AFUA
Les jardins de Sérignan

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE,

Réunion du vendredi 17 octobre 2014 à 15 heures

Les propriétaires, membres de l'AFUA « Les Jardins de Sérignan » se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, le 17 octobre 2014, au forum Marius Castagné à Sérignan, sur convocation individuelle qui leur a été adressée par le Président de l'AFUA.

Il a été établi une feuille de présence à laquelle ont été annexés les pouvoirs des membres de l'association, représentés par des mandataires et qui a été émargée par les membres présents et les mandataires en entrant en séance.

La feuille de présence, certifiée exacte par les scrutateurs, permet de constater que le total des membres présents et représentés, 187 (dont 90 représentés), dépassent le quorum de 143 membres, ce qui autorise la tenue de l'Assemblée conformément à l'article 14 des statuts.

Cette feuille de présence, ainsi que les pouvoirs, sont déposés sur le bureau de l'Assemblée avec la liste à jour des propriétaires, les statuts, le plan et l'état parcellaire.

La séance est présidée par Monsieur FABRE Marcel, président de l'AFUA.

Monsieur VIDAL Henri est désigné Secrétaire de séance.

Monsieur LOPEZ et Monsieur RUGIERO sont désignés comme Scrutateurs.

REÇU LE 22 OCT. 2014 TRAVAUX ET URBANISME SOUS PREFECTURE DE BEZIERS

Le Président ouvre la séance à 15h20.

Il est entouré par :

- Monsieur le Maire de Sérignan,
- Madame Montaron et Monsieur Gaurel, conseillers municipaux chargés de l'AFUA
- Madame Pous et Monsieur Bourrel, vice-présidents de l'AFUA,
- Maitre Crétin, AMO,
- Monsieur Vaquer, AMO,
- Monsieur Camats, AMO

✓ Mot du Président :

« Je vous remercie d'avoir répondu tous à la convocation qui vous a été adressée et d'être venus une nouvelle fois si nombreux.
Je remercie également vivement Monsieur le maire de Sérignan pour sa présence.
Avant de lui donner la parole, j'aimerais vous expliquer les raisons de notre présence ici aujourd'hui pour cette nouvelle assemblée de notre association.

Vous l'avez sans doute remarqué le mode d'organisation de l'Assemblée a changé. En effet, certains d'entre-vous ayant critiqué récemment, jusque devant le tribunal administratif de Montpellier, l'organisation de nos assemblées, disons quelque peu familiale, nous avons préféré cette fois, pour prévenir les critiques, une organisation plus professionnelle. J'en profite pour remercier Monsieur le maire de Sérignan pour la mise à disposition de moyens et les agents municipaux qui nous aident aujourd'hui.

Ceci étant dit, je souhaitais, tous les conseils des syndics souhaitaient, revenir en détail sur le projet de reprise de l'AFUA.

Comme vous le savez des travaux d'aménagement ont débuté et nous sommes sur le point – ce sera fait d'ici la fin de ce mois – de lancer la réalisation des travaux primaires sur l'ensemble du périmètre.

Toutefois, avant de signer définitivement l'ordre de lancer cette opération, je voulais, nous voulions nous assurer qu'une importante majorité d'entre-nous, étions bien d'accord avec le projet qui a été validé par le Conseil des syndics.

Votre accord est pour moi essentiel. Mais vous ne pouvez valablement vous prononcer que si vous connaissez le projet qui vous est proposé et ce qu'implique votre choix.

C'est pourquoi nous avons souhaité vous expliquer une nouvelle fois les grandes lignes de ce projet.

Ce projet est complexe il n'est pas simple à appréhender. Nous avons pu constater lors de la dernière assemblée de Juillet que ce projet était mal compris par certains et que cette incompréhension leur avait inspiré des critiques qui pour être vives n'en étaient pas moins infondées et que cette incompréhension les avait incités à engager un recours devant le tribunal administratif.

Il ne faut pas, nous ne pouvons pas repartir dans nos errances passées où, les contentieux, les postures des uns et des autres, nous avaient conduits dans une impasse.

Si aujourd'hui nous repartons c'est tous ensemble, motivés et solidaires.

Ainsi, je souhaite que chacun avant de voter tout à l'heure se pose ces simples questions :

. Est-ce que je veux que l'AFUA réalise le projet qui m'a été présenté cet après-midi ? Oui ou non ?

. Est-ce que je veux que mon terrain devienne constructible ? Oui ou non ?

