

PROCES VERBAL DU COMITÉ DU 30 JANVIER 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le trente janvier à dix-huit heures trente, le Comité du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement de la propriété de Monte Cristo, dûment convoqué par le Président le dix-sept janvier, s'est réuni à l'Hôtel de Ville de Marly-Le-Roi, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame Clarisse ZANN, Présidente du Syndicat Intercommunal.

SEANCE DU 30 JANVIER 2025

PRESENTS

LE PECQ	Nicole WANG, DELEGUEE TITULAIRE
LE PORT-MARLY	Mireille TEMPEZ, DELEGUEE TITULAIRE
MARLY-LE-ROI	Clarisse ZANN, PRESIDENTE Emmanuelle RAMPAZZO, DELEGUEE TITULAIRE

ABSENTS EXCUSES

LE PECQ	Didier BIZET, DELEGUE SUPPLEANT Julie SERIEYS, DELEGUEE SUPPLEANTE
LE PORT-MARLY	Michèle TROJANI, DELEGUEE SUPPLEANTE

Communes non représentées : Néant

Assistaient à la séance

Monsieur Cyrille SCHUSTER, Directeur des pôles sportifs et culturels d'Unilys
Madame Frédérique LUROL, Directrice du Domaine de Monte Cristo

<i>Nombre de communes</i>	:	3
QUORUM	:	4
<i>Délégués présents</i>	:	4
<i>Pouvoirs</i>	:	2
<i>Délégués comptant pour le vote</i>	:	6

RÉUNION DU 30 JANVIER 2025

Madame TEMPEZ, représentant la commune du Port-Marly, est désignée secrétaire de séance.

La Présidente rappelle l'ordre du jour qui est le suivant :

- Approbation du procès-verbal de la séance du 3 décembre 2024
- Compte rendu des actes administratifs de la Présidente
- Budget primitif 2025
- Demandes de subvention dans le cadre du financement du projet de construction du nouveau pavillon d'accueil
- Validation de l'Avant-Projet Détaillé de construction d'un nouveau pavillon d'accueil
- Convention octroyant une servitude de passage du fait de l'enclavement du futur pavillon d'accueil du Château de Monte Cristo par l'Union des Syndicats Grandes Terres (USGT) au bénéfice du Syndicat
- Convention dans le cadre de l'exposition temporaire Dumas par les Dumariolles
- Questions diverses

APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 3 DECEMBRE 2024

Sans remarques, le comité adopte, à l'unanimité, le procès-verbal du comité du 3 décembre 2024.

COMPTE RENDU DES ACTES ADMINISTRATIFS DE LA PRÉSIDENTE

La Présidente présente la décision suivante :

Décision n° 2024-09 :

OBJET : Achat de nouveaux produits destinés à la vente

Il a été décidé d'acquérir et de vendre les livres mentionnés ci-dessous, en accord avec le prix de vente conseillé et/ou imposé par l'éditeur :

ARTICLE	Éditeur	PUA TTC	PUV TTC
<i>Le comte noir - 9782344059975</i>	<i>Glénat</i>	<i>12,40€</i>	<i>15,50€</i>
<i>Le vicomte de Bragelonne 9782384880386</i>	<i>Plein Vent</i>	<i>14,32€</i>	<i>17,90€</i>
<i>Paris dans les jours d'insurrection</i>	<i>Payot&Rivages</i>	<i>6,80€</i>	<i>8,50€</i>
<i>Le meneur de loups, Alexandre Dumas</i>	<i>La grange Batelière</i>	<i>12,80€</i>	<i>16€</i>
<i>Black, Alexandre Dumas</i>	<i>La grange Batelière</i>	<i>12€</i>	<i>15€</i>
<i>Le comte de Monte-Cristo</i>	<i>Nobi nobi</i>	<i>9,2€</i>	<i>11,50€</i>

Madame LUROL précise que les livres *le Comte de Monte-Cristo* se vendent toujours très bien.

Sans autres remarques, le comité syndical prend acte de la décision de la Présidente.

BUDGET PRIMITIF 2025

La Présidente présente le rapport, qui est le suivant :

Le budget primitif présenté au comité pour l'exercice 2025 s'inscrit dans les orientations budgétaires débattues et votées lors de la séance du 3 décembre 2024.

La présentation simplifiée présente d'abord la section de fonctionnement suivi de la section d'investissement. Elle précise d'abord les dépenses puis les recettes de chaque section. Les chapitres présentés de couleur bleue concernent les écritures budgétaires et en rouge les écritures d'ordres.

Les données chiffrées sont souvent arrondies au k€ supérieur, il est donc fréquent que l'addition des montants détaillés présente un écart avec les sommes arrondies notamment dans les tableaux.

Les seuls ajustements sont les suivants :

En section de fonctionnement :

- Masse salariale (-19 k€) : revue à la baisse des crédits alloués à Muséa pour ajuster l'enveloppe au plus proche du réalisé 2024, et revue à la baisse du coût de l'agent technique ;
- Frais généraux (+7 k€) : ajout notamment de frais de location, assurance et carburant pour doter l'agent technique mutualisé d'un véhicule ;
- Participation des communes (-9 k€) : choix du scénario d'une hausse de (+1.7%), vs (+3.9%) proposé dans le ROB, afin de coller avec la hausse des bases cadastrales, chiffre publié par l'INSEE après la rédaction du ROB ;
- Recettes de l'agent technique (-2 k€) : revue à la baisse du coût de l'agent et réaffectation comptable au chapitre 70.

	CA 2023	BUDGET 2024	BP 2025	2025 vs 2024		ROB 2025	BP vs ROB
Charges à caractère général	256	336	348	12	4%	341	7
Charges de personnel	297	357	364	7	2%	383	-19
Autres charges	28	33	35	2	6%	35	0
Charges financières	2	2	2	-0	-20%	2	-0
Charges exceptionnelles	0	1	1	-1	-50%	1	-1
Amortissements	4	11	12	1	9%	12	0
TOTAL Dépenses FCT	587	740	761	21	3%	774	-13
Crédits disponibles	0	48	0	-48	-100%	0	0
Virement de section	0	217	0	-217	-100%	0	0
TOTAL Dépenses FCT	587	1 005	761	-244	-24%	774	-13

Atténuation de charges	0	0	0	0	-	24	-24
Produits des services	312	289	311	22	8%	290	21
Impôts et Taxes	427	442	449	7	2%	458	-9
Dotations	2	2	0	-2	-100%	2	-2
TOTAL Recettes FCT	741	733	760	27	4%	774	-14
Résultat Reporté	243	272	0	-272	-100%	0	0
TOTAL Recettes FCT	984	1 005	760	-245	-24%	774	-14

En section d'investissement :

- Les éléments présentés lors du ROB étaient hors taxes, ils ont été ajustés avec les taxes pour l'inscription des crédits et de l'emprunt d'équilibre (+417 k€) ;
- Baisse de (-2 k€) sur le FCTVA afin d'anticiper la baisse du taux de reversement. Le taux passe de 16,404% de la dépense en euros TTC à 14,85% (-10%) et certaines dépenses ne sont plus éligibles.

	CA 2023	BUDGET 2024	BP 2025	2025 vs 2024		ROB 2025	BP vs ROB
Remboursement Capital	14	14	14	0	0%	14	0
Pavillon d'Accueil	0	199	1 433	1 234	620%	1 016	417
Enveloppe investissement	51	126	50	-76	-60%	50	0
TOTAL Dépenses INVST	65	339	1 497	1 158	342%	1 080	417
Déficit passé	39	37	0	-37	-100%	0	0
TOTAL Dépenses INVST	104	376	1 497	1 121	298%	1 080	417

