



## **COMPTE-RENDU DU CONSEIL SYNDICAL des 10 Février et 3 Mars 2024**

PRESENTS le 10 : Jacques OLLIVE, Frédéric GODEAU, Anne-Marie TROJE (Visio), Catherine BOULARD, Marie-Dominique LESNE, Jean-Michel MORILLON, Lionel deDEKEN (Visio), Bertrand CAVALIER (Visio), Benoit GUENE (Visio), Cristel GAIDON.

Excusé / partiellement par tel : Eric FROMENTY

PRESENTS le 3 : Jacques OLLIVE, Frédéric GODEAU, Anne-Marie TROJE, Catherine BOULARD, Marie-Dominique LESNE, Jean-Michel MORILLON (Visio), Bertrand CAVALIER, Cristel GAIDON. Benoit GUENE (Visio)

Excusés : Eric FROMENTY, Lionel deDEKEN

### **1) Mise au point sur la répartition des rôles:**

- Jacques OLLIVE souhaite ouvrir la réunion pour faire part de son intention de déléguer plus à son équipe de conseillers.

Le groupe « entretien du domaine » est constitué de Catherine BOULARD, Bertrand CAVALIER, Marie-Dominique LESNE, Anne-Marie TROJE, Cristel GAIDON. Marie-Dominique sera la référente de ce groupe, et effectuera avec Jacques un point mensuel, et un planning annuel est défini pour organiser les différentes tâches des intervenants.

- D'autres groupes de travail du conseil fonctionnent également de cette manière afin d'avancer efficacement sur les nombreux sujets concernant le domaine.

### **2) Points sur les dossiers en cours :**

#### **a) Réunion avec la DGA :**

*Compte rendu diffusé depuis le 4 Mars*

#### **AOT: Autorisation d'Occupation Temporaire**

La volonté du conseil est de disposer, à proximité du château d'eau, de réserves d'eau supplémentaires permettant d'accroître le volume total de réserve. Cette installation nécessite l'accord de la DGA et création d'une l'AOT à destination de L'Asl. L'achat de citernes souples de grande capacité. L'objectif serait de remplir ces citernes en période hivernale pour accroître nos réserves en cas de pénurie l'été , sans impacter la réserve incendie. L'installation de ces réservoirs nécessite un débroussaillage et un terrassement

La suite des travaux de rénovation du château d'eau est de nouveau annoncée. En cas de vidange du château d'eau, une cuve souple de 63m<sup>3</sup> est mise à disposition par la Mairie. Nous sommes en attente d'information quant à la possibilité de récupérer le reste du volume.



### Sangliers:

La gestion de la prolifération des sangliers sera le deuxième grand sujet abordé avec la DGA, afin d'établir une stratégie coordonnée.

### **b) Gestion de l'eau :**

Un groupe "gestion de l'eau" est composé de Jean-Michel MORILLON (réfèrent), Lionel de DEKEN et Anne-Marie TROJE.

Les membres du groupe travaillent sur :

- la cartographie précise des circuits et de ses arborescences, des vannes et de leurs sécurisations. Ce travail permettra de débiter des essais sur des vannes électroniques (déclenchement à distance permettant une économie financière et logistique).
- L'organisation de la distribution de l'eau, en partant des bases initiées en 2023 pour préserver la continuité du travail de planning.
- Le remplacement et amélioration de certains circuits est reprise à la suite des travaux débutés en 2022.

Au delà du quotidien, ce groupe (élargi de quelques membres) poursuivra les travaux effectués lors des mandats précédents dans le domaine de l'obtention et l'optimisation de la ressource (désalinisation, recyclage, systèmes d'économie, stockage...)

Par ailleurs, une information complémentaire sera adressée aux établissements recevant du public concernant les demandes itératives de l'ARS sur la qualité de l'eau distribuée au public.

Une information a été diffusée sur les modalités de distribution de l'eau le 21/02/2024.

