

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE,
Réunion du jeudi 8 décembre 2016 à 15h00

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.

Ordre du jour

- ✓ **Point n°1 : Rapport annuel d'activité de l'association (Rapport financier et moral)**
- ✓ **Point n°2 : Informations sur l'avancée du projet**

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, 136 (dont 64 représentés), dépassent le quorum de 134 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.

Le Président ouvre la séance à 15h15.

Il est entouré par :

- Maître Crépin Grégory, AMO,
- Monsieur Vaquer René, AMO,
- Monsieur Camats Serge, AMO,
- Monsieur Lusinchi Frédéric, géomètre de l'AFUA
- Madame Pous Dominique, vice-présidente de l'AFUA,

Et en présence de :

- M. Rigal, Receveur municipal
- Me Bories, notaire à Villeneuve

Excusés :

- M. GAUREL Pascal, délégué de 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 et demande que 2 assesseurs se portent volontaires.

Monsieur LOPEZ Antoine et Monsieur JULIEN Guy se portent volontaires.

Il propose de passer à l'ordre à jour et laisse à parole à M. CAMATS pour le rapport financier.

ORDRE DU JOUR

✓ **Point n°1 : Rapport annuel d'activité de l'association**

RAPPORT FINANCIER

Intervention de M. CAMATS, AMO :

« Je vais vous donner les chiffres du Compte Administratif 2015, afin de valider la clôture des comptes 2015, comme prévu dans les statuts de l'AFUA.

Ces chiffres ne prennent pas en compte tout ce qui s'est passé au cours de l'année 2016, nous en parlerons dans le cadre du rapport moral.»

Fonctionnement 2015 :

Dépenses prévues	10 521 400€
DEPENSES réalisées	618 754.39€

Recettes prévues	2 610 872€
RECETTES réalisées	851 734.95€

Investissement 2015 :

Dépenses prévues	9 293 091€
DEPENSES réalisées	5 324 334.48€

Recettes prévues	10 442 000€
RECETTES réalisées	0€

Ces documents sont sur le site de l'AFUA (jardins2serignan.fr) et sont validés par M. le Receveur municipal. »

RAPPORT MORAL

Intervention de Me CRETIN, AMO :

« Avant toute chose : une excellente nouvelle :

La dette de l'AFUA de 4 600 000€ est aujourd'hui quasiment remboursée, à l'exception de 50 000€ qui restent encore dus à l'État.

Pour mémoire :

- L'État a été remboursé à hauteur de 1 500 000€*
- La Caisse d'Épargne a été remboursée à hauteur de 1 600 000€*
- La Commune de Vendres a été remboursée à hauteur de 1 500 000€.*

Point sur les dépenses 2015 et 2016 :

S'agissant des travaux primaires, ils ont été réalisés à plus de la moitié, avec des finitions provisoires, soit 4 600 000€ HT de travaux réalisés et payés.

S'agissant des travaux de raccordement aux réseaux pluvial, d'assainissement, et d'eau potable de la commune de Vendres : 1 800 000€ de travaux ont été réalisés et payés.

Aujourd'hui le périmètre de la ZAC est totalement raccordé aux réseaux pluvial, assainissement et eau potable.

Point sur les recettes 2015 et 2016 :

. Cette année, une vente importante a été opérée sur le lot 10 pour un montant de 1 300 000€.

. Vous aviez en 2015 autorisé le conseil des syndicats à contracter des emprunts.

Une ligne de crédit a été ouverte en 2016 auprès de la Caisse d'Épargne pour un montant de 1 300 000€, somme qui a permis de financer un certain nombre de travaux.

Cette ligne de crédit est aujourd'hui à moitié remboursée et le sera en totalité durant le 1^{er} semestre 2017. Cette ligne de crédit est, en effet, remboursée par les participations qui ont été et seront payées par l'opérateur qui réalise la résidence de tourisme qui se situe au sud de la ZAC, le groupe PROMEO.

Point sur le planning des travaux:

L'opération est complexe et elle prend du temps. Nous avançons le plus vite possible mais le rythme de l'opération est fixé en concertation avec la Commune de Sérignan et la Sous-Préfecture de Béziers en sa qualité d'autorité de tutelle.