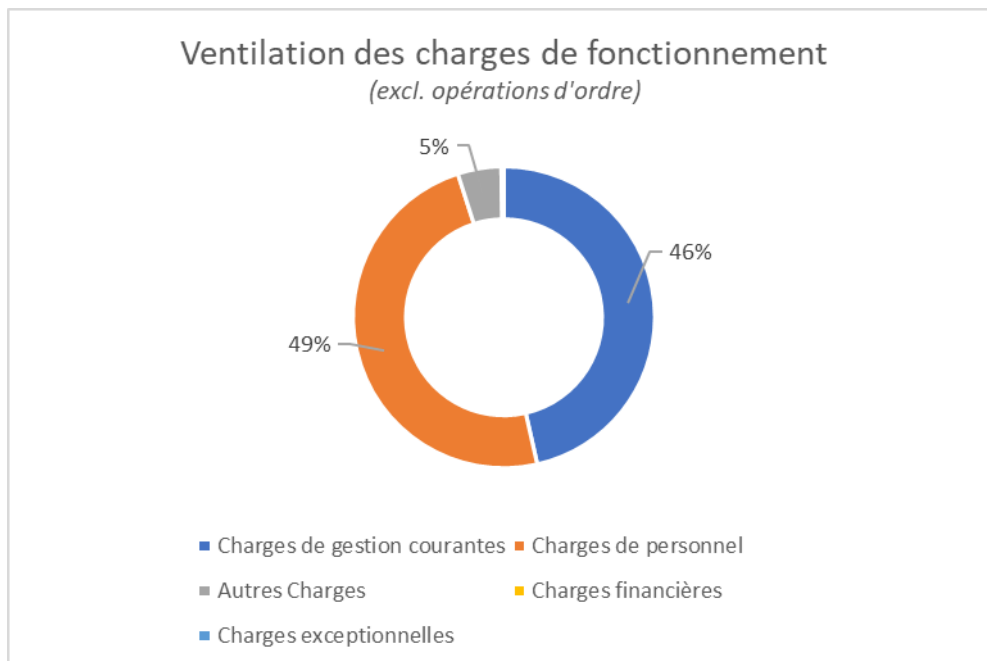
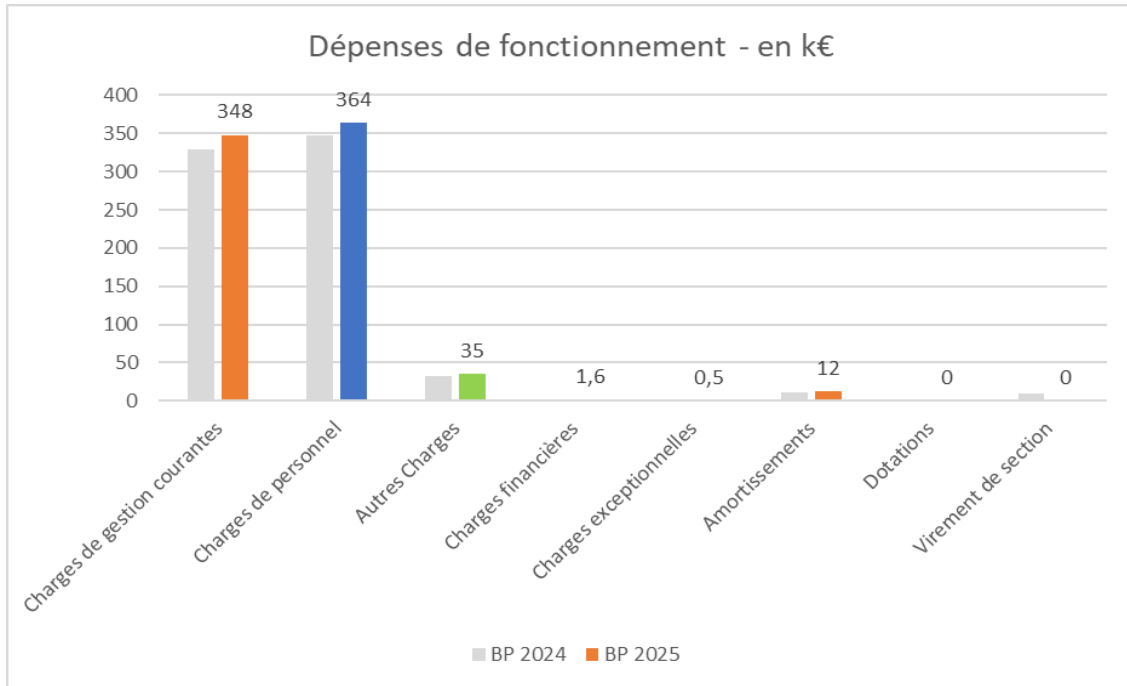
FCTVA	1	15	8	-7	-47%	10	-2
Amortissements	4	11	12	1	9%	12	0
Emprunt d'équilibre	0	0	1 477	1 477	-	1 058	419
TOTAL Recettes INVST	5	26	1 497	1 471	5658%	1 080	417
Affectation résultat	62	133	0	-133	-100%	0	0
Virement de section	0	217	0	-217	-100%	0	0
TOTAL Recettes INVST	67	376	1 497	1 121	298%	1 080	417

I. Section de Fonctionnement

Le budget de la section de fonctionnement s'élève à 760 k€.

1) Dépenses de Fonctionnement

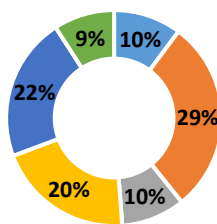
Le Budget Primitif 2025 est en hausse par rapport au Budget Primitif 2024 (+28 k€) : recrutement d'un nouvel agent (+43 k€), achats supplémentaires pour la boutique après l'année 2024 record (+8 k€) et élagage dans le parc (+10 k€), ces nouveaux besoins sont en partie compensés par des économies sur l'assurance dommage-ouvrage pour les travaux (-30 k€) financée sur l'année 2024.



• Chapitre 011 : Charges à caractère général

Les charges à caractère général représentent 46% du total des charges de fonctionnement du syndicat. Il est proposé un Budget à hauteur de 348 k€ en hausse de (+19 k€) par rapport au budget 2024, en hausse de (+7 k€) par rapport au ROB : ajout de frais concernant le véhicule d'un agent technique (location, assurance, carburant) (+10 k€).

Ventilation des charges à caractère général



■ Boutique ■ Bâtiment & Entretien ■ Energie - Electricité
 ■ Divers ■ Comm et évènements ■ Assurance Travaux

	BP 2024	BP 2025	2025 vs 2024	
Boutique	33 500 €	42 000 €	8 500 €	25%
Bâtiment & Entretien	95 500 €	122 700 €	27 200 €	28%
Energie - Electricité	31 500 €	26 500 €	- 5 000 €	-16%
Divers	67 470 €	74 249 €	6 779 €	10%
Comm et évènements	71 000 €	82 100 €	11 100 €	16%
Assurance Travaux	30 000 €	- €	- 30 000 €	
TOTAL	328 970 €	347 549 €	18 579 €	6%

Il est proposé une hausse de (+18.6 k€) vs 2024 principalement pour financer l'approvisionnement de la boutique (+8.5 k€), l'entretien du parc (+7 k€) et les réparations nécessaires au sein du bâtiment (+20 k€), l'animation du site en évènements et la communication associée (+11 k€), la mise à disposition d'un véhicule pour le nouvel agent technique mutualisé (+10 k€). Ces hausses sont compensées par les économies sur l'assurance travaux financée en 2024 et sur un ajustement des enveloppes au plus proche du réalisé sur les énergies et fluides.

Le coût d'approvisionnement de la **boutique** est de 42 k€, en hausse par rapport à 2024. En 2024, la boutique a généré un chiffre d'affaires exceptionnel de 81 k€ (+19 k€ vs 2023) boosté par les très bonnes fréquentations du château. Il convient d'augmenter les dépenses pour répondre à la demande. La cible de recettes en 2025 est de 54 k€.

Les coûts liés au **bâtiment et à l'entretien du site** représentent près de 29% des charges générales pour un total de 123 k€. Les principaux postes de dépenses sont l'entretien du parc (46 k€) et travaux d'élagage (10 k€), le curage des bassins (6 k€), le coût de maintenance des alarmes, des opérations de dératisation, du portail (28 k€) et les frais de ménage (22 k€).

Une enveloppe de 3 k€ est dédiée en 2025 à la numérotation des arbres du parc.

La hausse s'explique par une revue de l'enveloppe des coûts de maintenance de (+8 k€) afin d'être plus proche des montants réalisés en 2024, de travaux d'élagage de (+10 k€) non inscrits en 2024, d'une enveloppe pour des petites réparations de (+4 k€) augmentée pour financer les travaux sur la chaudière régulièrement en panne.

Les **frais divers** sont en hausse de (+7 k€) pour un total de 74 k€. Il s'agit de la quote-part des frais Unilys (14 k€), de la taxe foncière sur logement vacant (10 k€), des assurances (9.5 k€), d'une enveloppe pour la location d'un véhicule pour l'agent technique (10 k€), des frais informatiques et télécommunication (7 k€), et de différentes enveloppes pour l'achat de fournitures, le transport des agents, la formation.

Il est proposé un budget en hausse pour **la communication et les évènements** à 82 k€, soit +11 k€ vs 2024. Il s'agit principalement de contribuer à l'animation d'évènements (salon du livre, murder parties, escape game, journées thématiques et musicales, visites théâtralisées) pour 39 k€, de financement des campagnes de communication (impressions et agence de création pour les supports) pour 25 k€, d'annonces publicitaires pour 10 k€, de frais de vernissage et transports des expositions pour 4.5 k€, du coût d'agents de sécurité (2 k€) et de frais de transport (1 k€).

- **Chapitre 012 – charges de personnel**

Les charges de personnel représentent le plus important poste de dépenses du syndicat soit 49% du total des charges de gestion. Le Budget 2025 est en hausse de (+16 k€) par rapport au Budget 2024 :

- Recrutement d'un nouvel agent technique mutualisé avec le Dôme et le SIVOM (+48 k€), en partie compensé par la suppression de la charge des agents technique et administratif mutualisés avec le Musée (-23 k€) ;
- Réajustement de l'enveloppe Muséa au plus proche des réalisations 2024.

