

Le fil info AFUL n°11

L'actualité de votre Domaine

Un nouveau représentant des propriétaires
A new owner representative

Roles et missions du poste de garde
Roles and missions of the guardhouse

FAQ sur les demandes de surface de plancher
FAQ on floor area requests

DOMAINE & GOLF



PONT-ROYAL

EN

[Click here to read the issue in English](#)

Automne - Fall 2024

DOMAINE & GOLF

PONT-ROYAL

L'édito de l'AFUL

Malgré un début d'été particulièrement animé avec la mobilisation contre le projet de centrale à bitume à chaud, la saison estivale 2024 s'est déroulée sous les meilleurs auspices.

A ce jour, celle-ci tire tranquillement sa révérence : un été plutôt calme, une activité touristique élevée en août, aucun événement de sécurité majeur à déplorer.

Dans ce n°11, nous aborderons :

- Un nouvel administrateur au collège des propriétaires
- Les rôles et missions du poste de garde
- Compléments d'information sur la demande de surface de plancher habitable de votre bien.

Bonne lecture !

L'équipe de l'AFUL Générale

RESPONSABLES DE LA PUBLICATION : David Pugliese, Hervé Nogues
CRÉDITS PHOTOS et ILLUSTRATIONS : AFUL Générale, Hervé Nogues, Pixabay
RÉDACTEURS : David Pugliese, Hervé Nogues
COMITÉ DE RELECTURE : David Pugliese, Hervé Nogues, Jacqueline Nogues, Jean-Louis Hardouin, Hervé Pugliese
CONCEPTION GRAPHIQUE : elela.fr

[EN](#) *Click here to read the issue in English*

Un nouvel administrateur !

Lors du Conseil d'Administration du 12 août 2024, un nouvel administrateur, représentant du collège des propriétaires, a été coopté.

Bienvenue à Philippe Gueguen !



Dirigeant commercial dans le domaine des cosmétiques pendant près de 40 ans, j'ai récemment fondé ma société XP EUROPE afin d'apporter une réponse au remplacement des produits chimiques dans le monde de la désinfection par un actif 100% naturel et sans danger pour l'humain et l'environnement.

J'habite le Domaine de Pont Royal depuis 2012.

Lorsque la Sté Trabet a voulu nous imposer leur centrale à bitume, j'ai de suite, voulu m'impliquer, afin de défendre les intérêts de notre beau village de Pont Royal, auquel je suis particulièrement attaché. Mon engagement auprès de l'AFUL, au collège des propriétaires, me semblait être tout naturellement dans la continuité de cette action (plutôt réussie, grâce à une implication totale de tous).

Ma motivation à conserver ce « petit paradis » et à m'investir dans son évolution est totale, auprès d'une équipe tout aussi motivée et compétente par la richesse de ses différences.

Philippe Gueguen

Les réunions du 3e trimestre

- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • 02/07 : réunion Mairie (Attribution de l'ancien Local de l'Office du Tourisme) • 03/07 : visio Avocats (avenir de l'eau brute du Domaine) • 04/07 : participation AG copropriété Charleval • 05/07 : participation AG copropriété Hameau de la Durance • 23/07 : réunions Président(e)s Résidences les Collines du Golf, Hameau des 3 collines, | <ul style="list-style-type: none"> Hameau A et B, Hameau des Oliviers • 24/07 : réunion Bureau d'études ZP6 • 12/08 : conseil d'administration • 03/09 : rendez-vous Métropole (points d'apports volontaires du Domaine) • 04/09: rendez-vous Net & You (Operateur d'immeuble) • 09/09: rendez-vous nouvelle Directrice du Moulin de Vernègues | <ul style="list-style-type: none"> • 10/09 : rendez-vous électricien, dysfonctionnement éclairages • 11/09 : réunion Commission Communication • 24/09 : rendez-vous Sté Blachère (illuminations de Noël) • 27/09 : rendez-vous avocat AFUL • 30/09 : conseil d'administration |
|---|--|--|



Remplacement armoire électrique (câbles endommagés par rongeurs)



24 août : abattage d'urgence d'un pin tombé sur le bld du Roy René



17sept : destruction d'un nid de guêpes aux Micocouliers



Remplacement des drapeaux à l'entrée du Domaine



Panne du jet d'eau (Bld Roy René - départ trou n°4)

Cable rongé & panne du moteur : démontage, nettoyage mais tentatives de réparations infructueuses (plus de pièces de rechange cause obsolescence).

L'AFUL prévoit de remplacer la pompe en 2025 (budget +10 k€).



Le saviez-vous ?

Combien de badges "accès joggeurs" ont-ils été émis par l'AFUL à la date du 30 septembre 2024 ?

Réponse : 300 !

Focus sur...

La Société OPEX joue un rôle essentiel pour garantir la tranquillité et la sécurité des résidents, des visiteurs, et des infrastructures du Domaine de Pont Royal.

Son rôle s'articule autour de plusieurs missions principales.



