

# SITUATION AU DOMAINE DE LASSY DE JANVIER 2017 A AUJOURD'HUI

## Accès au Domaine

- . Dès janvier 2017, problème d'accès consécutifs aux travaux sur le Domaine
- . Sécurisation du site non assurée (problématique des accès des personnes extérieures). Toujours non résolu à ce jour -> vols de matériels de musculation.

## Stockage matériel

### Janvier 2017

- . **Le 12/01** : début des problèmes : pratique difficile voire impossible suite au stockage des fournitures commandées par le gestionnaire dans la salle bleue -> Annulation des cours de Foot et de roller.

## Electricité

### Janvier 2017

- . **Le 21/01** : coupure d'électricité ne permettant pas d'assurer les cours ASAF (coût des cours non effectués mais payés par l'ASAF = 630,33 €) -> rétablissement de l'alimentation électrique, le 25/01.

### Décembre 2017

- . **Le 06/12** : pas d'électricité sur toute la partie sportive.
- . **Le 13/12** : persistance du problème d'électricité sur le Domaine de Lassy. -> L'établissement d'un devis est demandé par l'ASAF qui est validé le 14/12. Coût de l'intervention avancé par l'ASAF: **2 132,28 €**.
- . **Le 15/12** : après le passage du technicien, les dégâts s'avèrent plus importants (transformateur endommagé) -> l'ASAF est contrainte d'annuler les cours sur le Domaine de Lassy jusqu'à nouvel ordre et fait établir un devis.

Réception du devis par l'ASAF ainsi que par le gestionnaire de Lassy pour validation (montant : 19 621,91 €) -> intervention possible pour le 11/01/18.

**Mr PERETZ s'engage à revenir vers M. LACHAUX au plus tard le lendemain (16/12) avec le devis signé**

- . **Du 16 au 28/12** : aucune nouvelle du gestionnaire malgré les nombreuses relances.

. **Le 28/12** : l'ASAF transmet une nouvelle fois le devis à M. PERETZ pour validation en le sensibilisant sur **l'urgence** de cette validation. Celui-ci souhaitant trouver un intervenant moins couteux, refuse de le signer.

### **Janvier 2018**

. **Le 22/01** : Le gestionnaire valide enfin le devis initial négocié par l'ASAF.

### **Février 2018**

. **Le 06/02** : intervention de la société EIFFAGE -> impossibilité de rétablir le courant (caniveau rempli d'eau et matériel basse tension avec de lourdes traces d'humidité) -> Nouveau devis : **3 906,19 €** et intervention possible le 09/02. Compte tenu du délai très court et de la non réactivité du gestionnaire, l'ASAF valide le devis et avance les frais.

. **Le 09/02** : le courant n'est toujours pas rétabli, une nouvelle intervention prévue le 14 -> devis : **1 161,72€,** l'ASAF le valide et avance les frais.

. **Le 15/02** : le courant est enfin établi après plus de 2 mois.

En revanche, l'ASAF est alertée sur les problèmes d'humidité qui risquent de remettre en cause le fonctionnement électrique à moyen terme sauf si de lourds travaux d'isolation sont réalisés.

L'ASAF fait intervenir le chauffagiste pour relancer la chaudière suite à son arrêt prolongé -> l'ASAF avance les frais

## **Gaz/chauffage/eau chaude**

### **Janvier 2017**

Absence par intermittences de chauffage et d'eau chaude rendant la pratique sportive compliquée.

. **Le 23/01** : annulation des cours EPH.

### **Juin 2017**

Toujours pas d'eau chaude

### **Août 2017**

Toujours pas d'eau chaude

. **Le 29/08** : réunion à Lassy avec le propriétaire qui s'engage à faire réparer la chaudière.

## **Septembre 2017**

. **Le 13/09** : aucune action du gestionnaire, l'ASAF prend l'initiative de faire intervenir le chauffagiste et découvre que le problème ne vient pas de la chaudière mais d'un défaut de règlement de facture par le titulaire du contrat.

. **Le 28/09** : toujours aucun retour malgré les nombreuses relances -> L'ASAF adresse au gestionnaire un recommandé de mise en demeure de respecter ses engagements.

## **Octobre 2017**

. **Le 13/10** : Mr PERETZ règle enfin sa facture de gaz.

. **Le 19/10** : le gaz est rétabli

. **Le 20/10** : intervention du chauffagiste pour réactivation de la chaudière

**Bilan: Près d'un an sans eau chaude**

## **Mai 2018**

Suite à une fuite d'eau, il n'y a plus d'eau chaude.

## **Entretien des installations**

. Problèmes éclairage terrains tennis -> résolu par l'ASAF qui avance les frais de réparation.

. Régulièrement assuré par les bénévoles ASAF alors que cela est une tâche dévolue au gestionnaire (traçage du terrain de football, vide des poubelles...)

. Réparation du tracteur inachevée pour cause de facture impayée -> l'ASAF a été contrainte de trouver un prestataire pour préparer le terrain de football.

. Problème d'arrosage automatique du terrain de football -> l'ASAF a dû entamer les démarches pour procéder à l'établissement d'un devis -> problème de pression : réparation non réalisée.

