



# InfoAVA

mail

n° 53

19 rue du Gros Tertre  
22 370 Pléneuf-Val-André  
[ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr](mailto:ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr)  
[www.avapva.com](http://www.avapva.com)

3 août 2016

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### La modification de la destination de la parcelle « Grand Hôtel » n'est pas justifiée.

### Interventions dans le cadre de l'enquête publique 1<sup>er</sup> août – 6 septembre 2016.

En vue de la réalisation par le promoteur EIFFAGE de l'opération « Résidence de tourisme *Grand Emeraude* », l'îlot avait été classé en zone 1Uaf1h où « *sont admises ... les constructions réservées à l'activité hôtelière avec bar et restaurant* ».

Ce projet a échoué dans des conditions qui n'ont jamais été éclaircies par le maire, les questions que nous avons posées à cet égard étant restées sans réponse pertinente.

En substitution, EIFFAGE a proposé à la municipalité la réalisation d'une opération dite de « copropriété résidentielle de tourisme » qui exige une modification de la destination de la parcelle.

Bien qu'aucune décision n'ait été débattue et prise en séance publique du Conseil municipal, il ressort que le Conseil municipal avait accepté hors séance publique ce projet, puisqu'il a accepté, dans le cadre du projet de révision du PLU **une modification du Règlement quant à la destination de la parcelle qui répond surtout à la banalisation de la destination à l'habitat et au renoncement pur et simple au projet qui justifiait le prix d'achat exceptionnellement bas consenti à EIFFAGE.**

Cette renonciation quasi-clandestine (sans débat et décision du Conseil municipal en séance publique) par le biais d'une modification du Règlement dans le large cadre de la révision du PLU appelait de la part de l'AVA à **une demande de communication des documents qui sont susceptibles de justifier le bien-fondé et l'opportunité de la modification de la destination de la parcelle : à défaut d'avoir reçu ces documents, l'AVA, dans le cadre de l'enquête publique, ne peut que se déclarer opposée - au moins à titre conservatoire - à cette modification de cette destination**, et inviter ses sociétaires et nos concitoyens en général à intervenir personnellement dans le même but.

L'AVA demande au commissaire-enquêteur de bien vouloir se faire communiquer l'ensemble du dossier, notamment des pièces dont la communication avait été demandée dans notre courrier du 11 juin 2016 (voir ci-après p. 2), afin qu'il soit en mesure de donner un avis pertinent sur les conditions auxquelles pourrait être approuvée la modification du PLU pour cette parcelle.

Au regard de cet avis, chacun de nos concitoyens pourra se déterminer sur le bien-fondé et l'opportunité d'un éventuel recours contentieux en annulation de la modification de la destination de la parcelle du Grand Hôtel.

**D'autres motifs que celui de la modification de la destination de la parcelle conduisent à critiquer la modification du Règlement relatif à cette parcelle ; ils sont présentés dans le *DocAVA n°01-16* publié sur notre site et dans *La Lettre de l'AVA -1<sup>er</sup> semestre 2016 n°59* en cours de publication ; ils seront rappelés dans le rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale du 16 août.**

**Le présent n°*InfoAVA/mail* a pour objet la publication des courriers échangés avec la municipalité concernant la modification de la destination et avec la présidence de la Cour Régionales des Comptes sur le pont particulier de l'éventuel préjudice financier inhérent à un renoncement pur et simple au projet *Grand Emeraude* sans contreparties. Ces informations publiées sur notre site Internet, comme pour tous les numéros *InfoAVA/mail*, permettront à nos sociétaires et à tous nos concitoyens d'apprécier la pertinence de la position de l'AVA et d'intervenir en conséquence auprès du commissaire-enquêteur.**

### **1 – Demande de communication des documents justifiant le renoncement au type de projet *Grand Emeraude*.**

(Courier à la municipalité en date du 11 juin 2016)

Nous avons prévu la publication à mi-mai dernier une note d'analyse critique du projet de PLU révisé à présenter à l'enquête publique, mais nous avons dû reporter cette note puisque nous n'étions pas en mesure de leur donner sur plusieurs points, notamment celui des modifications introduites par la révision pour l'îlot du Grand Hôtel, les informations susceptibles de les éclairer avec pertinence pour les interventions auxquelles ils seront appelés lors de l'enquête publique.

