

✓ Allocution de Monsieur le Maire :

« Mesdames, Messieurs, bonjour.

Je ne reviendrai pas aujourd'hui sur l'historique de l'AFU/A que tout le monde connaît. Je n'évoquerai pas non plus les causes de son déclin. Cela ne change rien de ressasser le passé, tout le monde a son propre avis et il faut être pragmatique.

Du pragmatisme, il en a fallu lorsqu'en 2008, nouvellement élus, nous avons pris connaissance de l'ampleur de ce dossier brûlant de l'AFU/A.

Le constat était sans appel :

- *une dette de 4 millions et demi d'euros,*
- *une loi Littoral qui ne permet plus ce type d'opérations,*
- *une ZAC approuvée en 1990 et qui pouvait laisser espérer une éventuelle prise en compte de droits acquis,*
- *un plan de prévention des risques naturels d'inondation en cours de révision, auquel il fallait ajouter une contrainte supplémentaire : le risque de submersion marine,*
- *une ZNIEFF inscrite en cœur de zone sans aucune concertation et qu'on devait impérativement intégrer,*
- *l'impossibilité de se raccorder sur les réseaux de Vendres, compte tenu de la dette à cette commune,*
- *l'obligation de réaliser des logements sociaux, conformément à la loi SRU.*

L'équation était difficile à résoudre pour sortir ce dossier. La ville aurait pu rester en retrait en tant qu'observatrice et regarder sombrer petit à petit l'AFU/A dans le chaos.

C'était la solution la plus facile et la moins risquée, d'autant que tous les services de l'État (DDTM, DREAL, DGFIP), étaient très pessimistes sur son devenir, invoquant la discorde des adhérents, la mauvaise gestion et l'évolution de la réglementation.

Mais la différence avec ces services, c'est que moi, derrière ce sigle AFU/A, je vois des visages, des personnes, des familles en détresse. Alors j'ai dit NON, je ne me résignerai pas.

Et comme je m'y étais engagé avec mon équipe, j'ai souhaité au contraire et même si la tâche semblait impossible, accompagner vos représentants dans cette relance. Car j'étais convaincu que même avec de la bonne volonté et des compétences, sans la ville ce dossier n'avait aucune chance d'aboutir.

Il a fallu conforter et compléter le dossier par de nombreuses études :

- *étude de programmation,*
- *étude au titre de la loi sur l'eau,*
- *étude environnementale,*
- *étude architecturale et paysagère.*

Il a fallu réviser le PLU.

Il a fallu présenter et faire intégrer cette opération dans le volet littoral du SCOT. Il a fallu lancer des enquêtes pour déclasser les chemins ruraux.

Il a fallu négocier la dette avec la Caisse d'Epargne, la commune de Vendres et l'Etat.

Je m'arrêterai là car la liste est encore longue.

Ce dossier a pu ainsi avancer petit à petit avec de nombreux rebondissements, des moments d'espérance puis de déceptions et parfois même, du découragement. Mais nous avons tenu bon. Et si l'on est arrivé à un résultat aujourd'hui, c'est surtout grâce... et je tiens à l'exprimer publiquement :

MAIRIE DE SÉRIGNAN
URBAIN ANTOINETTE

• à l'aide du Sous-Préfet de Béziers, Nicolas de MAISTRE et à son successeur Nicolas LERNER qui ont accompagné activement la reprise du projet,

• au maire de Vendres qui malgré la dette, a su convaincre son conseil municipal de renforcer ses réseaux pour recevoir les effluents de la ZAC.

Toutes ces études, ces assistances à maîtrise d'ouvrage, ont un coût. L'AFU/A n'ayant que très peu de trésorerie, c'est le pool de promoteurs qui a fait des avances financières importantes. C'était un risque à prendre mais sans cette trésorerie, il aurait été difficile d'avancer.

Ne l'oublions pas : ces promoteurs ont également contribué largement à amener de la confiance auprès des services de l'Etat par leur présence à toutes les réunions et les garanties qu'ils apportaient.

Au début l'AFU/A faisait peur, personne ne voulait miser sur une opération couverte de dettes. Certains sont restés passifs et frileux. Ceux-là même voudraient maintenant lever la mise.

Les terrains ont été estimés à 40 le m² sur l'ensemble de la zone, ce qui est beaucoup en raison de la présence de la ZNIEFF, de bassins de rétention, de zones inondables. L'équilibre de l'opération est fragile, il faut être prudent.

Attention, je le dis, tout le monde doit être traité sur le même pied d'égalité. C'est la clé de la réussite. Cette règle doit être respectée. Des outils sont à disposition pour éviter toute sorte de dérapage : préemption, expropriation.

