



### BUREAU 2014 DE L'ASSOCIATION

La confiance au bureau ayant été votée à l'unanimité lors de l'Assemblée Ordinaire tenue le 27 avril 2014 et conformément à ses statuts, le Bureau de l'association s'est réuni le 27 avril 2014 pour élire les nouveaux membres du Bureau 2014.

A noter que chacun des titulaires a été élu à l'unanimité.

### BUREAU EXECUTIF :

<b>Président :</b>	<b>LERCH Edmond</b>	<b>MH 506</b>
<b>Vice-président :</b>	<b>DI MARINO Jean</b>	<b>MH 124</b>
<b>Trésorière :</b>	<b>ROCHETAUX Paule</b>	<b>MH 262</b>
<b>Secrétaire :</b>	<b>TROMBETTA France</b>	<b>MH 302</b>
<b>Admin. Internet :</b>	<b>MATHIEU André</b>	<b>MH 447</b>
<b>Relations Publiques :</b>	<b>STEPHAN Janine</b>	<b>MH 380</b>
<b>Relations UK :</b>	<b>REED Michele</b>	<b>MH 492</b>

### Animations :

<b>Responsable :</b>	<b>WEBER Etienne</b>	<b>MH 408</b>
	<b>ROCHETAUX Serge</b>	<b>MH 262</b>
	<b>HEMON Georgette</b>	<b>MH 460</b>
	<b>NUNGE Christiane</b>	<b>MH 524</b>
	<b>RENAUD Claude</b>	<b>MH 420</b>
	<b>BILLETTE Christian</b>	<b>MH 405</b>

**Ouverture de la séance à 9h50**

---

**MOT DU PRESIDENT :**

Remerciements à toutes les personnes présentes.

Remerciements au Bureau 2013 pour son excellent travail.

Remerciements à notre équipe Animations qui a sur performé dans l'épreuve du BBQ / Pétanque.

Pensée affectueuse pour notre Vice-président Jean-Pierre BERTINO qui mène une lutte inégale.

L'Assemblée délibère valablement de par les 76 adhérents présents et les 24 Pouvoirs valides.

**Ouverture de l'Assemblée Extraordinaire , Statuts**

Le Président rappelle les modifications de nos statuts intervenus en 2009 et déposés en Préfecture.

Ces statuts modifiés ont pour objectif de servir, quasi à l'identique, aux associations en constitution sur les autres Campings Siblu (propriétaire actuel de nos Campings). En l'absence de critiques formulées sur ces statuts et par vote à l'unanimité, ceux-ci ont été définitivement approuvés. Restant identiques à ceux déposés en 2009 aucune nouvelle déposition en Préfecture n'est envisagée.

**Ouverture de l'Assemblée Ordinaire**

**1. Vie de l'Association**

En 2013 nous avons 178 adhérents. C'est bien, mais il faut faire mieux pour être davantage représentatif. Notre force provient de nos adhérents, de nos écrits et de notre crédibilité.

C'est pourquoi, toute insatisfaction sérieuse doit être documentée pour nous permettre d'agir.

Notre site Internet nous sert de moyen de communication, mais il peut également servir de levier en mettant dans l'espace public tout abus avéré. Notre Bilan simplifié 2013 est donné dans le tableau ci-après. Nous précisons que le Bilan complet est consultable chez notre Trésorière.

Nous précisons également que notre solde positif n'est pas synonyme de bénéfice mais de saine gestion.

Ce solde est destiné à un complément d'investissement pour développer notre activité. Par ailleurs nous préférons voir les intérêts du Livret dans notre poche plutôt que dans celle d'une banque.

**BILAN FINANCIER 2013**

	RECETTES	DEPENSES	
ADHESIONS	3560,00		178 cotisations 2013
	40,00		2 cotisations pour adhésions 2014
	29,00		Cotisation des Sables Du Midi (fédération)
Assurance		219,47	
Secrétariat		530,81	
Site « Les Flamants »		80,00	
Cadeaux Adhérents		1196,83	
Intérêts bancaires	53,51		
Matériel		1564,99	Dont chalet et matériaux pour installation
Animation	7293,00	8062,22	
	10975,51	11654,32	
Résultat 2013		<b>-678,81</b>	
Solde banque + caisse au 31.12.2012		5035,46	
<u>Solde banque + caisse au 31.12.2013</u>		<b>4356,65</b>	

Le bilan est voté et approuvé à l'unanimité.