### **c) La cuve Jean-Louis DROIT :**

- Des démarches sont poursuivies pour l'achat et la rénovation de la cuve. Le géomètre est venu le 6 février dernier pour délimiter les lots, toutes les parties étaient présentes (Jean-Louis DROIT, Konrad SMOLEN, Yanis BOUDA et l'ASL représentée par Jean-Michel MORILLON et Frédéric GODEAU).

- Le vendeur a donné son accord pour la division des lots et la vente, mais la signature définitive pour l'achat ne devrait pas être effective avant l'AG.



### **e) Travaux au niveau des coffres du port :**

Sur l'injonction du Maître de port, des travaux seront effectués pour restaurer les coffres au port du RDC. La Location de ces coffres rapporte environ 1500€/an. Suite à la perte de l'exploitation d'une majeure partie de ceux-ci par revendication du terrain sur lequel est maintenant construit la terrasse du restaurant Gambaro. Il est proposé de remplacer 4 portes dégradées par des portes en inox, d'effectuer les travaux de parement, et d'enduits divers. La rampe centrale sera peut être aussi refaite.

### **f) La Mandragore :**

Virginie Lorrain a assigné en justice l'ASL, suite aux questions et décisions de la dernière AG la concernant.

L'ASL a donc mandaté un avocat pour défendre ses intérêts.

### **3) Cotisations :**

Les cotisations 2024 ont été envoyées.

En application de la grille tarifaire existante, les cotisations de certains propriétaires ont évolué, soit parce que la nature de leur bien ou de leur propriété a subi une modification, soit parce-que depuis de nombreuses années le bien était mal répertorié, ou parce qu'une activité commerciale nouvelle était associée. Cette mise à jour n'avait pas été effectuée depuis 2019, ce qui est pourtant indispensable en terme de ressources pour l'ASL, et afin d'assurer une certaine équité entre les co-lotis. L'équipe en charge des cotisations reste disponible pour continuer à vous répondre sur d'éventuelles incompréhensions ou erreurs. Ce travail sera complété et affiné l'année prochaine.

Ces cotisations représentent des sommes minimales si on les compare aux cotisations dans d'autres lotissements existants sur le continent. Pourtant, cette source de revenus pour l'ASL constitue la seule part fixe pour alimenter le budget annuel. L'autre source de revenus pour l'ASL est la distribution de l'eau, et la location des coffres. A cela s'ajoute une source variable, issue des droits de mutation, qui ne peuvent pas être intégrés par anticipation dans la constitution d'un prévisionnel, en effet, cette année nous notons une baisse significative des transmissions.

Pour répondre aux nécessités actuelles et futures du domaine d'Héliopolis, l'adéquation des moyens aux besoins est un prérequis pour permettre l'équilibre et la survie de l'ASL.



#### **4) Ressources Humaines temporaires de l'ASL pour la saison 2024**

- Rodrigo au poste habituel de Jardinier de Avril à Mi Octobre .
- Sarah au poste de jardinier pour la période Avril Mai Juin.
- Julien au poste de distribution d'eau et jardinier en Juin Juillet Aout
- Clément et Alexis interviennent comme prestataire plus occasionnels une fois par mois depuis Octobre.

Les coûts engendrés par les contrats courts et facturations de prestataires ne sont plus en adéquation avec les ressources et les besoins. Le conseil étudie une solution d'embauche en contrat long pour le futur.

#### **5) Entretien du domaine**

##### **a) Systèmes anti-dérapants**

En ce qui concerne les pentes raides et glissantes, 3 types de revêtements ont été testés :

Bandes réfléchissantes : Pérennité moyenne à renouveler selon l'usure.

Peinture antidérapante : Pérennité moyenne mais rapidité de mise en œuvre et coût modéré à renouveler selon l'usure.

Empierrement partiel : pérennité longue et esthétique adéquat avec le domaine, mais mise en œuvre longue.

