



InfoAVA

mail

n° 29

19 rue du Gros Tertre
22 370 Pléneuf-Val-André
ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr

10 août 2013

[Le projet Grand Emeraude en panne.](#)

Le n° 46 de *La Lettre de l'AVA*, qui vient d'être distribué, comporte un article (p.9) intitulé :

L'ajournement du projet Grand Emeraude

dans lequel nous constatons :

- que le motif du report par EIFFAGE de la réalisation du projet, qui serait la crise générale frappant notre pays, n'est guère crédible,
- que la vente étant réalisée, le prix payé, le permis de construire devenu définitif, la Mairie n'a plus les moyens de s'opposer à la réalisation d'un immeuble conforme au permis de construire, mais recevant finalement une autre destination que celle pour laquelle le terrain a été vendu à un prix exceptionnellement bas.

Nous n'avions appris que très tardivement **la mise en « procédure de sauvegarde » du groupe HMC, partenaire du promoteur EIFFAGE dans le projet « Grand Emeraude »,** qui manifeste le motif fondamental de l'ajournement de la commercialisation des appartements sous la formule de la résidence de tourisme ; **même s'il n'y avait pas eu de crise, l'opération sous cette forme aurait été impérativement bloquée.**

Le tirage de *La Lettre* n'étant pas encore fait, nous aurions pu la mettre à jour de cette information. Nous ne l'avons pas fait, mais nous avons préparé un courrier au maire pour préciser que nous venions d'apprendre le véritable motif de la panne du projet Grand Emeraude, que cependant nous n'en faisons pas état dans le n° de *La Lettre* en cours d'édition, laissant à la municipalité le soin d'une première communication à nos concitoyens autrement que par le biais de réponses en réunion du Conseil municipal à une question de l'opposition ; nous soulignons l'urgence de cette communication.

Ce courrier n'a pas été remis à la mairie puisque **la publication de l'information par le n° spécial « Grand Hôtel » de rdv côte de penthièvre** rendait ce courrier sans objet.

Nous attendions la publication de ce numéro, puisque la rédaction nous avait invité il y a quelques mois à y présenter les positions de l'AVA sur l'avenir du Grand Hôtel. La note que nous lui avons alors remise est intégralement publiée dans ce numéro (p. 138 à 141) : elle est une synthèse de tout ce que nous avons écrit sur cette question dans *La Lettre de l'AVA* depuis 2008. Mais nous ignorions qu'il comporterait (p. 210 à 215) :

- copie du courrier HMC aux copropriétaires du SPA Marin qui les informe de la mise du groupe HMC en « procédure de sauvegarde » ;
- de très longs extraits des réponses faites le 18 juillet par la municipalité à une question de l'opposition sur le report du projet « Grand Emeraude ».

Nous vous renvoyons à la publication *rdv côte de penthièvre*. De la lecture du courrier aux copropriétaires et des réponses de la municipalité à la question de l'opposition, il ressort avec évidence :

- que le groupe HMC ne peut être considéré comme un partenaire crédible pour la poursuite de la commercialisation des appartements du projet « Grand Emeraude » ;
- que les réponses très embarrassées et assez confuses à la question de l'opposition, qui invoquent la crise économique pour tenter d'expliquer le report du projet, sont une fuite devant l'aveu de la véritable cause de la panne du projet et le constat de l'impuissance de la Mairie à intervenir, la vente du terrain étant réalisée.

1 – Le groupe HMC ne peut être considéré comme un partenaire crédible.

Tant que le promoteur n'aura pas pu substituer à HMC un partenaire parfaitement fiable, il ne pourra pas reprendre la commercialisation des appartements du projet « Grand Emeraude » dans la formule « résidence de tourisme » actuelle.

Nous avons été alertés sur le risque de fragilité de ce partenaire lorsque le promoteur avait demandé à la municipalité -et obtenu- d'inscrire dans la convention une clause suspensive supplémentaire concernant les garanties à donner par HMC sur le règlement du prix d'acquisition des locaux de la partie restaurant/ brasserie et de ceux liés à l'exploitation de la résidence de tourisme. Le promoteur, naturellement, cherchait à s'assurer du règlement de ce prix, et non de la pérennité de l'exploitation.

