



ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES DE LA CHATAIGNERAIE

Autorisée par l'arrêté préfectoral du 11 mars 1931 et du 4 avril 2008
Siège social à la Mairie de La Celle Saint-Cloud (78)

PROCES VERBAL DE LA REUNION DU SYNDICAT DU LUNDI 16 DECEMBRE 2024 Version Site de l'Association

Séance du lundi 16 décembre de l'an deux mille vingt-quatre à 21 heures : les membres du syndicat de l'association des propriétaires de La Châtaigneraie se sont réunis, à La Celle St Cloud, sous la présidence du Président Lieubray.

Présents : M. Patrice Bellocq (PB), Mme Marie-Madeleine Calais (MMC), Mme Nicole Cesselin (NC), Mme Sylvie Chapron-Lapasset (SCL), M. Laurent Dalissier (LD), M. Jean-Gabriel Joly (JGJ), M. Jean-Pierre Lieubray (JPL), M. Vincent Noailly (VN), Mme Catherine Réguer (CR), Mme Hélène Reiss (HR), Mme Agnès Ruchaud (AR), Mme Sophie Scarfoglio (SSC), Mme Frédérique Vial (FV), Mme Anne Zimmermann (AZ).

Représentés : M. Stéphane Dassé (SD), M. Jacques Franquet (JF), Mme Alexandra E. Rigaud (AER).

Absents : M. Laurent Fleutot (LF), M. Philippe Audran (PA) – auditeur libre

Le présent conseil se tient en distanciel via le canal Teams.

I – Approbation du PV des séances du 18 novembre 2024

Le Président soumet au vote le PV du 18 novembre. Le résultat des votes est le suivant :

POUR : 16/17 – CONTRE : 0/17 – ABSTENTION : 1/17 des voix présentes et représen



II – Présentation des orientations budgétaires pour le Budget Primitif 2025

En préambule, il est rappelé que ladite présentation est faite sur la base des documents préparés par les membres de la Commission Finances et préalablement communiqués aux syndicats avant la tenue du présent conseil.

La présidente de la commission Finances, Madame Anne Zimmermann, aidée du Président Lieubray, présente dans un premier temps le montant des dépenses engagées au cours de l'année 2024 par l'association (notamment les frais professionnels du président). Les comptes de l'association présentent un solde débiteur, à ce jour, de 986,92 euros : ce solde débiteur de 986,92 euros doit cependant être confirmé car certains mandats doivent encore être passés (comme le salaire décembre 2024 de la secrétaire).

Il est précisé aux syndicats qu'à priori, aucune autre dépense n'est prévue, sauf l'achat de timbres, jusqu'à la fin de l'exercice de l'année 2024, sauf cas exceptionnel.

Ce premier point ne soulevant pas de questionnements particuliers de la part des syndicats, le président Lieubray et Madame Anne Zimmermann font part des orientations budgétaires prévues pour le Budget primitif 2025 aux syndicats.

• Vote de l'augmentation ou pas de la taxe syndicale pour 2025

Le président évoque tout d'abord la question d'augmenter ou pas la taxe syndicale pour l'année 2025.

Un débat s'en suit entre les syndicats sur l'opportunité ou non d'augmenter la taxe syndicale : il en ressort que l'association ayant généré un faible déficit cette année et compte tenu de l'augmentation du coût de la vie de ces derniers mois, il semble pertinent d'augmenter la redevance pour 2025.

Le Président met donc au vote la question suivante : Êtes-vous favorable à l'augmentation de la taxe syndicale pour l'année 2025, avec un passage du coefficient de calcul de 0,057 euros/m² à 0,059 euros/m² ?

POUR : 17/17 CONTRE : 0/17 ABSTENTION : 0/17

L'augmentation de la taxe 2025 est donc adoptée à l'unanimité des syndics présents et représentés. Cette dernière sera donc calculée, à un taux de 0,059 euros/m².

Le rôle prévisionnel (ie les recettes) s'élèvera donc pour 2025 à vingt-un mille six cent seize euros (21 616 euros).

Enfin, il est rappelé que, conformément à l'article 53 du décret n°2006-504 du 3 mai 2006 "Les redevances syndicales sont dues par les membres appartenant à l'association au 1er janvier de l'année de leur liquidation".

