# Rapport d'activités CAS 2024

Madame, Monsieur, Chers Co-lotis,

Voici le rapport d'activité du conseil syndical des Hameaux de la Roche et il me revient de vous exposer le bilan de l'année 2024.

Une fois de plus nous avons œuvré à l'embellissement et la rénovation de notre résidence.

Je vous rappelle que les membres élus du CAS sont tous bénévoles et qu'ils s'activent toute l'année pour la gestion des Hameaux.

Je remercie les membres du Conseil Syndical pour leur dévouement, leur disponibilité et leur attachement aux Hameaux. Je remercie aussi le Cabinet Siloge, en particulier Madame Pouchet pour son implication et son aide dans la gestion des Hameaux, ainsi que toute son équipe.

Notre Résidence est en perpétuelle mutation et rénovation.

Beaucoup des plus anciens Co-lotis de la résidence sont partis cette année, et de nouveaux arrivent, renouvelant ainsi notre hameau. Les anciens étaient beaucoup plus impliqués dans la vie de la résidence, au tennis ainsi qu'à la piscine et organisaient beaucoup d'événements avec un lien social loin des réseaux sociaux modernes.

Le CAS sera toujours à votre écoute pour mettre en œuvre des évènements dans la résidence.

**SECURITE : EN CAS DE DÉLIT ou INCIVILITÉ, N'HÉSITEZ PAS A APPELER LES FORCES DE L'ORDRE !**

**POUR TOUT TRAVAUX IL FAUT VOUS RÉFERER AU RÈGLEMENT INTERIEUR ET UNE DEMANDE DOIT IMPERATIVEMENT ÊTRE FAITE AUPRÈS DU CABINET SILOGE. VOUS N'ÊTES PAS EN PAVILLON INDIVIDUEL MAIS DANS UNE COPROPRIÉTÉ !!!**

## AG 2025

**Nos amis à 4 pattes :**

Comme tous les ans, nous nous battons encore et toujours sur le manque de civisme dans les Hameaux.
La propreté des pelouses est l'affaire de tous.
Merci de vous munir de sacs pour recueillir les déjections de nos amis canins. Les jardiniers de la résidence vous remercient par avance.

**Communication au sein du Hameau :**

Liane, a mis tout son talent à la rédaction d'articles sur les Hameaux tout au long de l'année (nous vous rappelons l'adresse www.hameauxdelaroche.fr) et la page Facebook des Hameaux.
Si vous avez des questions ou des remarques sur notre résidence, merci de vous servir de la messagerie de Facebook - nous répondrons le plus vite possible

# Rapport d'activités CAS 2024

**Rapport d'activités des travaux (INGRID CARPENTIER)**

Cette année 2024, a vu la poursuite des activités de la commission travaux.
Nous avons fait divers travaux, notamment mettre des barrières au niveau du centre commercial pour enlever les plots blancs.
Un côté seulement est déjà fait. L'autre va être fait pour le printemps.
Nous avons mis aussi des bornes anti-stationnement et refait le trottoir, juste avant le pont de la RN 7 (tous les travaux sont listés sur la page des budgets de la commission travaux).
Il y a quelques travaux qui ont pris du retard, notamment la réfection des murs des locaux du centre commercial car l'entreprise que nous avions choisi a fait faillite, nous avons dû refaire d'autres devis avec d'autres entreprises.
Il y a la reprise d'enrobé, rue des églantines au vu de l'élargissement de la rue, c'est la seule rue qui n'avait pas été faite jusqu'à présent. Ces travaux vont être effectués au printemps.
Pour le budget des 50 000 € déjà provisionné. Nous mettons une partie pour la réflexion des petits chemins, car il y a des centaines de mètres à refaire, et l'autre partie pour la réfection du sol du petit bassin de la piscine.

**Finance Rapporteur (Emile TENITRI)**

Le rapport financier de l'A.S.L., soumis à votre approbation, présente un bilan très satisfaisant dans un contexte économique difficile.
Nous tenons à remercier les différentes commissions pour leur gestion.

Le budget prévisionnel voté en Assemblée générale, d'un montant de 495 600 €, a été géré et tenu avec succès, malgré quelques dépenses imprévues :

- ***Charges communes générales*** :
  Une augmentation significative des honoraires d'avocats et d'huissiers a été constatée, atteignant 17 000 €.

- ***Travaux aire de jeux - voirie*** :
  Des travaux de réparation de clôture (400 €), ainsi que des travaux de bordure anti-stationnement, de réalisation d'une dalle de béton pour passage piétons et de remise en état des aires de jeux ont été nécessaires, pour un montant de 7 900 €.

Comme prévu, la solution de chauffage solaire a permis de réaliser des économies sur les ***dépenses de la piscine***, notamment sur le gaz, à hauteur de 16 000 €.