## **2. Actions auprès de l'Administration**

### **- Inondations, PPRI de Lattes**

Suite au PPRI définitif de la ville de Lattes nous avons révisé notre étude du risque inondations du LDR pour la mettre en conformité. Ce PPRI met l'ensemble du LDR en zone rouge à l'exception de la zone centrale / Pinède. Le document prévoit une montée des eaux en zone basse du LDR de 1,5m soit le double de l'importante inondation de décembre 2003. Le courrier que nous avons envoyé à la Mairie et à la DDTM 34 avait un double objectif :

- rassurer les autorités sur notre capacité à anticiper et gérer un tel risque,
- éviter une période d'ouverture du Camping plus restreinte, freinant ainsi une dynamique touristique sans aucun gain tangible en termes de sécurité et prévention des risques.

### **- Arrêté n° 2013-01-560**

Nous avons écrit suite à l'Arrêté n° 2013-01-560 qui demande des vérifications tous les 3 ans sur les MH de la région. Ces vérifications incluent le gaz, test que nous faisons déjà tous les ans.

Des questions légitimes ont donc été posées mais sans réponse à ce jour.

A noter qu'une commission sécurité doit visiter notre site mi 2014, ce point sera nécessairement abordé. Veillez à respecter la réglementation, tout particulièrement la mobilité du MH, la terrasse et l'accès pompier indispensable en cas de sinistre.

### **- Piste cyclable**

Nous avons écrit au Maire de Lattes le remerciant pour la piste cyclable qui relie Lattes à Pérols et qui passe devant Le Lac des Rêves. Dans cette lettre nous souhaitons un petit plus dédié au franchissement sécurisé de la dangereuse Départementale.

## **3. Actions auprès de Siblu France à Pessac**

### **- Concernant l'Arrêté évoqué ci-dessus**

Nous avons écrit à la Direction Siblu suite à l'application hâtive de l'Arrêté évoqué ci-dessus, sans avoir vraiment compris comment il fallait l'interpréter et surtout sans prévenir officiellement les propriétaires. A priori les vérifications techniques ont été stoppées en attente d'informations.

### **- Projet de clôture de la Fun Zone**

Nous avons également écrit à propos du projet de clôture de la Fun Zone. Nous sommes d'accord pour limiter les abus liés aux Fun Pass mais opposés à la solution proposée par Pessac. L'aspect esthétique sur ce beau site pose problème, ensuite le fait d'enclaver l'épicerie, le bar et le restaurant paraît aberrant et le gain finalement espéré n'est certainement pas à la hauteur des espérances de la Direction.

Nous sommes très réservés sur ce sujet et n'hésiterons pas à alerter la commission Sécurité lors de son passage en stigmatisant l'entrave sécuritaire de cette vaste clôture. A priori aucune autorisation administrative n'a été demandée et le risque de voir notre argent mis à la poubelle n'est pas négligeable.

### **- Droit à renouvellement, vétusté, loyers**

Concernant le Droit à renouvellement aucune action n'a été menée et nous sommes en attente d'informations documentées sur les modalités vécues de départ du Camping. Ce droit à renouvellement gêne considérablement toute transaction de MH en direct (surcote de 14000€ sur 10 ans pour le nouveau propriétaire dans un tel cas).

L'aspect reprise et vétusté a été abordé en précisant que le MH a une valeur de reprise différente s'il s'agit d'une transaction d'un propriétaire qui reste sur le site de celle d'un propriétaire qui le quitte définitivement. Dans ce dernier cas, seul le prix du MH sorti d'usine sert de référence, soit 60 à 70% environ de votre prix d'achat du MH installé, et à cette décote de base il faut intégrer la décote de vétusté.

En cas de départ, Siblu, pour des raisons commerciales et de trésorerie ne peut reprendre qu'un nombre limité de MH (obligatoirement ceux qui auront la meilleure revente) et orientent le vendeur vers une solution de dépôt vente ou de vente directe (vente privée) sur le Village.

Un MH ancien, au-delà des 7 ans, bien entretenu, avec terrasse, sera davantage valorisé dans le cadre d'une vente privée (en informant Siblu mais avec ou sans leur aide).

Pour plus de détails voyez également notre étude sur Internet concernant les contrats Village et enjeux financiers, ainsi que l'étude des loyers.

