

SOCIÉTÉ D'AVOCATS

Christian HUGLO

Corinne LEPAGE
Ancien membre
du Conseil de l'Ordre

Alexandre MOUSTARDIER
Membre
du Conseil de l'Ordre

François BRAUD

Marie-Pierre MAÎTRE

Avocats associés

PARIS

40 rue de Monceau
75008 Paris - France
Tél +33 (0)1 56 59 29 59
Fax +33 (0)1 56 59 29 39
paris@huglo-lepage.com
www.huglo-lepage.com

RENNES

19 rue Hoche
35000 Rennes - France
Tél/Fax +33 (0)2 99 38 15 47
rennes@huglo-lepage.com

BRUXELLES

15 rue du Loutrier
1170 Bruxelles - Belgique
Tél +32 2 649 96 66
bruxelles@huglo-lepage.com

Monsieur le Maire
Commune AUXERRE
14 place de l'Hôtel de ville
BP 70059
89 000 AUXERRE

Paris, le 20 février 2013

Par télécopie 03.86.72.44.05 et courrier recommandé avec accusé de réception

AFF. : ASS SAUVEGARDE ET AVENIR D'AUXERRE C/AUXERRE /SOPIC
N/Réf. : FB/RL - Dossier n° 130DD006
Dossier suivi avec Maître Romain LEMAIRE

V/Réf. : Délibération n°2012-135 - Arquebuse

Monsieur le Maire,

Agissant au nom de ma cliente, l'association des riverains du centre-ville dénommée SAUVEGARDE ET AVENIR D'AUXERRE, dont l'objet est notamment de défendre la valorisation du patrimoine d'Auxerre et d'encourager un développement commercial raisonné autour de celui-ci, ainsi que de Madame Nicole NOUAÏLLE, Monsieur Dominique PECHENOT, Monsieur Alain CATTAGNI, les époux Christophe et Guillemette NOELL, Camille et Marie-Thérèse PELLET, Lucien et Huguette VERSCHEURE, Michel et Françoise ZISMAN, riverains du projet contesté, j'ai l'honneur de venir vers vous afin de former un recours gracieux tendant à ce la délibération du Conseil municipal n°2012-135 du 20 décembre 2012 relative à la place de l'Arquebuse – « Projet d'aménagement et de requalification urbaine » soit retirée.

Lors de ce conseil municipal, le rapporteur du projet d'aménagement, Monsieur MORINEAU, a indiqué que la commune « souhaite dynamiser » le site de l'Arquebuse en reconfigurant l'« espace foncier avec l'objectif d'apporter une nouvelle offre en matière de surfaces commerciales, de stationnement et d'espaces publics dynamiques (avec la requalification du marché), en incluant la possibilité d'une mixité avec du logement sous forme hôtelière ».

D'après la présentation du rapporteur, ce projet d'aménagement soumis au Conseil municipal aurait été « initié par la société SOPIC NORD » qui « de son initiative » aurait manifesté son intérêt pour « conduire une étude préalable d'aménagement dans le cadre d'un projet commercial ».

La commune aurait accepté que cette société SOPIC NORD réalise une étude de recomposition et de valorisation du site mais « *à la condition de modifier substantiellement le programme prenant ainsi en compte tous les enjeux urbains* ».

Acceptant les conditions posées par la commune, la société SOPIC NORD a ensuite « *confirmé son intérêt de réaliser ce projet urbain* ».

C'est au regard de cette présentation que le Conseil municipal a décidé d'émettre :

- un **avis favorable au projet d'aménagement** et de requalification urbaine délimité place de l'Arquebuse initié par la société SOPIC NORD
- un **avis favorable au principe du déclassement du domaine public** des espaces et niveaux composant la place
- un **avis favorable au principe d'une cession** à la société SOPIC NORD, « *selon les modalités à définir au vu d'un avis de France Domaines et sous les conditions d'obtention des autorisations réglementaires* » après déclassement
- et « *d'autoriser le maire à signer tout acte¹ à cet effet* »

Il s'agit de la délibération contestée.

Ce projet est en effet source de division au sein même du conseil municipal.