Grâce à cette gestion rigoureuse, nous avons réussi à contenir les dépenses à **483 797,40 €**, soit une économie de **11802,60** € (**2 %)** qui seront redistribués aux colotis.
Notre gestion rigoureuse a rendu possible la réalisation des travaux sur la résidence, des prestations pour les espaces verts et des autres projets votés en assemblée générale.
La gestion mise en œuvre a permis d'atteindre un équilibre satisfaisant entre les différents projets et le budget voté en AG.

Les intérêts du livret que nous détenons à fin 2024 s'élèvent à 2 416,32 €.
Le budget actuel permet de maintenir un bon niveau de service et de réaliser les travaux et services de l'ASL.
Aussi, nous proposons de reconduire le même budget pour 2026.

***Nous vous rappelons que les colotis ne réglant pas deux appels de charges, font l'objet d'une action en justice pour recouvrement des charges. Souvent, des solutions sont trouvées notamment par des accords d'étalement mensuel de paiement, sur les différents postes de charges***.

# Rapport d'activités CAS 2024

**Commission Espaces verts (Delphine Charpentier)**

Nous employons toujours nos 2 prestataires pour l'entretien des espaces verts de notre résidence :

- SOFRAEVE pour l'entretien du parc avec 3 jardiniers au quotidien.
Le chef jardinier ayant eu un souci de santé, la taille des haies privatives a été prolongée de quelques semaines.

- SAP, société d'élagage et abattage pour les soins de nos arbres.

Nous leur avons demandé une visite d'inspection de toutes nos essences d'arbres : celle-ci a été faite gracieusement lors d'une journée passée dans notre résidence.
Suite à l'état des lieux, un rapport conséquent a pointé certaines urgences.

Trois tranches de travaux ont été proposées par ordre de priorité afin de répartir les dépenses ; la première partie a été effectuée (suppression de bois morts, mis au gabarit routier de frondaisons, dégagements de façades de pavillons, abattage d'un sophora, très fragilisé par des champignons ; les 11 autres sophoras ont subi une taille de réduction drastique et un charme a été abattu).
L'âge avancé de la plupart de nos arbres, le changement climatique marqué par les pluies abondantes et les vents violents, nous obligent à une plus grande vigilance sur l'entretien de nos 500 arbres (environ) pour la sécurité de chacun d'entre nous.
Actuellement, le budget alloué n'est pas suffisant pour l'entretien nécessaire.

Le répertoire des arbres de notre résidence se poursuit ; nous prenons conscience que notre patrimoine arboré donne une vraie valeur ajoutée à nos pavillons.

**Commission de Tennis**

Cette année 2024 s'est inscrite dans la continuité des années précédentes et la mise à niveau de votre espace tennis.
En effet, après la réfection des deux terrains récemment, c'était au tour du club-house de recevoir un coup de jeune. Nous avons donc refait la peinture et changé le réfrigérateur ainsi que l'évier et le meuble, car tout deux étaient en fin de vie.

Le contrat avec la société SANDMASTER est toujours en vigueur pour l'entretien des terrains ainsi que l'étroite collaboration avec la commission espace vert pour l'élagage des branches d'arbres jouxtant les terrains et la campagne automnale de soufflage des feuilles. Le but étant de permettre les meilleures conditions possibles aux joueurs mais également de pérenniser la plus-value des infrastructures pour tous les colotis.

Côté cours, pour la deuxième année le tournoi de simple a été organisé au mois de juin avec 17 participants(es) sur trois semaines.
Un grand merci à toutes et tous pour votre engagement et vos disponibilités permettant la bonne tenue d'un tournoi, celui-ci s'est une fois de plus déroulé dans un fairplay et une bonne humeur primordiale pour la commission. Le but est avant tout de vous faire plaisir et de passer de bons moments.
Le tournoi a été remporté cette année, une fois n'est pas coutume, par votre serviteur PIERRE FERNANDEZ.
La traditionnelle plaque du vainqueur a été installée sur le terrain numéro 1.

Le tournoi de double s'est quant à lui déroulé à la fin du mois de septembre, nous avons rencontré des difficultés à réunir le nombre de joueurs(ses) nécessaire à la bonne tenue d'un tournoi et nous n'avons vraiment pas été épargné par la météo mais le tournoi à quand même pu se faire sur le week-end prévu.
Entre les matchs se finissant sous la pluie, rendant glissant les terrains, ou à la nuit tombante avec une visibilité précaire, c'est autant d'anecdotes et de rigolades dans les conversations d'après match.
Un grand merci une fois de plus à toutes et tous pour votre bonne humeur et votre implication car malgré les aléas personnes ne s'est plaint.
Nous avons cependant tiré les leçons des difficultés rencontrées.
Un grand bravo à la paire CYRIL CHARPENTIER/CYRIL RAOULT pour leur victoire, leurs plaques de vainqueur ont été installées sur le cours numéro 2.

