



PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 MARS 2022 - 20h30

Le 23 mars 2022 à 20h30 au foyer polyvalent

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de Madame Anne-Marie CAUSSÉ, Maire.

Étaient présents : Gabriel BEUGIN, Anne-Marie CAUSSÉ, Jean-Georges CLAIR, Anne – Cécile DUCOSSON, Olivier FORÊT, Aurélia FOURNIER, Fabrice GUIRAUD, Huguette LALANNE, Vincent NEVOT, Damien OBRADOR, Katia PEDEMAY, Tovo RABEMANANTSOA, Séverine RODRIGUES et Josette VALLAU.

Étaient représentés : Fabrice WESTRELIN par Olivier FORÊT, Nathalie FREMY par Vincent NEVOT et Aurore VERDIER par Josette VALLAU

Absents : Lionel COUBRA et Carine LASSOUANE

Secrétaire de séance : Anne-Cécile DUCOSSON

La séance est ouverte à 20h32 par Mme le Maire qui constate le quorum et donne lecture des procurations reçues.

Anne-Cécile DUCOSSON est nommée secrétaire de séance.

PV du Conseil Municipal du 14 mars 2022

Le procès-verbal du Conseil Municipal du 14 mars 2022 est adopté à l'unanimité.

DÉLIBÉRATION N° 2022-25

OBJET : Retrait des délibérations n° 2020-10 du 05 juin 2020 et n° 2021-73 du 08 novembre 2021 attribuant la délégation ponctuelle du droit de préemption urbain à l'Établissement Public Foncier de Nouvelle - Aquitaine

Mme le Maire rappelle la réunion de travail qui s'est tenue le lundi 21 mars 2022 réunissant l'ensemble des conseillers municipaux sur ce dossier. Elle estime que le débat a été de haute tenue et constructif.

Mme le Maire fait ensuite l'historique du dossier.

Par délibération n° 2017-58 du 27 novembre 2017, le Conseil Municipal a autorisé la signature d'une convention opérationnelle d'action foncière pour la reconversion de friche et de développement du parc de logements entre la Commune de Cabanac-et-Villagrains et

l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine.

Lors de la mise en vente du site par adjudication judiciaire dont la date butoir avait été fixée au 20 octobre 2021, l'EPFNA a déposé une offre de 250 000 € (valeur des Domaines) majorée de 15 % soit un montant de 287 500 €.

Par mail du 20 octobre 2021, l'EPFNA a fait part à la Commune du retour de son avocat :

« Je me suis effectivement rendu à l'audience du juge commissaire qui s'est tenue à 9 h. Quatre autres offres ont été ouvertes en même temps que la vôtre.

Les deux premières émanent du groupe ESSOR DEVELOPPEMENT représenté par Dominique LAPLACE : une offre à 100.000 euros sans condition suspensive ; une autre offre à 900.000 euros avec, outre les conditions suspensives usuelles, les conditions relatives à l'octroi d'un prêt bancaire et d'une autorisation d'urbanisme.

Une troisième offre a été présentée par le Crédit Mutuel Aménagement Foncier à hauteur de 1 500 000 € avec la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.

Une dernière offre qui paraît la plus sérieuse a été présentée par la SARL SBS SOC BREDOISE DE SERVICES représentée par mon confrère Marc DUFRANC à hauteur de 750.000 euros sans aucune condition suspensive.

J'ai pour ma part insisté auprès du juge commissaire et du mandataire liquidateur sur le fait que votre proposition était la plus réaliste sur les chances de succès de la réalisation d'une opération d'aménagement compte tenu des études menées et de vos accords avec la commune ».

Par courrier du 22 décembre 2021, l'EPFNA a notifié son impossibilité de préempter au delà de l'estimation des Domaines à savoir 287 500 € :

(...) Toutefois, la future vente n'est pas une vente classique sur laquelle il est effectivement possible de préempter en dessous du prix proposé par le vendeur.

Selon la jurisprudence, rien n'interdit à une personne publique d'exercer son droit de préemption sur la vente d'un bien autorisée par le juge commissaire. Cependant il est précisé que l'exercice du droit de préemption ne saurait avoir pour effet de modifier les conditions de la vente autorisée et notamment de permettre une diminution du prix. Cela se justifie par le constat de la perfection de la vente et de l'autorité chose jugée par le seul effet de l'ordonnance, ce qui interdit de discuter ensuite d'un des éléments de cette vente et notamment du prix (Cour de cassation, Chambre civile 3, 12 novembre, n°19-21.914 et Cour de cassation, Chambre Civile 3, 11 juillet 2019, n°17- 22.716).

Aussi, lorsque la commune recevra la notification de la vente par une DIA, par courrier du juge commissaire ou du mandataire-liquidateur, une préemption « en révision de prix » ne sera pas possible et la préemption devra nécessairement se faire au montant de la vente.

