

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE,

Réunion du jeudi 8 décembre 2017 à 14h30

Les propriétaires, membres de l'AFUA « Les Jardins de Sérignan » se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire, le 8 décembre 2017, 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 : Informations sur l'avancée du projet AFUA**
- ✓ **Point n°2 : Rapport annuel d'activité de l'association**
- ✓ **Point n°3 : Élection d'un nouveau Syndic**

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 émarginée 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, 125 (dont 48 représentés), dépassent le quorum de 123 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.

Madame Llinares est désignée Secrétaire de séance.

A l'émarginement d'entrée, chaque propriétaire et propriétaire ayant un pouvoir se voit remettre 3 cartons de couleur (vert, jaune, rouge) pour le rapport annuel d'activité ainsi que 2 bulletins (M. PASTEAU et M. ANDRES) pour le vote du syndic.

Le Président ouvre la séance à 15h15.

Il est entouré par :

- Maître Crépin Grégory, AMO,
- Monsieur Vaquer René, AMO,
- Monsieur Camats Serge, AMO,
- Monsieur Bourrel, membre du syndic de l'AFUA

Et en présence de :

- M. Rigal, Receveur municipal

Excusés :

- M. le Sous-préfet de Béziers
- M. le Maire 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 CHEVALIER Marc et Monsieur MARTINEZ Yvon se portent volontaires.

Il propose de modifier l'ordre du jour comme inscrit ci-dessous, afin de pouvoir procéder au dépouillement du vote de nouveau syndic dans les meilleurs délais:

- ✓ **Point n°3 : Élection d'un nouveau Syndic**
- ✓ **Point n°2 : Rapport annuel d'activité de l'association**
- ✓ **Point n°1 : Informations sur l'avancée du projet AFUA**

ORDRE DU JOUR

Point n°3 : Élection d'un nouveau syndic

M. le Président donne à l'Assemblée, les noms des 2 propriétaires de l'AFUA qui ont souhaité se présenter au poste de syndic de l'AFUA : M. PASTEAU Robert et M. ANDRES Joachim.

Chacun à leur tour, M. PASTEAU Robert et M. ANDRES Joachim se présentent devant l'assemblée des propriétaires.

L'élection a lieu à bulletin secret, chaque propriétaire ayant reçu à l'entrée, un bulletin de chacun des deux membres qui se sont proposés à l'élection.

Les scrutateurs restent les même, à savoir M. CHEVALIER Marc et M. MARTINEZ Yvon.

Après dépouillement (suivi par Mme COUDER, M. CHEVALIER et M. MARTINEZ) M. ANDRES Joachim remporte l'élection à 100 voix contre 15 voix pour M. PASTEAU.

M. ANDRES est déclaré officiellement membre du syndic de l'AFUA.

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

M. CAMATS présente le rapport annuel d'activité de l'Association, ci-joint :

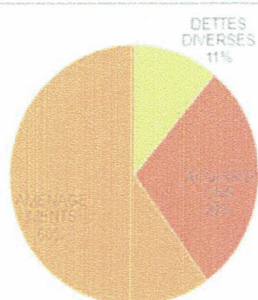


Présentation financière

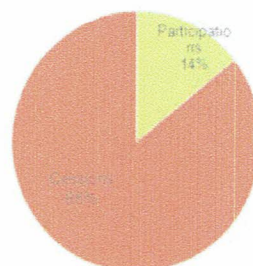
- Le budget
- Réalisé au 31/12/2016
- Réalisé en 2017
- Phasage prévu
- La comptabilité de l'AFUA

