

PROCES VERBAL DE ASSEMBLEE GENERALE du « 3 C »
le 18.03.2015 à 15 heures à CAP ESTEREL
(le Pub « Blue Green », Rue des Calanques)

Ordre du Jour :

1. Nomination du Président de séance, du scrutateur et du secrétaire de séance.
2. Rapport du Président du 3C (actions et résultats - objectifs à court et moyen terme)
3. 1° résolution : Approbation des modificatifs du Règlement Intérieur
4. Rapport des Trésoriers (rapport financier, point sur les adhésions et perspectives)
5. 2° résolution : Approbation des comptes et quitus
6. 3° résolution : Approbation des Candidatures comme Membres du Bureau
7. Le Point sur la CL 2015 et la CL 2016
8. Information sur P&V
9. Information sur l'Ascape
10. Questions diverses

Présents : 20

Représentés : 32

Après le pointage des pouvoirs, les signatures et l'émargement de la feuille de présence, l'AG débute à 15h40 avec un appel des personnes présentes afin de vérifier que personne n'ait été oublié.

Sont élus à l'unanimité des présents et des représentés : et l'élection du président de séance

.§.§.§.§.

1/ Nomination :

Président de séance = Philippe Salemi ; Scrutateur = Patrick Colombet ; Secrétaire de séance = Corinne Chambert

2/ Rapport du Président du 3 C

Le président remercie les adhérents de leur présence à cette première Assemblée Générale du 3C et brosse rapidement la genèse de la création du 3C : l'augmentation déraisonnable du prix de la Carte Loisirs (45% en 2 ans), la pétition avec 400 signataires, le rassemblement en août sur le site, la première rencontre en juillet 2014 avec Mr Charles-Antoine PINEL demandant d'avoir un interlocuteur unique et officiel, d'où la création le 17.10.2014 du 3 C « Collectif des Copropriétaires de Cap Estérel » puis celle avec Messieurs Pascal Picot, Charles-Antoine Pinel et Bruno Cordonnier en septembre à Cannes, puis avec Mr Pascal PICOT en Novembre dernier et la prochaine se tenant demain.

Il rappelle que l'objet du 3C n'est pas d'être contre mais avec, pour défendre les intérêts de tous les copropriétaires d'appartements et des locaux commerciaux, faire des propositions et d'échanger des idées avec PV et les commerçants pour revitaliser le village qui périclité dangereusement et surtout redonner une synergie à la trilogie de Cap Esterel : Pierre & Vacances, Commerçants et Copropriétaires. Sans l'un des trois, c'est la mort lente mais certaine du village.

Diverses raisons ont contribué à l'accélération de ce déclin : la crise économique, le manque d'investissement et d'adaptation de l'opérateur, la fermeture du site passant de 2 à 5 mois, etc. L'effort des commerçants d'ouvrir le matin depuis février, malgré la non commercialisation prolongée du site, génère une réactivité et il semblerait qu'un nouveau souffle puisse s'amorcer.

Mais il est évident que le village ne pourra retrouver son lustre que si l'opérateur décidait une réouverture progressive du site en période hivernale en menant des actions ponctuelles et ciblées pour attirer une clientèle (fêtes du mimosa, du citron, les carnivals, séminaires, stages divers, etc), ce qui pour l'instant, ne semblerait pas être prévue.

Les standards actuels ont changé, il faut s'adapter à la demande et aux besoins de la clientèle qui devient de plus en plus exigeante au regard de ce que la concurrence propose.

3/ 1° Résolution : Demande d'adoption de modificatifs du Règlement Intérieur du 3 C

Il est bon de rappeler que tous les membres du Bureau sont bénévoles, déjà engagés dans leur propre copropriété, qu'ils évoluent et font évoluer le 3C au fur et à mesure qu'ils sont confrontés à des demandes ou problématiques nouveaux.

Pour exemple : malgré le faible montant des cotisations des adhésions collectives des copropriétés (de 5 à 8€/an/copropriétaire), le 3C rencontre quelques problèmes avec certains copropriétaires qui n'ont pas encore saisi la globalité des enjeux à laquelle Cap Esterel est confronté.

Si le principe est de respecter la liberté de quelques-uns qui ne souhaitent pas adhérer au 3C, il est aussi que ces derniers ne puissent pas empêcher tous les autres d'en être membres s'ils le désirent et de bénéficier des avantages associés.

De plus, la décision du renouvellement tacite a été prise pour un gain de temps et d'énergie pour les trésoriers, les membres du 3C en général et tous les Présidents de Copropriétés en leur évitant l'inscription de la résolution et le vote en AG systématiquement chaque année, tout en respectant la liberté de chacun de reconduire ou non son adhésion.