. Est-ce que je suis prêt à assumer mes responsabilités et les principes de solidarité qui sont ceux de l'AFUA? Payer ma participation quand elle me sera réclamée ? Ce même si elle est d'un montant élevé, 50 € par m² de terrain ? Oui ou non ?

. Est-ce que si mon terrain est aujourd'hui inconstructible ou si je ne peux ou veux pas poursuivre l'opération j'accepte de céder mon terrain à l'AFUA, c'est-à-dire à l'ensemble des propriétaires, au prix de 40 € le m² plus remboursement des participations d'investissement déjà payées pour que l'opération puisse réussir ? oui ou non.

C'est à ces questions qu'il vous faudra réfléchir avant de voter tout à l'heure.

Vous répondez Oui à ces questions et nous nous lançons dans l'opération : ce ne sera pas simple mais unis nous réussirons, j'en ai l'intime conviction ;

Vous répondez Non à ces questions et nous arrêtons tout immédiatement. Mais il faut le savoir cet arrêt sera définitif. Il est certain que plus jamais ou au moins avant quelques dizaines d'années ce projet ne pourra pas être réalisé : sous la forme d'une AFUA c'est sûr que non, repris par une entreprise privée ou publique je n'y crois pas non plus.

Ces précisions faites je donne la parole à Monsieur le maire de Sérignan et nous passerons ensuite à l'ordre du jour.

Merci

Monsieur le maire, la parole est à vous... »

ASSOCIATION FONCIÈRE URBAINE AUTORISÉE

✓ Allocution de Monsieur le Maire :

« Mesdames, Messieurs, bonjour.
Je ne reviendrai pas aujourd'hui sur l'historique de l'AFU/A que tout le monde connait. Je n'évoquerai pas non plus les causes de son déclin. Cela ne change rien de ressasser le passé, tout le monde a son propre avis et il faut être pragmatique.
Du pragmatisme, il en a fallu lorsqu'en 2008, nouvellement élus, nous avons pris connaissance de l'ampleur de ce dossier brûlant de l'AFU/A.
Le constat était sans appel :
•une dette de 4 millions et demi d'euros,
•une loi Littoral qui ne permet plus ce type d'opérations,
•une ZAC approuvée en 1990 et qui pouvait laisser espérer une éventuelle prise en compte de droits acquis,
•un plan de prévention des risques naturels d'inondation en cours de révision, auquel il fallait ajouter une contrainte supplémentaire : le risque de submersion marine,
•une ZNIEFF inscrite en cœur de zone sans aucune concertation et qu'on devait impérativement intégrer,
•l'impossibilité de se raccorder sur les réseaux de Vendres, compte tenu de la dette à cette commune,
•l'obligation de réaliser des logements sociaux, conformément à la loi SRU.
L'équation était difficile à résoudre pour sortir ce dossier. La ville aurait pu rester en retrait en tant qu'observatrice et regarder sombrer petit à petit l'AFU/A dans le chaos.
C'était la solution la plus facile et la moins risquée, d'autant que tous les services de l'État (DDTM, DREAL, DGFIP), étaient très pessimistes sur son devenir, invoquant la discorde des adhérents, la mauvaise gestion et l'évolution de la réglementation.
Mais la différence avec ces services, c'est que moi, derrière ce sigle AFU/A, je vois des visages, des personnes, des familles en détresse. Alors j'ai dit NON, je ne me résignerai pas.
Et comme je m'y étais engagé avec mon équipe, j'ai souhaité au contraire et même si la tâche semblait impossible, accompagner vos représentants dans cette relance. Car j'étais convaincu que même avec de la bonne volonté et des compétences, sans la ville ce dossier n'avait aucune chance d'aboutir.

Il a fallu conforter et compléter le dossier par de nombreuses études :
•étude de programmation,
•étude au titre de la loi sur l'eau,
•étude environnementale,
•étude architecturale et paysagère.
Il a fallu réviser le PLU.
Il a fallu présenter et faire intégrer cette opération dans le volet littoral du SCOT. Il a fallu lancer des enquêtes pour déclasser les chemins ruraux.
Il a fallu négocier la dette avec la Caisse d'Epargne, la commune de Vendres et l'Etat.
Je m'arrêterai là car la liste est encore longue.
Ce dossier a pu ainsi avancer petit à petit avec de nombreux rebondissements, des moments d'espérance puis de déceptions et parfois même, du découragement. Mais nous avons tenu bon. Et si l'on est arrivé à un résultat aujourd'hui, c'est surtout grâce... et je tiens à l'exprimer publiquement :

•à l'aide du Sous-Préfet de Béziers, Nicolas de MAISTRE et à son successeur Nicolas LERNER qui ont accompagné activement la reprise du projet,

•au maire de Vendres qui malgré la dette, a su convaincre son conseil municipal de renforcer ses réseaux pour recevoir les effluents de la ZAC.