Dans ce contexte il faut impérativement que Siblu fasse des efforts de compétitivité pour limiter les importantes hausses de loyer. Le niveau atteint par ces loyers ne correspond plus vraiment au standing du site.

#### - Autres Associations sur Villages Siblu

Ne représentant que quelques 200 adhérents parmi plus de 7000 propriétaires Siblu nous faisons de gros efforts pour motiver la création d'autres associations. Nous souhaitons que l'objectif de ces associations soit le dialogue d'abord, et non la confrontation. Nous souhaitons que ces associations se dotent d'une entité Animations / Convivialité permettant de raboter une vision purement contestataire de l'Association et permettant également aux nouveaux propriétaires de mieux s'intégrer socialement sur le Village.

Actuellement des Associations existent sur les Villages Siblu suivants :

Le Montourey, Les sables du Midi, La Réserve, Les Pierres Couchées, Le Bois Dormant-Bois Masson et le Domaine de Litteau. Nous sommes en discussion avec La Carabasse et le Domaine de Dugny.

L'ex association du village des Charmettes a du mal à se remettre du procès intenté à Haven / Siblu et perdu en 2003 à Marennnes.

Nous demandons que ces Associations soient reconnues de Siblu et que les directeurs de Villages entament un dialogue constructif avec ses représentants.

De par notre expérience nous essayerons de guider ces Associations dans l'équilibre précaire des relations Client ⇔ Société.

Nous souhaitons par ce biais renforcer notre action auprès de la Direction Siblu à Pessac mais nous ne voulons en aucun cas être entraînés dans des écrits ou actions que nous réprouvons.

#### - Chèques Vacances

Ces chèques sont utilisables par le bénéficiaire ou sa famille proche et seuls les professionnels du tourisme agréés peuvent les accepter. Un particulier qui accepte de tels chèques en paiement de loyer ne peut théoriquement pas en faire un usage officiel.

Nous en profitons pour signaler que de faux chèques vacances sont en circulation.

#### - LMNP

Nous signalons aussi qu'il existe un statut fiscal de Loueur Meublé Non Professionnel.

Ce statut permet de déduire la TVA sur l'achat du MH ainsi qu'un certain nombre de frais à condition de louer 9 semaines par an minimum. La matrice avantages inconvénients d'un tel statut est à faire par ceux qui pourraient être intéressés.

### 4. Actions auprès de la Direction Siblu du LDR

Certaines personnes nous ont soumis un mémo écrit sur leurs observations et nous les en remercions. Les points abordés dans ces documents seront pris en considération même s'ils n'ont pas été abordés durant l'Assemblée (aire de jeux, inondations locales à l'entrée et en zone basse du Village...)

Conscient de nombreux petits soucis qui pourraient facilement être réglés, le Vice Président aura à charge de suivre leurs résolutions en collaboration constructive et amicale avec la Direction.

Le débat a été ouvert avec les adhérents pour discuter des problèmes et axes d'améliorations de la qualité de vie sur notre village.

- Résultats de l'enquête de satisfaction : elle se résume à un taux d'insatisfaction très élevé (99 %). Les réponses à ce questionnaire sont nettement plus négatives que celles du questionnaire SIBLU. Il est vrai que les questions posées ne sont pas les mêmes et nous avons mis l'accent sur les incivilités constatées durant la haute saison 2013.
- Règlement intérieur : Siblu doit se donner les moyens de mieux le faire respecter. En cas de récidive il faut impérativement écrire et menacer de conséquences graves.
- Vérification de l'hygiène des sanitaires sur le Parc (prévoir une vérification une fois par mois et la soumettre au Directeur du Parc )
- WIFI (Osmosiz) : qualité médiocre et service cher. Si l'on obtenait la gratuité, ce serait un coût supplémentaire du loyer annuel.
- Le site Internet « [www.lesflamants.fr](http://www.lesflamants.fr) » est mis à jour régulièrement avec les informations destinées aux adhérents. Posez vos questions sur le Forum, ainsi la réponse sera visible par tous. Pour les informations privées, il faut demander un code d'accès à André Mathieu (qui gère le site internet des flamants).  
Pour la transparence, le Directeur du Parc est destinataire de toute information.  
Nous vous rappelons qu'une boîte aux lettres « les flamants » est à votre disposition au bureau de réception des propriétaires afin de déposer tout courrier.
- La vitesse reste un souci majeur, n'attendons pas l'accident pour agir. Pour sévir il faut plus qu'une estimation subjective de la vitesse. Nous réclamons un radar affichant la vitesse et la plaque. Ce problème n'est pas spécifique au LDR et le siège Siblu pourrait en faire mettre sur tous les Villages. Un tel geste, à défaut d'éviter l'accident de façon certaine, permettrait au moins de montrer aux autorités la volonté de Siblu d'agir efficacement dans ce domaine.
- Electricité : si vous recevez une facture d'électricité de Siblu, celle-ci doit comporter les relevés des compteurs permettant ainsi la vérification du bien fondé du montant réclamé.  
Il est également conseillé d'effectuer soi-même son relevé régulièrement.
- Camping- car toléré : il ne doit pas servir d'habitation.
- Le chalet de l'Association, à l'entrée de la Pinède devra changer d'emplacement.  
Ce déplacement va nécessiter de la sueur et de l'argent mais il est motivé par le besoin d'un parking handicapé à l'entrée de la future Fun Zone. En accord avec la Direction nous verrons à trouver un nouvel emplacement adéquat.

