Sujet : [INTERNET] ENQUETE PUBLIQUE - ZAC DES MOULINS - ST GEORGES DE DIDONNE
De : Yves Marran <yvesmarran@gmail.com>
Date : 13/05/2022 22:42
Pour : pref-envir-pref17@charente-maritime.gouv.fr

Merci de bien vouloir inscrire ces documents dans le registre prévu à cet effet.
Cordialement.

Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Veuillez trouver ci-joint notre contribution à l'enquête publique en cours que vous menez sur la commune de Saint Georges de Didonne.

Merci de bien vouloir **inscrire ces documents dans le registre** prévu à cet effet.

Dans l'attente de votre confirmation.

A disposition si besoin.

Cordialement.

Yves MARRAN

=

Pièces jointes :

ENQUETE PUBLIQUE ZAC LETTRE COMMISSAIRE ENQUETEUR 22052022.doc	30 octets
ENQUETE PUBLIQUE SYNTHE COMMISSAIRE ENQUETEUR.doc	30 octets

Danielle RAFIN

Yves MARRAN

***Réf.** : ZAC des MOULINS – St Georges de Didonne*

Monsieur Philippe THIERY
Commissaire Enquêteur
MAIRIE DE ST GEORGES DE DIDONNE

Envoi par courriel à philippe.thiery
Copie : Membres de la commission ad hoc

Mornac sur Seudre, le 12 mai 2022

Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Propriétaires indivis des parcelles cadastrées section **AK 189 et AK 191** incluses dans le périmètre de la ZAC des Moulins, nous venons vous faire part de nos observations et interrogations dans le cadre de l'enquête publique que vous menez sur ce projet.

Vous trouverez en annexe une synthèse des faits rappelant, entre autres, la **négociation avec le concessionnaire** ayant abouti à la signature d'une promesse de vente **en bonne et due forme** entre les parties, à un prix de **48/M2** net vendeur (hors taxations éventuelles).

A la lecture de ce mémoire et du peu de réponses obtenues à nos requêtes, nous sommes très inquiets quant au dénouement de ce projet. La conduite et la gestion, pour le moins chaotique, de ce dossier de la part des différents intervenants ((commission ad hoc présidée par Julien NOGARET (adjoint au Maire), Maîtrise d'ouvrage (cabinet SIAM Conseils) et concessionnaire (SARL Les Moulins)) ne présage, en rien, d'une solution rapide et équitable pour les propriétaires privés qui représentent tout de même **75%** de la surface totale de la ZAC.

Les arguments employés et les postures adoptées par ces instances sont incohérentes, voire erronées, et peuvent être interprétées par les propriétaires, que nous sommes, comme un signe de mépris.

Nous vous remercions de bien vouloir inscrire nos courriers dans le registre de l'enquête en cours et dans l'attente, vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Danielle RAFIN Yves MARRAN

***P.J.** : Synthèse des faits.*

A l'attention de M. le Commissaire Enquêteur (Philippe Thiery)

NOTE DE SYNTHESE A INCLURE DANS LE REGISTRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE (05-06/2022)

PREAMBULE

- **Périmètre de la ZAC (près de 11ha) classée en zone AUb (à urbaniser) dans le PLU de 2006, puis AUzh après sa révision en 2021**
- **Projet de la création d'une ZAC par la commune dès 2008**
- **En mai 2009, proposition d'acquisition foncière à certains propriétaires privés rédigée par Mme Danielle COUDERT (à l'époque 1ère adjointe au Maire en charge du développement économique) à 38,50€/M2**
- **2009 – 2015 : Le projet stagne au gré des gouvernances municipales**
- **2016 : Le Maire en poste (Jean Marc BOUFFARD) remet le dossier à l'ordre du jour**
- **2017 – 2018 : Rédaction du projet et choix du concessionnaire (SARL Les Moulins , création issue de GPM Immobilier et PPV Invest.)**
- **30/08/2018 : Signature du traité de concession entre la commune et la SARL Les Moulins (Gérant Stéphane MARTEL)**
- **juin 2020 : Changement de municipalité avec M. François RICHAUD comme maire et Danielle COUDERT et Julien NOGARET comme adjoints ou délégués**
- **1er T. 2021 : Mise à jour de la commission ad hoc pour la ZAC (F. RICHAUD s'étant déporté du dossier pour éviter d'éventuels conflits d'intérêts) avec Julien NOGARET comme Président, Danielle COUDERT, Georges EMMA JAROUSSEAU (élus de la majorité), Eric BOUQUET (élu d'opposition liste Emergence) et Thierry EVEILLE (élu d'opposition liste Nouveau CAP)**

A noter : Depuis la 'réapparition' du projet (2016), aucune concertation sérieuse n'a été engagée avec les propriétaires fonciers. Les décisions, quand il y en a, sont prises en commission ad hoc (5 membres) qui comprend également le concessionnaire (SARL Les Moulins) et une assistance à maitrise d'ouvrage (SIAM Conseils)

1/ DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE D.U.P.

Comme mentionné dans le traité de concession signé le **30/08/2018** (article 14 – page 17/36), la commune de St Georges de Didonne s'engageait à mettre en œuvre, **sans délai**, la procédure de D.U.P.

Si l''obtention de la D.U.P. est le moyen légal permettant la procédure d'expropriation, c'est aussi un élément **majeur** du dossier pour les propriétaires privés qui, en cas d'accord, peuvent bénéficier sous certaines conditions (réemploi notamment) **d'exonérations fiscales** sur les plus values constatées.