Toutes ces études, ces assistances à maîtrise d'ouvrage, ont un coût. L'AFU/A n'ayant que très peu de trésorerie, c'est le pool de promoteurs qui a fait des avances financières importantes. C'était un risque à prendre mais sans cette trésorerie, il aurait été difficile d'avancer.

Ne l'oublions pas : ces promoteurs ont également contribué largement à amener de la confiance auprès des services de l'Etat par leur présence à toutes les réunions et les garanties qu'ils apportaient.

Au début l'AFU/A faisait peur, personne ne voulait miser sur une opération couverte de dettes. Certains sont restés passifs et frileux. Ceux-là même voudraient maintenant lever la mise.

Les terrains ont été estimés à 40 le m2 sur l'ensemble de la zone, ce qui est beaucoup en raison de la présence de la ZNIEFF, de bassins de rétention, de zones inondables. L'équilibre de l'opération est fragile, il faut être prudent.

Attention, je le dis, tout le monde doit être traité sur le même pied d'égalité. C'est la clé de la réussite. Cette règle doit être respectée. Des outils sont à disposition pour éviter toute sorte de dérapage : préemption, expropriation.

La ville a exigé que l'ensemble des voiries primaires soit réalisé dès le début de l'opération pour desservir chaque ilot dans l'intérêt de tous.

Chacun, s'il le souhaite, pourra construire sa propre habitation après avoir honoré sa participation et lorsque le réseau secondaire sera réalisé, mais les opérations de promotion ne pourront pas toutes se faire en même temps. Le marché ne le supporterait pas.

Il faut être conscient que les zones ne se débloqueront que par tranches successives. Des années seront nécessaires pour que tout soit construit.

Le budget est bâti sur la participation financière des propriétaires. Les titres de recettes vont être lancés au fur et à mesure de l'avancement des travaux : 18 le m2, puis le complément jusqu'à 50 au moment du dépôt des permis de construire. Ceux qui ne pourront pas payer auront la possibilité de vendre leur terrain à 40 € et se verront rembourser en plus la partie de participation qu'ils auront déjà versée.

Le budget est également bâti sur la promotion des terrains par l'AFU/A, c'est très important.

Ce dossier arrive à son terme. Le pool d'aménageurs va verser à l'AFU/A, la semaine prochaine, plus de 10 millions d'euros dans le cadre des acquisitions de terrain.

A cette occasion, je rappelle que la relance de l'opération n'est possible aujourd'hui que parce qu'à l'époque, des propriétaires de l'AFU/A ont vendu leurs biens à cette dernière à 1,50 du m2.

La première réunion de chantier s'est tenue cette semaine et l'aménagement primaire a commencé.

Vos représentants, président, syndics, techniciens, AMO, ont toujours défendu vos intérêts avec beaucoup de conviction. Ils ont énormément travaillé et œuvré dans un esprit d'équité.

La tâche pour eux n'a pas toujours été facile, mais il faut le reconnaître, ce sont les seuls, depuis des décennies, qui sont arrivés à un résultat.

Certains pensent qu'ils auraient pu faire mieux... c'est trop facile à dire. Je vous en laisse juge.

Sur la ZNIEFF, l'arrêté préfectoral de protection de biotope a été pris. Et l'AFU/A va rétrocéder ces terrains à la ville pour 1 €. C'est une obligation pour garantir la pérennité de la zone. C'est une charge d'entretien que l'AFU/A transfère à la ville et non un cadeau, je tiens à le préciser. Et ces terrains ne seront jamais constructibles.

