

DOMAINE DE LA FONTAINE
Convocation à l'Assemblée Générale Extraordinaire du mardi 17 juin 2008

Saint Nom, le 29 mai 2008

Madame, Monsieur,

Le Conseil de l'Association Syndicale Libre du Domaine de la Fontaine vous convoque à une Assemblée Générale Extraordinaire le **mardi 17 juin 2008**, de 20h à 22h30, à la mairie de Saint Nom la Bretèche. Nous vous prions d'être présents dès **19h45**, l'Assemblée Générale débutant à 20h et la salle devant être libérée à 22h30.

Si vous ne pouvez pas être présent, faites-vous représenter en utilisant le pouvoir ci-joint.

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE du 17/06/2008

L'objet de cette Assemblée Générale Extraordinaire est de :

- **vous communiquer les résultats de l'étude sur la voirie du Domaine** menée par le Bureau d'études Iris Conseil, cette information étant faite avec le concours de Monsieur Descottes, son Directeur régional,
- **choisir entre l'une des trois solutions** que le Conseil Syndical vous propose pour la remise en état de la voirie, et qui correspondent aux trois motions jointes à la convocation.

Le document joint à la présente convocation vous fournit les éléments techniques et financiers nécessaires pour votre information

Dans ce document, il est indiqué que les travaux à envisager pour remettre en état la voirie du Domaine peuvent être regroupés en 3 catégories :

- 1 – les travaux de mise en sécurité de la voirie : ces travaux sont destinés à supprimer les points constituant potentiellement un danger pour la circulation
- 2 – les travaux dits de réhabilitation de la voirie : ces travaux, importants (prévoyant la reprise de la structure de la chaussée), ont pour objet de réhabiliter la voirie aux endroits où celle-ci s'est déjà dégradée et va continuer à le faire si rien n'est fait à moyen terme.
- 3 – les travaux en option : travaux de reprise de l'ensemble de la couche de roulement (tapis d'enrobés) pour améliorer l'aspect général de la chaussée.

Il me paraît nécessaire d'attirer votre attention sur les points suivants :

- les coûts figurant dans le document d'information sont des **estimations** faites par Iris Conseil auquel nous avons demandé d'être **prudent** et de faire un chiffrage **plutôt par excès**.
- ce n'est que lorsque l'AG Extraordinaire aura choisi entre l'une des solutions proposées que nous pourrions lancer un Appel d'Offres auprès des entreprises susceptibles de réaliser les travaux et connaître avec une meilleure précision les coûts chiffrés par chacune d'entre elles,
- le choix de l'entreprise chargée de la réalisation des travaux vous sera alors présenté, le Conseil Syndical vous indiquant les avantages et les inconvénients de chaque offre reçue.

DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale Extraordinaire du mardi 17 juin 2008

A partir des éléments fournis par les études, nous soumettons à votre choix trois solutions qui sont, par ordre de coût décroissant :

Solution 1 (voir Motion 1)- Refaire l'ensemble de la voirie c'est-à-dire :

- **mettre en sécurité** les zones les plus abîmées et dangereuses
- **réhabiliter** les zones dégradées
- **refaire la totalité de la couche de roulement** afin d'avoir une voirie remise à neuf de façon homogène.
 - o **Avantage** : une voirie entièrement renouvelée
 - o **Inconvénient** : le coût s'élève à 1 044 000€ dont 300 000€ couverts par les provisions existantes, le financement restant de 744 000€ représentant, par maison, de l'ordre de 5 720€ (valeur 2008)

Le Conseil Syndical propose de souscrire au nom de l'ASL un emprunt bancaire de 740 000€ maximum remboursable sur 5 ans, ce qui représentera pour chaque maison une charge annuelle de l'ordre de 1 300 €, pendant 5 ans, intérêts compris (taux actuel 4.80% par an) - voir Motion 1bis - soit une augmentation des charges trimestrielles de 325€ par rapport aux charges « normales » qui seront votées par les AG ordinaires à venir, ceci pendant 5 ans à partir du 1-1-2009.

Solution 2 (voir Motion 2) - Ne refaire qu'une partie de la voirie, celle des rues Colette, Stéphane Mallarmé et Alphonse Daudet, comme dans la solution 1 (ces rues étant les plus dégradées). La réfection de la voirie des autres rues ne serait alors réalisée que 5 à 6 ans plus tard.

- o **Avantages** : les 3 rues les plus abîmées sont entièrement renouvelées, en particulier la rue Colette qui est la voie de plus grande circulation ; le financement à assurer au-delà des 300 000 € de provision est de 400 000€, soit un peu plus de 3 000€ par maison
- o **Inconvénients** : les autres rues restent en l'état, sans aucun travaux de réhabilitation ; leur rénovation, quelques années plus tard, sera plus coûteuse (les frais fixes de chantier seront à payer à nouveau et les désordres constatés auront pu s'aggraver).