Net de refacturation, le Budget 2025 est en baisse de (-6 k€) vs 2024.

	BP 2024	BP 2025	2025 vs 2024	
Personnel permanent	151	202	34%	51
Unilys	53	55	4%	2
Personnel mutualisé Musée et Piscine	30	8	-73%	-22
Muséa	100	80	-20%	-20
Autres (vacataires)	14	19	36%	5
total charges de personnel	348	364	5%	16
recettes refacturations	0	-22		-22
total net charges de personnel	348	342	-2%	-6

Le personnel du Château est composé de 4 ETP : une directrice de l'établissement, un agent en charge de la régie et de la boutique, un agent en charge de l'accueil du public, un agent technique mutualisé en cours de recrutement.

Les coûts Unilys sont en hausse (+2 k€), l'augmentation de la quote-part de (+0.5 point) explique à elle seule l'augmentation. La masse salariale mutualisée est stable par rapport à 2024. Cela représente le coût d'un agent permanent de catégorie B.

	Quote Part Monte Cristo
DGS, Communication	16
Finances	13
Ressources Humaines	8
Juridique, marchés publics et assemblées	10
total Unilys - SI Piscine - 6%	47
Refacturation Valoseine - 4,5%	7
Refacturation SIVom - 2,5%	2
total Unilys	55

Un agent est mutualisé et refacturé au Château : le directeur du Pôle Sport et Culture, salarié du Dôme, refacturé à 10%, soit un coût annuel de 8 k€.

Les besoins Muséa sont estimés à 80 k€, revus à la baisse de (-20 k€).

L'enveloppe dédiée aux vacataires a été réajustée à 19 k€ (+5 k€ vs BP 2024).

Le Château percevra des recettes à hauteur de 50% du coût de l'agent technique mutualisé.

- **Chapitre 065 – autres charges**

Ce poste de dépenses est en hausse de (+2 k€) vs 2024. Les économies faites sur des licences informatiques sont en partie compensées par une hausse du coût des abonnements pour les différentes propositions faites aux visiteurs.

Il s'agit notamment des indemnités des élus (10 k€), de la convention avec l'office du tourisme Saint Germain Boucles de Seine (16 k€), des abonnements wevisit (3 k€), des jeux pour les tablettes (3 k€), de la visite immersive (1 k€), et des licences Microsoft (1 k€).

- **Chapitre 066 – charges financières**

Il s'agit des intérêts des emprunts pour 2 k€.

- **Amortissements**

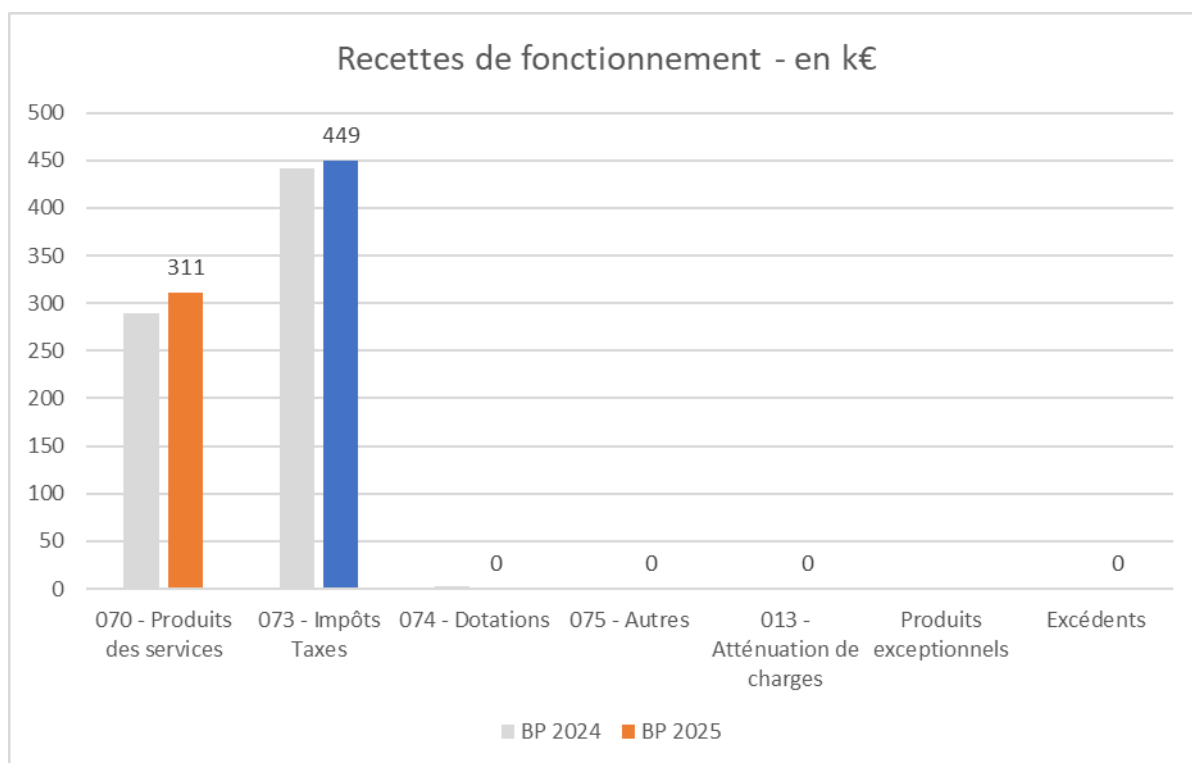
Des amortissements sont calculés pour 12 k€.

2) Recettes de Fonctionnement

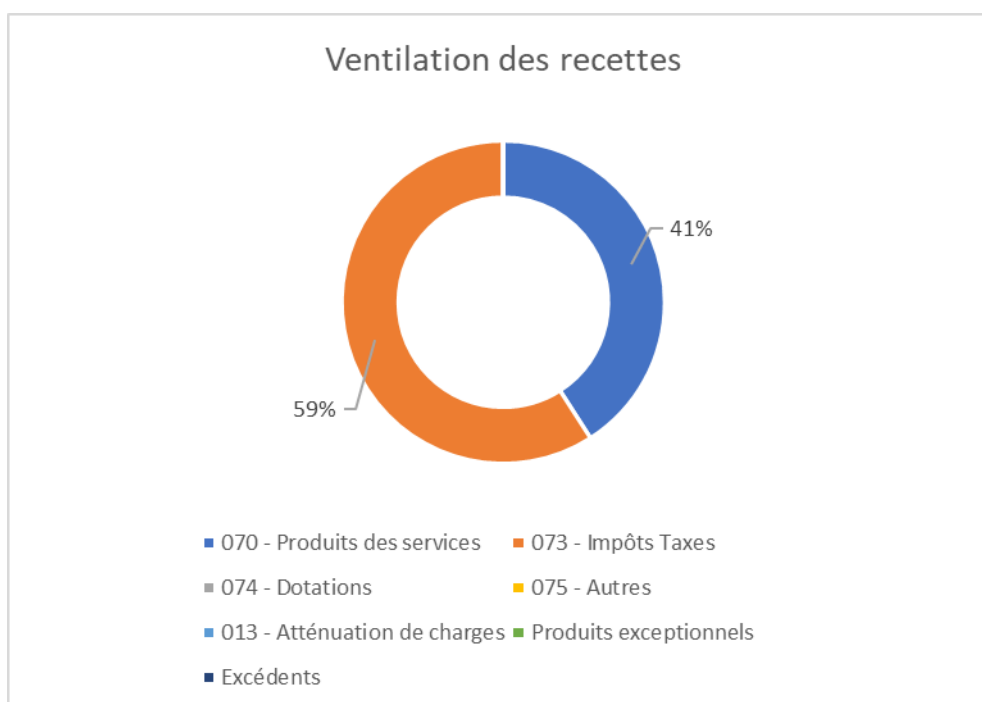
Les Recettes de Fonctionnement sont uniquement soutenues par les participations des communes et les recettes propres.

Les recettes sont en hausse vs Budget 2024 : sur les recettes propres (+22 k€) et sur la participation des communes (+7 k€).

Les projections pour les recettes propres de 2025 ne reposent pas sur la même dynamique que 2024 qui a été fortement portée par le succès du film « Le Comte de Monte Cristo » et dont l'effet devrait s'essouffler en partie, mais plutôt sur 2023 qui était déjà une année exceptionnelle.