2. Présentation des orientations budgétaires (par chapitre) du Budget Primitif pour l'année 2025

La présidente de la commission Finances, Madame Anne Zimmermann, aidée du Président Lieubray, présente ensuite les orientations budgétaires, par chapitre, prévues pour le Budget primitif 2025 aux syndics, à savoir :

- Chapitre 60 : 1 800,00 euros
- Chapitre 61 : 3 900,00 euros
- Chapitre 62 : 2 600,00 euros
- Chapitre 64 : 18 226,00 euros
- Chapitre 65 : 7 097,63 euros
- Chapitre 67 : 100,00 euros

Concernant le traitement de la rémunération de la secrétaire, il a été décidé à l'unanimité, pour tenir compte de l'inflation, de réévaluer son taux horaire brut et son indemnité de sujétion. Une prime exceptionnelle dite de « partage de la valeur » lui sera également versée au printemps 2025.

Les syndics décident également (à l'unanimité moins une abstention) d'allouer à la secrétaire une petite prime exceptionnelle dite de « partage de la valeur » sur la paye du mois de décembre 2024.

Pour le formalisme auprès de la Préfecture, conformément aux dispositions légales, ces documents (orientations budgétaires + Rôle 2025) seront mis à disposition des membres de l'association syndicale des copropriétaires de la Châtaigneraie à la Mairie.

III - Actualité des Commissions

❖ COMMISSION ACCUEIL

Pas de communication particulière.

❖ COMMISSION ENVIRONNEMENT – NUISANCES

• Dossier Eau/Assainissement :

Madame ROY a accepté de décaler la visioconférence du mardi 11 mars à 19h30. Par contre elle n'a pas répondu sur les points du règlement du service d'assainissement qui pourraient être modifiés.

JPL a adressé un mail à Monsieur Boumendil (Conseiller municipal, Délégué à l'aménagement et entretien des espaces publics, à la voirie et aux réseaux divers, au commerce et aux marchés d'approvisionnement, à la propreté urbaine, à l'environnement et aux espaces verts, à l'Histoire de la Ville) afin de solliciter un rendez-vous pour aborder ce sujet et savoir ce que la mairie suggère et préconise. Monsieur Boumendil reviendra vers nous dès que le budget 2025 sera bouclé et voté (vote : 16 décembre 2024).

Suite aux différentes interventions de l'association sur ce sujet, la Mairie a rédigé une lettre d'information dans laquelle il est précisé que la Mairie a demandé à VGP de suspendre la réalisation du regard sur la voie publique en attendant que le nouveau règlement soit modifié ou supprimé.



CR a diffusé cette lettre d'information sur Signal.

❖ COMMISSION FINANCES

Cf. Partie II

❖ COMMISSION COMMUNICATION



Le site de l'ASA va être mis à jour avec l'ajout :

- Du Flash Info concernant la plainte en ligne,
- De photos prises, par NC, lors du goûter/vin chaud organisé à l'occasion du Concours des décorations de Noël Edition 2024.

❖ COMMISSION SECURITE



➤ *Incidents et/ou informations recensées depuis la dernière réunion :*

- 3 vols ou dégradation de voitures depuis la dernière réunion :

26/11	vol Renault Kadjar	Avenue Boileau
02/12	Peugeot 308 vandalisée	Avenue des Gressets
02/12	Peugeot 308 vandalisée	Avenue des Gressets

A titre informatif, voici les statistiques à ce jour d'après les informations qui nous ont été transmises essentiellement sur Signal :

	Fausse identité	cambriolages	Véhicules (vols ou effraction)	agression
2021-2022		18	14	
2022-2023		14	10	
2023-2024	1	10	13	1
2024-2025		4	14	1

A ce jour, le quartier de La Châtaigneraie a déjà atteint et même dépassé le nombre d'infractions concernant les voitures pour 2023/2024.

- *Rédaction d'un Flash Info sur les "aménagements et précautions possibles pour sécuriser son véhicule »*

La commission propose de refaire un flash rappelant les "aménagements et précautions possibles pour sécuriser son véhicule » (à mettre sur Signal également). MMC demande si une personne de l'association, ayant une expertise sur le sujet, veut bien l'aider dans la rédaction de ce document. JPL accepte de l'aider.

- *Lycée Corneille*

Semaine très agitée au Lycée Corneille (tirs de mortiers et incendie de poubelles). La situation s'est calmée. MMC a rencontré la proviseure adjointe lors de la journée « Porte ouverte du magasin pédagogique » qui lui a indiqué que le lycée Pôle Tertiaire est lui calme.