Le document Révision du PLU – Enquête publique *DocAVA n°01-16* placé récemment sur notre site ne prend pas en compte l'ensemble des informations qui fait l'objet de ce présent n°53 *InfoAVA/mail*.

#### **Extrait du courrier du 11 juin au maire et copie aux maires-adjoints.**

.....  
**1 – L'échec de l'opération « *Grand Emeraude* ».**

*La promesse de vente de la parcelle du Grand Hôtel (le terrain avec son bâtiment en toute propriété) a été consentie au promoteur EIFFAGE, en vue et sous condition :*

- *de la réalisation par lui d'une structure hôtelière conforme au projet « Grand Emeraude » pour lequel il avait obtenu un permis de construire qui avait fait l'objet d'une large publicité,*
- *et d'en confier l'exploitation à un partenaire professionnel de l'hôtellerie de qualité en s'assurant de la pérennité de cette exploitation pendant un minimum de 9 ans au-delà de laquelle il était jugé que la rentabilité de l'exploitation sans concours externe devait être assurée par la notoriété acquise et la qualité du site.*

.....  
*Apparemment, cette vente a été réalisée sans que l'acte comporte expressément des garanties de réalisation de l'opération et sans qu'il ait été stipulé qu'elle devait être réalisée ans un délai déterminé, faute de quoi l'acquéreur devrait verser à la commune un complément de prix au moins égal à l'écart entre le prix du marché du bien vendu et le prix convenu en raison de la charge d'y créer une exploitation hôtelière de qualité (telle qu'elle était prévue dans la demande du permis de construire accordé), avec garantie de pérennité. En effet, vous avez déclaré à plusieurs reprises que, le promoteur ayant acquis le terrain en*

pleine propriété, vous n'avez plus les moyens juridiques de lui imposer la réalisation de l'opération convenue.

Dès la signature de l'acte de vente et le règlement du prix convenu au montant de la promesse de vente, vous avez apparemment accordé à EIFFAGE un permis de démolition sans le lier impérativement à une obligation de reconstruire aux conditions du permis de construire accordé.

EIFFAGE a aussitôt procédé à la démolition du bâtiment, rendant de fait la vente irréversible, mais n'a pas entrepris la reconstruction aux conditions du permis.

L'échec de l'opération « Grand Emeraude » pour laquelle la vente du Grand Hôtel avait été consentie à EIFFAGE étant expressément exprimé par la déchéance du permis de construire, il apparaît :

- que le promoteur vous aurait informé que l'état du marché et les perspectives de son évolution condamnent un projet hôtelier;
- que vous avez pris acte de cet échec, sans lui imposer dans le même temps de rechercher des partenaires pour une solution voisine, notamment celle d'une résidence seniors avec services, pour laquelle il existe aujourd'hui un marché très dynamique, qui permettrait de doter la commune d'un équipement répondant mieux encore que la résidence de tourisme à l'objectif d'un développement de l'activité toute l'année ;
- que dans ces conditions EIFFAGE a proposé à la municipalité la réalisation d'une opération de « copropriété résidentielle de tourisme » comportant 55 logements et en rez-de-chaussée un restaurant.

.....  
**2 – La destination de la parcelle du Gand Hôtel dans le PLU arrêté le 23 mars 2016.**

Le Rapport de présentation définit les grandes orientations du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**.

Le tourisme étant un élément majeur de l'économie locale, il convient de diversifier et de renforcer l'offre touristique.

