

**PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL DES SYNDICS DE L'ASSOCIATION  
FONCIERE URBAINE AUTORISEE « LES JARDINS DE SERIGNAN »**

**SEANCE DU 08/01/2015 A 10H00**

Le Conseil des Syndics de l'Association Foncière Urbaine Autorisée des Jardins de Sérignan,  
- Régie par le Décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n°2004-632 du 01 juillet 2004 relative aux Associations Syndicales de Propriétaires,  
- Créée par Arrêté Préfectoral n°88-11-1080 du 02 décembre 1988, modifié par arrêté préfectoral n°2013-II-45 du 7 janvier 2013:

S'est réuni dans les locaux de l'AFU/A – 49 Allée de la République 34410 Sérignan

Sur convocation écrite de son Président à chacun de ses membres, sur l'ordre du jour figurant sur les convocations, dont un exemplaire sera annexé à ce procès-verbal.

La feuille de présence, signée par chaque membre participant aux délibérations de ce conseil, sera également annexée à ce procès-verbal.

Sont présents : Mme POUS, Messieurs FABRE, FAURE, COULOMB, VIDAL, SERRANO, BOURREL, LAISSAC

Pouvoirs: Mr ESCANDE à Mr FABRE, Mme COUDER à Mme POUS, Mr GAUREL (Représentant de la Commune) à Mr BOURREL

Absents excusés : Mme MARTIAL,, Mr NAVAES

Le conseil est présidé par Monsieur FABRE Marcel, Président de l'AFUA.

Assisté de Mr VIDAL, désigné secrétaire de séance.

Plus de la moitié des membres du Conseil étant présents ou représentés, celui-ci peut valablement délibérer conformément aux statuts.

Monsieur le Président propose au Conseil Syndical de rajouter à l'ordre du jour les points suivants:

*10 – Convention CGCB de 2009*

*11 – Marché complémentaire MO*

Le Conseil Syndical accepte à l'unanimité et autorise Monsieur le Président à rajouter ces points à l'ordre du jour.

Monsieur le Président déclare la séance ouverte.

REÇU LE  
25 MARS 2015  
TRAVAUX ET URBANISME  
SOUS PREFECTURE DE BEZIERS

## ORDRE DU JOUR

### **1) Etude Technique spécialisée en vue de la réalisation d'un poste de relèvement E.U.**

Le poste de relèvement qui doit recevoir les effluents de la ZAC pour ensuite les transférer vers la STEP de VENDRES étant installé à + de 5m de profondeur, une étude spécifique doit être diligentée pour établir le CCTP de la consultation des entreprises.

Le BE spécialisé dans ce type d'ouvrage PRIMA INGENIERIE soumet une proposition à 8 635€HT.

Le Conseil Syndical valide à l'unanimité cette proposition et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire.

### **2) Virement de crédits, exercice 2014**

Au vue de l'exécution du budget 2014, Monsieur le percepteur nous a demandé d'ajuster les prévisions de certains articles.

Le Conseil Syndical valide à l'unanimité cette proposition et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire

### **3) Frais de déplacement**

L'opération d'aménagement « Les Jardins de Sérignan » est aujourd'hui en phase opérationnelle.

De nombreuses réunions nécessitent la présence régulière des membres du Conseil des Syndics.

Il est proposé de prendre en charge les frais de déplacement sur la base du barème applicable à l'I.R.

Le Conseil Syndical valide à l'unanimité cette proposition et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire

### **4) Lancement de le procédure liée à la vente de parcelles de terrains à bâtir.**

Le bilan financier global de l'opération d'aménagement « Les jardins de Sérignan », validé par les services de l'Etat, s'équilibre notamment au moyen de rentrées financières provenant de la vente de terrains propriétés de l'AFUA.

Considérant que l'AFUA n'a pas les compétences pour assurer en direct cette commercialisation, il est indispensable de lancer une consultation pour formaliser des contrats avec des professionnels de l'immobilier.

