

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

SEANCE DU 13.04.2017 à 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, modifiée par arrêté préfectoral n°2013-II-45 du 7 janvier 2013:

S'est réuni : Dans le local mis à disposition sur place - Base de vie en bord de la RD 64 -
Au niveau du rond point d'accès situé au nord de la ZAC « Les Jardins de 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.

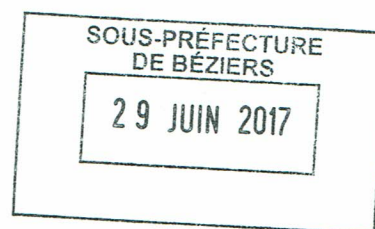
Sont présents :

Titulaires: Mme COUDER, POUS
M.FABRE, COULOMB, VIDAL, CAMATS, SERRANO

Suppléante : Mme ALBERT/SERRANO

Pouvoirs : M. BOURREL à M. COULOMB

Absent(s) excusé(s) : Mme MARTIAL-ALLIES, M. FAURE
Représentant la Mairie de Sérignan : M. GAUREL



Mme POUS est nommée secrétaire de séance

Le conseil est présidé par Monsieur FABRE Marcel, Président de l'AFUA.
Plus de la moitié des membres du Conseil étant présents ou représentés, celui-ci peut valablement délibérer conformément aux statuts.

Monsieur le Président demande à rajouter 1 point à l'ordre du jour :

10) Facture CGCB - Honoraires expropriation

Le conseil des syndics approuve à l'unanimité le rajout de ce point à l'ordre du jour.

Monsieur le Président déclare la séance ouverte à 10h30

ORDRE DU JOUR

1) Adoption du Procès Verbal du Conseil Syndical du 23.03.2017

Monsieur le Président rappelle que le Procès Verbal du Conseil Syndical du 23.03.2017 a été joint à la convocation et propose au Conseil de le valider.
Le Conseil Syndical, considérant que le procès verbal prend en compte l'ensemble des discussions et des décisions prises, l'adopte à l'unanimité.

2) Acquisitions - (ALESSANDI/LOVAT/SALMON-MILHAU/BARTHES)

M. le Président informe le Conseil Syndical que les notaires de l'AFUA, compte tenu de la particularité des dossiers qui leurs sont transmis, désirent qu'une délibération du conseil soit prise pour chaque dossier propriétaire.

A ce jour, les dossiers d'acquisitions ALESSANDRI, LOVAT, SALMON-MILHAU et BARTHES peuvent être adoptés.

3) Compte de gestion 2016

Monsieur le PRÉSIDENT présente le compte de gestion 2016

I - EXPOSE

Le Conseil syndical, entend, débat et arrête le compte de gestion du Receveur. Il s'agit là d'un préalable obligatoire au vote du compte administratif qui constitue l'arrêté définitif des comptes de l'exercice budgétaire.

II - PRESENTE

Le compte de gestion pour l'année 2016- qui est conforme au compte administratif 2016. Les résultats de clôture sont les suivants :

- **Fonctionnement : 1 716 853,51€**
- **Investissement : -3 453 328,99€**

Aussi, le Conseil syndical :

- Considérant que toutes les opérations budgétaires de recettes et dépenses ont été régulièrement effectuées,
- Statuant sur l'ensemble des opérations effectuées du 1er janvier au 31 décembre 2016 et tenant compte de celles relatives à la journée complémentaire,
- Statuant sur la comptabilité des valeurs inactives,

III - DELIBERATION DU CONSEIL SYNDICAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le compte de gestion produit par le Comptable public

LE CONSEIL SYNDICAL, sur proposition de M. le Président après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'adopter le Compte de Gestion dressé pour l'exercice 2016 par le Trésorier de l'AFUA, visé et certifié conforme par l'ordonnateur, et qu'il n'appelle ni observation, ni réserve de sa part.

4) Compte Administratif 2016

Conformément au CGCT qui dispose que « Dans les séances où le Compte Administratif est débattu, le conseil syndical élit son président », le Conseil syndical élit en son sein Madame POUS pour présider la séance durant l'examen de cette question.

Madame POUS présente le Compte Administratif 2016 de l'AFUA rigoureusement conforme au Compte de Gestion établi par M. le Trésorier.