Au démarrage de la commercialisation des appartements, à la question du risque pour le souscripteur d'une défaillance du groupe HMC, ou d'un repreneur, la réponse des représentants de la société chargée de cette commercialisation était qu'une défaillance ne serait pas dommageable pour les acquéreurs puisqu'ils se trouveraient ainsi libérés de leur obligation de louer à l'exploitant sans avoir à lui verser d'indemnité !

Le courrier adressé par le président-directeur-général du groupe HMC aux copropriétaires lève pour nous tout doute sur le défaut de fiabilité de ce partenaire (copie *rdv côtedepenthievre* p.211 et 212).

Nous vous laissons apprécier, à la lecture de ce courrier, le professionnalisme de la direction de ce groupe, mais dans ce courrier nous relevons deux faits :

- le groupe, fin 2012, a été condamné -avec exécution provisoire- par le tribunal de commerce de Grenoble à verser la somme de 1.650.000 euros au titre de l'indemnisation du propriétaire d'un fond pris en location-gérance, la mauvaise gestion HMC ayant fait perdre toute valeur au dit fonds ;
- le groupe a actuellement plusieurs établissements en vente pour restaurer sa trésorerie (ce qui rend peu crédible l'hypothèse de l'achat des locaux d'exploitation de la résidence de tourisme « Grand Emeraude »).

Si les difficultés de trésorerie dues au retard de l'ouverture du SPA Marin sont réelles et contribuent à la situation actuelle du groupe, ces difficultés tiendraient à un défaut d'assurance à cet égard.

Il est donc évident que la cause déterminante de la panne - il faut en effet aujourd'hui écrire « panne » plutôt que « report »- du projet « Grand Emeraude » est la défaillance du groupe HMC.

Si le report de la reconstruction de l'hôtel avait été déterminé par la crise économique, pourquoi le promoteur aurait-il précipité l'acquisition du terrain, alors qu'il bénéficiait de clauses suspensives lui permettant de reporter le règlement du prix ?

Sa motivation est sans doute tout autre : mettre en portefeuille un actif réel de grande valeur et attendre de meilleurs jours pour réaliser un beau projet immobilier dans des conditions que la commune n'aurait plus les moyens de contrôler.

2 – L'impuissance de la Mairie à intervenir.

Les réponses de la municipalité manifestent très crument cette impuissance:

« ...ils sont chez eux, ils font ce qu'ils veulent .. »

« ...il y a un certain nombre d'échanges qui ont pu avoir lieu entre Eiffage et HMC, dans « lesquels nous ne sommes pas, et c'est normal que nous ne soyons pas associés « puisqu'on n'est pas dans le projet ... ».

Effectivement, la vente étant réalisée, la commune n'a plus guère de moyens d'intervention dans la réalisation du projet, et c'est le motif pour lequel le maire déclare que ce n'est pas à lui de communiquer sur ce sujet !

Ce refus de communiquer n'est pas tenable.

Autant d'ailleurs communiquer dès maintenant, sans biaiser, avant la fièvre pré-électorale des prochains mois.

Pourquoi la Mairie ne l'a-t-elle pas fait plus tôt ? Elle ne pouvait ignorer la situation. N'a-t-elle pas été informée de la procédure alors qu'elle est créancière des taxes de séjour ? L'une des réponses d'un adjoint annonçant qu'on en saurait plus à l'automne signifiait-elle qu'alors la période de sauvegarde serait terminée et qu'on serait fixé sur son issue : la municipalité aurait-elle envisagé d'attendre ce délai pour une communication claire et franche ?

Dès le départ, l'AVA n'a cessé de demander des garanties sur la pérennité de l'exploitation hôtel / restaurant / brasserie : en vain.

Comme le rappelle la note de synthèse que publie *rdv côte de penthièvre* (p.140), nous écrivions en mai 2010 :

« On ne doit pas se faire trop d'illusions sur l'efficacité réelle à long terme de la condition à stipuler dans l'acte d'une activité hôtelière sur un terrain transmis en toute « propriété ».

Ce n'est plus à long terme seulement que les illusions risquent de tomber : c'est dès aujourd'hui !