A cet égard, seuls 19 conseillers municipaux ont accueillis favorablement le projet. Six conseillers ont voté contre et neuf se sont abstenus notamment au sein de la majorité municipale, soit 15 voix qui ne se sont pas prononcées en faveur du projet tel que présenté.

Il est d'ailleurs révélateur que l'élue à la commission municipale du marché, Madame Catherine HATTIER, a démissionné de sa charge à la suite du vote de ce projet, estimant avoir été mise devant le fait accompli.

En tout état de cause, le conseil municipal a validé cet important projet d'aménagement du site de l'Arquebuse, le déclassement des parcelles relevant actuellement du domaine public de la commune et la cession de ces terrains qui abritent un monument historique classé.

L'association SAUVEGARDE ET AVENIR D'AUXERRE, Monsieur PECHENOT et Madame NOUAILLE ont décidé de former un recours gracieux contre cette délibération du 20 décembre 2012.

Il ressort en effet de cette décision que l'information des conseillers municipaux avant la séance n'a pas été suffisante (1.), qu'aucune mise en concurrence n'a été engagée avant la désignation de la société SOPIC NORD, en qualité de bureau d'étude et d'aménageur de ce site de deux hectares en centre ville (2.) et, enfin, que le conseil municipal n'a pas été informé des coûts de l'opération alors qu'il a autorisé le maire à signer « tout acte » concernant notamment la cession du site (3.).

¹ Surligné par nous

1. Sur l'information insuffisante des conseillers municipaux préalablement au conseil municipal du 20 décembre 2012

L'article L.2121-12 du code général des collectivités territoriales dispose que :

« Dans les communes de 3 500 habitants et plus, une note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération doit être adressée avec la convocation aux membres du conseil municipal

(...)

Le délai de convocation est fixé à cinq jours francs (...)».

L'article L.2121-13 précise que « tout membre du conseil municipal a le droit, dans le cadre de sa fonction, d'être informé des affaires de la commune qui font l'objet d'une délibération ».

L'absence d'information préalable du conseil municipal vicie de manière substantielle la délibération adoptée (*Cour administrative d'appel de Bordeaux, 30 septembre 2010, COMMUNE DE MAZAMET, n°09BX02796*).

En l'espèce, la population d'Auxerre excède 3500 habitants et les informations communiquées au conseil municipal sur le projet d'aménagement de la société SOPIC NORD, objet de la délibération du 20 décembre 2012, ont été largement insuffisantes.

Une lettre ouverte du 18 décembre 2012 d'un conseiller municipal d'Auxerre, Monsieur Guillaume LARRIVE, publiée dans la LIBERTE DE L'YONNE du 20 décembre 2012, atteste de l'absence d'information des membres du conseil municipal d'Auxerre :

« Monsieur le Maire,

(...) vous avez refusé lors des précédents conseils municipaux de tenir informés les élus d'Auxerre de l'avancée de vos réflexions (...). Vous semblez proposer un aménagement, sans avoir effectué une concertation approfondie avec les acteurs intéressés, et sans transmettre aux conseillers municipaux :

- les études de faisabilité du projet, si elles existent : analyse d'opportunité et d'impacts économiques sur les commerces existants (...)*
- les modalités d'aliénation de ce lieu historique (...)*
- le bilan financier de cette opération pour notre commune »*

Il est établi que l'information des conseillers municipaux sur le projet de la société SOPIC NORD n'a pas été suffisante.

Dans ces conditions, la procédure d'adoption de la délibération contestée est nécessairement irrégulière.