Le 3C propose donc à l'Assemblée des modifications au Règlement Intérieur pour respecter le droit de chacun, et si elles sont adoptées, de les publier intégralement dans le Blog du 3C pour une totale transparence.

Après lecture et explication de l'article 3§2 du Règlement Intérieur, des modificatifs envisagés et des débats qui s'ensuivent, cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des votes exprimés par les présents et représentés et le nouveau Règlement Intérieur paraîtra sur le Blog du 3 C dans les jours prochains.

4/ Rapport des Trésoriers (rapport financier, point sur les adhésions et perspectives)

Il y a 2 trésoriers : MM. Philippe Pons et Jean-François Denes.

Les Comptes 2014 n'ont pas été présentés et publiés pour la bonne raison qu'aucune dépense ou recette n'ont été inscrites et qu'une simple avance de fonds a été faite par ses membres pour créer l'Association, sa parution au J.O., le Blog, expédier du courrier, etc....les membres du bureau ayant renoncés également de demander le remboursement de leurs frais de déplacement pour se rendre aux deux réunions qui se sont déroulées à Cap Esterel.

A ce jour pour l'exercice 2015, le compte est créditeur de la somme de 1 702,02 € qui provient des adhésions.

Les premiers adhérents ont reçu une carte « papier », mais 615 € ont été investis dans l'achat de 1000 cartes plastifiées qui seront distribuées à tous les membres. L'achat d'une imprimante thermique est envisagé prochainement (pour permettre de personnaliser les cartes : millésime, noms adhérent, etc).

Les trésoriers font le point sur les adhésions :

- 35 adhésions individuelles
- 9 membres bienfaiteurs
- 3 copropriétés ont voté et déjà payé l'adhésion : 218 adhérents
- 3 copropriétés ont voté l'adhésion mais doivent encore attendre le délai de 2 mois = 193 adhérents
- 2 copropriétés vont adhérer prochainement = 161 adhérents
- Soit un total de **607 adhérents**
- En sus, 5 copropriétés ont inscrit l'adhésion au 3C à leur Ordre du jour = 384 adhérents
- Le but du 3C étant d'être le plus représentatif possible vis-à-vis de Pierre & Vacances et des autorités locales, avec un total prévisionnel d'environ **un millier d'adhérents sur 1 697 appartements**, les trésoriers remercient les Présidents de CS et les copropriétaires car cet objectif est atteint après seulement quelques mois d'existence.
- Il est à noter que 6 copropriétaires ayant envoyé leur cotisation avant l'adhésion de leur copropriété, seront remboursés de leur cotisation individuelle.

Le budget prévisionnel du 3C est d'environ 6 000 € pour l'exercice en cours.

Compte tenu de l'état d'esprit qui anime certains copropriétaires (rares fort heureusement) au regard d'une Association qui n'a pour but que de défendre l'intérêt général de la Station, le 3C devra se prémunir en adhérant à une association de conseil juridique et contractera une couverture en Responsabilité Civile très prochainement.

Il achètera également une action Pierre & Vacances (30 € environ) lui permettant ainsi d'assister à l'AG de Pierre & Vacances et de rencontrer M. Brémond, PDG du Groupe Pierre & Vacances.

5/ 2° résolution : Approbation des comptes et quitus

Après avoir rappelé qu'en 2014 il n'y a eu aucun mouvement financier, le bureau du 3C demande à l'Assemblée l'approbation des comptes 2014, et le quitus pour l'exercice 2014.

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des votes exprimés par les présents et représentés.

6/ 3° résolution : Approbation des Candidatures comme Membres du Bureau

Il est rappelé selon les statuts que, le Bureau ne peut être composé que d'un maximum de 10 membres et que les candidatures doivent être adressées par écrit au siège du 3C, puis soumises au Bureau pour validation et enfin proposées au vote en AG.

Le Bureau a reçu une seule candidature, celle de M. Georges SERRADEIL (Hameau, Propriétaire en Mandat Liberté), absent ce jour suite à un accident de ski, qui anime entre autre une Commission Mandat Liberté et prépare un rapport.

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des votes exprimés par les présents et représentés.

En parallèle au Bureau, il peut y avoir des commissions, lesquelles travailleront temporairement sur des sujets précis, comme actuellement sur le Mandat Liberté. Le 3C fait appel à des candidatures de copropriétaires juristes ou avocats, ou ayant une bonne connaissance du fonctionnement des associations soit pour le Bureau, soit pour animer une commission. Tous les adhérents sont invités à en parler auprès de leurs amis ou voisins sur le site.