Remarques et questions :

- *Le dossier semble avoir été déposé dernièrement à la Préfecture ?* ***Pourquoi avoir attendu si longtemps (plus de 3ans ½) ?***
- *Si ce dossier décrit l'intérêt vital pour la commune de 'construire' environ 230 logements,* ***pourquoi le bilan sommaire des dépenses n'est-il pas représentatif des dépenses qui seront réellement engagées ?***
  - ***Quid des dépenses liées à l'achat du foncier (près de 11ha) qui font apparaître un prix d'acquisition moyen à 17€/M2 alors qu'il n'existe à ce jour, aucune estimation de la D.D.F.I.P.? Sur quelles bases tangibles, ce prix de 17€/M2 s'appuie t-il ?***
  - *Plus de 3ans ½ après la signature du traité de concession, les responsables du projet (commune, maitrise d'ouvrage et concessionnaire) maintiennent un prix d'acquisition du foncier à* ***17€/M2****, alors même que le marché se situe très largement au-dessus, y compris dans le cadre d'un investissement concerté (ZAC).* ***Les réponses apportées sur ce sujet sont contradictoires et incohérentes et si le sujet n'était pas aussi important pour la suite, nous pourrions en rire !!!***

2/ CESSION DES TERRAINS COMMUNAUX (9.667m2) à 1€/M2

Alors qu'il siégeait comme élu de l'opposition, M. le Maire actuel défendait ardemment une cession du foncier communal de la ZAC au prix de **1€/M2** arguant la déductibilité des moins values constatées sur les pénalités payées par la commune au titre de la loi S.R.U . Une fois élu maire de la commune, il confirmait par voie de presse sa position (cf. article La Côte de Beauté n° 167 d'août-septembre 2020). Contraint de se déporter du dossier ZAC au profit d'une commission ad hoc constituée d'élus municipaux (dont 2/3 issus de la majorité municipale), cette dernière a étudié ce point important et a émis un **avis défavorable** à cette cession sans explications (à ce jour, toujours pas validé par le Conseil Municipal).

Questions :

- *Sur quels **éléments factuels** la commission se base t-elle pour émettre un avis **négatif** alors que dans le même temps, la commune cède des terrains à un prix inférieur à celui émis par le pôle d'évaluation domaniale de la D.D.F.I.P. (cf. exemple ci-après)?*
  - *« Comme exprimé lors du dernier conseil municipal (délibération cession de la parcelle Chemin d'Icare), ces opérations permettent la **déduction des pénalités S.R.U.** de la moins value enregistrée, correspondant à la différence entre le prix de cession des terrains et la valeur vénale estimée par la D.D.F.I.P. (Article R.302-16 du Code la Construction et de l'Habitation), et diminuent ainsi les pénalités dues par la commune (et donc **ses administrés**) chaque année »*
- ***Pour quelles raisons objectives, il ne pourrait en être de même pour la ZAC des Moulins ?***

3/ PROMESSES DE VENTE SIGNEES AVEC LES PROPRIETAIRES PRIVES

Les négociations avec le concessionnaire ont été engagées dés **mi-2018** conformément au traité de concession (signé le 30/08/2018 – **article 14 – page 17/36**) afin de trouver un accord amiable. Fin 2020, le concessionnaire en la personne de Stéphane MARTEL (Gérant de la SARL Les Moulins et PDG de GPM Immobilier) a accepté un prix de **48€/M2** au profit des propriétaires privés. Cet accord a été matérialisé par la signature de promesses de vente (non unilatérales) rédigées par le Notaire du concessionnaire. Ces promesses qui représentaient près de **95% de la surface privative de la ZAC** comportaient une condition suspensive d'acquisition des terrains communaux (9.667m2) à 1€/M2 comme convenu avec M. le Maire (cf. ci-dessus – point 2). Compte tenu de l'avis défavorable de la commission ad hoc, le concessionnaire a dénoncé dernièrement ces promesses.
De même, ledit concessionnaire a fait savoir aux propriétaires privés signataires, qu'une nouvelle proposition (après avoir 'tenté' sans succès de ramener le prix à 17€/M2 !!), leur serait proposée une fois le diagnostic archéologique effectué et le coût des ouvrages nécessaires chiffrés.

Questions :

- *Comment le Gérant de la SARL Les Moulins, professionnel reconnu sur la place, a-t-il pu **signer une offre à 48€/M2 et revenir vers les propriétaires privés six mois après en leur proposant 17€/M2 ?***
- *Comment le Gérant de la SARL Les Moulins a-t-il pu **négliger les coûts** des éventuelles conséquences du diagnostic archéologique dans son offre à 48€/M2 ?*
- *Comment le Gérant de la SARL Les Moulins a-t-il pu ne pas **s'assurer de la faisabilité du projet et de son bilan ?***

Bien entendu (et malheureusement) d'autres questions restent en suspens sur ce dossier :

- *diminution des surfaces à la revente pour les logements sociaux, évolution en (très) forte hausse des dépenses sur les lignes structurantes (VRD, frais financiers…)*
- *prix à la revente des terrains dits libres (40% de la surface commercialisable) déconnectés du marché et largement sous estimés)*

qu'il conviendrait de prendre en compte le plus rapidement possible.

Compte tenu de tous ces éléments, nous confirmons par la présente, notre position, à savoir la vente des terrains que nous possédons à 48€/M2 minimum.