2. Sur la désignation de la société SOPIC NORD comme aménageur du site de l'Arquebuse, sans publicité ni mise en concurrence propre à assurer l'égalité d'accès des autres candidats

En droit, la jurisprudence administrative a déjà précisé que :

« la conclusion par ces personnes publiques [les collectivités locales] de contrats emportant cession d'un immeuble de leur domaine privé dont l'objet principal est de confier à un opérateur économique la réalisation de travaux en vue de la construction,

selon des spécifications précises imposées par lesdites personnes publiques, d'ouvrages qui, même destinés à des tiers, répondent à un besoin d'intérêt général défini par lesdites collectivités, est soumise aux obligations de publicité et de mise en concurrence résultant des principes généraux du droit de la commande publique² ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que l'objet principal du contrat que la COMMUNE DE ROGNES se proposait de conclure était de confier à un opérateur économique l'exécution de travaux de construction de maisons d'habitation individuelles destinées à être revendues à des tiers, et non la simple cession de parcelles du domaine privé³ ; que la nature et les caractéristiques des ouvrages à réaliser avaient été définies de manière précise et détaillée par la COMMUNE DE ROGNES dans le dossier de consultation ; que l'opération ainsi envisagée, qui visait à promouvoir la construction de logements individuels de qualité et à favoriser l'accession à la propriété des habitants de la commune, répondait au besoin exprimé par la collectivité de maintenir et de développer son offre et son attractivité immobilières ; qu'ainsi le projet en cause constituait un projet d'intérêt communal de mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat⁴ ; que, dans ces conditions, la conclusion du contrat en cause était soumise au respect des obligations minimales de publicité et de transparence propres à assurer l'égalité d'accès des candidats » (Cour administrative d'appel de Marseille, 25 février 2010, COMMUNE DE ROGNES, n°07MA03620)

En l'espèce, le conseil municipal a émis « un avis favorable au projet d'aménagement et de requalification urbaine (...) initié par la société SOPIC NORD » et sur le principe d'une cession des parcelles à cette société.

Il ressort de la délibération litigieuse que le projet d'aménagement de deux hectares en centre ville d'Auxerre, tout comme l'étude préalable d'aménagement, a été confié à la société SOPIC NORD sans avoir été précédé d'une quelconque mesure de publicité ou d'une mise en concurrence avec d'autres candidats potentiels.

Cette société aurait, d'après la présentation du projet, manifesté de son propre chef un intérêt pour le site de l'Arquebuse.

Le conseil municipal a validé le projet d'aménagement commercial initié par la société SOPIC NORD, le déclassement de terrains relevant du domaine public et la cession des parcelles à cette société.

Il s'agit pourtant d'un projet d'intérêt communal pour la réalisation duquel la commune a imposé ses objectifs et ses caractéristiques à la société SOPIC NORD.

i. D'une part, l'intérêt communal du projet a été mis en avant par le rapporteur du projet.

L'emplacement du site de l'Arquebuse est stratégique pour le déplacement économique du centre-ville de la commune. Le rapporteur du projet précise que la commune s'est fixée l'objectif « d'optimiser le fonctionnement général du site et son insertion aux abords du secteur sauvegardé et constituer un réel moteur pour le centre-ville ».

² Souligné et surligné par nous

³ Surligné par nous

⁴ Souligné par nous

Le projet vise à dynamiser ce site « *en reconfigurant l'espace foncier avec l'objectif d'apporter une nouvelle offre en matière de surfaces commerciales, de stationnement et d'espaces publics dynamiques (avec la requalification du marché), en incluant la possibilité d'une mixité avec du logement sous forme hôtelière* ».

Ces aménagements constituent donc un projet d'intérêt communal.

ii. D'autre part, la commune a imposé les caractéristiques du projet à la société d'aménagement.

Pour obtenir un projet conforme à sa volonté, la commune a fait modifier « *substantiellement le programme* » de la société SOPIC NORD, afin de prendre en compte « *tous les enjeux urbains indispensables de centre ville (enjeux économiques, commerciaux, touristiques, déplacements...)* ».

La délibération précise que la « *commune d'Auxerre sera en mesure de maîtriser les espaces et les volumes qui seront construits afin de réaliser le nouveau marché selon le concept qu'elle définira* ».

Les modalités d'aménagement ont bien été imposées par la commune.

Dans ces conditions, l'objet principal de cette cession du site est de confier à l'aménageur la réalisation de travaux d'aménagement commercial, selon des modalités imposées par la commune et qui répondent à un besoin d'intérêt général.

Or, la société SOPIC NORD a été désignée par la commune pour l'aménagement du site par cette société, sans aucune mesure de publicité préalable, ni mise en concurrence.