Rôles et missions du poste de garde



Sur la période du 1er juillet au 31 août, voici en quelques chiffres les interventions réalisées par les agents de sécurité du Domaine :

- ✓ 1064 Rondes
- ✓ 61 levées de doutes (possible intrusion)
- ✓ 80 alertes techniques (caméras, barrières ...)
- ✓ 91 nouvelles consignes du Chef de poste et de la Direction
- ✓ 50 interventions de secours à la personne (chutes, accidents, malaises ...)
- ✓ 488 interventions sur des problèmes de stationnements
- ✓ 15 interventions pour des problèmes de menaces verbales ou physiques
- ✓ 83 interventions pour nuisances

EN RESUME

Le rôle de la société OPEX au sein du Domaine de Pont Royal est multiple.

Elle assure un cadre de vie sûr et serein pour les résidents et les visiteurs tout en protégeant les infrastructures du Domaine.

Sa présence dissuasive, sa gestion des incidents et sa capacité à collaborer avec les autorités font d'elle un acteur clé pour garantir la tranquillité et la sécurité de notre Domaine.



Contrôle d'accès

La sécurité privée assure le filtrage des entrées et des sorties du domaine, que ce soit pour les résidents, les prestataires de services ou les visiteurs. Cela permet de prévenir les intrusions non autorisées.



Surveillance et prévention

La sécurité privée assure une présence dissuasive et effectue des rondes régulières pour détecter et prévenir les actes de malveillance (intrusions, vandalisme, vols). Ces rondes peuvent être à vélo, en golfette et/ou motorisées, couvrant l'ensemble du domaine.



Protection des biens

Outre la protection des personnes, la sécurité privée veille également à la sécurisation des infrastructures de l'Aful. Elle dissuade ainsi les actes de vol ou de dégradations au sein du domaine.



Gestion des incidents

En cas d'incident, comme un conflit sur le domaine, un acte de vandalisme ou une intrusion, les agents de sécurité sont formés pour réagir rapidement et efficacement. Ils peuvent également intervenir dans des situations d'urgence, telles que des accidents ou des sinistres, en attendant l'arrivée des secours ou des forces de l'ordre.



Assistance et information

Les agents de sécurité jouent également un rôle d'accueil et d'information pour les résidents ou les visiteurs, en leur donnant des indications sur les lieux ou en les aidant à résoudre des problèmes (perte de clés, véhicules mal garés, etc.).



Collaboration avec les autorités

En cas de situations critiques ou nécessitant une intervention officielle (comme des infractions graves), les équipes de sécurité privée sont en lien direct avec les forces de l'ordre (police, gendarmerie) pour leur transmettre les informations et faciliter leur intervention.

Mesure de la surface de plancher



Suite au sujet dans le Fil Info n°10, vous avez été plusieurs à nous solliciter pour des précisions concernant la mesure de surface de plancher. L'AFUL a compilé dans cette FAQ (foire aux questions), les réponses à vos interrogations.

Qui est concerné par cette demande de mesure de la surface de plancher habitable ?

Seuls les propriétaires de maisons individuelles sont concernés pour l'instant.

Les appartements et villas des copropriétés ne sont pas concernés.

Quelle différence entre SHON attribuée et SHON construite ?

A la création de la ZAC du Moulin de Vernègues (Zone d'Aménagement Concertée), l'aménageur a attribué à chaque parcelle une SHON (Surface Hors d'Œuvre Nette = Surface maximale constructible).

Cette valeur sert ainsi à calculer les tantièmes de chaque lot, et détermine par conséquent, le montant des charges AFUL.

Certains propriétaires ont ainsi une « SHON construite » inférieure, ou égale, à la SHON attribuée par l'aménageur. Mais **dans ce cas, c'est la SHON attribuée qui est retenue pour le calcul des charges.**

Ex : parcelle avec 180 m² de SHON attribuée, et villa de 150 m² de SHON construite => charges AFUL calculées sur 180 m² (SHON attribuée).

Quelle incidence aura la sortie de ZAC sur la SHON ?

A la sortie de la ZAC, ce qui arrivera lorsque les 2 dossiers majeurs (Eau brute et Eaux pluviales) seront soldés avec les mairies, les règles de la SHON attribuée par l'aménageur n'auront plus de raisons d'exister car **la SHON est une variable**

obsolète en matière d'urbanisme. Elle a été remplacée par la Surface de Plancher.

L'AFUL sera ainsi dans l'obligation de recalculer l'ensemble des tantièmes, en retenant la surface de plancher habitable comme référence.

Pourquoi demander maintenant la surface de plancher alors que l'on n'a pas de visibilité sur la fin de ZAC ?

La sortie de ZAC peut intervenir dans un délai compris entre 6 mois et 2 à 3 ans. Devant cette inconnue, l'AFUL a décidé de commencer à recenser les surfaces de plancher dès aujourd'hui, plutôt que de devoir se retrouver à le faire, dans l'urgence.

En faisant mesurer ma surface de plancher, quel sera l'impact sur mes charges au 01/01/25 ?