7/ Le Point sur la Carte Loisirs 2015 et la Carte Loisirs 2016

Après 45 % d'augmentation en deux ans sans réelle justification, la Carte Loisirs 2015 affiche une avancée sans pour autant être l'objectif du 3C ; c'est un compromis pour cette année, une étape intermédiaire.

Il n'en demeure pas moins que le résultat est significatif avec une baisse moyenne de 15 % sur les tarifs 2014 et de plus de 50% pour les locataires de copropriétaires traditionnels.

Le véritable projet 2016 est la prise en compte de toutes les dépenses et recettes des espaces aquatiques avec la cessibilité totale pour tous, pour pouvoir appliquer un tarif par appartement et non plus par copropriétaire qui puisse satisfaire Pierre & Vacances et les copropriétaires. Le rendez-vous du 19 courant, suivi d'autres rencontres, permettront des avancées sur ce projet, complexe dans sa mise en œuvre.

Suite à la diffusion prématurée par Pierre & Vacances d'une première tarification auprès des différents syndicats, il s'ensuit une certaine confusion. Après une mise au point entre Pierre & Vacances et le 3C, la grille tarifaire officielle est celle que le 3C a diffusée dans le Blog du 3C.

La notion de « cessibilité familiale » est introduite et certaines familles pourront donc profiter de cet avantage.

Il s'agit certes aussi d'une avancée, mais l'obligation de présentation du livret de famille pose problème car ce document reste une spécificité française alors que le site est international. Ainsi sont mis à l'écart une partie des clients étrangers, et également les familles recomposées ou éclatées. Le 3C avait proposé une déclaration sur l'honneur pour les occupants des appartements, mais Pierre & Vacances s'est opposé à cette solution craignant les dérives passées, difficilement contrôlables.

L'acquis important réside dans l'alignement des Cotrads (copropriétaires traditionnels) et de leurs locataires. Ainsi ces derniers bénéficieront d'une réelle amélioration avec, pour une semaine, 54 € pour un couple et 19 €/personne supplémentaire au lieu de 50 €/personne/semaine.

Feuille de route du 3C :

La Carte Loisirs n'est pas le seul objectif du 3C.

L'Ascape, les boîtes aux lettres et le tri postal, l'AFUL et la dalle parking, les tarifs des parkings, la relation avec la mairie (Ordures ménagères, propreté des plages proches de la station, tapage nocturne dans la station), les infrastructures, aménagements et nettoyage de la station, la politique contractuelle de Pierre & Vacances, etc.....le 3C avancera ses propositions par ordre de priorité.

8/ Information sur le partenariat avec les commerçants

Le constat est que la situation économique est difficile, que la décision de non commercialisation du village par Pierre & Vacances pendant 5 mois est un réel problème pour les commerçants qui payent des charges toute l'année avec un turn-over important, et représente un lourd handicap pour ceux (cotrad ou bailleurs) qui voudraient y séjourner durant ces périodes.

L'idée maîtresse est que Pierre et Vacances, les Commerçants et les copropriétaires se doivent de travailler ensemble pour trouver les solutions à leur survie car si l'un venait à manquer l'ensemble s'écroulerait.

Nous devons donc être « ensemble » pour le bénéfice de tous et pour sauvegarder les patrimoines de chacun d'entre nous car il est évident que la solidarité voudrait que les copropriétaires soutiennent les commerçants du site plutôt que de se servir à l'extérieur du village, en pensant que ce n'est pas une dépense supplémentaire mais un investissement.

Le 3C a donc pris contact avec le Président des Commerçants pour proposer un partenariat de fidélisation qui est à l'étude actuellement avec les commerçants volontaires. Une affiche sur leurs vitrines, dont le graphisme est déjà prêt, signifierait que le dit commerce ferait un geste commercial spécifique au détenteur de la Carte d'adhérent au 3C ; les informations afférentes seront communiquées sur le blog du 3C.

La Carte d'adhérent au 3C doit donc circuler le plus possible, même aux locataires.

Monsieur Boiron soumet l'idée d'affilier la carte d'adhérent du 3C aux clefs des locataires ou bien à la Carte Loisirs.

8/ Info sur Pierre & Vacances

En ce qui concerne la Direction de Cap Estérel, M. Sébastien Mendès, Directeur de la station qui avait démissionné le 14/08/2014 ne serait pas remplacé. Le site est actuellement dirigé par l'intérim de Mme Zohra Meziani et M. Pascal Picot.