Il en est de même pour les zones inondables.
Pensez-vous un seul instant que vos représentants, les techniciens et les élus communaux n'ont pas tenté par tous les moyens de minimiser l'impact ? Soyons sérieux 1
Concernant la participation financière versée par l'AFU/A à la commune, elle vient en substitution de la taxe d'aménagement que vous n'aurez pas à payer lorsque vous obtiendrez votre permis de construire.
Elle est perçue, comme partout en France, pour réaliser les équipements publics indispensables au fonctionnement de la zone.
Celui qui construit sur Sérignan-village, ou ailleurs, paie cette taxe. Il est normal que tout le monde soit traité avec équité.
Confiance, solidarité, respect, intégrité sont les bases de tout.
Je vous rappelle que l'AFU/A, c'est vous. L'avenir est entre vos mains. Mais je vous le dis solennellement : en cas d'échec ce soir, la commune de Sérignan n'accompagnera plus ce dossier. La commune de Vendres, comme l'a précisé son maire lors de la dernière réunion, ne réalisera pas les travaux nécessaires pour recueillir les effluents de la zone.
Pour finir, je vous précise que, comme vous le constatez, la ville assiste l'AFU/A pour l'organisation de cette assemblée générale. Elle apporte uniquement un soutien logistique et humain. En aucun cas, elle ne s'ingère dans son fonctionnement ni sa tenue.
J'espère que les débats qui vont suivre seront dépassionnés et courtois. Chacun, et c'est normal, a le droit de s'exprimer. »

Monsieur le Président donne alors la parole à Monsieur Bourrel, Vice–Président chargé du suivi de l'ordre du jour :

Celui-ci fait procéder à la désignation :

- du secrétaire de séance : Monsieur Vidal est désigné,

- des scrutateurs : FAURE Jean Pierre, COUDER Sylvie, COULOMB René, et LAISSAC Jacques

Celui-ci annonce le nombre de :

- propriétaires présents : 187

- propriétaires représentés : 90

Enfin il précise l'utilisation des 3 cartons de couleur rouge, jaune et verte remis à chaque propriétaire représenté : un carton rouge : vote contre, un carton jaune : abstention ; un carton vert : vote pour.

Monsieur Pierre Robert, au nom de l'association de défenses des Cosses de Falgairas Galine, demande que les votes se fassent à bulletin secret.

ASSOCIATION FONCIÈRE LES JARDINS DE SÉRIGNAN

Monsieur Bourrel précise que le vote à main levée est la règle dans l'AFUA et que le vote à bulletin secret ne peut intervenir que s'il est demandé par un tiers des membres présents.

Cette demande n'étant pas formulée par un tiers des membres présents, le vote aura lieu à main levée par comptage de tous les cartons levés.
La salle étant divisée en quatre secteurs pour faciliter ce comptage, chaque secteur étant confié à un scrutateur assisté par un propriétaire volontaire.

ORDRE DU JOUR

✓ Point n°1 :

Présentation en détail des points essentiels du projet de l'AFUA : budget prévisionnel, participations des propriétaires, plan d'aménagement, échéancier de réalisation.

Les prestataires de service en charge du projet commentent les projections présentées à l'assemblée :

- Monsieur Bertrand Dufils, pour le bureau d'études BEI présente le projet et ses aspects techniques : voirie réseaux,

- Monsieur Philippe Debar, pour le cabinet CEREG présente les aspects hydrauliques du projet,

- Monsieur Pierre Mourey, architecte paysagiste, présente les aspects paysage

- Monsieur Didier Huc, architecte coordonnateur de l'opération, présente le projet d'aménagement et les différentes séquences d'aménagement,

- Madame Cyrille Isabal, pour le Cabinet BST Consultant, spécialiste en finances publiques, missionée par l'AFUA présente le bilan prévisionnel de l'opération et le bilan prévisionnel de l'opération de lotissement que doit conduire l'AFUA.

Cette présentation n'est pas soumise au vote de l'assemblée.

✓ Point n°2 :

En application de l'article 19 des statuts, approbation du rapport annuel d'activités de l'AFUA.

Monsieur Camats présente le rapport d'activités de l'association :
« La dernière Assemblée Générale Ordinaire s »est tenue le 20/11/2013.

