

Association des propriétaires des Villas de l'Anse



Communiqué 2021-21 (2021-08-20)

Faits saillants de l'AGA 2021

Assemblée générale annuelle du 9 août 2021

L'AGA 2021 s'est tenue le 9 août dernier à 17 heures en visio-conférence Zoom. Elle regroupait 73 membres inscrits dont 3 membres par procuration.

Le procès-verbal, plus détaillé, est disponible sur le site internet de l'APVA. Voici les principaux points abordés lors de cette rencontre :

Désignation des officiers de l'AGA

M. Jean-Guy St-Martin et Mme Élise Lacoursière ont respectivement été élus président et secrétaire de l'AGA 2021. L'AGA a approuvé l'ordre du jour de l'AGA 2021 et le procès-verbal provisoire de l'AGA 2020 tels que proposés.

Importance du travail des bénévoles

Le président du conseil d'administration M. Pierre Desbiens souligne l'importance du travail des bénévoles responsables de la qualité et du succès du Domaine. Sans eux, le domaine ne serait pas ce qu'il est. Les bénévoles sont la clef du succès de l'APVA.

Il a remercié les membres du CA, les membres des comités statutaires environnement et architecture. Il souligne l'apport important des employés des services techniques M. Mike Houle et M. Michel Jodoin et du service de la comptabilité et du soutien administratif Mme Claire Carpentier.

Il souligne également le projet de la Bouquinette conçu et réalisé par M. Barry Craig, membre de l'APVA.

Il a remercié l'apport de M. Jean-Guy Bertholet, membre de l'APVA, pour sa précieuse collaboration aux Services techniques au cours de la récente période estivale.

Présentation du CA

La présentation du CA a fait état des points saillants de l'année 2020-21 et des priorités 2021-22.

Les principaux projets de 2020-21 réalisés dans le cadre du PMA (Plan de maintien des actifs) sont :

- Calvettes et ponceaux – Phase 1
- Marina 1 – Remplacement des chaînes de retenue
- Marina 2 – Quai fixe
- Tennis 1 – Clôture
- Tennis 2 – Peinture et réfection
- Piscine 1 – Thermopompe
- Parc et aire de stationnement de la piscine 1
- Plantation d'arbres
- Parc de la marina 1
- Parc de pétanque et support à kayaks
- Génératrice de l'étang

Plan de gestion pour les ponceaux, fossés et calvettes et cotisation spéciale

Compte tenu du vieillissement de nos infrastructures de ponceaux et fossés qui atteint 40 ans, plusieurs d'entre eux doivent être remplacés. Douze de ces infrastructures qui impliquent un cours d'eau nécessitent la levée de permis pour effectuer de telles tâches et une cartographie spécifique ainsi qu'une description technique des travaux à effectuer. Le CA a donc mandaté la firme spécialisée RAPPEL pour superviser ces travaux. Il faut se rappeler que lors de l'AGA 2020, le CA avait établi qu'un déboursé de 157 200 \$ sur 5 ans pouvait être absorbé selon la grille tarifaire actuelle sans compromettre la poursuite du PMA. Au-delà de ce montant, des choix devraient être faits : soit échelonner le programme sur un grand nombre d'années, soit compromettre le PMA en retardant la mise à niveau des autres installations ou soit en prévoyant une nouvelle source de revenus. Le conseil d'administration a recommandé de prévoir une cotisation spéciale de 400\$ pour trois ans afin de renflouer notre fonds de prévoyance compte tenu des dépenses associées au projet de remplacement des calvettes et mises à niveau de nos infrastructures.