Dépenses de fonctionnement : 776 665,98€

Recettes de fonctionnement : 419 264,32€

Dépenses d'investissement : 3 596 758,37€

Recettes d'investissement : 6 616 683,27€

Les résultats sont les suivants:

Résultats de l'année :

- **Fonctionnement : -357 401,66€**

- Investissement : 3 019 924,90€

Résultats reportés :

- Fonctionnement : 2 074 255,17€
- Investissement : - 6 473 253,89€

Résultats de clôture avant restes à réaliser :

- Fonctionnement : 1 716 853,51€
- Investissement : - 3 453 328,99€

Restes à réaliser :

- Investissement : - 1 825 116,00€

Résultats de clôture y compris restes à réaliser : - 3 561 591,48€

Ce résultat de clôture négatif se justifie par quatre raisons purement comptables :

1. Nous n'avons pas pu enregistrer fin 2016 les participations versées par Proméo car payées directement à la Caisse d'Epargne : 862 198.61€,
2. Egalement, il n'a pas été possible de constater le produit de certaines cessions car les acquisitions n'avaient pas été constatées au préalable. Ces sommes sont en attente dans les comptes du receveur et inscrites dans le compte de gestion à l'article 47138 : 1 643 834.07€.

Ces deux sommes d'un montant de 2 506 032.68€ couvrent le résultat de clôture de l'année, - 1 736 475.48€, générant un excédent de 769 557.20€.

3. Dans les restes à réaliser 762 700€ ont été reportés par erreur car déjà payés en 2016 (VENDRES) au compte 20411. Ainsi, les restes à réaliser auraient dû être constatés à hauteur seulement de 1 062 416€,
Soit un résultat de clôture après restes à réaliser de -292 858.80€.
4. Volontairement aucun emprunt n'a été réalisé sur les 800K€ inscrits. Le crédit étant réalisé sous forme de ligne de trésorerie.

Monsieur le PRESIDENT de l'AFUA ayant quitté la séance,

Le conseil syndical en l'absence du PRESIDENT, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de prendre en compte et de valider les explications justifiant le résultat de clôture négatif présenté et d'adopter le Compte Administratif 2016 dont les résultats sont présentés ci-dessus.

5) Affectation du résultat du CA 2016

Monsieur LE PRESIDENT présente les modalités d'affectation du résultat.

Lorsque le résultat de la section d'exploitation est *excédentaire*, la reprise s'effectue dans les conditions suivantes

- l'excédent de la section de fonctionnement est affecté en priorité à la couverture du besoin de financement de la section d'investissement ;
- le solde disponible peut être inscrit : soit en section de fonctionnement, soit en section d'investissement.

Monsieur le PRESIDENT rappelle que la section d'investissement clôturant en déficit de **3 453 328,99€** en 2015, cette somme doit obligatoirement être affectée en investissement sur la ligne 1068-affectation du résultat.

Il n'y a pas de solde disponible.

Entendu l'exposé de Monsieur le PRESIDENT et après en avoir délibéré, le Conseil syndical :

- **ADOpte l'affectation en réserves de 1 716 853,51€ sur le compte « 1068- affectation du résultat ».**

6) Mise a jour de l'AP/CP

Les Autorisations de Programme (AP) constituent la limite supérieure des dépenses qui peuvent être engagées pour le financement des investissements. Elles demeurent valables, sans limitation de durée, jusqu'à ce qu'il soit procédé à leur annulation. L'ouverture d'une AP s'effectue par délibération de l'Assemblée Délibérante fixant le montant estimatif de la dépense. Ce montant peut être révisé à tout moment, selon les mêmes formes.

Les Crédits de Paiement (CP) constituent la limite supérieure des dépenses pouvant être mandatées pendant l'année pour la couverture des engagements contractés dans le cadre des AP correspondantes.

Les AP qui sont afférentes à des projets à caractère pluriannuel, ainsi que leurs révisions éventuelles, peuvent être présentées par le Président et votées par le conseil syndical lors de l'adoption du budget de l'exercice ou des décisions modificatives, par délibérations distinctes.

