

Destination de la parcelle du Grand Hôtel Lettre ouverte de l'AVA à la municipalité.

Lors de la réunion semi-publique du 28 février 2017, dont la presse locale a largement rendu compte, le maire a présenté le projet immobilier Eiffage pour lequel il se propose d'accorder très prochainement un permis de construire. Ce projet, a-t-il déclaré, respecte les dispositions du nouveau Règlement de la parcelle, tel qu'il est établi dans le PLU adopté le 15 décembre dernier, qui banalise sa destination à usage d'habitation.

L'AVA ayant introduit à mi-février un recours en annulation de ce PLU au motif de son illégalité, que mettent en évidence les « réserves » du commissaire-enquêteur sur ce nouveau Règlement de la parcelle, un tel permis de construire ferait courir à la commune, en cas d'annulation, le risque supplémentaire d'une demande du propriétaire d'indemnisation pour l'avoir laissé monter une opération sur une base incertaine.

En conséquence, l'AVA a adressé à la municipalité le courrier ci-après en date du 25 mars 2017.

.....

Au-delà de notre requête en annulation du PLU, dont l'un des motifs déterminants est l'irrégularité du Règlement de la parcelle du Grand Hôtel au regard des grandes orientations du PADD, nous entendons :

- dénoncer la gestion de l'opération Grand Hôtel / Eiffage telle que vous l'avez menée dès le point de départ et entendez encore aujourd'hui la poursuivre à l'encontre des intérêts socio-économiques définis par le PADD et de ses intérêts financiers qui, en l'espèce, s'y trouvent attachés par un lien de causalité ;
- exiger que soit mis fin à cette dérive par une mise en demeure de l'acquéreur, Eiffage, d'avoir à réaliser les conditions de la vente qui lui a été consentie, sauf le cas où il serait en mesure d'invoquer un fait imprévisible mais déterminant, survenu entre la date de la signature de l'acte de vente suivie immédiatement de la démolition du bâtiment et l'étape suivante de la reconstruction dans les termes et les conditions du permis de construire, rendant impossible la réalisation de l'opération convenue et appelant une révision conventionnelle de la destination de la parcelle ; à défaut, recourir à une mise en demeure judiciaire comportant une astreinte à la mesure de l'enjeu pour la commune.

1 – Mise en cause de la gestion de l'opération Grand Hôtel / Eiffage.

-1-1 - Après examen, en concertation avec le maire, de la redéfinition de la destination hôtelière de la parcelle du Grand Hôtel, l'AVA avait accepté d'adhérer à la formule juridique et fiscale « résidence de tourisme » qui paraissait alors s'imposer pour la création d'une nouvelle structure à finalité hôtelière au niveau et aux normes d'un 3 étoiles, mais en attirant l'attention sur la nécessité de prendre toutes garanties pour assurer la réalisation et la pérennité de l'exploitation de la structure à créer.

La question des garanties à prendre a fait l'objet de rappels et de mises en garde par l'AVA, qui n'a jamais reçu de réponse aux demandes de communication des garanties effectivement prises.

-1-2 - Dans un article du n°33 de *La Lettre de l'AVA* (nov./déc. 2010), nous écrivions :
« Le prix de vente convenu est de 1.700.000 euros, alors que l'évaluation des Domaines en date du 15 avril 2010 est une fourchette de 2.800.000 à 3.300.000 euros. Cet écart est a priori surprenant puisque, habituellement, l'évaluation des Domaines est bien inférieure à la valeur réelle du marché ... » (en note, nous donnions l'exemple d'une évaluation des Domaines faite dans le même temps pour le terrain très voisin de l'ancienne école publique à 300.000 euros alors que la vente a été réalisée pour 1.000.000 euros).