ASSOCIATION FONCIERE LES JARDINS DE SERIGNAN URBAINE AUTORISEE

Les comptes définitifs de l'année n'ont pu être présenté, nous vous les présentons aujourd'hui pour la bonne forme. Je vais toutefois m'en tenir aux grandes lignes puisque le document complet est sur le site de l'AFUA. Nous somme bien à votre disposition pour toute information complémentaire sur le détail des chiffres.
Les résultats de l'exercice 2013 sont donc les suivants :

DEPENSES mandats émis :

-	En investissement	300 058.49€	
-	En fonctionnement	134 266.88€	
-	Total cumulé		434 325.37€

RECETTES Titre émis :

-	En investissement	1 218 066.34€€	
-	En fonctionnement	1 811 414.16€	
-	Total cumulé		3 029 480.50€

RESULTAT DE L'EXERCICE

-	Excédent d'investissement	918 007.85€
-	Excédent de fonctionnement	1 677 147.28€

Cet excédent global de 2 595 155.13€ a permis de réduire sensiblement le déficit de clôture des exercices précédents qui s'élevaient à 3 046 617.09€ ; le ramenant ainsi à
382 685.04€ en investissement
68 749.92€ en fonctionnement
Ces déficits ont bien sur été pris en compte dans le Budget Primitif 2014 qui a été voté le 24/01/2014 et rendu exécutoire le 28/02/2014.

Voila pour les chiffres des comptes administratifs et de gestion de l'exercice 2013.

Concernant 2014, le budget a été élaboré en prenant en compte
- Les déficits antérieurs
- Le bilan global de l'opération tel qu'il avait été validé par les services de la Direction Générale des Finances Publiques en aout 2013.
- Ce budget a été actualisé pour prendre en compte les observations de la DGFIP faites lors des réunions du 28/02/2014 et du 8/07/2014 à Montpellier.

Concernant les activités du Conseil Syndical en 2014,
Celui-ci s'est réuni à 9 reprises et a statuer sur 65 délibérations.

Le rapport moral et financier que nous vous proposons aujourd'hui et que nous vous proposons d'adopter, n'est pas que l'exécution pure et simple des actions des actions de ces derniers mois, c'est aussi l'étape incontournable de la procédure de reprise de l'AFUA.

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE LES JARDINS DE SÉRIGNAN D'AMÉNAGEMENT URBAINE AUTEURISTE

Ce point est soumis au vote de l'assemblée :

Pour : 143
Contre : 18
Abstention : 4
Non exprimés : 22

Ce point est adopté.

✓ **Point n°3** :

Un recours a été engagé devant le Tribunal administratif de Montpellier par l'association de défense des Cosses de Falgairas Galines et plusieurs de ses membres à l'encontre de la délibération de l'assemblée générale du 11 juillet 2014.

Les responsables de l'association sont invités à exposer leur position :

Monsieur Rieux, en son nom personnel et au nom de l'indivision, expose son désaccord, quant à la distraction de tout propriétaire du périmètre de l'AFUA précisant que selon lui cela fragilise la situation des adhérents restants qui resteront seuls à assumer la dette de l'AFUA, quant à la contraction d'un emprunt de 7 millions. Il demande à ce que la lettre qu'il remet au président soit annexée au PV d'assemblée.

Monsieur Bonato, expose, au nom de l'association de défense des Cosses de Falgairas Galine, les mêmes critiques ajoutant que l'association n'est pas contre l'aménagement de la zone et « exigeant qu'au lendemain de cette assemblée générale la délivrance de permis d'aménager, puis de construire, sur l'ensemble de la zone, dans le cadre de la ZAC... ». Il demande également à ce que la lettre qu'il remet au président soit annexée au PV d'assemblée.

Maitre Crétin, en réponse précise :

- d'une part que la distraction des terrains de la SAS est une nécessité économique impérieuse. En effet, la vente de ces terrains par l'AFUA est le fondement du projet de reprise, ces terrains qui doivent être revendus à des constructeurs individuels sont invendables s'ils restent redevables de participations AFUA. Il n'est guère sérieux de considérer qu'un constructeur ayant acheté son terrain au prix du terrain à bâtir puisse dans quelques années être appelé en garantie par l'AFUA.

- d'autre part, ces terrains appartenant aujourd'hui à l'AFUA, c'est à dire à tous les adhérents, leur distraction du périmètre de l'AFUA ne change pas la situation de ces derniers quant au mode de

répartition des dépenses de l'AFUA. Le mode de calcul des participation reste inchangé : les contributeurs et les superficies concernées restent eux aussi identiques.

Monsieur Angelotti demande la parole et précise :

- que le prix de vente versé à l'AFUA permettra de solder la dette et de réaliser l'essentiel de l'aménagement primaire,

- que contrairement à ce qu'affirme Monsieur Rieux, et comme il s'en est justifié auprès de l'avocat de l'association, la SAS paye un montant de participation beaucoup plus élevé que les 50 €/m² terrain réclamés aux adhérents de l'AFUA.

Le débat étant clos, il est proposé de passer au point 4 de l'ordre du jour.