BUDGET GLOBAL : 42,5 M€

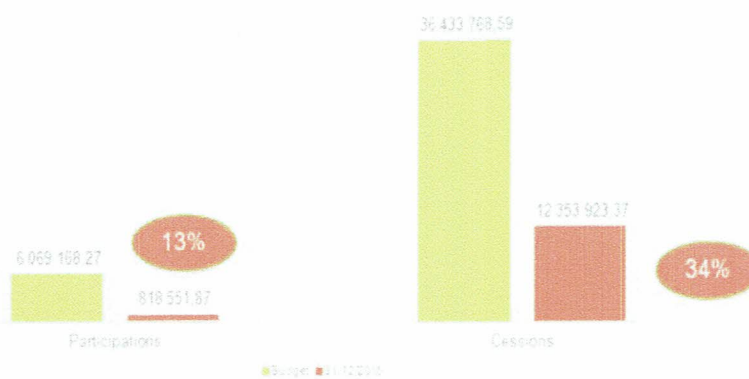
DEPENSES



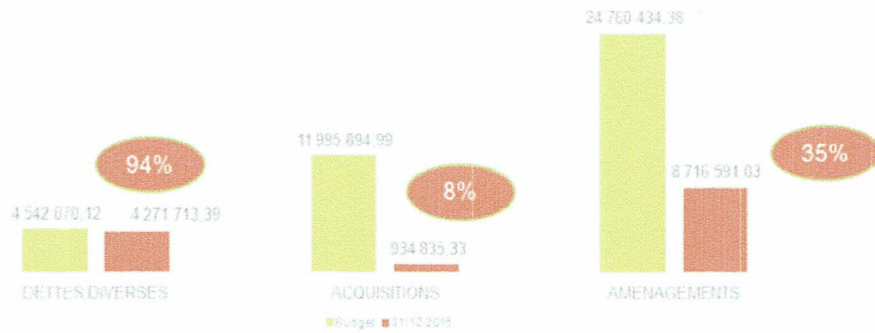
RECETTES



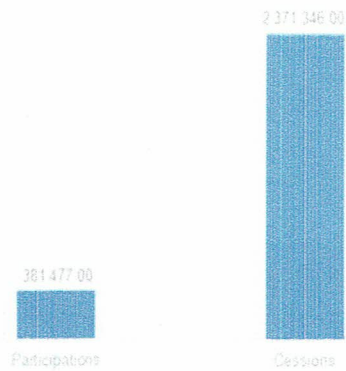
Recettes Réalisés au 31/12/2016 : 13,2M€ (31%)



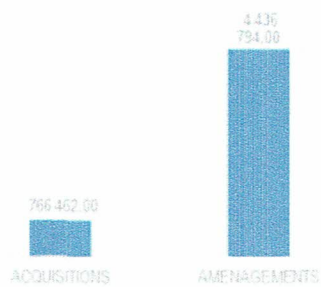
Dépenses réalisés au 31/12/2016 : 13,9M€ (34%)



Recettes réalisées en 2017 : 2,8M€



Dépenses réalisées en 2017 : 5,2M€



A venir

- 2018 : 9M€
- 2019 : 6,6M€
- 2020 : 0,7M€

Aucune question n'est posée, Monsieur le Président propose à l'assemblée de passer au vote et d'approuver ce rapport d'activité.

POUR : 114

CONTRE : 5

ABSTENTIONS : 6

Ce point est adopté

Point n°1 : INFORMATIONS SUR L'AVANCEE DU PROJET AFUA

Intervention de Me CRETIN. AMO :

« Assez rapidement, avant une séance de questions-réponses, je retracerai rapidement l'année qui vient de s'écouler, afin de vous exposer dans les grandes lignes ce qui a été fait.

Je vous invite tous à vous rendre sur le chantier, vous pourrez voir que le secteur « Les Jardins de Sérignan » que vous connaissiez, est aujourd'hui est un vaste chantier où nombre de maisons et d'immeubles ont poussé ;

Cette année, nous nous sommes attachés à trouver des solutions pour financer les travaux.

Nous avons lancé un appel à projet visant à désigner un acquéreur d'un certain nombre de lots à bâtir sur les séquences 3 et 4 (56 lots) et d'un macro lot situé en séquence 6 (immeuble collectif).

L'appel à projet avait été imposé par la Commune de Sérignan et la sous-préfecture (Appel à concurrence au niveau Européen).

3 candidats se sont présentés;

A l'issue de cette consultation, la commission d'appel d'offre de l'AFUA a retenu la proposition du groupe ANGELOTTI.

Les 56 lots à bâtir seront commercialisés par le groupe Angelotti pour le compte de l'AFUA. (Meilleur prix sur ces ventes avec la garantie du groupe Angelotti d'acheter à l'AFUA à l'issue des 2 ans, soit le 37/12.2019, les lots invendus).

Ce compromis nous a permis de faire un prêt de 6 000 000€ avec la Caisse d'Épargne. Cette somme, qui a été débloquée il y a quelques semaines, a permis à l'AFUA de payer les travaux en cours, d'acheter des terrains et de finaliser l'aménagement secondaire dans un premier temps de la séquence 3, puis de la séquence 4 dans les délais fixés.

Question d'un propriétaire :

Fin 2019, le groupe ANGELOTTI rachètera t-il les terrains au prix du marché ?

