

## EVOLUTION DE L'ASCAPE ET INFORMATION SUR LE FINANCEMENT DE LA GESTION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS DE CAP ESTEREL

Mesdames Messieurs les Présidentes et Présidents des copropriétés de Cap Estérel,

Au mois de décembre 2015, Monsieur Pascal Picot (représentant de P.V.) et Président de notre association, présente sa démission avec effet immédiat au 30 décembre 2015.

Janvier 2016, P.V. informe le bureau de l'ASCAPE qu'il ne désire plus assumer le leadership de l'ASCAPE, et que le moment est venu pour que les copropriétaires de Cap prennent leurs responsabilités et assument seuls leur destin.

Au mois de janvier 2016, le bureau de l'ASCAPE nomme Michel Maître (copropriétaire), Président de l'association.

En mars 2016, les responsables de P.V. informent le bureau et confirment que P.V. ne désire plus financer les pertes d'exploitation des équipements collectifs de Cap et demande à l'ASCAPE de reprendre pour l'euro symbolique tous les équipements (piscines, golf, tennis éventuellement parking extérieur) et de financer l'intégralité des pertes d'exploitation occasionnées par la gestion de ces actifs.

Un ultimatum est donné aux responsables de l'ASCAPE à savoir :

Soit les copropriétaires acceptent cette prise en charge et ce transfert, soit P.V. décide unilatéralement de l'avenir de ces équipements et définit lesquels seront commercialisés pour son propre usage. Un éventuel accès limité et tarifé par P.V. pour les copropriétaires de Cap sera proposé. Il est aussi précisé qu'il n'est pas exclu que certains équipements ne seront plus ouverts et disponibles.

Le coup est rude et lourd de conséquence financière pour notre association.

Afin d'impliquer le plus grand nombre de copropriétaires, il est décidé :

D'élargir le bureau élu qui devient le syndicat élargi (SE) qui est composé de 22 membres représentant toutes les tendances et sensibilités de Cap.

Le comité de pilotage est aussi élargi et devient (le COMPIL élargi).

De longues négociations débutent avec P.V. et les débats sont souvent houleux et rudes même à l'interne. Evidemment toutes les options sont évoquées et les remarques fusent de toutes parts, exemple :

« Le village de Cap Estérel et ses équipements sont gérés depuis plus de 25 ans par P.V. qui détenait tous les pouvoirs.

Pendant de nombreuses années cette gestion a permis à P.V. d'amasser des bénéfices conséquents.

Durant cette période, P.V. n'a jamais accordé ou proposé une quelconque participation à l'ASCAPE, ce qui aurait permis de faire baisser les charges.

En outre, de nombreuses décisions ont été prises par le gestionnaire de façon unilatérale, comme les périodes de fermetures (non commercialisation du site), ainsi que la tarification des cartes loisirs (jusqu'en 2015 où le 3C a conclu un accord avec P.V.) etc. »

Aujourd'hui après 25 ans d'exploitation intensive, les équipements collectifs sont vieillissants et mériteraient d'être adaptés aux exigences actuelles des utilisateurs.

P.V. en gestionnaire avisé, choisit ce moment pour exiger de l'ASCAPE une contribution totale aux coûts d'exploitation, de maintenance et de rénovation de ses équipements.

Nous pouvons regretter que cette démarche n'ait pas été envisagée plus tôt, notamment pendant la période où P.V. enregistrait de substantiels bénéfices ce qui aurait permis d'alléger les charges de l'ASCAPE par le versement d'une participation au titre de partenaire.

Dans tous les cas de figure le transfert de ces actifs engendrerait pour l'ASCAPE des charges importantes et difficilement maîtrisables pour notre association.

Conscients de ce risque, et du peu de chance d'acceptation par les copropriétaires, le COMPIL élargi en collaboration avec P.V. et faisant preuve de pragmatisme sont arrivés à mettre sur pied un compromis de participation forfaitaire aux pertes d'exploitation de tous les équipements avec en contrepartie un accès gratuit pour les propriétaires et leurs occupants à tous ces équipements sur la base du tableau encore en négociation qui vous sera soumis avant le vote de votre AG.

Le COMPIL élargi est conscient que cela n'est pas une bonne nouvelle, mais que c'est la moins mauvaise compte tenu du contexte et des exigences de P.V.

Nous tenons à préciser que P.V. détient et reste propriétaire de tous les lieux stratégiques de Cap Estérel (toutes les piscines, le golf, les tennis, le parking extérieur, la déchetterie, ainsi que notre réserve d'eau d'arrosage du site (lacs Carriers).

Contrairement à ce que l'on entend fréquemment, ce n'est pas l'ASCAPE qui propose à P.V. une reprise de la gestion des équipements, mais bien le contraire car P.V. en fait une exigence.

Le 29 septembre 2017 le SE va se réunir et analyser les dernières propositions négociées et préparer une information précise sur les objets qui seront mis au vote.

Après la réunion du 29 septembre 2017, toutes les copropriétés de Cap ainsi que l'ASL des Maisons du Hameau devront se prononcer et prendre leurs responsabilités au travers d'une AG ordinaire ou extraordinaire et ceci jusqu'au 15 janvier 2018.

Le 15 février 2018, en AG de l'ASCAPE chaque Président ou délégué votera conformément à la décision arrêtée par sa propre AG pour accepter ou refuser l'accord final entre P.V. et l'ASCAPE.

A ce jour et avant la prochaine réunion du SE qui prendra une décision à la suite de l'ultime réponse de P.V. à nos dernières demandes de précision, nous vous informons que nous nous acheminons vers une proposition de participation forfaitaire de 636'000 euros TTC par an pour une durée de 3 ans, ce qui représente par an et par appartement une contribution en fonction des tantièmes d'environ 300 euros/an pour les petits appartements, et 600 euros/an pour les plus grandes villas. Des informations détaillées vous seront remises évidemment avant le vote de vos AG respectives.

Nous vous conseillons de lire attentivement le prochain CR du SE élargi.

Au plaisir de vous revoir, cordialement.

Le COMPIL élargi