Objectifs de l'APCP :

- Mieux visualiser le coût d'une opération étalée sur plusieurs exercices, en faisant le lien entre le cadre budgétaire, le bilan financier de l'opération et le plan de trésorerie,
- Faciliter la stratégie financière,
- Apporter de la souplesse au cadre budgétaire.

Les budgets respectifs de l'AFUA ont jusqu'à présent retracé l'ensemble de l'opération prévisionnelle. Compte-tenu du caractère pluri-annuel de l'opération d'aménagement, il convient pour un meilleur suivi et une meilleure transparence de créer une Autorisation de Programme qui retrace la totalité des dépenses restant à réaliser, avec des crédits de paiements correspondant au phasage dans le temps.

- AP/CP votée en 2016 :

Autorisation de programme	Crédit de paiement 2016	Crédit de paiement 2017	Crédit de paiement 2018	Crédit de paiement 2019	Crédit de paiement 2020
25,3 M€	4,4M€	5,4M€	8,1M€	6,6M€	0,8M€

Dépenses mandatées et engagées en 2016 = 3 896 675€

- Dont mandatées : 2 834 259€
- Dont engagées : 1 062 416€

Révision proposée de l'AP/CP :

Autorisation de programme	Crédit de paiement 2016	Crédit de paiement 2017	Crédit de paiement 2018	Crédit de paiement 2019	Crédit de paiement 2020
25,3 M€	2,8M€	11,1M€	4 M€	6,6M€	0,7M€

Le financement de cette opération est prévu par des cessions de terrains et le complément de participations restant dû.

LE CONSEIL SYNDICAL, sur proposition de M. le Président après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'adopter la révision proposée de l'AP/CP.

7) Budget Primitif 2017

Monsieur LE PRESIDENT présente le budget primitif 2017 :

Section de fonctionnement : 923 199,00€

Section d'investissement : 14 582 798,99€

Entendu l'exposé de Monsieur le PRESIDENT et après en avoir délibéré, le Conseil syndical :

- **ADOpte le budget primitif 2017.**

8) Gestion des cautions séquences 10 ilôts C, D, E

M. le Président informe le conseil de la demande faite par la SAS LES JARDINS DE SERIGNAN concernant la vente des parcelles de terrain à bâtir de la séquence 10, ilot C, D et E à savoir : Donner tous les pouvoirs à la SAS LES JARDINS DE SERIGNAN, pour la perception, la gestion et la restitution des cautions pour la réalisation conforme des parkings privatifs, des clôtures et des logettes et le respect des prescriptions architecturales.

Le conseil Syndical, sur proposition de M. le Président après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- De donner tous les pouvoirs à la SAS LES JARDINS DE SERIGNAN, dans le cadre de la vente des parcelles de terrain à bâtir de la séquence 10, ilot C, D et E, pour la perception, la gestion et la restitution des cautions pour la réalisation conforme des parkings privatifs, des clôtures et des logettes et le respect des prescriptions architecturales.
- D'autoriser le Président à signer tout document concernant cette affaire.

9) CCAS - Demande de travaux en urgence pour l'abattage d'arbres dangereux

M. le Président informe le Conseil Syndical que M. GILBERT, directeur du CCAS, nous a alerté sur la dangerosité de certains arbres en bordure de son camping, implantés sur les parcelles BI 91 et BI 113 appartenant à l'indivision TRAMONI et à M. PALLARES.

L'entreprise ATI VERT doit se rendre sur place prochainement pour procéder à l'abattage de ces arbres. Les frais liés à cette opération seront pris en charge par les propriétaires concernés.

10) Facture CGCB - Honoraires expropriation

M. le Président informe le Conseil Syndical que le cabinet C.G.C.B. nous a soumis 2 devis concernant la procédure d'expropriation qui s'est déroulée à l'encontre de certains propriétaires ainsi que le contentieux concernant un propriétaire :

Le conseil syndical, sur proposition de M. le Président, décide de valider ces devis d'un montant de 40 142.25€ HT et de 4 000€ HT.

11) Questions diverses

Pas de questions diverses

De tout ce qui a été dressé ci-dessus, procès verbal sur 5 pages avec 0 mot rayé nul.

La séance est levée à 11H45.

AFUA "Les Jardins de Sérignan"
Le Président
Marcel FABRE
49 allée de la République
34410 SERIGNAN
04 67 62 55 62