✓ Point n°4 :

Maître Crétin expose dans la lignée de ses précédentes explications que :

La sortie de l'AFUA (distraction) des terrains qui, portés par des opérateurs professionnels (CCAS, opérateur immobilier, social, opérateur touristique, village senior, opérateur commercial ou de services notamment....) ou, intégrés dans des séquences ou portions de séquences cohérentes, ont perdu tout intérêt à rester dans l'opération (après paiement des participations dues et obtention de permis de construire ou d'aménager) est une condition essentielle de la réussite économique du projet de l'AFUA.

En conséquence, le Conseil des Syndics propose à l'assemblée générale, sur le fondement de l'article 38 de l'ordonnance 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires de lui déléguer la compétence de présenter à Monsieur le sous-préfet de Béziers les projets de distraction du périmètre de l'AFUA des terrains ou groupe de terrains développant une superficie inférieure à 7 % de la superficie de l'AFUA.

Ce point est soumis au vote de l'assemblée :

Pour : 124
Contre : 30
Abstention : 11
Non exprimés : 22

Ce point est adopté.

✓ **Point n°5** :

Maître Crétin expose :

- qu'il résulte du plan de financement présenté, que l'AFUA doit recourir à un emprunt pour financer l'achat des terrains inclus dans le secteur de la zone humide du Clos Marin et sa zone de fonctionnalité (secteur des grenouilles) principalement et quelques terrains constructibles nécessaires à la réalisation et à l'équilibrage financier de l'opération.

L'article 19 des statuts dispose que l'Assemblée Générale doit fixer le montant maximal des emprunts qui peuvent être votés par le conseil des syndics.

Il est proposé d'arrêter ce montant maximal à 7 millions d'Euros.

Maître Crétin expose :

- que le projet vise à se faire autoriser un montant maximal mais que ne sera débloqué que le minimum vital à l'opération afin de minimiser les frais financiers et surtout de ne pas retomber dans les travers du passé.

- que dans tous les cas le recours à l'emprunt devra être approuvé par le conseil des syndics et par Mr le Sous Préfet.

Ce point est soumis au vote de l'assemblée :

Pour : 119
Contre : 33
Abstention : 14
Non exprimés : 21

Ce point est adopté.

✓ **Point n°6** :

Monsieur Bourrel expose :

ASSOCIATION FONCIERE LES JARDINS DE SERIGNAN

- que M. Opsomer étant décédé, Mme Pouget et Mme Albert étant démissionnaires de leur fonction de syndic titulaire, Mme Couderc étant démissionnaire de sa fonction de syndic suppléant, il sera procédé à l'élection de 3 nouveau syndics titulaires et 1 nouveau syndic suppléant.

- que trois candidatures ont été réceptionnées, celles de :

- Mesdames Rose-Marie MARTIAL- ALLIES et Sylvie COUDER
- Monsieur Henri SERRANO

Leur candidature est soumise au vote de l'assemblée :

- Madame Rose-Marie MARTIAL – ALLIES : Unanimité mois 1 abstention,
- Madame Sylvie COUDER : unanimité
- Monsieur Henri SERRANO : unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, aucune personne ne demandant la parole, le Président remercie chaleureusement tous les propriétaires présentes et clôture la séance à 17h36.

Sérignan le 21/10/14

Le Président
Marcel FABRE

ASSOCIATION FONCIERE LES JARDINS DE SERIGNAN URBAINE AUTORISEE

PJ :

- lettre remise au Président de l'AFUA par Monsieur Rieux,
- lettre remise au Président de l'AFUA par Monsieur Bonato

Rieux Josette, Jean-Claude, Gérard,
Propriétaires indivis dans l'AFU/A Jardins de Sérignan
(Parcelles BL 2011, 300, 301 de superficie 2956 m2)
20, avenue Charles Cauquil 34350 Valras-Plage

Valras, le 14 octobre 2014

à Monsieur Marcel Fabre, Président
Mmes et Mrs les syndics de l'AFU/A
« Les Jardins de Sérignan »
49, allée de la République 34410, Sérignan

LR/AR 1A 098 357 3255 1 + copie à Mr le Sous Préfet,
Mrs les Maires de Sérignan et Vendres

Objet : A G O de l'AFUA du 17 octobre 2014.