Ceux-ci pourront être missionnés ponctuellement en fonction des nécessités et de la trésorerie de l'AFUA..

Ces parcelles aménagées seront mises sur le marché conformément aux engagements pris par l'AFUA envers ses partenaires.

Le Conseil Syndical valide à l'unanimité cette proposition et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire

### **5) Cession à un opérateur des projets « Zone touristique - Sénoriales - Logements sociaux »**

Sur la base des documents établis par les cabinets d'architectes :

- Atelier Concept pour l'opération « Les Sénoriales »
- Philippe RUBIO pour l'opération touristique

L'AFUA a contacté plusieurs opérateurs ayant capacité à réaliser ces types de projets conformément aux préconisations de l'étude de programmation.

- Sociétés VILLAGE D'OR -SENIORIALES – PROMEO concernant l'opération « Les Sénoriales »

- Sociétés OCEANIS – GROUPE CONFIANCE – PROMEO – BARSALOU concernant l'opération touristique.

Il est proposé de faire le point sur les propositions reçues.

Le Conseil Syndical valide à l'unanimité la proposition du groupe PROMEO et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire

#### **6) Cession de terrains – Zone de centralité**

Comme défini dans l'étude de programmation Urbaine, la zone de centralité comportant des commerces et des services, doit être aménagée au plus tôt.

Pour ce faire, l'AFUA a fait réaliser une étude de faisabilité aux agences d'architectes, Didier HUC et Atelier Concept, chargés pour un de la séquence 4 et pour l'autre de la séquence 7 où se situe la zone de centralité.

Sur la base de cette étude, la société Capital Immo, située à Béziers, spécialiste local de la vente de locaux professionnels, a fait une offre qui correspond aux volontés de la Commune et de l'AFUA définies dans l'Etude de Programmation. Celle ci prévoit une surface plancher de 8 487 m<sup>2</sup> sur une surface de terrain de 16 179 m<sup>2</sup>.

Le prix d'acquisition est fixé à 230 € H.T./m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une passation d'acte prévue fin 2015.

La réalisation est conditionnée au remembrement des séquences 4 et 7.

Le Conseil Syndical valide à l'unanimité cette proposition et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire.

#### **7) Régularisation de la situation administrative de Mme Marjorie Llinares.**

Madame Llinares a été recrutée en mai 2010 comme secrétaire sur la base de contrats de droit privé aidés.

Toutefois, aujourd'hui et compte tenu de la reprise opérationnelle du projet d'aménagement objet de l'AFUA les Jardins de Sérignan, il convient de mettre le contrat de travail liant Madame Marjorie Llinares à l'AFUA en conformité avec les dispositions de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et notamment son article 24.

Cet article prévoit, en effet, que les agents des associations syndicales autorisées sont des agents contractuels de droit public.

Sur la base de l'article 36 des statuts, le Président souhaite signer le contrat de travail qui est présenté au Conseil des Syndics et demande à ce dernier d'en approuver les termes.

Le Conseil Syndical valide à l'unanimité ce nouveau contrat et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire.

#### **8) Prémption par l'EPF Languedoc-Roussillon**

Afin de s'assurer que l'obligation faite à l'AFUA de réaliser 30% de logements sociaux dans son périmètre et que cette dernière sera en mesure de réaliser l'opération dans les conditions prévues à son budget, Monsieur le Sous-préfet, qui est titulaire du droit de prémption sur le territoire de la Commune de Sérignan, a délégué l'exercice de ce droit à l'établissement public foncier Languedoc-Roussillon.

Ce dernier, pour être en mesure d'accomplir sa mission, le portage financier du foncier dans l'attente de sa cession aux opérateurs sociaux et/ou à l'AFUA et, pour se conformer à ses règles statutaires et comptables, a demandé à cette dernière de le dispenser de l'obligation de verser les participations d'aménagement dues à l'association durant ce portage. Etant précisé que les contributions seront payées au final par l'opérateur qui rachètera ces terrains.