A cet effet, le PADD fixe deux objectifs : :

- maintenir et développer les structures existantes,
- créer les équipements nécessaires.

La promesse de vente du terrain du Grand Hôtel à EIFFAGE, qui imposait la reconstruction sur ce terrain d'une structure hôtelière, était dans la logique de ces orientations qui n'ont pas été modifiées.

L'abandon du projet « Grand Emeraude », pour lequel EIFFAGE avait acquis la parcelle avec un permis de construire accordé à cette fin, ne respecte pas formellement ces orientations.

.....  
**3 – La nécessité d'un débat public  
et de rendre publics les documents sur la base desquels la décision a été prise.**

Il est nécessaire que la **décision prise par le Conseil municipal hors séance publique soit confirmée en réunion publique afin qu'avec nos concitoyens nous puissions prendre connaissance des enjeux retenus et des intérêts pris en compte.**

La modification du PLU dont il s'agit permet au propriétaire du terrain d'en disposer libéré de la charge qui avait justifié la réduction considérable du prix de vente qui lui a été

consentie. Elle lui apporte en outre un supplément de constructibilité du terrain par la suppression, qui paraît inacceptable, de la règle de recul de 3 mètres sur les rues perpendiculaires à la digue-promenade, règle introduite dans le PLU actuel pour éviter une densification excessive du front de mer.

**Les contraintes d'utilisation qu'imposent au propriétaire du terrain les dispositions du PLU révisé sont imprécises et ne paraissent apporter aucune garantie de pérennité.**

Tel qu'il est établi ce PLU ne permet d'apprécier la pertinence du projet EIFFFAGE ni du point de vue de l'urbanisme, ni du point de vue des avantages qu'il en tire sur le plan financier.

Il aurait été a priori préférable d'ajourner la modification du PLU sur ce point jusqu'à ce que soit concrétisé le projet du promoteur par une demande de permis de construire qui serait rendue publique comme il avait été fait pour le projet « Grand Emeraude ».

**Sans attendre que se tienne la séance publique du Conseil que nous demandons, il y a lieu de rendre publics les documents sur la base desquels le Conseil a pris la décision d'accepter la proposition du propriétaire du terrain.**

Ils nous permettront notamment d'apprécier s'il y a lieu de poser la question de l'éventuel préjudice financier que subirait la commune du fait de l'abandon des contraintes qui justifiaient le prix de vente consenti, et d'éclairer nos concitoyens sur l'opportunité de consentir à la modification du PLU sur ce point dans le cadre de la révision.

Ces documents sont notamment les suivants :

### **1 – Sur l'échec de l'opération « Grand Emeraude ».**

- les propositions de cession des locaux nécessaires à l'exploitation commerciale convenue faites au partenaire désigné HMC, qui devaient comporter le transfert au bénéficiaire de l'exploitant de la réduction du prix de vente consentie par la commune au promoteur afin de rendre viable l'opération ;
- la justification de la rupture effective de la convention EIFFFAGE / HMC, qui devait conduire EIFFFAGE à la recherche d'un autre opérateur aux mêmes conditions de cession des locaux nécessaires à l'exploitation commerciale ;
- la justification des recherches d'un autre opérateur faites par EIFFFAGE et le résultat de ces recherches.

Si on ne peut accuser EIFFFAGE d'avoir organisé l'échec de l'opération, on ne peut manquer d'observer qu'il connaissait dès le point de départ les risques de défaillance du partenaire HMC et de penser que, cette défaillance avérée, il ait pu rester dans une position d'attente passive ou de recherche d'un autre partenaire sans lui offrir réellement et complètement ce qu'il était convenu d'offrir à HMC en contrepartie de la réduction du prix de vente afin d'assurer la viabilité de l'opération.