L'EPFNA ne sera pas en mesure d'atteindre ce montant s'il dépasse l'évaluation des domaines actuelle de 287 500 €. Une nouvelle évaluation pourra cependant être sollicitée lors de la survenue de cette DIA pour solliciter confirmation auprès des domaines. Il est peu probable que ce même service réévalue sensiblement à la hausse le montant sur lequel il s'était déjà prononcé.

La commune comme vous l'évoquez peut, si elle le souhaite retirer par délibération du conseil municipal, le droit de préemption à l'EPFNA (...).

Le 24 janvier 2022, l'EPFNA a été informé par son avocat que Maître MANDON venait d'indiquer que le Juge – Commissaire n'avait pas retenu son offre.

Par courrier du 31 janvier 2022, Maître MANDON a informé la Commune que l'offre de la société SBS située à la Brède a été retenue.

Le 08 février 2022, une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) a été déposée concernant le site avec un prix de vente indiqué à 750 000 €. La commune a 2 mois pour y répondre et faire valoir son droit de préemption, aujourd'hui délégué à l'EPFNA par délibérations n° 2020-10 du 05 juin 2020 et n° 2021-73 du 08 novembre 2021.

Par avis du 04 mars 2022, les Domaines ont confirmé leur première estimation à hauteur de 252 300 € pouvant être majorée de 15 %. Par ailleurs, ils ont indiqué que « ***le titulaire du droit de préemption au regard des dispositions de l'article 213-1 du Code de l'Urbanisme est obligé de préempter au prix de la dernière enchère (en cas d'adjudication, lorsque cette procédure est autorisée ou ordonnée par un juge, l'acquisition par le titulaire du droit de préemption a lieu au prix de la dernière enchère, par substitution à l'adjudicataire...).*** Ainsi, le titulaire du droit de préemption ne peut agir en révision de prix ».

A la suite de la défection de l'EPFNA, Gironde Habitat a manifesté son intérêt pour aménager cette friche, confirmé depuis par plusieurs échanges. Il a proposé que lui soit délégué le droit de préemption en lieu et place de l'EPFNA, mettant en avant leur possibilité de préempter à hauteur de 750 000 €.

En résumé, l'accord passé avec l'EPFNA n'est plus possible. Deux projets sont aujourd'hui en lice : l'un est public, l'autre est privé.

Damien OBRADOR s'interroge sur le fait que l'EPFNA ne puisse préempter au-delà de 750 000 € alors que pourtant il est dans son rôle de réhabiliter des friches industrielles et qu'il existe des fonds disponibles dans le cadre du plan de relance de l'État. Jean-Georges CLAIR indique que les statuts de l'EPFNA leur interdisent de préempter au-delà de l'estimation des Domaines. Cela n'est cependant pas mentionné dans la convention initiale.

Damien OBRADOR estime que les propositions faites par ces deux organismes ne vont pas dans le sens de l'intérêt général. Il se demande si la Commune ne pourrait pas emprunter la différence entre l'estimation des Domaines et la proposition de la société SBS. Pour Mme le Maire, cette solution n'est pas réalisable au vu du budget de la Commune. Elle estime qu'il y a eu un défaut d'information de la part de l'EPFNA. Il reste aujourd'hui le volet de l'urbanisme sur lequel peut travailler la Commune pour imposer ses orientations d'aménagement. Néanmoins, elle estime que le travail de fond fait depuis 2017 par le précédent conseil municipal et la nouvelle équipe sur l'aménagement et le futur de cette friche (études, diagnostic de sols, projet d'orientations d'aménagements...) est perdu pour remplir les objectifs fixés en 2017 (convention EPFNA). Il est nécessaire de prendre une décision très rapidement car la décision du juge a déjà été prise. Damien OBRADOR fait aussi part de sa frustration.

Si la Commune avait dû se positionner, Jean-Georges CLAIR rappelle qu'en plus des 750 000 € de frais d'acquisition, il aurait fallu compter sur une enveloppe de 2 millions d'euros pour dépolluer sous réserve qu'il n'y ait pas d'autres problèmes. En outre, la Commune n'a pas le personnel pour s'en occuper.

Mme le Maire estime que la confiance est rompue avec l'EPFNA. Damien OBRADOR espère que le projet privé ne se bornera pas à un banal lotissement. Il estime que la Commune a été délaissée : c'est dommage pour un site déjà artificialisé. Il met en avant la dernière chance que constitue la révision du PLU pour que la Commune acte certaines de ses volontés telle que la conservation des cheminées. Mme le Maire indique qu'elle fera en sorte de l'imposer.

Olivier FORÊT rappelle que l'EPFNA laisse un solde de presque 100 000 € à lui payer. En effet, l'EPFNA est en droit de demander à la Commune le remboursement des frais engagés à ce jour, essentiellement des études (diagnostic avant démolition, amiante, plomb, pollution, diagnostic de l'état des sous-sols) pour 94 759 € hors étude HAME que l'EPFNA prend en charge directement (49 895 €).