Il est notable que l'étude préalable d'aménagement aurait été réalisée à l'initiative de la société SOPIC NORD, qui l'aurait ensuite proposé à la commune.

Au regard de ses caractéristiques, un tel projet aurait dû être précédé d'une publicité et d'une mise en concurrence, en application des principes généraux du droit de la commande publique.

Cela n'a pas été le cas.

La procédure de désignation de l'aménageur est irrégulière de ce fait.

3. Sur l'illégalité du mandat général donné au Maire pour signer « tout acte »

L'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales dispose que :

« (...) Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité ».

En l'espèce, le conseil municipal d'Auxerre a voté le principe d'une cession des terrains à la société SOPIC NORD et à « autoriser le maire à signer tout acte à cet effet ».

Il ressort de cette rédaction que le maire d'Auxerre a reçu un pouvoir général de signer tous les actes, y compris un acte de vente des parcelles qui seront déclassées.

Or, aucune des conditions fixées par la loi relatives à l'accord du conseil municipal sur la cession d'un immeuble par la commune ne sont remplies en l'espèce.

Le conseil municipal n'a en effet motivé sa délibération ni au regard des conditions de la vente, ni des caractéristiques essentielles des parcelles.

L'estimation de la valeur des terrains par FRANCE DOMAINES n'a même pas été fournie au conseil municipal.

D'ailleurs, aucune information de nature financière - qui aurait permis au conseil municipal d'appréhender le projet - ne figure dans la délibération litigieuse.

Dans ces conditions, l'organe délibérant n'a pas pu se prononcer sur ce projet en toute connaissance de cause, en particulier sur la question de la cession du site. Il ne pouvait donc pas autoriser légalement la signature de « tout acte » par le maire.

Ce pouvoir général de signature de « tout acte » donné au Maire par la délibération du 20 décembre 2012, notamment pour la signature d'une cession du site à la société SOPIC NORD, méconnaît la procédure en matière de cession immobilière des biens communaux et vicia de manière substantielle la délibération contestée.

Au surplus, outre que les modalités d'adoption de la délibération et de montage du projet présenté par la commune s'avèrent illégales, le projet lui-même n'a pas fait l'objet d'une concertation effective et se révèle à ce stade contraire aux intérêts des Auxerrois, en créant un nouveau centre commercial en cœur de ville, alors même que les commerçants du centre historique subissent déjà la concurrence d'un nouveau pôle commercial extra-urbain, tout en supprimant le dernier espace vert du centre-ville, qui représente un véritable poumon urbain dont la sauvegarde apparaît vitale.

D'ailleurs, ce projet de nouveau centre commercial n'accueillera pas le MONOPRIX du centre-ville puisque celui-ci a entrepris d'importants travaux de rénovation de ses locaux, de manière à ancrer sa présence en centre-ville pour les années à venir. Cette position de MONOPRIX correspond, elle, à la demande des Auxerrois.

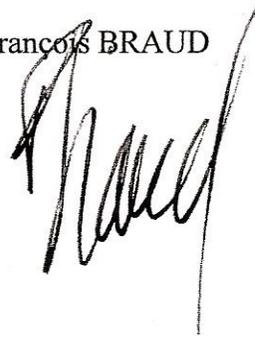
Pour l'ensemble de ces raisons, l'association SAUVEGARDE ET AVENIR D'AUXERRE, Madame NOUAILLE, Monsieur CATTAGNI, Monsieur PECHENOT, les époux NOELL, PELLET, VERSCHEURE et ZISMAN sollicitent, par la voie du présent recours gracieux, l'annulation de la délibération n°2012-135 « *Arquebuse - Projet d'aménagement et de requalification urbaine* ».

Je vous précise qu'en cas de refus de votre part de faire droit à cette demande, j'ai reçu mandat de porter ce litige devant les juridictions compétentes.

Dans l'attente d'une solution rapide et amiable concernant ce projet d'aménagement,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée et dévouée.

François BRAUD

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'François Braud', written in a cursive style.

Pièces-jointes :

- Délibération contestée du 20 décembre 2012
- Article de Presse du 20 décembre 2012