

COMMUNE DE PENESTIN

Monsieur le Maire

Mairie
44 rue du Calvaire
56760 PENESTIN

Par LRAR

Vannes, le 9 novembre 2022

AFF. : DELIBERATION SEPT. 22 - VENTE PRESBYTERE PENESTIN

RECOURS GRACIEUX

Monsieur le Maire,

Je viens vers vous en ma qualité de Conseil de 21 habitants de PENESTIN :

- M. Jean-Claude LEBAS - 52 allée de la Tour de l'île
- M. Frédéric BERNARD - 764 route du Loguy
- M. Dominique BOCCAROSSA - 379 route de Kerséguin
- M. Jean-Claude PONTILLON - 40 allée du Manoir
- M. Gérard LE MAULF - 17 ter rue de Keravar
- Mme Geneviève GUILLOUZOUIC - 21 rue du port de Tréhiguier
- M. Dominique BRUNETTI - 251 rue de Trégorvel
- M. Alain JAUNY - 282 route de Kerlieu
- M. Jean-Michel BARLIER - 6 impasse Brancelin
- Mme Joëlle KERGREIS - 32 ter rue de la Barquette, Tréhiguier
- M. Daniel MAHE - 27 allée du Bihen
- Mme Claude Hélène MALIVET - rue du Calvaire
- Mme Catherine COUDREAU - 79 rue du Calvaire
- M. Patrick JOUET - 261 impasse du Clos de la Rue
- Mme Nicole FOUQUE - 23 allée des Mouettes
- M. Jean-Claude ADRON - 548 pointe du Bile
- Mme Dominique LEBRUT - 285 chemin du Pérenne
- M. Pascal MORVAN - rue du Calvaire
- M. Alain GANNE - 2 impasse de Coët Diquel
- Mme Laurence MIOSSEC - 2 impasse des Bernaches
- Madame Bénédicte DUPE - 305 route du Maresclé.

17 rue Joseph Le Brix
56 000 VANNES

Tél : 06 75 37 40 52
Fax : 02 97 61 15 56
Case palais n°49
E-mail : tdubreuil@avocat-environnement.com

Par une délibération du 12 septembre 2022, vous avez validé le principe de la vente du presbytère de PENESTIN au diocèse de VANNES (**Pièce n°1**), bâtiment situé en centre bourg sur une parcelle de 2 460 m² :



Par la présente, je vous précise exercer pour le compte de mes clients un recours gracieux à l'encontre de cette délibération. Celle-ci souffre, en effet, de plusieurs vices de légalité externe et interne qui justifient son retrait par vos soins, avant le 12 janvier 2023.

Les vices en question seront détaillés ci-après.

1°/ L'erreur manifeste d'appréciation tenant à la violation du principe interdisant la cession par une commune d'un bien immobilier à des personnes privées pour un prix inférieur à sa valeur

Dans un arrêt récent, le Conseil d'Etat a rappelé la manière dont une collectivité pouvait opérer la cession d'un bien lui appartenant :

« La cession par une commune d'un bien immobilier à des personnes privées pour un prix inférieur à sa valeur ne saurait être regardée comme méconnaissant le principe selon lequel une collectivité publique ne peut pas céder un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur à une personne poursuivant des fins d'intérêt privé lorsque la cession est justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes » (CE, 13 septembre 2021, n°439653).

En l'espèce, en premier lieu, il apparaît que le service des Domaines a manifestement sous-évalué la valeur des biens en cause, intégralement situés en zone constructible au PLU. En outre, les éléments pris en compte par celui-ci et par la Commune pour justifier de la valeur retenue sont particulièrement contradictoires.

Le service des Domaines a ainsi retenu une valeur de 664 000 €, (**Pièce n°2**), sans toutefois ventiler le prix entre la bâtisse existante et le terrain constructible situé au Nord, d'une surface pourtant particulièrement importante pour un terrain situé en centre-bourg.

Le compte-rendu du conseil municipal du 12 septembre laisse apparaître que plusieurs surfaces ont été prises en compte pour aboutir à l'évaluation retenue :

« il ne s'agit pas de 2 000 m² mais de 1 500 m² de terrain constructible à 250 €/m² ce qui nous avait fait estimer le presbytère à 400 000 € donc nous sommes bien dans la vente de terrain à 250 €/m² »

« les domaines ont évalué le presbytère à environ 400 000 € et le terrain à environ 250 000 € » (**Pièce n°1**, page 10/20).