Les 4 phases suivantes sont actuellement prévues pour le plan de gestion des ponceaux, fossés et calvettes :

Phase 1 (2020/2021) Ponceaux Piscine2, Pometiers, Chevreuils, Pointe-Drummond, Nordet	74 000 \$
Phase 2 (2021-2022) Nordet ouest, Pointe-Drummond, Torrent	47 000 \$
Phase 3 (2022-2023) Pometiers, Pourpier, Ourson	45 000 \$
Phase 4 (2023-2024) Ch. Des Villas-de-l'Anse, Étang	45 000 \$

Réaménagement de la Marina 1

Un comité ad hoc composé de Jean-Guy St-Martin, Josette Bossy, Déziel et de Pierre Desbiens a été mandaté par le CA pour préparer un devis technique et un dossier de présentation pour obtenir un permis de la Ville de Magog. Le PCCMOI a été obtenu de la Ville de Magog et la démarche suivante visait une autorisation du Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte aux changements climatiques relativement au bail hydrique. Compte tenu d'une procédure judiciaire adressée à la Ville de Magog et à l'APVA par des propriétaires riverains qui remettent en cause le processus de consultation de la Ville, le projet de réaménagement de la Marina 1 est suspendu.

Réseau d'eau potable

Le président rappelle que tel que mentionné dans un communiqué en juin dernier, le niveau du puits principal inquiétait et invitait les membres à une utilisation responsable. Il remercie les membres de leur collaboration qui a eu un effet significatif pour améliorer la situation et les encourage à continuer en ce sens.

Il rappelle que la Firme LNA avait été mandaté en 2019 pour évaluer la viabilité des puits et n'avait pas décelé de problèmes à cet égard. Il mentionne que l'enjeu est davantage au plan de l'optimisation des débits de pompage et de l'équipement requis.

Des travaux et analyses sont actuellement en cours.

Résultats financiers 2020/21

La mission d'examen externe, effectuée par la firme Joly-Riendeau n'a rien relevé qui porte à croire que les états financiers de l'APVA ne sont pas conformes aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif. Voici les principaux points :

Transfert au Fonds de prévoyance :	79 191 \$
Total des dépenses au Fonds de prévoyance :	187 916 \$
Fonds de prévoyance au 30/4/2021	170 473 \$
Solde minimum requis au FP	170 000 \$

Le plan de maintien des actifs (PMA)

En 2021/22, le CA prévoit investir 135 500\$ pour l'ensemble des projets du plan de maintien des actifs, lequel est détaillé sur le site Web de l'APVA.

Budget 2021/22

L'adoption du budget 2021-2022 avec une dérogation au niveau minimal du Fonds de prévoyance tel que prévu à l'article 49.2 du règlement général, tel que présenté, a été adoptée unanimement.

La grille tarifaire révisée au 10 août 2021

L'AGA accepte la proposition du CA pour la grille tarifaire révisée entrant en vigueur le 10 août 2021.

La grille révisée est disponible sur le site Web et prévoit :

- Une augmentation de 0,014 \$/m² (0,007 \$/m² au-delà de 4 000m²) pour la cotisation de base.
- Augmentation de 50 \$ de la cotisation annuelle pour le réseau d'eau potable.
- Augmentation de 25 \$ pour l'usage des marinas.
- Introduction d'une cotisation spéciale pour infrastructures de 400 \$ annuellement (initialement prévue pour une période de 3 ans)
- Introduction d'une cotisation annuelle de 250 \$ pour le maintien d'une piscine privée reliée au réseau d'eau potable.
- Augmentation des frais d'adhésion de 2 750 \$ à 3 000 \$.
- Ajustement des frais administratifs et emplacements pour kayaks.

Environnement

Le président a souligné les réalisations du comité de l'environnement de la dernière année dans le contexte d'une année de pandémie. Il souligne la qualité des capsules Info-Enviro qui se retrouvent sur le site WEB des villas et qui offre une information pertinente précieuse pour les membres. Quant au contrôle des plantes envahissantes notamment pour le phragmite, le comité finalisera l'inventaire et interviendra aux endroits accessibles et non situés sur les terrains privés. Les propriétaires aux prises avec du phragmite seront sensibilisés et informés des mesures à prendre pour éradiquer cette plante.