### **2 – Sur la proposition faite par EIFFFAGE.**

Il est nécessaire de rendre publics les documents présentant les propositions que le Conseil municipal a acceptées et qui justifient les modifications du PLU pour la parcelle dont EIFFFAGE est propriétaire :

- le projet de permis de construire ;
- le règlement de copropriété de la « copropriété résidentielle de tourisme » auquel les acquéreurs devront souscrire et les contrats de vente des lots qui seront proposés ;
- le cas particulier de la cession des locaux commerciaux à l'exploitant du restaurant et de son inclusion ou non dans la copropriété ;
- les garanties données par EIFFFAGE pour la réalisation de l'opération.

.....

## Courrier du 25 juin au maire et aux maires-adjoints.

Le maire avait répondu dès le 16 juin à notre courrier du 11 très brièvement :  
« Je vous invite à faire part de vos observations pendant l'enquête publique qui devrait  
« avoir lieu en août 2016 »,

ce qui a conduit à un nouveau courrier en date du 25 juin, dont extrait ci-après :

« ....

« Notre courrier du 11 juin n'avait pas pour objet de vous présenter nos observations sur  
« la modification du Règlement de l'îlot du Grand Hôtel classé en zone 1AUF, mais de  
« vous demander de rendre publics les documents afférents à la décision prise par le  
« Conseil municipal (hors séance publique) de renoncer aux obligations souscrites par  
« EIFFAGE lors de la promesse de vente et de l'octroi du permis de construire.

« En l'état de nos informations, nous ne pouvons pas formuler d'observations justement  
« fondées.

« Votre courrier du 16 juin est de fait un refus de nous communiquer les documents  
« demandés.

« Ce refus nous paraît illégal. Mais, plutôt que d'engager un contentieux sur ce refus, qui  
« serait inopérant dans les délais nécessaires, nous préférons adresser à monsieur le  
« président de la Cour Régionale des Comptes une information sur les questions que nous  
« nous posons à l'égard du fondement de la décision de modifier le PLU sur la parcelle  
« dont il s'agit et requérir un avis puisque vous ne pourriez pas lui refuser la  
« communication des documents que nous vous demandions de rendre publics.

« ..... )

## II – Justification par le maire du prix de cession de la parcelle du Grand Hôtel

(courrier du maire du 29 mars 2011)

Nous disposons des éléments d'appréciation suffisants pour l'analyse critique de la modification du Règlement pour la parcelle du Grand Hôtel qui est présentée dans le *DocAVA n°01-16* récemment publié sur note site Internet et dans *La Lettre de l'AVA -1<sup>er</sup> semestre 2016* en cours de publication.

En revanche, le refus de communication des pièces demandées par notre courrier du 16 juin à la municipalité ne permet pas d'avoir connaissance :

- du projet EIFFAGE dit « copropriété résidentielle de tourisme » pour lequel la modification du Règlement de la parcelle du Grand Hôtel est introduite dans la révision du PLU en cours d'enquête publique ;
- des conditions financières du projet qui sont un élément déterminant de l'acceptation ou du refus de cette modification.

**La question de la justification du prix de vente de la parcelle à EIFFAGE doit être posée dans le cadre du projet avorté *Grand Emeraude* et dans celui du projet dit « copropriété résidentielle de tourisme doit être posée clairement.**

Dans l'article « *L'avenir du Grand Hôtel : une solution remise en question ?* » paru dans le n°33 (p. 6 et 7) de *La Lettre de l'AVA*, nous écrivions :

« Le prix de vente convenu est de 1.700.000 euros, alors que l'évaluation faite par les  
« Domaines le 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 ... ».

**Une note en renvoi précisait** que, lors de la décision de vente, l'AVA n'avait pas posé la question du prix, celle de la pérennité de l'exploitation lui paraissant au premier plan, et que ce n'est qu'à l'occasion d'un courrier concernant la vente du terrain de l'ancienne école publique du Val-André, évalué par les Domaines à 300.000 euros et vendu 1.000.000, que la question du prix relatif de vente du Grand Hôtel avait été évoquée.