Une solution partielle de pierres par endroit et peinture sera mise en œuvre dans les meilleurs délais mais il faut être patient pour obtenir des résultats satisfaisants sur le long terme.

##### **b) Entretien des corniches :**

- Commande et livraison de big bags effectuées pour remplir les ornières sur les corniches. Malgré les conditions météorologiques pluvieuses ayant causé des retards dans les travaux de réparations des corniches, des reprises de béton ont été effectuées sur l'Ayguade et la Perspective, ainsi qu'au niveau du Bazar de l'angle de la Fourmi / perspective, angle Val des Moines / Arbousiers .
- Prototype de pose de pierres anti-glisse devant Gaetan/ Bromelias.
- Nettoyage des deux côtés de la Perspective, des escaliers jusqu'au port. Un nettoyage et élagage ont été réalisés de chaque côté du Val de l'Ayguade, ainsi que le nettoyage des caniveaux.



- Organisation du we de nettoyage du Pare feu : le 27 et 28 Avril  
Débroussaillage collectif du chemin de ronde. Une tombola et des animations accompagneront cet événement. Tous les résidents sont invités à participer et à partager ce moment de convivialité levantine. Nous vous remercions de vous inscrire auprès du Syndicat par téléphone ou par mail.

### **c) Protection contre les nuisibles :**

- Mise en place de pièges à phéromones contre les charançons (palmiers, yuccas, cycas) et les frelons asiatiques pour assurer la sécurité des personnes et des ruches. Veuillez nous signaler tout nid repéré.
- Le traitement de 5 palmiers est programmé en mars. Les prochains traitements auront lieu en Juin et Septembre.
- Sangliers :

-En plus de la démarche de coordination avec la DGA, le conseil rappelle les mesures individuelles déjà prodiguées dans la lutte contre la prolifération des sangliers (débroussaillage des terrains, gestion soignée des déchets et ordures ménagères...).

-Surtout, afin de lutter contre la prolifération de ces nuisibles, le conseil a constitué et envoyé un dossier afin d'obtenir un financement pour un poste de Garde bois et forêt particulier. Ce dossier a été constitué par le conseil syndical en partenariat avec Julien Poirier. La fédération française de Chasse, département du Var, après étude du dossier a refusé la subvention. Le financement externe de ce poste restait la seule possibilité actuellement. Julien Poirier poursuit son action de piégeur assermenté bénévole, sur autorisation temporaire délivrée par la DDTM à la demande de l'ASL. Les frais afférents sont pris en charge par l'Asl.

-Pour le piégeage, en plus des deux cages prêtées par la DGA, l'ASL va acquérir deux cages supplémentaires (environ 400€/cage). Le positionnement et la manutention de ces cages imposent un soutien logistique et humain supportée par l'ASL.

### **d) Sécurité incendie :**

- Poursuite du travail de Juliette Cholat et à la demande des pompiers concernant les numéros civiques manquants sur les maisons. Un courrier sera envoyé aux co-lotis concernés pour l'installation des numéros absents par l'Asl à leurs frais, s'ils ne le réalisent pas eux même.
- 
-



- Une signalétique réglementaire sera apposée sur les niches électriques pour signaler les extincteurs et l'armoire électrique. Ainsi qu'une amélioration de la signalétique de prévention incendie et eau.

#### **e) Exposition Ayquade :**

Les emplacements des panneaux de l'exposition 90 ans ont été proposés à plusieurs associations pour une exposition en rapport avec le naturisme sur le domaine. Tous les frais sont à la charge des associations.

#### **f) Exposition Paradis Naturiste :**

Une exposition dont le thème est le naturisme se déroulera au Mucem à Marseille du 3 Juillet au 9 Décembre . Le domaine est très représenté sur l'exposition. L'Asl a prêté pour celle-ci , 3 films historiques sur l'histoire du domaine , un plan original du domaine sera exposé et le buste de Gaston Durville .