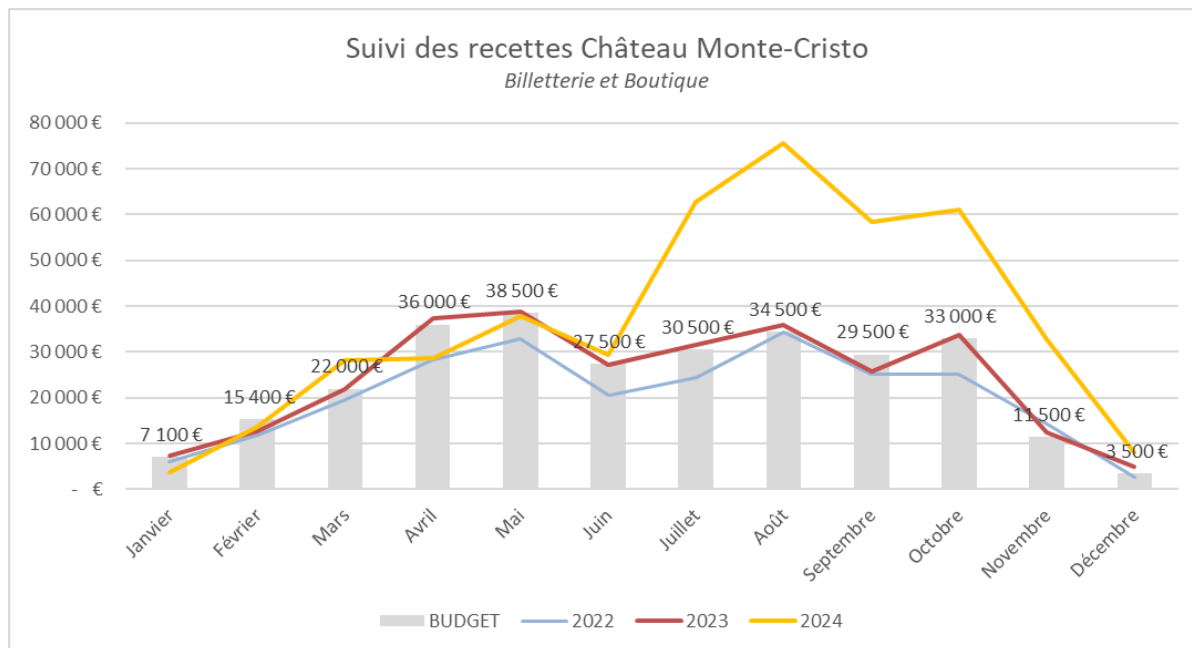


La participation des communes représente 59% des recettes de l'établissement, la billetterie et la boutique contribuent à hauteur de 41%.



- **Chapitre 070 – Produits des Services**

Il est proposé d'inscrire des recettes ambitieuses à 289 k€ (235 k€ de billetterie et 54 k€ de boutique), soit (+15 k€) vs BP 2024 et proches du réalisé 2023 qui était une année de forte fréquentation. Les records enregistrés en 2024 devraient ralentir.



Le syndicat ne perçoit plus de recettes de 15 k€ de la part de Clinique pour le parking. Cette perte a été compensée dans les projections des recettes de billetterie.

Les recettes de l'agent mutualisé sont estimées à 22 k€ pour un agent recruté sur une année complète. Elles pourraient être moindres si le processus de recrutement s'avérait plus long.

- **Chapitres 073 – Impôts et Taxes et 074 – Dotations**

Il s'agit des participations des communes, part fiscalisée et part budgétisée. Elles sont en hausse de +1.7% par rapport à 2024 (+7.5 k€) afin de les indexer aux révisions des bases cadastrales.

Le taux présenté lors du ROB était de (+3.9%), il a été revu à la baisse à la suite des publications de l'INSEE.

La part par habitant est de 11.57 € (+0.18 € vs 2024), et se détaille par commune comme suit :

Communes	Population en vigueur	Participation 2025	Part budgétisée	Part fiscalisée	Part par habitant
Marly-le-Roi	17 059	197 295,04 €	- €	197 295,04 €	11,57 €
Le Pecq	16 132	186 573,86 €	- €	186 573,86 €	11,57 €
Port-Marly	5 637	65 194,45 €	- €	65 194,45 €	11,57 €
TOTAL	38 828	449 063,35 €	- €	449 063,35 €	11,57 €

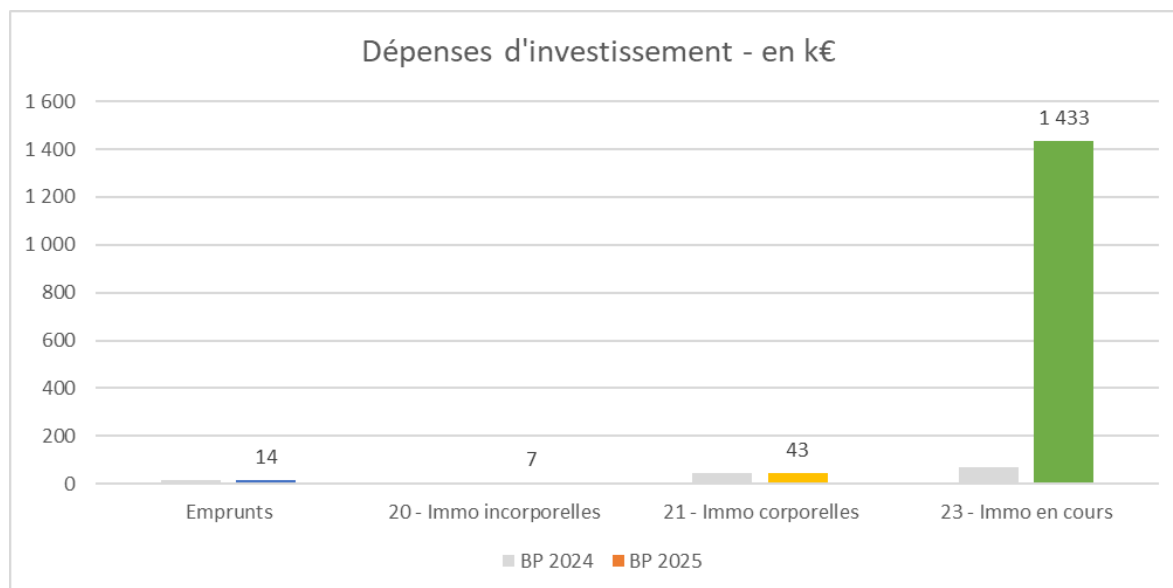
Toutes les communes ont demandé que leur part soit 100% fiscalisée pour le syndicat.

Les dernières circulaires ministérielles laissent craindre à la disparition du FCTVA sur la section de fonctionnement, pas de recettes sont inscrites pour 2025 (2 k€ perçus en 2024).

II. Section d'Investissement

La section d'investissement s'élève à 1 497 k€.

1) Dépenses d'Investissement



- **Emprunts**

Le remboursement du capital des emprunts à long terme s'élève à 14 k€ pour l'année 2025. Il s'agit d'emprunts souscrits en 2015 et 2016 pour les travaux de restauration du Château de Monte-Cristo et du Château d'If (dernière annuité en 2031).

- **Chapitre 020 – Immobilisations incorporelles**

Une enveloppe de 7 k€ est inscrite pour le renouvellement du site internet.

- **Chapitre 021 – Immobilisations corporelles**

Il s'agit de financer pour 43 k€ :

- Portes coupe-feu (10 k€) ;
- Plantations d'arbustes (5 k€) ;
- Achats de 3 PC (6 k€) ;
- Changement des radiateurs du logement (4 k€) ;
- Changement des stores de la salle d'exposition (3.6 k€) et de la bibliothèque (2.9 k€) ;
- Renouvellement des talkies-walkies (2 k€) ;
- Enveloppe de 10 k€ pour de petits investissements : achat d'une caisse embarquée, extincteurs, changement des interrupteurs, bancs, téléphone portable pour le nouvel agent technique.

L'enveloppe de 50 k€ proposée lors du ROB pour les investissements hors pavillon d'accueil est tenue.

Les travaux de maçonnerie du mur qui s'effondre, les travaux sur les lavabos des toilettes ouvertes au public, et un possible remplacement de la chaudière n'ont pas été inscrits à ce jour.

Ils pourront être ajoutés au moment du BS et de la reprise des résultats, ces travaux étant autofinancés par le syndicat.