Les travaux d'aménagement ont été étalés sur 4 phases jusqu'en 2020, pour la finition de tous les travaux d'aménagement. C'est un rythme qui peut vous paraître lent mais qui est pourtant relativement rapide, si l'on tient compte des besoins du marché. En effet l'on ne réalise pas un quartier de 1500 logements en 6 mois.

La commune de Sérignan et elle a raison, souhaite une réalisation progressive de l'opération AFUA pour garantir une bonne intégration à terme des futurs habitants de cette zone.

Point sur les expropriations:

Comme nous en avons discuté, un certain nombre d'entre vous ont été destinataires de documents dans le cadre de la procédure d'expropriation. L'essentiel de ces dossiers sont rendus nécessaires par des difficultés rencontrées : difficultés d'ordre familial, successions non réglées et, dans de rares cas : mauvaise volonté manifeste des propriétaires.

Il est évident que pour pouvoir construire les voies, l'AFUA doit être propriétaire du terrain d'assiette de ces voies. 30 ans après le lancement on ne peut plus tergiverser : les problèmes doivent être réglés, l'expropriation est l'outil adapté pour parvenir à cette fin.

Mais L'expropriation n'est pas une fin en soi c'est un simple moyen. Les propriétaires concernés qui souhaitent trouver un accord amiable avec l'AFUA peuvent toujours le faire, ce jusqu'à l'audience. Les conditions proposées par l'AFUA sont claires et inchangées : dans un cadre amiable le prix d'acquisition est de 40€/m² augmenté du remboursement des participations d'aménagement déjà versées par le propriétaire concerné ; dans le cadre de l'expropriation, le prix proposé est 40 €/m² augmenté de l'indemnité de emploi (10%) sans remboursement des participations déjà versées.

Point sur les décisions du Tribunal Administratif:

L'association des Cosses du Falgairas avait demandé au Tribunal Administratif l'annulation des délibérations de l'Assemblée Générale de juillet 2014 et octobre 2014.

Il s'agissait pour le Tribunal de trancher la question de la légalité des distractions de terrains du périmètre de l'AFUA que ces deux délibérations avaient pour objet d'autoriser ou de permettre.

En novembre 2016, le Tribunal a rejeté ces deux recours et a rejeté tous les moyens et critiques qui avaient été développés par l'association des Cosses du Falgairas à savoir principalement : les modalités de calcul du quorum, le vote à main levée, l'utilisation de cartons de couleurs pour voter etc...

Il est bien malheureux que ces contentieux existent. En effet, même si à chaque fois l'association des Cosses du Falgairas perd ses procès cela retarde l'AFUA et rend plus onéreuse la réalisation du projet. Ce sans aucune utilité et sans aucune légitimité.

Monsieur le Président propose à l'assemblée de passer au vote et approuver ce rapport d'activité.

Pour : 125

Contre : 5

Abstention : 6

Ce point est adopté.

Question d'une propriétaire d'un terrain en ZNIEFF (Zone des grenouilles) :

Quand l'AFUA pourra t'elle payer les terrains en ZNIEFF aux propriétaires ?

Réponse de Me CRETIN, AMO :

En octobre 2016 un arrêté de BIOTOPE a été pris par M. le Préfet, c'est-à-dire qu'aujourd'hui, sur ces terrains-là, il y a une protection environnementale que l'on peut qualifier de maximale.

Vous avez décidé, il y a plusieurs années, en application du principe de solidarité existant entre les membres de l'AFUA de proposer un prix d'acquisition identique sur tout le périmètre de la ZAC, que le terrain soit ou non constructible, à savoir 40€/m² et remboursement des participations déjà versées.

Cette décision, parfaitement légitime, pèse nécessairement sur les finances de l'Association.

Cette dernière n'est pas en mesure aujourd'hui, après avoir fait l'effort de rembourser sa dette colossale de 4,5 millions d'Euros de procéder immédiatement à l'achat de ces terrains.

