



ASSEMBLEE GENERALE DU 3 C

21 avril 2016 à 15h00 - Cap Esterel (Salle Campus)

Ordre du Jour :

1. Nomination du Président de séance, du scrutateur et des secrétaires de séance.
2. Rapport du Président (actions, résultats et objectifs à court et moyen terme)
3. *1° résolution* : Approbation des modificatifs des Statuts et du Règlement Intérieur
4. Rapport du Trésorier
 - o *2° résolution* : Approbation des Comptes
 - o *3° résolution* : Quitus
5. Le Point sur la Carte Loisirs 2016
6. Information sur P&V
7. Information sur l'Ascape
8. Questions diverses

30 Présents :

BELLET, BRILLAUD, BRUNET, BULTEAU, CAUDRELIER Monika, COLOMBET, COURSON, DALBAN, DE SIMONE, DI SCALA, DUBREUCQ, LAMBERT Alain, LAMBERT André, MARFAING, PICHARD, PONS, PRUDHOMMEUX, PRUVOT, RAGOT Catherine, RAMPINO, ROBILLARD, SALEMI, SAMSON, SCHNEIDER, SECOMIN, SERRADEIL, THIAULT, VAN DE VELDE, WAUTERS, WEBER.

55 Représentés :

AMEDURI, ANDRE, ARNAUD, AUGENDRE, BAILLOD, BASSET, BECKER, BOSIO, BOUNAMEAUX, BOURGEOIS, CAPON, CENTONZE, CERAUDO, CHALARD, CHAMBERT, DELANOE, DELFAU, DENES, EMROT, FONTAINE, FONTANELLI, GABRIEL, GATIGNOL, GRUNEMWALD, GUINOT, JAKUBOWSKI, KELLY, LACROIX-WEBER, LAURENT, LECLERCQ, LEGEAY, LEMERRE, LERMINET, MARCOUT, MARGOTTON, MARTIRE, MELY, PENANT, PILLET, POINSIGNON, RAGOT Alain, ROLLERI, ROSSAT, SARAZIN, SAVIOLO, SCI CRISTAL, SCI ELIMIC, SOLELHAC, TEILLON, THENARD, THYLEFORS, UDCAFN, VALLAT, VANDROGENBROECK, WOLF.

oooooooooooooooooooo

Philippe SALEMI ouvre la séance à 15h10 en remerciant tous les présents, les adhérents qui ont envoyé leur pouvoir pour être représentés, les 14 Copropriétés et les 968 Copropriétaires qui ont adhéré au 3C.

1 – Election du Bureau

Après la présentation des membres du Bureau du 3C : Messieurs PONS, SERRADEIL et COLOMBET, Philippe SALEMI, et les excuses de Madame CHAMBERT, et Messieurs CAUDRELIER, DENES et MONTIALOUX indisponibles, sont élus à l'unanimité : Philippe PONS et Georges SERRADEIL comme Scrutateurs, Patrick COLOMBET comme Secrétaire de séance et Philippe SALEMI comme Président de séance.

2 – Rapport du Président du 3C

Philippe SALEMI fait rapidement la genèse de la naissance du 3C et brosse le tableau de toutes les actions qui ont été menées jusqu'à aujourd'hui en commençant bien évidemment par la Carte Loisirs.

En 2015 nous avons prévu de maintenir les mêmes tarifs et d'obtenir la cessibilité totale. Mr PICOT représentant P&V était d'accord sur tous les points mais malheureusement la startup sélectionnée (Sezam) n'a pas répondu aux

modifications demandées et nous avons dû reconduire la Carte Loisirs 2015 pour 2016 en y ajoutant le tarif pour une seule personne.

Monsieur Pascal PICOT ayant accepté une mutation, n'est plus notre interlocuteur et nous attendons son remplaçant pour poursuivre nos échanges.

A la demande de l'assistance, Philippe SALEMI est ensuite amené à expliquer la place et le rôle de l'Ascape, son mode de fonctionnement dont les votes en relation avec le classement en résidence de tourisme.

Poursuivant, il indique que le 3C a obtenu

- La nomination d'un Commissaire aux comptes à l'Ascape.
- L'information précoce envers les copropriétaires sur les propositions de Maeva.com
- L'annulation du projet de la rue des calanques (aidée par le retrait de Dramont Aménagement)
- La création d'une Commission de Réflexion (appelée désormais : Commission Mixte de Transition) entre l'Ascape, l'Apcape et le 3C pour préparer le devenir de la station et dont la première réunion se tiendra le 22 avril
- La création par Annie BAYOL et Philippe PONS du Blog de l'Ascape afin que cette dernière communique mieux. Mise en ligne prévue en Mai.