Or, si l'on prend en compte une division cohérente avec la configuration des lieux, un terrain de 1 600 m² peut effectivement être isolé au Nord du presbytère :



En prenant en compte l'application d'une valeur de 250 €/m², non contestée par la Commune et jugée comme pertinente au regard de la valeur de marché ces dernières années en centre bourg de PENESTIN, le seul terrain doit donc être évalué à la somme de 400 000 €.

Le presbytère, pour sa part, qui présente une surface importante (200 m²), qui est en bon état et qui s'insère sur une surface de 900 m² de terrain (dans une telle configuration), peut être évalué à 500 000 €¹.

¹ Même si cette évaluation pourrait apparaître elle aussi comme sous-évaluée, notamment lorsque l'on prend en compte un prix moyen de 2 789 € du m² pour les maisons de plus de 140 m² situées sur un terrain entre 500 et 1000 m² sur la Commune de PENESTIN, ce qui aboutit à une somme moyenne de

La valeur globale des biens communaux en cause est donc de 900 000 €, et non 664 000 € (soit une différence de 35%). La Commune s'est donc prononcée sur la base d'une évaluation des Domaines manifestement erronée.

La jurisprudence administrative reconnaît, dans une telle configuration, que la délibération autorisant la cession d'un bien communal à un prix inférieur à sa valeur de marché est illégale :

« Considérant, en premier lieu, qu'il ressort des pièces du dossier que le prix de 72 212 euros auquel le conseil municipal du Touquet-Paris-Plage a, par la délibération attaquée du 20 mai 2005, décidé de céder à M. P et M^{me} Q une parcelle dépendant du domaine privé de la commune, d'une superficie de 1 314 m², correspond à l'estimation formulée par le service des domaines dans son avis du 26 octobre 2004 ; que, toutefois, les demandeurs ont produit des pièces non contestées dont il ressort que les terrains non bâtis se vendent à des prix compris entre 100 et 200 euros le m² ; que, par suite, les demandeurs sont fondés à soutenir que le prix de la vente en litige était nettement inférieur à la valeur du marché » (CAA de DOUAI, 10 décembre 2009, n°09DA00775).

En second lieu, en prenant en référence une valeur inférieure au prix retenu par le service des domaines sans réelle justification (640 000 €), le Conseil municipal a également vicié la délibération.

En effet, la baisse de 24 000 € par rapport au prix des Domaines est uniquement justifiée par le fait que « *le bâtiment nécessite des travaux de réhabilitation afin de le moderniser* », sans qu'aucune pièce ne soit produite pour en justifier, et alors que l'avis des Domaines rappelle que le bâtiment est « *en bon état* », avec des fenêtres à double vitrage et une toiture revue en 2019 (**Pièce n°2**, page 2/3).

L'exigence de modernisation du bâtiment semble ainsi plus liée à des considérations esthétiques, sans que l'on puisse considérer que cela présente un impact sur la valeur vénale du bien.

En troisième lieu, il est difficile de percevoir les motifs d'intérêt général qui pourraient justifier la réalisation d'une cession dans de telles conditions financières au Diocèse de Vannes.

En effet, la vente semble, en réalité, liée à des considérations d'équilibrage du budget communal. Ainsi, vous avez rappelé au cours du Conseil Municipal du 12 septembre :

« concrètement cela sert à équilibrer le budget car la minorité nous dit que le budget est équilibré mais ils oublient de dire que lors du budget prévisionnel voté en mars 2022, 575 000 € avait été inscrit pour la vente du presbytère » (**Pièce n°1**, page 10/20).

« nous avons trouvé que la proposition du diocèse étant intéressante, cela permettra de financer une grande partie de la maison médicale ² ».

Le prix retenu semble donc lié à la volonté de réaliser rapidement la vente, aux conditions fixées par le Diocèse, et uniquement en prenant en compte l'urgence pour la Commune de financer le projet de maison médicale (sans d'ailleurs que le caractère impératif de la réalisation de cette vente pour l'équilibrage du budget ne soit effectivement démontré).

De telles considérations ne permettent aucunement d'autoriser une vente se faisant en dessous de la valeur du bien, en absence de toute contrepartie pour la Commune autre que le versement de la somme résultant de la vente.

Car, à l'inverse, de nombreuses considérations d'intérêt général justifiaient le maintien de tout ou partie de la parcelle en question dans le domaine communal, notamment sur le plan urbanistique et environnemental, dans une Commune où la pression foncière est élevée.

En effet, le terrain situé au Nord offre des possibilités de densification importantes, bénéficiant d'une proximité de nombreux services car situé au cœur du bourg de PENESTIN. La parcelle avait d'ailleurs été identifiée comme « *gisement foncier* » dans une étude réalisée en 2013 pour le compte de la Commune :



FONCIER COMMUNAL
 Un autre gisement foncier existe au sein du foncier communal.
 A l'arrière de l'église, une parcelle de 2460m²,
 A l'arrière de la mairie, le départ du SDIS offre environ 2000m².
 A l'arrière du centre culturel, un potentiel d'environ 2000m².