A cette question, le maire avait répondu par un courrier du 29 mars 2011 :
« ... ***Nous avons défini un cahier des charges qui obligeait l'acquéreur à s'engager sur le fonctionnement d'un hôtel restaurant avec bar. Si nous n'avions pas apporté cette restriction fondamentale à cette vente, nous aurions eu des propositions de la part de promoteurs immobiliers pour la réalisation d'une résidence de vacances. Le prix proposé aurait été nettement supérieur ... La mission de France Domaines est d'estimer un bien sans tenir compte d'un cahier des charges, ce que l'on peut regretter ... le conseil municipal a choisi par son vote le meilleur prix proposé et ce que je qualifierai du plus intéressant projet pour notre ville.*** »

A cette réponse nous faisons observer que notre critique fondamentale portait sur ce que la pérennité de l'exploitation ne paraissait garantie et qu'en conséquence le grand écart entre la valeur vénale du terrain et le prix de vente consenti paraissait sans contrepartie.

Dans un courrier au maire du 14 mai 2011, nous écrivions :
« Votre réponse précise que tous les conseillers municipaux avaient participé à un débat - hors séance publique du Conseil municipal – qui les avait conduits à admettre que le cahier des charges comportant l'obligation pour le promoteur d'assurer sur ce terrain dans le bâtiment à reconstruire une exploitation pérenne hôtel / restaurant / bar justifiait l'écart entre l'évaluation des Domaines et le prix de vente consenti. Il aurait été souhaitable qu'ils exposent en séance publique les motifs de leur décision en dépit de cet écart considérable ; mais le problème principal que nous avons soulevé est celui de la garantie de la pérennité de cette exploitation.
« Nous vous avons adressé plusieurs courriers sur cette question, notamment un courrier en date du 18 septembre 2010 resté sans réponse : nous ne voyons pas, a priori, comment la pérennité pourrait être assurée dans cette formule. Faute de garantie convenable, le prix de vente à Eiffage paraît sans justification »

1-3 – Vous nous avez refusé la communication de pièces, notamment de l'acte de vente, que nous vous avons demandée avant l'enquête publique pour nous permettre d'y intervenir avec pertinence.

Pour l'acte de vente, les questions qui, pour nous, se posaient étaient les suivantes :

- le cahier des charges que vous évoquez dans votre courrier précité du 29 mars 2011 a-t-il été rappelé et précisé dans l'acte de vente ?
- ce cahier des charges ne comportait sans doute pas le nom et la qualité du 3^{ème} partenaire de l'opération, HMC, futur exploitant qui a dû être désigné dans le compromis de vente que vous avez passé ultérieurement avec Eiffage ; ce partenaire s'étant révélé très rapidement insolvable, ou tout au moins peu sûr, Eiffage vous a demandé d'ajouter au compromis de vente une condition supplémentaire au délai dans

lequel le prix convenu deviendrait exigible, celle d'avoir trouvé un 3^{ème} partenaire susceptible d'apporter des garanties satisfaisantes, ce que vous avez accepté ; ultérieurement, Eiffage s'étant déclaré prêt à réaliser la vente devait nécessairement vous présenter le partenaire jugé fiable et apportant les garanties nécessaires pour vous demander de l'agréer avant que la vente puisse être réalisée ; vous n'avez jamais évoqué le nom de ce partenaire, la question de l'agrément n'a pas été posée au Conseil municipal réuni en séance publique : nous vous demandons pourquoi ?

- le compromis de vente comportait-il expressément les modalités de soutien à apporter au 3^{ème} partenaire, le futur exploitant, pour assurer le démarrage et la pérennité sur une durée minimale de l'exploitation de l'ensemble résidence de tourisme / restaurant et bar ouverts au public ? Ou cette question avait-elle fait l'objet de négociations tripartites ultérieures non formalisées par un acte tripartite (dans le cas de l'opération Villa Note-Dame / Eiffage, l'engagement du promoteur d'apporter gratuitement à l'exploitant la « coquille de la piscine » en contrepartie de la réduction du prix de vente obtenue avait été effectivement réalisé sans qu'il y ait eu au préalable un acte tripartite) ?
- l'acte de vente de la parcelle du Grand Hôtel à Eiffage comporte-t-il les conditions et modalités précises du soutien à apporter par Eiffage à l'exploitant, directement ou par le canal de la commune ?
- l'acte de vente ne précise-t-il pas les délais de réalisation de l'ensemble de l'opération (démolition /reconstruction – mise en place d'une exploitation pérenne) ?

