

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE, Réunion du vendredi 1er juillet 2016 à 15 heures

Les propriétaires, membres de l'AFUA « Les Jardins de Sérignan » se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire, le 1er juillet 2016, 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 élargée par les membres présents et les mandataires entrant en séance.

La feuille de présence, certifiée exacte par les scrutateurs, permet de constater que le total des membres présents et représentés, 124 (dont 70 représentés), n'atteint pas le quorum de 145 membres. Étant donné qu'il n'y a pas de vote prévu à cette Assemblée Générale Ordinaire, elle peut tout de même se tenir.

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 MARTINEZ sont désignés comme Scrutateurs.

Le Président ouvre la séance à 15h20.

Il est entouré par :

- Madame Pous et Monsieur Bourrel, vice-présidents de l'AFUA,
- Maître Créatin, AMO,
- Monsieur Vaquer, AMO,
- Monsieur Camats, AMO
- Monsieur Lusinchi, géomètre de l'AFUA
- Monsieur Dufils, gestion technique

Et en présence de :

- M. Rigal, percepteur
- M. GEISEN, Représentant la Commune de Sérignan

✓ **Mot du Président :**

Il tient tout d'abord à remercier toutes les personnes présentes d'avoir répondu à la convocation qui leur a été adressée.

Il tient à souligner l'énergie de toute l'équipe grâce à qui la machine est lancée.

ORDRE DU JOUR

✓ Point n°1 : Informations sur l'avancé du projet AFUA

Intervention de M. BOURREL, membre du Syndic et délégué aux Travaux:

M. Bourrel informe les propriétaires des travaux réalisés et les travaux qui vont être réalisés à l'aide d'un diaporama. (Voir diaporama ci-joint)

Intervention de M. VAQUER, A.M.O. de l'AFUA:

« L'AFUA est en cours de remembrement. Le démarrage des travaux secondaires de chaque îlot ne pourra se faire qu'à la fin de la procédure de remembrement, courant 2017. »

Intervention de M. LUSINCHI, géomètre de l'AFUA:

« Cette zone, relativement étendue sera réorganisée au niveau du foncier.

En effet, le foncier aujourd'hui est relativement complexe et ne permet pas d'aboutir à un aménagement urbain.

Le remembrement a pour objectif d'aboutir à cet aménagement urbain, avec des créations sur les séquences, (au delà des voies primaires) de voies de dessertes et d'espaces publics. Pour créer ces voies de dessertes, nous allons procéder à un prélèvement de 15% sur les parcelles d'apport qui sont vos parcelles.

Ces 15% vont venir constituer l'assiette foncière des voies de dessertes. Une fois que ce prélèvement a été effectué, on redécoupe tout le parcellaire pour vous constituer des lots attribués constructibles, desservis par une voie publique, raccordés au réseau, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Les réunions de remembrement ont été réalisés, et nous avons abouti sur un projet qui, à priori, d'après les retours que nous avons eu, répond aux attentes des propriétaires. Nous avons certaines contraintes qu'il faut prendre en compte et certains tracés ne peuvent être modifiés.

Nous prenons en compte votre intérêt commun, séquence par séquence, ou l'on crée des voies de dessertes susceptibles de répondre à toutes les obligations en matière de dessertes mais aussi en matière de réseaux.

Premier aspect, les contraintes : Il faut savoir qu'il y a peu de pentes sur l'AFUA donc au niveau des réseaux hydrauliques c'est très compliqué, cela fixe beaucoup de contraintes.

Deuxième aspect, l'Intérêt commun : Nous n'avons pas beaucoup de marge de manœuvre et dès que l'on arrive sur l'intérêt privé, votre intérêt, on s'est appuyé sur ce que vous nous avez dit au travers des fiches de renseignements, sur vos remarques lors des réunions, et nous avons sorti un projet final (qui n'était pas la 1^{er} mouture) qui répond aux attentes et est cohérent.

Il était primordial que le projet soit cohérent car nous sommes surveillés et contrôlés par la Sous Préfecture.

Nous avons fait le maximum en tenant compte des contraintes, des intérêts communs et des intérêts privés. »

Rappel des conditions de remembrement par Me CRETIN:

- Une contrainte : Limite de 1400 logements sur l'AFUA fixée par la commune de Sérignan
- 1 logement par propriétaire : Les propriétaires ayant de grandes parcelles pourront les diviser mais dans un second temps. Aujourd'hui, il faut privilégier le collectif sur l'individuel et que l'AFUA puisse réaliser dans de bonnes conditions ses opérations d'achat et de vente des terrains à bâtir pour pouvoir gagner suffisamment d'argent, rééquilibrer son budget et rester sur l'objectif fixé il y a quelques années de 50.07€/m² de participation.
- L'idée est aussi de garder un aspect familial avec des secteurs pas trop denses.

Informations sur les participations par Me CRETIN :

« Aujourd'hui, pratiquement tous les propriétaires sont à jour des 18 €, hormis quelques réfractaires. Il reste donc à payer les 32€ pour arriver aux 50.07€.

Cette somme vous sera réclamée au dépôt du permis de construire. Vous ne pourrez déposer un permis que lorsque vous serez à jour de ce paiement. »

Intervention de Me CRETIN, AMO de l'AFUA:

« En juin 2016, à la suite d'une enquête publique, l'AFUA a été déclarée d'utilité comme nous nous en étions engagé déjà il y a quelques années.

Un arrêté a été pris dans ce sens par le Préfet de l'Hérault en juin 2016 et il a aussi déclaré cessibles un certain nombre de parcelles.

En effet, nous rencontrons quelques difficultés pour acquérir certaines portions de parcelles qui sont nécessaires à la réalisation de certaines voies.