(**Pièce n°3**)

² La maison médicale est estimée à 535 875 €, s'approchant du montant retenu pour la réalisation de la transaction avec le diocèse.

Cette étude précisait que 20 à 30 appartements pouvaient être envisagés sur la parcelle prise dans son intégralité :



(page 34/61)

La parcelle était même présentée de manière détaillée dans une section intitulée « *optimiser le foncier communal* » (page 42 de l'étude).

Même dans une perspective où le bâtiment du presbytère serait conservé (ce qui semble être la trajectoire souhaitée par tous à l'heure actuelle), l'urbanisation pourrait rester assez importante sur le reliquat de 1 600 m², plusieurs conseillers municipaux ayant réalisé une première esquisse laissant apparaître la possibilité d'implanter une douzaine de logements sur ce terrain (**Pièce n°4**).

Le DOO du SCOT de CAP ATLANTIQUE applicable (2018-2035) rappelle également qu'il faut favoriser la « *densification raisonnée* » des communes situées dans le périmètre du SCOT, en précisant que « *les documents d'urbanisme locaux mobiliseront en priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en foncier pour la réalisation de nouveaux logements* ». Il précise que la capacité de mobilisation des terrains est évaluée en prenant en compte la « *dureté foncière (comportement des propriétaires privés)* », témoignant de l'intérêt majoré des terrains appartenant aux collectivités dans la stratégie de densification.

Cette exigence de densification s'est renforcée avec l'adoption de la loi Climat / résilience du 22 août 2021, et présente, au demeurant, des enjeux encore plus importants dans une commune littorale soumise au principe d'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées (art. L. 121-8 du Code de l'urbanisme).

Dans de telles conditions, la cession de ce bien communal à une valeur nettement inférieure à la valeur de marché apparaît d'autant plus irrégulière et particulièrement préjudiciable aux intérêts communaux.

Au regard de ces éléments, la délibération litigieuse apparaît manifestement illégale, justifiant son retrait par vos soins.

2°/ La violation de l'article L. 2121-13 du CGCT compte tenu de l'insuffisance substantielle d'information des conseillers municipaux

L'article L. 2121-13 du CGCT dispose :

« 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 ».

La jurisprudence administrative considère que les informations transmises aux élus doivent leur permettre de s'assurer que la vente des biens communaux n'est pas effectuée à un prix inférieur à sa valeur :

« Les informations imprécises et incomplètes, voire inexactes, délivrées ne permettaient, ainsi, pas aux conseillers municipaux d'appréhender l'étendue et la pertinence du périmètre de la cession qui leur était proposée. Ces derniers n'ont, de ce fait, pas été mis en mesure de s'assurer que le projet de vente respectait le principe selon lequel une collectivité publique ne peut pas céder un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur à une personne poursuivant des fins d'intérêt privé » (TA de LYON, 27 septembre 2022, n°2008196)

Or, en l'espèce, l'information des conseillers municipaux était manifestement insuffisante sur plusieurs points, au regard du contenu de la note de synthèse transmise (**Pièce n°5**) :

- absence de production d'éléments justifiant la nécessité de réaliser des travaux et portant sur l'ampleur des travaux jugés comme nécessaires ;
- inexactitudes et incohérences sur les surfaces constructibles et la valeur au m2 prises en compte pour établir la valeur du bien ;
- absence d'informations sur la valeur de marché compte tenu de l'incohérence de l'avis des Domaines.

La délibération s'en est nécessairement trouvée viciée, justifiant son retrait par vos soins.

* *

Au regard de ces éléments, je vous remercie donc de bien vouloir procéder au retrait de la délibération du 12 septembre 2022 validant le principe de la vente du presbytère et du terrain y attenant, avant le 12 janvier 2023. A défaut de réponse dans un délai de 2 mois, je vous précise que j'ai reçu mandat de la part de mes clients pour saisir la juridiction administrative et solliciter l'annulation de cette décision.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées.



Me Thomas DUBREUIL

PIECES JOINTES

Pièce n°1 : Délibération du 12 septembre 2022 du Conseil Municipal de PENESTIN ;

Pièce n°2 : Evaluation des Domaines ;

Pièce n°3 : Etude centre-bourg PENESTIN, 2013-2014, extraits ;

Pièce n°4 : Première esquisse aménagement parcelle ;

Pièce n°5 : Note de synthèse transmise aux conseillers municipaux.