Si votre surface de plancher est inférieure ou égale à votre SHON attribuée, il n'y aura aucune modification de votre nombre de tantièmes, qui restera calculé sur la base de la SHON attribuée, et ce jusqu'à la sortie de ZAC.

En revanche, si votre surface de plancher mesurée est bien supérieure à votre SHON attribuée, et est déclarée à l'AFUL avant le 31/12/24, il y aura un ajustement en conséquence de votre nombre de tantièmes, et donc une révision à la hausse de vos charges, à compter du 01/01/25.

C'est ce qui a été voté par les propriétaires lors de l'AG en juin dernier (résolution n°20), par mesure d'équité dans la répartition des charges.

Si nous sommes plusieurs propriétaires à régulariser nos surfaces de plancher avant le 31/12/24, l'AFUL va-t-elle augmenter ses recettes ?

Non, absolument pas ! Le budget de l'AFUL a été voté en AG, et il est fixe.

Cela donnera une nouvelle attribution de tantièmes à chaque lot. Certains propriétaires verront ainsi des variations sur leurs charges.

Comment seront donc recalculées les charges suite aux diverses régularisations ?

En augmentant les tantièmes des propriétaires régularisant leur surface de plancher avant le 31/12/2024, pour le calcul des charges, le nombre total de tantièmes va augmenter, la valeur d'un tantième va baisser de facto.

Prenons une hypothèse :

En 2024, sur un budget de 1M€ avec 1M de tantièmes au global.

1 tantième vaut donc 1€.

- Un propriétaire A avec 100 tantièmes, paie 100€ de charges.
- Un propriétaire B avec 150 tantièmes paie 150€ de charges.

En 2025, après intégration toutes les régularisations des propriétaires, le budget de 1M€ serait réparti sur 1,1M de tantièmes. 1 tantième vaudrait donc 0,909€.

- Le propriétaire A paierait pour ses 100 tantièmes, 90,90€ de charges.
- Le propriétaires B, qui a régularisé sa surface, soit 50 tantièmes supplémentaires, paierait donc 181,81€ pour 200 tantièmes.

En ne faisant pas mesurer ma surface de plancher, quelle sera la conséquence ?

L'objectif est d'établir une nouvelle base de répartition juste et équitable des tantièmes, pour être prêts lors de la sortie de ZAC.

C'est pourquoi, nous comptons sur l'implication des propriétaires pour se mettre à jour et nous permettre de constituer cette base de données.

Néanmoins, comme le stipule la résolution n°20 votée lors de l'AG du 24 juin dernier, l'AFUL pourra en dernier recours, faire appel aux instances juridiques pour obtenir la surface de plancher effective auprès de tout propriétaire qui refuserait de la fournir.

Si ma surface de plancher est bien supérieure à ma SHON attribuée, et sans déclaration de régularisation au 31/12/24, qu'est-ce que j'encours ?

Comme stipulé dans la résolution votée en juin 2024, si vous ne déclarez pas que votre surface de plancher est supérieure à votre SHON attribuée avant le 31/12, vous encourez un rattrapage de charges sur les 5 dernières années.

Rappelons également qu'en cas de vente, un notaire a l'obligation de fournir la surface de plancher réelle à l'AFUL, ce qui conduira également une régularisation de charges sur 5 ans en cas de non conformité.

Nous comptons sur vous pour procéder aux relevés de vos surfaces de plancher d'ici au 31/12/2024 !

Pour mémoire, l'AFUL a négocié un tarif préférentiel de 250€ auprès de Mr David Brunat, l'Arpenteur, à Sénas.



[CLIQUEZ ICI pour retrouver le dossier complet "SURFACE DE PLANCHER" dans le Fil Info n°10](#)



La cible d'ouverture aux Fournisseurs d'Accès Internet (FAI) est toujours fixée à novembre 2024 !

Les contrats viennent d'être mis à disposition des différents FAI, par l'Opérateur d'Immeuble (Net & You).

Chaque FAI est libre de signer, ou non, ce contrat.

Une fois le contrat signé par un FAI, celui-ci devra tirer une fibre de l'extérieur du Domaine jusqu'à notre

salle blanche (départ du réseau fibre du Domaine vers les 1500 lots), en se connectant à une armoire PMI (Point de Mutualisation d'Immeuble) mise à disposition par l'AFUL.

Lorsque vous aurez souscrit un abonnement fibre avec un FAI, l'Opérateur d'Immeuble se chargera de connecter la fibre de votre appartement/villa avec l'armoire PMI du FAI.



A ce jour, nous n'avons AUCUNE garantie que TOUS les FAI (Orange, SFR, Bouygues, Free, etc.) décideront de desservir le Domaine en investissant dans une liaison fibre depuis l'extérieur du Domaine.

De plus, nous ne pouvons vous garantir que les FAI qui signeront un contrat pour accéder au réseau du Domaine, seront prêts dès le mois de Novembre 2024 (délais/retards à prévoir dans l'installation de leur fibre).

Les abonnés actuels pourront bien entendu conserver Net & You comme FAI autant qu'ils le souhaitent.