A la question que posaient cet article et la note sur l'opportunité d'une vente dans ces conditions, le maire avait bien voulu répondre 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 Domaine 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. »*

Nous écrivions alors en conclusion :

« C'est en effet, de notre point de vue, un projet de qualité et de grand intérêt pour le projet « d'urbanisme que nous souhaitons ; c'est pourquoi nous sommes très attachés à la question « de la pérennité de l'exploitation et **notre critique porte sur ce que cette pérennité n'est « pas garantie**. Ainsi, le grand écart entre la valeur vénale du terrain et le prix de vente « consenti paraît sans contrepartie. »

Aujourd'hui, la question se pose dans des termes différents puisqu'est abandonné le projet justifiant, selon la réponse du maire, du 29 mars 2011, **le prix de vente consenti à EIFFAGE. Reste au premier plan l'élément financier du projet « copropriété résidentielle de tourisme » et la question de la modification subséquente de la destination de la parcelle du Grand Hôtel.**

C'est ce qui justifie :

- **la demande d'avis, que nous avons adressée au président de la Chambre Régionale des Comptes, au vu de l'information que nous lui avons communiquée sur la question et la demande d'avis afin de présenter à nos sociétaires et au public des éléments d'appréciation pertinente du bien-fondé et de l'opportunité de la modification de la destination réglementaire de la parcelle ;**
- **la demande que nous présentons au commissaire-enquêteur, comme nous y invite la réponse de la Chambre Régionale des Comptes, de se saisir du dossier et de donner un avis aux décideurs dans la phase finale de la révision du PLU.**

### **III – Information communiquée à la Chambre Régionale des Comptes et demande d'avis.**

(courrier du 25 juin et réponse du 19 juillet 2016)

Nous reproduisons ci-après intégralement notre courrier du 25 juin pour que chacun puisse apprécier le sens et le but de notre démarche dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de révision du PLU.

« La commune a vendu au promoteur EIFFAGE un terrain bâti d'un hôtel dit « Grand Hôtel »  
« qui n'était plus aux normes, à charge de réaliser un projet dit « Grand Emeraude » sous la  
« forme juridique et fiscale d'une « résidence de tourisme » comportant notamment un  
« restaurant ouvert au public.

« Cette vente a été consentie à un prix exceptionnellement bas au motif que pour rendre viable  
« l'opération et la conforter dans une exploitation pérenne il était nécessaire d'apporter à  
« l'exploitant une très forte subvention.

« La subvention à lui assurer était donc implicitement égale à la différence entre le prix du  
« marché et le prix de vente consenti à EIFFAGE.

« Dans le passé, la commune avait établi avec EIFFAGE une convention de ce type pour la  
« réalisation d'une opération d'hôtellerie, de restauration et de thalassothérapie : EIFFAGE  
« avait fait valoir que pour rendre viable et pérenne l'opération il fallait pour le moins que soit  
« apporté gratuitement au futur propriétaire exploitant la « coquille de la thalassothérapie ».  
« EIFFAGE avait évalué le coût de construction de cette « coquille » à un certain montant ; il  
« avait donc été convenu que le prix de vente de la propriété « Villa Notre-Dame » au cours  
« du marché serait diminué de ce coût et que le promoteur la céderait gratuitement au  
« propriétaire exploitant désigné dans la convention. Nous aurions préféré que le promoteur  
« remette la propriété de la « coquille » à la commune qui l'avait payé en « moins prenant »  
« afin qu'un lien direct s'établisse entre la commune et le propriétaire exploitant. Mais  
« l'opération a été réalisée de la manière convenue.

« Dans l'opération Grand Hôtel / Grand Emeraude l'écart sur le prix du marché et le prix de  
« cession convenu est bien plus élevé que dans le cas de l'opération qui porte aujourd'hui  
« l'enseigne « SPA Marin du Val-André ». Nous avons fait des réserves sur cet écart de prix ;  
« nous les avons exprimées directement à la municipalité et les avons rendues publiques  
« dans le n°33 de notre bimestriel *La Lettre de l'AVA* (exemplaire joint) qui est distribuée à  
« nos sociétaires, à tous nos élus et publiée sur notre site Internet.