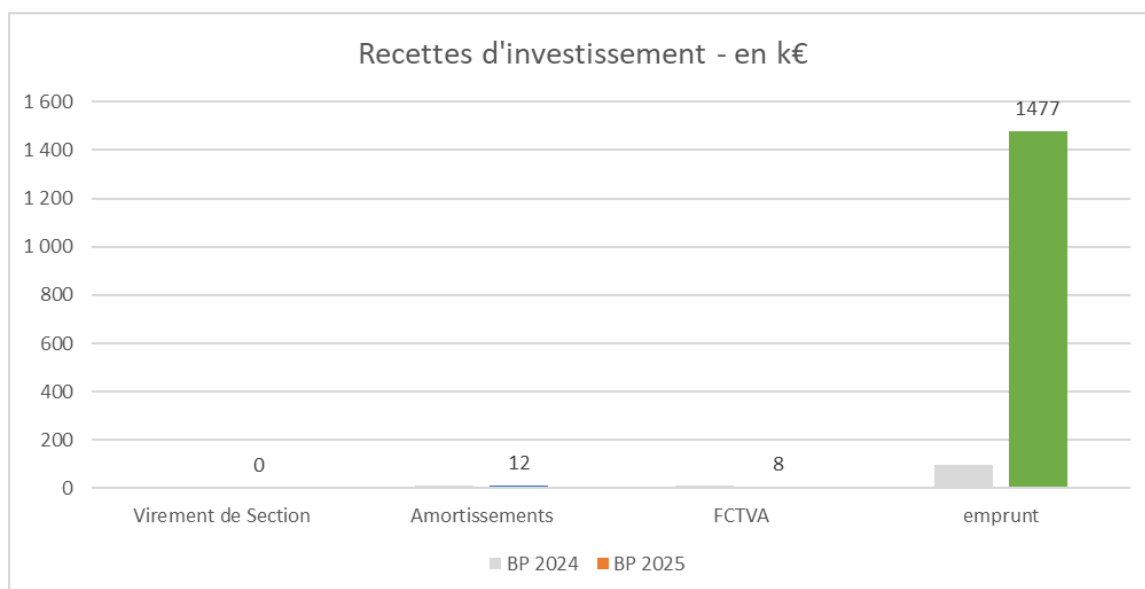
- **Chapitre 023 – Immobilisations en cours**

Il s'agit d'inscrire 1 433 k€ pour les travaux du pavillon d'accueil afin de couvrir l'opération estimée à 1 625 k€ TTC.

192 k€ de crédits votés en 2023 et 2024 seront reportés au moment de la reprise des résultats pour atteindre le total de l'enveloppe prévue.

2) Recettes d'Investissement

Avant reprise des excédents passés, il est proposé d'inscrire au Budget Primitif un emprunt d'équilibre pour financer l'investissement à hauteur de 1 477 k€.



- **Chapitre 010 – Dotations**

8 k€ sont inscrits au titre du FCTVA.

- **Amortissements**

Des amortissements sont calculés pour 12 k€, miroir des écritures en section de fonctionnement.

- **Emprunt**

Le montant inscrit de 1 477 k€ est un montant provisoire avant affectation des résultats.

Il est proposé le financement suivant pour le projet du pavillon (1 625 k€ TTC) :

- Emprunt long terme sur 20 ans à taux fixe : 800 k€ ;
- Emprunt long terme sur 20 ans à taux variable : 200 k€ ;
- Emprunt court terme pour le FCTVA : 400 k€ ;
- Autofinancement : 225 k€.

Ce montage permet au syndicat de ne pas dédier tout son fonds de roulement au projet, mais d'allouer les résultats records de 2024 au financement du projet en préservant son fonds de roulement historique.

La quote-part d'emprunt long terme à taux variable permet au syndicat de chercher de potentiels nouveaux financements auprès de la Région ou du département tout en garantissant une voie de secours pour financer le projet en cas d'échec des recherches.

La nouvelle charge d'emprunt est estimée à (+54 k€) pour l'emprunt long terme à taux fixe sur 20 ans :

Montant emprunté	800
durée	20
taux	3,00%

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Capital début d'exercice	800	770	740	708	675	642	608	575
Amortissements du capital	30	31	32	33	34	34	34	34
Intérêts	24	23	22	21	20	20	20	20
Annuités	54	54	54	54	54	54	54	54
Capital restant dû fin d'exercice	770	740	708	675	642	608	575	541

L'emprunt long terme à taux variable pourrait représenter une charge annuelle supplémentaire de (+13 k€).

Soit un total de (+67 k€) à supporter pour le syndicat qui sera en partie financé par l'extinction des annuités des emprunts en cours à horizon 2031 (-15 k€).

A titre d'ordre de grandeur, cette charge supplémentaire de (+52 k€) représente un surcoût de (+1.30 €/habitant) si le syndicat ne parvenait pas à le financer sur ces fonds propres.

CONCLUSION

Le budget primitif 2025 s'équilibre en dépenses et en recettes aux montants suivants :

Section de fonctionnement	760 184.35 €
Section d'investissement	1 496 800.00 €
Budget Global	2 256 984.35 €

Le comité est appelé à se prononcer sur ces propositions.

La Présidente souligne tout d'abord la différence entre le ROB 2025 qui était de 779 k€ et le BP 2025 d'un montant de 761 k€. Elle ajoute que, sur le premier tableau de ce document, une hausse entre ces deux budgets est bien visible et qu'elle est due à l'emprunt.

Madame TEMPEZ demande si la baisse de la FCTVA concerne l'année 2025 ou si elle s'applique aux actes. En effet, elle rappelle que le FCTVA s'applique sur ce qui a été acheté deux années avant. Elle fait observer que, lorsque les achats ont été effectués il y a deux ans avec une TVA à 20 %, le taux de remboursement du FCTVA était de 16 % et non de 14 % comme maintenant. Elle ajoute cependant que la somme concernée ne devrait pas être très importante.

Monsieur SCHUSTER informe qu'il apportera la réponse ultérieurement.

La Présidente reprend la présentation du Budget.

Madame LUROL informe que la chaudière fonctionne en ce moment et qu'un agent Engie est venu toute une journée pour changer des pièces.

La Présidente fait remarquer qu'il faudra penser, à terme, à la changer.

Madame LUROL indique que, dans la distribution des postes du chapitre "charges de personnel", il y a d'une part un agent en charge de la régie et de l'accueil et, d'autre part, un agent en charge de la boutique, de l'accueil et de l'administration.

La Présidente indique que l'agent technique n'a pas encore été recruté.

Monsieur SCHUSTER informe que l'entretien d'un candidat est prévu prochainement. Il ajoute que l'annonce figure de nouveau sur le site ainsi que sur les réseaux sociaux, principalement sur LinkedIn.

La Présidente poursuit le déroulé du budget et souligne que le montant pour Unilys a augmenté de 2 000 € par rapport au ROB.

Madame TEMPEZ demande à quel montant correspond la phrase « Cela représente le coût d'un agent permanent de catégorie B »

Monsieur SCHUSTER répond qu'il s'agit du total de 55 k€ qui représente le coût d'un agent chargé.

Madame TEMPEZ fait remarquer qu'elle est gênée par la position de la phrase dans le document, car le coût de cet agent n'est pas du tout mentionné dans ce qui précède. Elle propose, pour plus de cohérence, de la placer ailleurs dans le chapitre afin qu'elle corresponde à ce qui est indiqué juste au-dessus.

Monsieur SCHUSTER ne s'oppose ni à la déplacer, ni à la supprimer, mais il ajoute que cet élément est évoqué dans la masse salariale mutualisée.

Madame TEMPEZ demande confirmation que plus aucun médecin ne vient se garer sur le parking du château.

Madame LUROL le confirme, mais ajoute qu'elle va bientôt récupérer les badges d'accès, car cette possibilité de stationnement allait jusqu'à la fin du mois de janvier.

Madame TEMPEZ fait observer que, désormais, il y a trois étages de parking sous l'avant de la clinique. mais ajoute que, par principe, puisque cet établissement ne verse plus rien pour le stationnement sur le parking de Monte Cristo, il est opportun de récupérer ces badges.

La Présidente poursuit la lecture du rapport et se félicite que, dans le chapitre 073, la part par habitant ait été réajustée pour la population en vigueur.

Madame TEMPEZ demande si la somme de 7k€ indiquée dans le chapitre 020 sera suffisante pour renouveler le site internet.

Madame LUROL répond qu'elle possède un devis et que c'est aussi une opération de sponsoring. Par ailleurs, concernant les travaux de maçonnerie du mur mentionné dans le chapitre 021, elle souligne qu'il s'agit du mur très ancien qui longe le chemin des Montferrands qui s'effrite.

Madame TEMPEZ évoque à nouveau le FCTVA et demande confirmation que le montant indiqué dans le chapitre 010 a bien été calculé avec un taux de 14 % et non de 16 %.

Monsieur SCHUSTER confirme que cela a été pris en compte.

Madame TEMPEZ souhaite savoir si, également dans le chapitre 010, le calcul a été effectué pour connaître le nombre de ménages qui sera concerné par un éventuel surcoût de 1,30€ puisque ceux qui paieront sont les habitants qui paient l'impôt foncier. Elle ajoute qu'elle estime que le nombre d'habitants de la ville peut être divisé par trois pour savoir combien de personnes seront concernées. Elle explique que, pour Port Marly, le nombre d'habitants peut être divisé par deux pour connaître le nombre de foyers, mais qu'à l'intérieur du foyer il y a souvent deux personnes qui paient leur maison et qu'il convient donc de diviser encore par deux.

La Présidente fait observer que ce sujet est identique dans le chapitre 073 dans lequel est indiquée une part de 11,57 € par habitant.