Réponse de Me CRETIN :

Oui, les terrains seront rachetés au prix du marché, c'est noté sur le compromis. L'idée est d'être totalement transparent avec le groupe ANGELOTTI est d'avoir le meilleur rendement.

Concernant le remembrement préalable à la réalisation de ces 2 séquences : L'enquête publique a été menée, un commissaire enquêteur a été nommé et aujourd'hui l'opération de remembrement a permis de dessiner les voies secondaires, sachant que ces voies n'existaient pas. Tous les propriétaires concernés ont été invités à donner leur avis, à donner leur choix à l'AFUA.

Le principe de remembrement est le suivant :

- *Le propriétaire récupère une superficie équivalente, diminuée de 15% pour la réalisation des voies secondaires.*

Cette opération s'est bien passée et un arrêté de remembrement a été délivré par le Préfet de l'Hérault en septembre 2017.

Aujourd'hui nous sommes en phase opérationnelle sur la séquence 3 et les propriétaires de cette séquence vont recevoir un titre leur demandant le paiement de la moitié des 32€.

L'année prochaine, l'opération de remembrement se poursuivra pour les séquences 8 et 9 (enquête publique en cours)

Concernant les contentieux dont nous avons toujours, principalement concernant la distraction de la séquence 1, soit les 15ha cédés au groupe de promoteurs ANGELOTTI, GPM et SOGEPRO, cette décision qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral a été attaquée devant le Tribunal Administratif.

Le Tribunal Administratif a confirmé la régularité et la légalité de la décision du Préfet et a donc confirmé la distraction. Malheureusement, les récurrents ont fait appel de cette décision et aujourd'hui, ce dossier est toujours devant la cour administrative de Marseille. Nous attendons la décision courant 2018.

Ces contentieux sont regrettables, c'est un droit mais cela coûte de l'argent à l'AFUA et rend les opérations plus difficiles, notamment avec les banques et les notaires.

Concernant les expropriations, elles sont obligatoires compte tenu de la configuration de certaines parcelles, des difficultés de succession.

C'est une opération longue et coûteuse qui est en cours à l'encontre d'un certain nombre de propriétaires.

M. BOURREL, membre du syndic prend la parole:

Je tiens à vous rappeler que les conseillers syndicaux ne sont pas les ennemis des propriétaires. Si nous arrivons aujourd'hui à des extrêmes tels que les expropriations, c'est que toutes les solutions ont été envisagées et que nous n'y sommes pas arrivés. Pour l'intérêt commun, il faut que ce projet continue.

Il y a quelques années en arrière, nous avons 5 000 000€ de dettes et aujourd'hui le projet se réalise. Nous avons fait au mieux pour l'ensemble des propriétaires.

Nous défendons l'intérêt des propriétaires. Cette opération se réalise aujourd'hui sans argent public.

Question d'un propriétaire concernant l'expropriation :

J'ai un terrain en séquence 1 « lotissement Les Jardins » et je suis exproprié, pourquoi ? De plus, les participations demandées ne sont pas légales.

Réponse de Me CRETIN :

J'ai rencontré ce Monsieur plusieurs fois. Il a un terrain en séquence 1 « lotissement Les Jardins ». Le chemin qui dessert sa parcelle est un chemin en indivision que doit aménager l'AFUA et que Monsieur doit céder à l'AFUA.

En n'acceptant pas le projet proposé, ce propriétaire interdit à ses voisins de pouvoir construire.

S'en suit un débat avec quelques propriétaires de l'association des Cosses du Falgairas au sujet du mode de calcul des participations (voir courrier plus bas).

Puis le fils d'une propriétaire qui possède un terrain dans la ZNIEFF (zone des grenouilles) prend la parole afin de « dénoncer » des faits dont il aurait pris connaissance récemment.

Le débat étant houleux et vu de la tournure que prend l'Assemblée Générale, M. le Président propose de clôturer cette dernière.

La séance est levée à 16h50.

Vous trouverez, ci-dessous, le courrier diffusé par le conseil des syndics et les membres de l'A.M.O. sur le site internet de l'AFUA, quelques jours après l'Assemblée Générale :

Mesdames, Messieurs les propriétaires/adhérents de l'AFUA,

Comme vous très certainement nous déplorons la façon dont s'est déroulée la dernière assemblée générale de notre association.

Il est déplorable que certains se permettent d'agresser avec des propos intolérables des personnes qui œuvrent depuis de très nombreuses années pour sortir le projet AFUA de l'ornière dans laquelle il était enlisé.