Quelques opposants au projet qui ne souhaitent pas vendre une portion de terrain à l'AFUA, mais ce sont essentiellement des problématiques privées : successions non réglées, problèmes d'indivisions.

La seule solution est l'expropriation. Sur la base de l'arrêté préfectoral pris en ce début juin, une procédure d'expropriation va être menée à l'encontre de propriétaires.

La procédure d'expropriation expliquée par Me CRETIN :

Les propriétaires concernés recevront fin juillet, un courrier recommandé de mon cabinet qui sera le lancement de la procédure d'expropriation à leur encontre.

Cette procédure va me conduire à saisir fin août, le juge d'expropriation, T.G.I. de Montpellier, qui se rendra avec les propriétaires sur les parcelles concernées courant septembre/octobre.»

1 mois après cette visite des lieux, le juge convoquera l'AFUA et les propriétaires concernés à une audience devant le Tribunal à l'issue de laquelle le juge fixera l'indemnité attribuée à chaque propriétaire.

Le jugement sera rendu 1 mois après cette audience soit novembre/décembre 2016.

A partir de là, l'AFUA pourra prendre possession des terrains qui seront visés par l'expropriation.

C'est une procédure que l'AFUA est contrainte de mener pour la réalisation du projet.

La procédure d'expropriation peut être stoppé à tout moment si le propriétaire est d'accord avec la proposition faite par l'AFUA soit 40€/m² terrain.

Question d'un propriétaire :

Pourquoi toute la parcelle est expropriée si vous avez besoin uniquement de la voirie ?

Réponse de Me CRETIN, AMO de l'AFUA:

« Ce n'est pas une généralité. La plupart des expropriations concernent une portion de parcelle nécessaire pour passer la voie. Quelques parcelles sont concernées par l'expropriation totale car ce sont des propriétaires avec lesquels il y a des difficultés depuis longtemps et dont les parcelles sont concernées par des équipements publics. »

✓ Point n°2 : Rapport annuel d'activité de l'association

Intervention de Mme ISABAL, gestion financière:

L'AFUA a plusieurs obligations :

- BILAN GLOBAL (Dépenses, Recettes) en 2 parties :

Une première partie, **COMMERCIALE**, dans laquelle l'AFUA acquiert des terrains et les revends.

23 800 000€ de Recettes (cessions)

11 900 000€ de Dépenses (composé à 60% d'acquisitions foncières, 15% de travaux et 25% de frais de gestions)

Cette partie commerciale va dégager un résultat de 11 900 000€ qui va venir alimenter une autre partie de l'AFUA qui est la partie AMENAGEMENT.

Dans cette partie **AMENAGEMENT**,

RECETTES 29 000 000€

(Cessions + participations propriétaires + 11 900 000€ du résultat commercial)

DEPENSES 28 200 000€

(Travaux pour 71%, acquisitions foncière pour 10%, dépenses générales pour 19%)

Cette partie AMENAGEMENT va dégager un résultat de 800 000€

Ce bilan global se traduit comptablement par un budget qui est voté, qui vous est présenté chaque année.

Ce budget, c'est de la comptabilité publique et c'est pourquoi il est suivi à la fois par l'AFUA et par l'État.

Cette année, nous allons voter une autorisation de programme. C'est une autorisation qui permet à l'AFUA de dépenser jusqu'à 25 000 000€.

En effet, l'opération a commencé il y a quelques années déjà et des dépenses ont déjà été réalisées.

Ces 25 000 000€ sont phasés de la façon suivante :

4 400 000€ HT en 2016 (Crédit de paiement)

5 400 000€ HT en 2017 (Crédit de paiement)

8 100 000€ HT en 2018 (Crédit de paiement)

6 600 000€ HT en 2019 (Crédit de paiement)

500 000€ HT en 2020 (Crédit de paiement)

Le crédit de paiement de 2016 de 4 400 000€ HT, vous allez le retrouver dans les prévisions budgétaires de l'AFUA, dans son budget primitif, plus la décision modificative qui va être effective prochainement.

- BUDGET PRIMITIF DE L'AFUA

Fonctionnement

3 186 787€

Investissement

14 785 953€

Question d'un propriétaire :

Est-ce que ces documents seront sur le site de l'AFUA ?

Réponse de M. CAMATS, AMO de l'AFUA:

C'est une décision modificative du budget et comme le budget qui est sur le site internet, elle sera sur le site dès validation par la Sous Préfecture.

Question d'un propriétaire :

Les dettes sont remboursées à 50%, qu'est qui empêche de les rembourser à 100%, la Trésorerie ?

Réponse de M. CAMATS, AMO de l'AFUA:

« Il ne reste plus que la dette « Commune de VENDRES » et « 'État ».

Concernant la dette envers la Commune de Vendres, c'est un accord qui a été passé avec la Commune, et qui prévoit un échelonnement. Nous avons pris un peu de retard mais cela va être payé prochainement.

Pour ce qui est de la dette envers l'État, il est prévu de le régler sur 3 ou 4 trimestrialités.

Les dettes seront apurées fin d'année. »

L'ordre du jour étant épuisé, aucune personne ne demandant la parole, le Président remercie chaleureusement tous les propriétaires présents et clôture la séance à 16h20.

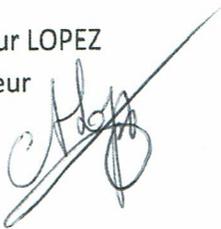
Sérignan le 1/07/2016

Le Président
Marcel FABRE

**ASSOCIATION FONCIERE
LES JARDINS
DE SERIGNAN
URBAINE AUTORISEE**

Monsieur VIDAL Henry
Secrétaire de séance

Monsieur LOPEZ
Scrutateur



Monsieur Martinez
Scrutateur