Cet achat ne pourra intervenir que dans quelques années lorsque la trésorerie de l'AFUA le permettra.

Les propriétaires concernés doivent le comprendre : leur terrain leur est acheté à un prix très supérieur à sa valeur marché mais en contrepartie il faut qu'ils attendent pour être payés.

Aujourd'hui il leur est proposé par l'AFUA :

. Soit de conclure un compromis de vente classique avec réitération de la vente dans les 24 mois,

. Soit d'acter la vente de leur terrain avec un différé de paiement de 24 mois.

- ✓ **Point n°2 : Informations sur l'avancée du projet et la date à partir de laquelle les propriétaires pourront construire.**

Intervention de Me CRETIN, AMO :

S'AGISSANT DU REMEMBREMENT

Il y a eu de nombreuses réunions sur ce sujet durant lesquelles vous avez pu donner vos intentions et discuter avec M. Lusinchi.

Nous sommes arrivés aujourd'hui à un plan d'aménagement qui est assez cohérent et qui tient compte de vos souhaits

Les arrêtés de remembrement se font en 3 phases :

- *La Sous-préfecture a déjà pris un arrêté de remembrement pour les îlots 1 et 5 ;*
- *L'arrêté de remembrement pour les séquences 3, 4 et 7 est prévu pour juillet 2017 ;*
- *L'arrêté de remembrement pour les séquences 8 et 9 est prévu pour décembre 2017*

A la date d'obtention de l'arrêté, il faut ajouter environ 6 mois de travaux d'aménagement avant d'envisager de pouvoir obtenir un permis de construire.

De nouvelles réunions avec les propriétaires concernés seront organisées dès l'obtention de chaque arrêté de remembrement.

Vous devrez à ce moment-là vous acquitter du reliquat des participations, soit les 32.07€ :

- partie au moment du lancement de l'aménagement des séquences ;
- partie au moment du dépôt du permis de construire.

Aujourd'hui ce n'est pas défini précisément, nous en discuterons ensemble.

S'AGISSANT DES CONSTRUCTIONS A PROPRIEMENT PARLER

Comme il a été dit lors des précédentes Assemblées Générales, le principe est le suivant :

Vous êtes une association de propriétaires dont l'objectif premier était de construire sur leur terrain. Aujourd'hui nous respectons cet objectif : tout propriétaire dont le terrain est situé dans une séquence aménagée a la possibilité de déposer un permis de construire et donc de construire une maison sur son terrain.

En revanche, il ne peut pas être envisagé que les propriétaires puissent se lancer dans des opérations de promotion, des opérations de lotissement ou même de simples ventes de terrains à bâtir.

Aujourd'hui les propriétaires desservis par les réseaux sont seulement autorisés à construire pour eux-mêmes, leurs descendants ou ascendants directs.

Ceux qui souhaitent découper leur parcelle ou ceux qui souhaitent vendre leur parcelle devront attendre.

Aujourd'hui nous devons privilégier l'opération AFUA.

Pour pouvoir maintenir les participations à 50.07€/m², il faut que l'AFUA réalise un certain nombre d'opérations d'achats/reventes de terrains. Or, si tous les propriétaires se mettent à vendre des terrains à bâtir, le marché va totalement s'écrouler.

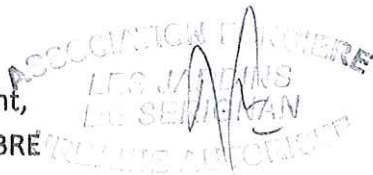
Si le marché s'écroule, l'AFUA ne pourra pas récupérer le résultat qu'elle attend de ces opérations achats/reventes. Si ce résultat n'est pas là, l'équilibre de l'opération ne tient plus et le montant de la participation devra être revu à la hausse.

Aussi aucune vente de terrain par un propriétaire à un tiers ne peut avoir lieu avant fin 2018.

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 16h35.

Sérignan le 23/12/2016

Le Président,
Marcel FABRE



Monsieur VIDAL Henry
Secrétaire de séance



Monsieur LOPEZ
Scrutateur



Monsieur JULIEN
Scrutateur