Comme trop souvent le débat a été préempté par quelques-uns, très peu, au détriment de tous les autres, représentant une écrasante majorité. Nous en sommes tous sincèrement désolés.

Nous vivons en démocratie, tout le monde peut s'exprimer – nous laissons donc systématiquement la parole à tous ceux qui veulent s'exprimer – mais là manifestement certains ont scandaleusement outrepassé leurs droits et gravement empiété sur la liberté des autres propriétaires. Sans parler de l'incroyable incorrection dont ils ont fait preuve.

Alors puisqu'on ne peut pas parler de façon adulte et responsable en assemblée nous couchons par écrit les points qu'il nous semble important de porter à votre connaissance.

Sur la contestation.

Elle est totalement nécessaire à la condition d'être objective et constructive.

Or depuis l'origine les critiques portées par certains ne répondent nullement à ces qualificatifs.

Il doit quand même être rappelé :

. que les contestataires, tous, ne sont pas à jour des participations appelées par l'AFUA et ont pour certains une lourde dette de plusieurs dizaines de milliers d'euros ;

. que le paiement des participations, les 18 €/m² et plus spécifiquement les 3 €/m² appelés en 2015, était une condition posée par le Sous-préfet de Béziers, Monsieur de Maistre, qui a beaucoup fait pour la reprise du projet AFUA. Il voulait ainsi « tester » le niveau d'adhésion des propriétaires au projet de reprise de l'AFUA. Si vous aviez tous fait comme les contestataires et laissé les titres envoyés au fond d'un tiroir le projet de reprise n'aurait jamais été validé par l'Etat et nous en serions encore à parler de façon stérile d'un projet sans avenir.

. qu'on peut aborder la question de mille façons il y a une réalité : les propriétaires qui bénéficieront des aménagements réalisés doivent prendre à leur charge une partie de leur coût. Et il est inepte de répéter à l'envi : « nous ne paierons pas nous ne devons pas payer !! »

Sur les propos mettant en cause Serge Camats.

Serge Camats œuvre depuis plus de 10 ans et avec grande énergie et efficacité à la reprise du projet AFUA.

Il le fait bien évidemment sans avoir reçu le moindre salaire de la part de la Commune de Vendres ou de l'AFUA, contrairement à ce qui a été affirmé par certains.

Il est exact que son fils David et son épouse ont acheté en 2013 – la vente a été formalisée en 2014 – une parcelle de 600 m² dans le périmètre de l'AFUA.

A ce propos il sera précisé :

. que cette vente a été régulièrement déclarée en mairie et est intervenue à une date à laquelle l'AFUA n'avait pas mis en place le droit de préemption sur les ventes aujourd'hui en vigueur,

. que cette parcelle a été achetée auprès de Monsieur Astruc qui est de longue date un ami intime de la famille Camats.

. que cette acquisition n'a jamais été cachée. Bien au contraire, depuis cette date David Camats participe à toutes les assemblées générales de l'AFUA, vous l'avez même élu en 2015 membre du conseil des syndics. Il s'occupe des opérations de remembrement, vous l'avez, pour bon nombre d'entre vous, vu dans les réunions organisées pour la mise au point de ces procédures.

C'est donc de toute évidence un procès injuste qui est intenté à la famille Camats. Nous profitons de la présente pour publiquement leur renouveler notre confiance et notre amitié et les remercier pour leur implication dans l'AFUA.

Sur les participations.

L'article 31 des statuts de l'AFUA dispose :

« -Le syndicat règle par ses délibérations les affaires de l'association foncière urbaine. Il est chargé, notamment, de :

[...]

– voter le budget annuel en section fonctionnement et section investissement.

– dresser le rôle des taxes à imposer aux membres de l'association foncière urbaine, tenant compte de la situation géographique de la zone et de la valeur du C.O.S. attribués au classement de chaque propriété bénéficiaire de l'intérêt à l'exécution des missions de l'association. »

L'article 31 de l'ordonnance de 2004 ajoute :

« II. – Les redevances syndicales sont établies annuellement et réparties entre les membres en fonction des bases de répartition des dépenses déterminées par le syndicat. Ces bases tiennent compte de l'intérêt de chaque propriété à l'exécution des missions de l'association. »

En application de ces dispositions – le COS ayant disparu et toutes les parcelles disposant dans l'AFUA du même potentiel de constructibilité : 1 villa par parcelle de 500 m², (sauf pour les propriétaires ne possédant qu'une parcelle d'une superficie inférieure) – la clé de répartition au m² de terrain apparait comme la plus juste. L'adoption de cette clé permet d'affirmer comme l'impose la loi que : « les bases tiennent compte de l'intérêt de chaque propriété à l'exécution des missions de l'association ».

