution et assurances (0.3 % du budget).
- Ajustement des salaires SECURITE (- 0,5 %)
- Ajustement des salaires EV et Eau d'arrosage (- 0,5%)
- Augmentation de l'électricité pour voiries (0.3%)
- Travaux sur les bouches incendie du domaine (0,5%)
- Ajustement des salaires du Club (0,8%)

Le poste travaux est en diminution de 33 % (- 127 k€). Les travaux représente 8.3 % du budget dont 48% pour les espaces verts et le grillage contre les sangliers et 23% pour le Club et les travaux de la piscine et 15 % pour la Voirie avec les travaux réseau Eaux usées et reprise des chaussées des boulevards.

Les **investissements** augmentent de 500 % d'un budget à l'autre (de 46 k€ à 277 k€) mais continuent de ne représenter qu'une part assez limitée (8.9%) du budget. L'augmentation de ce poste provient pour l'essentiel des dépenses liées au bien vivre dans le domaine et notamment au développement de la zone Nord avec un nouveau terrain de padel, un terrain multisports et un nouveau système de contrôle d'accès pour les installations sportives.

Ces **investissements** qui représentent 8.9 % de l'augmentation du budget, se divisent en 7 % pour le Club et le développement de la zone Nord, 1.3 % pour l'administration et le double vitrage des loges et 0,6% pour les espaces verts et le remplacement du camion.

Il s'agit au total d'une augmentation limitée, qui est en partie imputable à nos efforts en matière de bien vivre dans le domaine dans le développement des activités et par conséquent l'attractivité pour garantir un certain niveau du prix de l'immobilier dans le domaine.

Nous continuons de penser qu'elle devra être expliquée par les Conseils Syndicaux de manière aussi pédagogique que possible.

Le Conseil de Surveillance réitère ses recommandations déjà formulées au cours des exercices précédents en matière de gestion prévisionnelles des effectifs et de maîtrise budgétaire.

De notre point de vue, il est indispensable d'identifier des leviers d'économies structurelles en se basant, pour la préparation des budgets non pas sur les budgets N-1 mais plutôt sur les dépenses réalisées hors opérations exceptionnelles. Une revue des postes de dépenses apparaît nécessaires pour identifier des pistes d'économie possible. Le Conseil de Surveillance propose qu'une étude soit initiée sur ce point.

Par ailleurs, il conviendrait de se pencher sur les ressources possibles de l'ASLP. La dynamisation de certains produits tels que les recettes du Club pourraient être examinées.

Nous continuons de penser qu'elle devra donc être expliquée par les conseils syndicaux de manière aussi pédagogique que possible.

En l'état, nous demandons à l'Assemblée générale d'approuver le budget qui lui est présenté.

Pour le Conseil de Surveillance

Christophe FABRE



JC DEFORGE