- *Flash Info Sécurité concernant la plainte en ligne*

Un Flash Info Sécurité concernant la plainte en ligne a été finalisé et envoyé par courriel le 12 décembre 2024. MMC va le mettre sur Signal.

❖ COMMISSION CIRCULATION



Suite à un courriel envoyé par SSC à Monsieur RdS (Service Voirie), voici le retour de la Mairie sur les questions posées :

- *Concernant le marquage 30 km/h*

D'autres marquages sont prévus dans le quartier. Ils sont en cours de finalisation avec les élus.

- *Concernant le panneau Interdiction 3,5 T*

Le panneau Interdiction 3,5t à l'entrée de La Châtaigneraie par l'avenue Boileau est en cours de commande.

- *Concernant les panneaux Priorité Véhicules montants/avenue des Gressets*

Les deux panneaux « priorité aux véhicules montants », manquants aux croisements Lamotte / Gressets et Curie/ Gressets sont prévus.

- *Concernant l'Avenue des Gressets*

La demande d'aménagement de l'avenue des Gressets avec des écrans végétaux pour ralentir la circulation est en cours d'étude.

- *Concernant le bateau au 14 allée Jules Verne*

L'agrandissement du bateau situé au 14 allée Jules Verne (afin de permettre le passage d'un fauteuil roulant) a été réalisé.

- *Concernant les futurs travaux dans le quartier*

Des travaux en haut de l'avenue des Gressets et de l'avenue du Chesnay sont prévus.

M. RdS enverra la liste des travaux prévus dans le quartier lorsque le budget 2025 sera voté par le Conseil municipal.

- *Concernant le STOP au croisement allée des Cottages/avenue des Gressets*

HR informe que ce dernier est peu respecté et qu'en cas d'accident, les conséquences pourraient être graves. HR demande à MMC de contacter le responsable de la PM à ce sujet.

❖ COMMISSION BOISEMENT



Organisation

- Le tableau de suivi des dossiers déposés (construction et boisement) de la période a été émis le 18/11/24 par le service de l'Urbanisme de la Mairie et a été transmis à la commission par FV par courriel du 18/11/24.

Le présent compte-rendu tient compte des informations issues de ce document et des décisions d'urbanisme publiées par la Mairie sur la période, ainsi que des autres demandes et signalements intervenus depuis le conseil syndical précédent.

-1 dossier nouveau :

- **un abattage sans autorisation**

-4 dossiers en cours ou passés dont les aspects Boisement ont évolué depuis le dernier CS :

- **un avis favorable de la commission suite à visite en vue de DP pour l'abattage d'arbres en mauvais état,**
- **une visite avec inventaire de boisement pour gestion des arbres pour futur acheteur,**
- **une DP pour abattage suite à visite de la commission sur arbre déséquilibré en mauvais état**
- **une étude pour avis suite à visite sur permis de construire de nouvelle maison**

❖ COMMISSION CONSTRUCTION



- **8 Dossiers en cours d'instruction**
2 permis – 6 DP

- **4 Décisions Mairie (DPs)**

Toujours les mêmes prescriptions de l'ABF, pas de gris foncé ni de noir pour les clôtures mais verts végétaux ou couleur écorce d'arbres.

- **Divers**

CR de la réunion du 5 décembre 2024 FV et JPL pour l'ASA et Madame Pagès, Maire-adjointe

FV et JPL ont évoqué les points suivants :

- **les pb de communication**, Nous n'avons pas toujours toutes les informations (date d'application du PLU, tableau de dépôt des demandes d'urbanisme...). Le service va y veiller, mais manque de personnel

- **les arrêtés non publiés** sur le site : Ils doivent théoriquement tous être publiés..

- **la conformité après travaux** Les deux instructrices effectivement des contrôles aléatoires lors de la déclaration d'achèvement des travaux.

- **les occultants provisoires**, Madame Pagès doit vérifier la possibilité juridique d'envoyer un courrier conjoint Mairie / ASA.

- **une demande de rdv tripartite entre ABF / Mairie / ASA**

Madame Pagès y est favorable. Elle a contacté l'ABF et celle-ci n'y est pas opposée mais souhaite que ce soit à partir d'un projet de recommandations ou de règles de l'association à destination des résidents concernés de notre quartier. C'est sa pratique sur ce type de demandes.