Des informations souvent confuses données par la municipalité sur la panne de l'opération et sur la manière dont, depuis la vente, elle mène les relations avec l'acquéreur pour sortir de cette panne, on pourrait conclure que l'acte de vente a été passé sans que le 3^{ème} partenaire ait été présenté par Eiffage et agréé par la commune, sans même, si Eiffage n'en présentait alors pas, qu'aucunes des conditions sur la recherche d'un nouveau partenaire aient été fixées, et sans que des délais de réalisation aient été imposés.

1-4 – Lorsqu'à la suite de la vente et de la démolition du bâtiment du Grand Hôtel aussitôt réalisée, la municipalité a constaté que le propriétaire n'enchaînait pas la reconstruction convenue dans le délai que l'autorisation de démolir a dû fixer si l'acte de vente ne le fixait pas, la municipalité aurait dû mettre en demeure le propriétaire d'exécuter la deuxième partie du contrat : la reconstruction et la mise en place d'une exploitation pérenne de l'ensemble hôtelier /restaurant et bar.

Elle n'a manifestement rien fait.

1-5 – Lorsque la municipalité a constaté que l'échéance du permis de construire approchait, elle aurait dû mettre en demeure l'acquéreur par voie judiciaire avec astreinte d'avoir pour le moins à commencer les travaux de reconstruction avant l'échéance du permis et de réaliser l'ensemble de l'opération convenue dans un délai à fixer par le tribunal.

En effet, faute d'un démarrage significatif des travaux avant cette échéance, ce permis s'est trouvé périmé ; l'exécution du contrat de vente ne peut plus se faire que sur la base d'un nouveau permis de construire qui ne peut être une reprise pure et simple du permis périmé. Il s'en suit que le délai de réalisation de l'ensemble de l'opération que le tribunal sera appelé à fixer sera beaucoup plus long que celui qu'il aurait pu fixer avant l'échéance du permis primitif.

Pourtant, là encore, la municipalité n'a rien fait.

1-6 – Non seulement la municipalité n'a pas fait à Eiffage les mises en demeures qu'elle aurait dû faire, mais elle a conforté l'acquéreur dans sa position d'échapper à la contrainte de l'affectation prévue lors de la négociation du prix d'achat par sa complaisance à accueillir les nouvelles propositions qu'il lui a présentées à cet effet.

Par la modification de la destination de la parcelle du Grand Hôtel dans le projet de PLU révisé, la municipalité tente de donner pleine satisfaction à Eiffage en le libérant expressément de la contrainte d'affectation telle que le maire l'avait exprimée dans son courrier précité du 29 mars 2011.

La municipalité a introduit dans le PLU cette modification du Règlement de la parcelle suivant un processus décisionnel irrégulier : cette mesure ne pouvait être prise que par une décision expresse du Conseil municipal en séance publique, et ainsi :

- il aurait été possible d'en contester la validité si les motifs invoqués n'étaient pas apparus pertinents,
- elle aurait imposé que soit procédé à une modification du PADD et en conséquence d'en informer expressément le public dans le respect du processus légal de révision du PLU.

La municipalité a préféré se dispenser de ce processus en vue d'obtenir de la municipalité, indirectement dans le cadre global de l'approbation du projet de PLU révisé, une approbation implicite de libérer l'acquéreur de la contrainte d'affectation. C'est ce qu'elle a effectivement obtenu pour le projet de PLU.

Nous dénonçons le vice de ce processus décisionnel.

1-7 – Ignorant les « réserves » du commissaire-enquêteur sur la modification du Règlement de la parcelle, ignorant les propositions de régularisation et, éventuellement, de l'élargissement de la formulation de la destination touristique de la parcelle que nous avons faites par un courrier du 28 novembre 2016, le Conseil municipal a adopté le 15 décembre 2016 le PLU révisé sans modification de la destination de la parcelle telle qu'il l'avait retenue dans le projet de PLU soumis à l'enquête publique.