La ville a exigé que l'ensemble des voiries primaires soit réalisé dès le début de l'opération pour desservir chaque îlot dans l'intérêt de tous.

Chacun, s'il le souhaite, pourra construire sa propre habitation après avoir honoré sa participation et lorsque le réseau secondaire sera réalisé, mais les opérations de promotion ne pourront pas toutes se faire en même temps. Le marché ne le supporterait pas.

Il faut être conscient que les zones ne se débloquent que par tranches successives. Des années seront nécessaires pour que tout soit construit.

Le budget est bâti sur la participation financière des propriétaires. Les titres de recettes vont être lancés au fur et à mesure de l'avancement des travaux : 18 le m², puis le complément jusqu'à 50 au moment du dépôt des permis de construire. Ceux qui ne pourront pas payer auront la possibilité de vendre leur terrain à 40 € et se verront rembourser en plus la partie de participation qu'ils auront déjà versée.

Le budget est également bâti sur la promotion des terrains par l'AFU/A, c'est très important.

Ce dossier arrive à son terme. Le pool d'aménageurs va verser à l'AFU/A, la semaine prochaine, plus de 10 millions d'euros dans le cadre des acquisitions de terrain.

A cette occasion, je rappelle que la relance de l'opération n'est possible aujourd'hui que parce qu'à l'époque, des propriétaires de l'AFU/A ont vendu leurs biens à cette dernière à 1,50 du m².

La première réunion de chantier s'est tenue cette semaine et l'aménagement primaire a commencé.

Vos représentants, président, syndics, techniciens, AMO, ont toujours défendu vos intérêts avec beaucoup de conviction. Ils ont énormément travaillé et œuvré dans un esprit d'équité.

La tâche pour eux n'a pas toujours été facile, mais il faut le reconnaître, ce sont les seuls, depuis des décennies, qui sont arrivés à un résultat.

Certains pensent qu'ils auraient pu faire mieux... c'est trop facile à dire. Je vous en laisse juge.

Sur la ZNIEFF, l'arrêté préfectoral de protection de biotope a été pris. Et l'AFU/A va rétrocéder ces terrains à la ville pour 1 €. C'est une obligation pour garantir la pérennité de la zone. C'est une charge d'entretien que l'AFU/A transfère à la ville et non un cadeau, je tiens à le préciser. Et ces terrains ne seront jamais constructibles.

Il en est de même pour les zones inondables.

Pensez-vous un seul instant que vos représentants, les techniciens et les élus communaux n'ont pas tenté par tous les moyens de minimiser l'impact ? Soyons sérieux 1

Concernant la participation financière versée par l'AFU/A à la commune, elle vient en substitution de la taxe d'aménagement que vous n'aurez pas à payer lorsque vous obtiendrez votre permis de construire.

Elle est perçue, comme partout en France, pour réaliser les équipements publics indispensables au fonctionnement de la zone.

Celui qui construit sur Sérignan-village, ou ailleurs, paie cette taxe. Il est normal que tout le monde soit traité avec équité.

Confiance, solidarité, respect, intégrité sont les bases de tout.

Je vous rappelle que l'AFU/A, c'est vous. L'avenir est entre vos mains. Mais je vous le dis solennellement : en cas d'échec ce soir, la commune de Sérignan n'accompagnera plus ce dossier. La commune de Vendres, comme l'a précisé son maire lors de la dernière réunion, ne réalisera pas les travaux nécessaires pour recueillir les effluents de la zone.

Pour finir, je vous précise que, comme vous le constatez, la ville assiste l'AFU/A pour l'organisation de cette assemblée générale. Elle apporte uniquement un soutien logistique et humain. En aucun cas, elle ne s'ingère dans son fonctionnement ni sa tenue.

J'espère que les débats qui vont suivre seront dépassionnés et courtois. Chacun, et c'est normal, a le droit de s'exprimer. »

Monsieur le Président donne alors la parole à Monsieur Bourrel, Vice-Président chargé du suivi de l'ordre du jour :

Celui-ci fait procéder à la désignation :

- du secrétaire de séance : Monsieur Vidal est désigné,
- des scrutateurs : FAURE Jean Pierre, COUDER Sylvie, COULOMB René, et LAISSAC Jacques

Celui-ci annonce le nombre de :

- propriétaires présents : 187
- propriétaires représentés : 90

Enfin il précise l'utilisation des 3 cartons de couleur rouge, jaune et verte remis à chaque propriétaire représenté : un carton rouge : vote contre, un carton jaune : abstention ; un carton vert : vote pour.

Monsieur Pierre Robert, au nom de l'association de défenses des Cosses de Falgairas Galine, demande que les votes se fassent à bulletin secret.