Livraisons Lockers



Lors de nos commandes sur Amazon, nous étions nombreux à ne pas trouver le locker Amazon du Domaine comme point de livraison. Le problème est désormais réglé !

Le locker est maintenant référencé « **Locker Amazon Alexandrin** », boulevard du Roy René, Domaine de Pont Royal, Mallemort.

N'hésitez pas à utiliser nos lockers Pick Up (Chronopost, Colissimo,...) ou Amazon pour faire livrer vos colis !

Vous gagnerez en tranquillité d'esprit (inutile d'attendre le livreur), et vous limiterez le va et vient des livreurs sur le Domaine !

Incivilités : tous concernés !

Si quelques incivilités nocturnes, comme des parties de pétanque ou des soirées bruyantes ont nécessité l'intervention de la Sécurité du Domaine cet été, les incivilités majeures ont concerné le **Point d'Apport Volontaire (PAV) du parking Medicis** :

- des cartons / sacs / cagettes de verre déposés au sol sans même prendre le soin de les jeter dans le conteneur à verre
- des sacs de poubelles ménagères laissés à même le sol
- des cartons de livraison déposés au pieds des conteneurs.

Contrairement à ce qui se dit communément sur le Domaine, **ces agissements répréhensibles n'incombent pas uniquement aux**

touristes, mais également à plusieurs résidents du Domaine qui ont du être rappelés à l'ordre !

Le sens civique et le respect de la propreté du Domaine s'appliquent à TOUS, que l'on soit propriétaire, locataire ou visiteur.

Quelques rappels nécessaires :

- Le Domaine doit payer une prestation complémentaire pour gérer ces incivilités.
- Un conteneur est plein ? On utilise les autres PAV du Domaine ou de la commune.
- Les poubelles ménagères se jettent dans les bacs « ordures ménagères », pas dans les PAV, ni au pied de ceux-ci.
- La déchèterie de Mallemort se situe à 1,5 km du Domaine.



En concertation avec la Métropole, l'AFUL a pris les dispositions suivantes:

- ✓ Afin d'offrir plus de capacité aux emballages (conteneurs jaunes) sur le parking Medicis, le conteneur bleu réservé aux papiers va être remplacé par un 2ème conteneur jaune.
- ✓ Un contrôle hebdomadaire par la Métropole veillera à organiser des collectes supplémentaires si nécessaire.
- ✓ Étude de PAV supplémentaires sur le Domaine en 2025.

D'autre part, devant la récurrence des incivilités liées aux déchets, l'AFUL envisage pour les périodes juillet/août, de transférer le PAV du parking Medicis sur le parking du canal.



Retrouvez toutes les infos sur le tri et la gestion des déchets sur le [site internet du Domaine](#).

Retour sur la fête des Voisins

À vos agendas !

Les Olivades du Domaine sont de retour !

Comme chaque année, le Club des Amis de Pont Royal organise la cueillette des olives sur le Domaine **les 9 & 10 Novembre 2024**.

Résident ou propriétaire sur le Domaine, participez aux Olivades 2024 en vous joignant aux cueilleurs ou en autorisant l'accès à votre jardin !

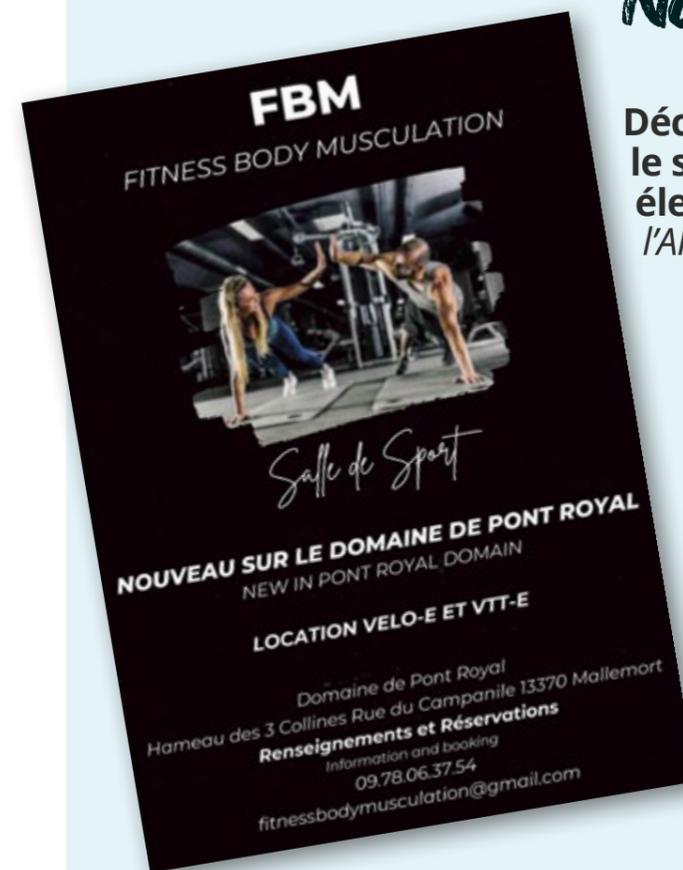
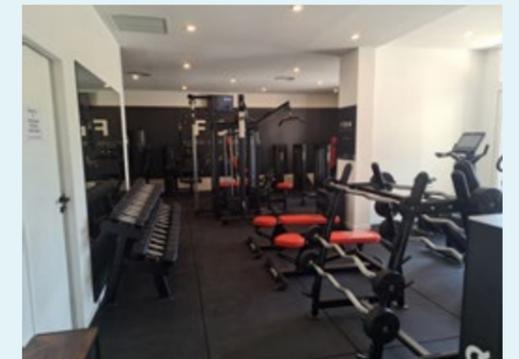
Pour participer, ou autoriser l'accès à votre jardin, envoyez vos coordonnées à l'adresse suivante :

