



VENTE DE L'IMMEUBLE LAGARDERE

**Compte-rendu de l'entretien avec la secrétaire générale de
mairie**

Samedi 2 février 2008 au matin

- Par Cécile Le Masson -

Suite à ce nous avons convenu, je me suis chargée d'enquêter auprès de la mairie sur ce projet, pendant que d'autres faisaient signer la pétition.

Attention, dans le but de faire ressortir les éléments importants, ce compte-rendu ne relate pas les échanges dans l'ordre où ils ont eu lieu...

LA PRESENTATION DE LA DEMARCHE (et note d'ambiance...)

Je me rends à l'accueil de la mairie où j'annonce mon souhait d'avoir des informations sur la délibération de mercredi concernant la vente de « l'immeuble Lagardère ».

La secrétaire (je ne connais pas son nom) fait une drôle de tête et s'empresse de me dire que la délibération ne sera pas publiée avant la semaine prochaine et que je pourrai la lire à l'affichage à ce moment-là. J'insiste en disant que je souhaite dès maintenant être informée sur le processus de cette décision. On m'oriente vers la secrétaire générale de mairie qui me reçoit immédiatement.

Pour information, la secrétaire générale est chargée de mettre en œuvre les décisions du conseil municipal.

A l'entrée dans son bureau et après quelques politesses, je lui indique que je viens en tant que citoyenne poser des questions sur la décision du conseil municipal de vendre « l'immeuble Lagardère ».

Je précise que nous avons été plusieurs personnes à s'interroger sur ce projet, que certaines choses nous « posent question », et que ma démarche a pour but de rassembler des informations afin de nous baser sur des faits et non sur des interprétations.

Je lui dis que je souhaite être informée sur l'ensemble de la démarche et que je souhaite comprendre la procédure qui a été suivie.

(Je ne fais pas mention de la pétition, ni de notre projet de nous constituer en association.)

En réponse à cela, je suis reçue de manière cordiale et la SG se montre ouverte à toutes mes questions et y répond de manière précise et pédagogique.

Elle confirme que je suis dans mon droit et que c'est bien son rôle de nous éclairer sur la forme administrative.

Elle précise que certains aspects du projet relèvent de choix politiques et que pour ceux-ci nous devons nous adresser aux élus à l'occasion d'un RDV.

LES INFORMATIONS ET CONFIRMATIONS OBTENUES

Historique et caractéristiques du bien (terrain + Château)

A noter : Arrivée depuis peu et sans préparation, la SG n'est pas en mesure de répondre précisément aux questions remontant à l'achat du bien.

La propriété est au : 6, rue Antoine Descoffre
Sur les parcelles AE70 et une partie de AE73

La date et le montant d'achat ne peuvent m'être confirmés.

L'achat (en faisant user du droit de préemption) a été décidé par Jacques BOBE alors maire (donc après 1995) dans le but d'en faire un **équipement culturel et de loisirs**. C'est sous cette dénomination que la parcelle est réservée dans le **POS** (plan d'occupation des sols). Le POS n'a pas été encore modifié.

Le bien est du **domaine privé** de la commune : il n'a jamais été classé dans le domaine public (qui répond à des règles plus strictes, et notamment à une obligation d'enquête publique) et son usage n'a jamais été public.

L'immeuble a souffert de **dégradations** du fait de son inoccupation et d'actes de vandalisme. Il est en très mauvais état intérieur et sa mise aux normes, en particulier pour un usage public avec les contraintes d'accessibilité que cela impose, serait **très coûteuse**.

Ce coût de réhabilitation et sa configuration rendent apparemment fort peu pertinente la transformation de l'immeuble en lieu public. Une telle réalisation devrait donc se faire en dehors du château, sur le terrain (en neuf) ou dans les dépendances (rénovation et compléments). **Toutes ces options se sont avérées trop coûteuses, selon la municipalité.**

A la question « ce bien pourrait-il faire l'objet d'un **classement aux monuments historiques** ? », la SG répond que cela relèverait uniquement de l'Etat. Il faudrait qu'il présente un intérêt particulier (patrimonial, architectural, environnemental...), ce dont elle semble douter.

D'autre part la SG a la responsabilité de « traquer toutes les dépenses » afin de préserver une gestion équilibrée des finances de la commune. En tant que propriété privée, ce bien implique des **impôts fonciers particulièrement élevés**.

La SG a donc été chargée de faire baisser sa valeur cadastrale afin d'amoinrir la charge fiscale.

Processus de vente du bien

Le 19 octobre 2006, le conseil municipal a délibéré pour qu'une évaluation domaniale soit faite. Les domaines dépendent des services fiscaux et sont chargés d'accompagner les collectivités dans la gestion (achats et vente) de leurs biens. Lors d'une opération, ils émettent un avis sur la valeur du bien, **avis que la collectivité n'est pas tenue de suivre**. Elle affirme qu'elle n'est pas non plus obligée de saisir les domaines dans le cadre d'une vente de biens privés.