Madame TEMPEZ le confirme.

Madame RAMPAZZO souligne toutefois qu'ajouter 1,30 € par habitant est une éventualité très pessimiste.

La Présidente fait observer qu'il serait opportun de ramener ce chiffre par foyer fiscal afin qu'il soit plus réaliste.

Madame TEMPEZ souligne que le montant va plus que doubler, car peu d'habitants, proportionnellement à la population, paient le foncier.

Madame RAMPAZZO indique que ce chiffre avait été demandé il y a quelques années, mais sans succès.

Madame TEMPEZ répond que le nombre de foyers fiscaux est connu, mais, par contre, c'est le nombre de personnes vivant dans le foyer fiscal qui est très difficile à connaître.

Sans autres questions, le comité syndical vote, à l'unanimité, le budget primitif 2025.

DEMANDES DE SUBVENTION DANS LE CADRE DU FINANCEMENT DU PROJET DE CONSTRUCTION DU NOUVEAU PAVILLON D'ACCUEIL

La Présidente présente le rapport, qui est le suivant :

Dans le cadre du projet de construction du nouveau pavillon d'accueil, le Syndicat peut solliciter diverses entités dans le but d'obtenir de leur part un soutien financier.

Parmi ces partenaires potentiels, la Région Île-de-France et le Conseil Départemental des Yvelines s'engagent depuis de nombreuses années dans le soutien et la sauvegarde des sites classés via plusieurs dispositifs d'aide.

Il est proposé au comité de bien vouloir autoriser la Présidente à effectuer des demandes de subventions auprès de partenaires financiers publics et privés, notamment la Région Île-de-France et le Conseil départemental des Yvelines, ainsi qu'à signer tous les documents afférents à ces demandes et à leur exécution.

Le comité syndical est appelé à statuer sur cette proposition.

Madame TEMPEZ demande si l'état subventionne les travaux des bâtiments historiques.

Madame LUROL répond que c'est le cas pour la restauration de monuments historiques, mais que, dans le cas du pavillon d'accueil, il s'agit d'une construction et qu'il n'y a aucune certitude.

Monsieur SCHUSTER affirme que, quoiqu'il en soit, une demande de participation sera faite auprès de l'Etat, car ces travaux, certes, ne consistent pas à toucher au patrimoine en lui-même, mais qu'ils vont toutefois mettre le site en valeur. Il ajoute cependant que les finances de l'état ne sont pas florissantes actuellement.

Madame LUROL souligne qu'il faut privilégier l'axe « tourisme » auprès du Département.

Sans autres observations, le comité syndical vote, à l'unanimité, les demandes de subvention dans le cadre du financement du projet de construction du nouveau pavillon d'accueil.

VALIDATION DE L'AVANT-PROJET DÉTAILLÉ DE CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU PAVILLON D'ACCUEIL

La Présidente présente le rapport, qui est le suivant :

Le Syndicat Intercommunal de Monte-Cristo porte le projet de construire un nouveau pavillon d'accueil, en remplacement de la structure actuelle dont l'état ne permet plus de remplir ses fonctions dans des conditions convenables pour le public et le personnel travaillant sur place. Il a été décidé, via la décision n°2023-24 du 17 avril 2023, de confier la réalisation de la prestation de maîtrise d'œuvre à la société TESSIER PONCELET ARCHITECTES.

L'esquisse alors proposée par le maître d'œuvre, basée sur un programme de construction de 185 m² de Surface utile et de 50 m² de terrasse extérieure/auvent, présentait un montant prévisionnel de 541.000 €HT.



Le calendrier initial du projet a tout d'abord été décalé, en raison de la problématique du zonage du PLU, qui ne permettait pas la construction du pavillon d'accueil sur l'emplacement souhaité. Dans ce cadre, un dossier a été élaboré pour intégrer les besoins de construction du projet comprenant des études de la faune et la flore du site. La modification du PLU a été actée en juillet 2024.

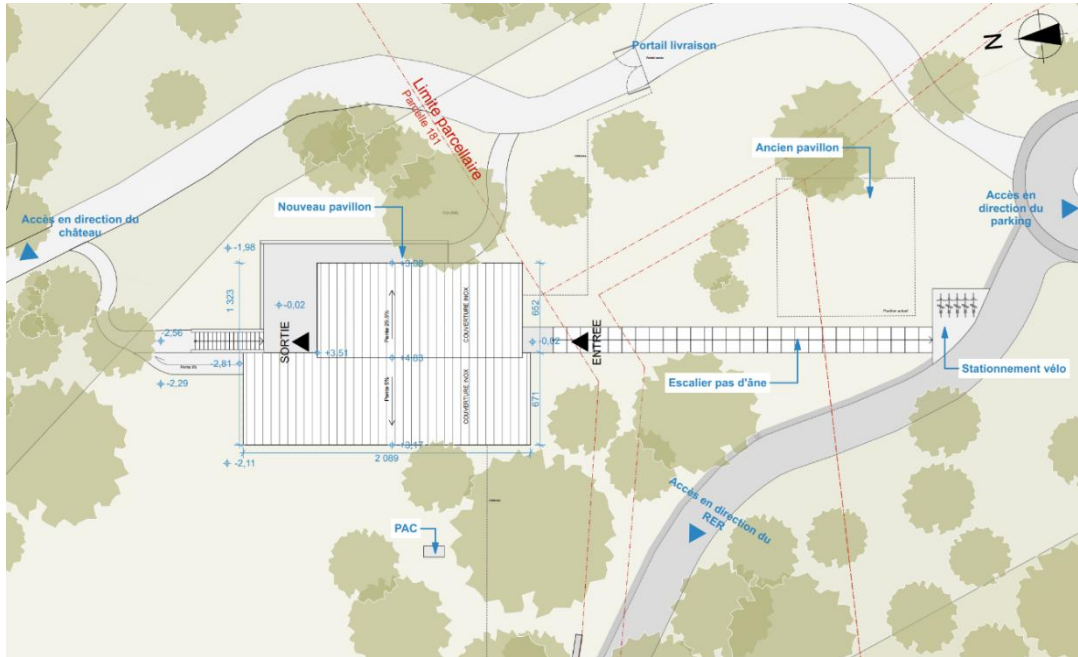
Parallèlement à cela, l'ensemble du domaine du château de Monte-Cristo étant classé au titre des monuments historiques par arrêté du 5 juillet 2016, tout travail de construction sur un sol classé fait l'objet d'une dépose d'autorisation de travaux auprès de l'UDAP, guichet unique, qui transmet le dossier à la conservation régionale des monuments historiques (CRMH) pour validation. Dans ce cadre, des échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France et la DRAC ont eu lieu entre mai et octobre 2024, de manière à intégrer à l'Avant-Projet Sommaire, un certain nombre de leurs demandes, répondant à un trois critères essentiels : l'axe (traversant), la fluidité (pas ou peu d'obstacle) et les miroirs (reflets de la nature).

Les modifications opérées ont été les suivantes :

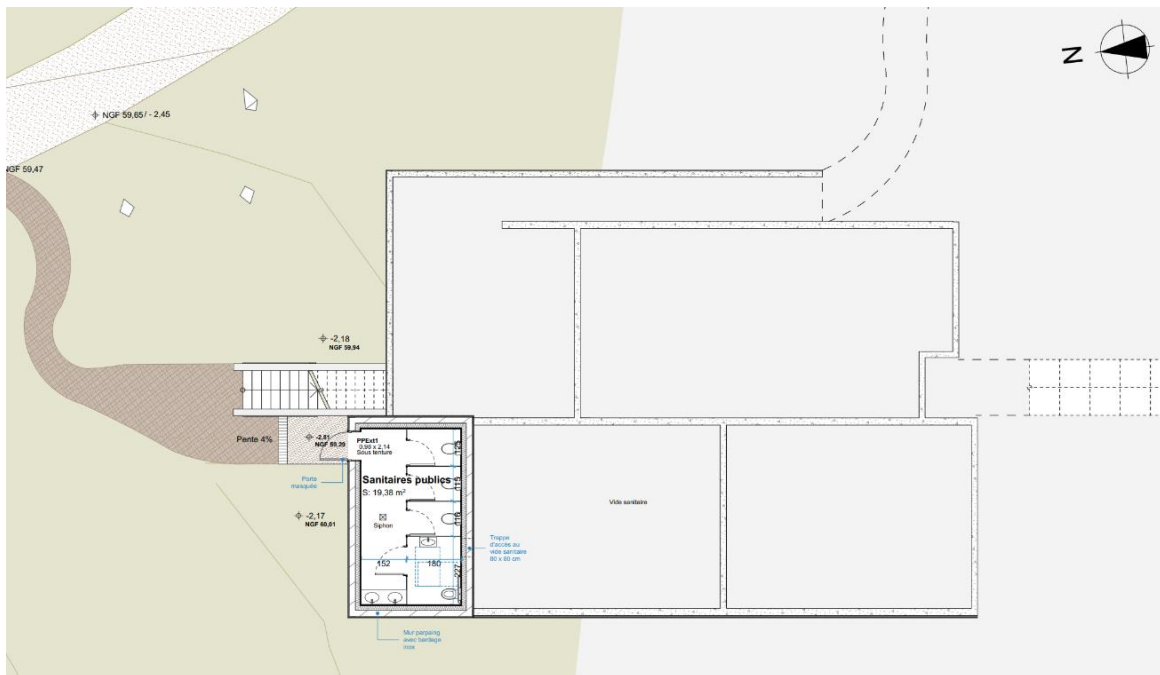
- *Revoir la globalité de l'aménagement (bâtiment et rampes amont/aval) afin que le pavillon soit une réalisation qui s'efface, avec sobriété et humilité, et forme la 1^{re} « traversée » du parc ;*
- *Revoir l'accessibilité par les PMR pour offrir une entrée plus simplement dessinée, qui prenne en compte l'arrivée depuis le parking et son ouverture sur le parc ;*
- *Modifier le terrain naturel le moins possible, sans décaissement ni soutènement, avec un aménagement posé au-dessus ;*
- *Proposer une composition de la façade arrière s'intégrant au sous-bois existant, constitué d'arbres et d'arbustes ;*
- *Proposer des matériaux respectant la sobriété du lieu paysager (bois, verre, béton), répartis et dessinés dans un esprit de pureté et de légèreté.*

