



A

Mr le Sous-Préfet de Valenciennes  
6, avenue des Dentellières  
CS 40469

59 322 Valenciennes Cedex

28 décembre 2016

Courrier avec suivi

Objet : II] Finances : II-1) échange de terrains dans le cadre de la construction d'un ensemble immobilier sur les terrains situés avenue des sports – annule et remplace la délibération n° 16-10-07 du 5 octobre 2016

Monsieur le Sous-Préfet,

Je vous demande de bien vouloir utiliser votre pouvoir de déférer préfectoral pour faire annuler la délibération susnommée qui concerne des échanges de parcelles entre la commune de Petite-Forêt et la Sté CREER PROMOTION. Pièce N° 1

Aux motifs :

I. L'avis des domaines (pièce N° 4) date du 1<sup>er</sup> juin 2015. Il y est précisé :

- L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du service du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée ou la délibération n'était pas prise dans le délai d'un an et demi (18 mois) ou si les conditions du projet ou les règles d'urbanisme étaient modifiées.

Le conseil municipal du 18 décembre 2016 a annulé et remplacé la délibération n° 16-10-07 du 5 octobre 2016.

Au 18 décembre 2016 le délai étant dépassé, un nouvel avis des domaines est nécessaire.

II. La soulte de 27 192 € reste identique à la délibération du 5 octobre 2016.

A. L'avis des domaines (pièce N° 4) :

Par référence aux données actuelles du marché immobilier local, la cession de la totalité de ces parcelles soit 4 361 m<sup>2</sup> peut être envisagée sur la base de 162 900 €. Il peut vous être accordé une marge de négociation de 10 % sur cette opération.  
**Votre commune négociera au mieux de ses intérêts.**

B. Pièce N° 1 Annexe à la synthèse du C.M du 15 décembre 2016

Les parcelles AL 429 AL 431 AL 212 pour partie sont évalués en référence au prix des domaines à 134 305 € (37,35 € le m<sup>2</sup>).

La parcelle AL 440 est évaluée par les domaines (document déjà transmis) 60 000 € (60 000 €/2 911 m<sup>2</sup> = 20,61 € le m<sup>2</sup>)

---

*Au mieux des intérêts de la commune, représente 74 305 €  
[134 305 € - 60 000 €]  
en faveur de la commune dans le cadre d'une vente classique*

---

Dans ses explications Mr le Maire nous dit :

C. Annexe de la synthèse du C.M du 15 décembre 2016 [pièce N° 1]  
Chapitre IV : Proposition

Compte tenu du nombre de logements sociaux [en direction des personnes âgées], je propose d'appliquer l'échange m<sup>2</sup> pour m<sup>2</sup> puis vente de la différence, la différence de soultes correspondant à l'effort municipal dans le cadre de la loi SRU.

➤ De quel effort municipal s'agit-il ?

La commune paie tous les ans des pénalités du fait qu'elle n'est pas en règle avec la loi SRU sur les logements sociaux.

En échangeant m<sup>2</sup> pour m<sup>2</sup> des parcelles valant au m<sup>2</sup> 37,35 € avec des parcelles valant 20,61 € ne tient pas compte de l'avis des domaines.

**Si c'était le cas, la soulte serait de 74 305 € et non de 27 192 €.**

---

*Cet échange n'est en aucun cas dans l'intérêt de la commune il ne fait qu'enrichir sans cause la Sté CREER PROMOTION.*

---

## Que cachent ces transactions faisant un cadeau de 47 113 € à une Sté immobilière.

---

Dans le document annexé au compte rendu du C.M, il est indiqué au point 5 :

➤ Partie de la parcelle AL512 [135 m<sup>2</sup> des 1 042 m<sup>2</sup> de la parcelle AL512] la parcelle AL512 étant en zone UAa [pièce N° 5 équipements municipaux, sportifs et culturels], le parking initialement prévu ne peut pas être réalisé dans le cadre du lotissement, mais Créer Promotion a besoin de 135,65 m<sup>2</sup> pour réaliser la clôture de l'immeuble de 40 appartements.

Coût moyen : 31 500 € ÷ 1 042 m<sup>2</sup> = 30,23 €/m<sup>2</sup>.

1. Si le parking ne peut pas être réalisé en zone UAa ; une clôture dans le cadre du lotissement ne peut l'être encore moins.

De plus sur le plan projeté au C.M la parcelle est dans le prolongement des 20 logements en accession et ne concerne pas les 40 logements sociaux !

2. Au point 5 il est bien précisé que le parking de 20 places supplémentaires de confort pour le lotissement sera utile pour le collège et la future salle des sports !!!