**Après appel à volontaires et vote de confiance obtenu à l'unanimité au Bureau sortant de se renouveler,**

**L'Assemblée Générale est clôturée à 11h30**

  
P.O. Jean- Pierre BERTINO  
Vice Président

  
Edmond LERCH  
Le Président

**INTERVENTION DE JULIEN PINON, DIRECTEUR DU LAC DES REVES  
DU DIRECTEUR TECHNIQUE (Thierry), du CHEF DE LA SECURITE ET  
DU RESPONSABLE DE LA PISCINE (Arno)**

**JULIEN PINON**

- **Zone FUN PASS : le but est de rassembler tous les services dans la même zone pour surveiller cette zone. Il y aura un seul point d'entrée. Départ du grillage : palmeraie. Ceci devrait permettre d'éviter les fraudes. Cette zone devrait être prête courant juin.**
- **Eclairage : concernant les zones mal éclairées, aucun budget n'a été prévu cette année pour l'ajout de nouveaux lampadaires, mais réparation de ceux qui sont en panne.**

**THIERRY : Directeur Technique**

- **Pourquoi la taille des haies n'est pas effectuée pendant la fermeture ?**  
**Explication :**  
**De février à novembre : personnel saisonnier qui part le 15/20 novembre.**  
**Du 3/1 au 15/2 : personnel CDI chargé des travaux urgents : électricité, eau.**  
**Au 15/2 : commencement de la taille des haies**  
**Ensemble fini aux alentours de fin mai – mi –juin, à noter quelques 50Km linéaires à faire !!**  
**Investissement dans du matériel de jardinage perfectionné cette année.**
- **Mégots à la pinède : depuis le 15 avril, tous les matins un employé (Olivier) nettoie la pinède.**

**CHEF DE LA SECURITE**

- **Rondes effectuées et confirmées par un bipper.**  
**Une fois par semaine, après une main courante déposée, un rapport est effectué sur une déficience de l'éclairage, ou autre problème (tapage nocturne ...).**
- **Des modifications seront apportées le soir en juillet-août sur la pinède.**
- **Vitesse à 10 km/h non respectée par les résidents ainsi que par les employés Siblu.**  
**Cette limitation importante permet une certaine tolérance mais dans le cas d'excès significatifs et de récurrence, le véhicule risque de voir son habilitation barrière retirée.**
- **Urgence, le N° d'appel est le 06 77 00 46 88, accessible 24h/24, renumérotez si très temporairement il n'est pas accessible, mettez le en évidence, car en cas de stress important vous ne le retrouverez pas.**

**RESPONSABLE DE LA PISCINE (Arno)**

- **Arno confirme qu'il n'est pas interdit de sauter dans l'eau mais la discipline dépend de la fréquentation (plainte en pleine saison des pistolets d'eau, de personnes se baignant avec une tenue non adéquate). Difficile, particulièrement en saison, de concilier les attentes de chacun, (plaisir, sécurité, civisme).**

**FIN DE LA REUNION A 12H15  
Apéritif offert par l'Association**

**Hors réunion, le Président remercie chaleureusement le Directeur et son équipe et souhaite poursuivre avec eux une fructueuse collaboration.**