Il faut donc que la commission finalise un ou plusieurs document(s) d'aide aux demandes d'urbanisme.

- **les panneaux solaires**

A l'occasion de ce rdv, il faudra que l'ASA évoque les demandes relatives aux panneaux solaires. En effet, le nouveau PLU prévoit que les panneaux solaires puissent être en surimposition. Or, l'ABF continue à imposer qu'ils soient encastrés. On sait que l'encastrement représente des contraintes : risque de fuite, coût financier beaucoup plus important.

Article 2 : Le demandeur devra respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (avis annexé au présent arrêté), à savoir :

« Dans une perspective de valorisation de la qualité architecturale et paysagère des abords du monument protégé annexé, l'intégration des panneaux photovoltaïques devra respecter l'architecture du toit. Par conséquent, les panneaux devront être intégrés à la couverture, unis mats, avec profilés de teinte identique à la couverture, sans élément de fixation visible.

Recommandation :

(2) Afin d'avoir une harmonie du cadre bâti et une homogénéité des toitures des constructions en mitoyenneté, il conviendrait de privilégier une implantation du dispositif, non visible depuis l'espace public, dans le jardin au sol à une hauteur de 0.80 cm maximum ou sur un appentis. »

III. Questions diverses

1. Concours de Noël édition 2024

Il y a eu 9 inscrits au concours (dont 4 syndics).

Il y a eu 20 votants.

Résultats :

- 1^{er} : 12 allée Jules Verne (Lefez)
2nd : 27 allée Jules Verne (Dimitriou)
3^{ème} : 42 allée Jules Verne (Scarfogliero)

Fort de cette nouvelle édition, des observations sont formulées concernant les modalités d'inscription, de vote, comment faire en sorte que cette animation engendre plus de participation, etc...

Plusieurs propositions sont évoquées : pas d'inscription « volontaire » mais élaboration de la liste des maisons concernées suite à un repérage fait par les syndicats des maisons décorées (cf. grâce à FV, deux maisons ont ainsi pu être identifiées et une a acceptée de participer au concours), jury composé exclusivement de propriétaires de la Châtaigneraie non syndic, 1 seul vote par maison (ou pas ?), etc....

Il est convenu de rediscuter de ces aspects ultérieurement à l'occasion de l'organisation de l'édition 2025.

2. Lycée Pôle Tertiaire/simulation d'entretien d'embauche

SSC informe qu'elle a été contactée par la proviseure adjointe (Lycée Pôle Tertiaire) pour venir faire passer un atelier de simulations d'entretiens d'embauches aux jeunes scolarisés au Pôle Tertiaire. Mme B. est désireuse que d'autres propriétaires de La Châtaigneraie participent à ce type d'atelier. Elle demande si l'ASA pouvait relayer l'information.

JPL se dit favorable à cette demande. Il conviendrait toutefois préalablement d'identifier les profils recherchés pour faire une demande précise auprès des résidents (secteur d'activité, entreprises visées, postes, etc...).

Le canal de communication utilisé pourrait être via le groupe Signal.

3. Centre commercial de La Châtaigneraie et son environnement

SSC fait part de son inquiétude concernant la dégradation du Centre commercial de La Châtaigneraie et de son environnement (situé entre avenue LR Duchesne). Elle a évoqué ce point avec certains élus, qui l'ont informée que ce dernier était composé de 3 copropriétés (Aldi/Centre Pôle santé/Résidence - appartements). Elle fait part auprès des syndicats de son souhait de participer à cette « réhabilitation » à titre personnel et demande si d'autres syndicats auraient envie de se joindre à elle.

MMC et FV acceptent de se joindre à elle

4. Planning des prochains conseils :

- Lundi 13 janvier 2025
- Lundi 10 février 2025
- Lundi 10 mars 2025
- Samedi 29 mars 2025 (AG 2024)
- Lundi 31 mars 2025
- Lundi 28 avril 2025
- Lundi 26 mai 2025
- Lundi 30 juin 2025

La séance est levée à 23h15

Le Vice-président,

Monsieur Jean-Pierre Lieubray

PB		JF		AR	
MMC		JGJ		SSC	

NC		JPL		FV	
SCL		VN		AZ	
LD		CR			
SD		HR			
LF		AER			