L'Avant-Projet Sommaire ayant fait l'objet d'une validation au mois d'octobre, le maître d'œuvre a produit début janvier 2025 l'Avant-Projet Détaillé suivant :

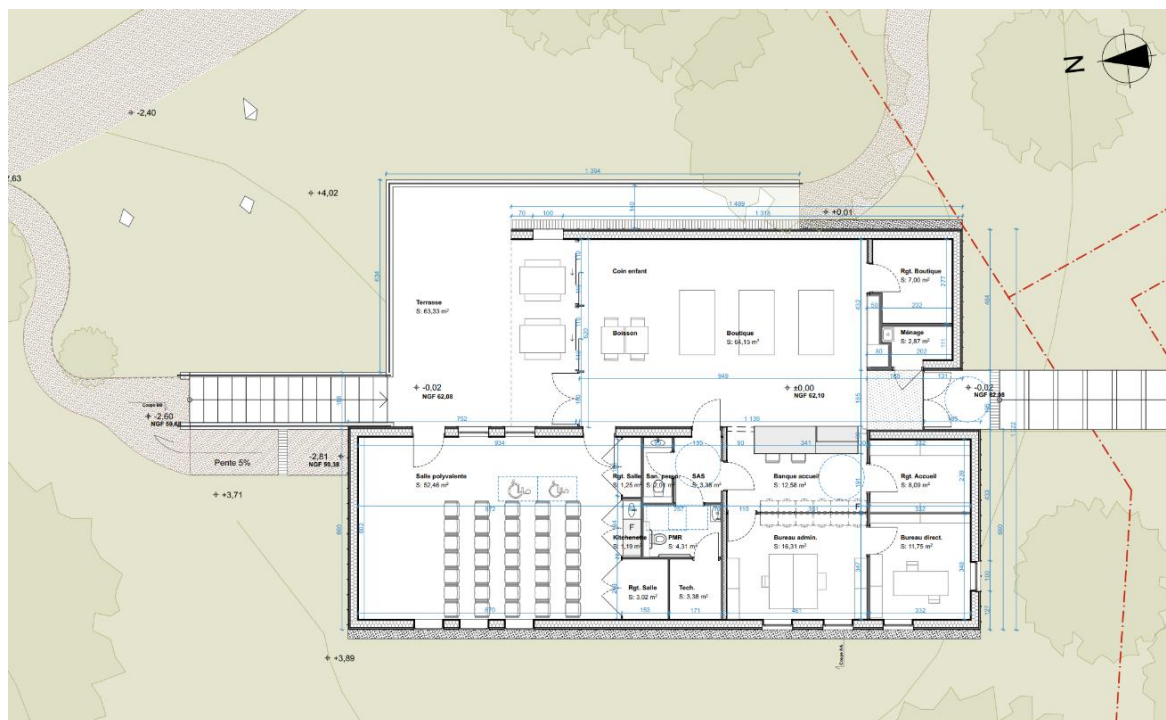
Plan de situation :



Plan R-1 :



Plan Rez-De-Chaussée :



Perspectives extérieures :



L'estimation financière de l'Avant-Projet Détaillé est de 885.616 €HT, décomposée comme suit :

- Démolitions - Gros Œuvre - VRD : 242.494 € HT
- Charpente - Murs - Ossature bois : 124.600 € HT
- Couverture - bardage inox : 99.139 € HT
- Menuiseries extérieures - serrurerie : 85.570 € HT
- Cloisons - doublage faux-plafond : 61.394 € HT
- Menuiseries intérieures : 53.051 € HT
- Carrelage - faïence : 35.493 € HT
- Peinture - sols souples : 18.875 € HT
- Chauffage - plomberie - ventilation : 100.000 € HT
- Electricité : 65.000 € HT

Le planning prévisionnel de réalisation est le suivant :

- *Dépôt du Permis de Construire : février 2025*
- *Consultation des entreprises : juin à septembre 2025*
- *Démarrage des travaux : octobre 2025*
- *Fin des travaux : octobre 2026*

Il est proposé aux membres du comité syndical d'approuver l'Avant-Projet Détaillé des travaux de construction du pavillon d'accueil, pour un montant estimatif de 885.616 € HT.

La Présidente rappelle que, sauf Madame WANG, tous les élus ont participé à une réunion sur ce sujet. Elle précise que des aménagements étaient prévus, essentiellement pour les PMR (personnes à mobilité réduite), et qu'il convenait de refaire l'accès au pavillon. Elle ajoute que l'architecte a fait une présentation que les élus ont validée. Elle indique que l'estimation financière est de 885 616 € HT, soit 1 070 000 € TTC. Après avoir évoqué le calendrier des travaux, elle souligne que cela n'a pas été simple, surtout pour la délimitation du terrain et pour les servitudes. Elle demande si les élus approuvent l'avant-projet détaillé.

Madame WANG fait remarquer qu'elle a regretté les changements de dates pour les deux rendez-vous, car elle n'a pas pu assister à cette réunion et s'en désole. Elle demande si Monsieur AMADEI y participait.

La Présidente le confirme.

Monsieur SCHUSTER répond à Madame WANG et signale qu'un léger dysfonctionnement a eu lieu dans la prise des rendez-vous occasionnant ainsi une confusion dans la date de la réunion.

Sans autres remarques, le comité syndical vote, à l'unanimité, la validation de l'Avant-Projet Détaillé de construction d'un nouveau pavillon d'accueil.

<p align="center">CONVENTION OCTROYANT UNE SERVITUDE DE PASSAGE DU FAIT DE L'ENCLAVEMENT DU FUTUR PAVILLON D'ACCUEIL DU CHÂTEAU DE MONTE CRISTO PAR L'UNION DES SYNDICATS GRANDES TERRES (USGT) AU BÉNÉFICE DU SYNDICAT</p>
--

La Présidente présente le rapport, qui est le suivant :

Le Château de Monte Cristo présente un indéniable intérêt patrimonial et historique.

A ce titre, et compte tenu de sa notoriété, il a été décidé de construire un nouveau pavillon d'accueil plus fonctionnel s'intégrant pleinement dans l'écrin de verdure que constitue le parc du château.

Dans le cadre de ces futurs travaux, la présente convention a pour objet de fixer les modalités et obligations réciproques entre l'Union des Syndicats des Grandes Terres (USGT) et le Syndicat intercommunal pour l'Aménagement du Domaine de Monte Cristo (SIMC), du fait de l'octroi d'une servitude de passage en vue de permettre l'accès au futur pavillon d'accueil, dont les travaux vont être prochainement lancés.

L'actuel pavillon d'accueil bénéficie déjà d'une servitude de passage en vue de rallier ce dernier, via le sentier des Montferrands.

Cette convention s'inscrit dans la continuité de la précédente convention puisque l'implantation du futur pavillon d'accueil sera toujours enclavée, son unique voie d'accès restant le sentier des Montferrands, propriété de l'USGT.

Les deux parties conviennent donc par la présente convention de pérenniser la servitude de passage matérialisée sur le plan joint en annexe de la convention et d'octroyer un accès (servitude) au nouveau pavillon d'accueil, chemin piétonnier qui se trouve lui aussi enclavé.

Cette servitude de passage est établie conformément aux dispositions des articles 682 et suivants du Code Civil, étant entendu que cette servitude est consentie à titre gracieux pour une durée de 70 ans.