Cette demande étant logique et, partant tout à fait justifiée, il est demandé au Conseil syndical de se prononcer.

Le Conseil Syndical

- Prend acte de l'intervention de l'EPF Languedoc Roussillon sur le périmètre de l'AFUA dans le cadre de l'exercice délégué du droit de préemption urbain de l'Etat.
- Décide d'exonérer l'EPF du paiement des participations dues à l'AFUA au titre des terrains préemptés, expropriés ou acquis à l'amiable dans son périmètre.
- Rappelle que ces participations seront payées par les opérateurs auxquels lesdits terrains seront rétrocédés par l'EPF.

### 9) Questions diverses

Monsieur le Président donne lecture des 2 courriers adressés par l'avocat de Monsieur Fraisse à l'AFUA et au Cabinet BEI.

Le Conseil Syndical, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de solder le compte de la société ATELIER D ARCHITECTE ALAIN FRAISSE.

Le Conseil Syndical demande au Président de lui adresser une lettre recommandée en lui indiquant que sa mission est terminée et demande à Maître Crétin de rédiger un courrier d'information pour en informer les divers partenaires de l'AFUA.

### 10) Convention CGCB de 2009

Une convention d'honoraires a été conclue avec le cabinet d'avocats CGCB en 2009.

Cette convention prévoyait le versement d'un honoraire de résultat en cas de reprise opérationnelle du projet.

Sur cette base le cabinet CGCB a adressé en décembre 2014 une facture d'honoraires d'un montant de 40.000 €HT.

Bien que cette convention ait été validée par le Conseil des Syndics le 16 janvier 2009 et le 8 novembre 2013 Monsieur le Trésorier-Payeur a demandé au Conseil des syndics de revalider les termes de cette convention avant de procéder au paiement de la facture présentée.

Le Conseil Syndical valide à l'unanimité cette proposition et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire.

### 11) Marché complémentaire MO

Monsieur le Président rappelle qu'un marché entre l'AFUA et le bureau d'étude BEI a été passé le 24/7/2013

Ce marché complémentaire a pour objet la réalisation des études d'avant projet du plan d'aménagement des séquences et des lotissements AFUA de la ZAC Les Jardins de Sérignan.

Vu l'avancement des travaux des voiries primaires, l'AFUA se doit de préparer les dossiers techniques relatifs à l'aménagement des différentes séquences et lancer les études techniques liées aux lotissements AFUA.

Conformément à l'article 35 du code des Marchés Publics (CMP 2006 2014) qui prévoit que les marchés complémentaires peuvent être négociés sans publicité préalable et sans mise en concurrence :

« Les marchés complémentaires de services ou de travaux qui consistent en des prestations qui ne figurent pas dans le marché initialement conclu mais qui sont devenues nécessaires, à la suite d'une circonstance imprévue, à l'exécution du service ou à la réalisation de l'ouvrage tel qu'il est décrit dans le marché initial, à condition que l'attribution soit faite à l'opérateur économique qui a exécuté ce service ou réalisé cet ouvrage :

a) Lorsque ces services ou travaux complémentaires ne peuvent être techniquement ou économiquement séparés du marché principal sans inconvénient majeur pour le pouvoir adjudicateur ;

b) Lorsque ces services ou travaux, quoiqu'ils soient séparables de l'exécution du marché initial, sont strictement nécessaires à son parfait achèvement.

Le montant cumulé de ces marchés complémentaires ne doit pas dépasser 50 % du montant du marché principal. »

Le Conseil Syndical valide à l'unanimité le marché complémentaire pour la maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement de l'AFUA pour un montant total HT de 126 800€ et autorise le Président à signer tout document concernant cette affaire.

Mr FABRE,  
Président de l'AFUA