1-8 – Allant encore plus loin, le maire, au cours de la réunion semi-publique du 28 février citée en tête, a confirmé l'abandon de la contrainte d'affectation telle qu'elle était exprimée dans son courrier précité du 29 mars 2011 et, en conséquence, son intention d'accorder à Eiffage un nouveau permis de construire sur la base du Règlement de la parcelle telle qu'elle existe dans le PLU adopté le 15 décembre dernier.

Il est très urgent que soit mis fin à cette dérive de la gestion de l'opération Grand Hôtel/Eiffage, qui compromet gravement les intérêts socio-économique de la commune et ses intérêts financiers qui, en l'espèce, s'y trouvent rattachés par un lien de causalité.

2 – Mise en demeure de l'acquéreur d'avoir à réaliser l'intégralité du contrat de vente.

Vous n'avez certainement pas manqué d'informer Eiffage que l'AVA a présenté au tribunal administratif une requête en annulation du PLU adopté le 15 décembre dernier qui porte notamment sur l'illégalité du Règlement de la parcelle du Grand Hôtel, ce qui devrait vous conduire, en l'état, à refuser une demande de permis de construire établi sur la base de ce Règlement.

Il serait sans doute opportun en outre, pour ne pas courir le risque de reproche du propriétaire du terrain de l'avoir laissé sans mise en garde monter un projet sur une base incertaine, informer Eiffage que l'AVA dénonce la gestion de cette opération par la municipalité, qui lui paraît aller contre les intérêts de la commune et qui pourrait être sanctionnée par d'autres moyens que le recours en annulation du PLU devant le tribunal administratif.

Le propriétaire de la parcelle serait ainsi pleinement informé des motifs de la mise en demeure, que l'AVA vous demande d'effectuer, d'avoir à exécuter dans toutes ses parties le contrat d'acquisition de la parcelle et des contraintes qu'il comporte.

A cette fin, l'acquéreur devra être invité à présenter une nouvelle demande de permis qui devra être établi sur les bases suivantes :

- la destination de la parcelle telle qu'elle était inscrite à la date de l'acte dans le Règlement du PLU alors en vigueur ;
- le respect des règles d'urbanisme (constructibilité, parking, ...), notamment celles qui sont rappelées par le rapport du commissaire-enquêteur ;
- le respect de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme concernant les communes littorales qui stipule que « le Plan Local d'Urbanisme doit classer en espaces boisés ... les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ... après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites ».

Le propriétaire, qui a laissé périmer le permis antérieur, porte l'entière responsabilité de se voir imposer ces nouvelles règles.

Lors de l'étude de la révision du PLU, nous n'avions pas demandé le classement de l'ensemble boisé du Grand Hôtel, bien qu'il soit incontestablement l'un des plus significatifs du paysage urbain de la commune. En effet, le permis de construire qui avait été accordé à Eiffage pour la reconstruction du Grand Hôtel apportait une protection de cet ensemble boisé qui nous avait paru être insuffisante, mais nous avons jugé que cette insuffisance n'était sans doute pas telle qu'elle justifie une opposition susceptible de beaucoup retarder la réalisation de l'opération.

Ce point de vue est aujourd'hui totalement dépassé, et les libertés que vous prenez d'autre part avec le respect de l'article L146-6 nous conduisent à demander que dans la révision du PLU à remettre en chantier si, comme nous l'escomptons, le PLU arrêté le 15 décembre dernier est annulé, les arbres de la parcelle du Grand Hôtel fassent l'objet d'un classement au titre de cet article.

A défaut de réponse positive à cette demande d'avoir à présenter à Eiffage une telle mise en demeure dont l'urgence ne peut vous échapper, nous devons considérer que vous refusez d'y procéder.

.....

Copies :

- autres conseillers municipaux
- Préfecture
- Presse locale pour publication et site Internet