En ce qui concerne le dossier du myriophylle à épis, les méthodes pour éliminer cette plante ont évolués et l'étendue du problème va nous obliger à planifier nos interventions en partenariat avec d'autres organismes qui œuvrent à protéger le Lac Memphrémagog. Il mentionne que le conseil suivra ce dossier de près qui nécessitera la consultation d'experts dans ce domaine.

Il souligne la plantation d'arbres au parc de l'entrée principale ainsi qu'aux marinas et aux parcs des tennis. Il dénote l'importance de régénérer notre couvert végétal qui contribue à la beauté de notre Domaine et de notre environnement.

Rapport du Comité d'architecture et d'aménagement

Mme Pontbriand remercie les membres du Comité d'architecture pour leur implication. Elle remercie M. Eric Brown qui s'est retiré du comité récemment et remercie également M. Barry Craig (architecte) qui a accepté de se joindre au comité.

Elle fait état des permis émis depuis la dernière AGA:

- 13 permis émis en 2021 pour rénovations mineures (+ 3 en 2020 depuis la dernière AGA).
- 5 permis pour rénovations majeures avec dépôt de 2 000 \$ (+ 1 fin 2020).
- Aucun permis pour nouvelle construction.

A ce chapitre, elle souligne qu'une nouvelle construction est présentement en cours. A ce jour, malgré une demande à cet effet au propriétaire, nous n'avons toujours pas reçu la demande complétée (grille d'analyse avec les plans et documents afférents) et le dépôt de bonne foi pour que le comité puisse analyser la conformité au règlement. C'est la première fois qu'une telle situation se présente .

Enfin, le comité a pu constater quelques manquements au respect du permis émis en ce qui a trait aux rénovations mineures.

Modification du Règlement

Les modifications proposées visent une simplification des normes pour les dimensions des bateaux, certaines précisions dont l'interdiction d'élévateurs pour les embarcations et l'encadrement de la présence des véhicules récréatifs, remorques et autres.

Concernant ce dernier élément, la modification visant les VR et autres sera en vigueur pour une durée de 2 ans et l'AGA sera invitée à adopter définitivement cette disposition en 2023

Questions et commentaires des membres

Lors de sa présentation le président a répondu aux questions acheminées par les membres avant la réunion. Deux membres ont formulé des questions concernant la construction de piscines et l'importante population des chevreuils sur le Domaine.

Ordre du mérite 2021 : Jean-Guy Saint-Martin

Le CA a attribué l'ordre du mérite 2021 à M. Jean-Guy St-Martin.

On a fait état de son implication à titre de secrétaire de l'APVA et responsable des marinas pendant quatre (4) ans. M. St-Martin a également effectué la mise-à-jour des ententes des droits d'amarrage pour l'ensemble des Marinas, instaurer une plate-forme de partage des dossiers pour l'APVA accessibles aux administrateurs et au personnel du soutien administratif. Il a de plus, contribué activement aux travaux du comité de l'environnement et au comité ad hoc sur le projet de réaménagement de la Marina 1 au cours de la dernière année.

Nomination des membres du CA 2021/22

L'AGA procède à la nomination des membres du Conseil.

Trois titulaires sont en cours de mandat. Deux titulaires renouvellent leur mandat et trois postes sont à combler. Trois membres ont présenté leur candidature et sont donc élus par acclamation.

Le nouveau CA 2021/22 est constitué des membres suivants:

- Anne-Marie Beaudoin
- Josette Bossy
- Pierre Desbiens
- Jean-Pierre Des Rosiers
- Nancy Leclerc
- Guy Pelletier
- Mimi Pontbriand
- Denis Provencher

Rapport du CA et documents afférents à l'AGA

La présentation du CA, les documents afférents à l'AGA et le procès-verbal provisoire de l'AGA 2021 sont disponibles sur le site Web.

Merci à tous les membres de l'APVA qui se sont joints à l'AGA 2021.

Le Conseil d'administration