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les syndics,

Après avoir appris que vous aviez validé le vote évidemment irrégulier en AG du 11/07 concernant la « distraction » (sic) anticipée de certains terrains du périmètre de l'AFU/A, nous avons été contraints avec d'autres, de déposer recours le 9 septembre auprès du TA, avant la fin du délai légal de 2 mois.

Sans cela, ce faux vote, parait-il « unanime », aurait été dès le 15 septembre annexé à l'acte de vente de ces terrains comme vous l'exigent les opérateurs immobiliers. Le recours a prévenu ce non-droit.

Si le lancement régulier de l'opération (que tous souhaitent vivement) est perturbé, c'est à cause de cela et non de notre recours forcé qui n'avait pour but que de prévenir de graves désillusions à venir.

Nous pensions possible le dialogue pour trouver un accord positif pour tous les propriétaires. Hélas...

Nous sommes abasourdis de constater, dans l'ordre du jour de l'AGO du 17 octobre à venir, que vous persistez dans l'erreur sur le seul fondement de l'article 38 de l'ordonnance 2004-632 du 1/07/2004, car cette éventualité de distraction, très encadrée, ne vise que les terrains ayant « *perdu tout intérêt à rester dans l'opération* », ce qui ne saurait être le cas d'aucun des terrains visés en l'espèce.

Curieux que le conseiller juridique de l'AFU/A ne vous ait pas alerté sur les risques encourus par les propriétaires restants, leur nombre se réduisant comme peau de chagrin suite aux retraits cumulatifs demandés par des acquéreurs qui savent, depuis 2007 au moins, que les droits et obligations de ces terrains (art.9 des statuts) les *suivent en quelques mains qu'ils passent jusqu'à dissolution de l'AFU/A*

Et brutalement, veille de lancer les travaux, ils exigent de « sortir » les terrains à lotir pour garantir la sécurité juridique de leurs acheteurs... mettant en péril celle des autres propriétaires de l'AFU/A ? !

Demande totalement inappropriée dans un Etablissement public avec mission de service public, basé sur le principe de solidarité, mais chantage qui vous oblige, pour obtenir en AG une large majorité (ce qui sera le cas tant le «brouillard» entretenu est épais), à duper les propriétaires en écrivant :
« *cette distraction* –illégale- *est une condition essentielle de la réussite... du projet de l'AFU/A* ».

Sans doute vrai pour les projets promoteurs, pas pour le reste de l'AFU/A où le pire est à craindre !

Aussi, nous voterons contre la distraction anticipée illégale de tout terrain demandée au point n° 4,

Vote contre aussi pour le point n°5 : Pourquoi ?
L'achat des 15 ha de zone nord par les promoteurs doit permettre d'apurer les 4,2 millions d'euros de diverses dettes de l'AFU/A ? Bien !

Mais aussitôt vous nous demandez de lester une AFU/A amoindrie par les retraits successifs d'un énorme emprunt de 7 millions d'euros pour le rachat de terrains essentiellement inconstructibles ?

Comment voulez vous que nous acceptions cette nouvelle folie alors que des actes de vente avec paiement différé ventilé en fonction des rentrées des participations des propriétaires restants dans l'AFU/A ayant obtenu leur permis de construire résoudrait le problème solidairement, sans imposer ce carcan bancaire à haut risque, alors que nous nous libèrerions à peine du précédent ?

Et, dans ce moment charnière qui ne peut s'éterniser - compte tenu de ses impératifs à court terme et de l'ultimatum de paiement de la dette clair et bien compréhensible exprimé le 11 juillet dernier par le Maire de Vendres, exutoire indispensable des réseaux AFU/A- **que font l'Etat et la commune de Sérignan** pour aider l'Etablissement Public dont ils sont, l'un, créateur par arrêté (1988) et tutelle depuis, l'autre, la collectivité co-fondatrice (municipalité Marius castagné) puis concédante d'une ZAC qui a dénaturé en 1991 (municipalité Gélis) l'opération qui traîne depuis d'échecs en échecs ?

Pour prévenir un nouveau fiasco, plutôt que de laisser à nouveau partir une opération non sécurisée et des propriétaires excédés s'étriper entre eux sous le regard goguenard d'opérateurs immobiliers qui n'attendent que la chute du fruit mûr, que n'interviennent-ils directement pour redonner un cadre juridique restauré, rationnel et cohérent, apportant ainsi, in extrémis, l'aide et l'assistance promise il y a 25 ans par le regretté Maire Marius Castagné dont les « jardins de Marius » auraient dû être l'ultime et la plus belle réalisation vantée alors par le candidat Gélis comme devant être « unique et exemplaire en France » (sic).