lesamisdepontroyal@orange.fr



Nouveau sur le Domaine !

Découvrez la nouvelle salle de sport et le service de location de vélos & VTT électriques ! (situés à côté des bureaux de l'AFUL)



Informations et contact :

fitnessbodymusculation@gmail.com

09 78 06 37 54

Organisé conjointement par le Club des Amis de Pont Royal et l'AFUL, l'édition 2024 de la Fête des Voisins s'est tenue le 1er juin dernier et a connu un succès retentissant !



Plus de 160 personnes y ont participé, permettant ainsi de se rencontrer et de faire connaissance, dans le cadre enchanteur du practice du Golf de la Durance, et dans une ambiance musicale si agréable avec Calice, notre chanteuse guitariste.

Et puis, quelle belle surprise, cette chanson improvisée au pied levé par Elidjha, la petite fille de Mme Bordas Pedro, propriétaire sur le Domaine (cliquez sur l'image ci-contre pour voir un extrait video !).

Un grand merci aux généreux donateurs qui ont contribué au succès de notre loterie ! Un grand merci également au Golf qui nous a accueilli, ainsi qu'à nos 2 artistes et à l'ensemble des organisateurs et participants pour leur enthousiasme !



Calice



Elidjha

Il ne nous reste plus qu'à vous donner rendez-vous en juin 2025 !

DOMAINE & GOLF

PONT-ROYAL

Your AFUL editorial

Despite a particularly lively start to the summer with the mobilization against the hot bitumen plant project, the 2024 summer season unfolded under the best of auspices.

Today, the season is quietly drawing to a close, with a relatively calm summer, high tourist activity in August, and no major safety events to deplore.

In this issue 11, we'll look at :

- A new director on the owners' board
- The roles and missions of the guardhouse
- Further information on how to request habitable floor area for your property.

Have a good reading!

The AFUL team

PUBLICATION MANAGERS : David Pugliese, Hervé Nogues
PHOTOS AND ILLUSTRATIONS CREDITS : AFUL Générale, Hervé Nogues, Pixabay
EDITORS : David Pugliese, Hervé Nogues
PROOFREADING COMITEE : David Pugliese, Hervé Nogues, Jacqueline Nogues, Jean-Louis Hardouin, Hervé Pugliese
GRAPHIC DESIGN : elela.fr

[FR Cliquez ici pour lire l'édition en français](#)

A new owner representative!

At the board of trustees meeting on August 12, 2024, a new Director was co-opted, representing the college of owners.

Welcome to Philippe Gueguen!



After 40 years as a sales manager in the cosmetics industry, I recently founded my own company, XP EUROPE, with the aim of replacing chemical products in the world of disinfection with a 100% natural active ingredient that's safe for both humans and the environment.

I am living in Domain of Pont Royal since 2012.

When Sté Trabet wanted to impose their bitumen plant project, I immediately aimed to get involved, to defend the interests of our beautiful village of Pont Royal, to which I am particularly attached.

My involvement with the AFUL, as a member of the college of property owners, seemed to me to be a natural extension of this action (which was quite successful, thanks to everyone's total involvement). My motivation to preserve this "little paradise" and to get involved in its development is total, with a team that is just as motivated and competent thanks to the richness of its differences.

Philippe Gueguen

The 3rd quarter meetings

- 02/07: Town Hall meeting (Allocation of the former Tourist Office premises)
- 03/07: visio Lawyers (future of Domaine raw water)
- 04/07: Charleval condominium GA meeting
- 05/07: participation in Hameau de la Durance GA meeting
- 23/07: meetings of the Presidents of Résidences les Collines du Golf,

- Hameau des 3 collines, Hameau A and B, Hameau des Oliviers
- 24/07: ZP6 design office meeting
- 12/08: Board of Directors meeting
- 03/09: Métropole meeting (voluntary collection points of the Domain)
- 04/09: Net & You meeting (building operator)
- 09/09: meeting with new manager of

- Moulin de Vernègues
- 10/09: appointment with electrician, lighting malfunction
- 11/09: Communication Commission meeting
- 24/09: meeting with Blachère company (Christmas lights)
- 27/09: meeting with AFUL lawyer
- 30/09: board meeting