De plus le 3C a demandé ou est intervenu auprès de P&V, l'Ascape et la Sogire pour :

- Investissements propres de PV (piscines surtout)
- Amélioration du Mandat Liberté et plus de transparence dans les charges et les comptes
- Un éclaircissement sur la politique commerciale et d'investissement à moyen terme de P&V (sans réponse)
- Propreté générale de la station et des appartements en bail
- Demande à la Mairie de nettoyer les plages plus précocement
- Demande de coordination pour le nettoyage entre l'Ascape et les copropriétés
- Transparence et information de l'Ascape
- La répartition des biens de toute la station
- L'Aful de la dalle du Parking couvert du Village
- Distribution du courrier
- Collecte des Ordures ménagères
- Demande de la Wifi pour les Cotrads avec la pose de modems supplémentaires (sans réponse)
- Demande d'appel d'offres systématique pour tous travaux ou prestations
- Demande de plus d'efficacité pour la sécurité (demande de résolution à l'AG de l'Ascape)
- Demande de l'arrêt des nuisances sonores dans le Village (demande de résolution à l'AG de l'Ascape)
- Demande de justificatifs pour les honoraires de la Sogire (sans réponse)
- Réseau électrique, lampadaires à remplacer, prises à découvert etc
- Remplacement de traverses de chemin de fer
- Entretien général de la station : maçonnerie, peinture etc ...

Interventions :

M BULTEAU explique que le parking est une copropriété mais pas la terre qui est au-dessus. Une association (AFUL) a été créée pour se répartir le coût de ce qui se trouve au-dessus du parking. L'avocat de P&V devait donner une réponse avant février et nous attendons toujours la réponse.

Madame RAGOT précise que M. BORJA (Sogire) doit donner demain le compte rendu de « quoi appartient à qui » et précise que Monsieur MAITRE président de l'Ascape possède un plan cadastral.

Monsieur PONS dit que le plan de masse est déjà connu. Il suffit d'aller sur le site de l'IGN avec le nom des parcelles qui se trouve dans le cahier des charges.

Pour la distribution du courrier, l'Ascape a déjà eu des réunions avec la mairie et avec le centre de tri de Puget.

Chaque copropriété doit faire voter le nombre de Copropriétaires souhaitant une boîte et communiquer à l'Ascape le lieu d'implantation.

Le ramassage des ordures ménagères que nous payons 2 fois : dans le cadre de la taxe foncière et ensuite à l'Ascape.

La mairie a uniquement accepté une petite baisse sur la location des containers.

Sécurité : nous avons demandé un gardien assermenté qui puisse avoir un pouvoir. On nous a assuré qu'il y aurait des changements. L'Ascape a donné l'autorisation à la Police d'entrer sur le domaine pour éventuellement verbaliser.

Monsieur BERTHELOT a proposé à l'Ascape un dossier pour la signalétique.

Pascal RAMPINO prend la parole pour indiquer que les commerçants peuvent aider à développer le village pour qu'on puisse l'exploiter à l'année. Il précise que le Marché U a décidé d'offrir la Wifi gratuite journalièrement dans la rue des Calanques à tous ses clients

Demande d'investissement dans les infrastructures et l'entretien : il est précisé que l'Ascape a repeint des barrières, à changer des dalles de la place des Arcades, a fait un élagage important des végétaux et a réparé plusieurs arrosages automatiques.

Le Village ne peut se développer sans la synergie d'un opérateur de location, des Copropriétaires et des commerçants et l'objectif de la Commission mixte de Transition (CMT) est de préparer l'avenir de Cap Esterel. Comme il ne faudrait pas que 2 ou 3 personnes imposent leurs idées, Philippe SALEMI avant de conclure fait un appel aux bénévoles qui voudraient aider la CMT à réfléchir sur certains sujets.

3 – Modificatifs des Statuts et du Règlement Intérieur

Après lecture et explications des textes modifiés, les modificatifs des Statuts et du Règlement Intérieur sont approuvés à l'unanimité des votes des présents et les représentés.

4 – Rapport du Trésorier

Philippe PONS rappelle que le 3C, parti de rien en janvier, avait fin 2015 968 adhérents :
873 Copropriétaires + 78 adhérents individuels + 17 membres bienfaiteurs.

Adhésions des Copropriétés :

Village A G E H K N, Bastide P et Hameau A D E1E2 E3 E4 et Rivage du lac.

En banque 5 304€ au 31/12/2015

Etat des Dépenses :

- Communication : 948 €
- Achats : 853 €
- Assurances : 457 €
- Secrétariat : 426 €
- Déplacements : 222 €
- Divers : 97 €

Total dépenses : 3006.71 €

Le 3C est désormais accrédité comme fournisseur auprès de la Sogire et désormais nous pouvons recevoir les virements.

Pour la Sogedim nous sommes réglés sous 8 jours, alors que pour la Sogire il faut en moyenne 3 à 4 mois.

Solde actuel : 5 304.29 €

A la demande, les comptes sont approuvés à l'unanimité des votes des présents et les représentés.

Le Quitus est également donné à l'unanimité des votes des présents et les représentés.

5 – Carte Loisirs 2016 :

Philippe SALEMI fait le point sur l'échec de la mise en place des bracelets connectés. Ce qui est à retenir c'est le gel des tarifs par rapport à l'année dernière et la mise en place d'un tarif pour une personne seule

8 – Philippe SALEMI fait également le point sur les discussions avec P&V et le non remplacement à ce jour de Pascal PICOT qui empêche le 3C d'avoir un interlocuteur décisionnaire.