Actuellement sur 1 697 appartements, il y a environ 850 appartements en bail (à noter : il y a donc la moitié des appartements dont les occupants sont susceptibles de venir tout au long de l'année). Mais Pierre & Vacances semble se désengager de plus en plus, se recentrer sur le luxe et les nouveaux programmes, les baux ne sont plus renouvelés et font souvent place désormais aux Mandats Liberté. Nous devons attendre fin 2017 pour savoir si les baux seront renouvelés, dans quelle proportion et sous quelles conditions.

Des travaux sur les espaces aquatiques sont entrepris pour un montant de 60 000 € environ : les abords antidérapants de la piscine du Hameau en cours de réalisation, le filtre de la piscine à vagues à remplacer (28500€), la première tranche de gazon synthétique sur les gradins de la piscine à vagues (22000€), l'achat de transats (4800 €).

Un certain nombre de dalles endommagées de la place des Arcades sont en cours de remplacement.

M. Guérin (adhérent et depuis 25 ans sur Cap) rappelle un projet qui n'a jamais abouti : celui de la championne de tennis Hénin pour créer des « bulles » sur les tennis et en couvrir certains.

9/ Information sur l'Ascape :

17 copropriétés sont classées en Résidence de Tourisme et seulement 5 ne le sont pas. Ce label RT, acquis pour 5 ans jusqu'en décembre 2017, permet à PV de garder la main sur l'Ascape puisqu'il vote pour les 17 copropriétés classées en RT.

Le 3 C préférerait que chaque copropriété soit classée séparément et M. Boiron (adhérent) souhaiterait que les bailleurs ne donnent pas leurs pouvoirs à PV.

Le 3 C, par souci de transparence, a fait un certain nombre de demandes et certaines réponses sont en attentes :

- Il n'y a pas de commissaires aux comptes. Notre demande attend une réponse.
- Démarche pour le ramassage des Ordures Ménagères (OM) qui sont payées deux fois (Charges Ascape + taxe foncière). M. Berthelot (qui a été membre bureau Ascape pendant 7 ans) prend la parole pour avoir beaucoup travaillé sur le sujet : il y a 2 ans 1/2, il a fait un inventaire des locaux poubelles, lesquels varient de 1 à 40 m², sans parfois ni éclairage ni écoulement des eaux... Il y a, au total, une centaine de locaux poubelles. Des propositions ont déjà été faites avec la prévision d'emplacements à l'extérieur, permettant le passage des services de la ville. Elles sont hélas restées sans suite. La mairie s'est toujours retranchée sur le fait que le site est une propriété privée pour refuser d'effectuer le ramassage des OM. Elle menace aussi d'un passage nocturne sur le site (=bruyant) en cas de ramassage. Le dossier est toujours en cours.
- La Wifi qui fonctionne mal à certains endroits du site bénéficie de relais supplémentaires dans les appartements à bail.
- Les 2 petits trains devraient être réparés pour l'ouverture du village.
- Problème avec le facteur et de la distribution du courrier dans les boîtes à lettres personnelles. La demande est en cours de traitement.
- AFUL dalle parking : le dossier est en cours de traitement.
- Plan budgétaire infrastructure programmé : 30 000 € pour la consultation d'un architecte avec une estimation de coût de 500 000 € pour une mise en conformité pour les handicapés de la rue des Calanques. Ces sommes sont énormes et des détails sont demandés.
- Aucun appel d'offres pour les travaux de l'Ascape : la transparence est réclamée
- Les honoraires de la Sogire (170000€/an) sont jugés disproportionnés compte tenu du budget et de la prestation fournie

10/ Questions diverses

L'ordre du jour a abordé l'ensemble des points évoqués et les personnes présentes se sont largement exprimées. Des échanges, questions ou explications complémentaires ont permis de revenir sur les points ci-dessus évoqués.

En ce qui concerne le Mandat Liberté, d'une manière générale, les copropriétaires concernés demandent plus de transparence dans les comptes et la location des appartements, plus d'équité entre les tarifs du Village et ceux du Hameau et une occupation minimum garantie pour éviter les soldes négatifs comme cette année.

L'ordre du jour étant épuisé, la **séance est levée à 17h50**.

Le 3C invite alors tous les adhérents présents à une collation conviviale préparée pour le 3 C par Georges Scarparo, propriétaire du Pub Blue Green qui a gracieusement mis son établissement à la disposition du 3C pour cette Assemblée Générale.

Philippe SALEMI
Président du 3C



Patrick COLOMBET
Scrutateur



Corinne CHAMBERT
Secrétaire