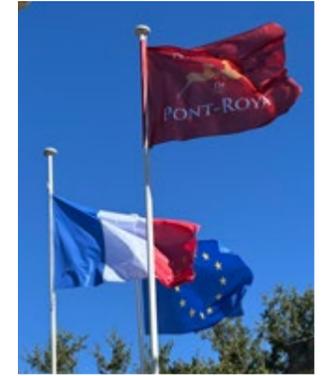
Replacement of electrical cabinet (cables damaged by rodents)



August 24: emergency fall of a pine tree that has fallen on the Boulevard du Roy René



September 17: destruction of a wasp nest at Les Micocouliers



Replacement of flags at the Domain entrance



Water jet failure Bld Roy René - departure from hole n°4

Cable corroded & motor failure: dismantling, cleaning but unsuccessful repair attempts (no more spare parts due to obsolescence).

AFUL plans to replace the pump in 2025 (budget +10 k€).



Did you know it?

How many "jogger access" badges have been issued by AFUL up to September 30, 2024?

Answer: 300!

Focus on...

OPEX company plays an essential role in ensuring the peace and security of residents, visitors and the infrastructure of the Pont Royal Domain.

Its role revolves around several main missions.



Roles and missions of the guardhouse



Over the period from 1 July to 31 August, here are some of the operations carried out by the Domain's security agents:

- ✓ 1064 rounds
- ✓ 61 suspicions cleared (possible intrusion)
- ✓ 80 technical alerts (cameras, barriers, etc.)
- ✓ 91 new instructions from the post commander and management
- ✓ 50 personal assistance interventions (falls, accidents, fainting spells, etc.)
- ✓ 488 responses to parking problems
- ✓ 15 interventions for verbal or physical threats
- ✓ 83 interventions for nuisances



IN SUMMARY

OPEX has a multi-faceted role within the Pont Royal Domain. It ensures a safe and serene environment for residents and visitors while protecting the Domain's infrastructure.

Its dissuasive presence, incident management and ability to cooperate with the authorities make it a key player in guaranteeing the peace and security of our Domain.



Access control

Private security screens entrances and exits to the Domain, whether for residents, service providers or visitors. This helps prevent unauthorized intrusions.



Monitoring and prevention

Private security ensures a dissuasive presence and carries out regular rounds to detect and prevent malicious acts (intrusions, vandalism, theft). These rounds can be by bicycle, golfette and/or motorized, covering the entire Domain.



Asset protection

In addition to protecting people, private security also ensures the security of AFUL's infrastructure. It discourages theft and damage to the Domain.



Cooperation with the authorities

In the event of critical situations or situations requiring official intervention (such as serious offences), private security teams are in direct contact with the forces of law and order (police, gendarmerie) to pass on information and facilitate their intervention.



Incidents management

In the event of an incident, such as a dispute on the Domain, an act of vandalism or an intrusion, security guards are trained to react quickly and effectively. They can also intervene in emergency situations, such as accidents or disasters, while awaiting the arrival of emergency services or the police.



Assistance and information

Security agents also play a reception and information role for residents or visitors, giving them directions to the premises or helping them solve problems (lost keys, badly parked vehicles, etc.).



Measurement of floor area

Following the subject of Fil Info no. 10, many of you have asked us for clarification on the measurement of floor area. The AFUL has compiled the answers to your questions in this FAQ.

Who is concerned by this request to measure habitable net floor area?

For the time being, only owners of single-family homes are affected.

Condominium flats and villas are not affected.

What is the difference between allocated GFA and built GFA?

When the Moulin de Vernègues Joint Development Zone ("ZAC" in french) was created, the developer assigned each plot a GFA (Gross Floor Area = Maximum Buildable Area).

This value is used to calculate the tantièmes for each lot, and therefore determines the amount of the AFUL charges.

Some owners therefore have a 'built GFA' that is less than, or equal to, the GFA allocated by the developer. **In this case, however, it is the allocated GFA that is used to calculate the charges.**

For example: a lot with 180m² of allocated GFA, and a house with 150m² of built GFA => AFUL charges are calculated on 180 m² (allocated GFA).

What impact will leaving the ZAC have on GFA?

At the closure of the ZAC, which will happen when the 2 major issues (raw water and rainwater) have been settled with the town halls, the rules governing the GFA allocated by the developer will no longer have any reason to exist, as **the GFA is an obsolete variable in town planning terms, having been replaced by the net floor area.**

The AFUL will therefore be obliged to recalculate all the tantièmes, using the (habitable) net floor area as the reference.

Why are we now asking for net floor area when we have no idea when the ZAC will come to an end?

The ZAC may be withdrawn within a period of between 6 months and 2 to 3 years.

Faced with this unknown factor, the AFUL has decided to start recording the floor areas right now, rather than having to do so as a matter of urgency.

What impact will having my floor area measured have on my charges on 01/01/2025?

If your floor area is less than or equal to your allocated GFA, there will be no change to your number of tantièmes, which will continue to be calculated on the basis of the allocated GFA until you leave the ZAC.