Le buste endommagé du Docteur Durville a été réparé puis numérisé et reproduit pour un coût de 1076 €. Ce coût est déduit de la somme « Marathon des arts » en réserve.

Les films argentiques prêtés sont dans un état de conservation dégradé . Il sera envisagé à leur retour une solution de conservation par un professionnel ou un musée.

#### **6) Répartition des sommes issues du Marathon des arts (5570€):**

Conformément aux décisions prises par le bureau du 13/12/23, la répartition de la somme restante est allouée aux différentes associations. Déduction faite des sommes engagées pour la restauration du buste Durville et de l'allocation distribuée au préalable du changement de président à l'association NU2 (1700€). Les associations Agir au Levant, Association de la chapelle, ADIL, Le levant naturiste recevront chacune 698,50 €

#### **7) Nouveaux commerces :**

Les commerçants souhaitant modifier ou compléter leur activité sont invités à se signaler auprès de l'ASI .

Le conseil a reçu une information de l'épicerie Bibi pour création d'un restaurant bar- snack.

Le conseil consultera les propriétaires pour les nouvelles activités commerciales ou extensions avant l'AG.

Toute activité commerciale constatée est soumise à cotisation .



### **8) Mises en application des votes des AG précédentes:**

Les décisions prises lors des AG précédentes imposent un travail de mise en application. La liste des sujets est longue, et concerne tous les points de l'ASL. Le président rappelle que les votes sont intéressants et utiles mais sont souvent difficiles à mettre en oeuvre compte tenu des faibles moyens d'action et de pouvoir limité de l'ASL.

Une liste de sujets est établie pour être mise en oeuvre ou discutée comprenant des points sur les finances, les travaux, la communication, et d'autres préoccupations communes :

- Création du fond de travaux
- Création d'un barème tarification programmé du prix de l'eau en fonction de la saison et du volume commandé.
- Les extincteurs : faire une communication.
- Les consultations par votes électroniques. Cela nécessite des mises au point techniques, en étude.
- L'incorporation des hors lotis : Questionnement d'un conseil juridique sur la question.
- La facturation des charges domaniales a été adressée au transport du soleil comme voté à l'AG.
- Le petit marché : accord ok
- La boutique de « la vie en rose »: un courrier sera adressé à « la vie en rose » pour que leur signaler que la boutique n'est pas autorisée.
- 11 bals auront lieu ainsi que 4 parades: communication faite à l'Ucsl et comité des fêtes
- Division de lot : actée.
- Limiter à 2 les questions par propriétaires, sera rappelé avant l'AG.
- Interdire au conseil d'exclure un des leurs : Modification des statuts en préparation.
- Interdire l'éligibilité d'un membre n'ayant pas payé de droits d'entrée : Modification des statuts en préparation.
- Facturer une cotisation à tous les professionnels exerçant sur le domaine ou hors lotis: étude en cours par un conseil juridique pour encadrer le sujet.
- Moustiques : recherche de solutions auprès des professionnels et auprès de la Mairie.



- Ne pas repeindre sa maison de la couleur de son choix. Le cahier des charges stipule déjà ce point.
- Transport de personnes : étude à reprendre
- Transport électrique : étude à reprendre

### **Communication :**

Le conseil déplore des communications personnelles polémiques via les réseaux sociaux ou mails. Ces communications sont souvent étayées de contre-vérité et de fake news . Elles n'engagent que les gens qui en abusent ou y croient, le conseil est constitué de bénévoles qui essaient de faire de leur mieux dans l'intérêt général. Parfois certains sujets sont déformés avant même que le conseil ne puisse finaliser ses réflexions.

Il nous reste encore du chemin à faire avant de nous retrouver pour l'assemblée générale du 28 Juillet.

Nous comptons sur vous pour manifester de la bienveillance et des idées constructives pour inscrire le lotissement dans un futur réaliste et apaisé.