On connait la suite ... Et c'est bien ce cycle infernal qu'il faut interrompre avec le concours de toutes les parties prenantes solidaires dans cette nouvelle opération.

Notre vote a donc pour finalité, non de bloquer l'opération mais de vous aider à corriger les erreurs et de démarrer sur des bases assainies conformes à la sécurité des propriétaires.

En conclusion, **nous vous demandons d'annexer ce courrier au procès verbal** qui sera dressé à l'issue de l'AGO du 17 octobre prochain, car nous vous l'adressons pour éviter d'intervenir (sauf nécessité) en cours de séance où le climat passionnel trop souvent constaté empêche l'expression sereine des positions de chacun.

Nous l'adressons également en copie à Monsieur le Sous Préfet et à Messieurs les Maires de Vendres et de Sérignan.

Veuillez agréer, Mesdames et Messieurs l'expression de sentiments les meilleurs.

Pour Josette, Jean Claude, Gérard Rieux

L'Association de Défense et
d'Urbanisation
Des Cosses du Falgairas Galine
22, Rue JF Millet
34500 BEZIERS

Béziers, le 16 octobre 2014

Monsieur le Président de l'AFUA, Mesdames, Messieurs les syndics,

Depuis de très nombreuses années vous conduisez les membres de l'AFUA dans le brouillard et il n'y a pas eu une seule assemblée générale tenue dans la légalité.

La dernière en date, celle du 11 juillet 2014, a été justement contestée et vous devez en organiser une autre pour tenter d'obtenir ce que vous avez caché, au moyen d'arguments fallacieux, aux membres de l'AFUA, la distraction du périmètre de l'AFUA des 14ha de terrains promis aux promoteurs pour qu'au final ils ne soient plus redevables de participations complémentaires, car il y en aura très probablement en plus des 50,07 € que vous demandez aux petits propriétaires.

Vous ne pourrez le contester car nous en avons la preuve avec la copie du procès-verbal du 15 juin 2014 dans lequel on lit que l'AFUA s'engage à ne jamais réclamer de participations supplémentaires aux propriétaires successifs des terrains cédés au groupement de promoteurs et qu'elle demandera en assemblée générale que ces 14ha soient distraits du périmètre de l'AFUA.

Aujourd'hui pour faire passer cette demande des promoteurs, on évoque dans l'ordre du jour des opérateurs professionnels.

Ce n'est donc pas pour la réussite de l'opération que vous demandez aux membres de l'AFUA de voter la distraction de terrains qui sont toujours leur propriété, mais bel et bien pour faire un cadeau aux promoteurs et vous avez l'habitude d'en faire à certains, par exemple à Monsieur Boisset, à qui vous avez oublié de lui demander de verser 1,2 million d'euros, quand il a été extrait du périmètre de l'AFUA en juillet 2013.

De la sorte, les promoteurs et autres opérateurs professionnels ne seraient plus concernés par les déboires que pourrait connaître l'AFUA et en aucun cas par les conséquences désastreuses qui pourraient découler de l'emprunt de 7 millions d'euros que vous projetez de faire.

Après avoir gelé par des sous-seing privés, obtenus au moyen d'une habile tromperie, les plus grands terrains en décembre 2012, l'objectif final consiste à se débarrasser à l'usure de tous les membres de l'AFUA, car les charges qui sont à venir ne seront plus financièrement supportables pour les petits propriétaires.

Il ne s'agit en aucune façon de renoncer à l'aménagement de cette zone, mais d' éviter le pire à tous ceux qui rêvent encore, et qui jusqu'à ce jour n'ont jamais osé voter contre les propositions qui nous conduiront demain dans l'impasse, et nous leur demandons de voter contre la proposition illégale de distraction des terrains du périmètre de l'AFUA, celle de l'emprunt de 7 millions d'€ et exigent au lendemain de cette assemblée générale la délivrance des permis d'aménager, puis de construire sur l'ensemble de la zone, dans le cadre de la ZAC. Alors, nous saurons si tous les propriétaires sont traités équitablement et si le principe de solidarité tel qu'il est inscrit au point n° 1 de l'ordre du jour de cette assemblée a oui ou non un sens.

Nous demandons que cette lettre soit annexée au PV de l'AGE de l'AFUAdu 17 octobre 2014

Pour le Bureau, le Président : Pierre ROBERT.