On the other hand, if your measured floor area is much greater than your allocated GFA, and is declared to the AFUL before 31/12/24, your number of tantièmes will be adjusted accordingly, and your charges revised upwards, with effect from 01/01/25.

This was voted by the owners at the AGM last June (resolution no. 20), in the interests of fairness in the distribution of charges.

If several owners regularise their floor areas before 31/12/24, will the AFUL increase its income?

No, absolutely not! The AFUL's budget was voted on at the AGM, and it is fixed.

This will result in a new allocation of tantièmes to each lot. Some owners will therefore see variations in their charges.

So how will charges be recalculated following the various regulations?

By increasing the tantièmes of owners who regularise their floor area before 31/12/2024, for the calculation of charges, the total number of tantièmes will increase and the value of a tantime will de facto decrease.

Let's take a hypothetical example:

In 2024, with a budget of €1 million and a total of 1 million tantièmes. 1 tantième is therefore worth €1.

- an owner A with 100 tantièmes pays €100 in service charges; an owner B with 150 tantièmes pays €150 in service charges.
- Owner B with 150 percentage points pays €150 in service charges.

In 2025, once all the owners' adjustments have been taken into account, the €1 million budget would be spread over 1.1 million tantièmes. 1 tantième would therefore be worth €0.909.

- Owner A would pay €90.90 in charges for his 100 tantièmes.
- Owner B, who has regularised his surface area, i.e. an additional 50 tantièmes, would therefore pay €181.81 for 200 tantièmes.

What are the consequences of not having my floor area measured?

The aim is to establish a new basis for the fair and equitable distribution of tantièmes, so that we are ready when the ZAC comes to an end.

This is why we are counting on the involvement of owners to update their data and enable us to build up

this database.

Nevertheless, as stipulated in resolution no. 20 passed at the AGM on 24 June, the AFUL may, as a last resort, call on the legal authorities to obtain the actual floor area from any owner who refuses to provide it.

If my floor area is much greater than my allocated GFA, and I don't make a regularisation declaration by 31/12/24, what will happen to me?

As stipulated in the resolution passed in June 2024, if you do not declare that your floor area is greater than your allocated GFA before 31/12, you will incur an adjustment of charges over the last 5 years.

It should also be remembered that in the event of a sale, a notary is obliged to provide the AFUL with the actual floor area, which will also lead to an adjustment of charges over 5 years in the event of non-compliance.

We're counting on you to get your floor area measurements done by 31/12/2024!

For the record, the AFUL negotiated a preferential rate of €250 with Mr David Brunat, l'Arpenteur, in Sénas.



[**CLICK HERE to read the full article on 'FLOOR AREA' in Fil Info No.10**](#)



The target for opening up to Internet Service Providers (ISPs) is still November 2024!

The contracts have just been made available to the various ISPs by the Building Operator (Net & You).

Each ISP is free to sign the contract or not.

Once the contract has been signed by an ISP, it will have to run a fibre from outside the Domain to our clean room

(the start of the Domain's fibre network to the 1,500 lots), by connecting to a building mutualisation point (BMP) cabinet provided by the AFUL.

Once you have taken out a fibre subscription with an ISP, the Building Operator will be responsible for connecting the fibre in your apartment/house to the ISP's BMP cabinet.



To date, we have NO guarantee that ALL ISPs (Orange, SFR, Bouygues, Free, etc.) will decide to serve the Domain by investing in a fibre link from outside the Domain.

Furthermore, we cannot guarantee that the ISPs that sign a contract to access the Domaine's network will be ready as early as November 2024 (delays to be expected in the installation of their fibre). Current subscribers will of course be able to keep Net & You as their ISP as long as they wish.

Lockers deliveries



When ordering from Amazon, many of us were unable to find the Domaine's Amazon locker as a delivery point. That problem is now solved!

The locker is now listed as '**Locker Amazon Alexandrin**', boulevard du Roy René, Pont Royal Domain, Mallemort.

Don't hesitate to use our Pick Up lockers (Chronopost, Colissimo) or Amazon lockers to have your parcels delivered!

You'll gain peace of mind (no need to wait for the deliveryman), and you'll limit the comings and goings of deliverymen on the Domaine!

Incivilities: it's everyone's business!

While a few nocturnal misbehaviours, such as games of pétanque or noisy parties, required the intervention of the Domain's security staff this summer, the major misbehaviours concerned the **Voluntary Collection Point (VCP) in the Medicis car park:**

- cardboard boxes/bags/glass crates left on the ground without even bothering to put them in the glass container
- household rubbish bags left on the ground
- delivery boxes left at the foot of the containers.

Contrary to what is commonly said on the Domain, **these reprehensible acts are not the fault of the tourists alone, but also of several residents**

of the Domain who have had to be reminded of their responsibilities!

Good citizenship and respect for the cleanliness of the Domain apply to EVERYONE, whether you are an owner, tenant or visitor.

A few essential reminders:

- The Domain has to pay for an additional service to deal with these incivilities.
- A container is full? Use the other recycling bins on the Domain or in the municipality.
- Household waste should be disposed of in the 'household waste' bins, not in the VCP or at the foot of them.
- The Mallemort waste collection centre is located 1.5 km from the Domain.