La SG m'affirme n'être pas obligée de – et ne pas souhaiter – me communiquer le montant de cette évaluation. Pour le connaître, nous pouvons nous adresser aux Domaines. *[Le montant de 230 000 € a été évoqué... ce que je ne manquerai pas de vérifier dès lundi...]*.

Éléments complémentaires trouvés sur Internet (cf. documents joints à ce message) :

*« Si la municipalité retient un prix différent, il conviendra de **motiver les raisons de ce choix dans la délibération**. Une commune **peut céder un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur** à une entreprise le plus souvent, à condition que la cession **soit justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes** (Arrêt du Conseil d'Etat du 18 mai 1998, Commune de Castelsarrasin »).*

Nous aurons sans doute à creuser ces 2 points (intérêt général et contreparties) quand nous aurons connaissance de la délibération.

Je lui fais part en toute honnêteté que nous avons été choqués par ce montant de vente fixé à 170 000 €. Elle me renvoie aux élus pour en discuter. Il n'est pas fait mention d'une prétendue interdiction de réaliser une plus-value (*je n'ai d'ailleurs trouvé aucun texte là-dessus*).

Le conseil municipal de mercredi 30 janvier a donc bien validé le principe de cette vente, sous réserve qu'elle soit faite **à destination d'un équipement d'intérêt général**. L'objectif affiché est d'**améliorer l'offre de santé publique**. Le compromis de vente reprendra les termes de la délibération. L'acheteur sera obligé de l'appliquer. S'il lui venait à l'idée, par exemple, de construire des immeubles d'habitation, le permis de construire lui serait refusé par la mairie.

Je lui dis que nous nous questionnons aussi sur le choix d'une vente pour la réalisation de ce projet de cabinet dentaire. La mairie ne peut-elle pas tout simplement mettre le terrain à disposition ? Il m'est répondu que cette option obligerait la mairie à investir dans la construction de cet équipement. **La vente est donc présentée comme un choix d'économie, et le faible prix de vente comme un levier pour un projet d'utilité publique pris en charge par des privés.**

La suite du processus

Les parcelles concernées sont actuellement réservées pour un équipement culturel et de loisirs. Leur affectation va devoir être modifiée. La délibération de mercredi dernier a donc aussi porté sur une demande de **modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU)**, qui si j'ai bien compris a succédé au POS entre-temps).

Un cabinet chargé du PLU, va suivre cette procédure, en relation avec la municipalité et les services de l'Etat. **Une enquête publique sera organisée** (*tout un chacun pourra participer*). La procédure dure au minimum 6 mois, selon la SG.

La vente peut intervenir avant la modification du PLU.

Cette vente « à l'amiable » (pas d'adjudication, c'est-à-dire d'appel d'offre) peut être faite sous la forme administrative ou devant notaire. S'agissant d'un bien privé, il s'agit d'une vente de droit commun, donc il n'y a aucune obligation de communication des documents.

A noter : le dépôt de permis de construire devra attendre la clôture de l'enquête publique. Ils seront propriétaires mais ne pourront commencer les travaux tant que le PLU ne sera pas modifié (*l'idéal serait l'existence d'une quelconque clause d'annulation pour pouvoir revenir en arrière, mais ne rêvons pas !*).

EN CONCLUSION

1) Des réponses ont été apportées à toutes les **questions techniques** que j'ai posées.

D'après les éléments recueillis, tout apparaît avoir été fait dans les règles.

Mes sources (préparation de l'entretien et vérification) : Code général des collectivités territoriales et Code général de la propriété des personnes publiques. (Pour ceux que cela intéresse, j'ai copié les textes les plus en rapport avec notre affaire)

Les points techniques à creuser :

- l'avis des domaines,
- la formulation de la délibération (et en particulier la motivation pour avoir revu l'estimation des domaines à la baisse, les contreparties formulées, la formulation de l'intérêt général...),
- la notion d'intérêt général,
- l'existence ou non d'un cahier des charges (et de ses clauses),
- les recours possibles...

Les points techniques à suivre :

- le contrôle de légalité (transmission de la délibération à la Préfecture),
- la modification du PLU (*je vais m'atteler au code de l'urbanisme !*), comprenant l'enquête publique.

2) Les **questions politiques** devront être posées aux élus, et en particulier au maire.

- La pertinence du projet « d'amélioration de l'offre de santé publique » (si c'est formulé ainsi),
- Le choix des acquéreurs et l'absence d'appel d'offre pour élargir les possibilités,
- Le choix d'un prix de vente aussi bas,
- Le manque de communication autour de ce projet, l'absence de débat public sur un engagement aussi important,
- La décision d'une vente à si peu de jours des élections d'un domaine dont l'utilisation avait fait l'objet de promesses électorales de l'équipe en place (en première position sur leur profession de foi !) qui n'ont pas été tenues et ont donné lieu à beaucoup de tergiversations coûteuses en études
- Autres choses ?

Cordialement,

Fait à Châteauneuf le dimanche 3 février 2008
Pour le collectif

Cécile Le Masson