---

***Le parking peut être considéré comme équipement municipal et sportif***

---

Remarque concernant le parking : le lotissement comporte 20 logements en accession avec garage.

Pour les 40 logements sociaux, il n'y a que 20 places de parking !!! En toute apparence il manque 20 places de parking et rien pour les visiteurs. J'attends les plans d'aménagement du lotissement demandé à Mr le Maire.

3. Lors du conseil municipal du 5 octobre 2016, la parcelle AL 512 [ex509], Mr le Maire et son bureau étaient informés que la parcelle de 1 042 m<sup>2</sup> était classée en zone UAa suite à la demande d'avis des domaines datés du 10 août 2016 [pièce N° 5].
  - La vente de cette parcelle avait été actée dans la délibération du 5 octobre 2016 pour un montant de 31 500 €

Que cache cet imbroglio !!!

Ce qui est sûr :

1. Mr le Maire fait un geste en direction de la Sté CREER PROMOTION de 47 113 €.
2. La Sté CREER PROMOTION pour honorer sa parole propose de réintégrer [toujours au point 5 de l'annexe du C.M] dans la soulte, 31 500 €, ainsi que le coût de la réalisation du parking pour un montant de 63 643 €.
  - La soulte de 122 000 € est constituée par :  
La soulte proposée le 5 octobre reste inchangée pour un montant de 27 192 € + le coût de la parcelle AL 512 de 31 500 € et de la valeur du parking de 63 643 €  
Ce qui fait une soulte arrondie à 122 000 € en faveur de la commune

Ces transactions devront être passées à la loupe. dans le cas présent on ne parle pas de promesse de vente pour les parcelles de la commune à la Sté CREER PROMOTION :

- Dans la soulte la délibération n'a pas ajouté la promesse de vente des 135 m<sup>2</sup> de la parcelle AL 512 d'une valeur de 4100,70 €.

Cette transaction immobilière est plus que douteuse dans le sens où la commune fait une remise de 47 117 € en direction de la Sté CREER PROMOTION auquel il faut ajouter les 4 100,70 € ci-dessus. La Sté CREER PROMOTION ferait quant à elle un cadeau en direction de la commune d'un montant de 95 143 €. Ça n'a aucun sens !!!

**Important : le courrier suivant, qui avait jusqu'alors échappé à ma vigilance :**

Un courrier [pièce N° 6] daté du 22 septembre 2016 de la Sté CREER PROMOTION réceptionnée le 23 septembre 2016 en mairie soit 5 jours avant la diffusion de l'ordre du jour du C.M du 5 octobre 2016 décrédibilise Mr le Maire. Que dit ce courrier ? :

Extrait :

1.1 Prix

58 692 € HT [cinquante-huit mille six cent quatre-vingt-douze euros hors taxes] net vendeur, pour un bien libre de toute location et occupation, payable comptant à la signature de l'acte authentique de vente.

**Ce prix comprend :**

- L'achat des terrains AL 429, AL 431, AL 212 en partie et 509 [512] en partie.
- La cession du terrain AL 440 vous permettant la réalisation d'un équipement public.

1.2 Conditions suspensives essentielles

- Signature des promesses unilatérales de vente avec l'ensemble des propriétaires constituant l'assiette foncière du Permis de Construire [parcelles AL 130, AL 212, AL 429, AL 430, AL 431, AL 432, AL 440 et AL 509], et réitérations concomitantes par actes authentiques,

Conformément à nos accords, ***nous vous demandons de faire délibérer votre Conseil Municipal pour nous vendre l'assiette foncière décrite ci-dessus et pour nous racheter la parcelle AL440 pour une soulte de 58 692 €.***

---

***La Sté CREER PROMOTION dans son courrier demande l'achat de l'assiette foncière et l'achat par la commune de la parcelle AL 440 pour une soulte de 58 692 € qui est dans la marge des domaines.  
Et non la vente par échange aux m<sup>2</sup>***

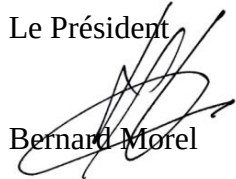
---

La Sté en toute apparence refuse l'échange aux m<sup>2</sup>. Vous remarquerez que les propositions de Mr le maire ne sont pas en concordance avec celles de la Sté. Les propositions de la Sté sont conformes avec les domaines.

Mr le Maire a affirmé que Mr le sous-préfet n'a pas annulé la délibération du 5 octobre 2016 !?

Vous remerciant par avance de votre obligeance nous vous prions d'agréer, Monsieur le Sous-Préfet, nos très respectueuses salutations.

Le Président



Bernard Morel

PJ : pièces N° 1, 4, 5 et 6