6 – Information sur P&V :

- La lettre relative au désir de P&V de ne plus prendre en charge les travaux d'entretien à la place des bailleurs est contraire au contrat de gestion signé par P&V. Il est conseillé donc d'être attentif dans l'écriture des résolutions quand le syndic est la Sogire.
- Renouvellement des baux : nous ne connaissons pas les intentions de P&V, mais se basant sur ce qui se passe dans d'autres sites, nous pouvons projeter que les baux ne seront pas renouvelés en 2017 et en 2018 sous leur forme actuelle et que d'autre part Maeva.com a toute latitude et la capacité de proposer une alternative de location pour les Copropriétaires qui le désireraient. L'objectif primordial de la CMT est de rassurer les Copropriétaires sur la pérennité de la station et d'assurer cette transition afin que l'Ascape prenne la gestion de la station au côté de tous les acteurs de Cap Esterel, dont P&V, pour son développement et attirer plus de vacanciers qu'aujourd'hui.
- Bien que nous ne sachions rien sur ses intentions, P&V peut-il restreindre son champ d'activité (piscines, golf, tennis par exemple) et quelle en serait les conséquences ?
L'Ascape prendrait tout simplement la relève en gérant toutes les activités qui seraient cédées.

7 – Informations sur l'Ascape

- Pascal PICOT président de l'Ascape est parti et, démissionnaire, a été remplacé par Michel MAITRE.
- Dramont Aménagement ayant perdu ses droits à construire sur 35 000m² depuis 2007 s'est retiré de l'Ascape le 31 décembre dernier. Il participait à son budget à hauteur de 24%, soit 610 000€.
- L'Ascape a déjà abaissé le budget 2015/2016 (2 200 000€ au lieu de 2 500 000€) pour ne pas répercuter la hausse imprévue des 610 000€
- L'Ascape a décidé d'organiser des commissions sur traiter tous les points importants, anticiper sur tout ce qui peut advenir à court terme et trouver des économies sur tous les postes budgétaires
- Pour les travaux le budget est passé de 250 000€ à 100 000€ mais il est prévu de le ré-augmenter par la suite.
- L'Ascape avait décidé de refaire la rue des Calanques pour 400 000 euros et les travaux devaient commencer en novembre dernier. 2 présidents ont ralenti ce projet et comme DA s'est retiré, le projet a été annulé.
- La gouvernance de l'Ascape sera modifiée à partir de 2018 et les objectifs sont
 - o Pérenniser les activités de Cap Esterel pour redonner confiance aux Copropriétaires et maintenir leur patrimoine
 - o Maintenir le budget actuel pour ne pas alourdir les charges
 - o Ré-écrire les statuts pour les adapter à la situation nouvelle de la station
 - o Renégocier tous les contrats et faire des appels d'offre
 - o Ouvrir la station toute l'année par étapes
 - o Créer une « entité » de location d'appartements pour créer de la richesse et des recettes

8 – Questions diverses

- L'Euro Foot 2016. Il y aura 3500 supporters suédois qui seront là du 10 au 23 juin. Nous avons écrit à M. Bremond pour qu'il nous assure que tout sera entrepris pour les biens et la tranquillité des Copropriétaires. Son directeur adjoint Monsieur Cordonnier nous a répondu sans vraiment nous rassurer.
 - o 20 personnes sont prévues pour la sécurité. Nous estimons qu'il en faudrait 100 au minimum. Nous conseillons aux bailleurs de faire un état des lieux précis et photographiques de leur appartement avant et après cet événement et aux Copropriétaires loueurs d'informer leurs locataires par correction.
 - o Madame Ragot a fait l'expérience (VTT) alors que le ravalement de son immeuble était en train d'être fait. L'entreprise de ravalement a dû refaire le travail car tout avait été abimé.
 - o Patrick COLOMBET a fait des photos du site le 15 avril. Il faudrait que quelqu'un puisse refaire ces photos le 9 juin.
 - o Après la question sur la possibilité de demander un dédommagement à P&V, il est rappelé qu'en 2008, pendant 6 mois toutes les copropriétés étaient occupées par les travaux de restructuration des appartements, empêchant certains Copropriétaires de louer leur appartement. Après demande d'indemnisation à P&V, ils n'ont pas obtenu gain de cause.
 - o Dans les échanges, il y a la mention de la possibilité de faire un référé, du risque d'attentat qui devrait être pris en compte par la préfecture, de la difficulté de gérer les flux de personnes quasiment incontrôlables.

Plus aucune question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, Philippe SALEMI fait de nouveau appel aux bonnes volontés pour s'associer aux commissions de réflexion de l'Ascape et invite toute l'assistance à partager une collation conviviale préparée au Blue Green. La séance est levée à 17h50.

Agay le 25 Avril 2016.

Le Président
Philippe SALEMI

Le Secrétaire
Patrick COLOMBET

Le Scrutateur
Philippe PONS

Le Scrutateur
Georges SERRADEIL