Enfin de nombreuses dégradations ont encore été constatées cette année (grillage détendu, porte d'accès tordue, marches couvertes de détritus…), nous nous efforçons de réparer à chaque fois à moindre coût mais je vous rappelle que les terrains de tennis nous appartiennent à tous et qu'il nous incombe à tous de les maintenir en parfait état, pas seulement à la commission tennis.
Nous sommes tous en capacité de faire respecter les règles et de lutter contre les incivilités.

**Rapport d'activité de la piscine (Stéphane Guenet)**
Cette année a été une année de transition écologique avec l'installation des panneaux solaires
La mise en place a été retardée par manque de devis.
Un manque cruel de soleil et une chute des températures nocturnes ont fait que la piscine n'a pas dépassé 24 degrés.
Pour l'année 2025, nous envisageons de mettre 2 bâches en mousse de 6mx25m, sur enrouleur manuel avec option électrique, qui seront déployées tous les soirs et retirées le matin, pour pallier aux chutes éventuelles de température la nuit.
Pas de fuite d'eau cette année 2024
Le nouveau système de traitement de l'eau de la piscine à l'eau de javel tient toutes ses promesses, nous avons même fait des économies supplémentaires.
Les caméras et l'alarme continuent à prouver leur efficacité, puisque nous n'avons eu qu'une seule tentative d'intrusion cet été
Coté entretient et surveillance, nous avons recruté un BNSSA, Julien, qui connait très bien la plupart des enfants, car c'est un ancien professeur d'Ordener, la saison c'est très bien passée.

**Rapport d'activités commission patrimoine (Marianne Antignac) :**
La commission veille au bon respect du Règlement Intérieur des Hameaux en matière des travaux (fenêtres, volets, aménagements extérieurs, etc…).
Les relevés d'infractions sont notifiés par courrier auprès des co-lotis qui doivent remettre en conformité dans un délai imparti. Dans le cas contraire, le co-lotis s'expose à une procédure.

Proposition rapport 2025 :

Présentation de la Commission Patrimoine

La Commission Patrimoine a pour mission de veiller au respect du règlement architectural, afin de préserver l'harmonie et l'identité unique des Hameaux de la Roche à Ris-Orangis.

# Rapport d'activités CAS 2024

Préserver l'âme des Hameaux de la Roche

1. Notre résidence n'est pas un lotissement comme les autres : son architecture homogène, ses espaces verts préservés et son cadre de vie paisible en font un lieu apprécié de ses habitants et recherché pour son esthétique cohérente. Le respect du règlement architectural est essentiel pour conserver cette harmonie, éviter les dérives qui pourraient altérer le cachet de notre ensemble et, in fine, protéger la valeur de nos biens immobiliers.

   Un travail d'accompagnement avant tout

2. Notre approche est avant tout pédagogique et bienveillante. Lorsque nous identifions une non-conformité (travaux non autorisés, modifications non respectueuses du cadre établi...), nous contactons le coloti concerné pour échanger avec lui et trouver des solutions adaptées.

   <u>Un processus progressif est mis en place :</u>

- ✓ Un premier rappel amiable, pour informer et expliquer les règles en vigueur.
- ✓ Un accompagnement vers la remise en conformité, avec des délais raisonnables et des conseils pour régulariser la situation.

⚠️ En cas de refus ou d'inaction prolongée, nous devons malheureusement envisager une action plus contraignante, pouvant aller jusqu'à une mise en demeure et une action juridique, dans l'intérêt collectif.

Notre objectif reste cependant d'éviter les conflits en favorisant le dialogue et la prise de conscience.

3. Un engagement collectif pour notre patrimoine
   La préservation du cadre de vie des Hameaux de la Roche est l'affaire de tous. En tant que résidents, nous avons tous un rôle à jouer en veillant au respect du règlement et en signalant, si besoin, des écarts qui pourraient nuire à l'harmonie générale.

   Nous invitons chacun à nous faire part de ses observations ou suggestions, et nous remercions chaleureusement les colotis qui, par leur vigilance et leur respect des règles communes, contribuent à la beauté et au bien-être de notre résidence.

Nous vous remercions pour votre attention et restons à votre disposition pour toute question.

## <u>Conclusion</u>

Le conseil syndical des Hameaux de la Roche veille à la bonne tenue du budget tout en continuant la rénovation et l'embellissement de la résidence.

Nous restons à votre entière disposition.

Portez-vous bien.

Bien Cordialement,
Ingrid Carpentier