In consultation with Métropole, the AFUL has made the following arrangements:

- ✓ In order to provide more capacity for packaging (yellow containers) in the Médicis car park, the blue container for paper will be replaced by a 2nd yellow container.
- ✓ A weekly check by Métropole will ensure that additional collections are organised if necessary.
- ✓ Study of additional VCP on the Domain in 2025.

In addition, in response to the recurrence of litter-related incivilities, the AFUL is considering transferring the voluntary collection point from the Médicis car park to the Canal car park for the July/August period.



Find out all about waste sorting and collecting on the Domain website.

A look back at Neighbours' Day

Mark your calendars!

The Domain's Olivades are back!

As every year, the Club des Amis de Pont Royal is organising the olive harvest on the Domain on **9 & 10 November 2024**.

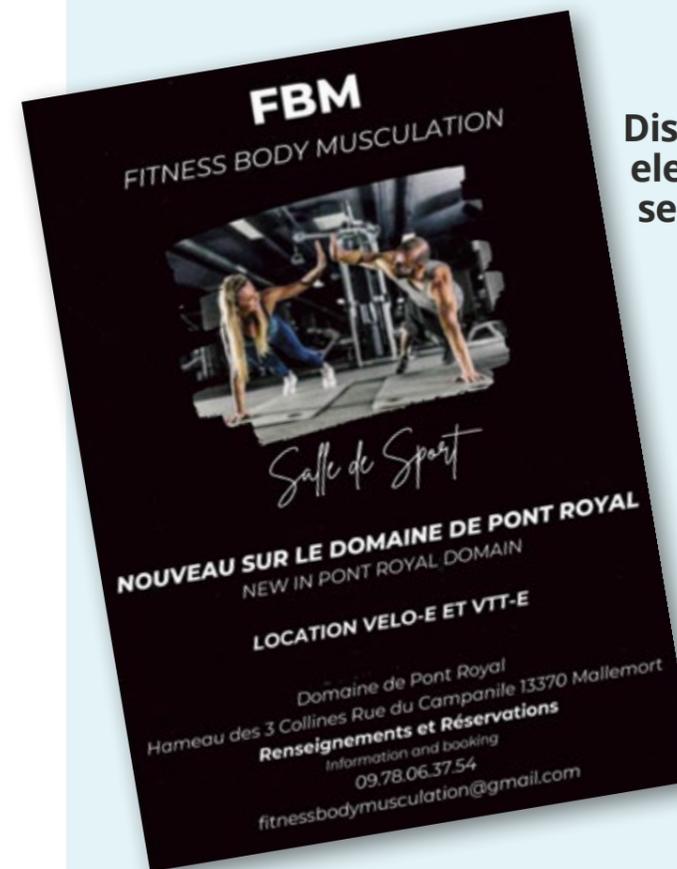
Residents or owners on the Domain, take part in the Olivades 2024 by **joining the pickers** or by **allowing access to your garden!** To take part, or authorise access to your garden, send your details to the following address:

lesamisdepontroyal@orange.fr



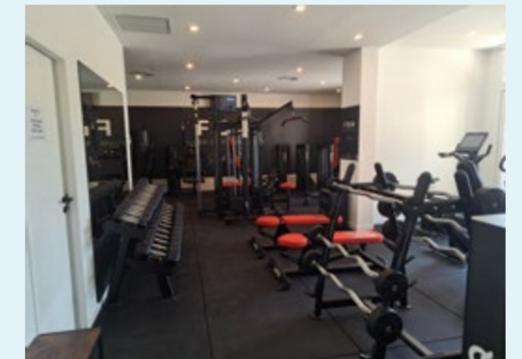
New on the Domain!

Discover the new fitness centre and the electric bike & mountain bike rental service! (located next to the AFUL offices)



Information and contact:
fitnessbodymusculation@gmail.com

+33 9 78 06 37 54



Organised jointly by the Club des Amis de Pont Royal and the AFUL, the 2024 edition of Neighbours' Day was held on 1 June and was a resounding success!



Over 160 people took part, meeting and getting to know each other in the enchanting setting of the Golf de la Durance driving range, and in a very pleasant musical atmosphere with Calice, our singer-guitarist.

And then, what a lovely surprise, this song improvised at the drop of a hat by Elidjha, the granddaughter of Mrs Bordas Pedro, owner of the Domain (click on the image opposite to see a video extract!).

Many thanks to the generous donors who helped make our lottery a success! Many thanks also to the Golf Club who welcomed us, to our 2 artists and to all the organizers and participants for their enthusiasm!

All that's left now is for us to look forward to seeing you in June 2025!



*Suivez-nous pour ne rien manquer de l'actualité du Domaine !
Follow us so you don't miss any news about the Domain!*



DOMAINE & GOLF



PONT-ROYAL

+33 4 90 55 03 44

secretariat@aful-pontroyal.com

www.domainedepontroyal.com