Le Conseil Syndical propose de souscrire au nom de l'ASL un emprunt bancaire de 400 000€ maximum remboursable sur 5 ans, ce qui représentera pour chaque maison une charge annuelle, pendant 5 ans, de l'ordre de 700€, intérêts compris (voir Motion 2bis) – soit une augmentation des charges trimestrielles de 175€ par rapport aux charges « normales » votées, ceci pendant 5 ans à partir du 1-1-2009.

Solution 3 (voir Motion 3) - Ne réaliser que les travaux de mise en sécurité (qui ne concernent que les rues Colette, Stéphane Mallarmé et Alphonse Daudet) et reporter à plus tard la réhabilitation des zones dégradées dans toutes les rues (y compris dans les 3 rues mentionnées) ainsi que la réfection de la couche de roulement.

- o **Avantages** : les zones concernées des rues Colette, Mallarmé et Daudet sont mises en sécurité ; le coût de ces travaux est estimé à 196 000€, entièrement couvert par la provision existante.
- o **Inconvénients** : les zones à réhabiliter ne sont pas traitées et sont donc susceptibles de continuer à se dégrader et de devenir des zones potentiellement dangereuses ; la voirie du Domaine devient un patchwork ; il faudra continuer à procéder à des réparations « au coup par coup » au fil des années dont le coût cumulé sera très probablement supérieur au coût de la rénovation en une fois.

Nota : le Conseil Syndical n'a pas retenu la solution consistant à effectuer les travaux de mise en sécurité des zones dangereuses et la réfection de la totalité de la couche de roulement du Domaine sans procéder à la réhabilitation des zones endommagées. En effet cette solution revient à « faire du cosmétique » sans traiter les problèmes de fond mis en évidence par les études réalisées.

Maurice GUINAMARD, Président du Conseil Syndical
01 34 62 80 02 - mauriceguinamard@free.fr

DOMAINE DE LA FONTAINE
Convocation à l'Assemblée Générale Extraordinaire du mardi 17 juin 2008

Motions soumises à l'approbation de l'AG Extraordinaire du 17 juin 2008

Majorité requise / Remarque préliminaire

Les décisions sur les motions suivantes seront prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés (article dix.1 des statuts).

Si la Motion 1 est approuvée par l'AG, les motions 2, 2bis et 3 ne seront pas soumises au vote.

Si la Motion 2 est approuvée par l'AG, la motion 3 ne sera pas soumise au vote.

MOTION 1 : L'Assemblée Générale autorise-t-elle le Conseil Syndical à engager la phase de **réfection complète de la voirie de toutes les routes du Domaine** (Solution 1 ci-dessus) **pour un montant maximum de 1 043 000€ TTC** ? Ces travaux peuvent être regroupés en trois catégories de nature différente :

Catégorie 1 : les Travaux de mise en sécurité de la voirie

Ces travaux sont destinés à supprimer les points constituant potentiellement un danger pour la circulation : avaloirs affaissés, tampons de voirie sans revêtement, portions de chaussée en très mauvais état (rue et impasse Colette, place Mallarmé).

Catégorie 2 : les Travaux dits de réhabilitation de la voirie

Ces travaux ont pour objet de réhabiliter la voirie aux endroits où celle-ci s'est déjà dégradée et va continuer à se dégrader de façon significative si rien n'est fait à court terme. Ces travaux dits de réhabilitation sont importants puisqu'ils prévoient en particulier une reprise de la structure (fondation) de la chaussée puis la reconstitution de la couche de roulement (tapis d'enrobés), l'enlèvement des bordures abîmées et leur remplacement.

Catégorie 3 : les Travaux en option

Ces travaux concernent la reprise de l'ensemble de la couche de roulement (tapis d'enrobés) et du revêtement des trottoirs pour améliorer l'aspect général de la voirie. Ces travaux concernant la couche de roulement et le revêtement des trottoirs viendraient en complément de ceux qu'il est déjà prévu de réaliser en matière de couche de roulement et de revêtement de trottoirs dans le cadre des travaux des catégories 1 et 2 précédentes.

MOTION 1bis : Si la Motion 1 est approuvée, l'Assemblée Générale autorise-t-elle le Conseil Syndical à négocier avec les banques les conditions d'un emprunt d'un montant maximum de 743 000€ sur 5 ans ?

MOTION 2 : L'Assemblée Générale autorise-t-elle le Conseil Syndical à engager la phase de **réfection complète de la voirie des rues Colette, Mallarmé et A. Daudet** (Solution 2 ci-dessus) **pour un montant maximum de 700 000€ TTC** ? suivant les trois catégories de travaux décrites pour la Motion 1.

MOTION 2bis : Si la Motion 2 est approuvée, l'Assemblée Générale autorise-t-elle le Conseil Syndical à négocier avec les banques les conditions d'un emprunt d'un montant maximum de 400 000€ sur 5 ans ?

MOTION 3 : L'Assemblée Générale autorise-t-elle le Conseil Syndical à engager les **travaux de mise en sécurité des voiries les plus dégradées** (Solution 3 ci-dessus) suivant colonne 1 du Document d'Information joint à la convocation et **pour un montant maximum de 228 000€ TTC** – à prélever sur les « Réserves pour Gros Travaux » constituées par l'ASL ?