Cette base apparait en effet plus juste que celle préconisée par certains, la répartition en fonction de la superficie de la maison construite, que le juge administratif a imposé dans le cadre des programmes d'aménagement d'ensemble (PAE).

Cette méthode dite à la surface de plancher autorisée ne parait pas du tout adaptée à l'AFUA dans la mesure où :

. cette dernière a dû appeler des participations, les 18 €, avant même que chaque propriétaire ait pu arrêter la superficie qu'il souhaite à terme construire ;

. dans le système AFUA il y a un préfinancement de l'aménagement par chaque propriétaire (dans les faits et dans la loi : selon l'ordonnance et le décret les participations sont même appelées chaque année), ce qui n'existe pas dans le système PAE (programme d'aménagement d'ensemble) que préconisent certains. La participation PAE n'est réclamée au constructeur dans sa totalité qu'au moment de la délivrance du permis de construire ;

. en pratique, il est impossible d'adopter une répartition à la surface de plancher autorisée. Il faudrait, en effet, demander à chacun quelle superficie il souhaite construire, appeler les premières participations sur cette base puis, une fois chaque construction autorisée, recalculer le montant de chaque participation en espérant très fort qu'avec les plus et les moins de chacun on retombera sur les mêmes montants et que le bilan restera au final équilibré. Ce n'est tout simplement pas réaliste. C'est d'ailleurs cette difficulté à équilibrer le bilan en fin d'opération qui a conduit les Communes à abandonner les PAE puis le législateur à les supprimer tout bonnement de l'ordonnancement juridique.

Pour l'ensemble de ces considérations nous continuons à penser que la seule répartition juste entre les propriétaires est la répartition au m² de terrain.

Etant précisé, pour répondre complètement aux opposants, que ce système n'avantage ni ne désavantage les promoteurs.

En effet, ceux-ci achètent les terrains à l'AFUA au prix du marché, prix qui est déconnecté du montant des participations. Le prix de vente négocié est un prix au m² de surface de plancher pouvant être bâtie.

Etant enfin ajouté qu'à ce jour les immeubles collectifs en cours de construction sont ceux prévus par le programme des constructions arrêté par la Commune à savoir principalement : des immeubles à vocation de logement social et une résidence de tourisme.

Sur l'expropriation

Certains opposants ont contesté les procédures d'expropriation menées à leur rencontre.

A ce sujet il doit être rappelé :

. que la procédure d'expropriation a principalement été décidée pour solutionner les situations inextricables que connaissent certains propriétaires : successions non réglées, successions conflictuelles, indivisions conflictuelles, désaccords familiaux... ;

. qu'une procédure d'expropriation devant être conduite pour la raison évoquée ci-dessus il a été décidé de régler par ce biais la problématique des propriétaires refusant d'adhérer au projet de reprise de l'AFUA, refusant de payer les participations qui leur sont réclamées et qui sont débiteurs, chacun, de plusieurs dizaines de milliers d'euros envers l'association.

A un moment où la réalisation du projet est bien avancée, où des millions d'euros ont été dépensés il faut choisir : soit on adhère au projet et on participe comme tous les autres propriétaires, soit on est opposé à ce projet (ce qui est un droit) et alors on accepte de sortir du projet en vendant à l'AFUA dans les conditions plus qu'honnêtes qui sont proposées par cette dernière (40 € + remboursement des participations déjà payées). On ne peut pas décemment se borner à critiquer, à ne rien payer et à attendre que les efforts consentis par les autres propriétaires vous offrent un terrain constructible. Sans risque et sans frais.

Cette issue n'étant pas une option envisageable nous avons décidé d'obliger les propriétaires concernés à faire le choix qui s'impose à eux, sortir de l'AFUA. Ce, via l'expropriation.

Vous souhaitant bonne réception de l'ensemble de ces précisions

Nous restons à votre disposition pour répondre individuellement à vos questions relatives, notamment, au Vade Mecum du constructeur dans l'AFUA publié sur le site de l'AFUA. Merci de les adresser à : jardins2serignan@orange.fr

Le Président Les Jardins de Sérignan
34410 SERIGNAN
04 67 62 55 62

Madame Llinares Marjorie
Secrétaire de séance

Monsieur CHEVALIER Marc
Scrutateur

Sérignan le 8.12.2017



Monsieur LOPEZ Antoine
Scrutateur