## Fuites/inondation

### **Eté 2017**

. Inondations des courts de tennis n°3 et 4 par temps de pluie -> problème résolu dans l'urgence début septembre et avance des frais de réparation par l'ASAF

### **Janvier 2018**

. Fuites au niveau du toit du Gymnase abimant murs et parquet -> toujours dans l'attente d'une prise en compte par le gestionnaire.

### **Mars 2018**

. Fuite d'eau très importante au niveau du gymnase -> L'ASAF fait intervenir un chauffagiste et avance les frais.

La fuite étant souterraine (sous la dalle), l'entreprise ne peut la réparer et ferme certaines vannes. Une fuite relativement importante mais ne bloquant plus les activités ASAF persiste.

L'ASAF en informe le gestionnaire ainsi que le CCE toujours propriétaire du domaine. (Aucun retour de leur part à ce jour)

## Synthèse / Décisions

### **2017**

#### **Bilan :**

- **Conditions d'utilisation déplorables**
- **Gestionnaire absent : gestion reprise par l'ASAF**
- **Avance des frais (Mr PERETZ reste à devoir à l'ASAF au titre de 2017 : 1 332,28€)**

### **2018**

L'ASAF n'a pas souhaité se rapprocher de M. PERETZ pour s'engager et signer une convention pour 2018 pour Lassy, tant que l'accord de subventionnement avec les CE n'était pas signé.

D'après nos informations, la convention d'occupation à titre précaire signée fin octobre 2016 entre le CCE et le futur acquéreur, M. Yoav PERETZ, a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2018 et elle s'arrêtera donc en plein milieu d'une saison sportive.

De notre côté, nous utilisons les installations sportives depuis le 01<sup>er</sup> janvier 2018 sans régler le moindre frais de location au Gestionnaire cependant, l'ASAF a repris à sa charge l'entretien du terrain de football et le maintien de l'alimentation électrique, mais **une importante fuite d'eau souterraine subsiste empêchant l'utilisation des douches et du chauffage pour l'hiver prochain ! (sauf à faire réaliser les coûteux travaux de réparation que Mr PERETZ, mis au courant depuis l'apparition de la fuite, n'a pas pris en charge jusqu'à présent)**

Deux possibilités s'offrent donc à l'ASAF, dont aucune n'est envisageable d'un point de vue gestion :

- 1- Signature d'une convention pour 2018 et 2019 entre l'ASAF et M. PERETZ pour bénéficier de l'accès aux installations sportives du Domaine (coût renégocié probable à l'année d'environ 100 000 €.)

L'ASAF prendrait le risque qu'une fois encore, l'intéressé ne remplisse pas ses obligations de prestations, comme ça a déjà été le cas sur l'exécution de la convention précédente et que ce soit à nouveau à nous et vous de se substituer à M. PERETZ.

Pour rappel, la convention passée entre M. PERETZ et le CCE s'arrête elle au 31 décembre 2018 et nous n'avons aucune garantie qu'elle soit renouvelée.

- 2- Signature d'une convention uniquement pour 2018 entre l'ASAF et M. PERETZ puis récupération du Domaine par le CCE et gestion des installations sportives par l'ASAF comme par le passé, si la convention CCE / PERETZ n'est pas prorogée.

Cette solution qui pourrait paraître la plus intéressante d'un point de vue pratique et affectif pour certains d'entre vous, est en fait la pire d'un point de vue économique pour l'ASAF.

En effet, le plan de redressement judiciaire du CCE impose que la ligne budgétaire de LASSY soit à 0 € partant du principe que le Domaine aurait dû être vendu depuis un bon moment.

En conséquence, si l'ASAF venait à prolonger sa présence sur LASSY, le CCE nous refactura à coup sûr, les frais fixes du foncier (160 000 €) + les fluides (35 000 €), actuellement à la charge de M. PERETZ.

De plus, nous serions obligés d'embaucher 3 agents pour gérer l'accès et entretenir les installations sportives du Domaine comme nous l'avons fait de mi 2005 à fin 2008 auquel il faudrait ajouter l'achat des produits afférents (140 000 € à l'année).

Soit un coût total d'environ 335 0000 € pour un ratio par pratiquant (estimé à 400) de 837 €, rien que pour les frais de structure.

D'autre part, ce sujet ayant déjà été évoqué par certains d'entre vous, nous vous informons à toutes fins utiles qu'à titre de comparaison avec le Complexe Sportif d'Orly, les mêmes frais de structure ramenés au nombre total de pratiquants sur site (estimé à 1 630), le coût par pratiquant est de 104 €.

Sportivement et financièrement, il n'est donc plus supportable pour l'ASAF de demeurer sur le Domaine de Lassy et ce quelle que soit la solution proposée.

Nous avons alerté certains d'entre vous quant à cette probabilité et des recherches de structures pouvant accueillir nos sportifs ont commencé.

Nous ne pouvons que vous encourager dans cette voie et restons à votre disposition pour toute aide ou information dont vous pourriez avoir besoin dans ce domaine.