**« Or EIFFAGE n'a pas réalisé l'opération pour laquelle il a acquis la propriété à un  
« coût très inférieur à celui du marché.**

« Il a fait des propositions au maire pour la réalisation d'une opération immobilière qui nous  
« paraît banale et qui ne justifierait plus le prix pour lequel il a obtenu la propriété du terrain.  
« On doit supposer que le Conseil municipal (hors séance publique) a accepté le projet  
« EIFFAGE puisqu'il a arrêté le PLU en révision avec une modification du Règlement de la  
« parcelle vendue qui permet une telle opération immobilière banale.

« Nous avons en conséquence adressé au maire en pli recommandé le courrier en date du 11  
« juin dont copie ci-jointe, qui demande de rendre publics les documents qui justifient la  
« décision de renoncement aux conditions de la vente du terrain à EIFFAGE et à cet effet de  
« modifier le Règlement du PLU, sans attendre que la décision soit confirmée au terme d'un  
« débat ouvert en séance publique du Conseil.

« Le courrier du maire en date du 16 juin, dont copie ci-jointe, ne répond en rien à nos  
« demandes.

« Ce refus de fait de notre demande de communication de pièces nous paraît illégale ; mais,  
« plutôt que d’engager un contentieux sur ce refus, qui serait inopérant dans les délais  
« nécessaires, nous avons retenu de vous informer des questions que nous nous posons sur  
« l’opportunité de la modification du Règlement de la parcelle vendue à EIFFAGE et même  
« sur le bien-fondé et la régularité des motifs qui ont conduit le Conseil municipal à cette  
« décision.

« Nous en informons le maire par un courrier en date de ce jour dont copie ci-jointe.

**« Par le présent courrier, nous vous demandons, monsieur le Président, de bien vouloir  
« prendre en compte l’information que nous vous soumettons et vous en saisir pour  
« enquête et expertise afin de donner un avis pertinent sur le bien-fondé des motifs qui  
« ont conduit le Conseil municipal à modifier le Règlement de la parcelle dont il s’agit.  
« A défaut de pouvoir réaliser une enquête par la Cour et de donner un avis jugé par  
« vous suffisamment fondé avant l’enquête publique sur la révision du PLU, peut-être  
« pourriez-vous pour le moins nous faire une mise en garde que nous pourrions rendre  
« publique et contraindrait le commissaire-enquêteur à procéder à une analyse du  
« dossier et à donner un avis sur le bien-fondé de la modification du PLU sur le point  
« dont il s’agit ?**

« Nous vous remercions, monsieur le Président, de l’attention que vous voudrez bien porter à  
« l’information que nous vous soumettons et à la requête que nous vous présentons de nous  
« donner un avis susceptible d’être rendu public,

« ..... »

La Chambre Régionale des comptes nous a répondu par un courrier du 19 juillet :

« ...

*« Au vu de l’ensemble de ces informations, je vous invite effectivement à utiliser la procédure  
« de consultation préalable à la modification du PLU pour faire connaître votre désaccord et  
« vos doutes sur les modifications proposées.*

*« Je vous informe par ailleurs que votre courrier sera mis à la disposition du prochain  
« rapporteur désigné pour le contrôle de la commune de Pléneuf-Val-André. Vos observations  
« pourront alors l’éclairer utilement. »*

**En conséquence, nous déposons à monsieur le commissaire-enquêteur une note qui  
reprend l’ensemble des informations qui font l’objet du présent numéro *InfoAVA/mail*  
et requerrons que son avis, après examen des pièces dont la communication nous a été  
refusée figure dans son rapport et ses conclusions.**