La Présidente demande à ce que le mot « prochainement » soit enlevé concernant le lancement des travaux, car ce n'est pas le cas. Par ailleurs, elle informe les participants qu'elle se rendra sur le terrain, car c'est assez complexe de se repérer sur un plan. Elle souligne qu'un changement a eu lieu concernant l'entretien ; en effet, le propriétaire du Fonds dominant sera responsable de l'entretien et des réparations des parties du terrain constituant la servitude jusqu'au pied du talus, afin de garantir un passage en bon état ce qui est logique. Elle précise que l'entretien des arbres situés sur le talus à savoir les parcelles est à la charge des Grandes Terres et que seulement une dizaine d'arbres maximum seront traités par Monte Cristo sous le format le plus adapté, élagage et dessouchages, dans la mesure où le remplacement actuel ne présente un entretien qu'au regard de la servitude consentie. Elle fait remarquer que le Château n'en fera pas plus et ajoute, qu'au début de la négociation, il était question de quatre ou cinq arbres seulement.

Monsieur SCHUSTER fait observer que la phrase prévue était « quelques arbres », ce qui ne voulait rien dire. Il a donc été décidé d'être précis afin de sécuriser cette transaction. Il explique que l'objectif était de finaliser cette convention et que la mention de dix arbres au maximum sera indiquée dans l'annexe de cette convention.

Madame LUROL fait remarquer que ce sont sans doute les arbres les plus menaçants et couverts de lierre qui se trouvent le plus près de la voie.

La Présidente évoque la durée de la servitude et explique qu'habituellement une telle servitude est perpétuelle, mais les Grandes Terres ont demandé une durée de 70 ans.

Monsieur SCHUSTER précise qu'ils avaient demandé 30 ans et que, finalement, le syndicat a obtenu 70 ans.

Sans autres questions, le comité syndical vote, à l'unanimité, la convention octroyant une servitude de passage du fait de l'enclavement du futur pavillon d'accueil du Château de Monte Cristo par l'Union des Syndicats Grandes Terres (USGT) au bénéfice du Syndicat.

CONVENTION DANS LE CADRE DE L'EXPOSITION TEMPORAIRE DUMAS PAR LES DUMARIOLLES

La Présidente présente le rapport, qui est le suivant :

Le château de Monte Cristo organise, dans le cadre de sa programmation culturelle, une exposition d'art contemporain du 1^{er} mars au 1^{er} juin 2025.

Dans le cadre de cette exposition, il est prévu d'accueillir les œuvres du collectif LES DUMARIOLLES. Ces œuvres encadrées sont prêtées à titre gracieux. Il est prévu de dédommager le collectif pour les frais d'essence, pour un montant maximum de 100,00 €.

De même, le Syndicat Intercommunal prendra à sa charge le coût de l'assurance pendant toute la durée du prêt.

Il est proposé aux membres du comité d'approuver cette convention de prêt d'œuvres avec le collectif LES DUMARIOLLES et d'autoriser la Présidente à la signer.

Sans observations, le comité syndical vote, à l'unanimité, la convention dans le cadre de l'exposition temporaire *Dumas par les Dumariolles*.

QUESTIONS DIVERSES

Madame LUROL communique aux élus quelques chiffres concernant le Château. Elle souligne qu'il a été évoqué, lors de la discussion sur le budget, que l'effet du film *le Comte de Monte Cristo* allait s'essouffler, or ce n'est vraiment pas encore le cas. Elle annonce qu'en janvier, le Château a accueilli 1 429 personnes contre 497 en janvier 2024. Elle fait observer que, certes, l'année dernière il y a eu moins de visiteurs que d'habitude à cause de la fermeture d'un week-end de neige, mais annonce qu'en janvier 2023, ce chiffre était de 858 personnes. Elle précise qu'environ 500 visiteurs viennent chaque week-end en janvier ce qui est considérable.

Une élue fait remarquer que le film passe encore en salle.

Madame LUROL ajoute qu'il est également diffusé sur Canal+ et qu'il est nominé aux César. Les acteurs sont aussi présents à l'Olympia pour la remise de trophées.

Elle souligne que cette envolée de fréquentation se constate sur les individuels, mais également sur les groupes, même si la venue des groupes est toujours décalée, du fait de la nécessité de réserver. Elle annonce que 236 personnes sont venues en groupe en janvier ce qui est un chiffre assez exceptionnel ; l'an dernier ces visiteurs étaient au nombre de 31 et en 2023 de 121. Elle informe aussi les élus que les réservations de groupes sont de plus en plus nombreuses jusqu'au mois de juin.

Madame TEMPEZ demande s'il n'y a pas aussi un effet « JO » générant plus de touristes.

Madame LUROL ne sait pas se prononcer à ce sujet. Elle ajoute que toutes les structures culturelles ont souffert des JO alors que cela n'a pas été le cas au Château.

Une élue souligne que c'est également grâce à tout le travail mené sur le site par l'équipe du château et toute la communication effectuée que la notoriété du Château augmente de plus en plus.

Madame LUROL informe que, concernant la communication au mois de janvier, il est à noter que l'émission « Châteaux » présentée par André Manoukian, a été encore une fois rediffusée et qu'elle a eu beaucoup de succès. Elle s'en félicite, car c'est une émission de douze à treize minutes, facile à regarder et très bien faite. Elle indique que pour la voir en replay, il faut aller sur France 3. Elle explique que c'est une sorte de visite guidée dans laquelle le présentateur lui pose des questions auxquelles elle répond tout en déambulant dans le Château. Elle rappelle que cette émission a été tournée en octobre 2023 et devait être diffusée au départ sur France 3 Régions, mais qu'elle est désormais rediffusée régulièrement sur France 3 nationale.

Par ailleurs, elle informe les élus de la parution d'un article dans la presse internet dont le nom est *Enlarge your Paris*, avec pour sujet les maisons de Hugo, Zola et Dumas. Cet article a participé au bel écart de fréquentation de janvier. (<https://www.enlargeyourparis.fr/culture/balzac-hugo-dumas-et-zola-poussez-les-portes-de-quatre-monstres-sacres>)

Elle fait un point rapide sur l'expérience immersive créée récemment et annonce qu'entre le 22 octobre et le 29 janvier, il y a eu 1 041 lectures, ce qui représente, au regard de la fréquentation durant la même période, une personne sur sept qui a scanné le QR Code. De plus, elle précise qu'il y a eu 179 relectures et 174 redirections vers le site internet du Château, ce qui est une bonne nouvelle car cela permet aux internautes de découvrir ce qu'il s'y passe. Elle ajoute que 96 % sont des visiteurs français et les 4 % restants sont des Européens. Elle souligne cependant qu'il y a un petit point négatif qui sera discuté avec les concepteurs à la mi-avril, à savoir que beaucoup de personnes ne vont pas jusqu'à la fin de l'expérience, qui ne dure pourtant qu'une minute et est ludique. Elle précise que ni les créateurs ni elle-même ne comprennent pourquoi. Elle indique que plusieurs suppositions sont faites, par exemple, l'expérience étant à 360°, il faut donc tourner son téléphone et certaines personnes n'y parviennent peut-être pas et n'arrivent pas à voir le personnage et s'arrêtent, car ils sont agacés ; ou bien, est-ce par manque d'intérêt ou parce qu'ils pensent que cela fait doublon avec l'audio guide ?

La Présidente propose de poser la question aux utilisateurs.

Madame LUROL répond que techniquement ce n'est pas possible. Elle fait remarquer qu'elle a été agréablement surprise quand elle a pris connaissance de ces chiffres, car, de visu, ce n'est pas très perceptible. Elle souligne que lors de journées particulières telles que le 31 octobre ou le 1^{er} novembre, c'est même une personne sur quatre qui visionne.

Madame TEMPEZ fait remarquer que c'est donc lorsqu'il y a plus de monde que le public est enclin à utiliser ce dispositif.

Madame LUROL signale qu'elle trouve l'expérience très intéressante pour le moment et qu'un bilan sera effectué en haute saison. Elle annonce que deux points sont prévus avec l'agence proposant cette expérience, ce qui permettra de se décider sur la suite à donner à cette expérimentation.

Par ailleurs, comme demandé lors du dernier comité par Madame TEMPEZ, elle informe les élus du gain que le Château aurait fait si l'augmentation des tarifs avait eu lieu l'an dernier. Elle annonce que si la hausse avait été de 1€ comme cela est prévu en 2025, le Château aurait gagné 47 000 €, puisque celle-ci joue sur le plein tarif, le tarif réduit, le tarif "parc", les journées du patrimoine, les visites théâtralisées ou encore le Pass malin.

Madame TEMPEZ constate que cette augmentation des tarifs ne fait pas diminuer la fréquentation.

Madame LUROL le confirme pour le moment.

Sans autres questions, **la Présidente** lève la séance à 19h30.

Signatures :

Clarisse ZANN

Présidente du syndicat intercommunal

Mireille TEMPEZ

Secrétaire de séance