Le Conseil Municipal,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu les articles L. 210-1, L. 211-1, L. 211-4, L. 213-2, L. 213-3 du Code de l'Urbanisme,
- Vu la délibération n° 2014-10 du Conseil Municipal du 03 mars 2014 instaurant le droit de préemption urbain sur le territoire communal,
- Vu la délibération n° 2020-10 du 05 juin 2020 attribuant la délégation ponctuelle du droit de préemption urbain à l'établissement public foncier de Nouvelle – Aquitaine,
- Vu la délibération n° 2021-73 du 08 novembre 2021 attribuant la délégation ponctuelle du droit de préemption urbain à l'établissement public foncier de Nouvelle – Aquitaine,
- Considérant l'offre émise par la société SBS – 16 chemin Galès 33650 LA BREDE et retenue par l'ordonnance du 19 janvier 2022 par Monsieur le Juge – Commissaire pour un montant de 750 000 €,
- Considérant l'impossibilité pour l'EPFNA d'exercer le droit de préemption délégué par la Commune pour un montant supérieur à 287 500 €,

Vote contre le retrait des délibérations n° 2020-10 du 5 juin 2020 et n° 2021-73 du 08 novembre 2021 déléguant la compétence de la commune de Cabanac-et-Villagrains en matière de droit de préemption urbain à l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine sur les parcelles E n° 2 / E n° 3 / E n° 5 / E n° 316 / E n° 317 / E n° 327 par :

- **15 voix contre** (Gabriel BEUGIN, Jean-Georges CLAIR, Anne-Cécile DUCOSSON, Olivier FORÊT – procuration, Aurélia FOURNIER, Fabrice GUIRAUD, Huguette LALANNE, Vincent NEVOT – procuration, Damien OBRADOR, Katia PEDEMAY, Séverine RODRIGUES, Josette VALLAU – procuration),
- **02 voix pour** (Anne-Marie CAUSSÉ et Tovo RABEMANANTSOA).

La présente délibération sera transmise à Mme la Préfète et au Directeur Général de l'EPFNA.

A la demande de Damien OBRADOR, Mme le Maire explique son vote par choix idéologique en faveur de l'action publique. Travailler avec Gironde Habitat lui aurait convenu. Tovo RABEMANANTSOA se dit en accord avec les explications de Mme le Maire. On est de plus sur un foncier très grand qu'il sera aujourd'hui difficile de maîtriser. Damien OBRADOR se dit refroidi par la proposition de Gironde Habitat. On pourra peut être retirer de la société SBS un projet qualitatif.

DÉLIBÉRATION N° 2022-26

OBJET : Délégation ponctuelle du droit de préemption urbain à Gironde Habitat

Conformément à l'article L. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, Mme le Maire retire ce point de l'ordre du jour.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

Gabriel BEUGIN

Anne – Marie CAUSSÉ

Jean – Georges CLAIR

Lionel COUBRA

Anne-Cécile DUCOSSON

Nathalie FREMY

Olivier FORÊT

Aurélia FOURNIER

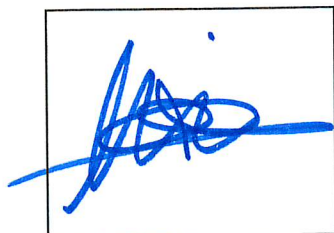
Fabrice GUIRAUD

Huguette LALANNE

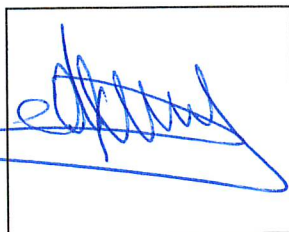
Carine LASSOUANE

Vincent NEVOT

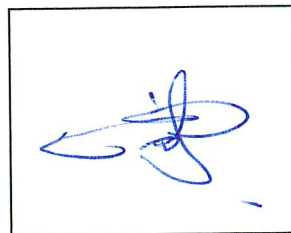
Damien OBRADOR



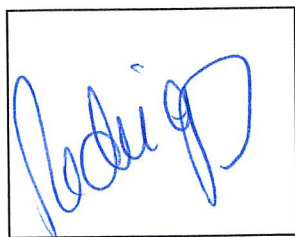
Katia PEDEMAY



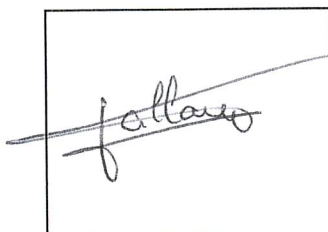
Tovo RABEMANANTSOA



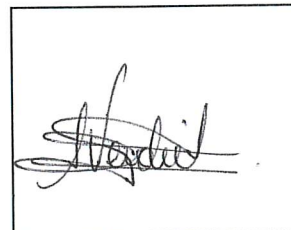
Séverine RODRIGUES



Josette VALLAU



Aurore VERDIER



Fabrice WESTRELIN

