PORT-BAIL SUR MER
TERRES & MER D'EVASION

COMMUNE DE PORT-BAIL-SUR-MER

ANNEE 2020 – N° 7

REUNION DE CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 7 AOUT 2020 A 20 h 00

L'an deux mil vingt le 07 août à 20 h 00, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la salle polyvalente.

Date de convocation
31 juillet 2020

Date d'affichage
14 août 2020

Nombre de membres :
en exercice : 27

présents : 22

votants : 25

PRESENTS : MM. et Mmes ROUSSEAU François (Maire), D'HULST Francis, CRUCHON André, PELLERIN Philippe (Maires délégués), DASTE Séverine, LAISNE Alain, PETIT Céline, PROD'HOMME Laurent, LECERF Flavie, MESLIN Pascal, LOUPIAC Maryse (adjoints), LAFARGUE Marie-Christine, JOSSIC René, CHOTARD Jacques, LUCE Philippe, LAISNE Arthur, JEANNE Émilie, LABRE Françoise, GIARD Valentin, CAUBLOT Sophie, HAMEL Marie-Françoise, CLOUPEAU Michel

ABSENTS EXCUSES : Léa FOSSE donne pouvoir à Céline PETIT, Frédérique BOURY donne pouvoir à François ROUSSEAU, Claudine HORTALA donne pouvoir à René JOSSIC

ABSENTS : LANGLOIS Alain, HEURTEVENT Mickaël

SECRETAIRE DE SEANCE : Alain LAISNÉ

♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦

Le compte rendu de la précédente réunion de conseil du 9 juillet 2020 est lu et approuvé à l'unanimité.

N° 75-2020 – ETUDE ET EVENTUELLE DECISION DE RETRAIT DE LA DELIBERATION N° 9/2020 DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 FEVRIER 2020 LAQUELLE AYANT NOTAMMENT AUTORISE LE MAIRE A SIGNER L'AVENANT N° 4 AU CONTRAT DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ETRE LA COMMUNE DE PORT-BAIL ET LA SHEMA CONCERNANT LE DOMAINE DES PINS

M. le Maire introduit la séance
« Ce dossier nous a préoccupés dès le début de notre candidature. Nous avons sollicité un conseil juridique qui nous a amené à réunir ce conseil municipal afin de prendre une décision.
Nous avons jusqu'au 21 août car l'avenant a été voté le 18 février 2020 et la décision rendue exécutoire le 21 février 2020, ainsi la date limite de retrait et le délai supplémentaire dû à la crise sanitaire nous amène au 21 août comme date limite de prise de décision.
Vous avez reçu tous les documents et éléments budgétaires et historiques.
Je remercie Mr et Mme PELLERIN pour tout le travail de recherche et d'analyse effectué, ainsi que les services municipaux. »

M. le Maire donne ensuite lecture du projet de délibération. Puis le débat est ouvert.

François ROUSSEAU
« A notre connaissance l'acheteur du terrain n'a toujours pas signé l'acte de vente.

Nous avons rencontré le notaire le 6 août 2020. »

Marie-Françoise HAMEL
« Au sujet du budget primitif : tout a été budgété sur 2020 même ce que l'on doit verser en 2021 car il s'agit d'une provision pour charge obligatoire. »

André CRUCHON
« Effectivement vous l'aviez fait remarquer au conseil municipal lors du vote du budget 2020. »

Philippe PELLERIN retrace un morceau d'historique et donne des éléments budgétaires démontrant que c'est la commune qui règle toute la différence et ne maîtrise pas les écarts.
« Le curseur se promène et la commune n'a rien à dire.
En fin d'opération le coût représente 1 092 834 € pour la commune sans rien obtenir même pas un grain de sable et hors frais d'avocats.
Tout ce travail est détaillé et on peut communiquer sur tout ce que vous souhaitez. »

Sophie CAUBLOT
« De quelle commission émanent ces recherches et cette demande si cela n'émane pas de la commission des finances ? C'est éminemment financier. »

Philippe PELLERIN
« Ce travail est issu de la commission des bonnes volontés et du bien public. »

François ROUSSEAU
« Il n'y a pas eu de réunion formelle car les contacts sont très récents. Nous avons rencontré la SHEMA et tout le monde était invité.
On fait de notre mieux. Nous avons reçu l'acheteur puis la SHEMA en expliquant la totale injustice sur la prise de risques démesurée à charge de la commune. »

Sophie CAUBLOT
« Il y a un sujet quand même, avez-vous évalué les dommages et pénalités éventuelles ? »

François ROUSSEAU
« Notre seule échéance est le 21 août.
Ce n'est pas facile on s'y colle avec les services qui aident beaucoup. Nous sommes dans l'urgence. J'assume la façon dont cela s'est fait. Il y aura une commission des finances. Cela est ouvert. »

Marie-Françoise HAMEL
« Que peut-on espérer obtenir d'eux ? La SHEMA est-elle en mesure si on ne paie pas, de nous demander des pénalités ? »

Philippe PELLERIN
« On voudrait notamment obtenir le retour par rapport à cette vente rapide. Quelle publicité a été faite autour de la vente de la maison du gardien ? La personne ayant acheté aux enchères a proposé un prix sans discussion. C'est dans l'intérêt de la commune de revoir toute l'opération.
On ne sait pas si l'acheteur est toujours candidat, il est convoqué par le notaire mais ne vient pas, ne répond plus. Il y a eu le prétexte de la présence d'un cheval… »

Michel CLOUPEAU
« Le maire ou la SHEMA ont-ils un autre acquéreur pour ce terrain ? De plus, nous devons démolir le bâtiment. »

Philippe PELLERIN
« Le candidat à l'achat du terrain est une société dont le dirigeant est M. Stéphane DINE, acheteur de la maison du gardien. »

Francis D'HULST
« Il n'est pas obligé de démolir. Nous ne sommes pas partie prenante au contrat qui lie la SHEMA à ce candidat. »

François ROUSSEAU
« Tout le monde savait dès le départ qu'il y avait des prescriptions d'urbanisme. Le Directeur Général de la SHEMA ne propose rien pour le moment.
Si M. DINE n'achète pas, et dans tous les cas, il va y avoir une ouverture à la renégociation. Nous souhaitons que la facture diminue. »

Séverine DASTE
« Qui est vraiment responsable de l'état des choses ? Est-ce le conseil municipal ? Faut-il porter plainte ? »

Philippe PELLERIN
« Non car les conseils municipaux ont voté à l'unanimité sauf le dernier avenant où il y a eu une seule abstention.
Le contrat initial remonte à 2005. Puis il y a eu un entêtement mais si la commune voulait rompre le contrat il fallait racheter le terrain et il n'y avait pas d'argent. »

Marie-Christine LAFARGUE
« Les 465 000 € (prix de vente du terrain) seront demandés à la commune ? »

François ROUSSEAU et Philippe PELLERIN
« C'est une possibilité, il faut donc réouvrir une discussion sur l'opération pour faire perdre moins d'argent à la commune.

Francis D'HULST
« Ils sont fermes mais ébranlés dans leurs certitudes. Nous ne sommes pas d'accord pour payer ce qu'ils demandent. Nous voulons renégocier au mieux des intérêts de la commune. Ce projet grève largement nos possibilités de financement. »

François ROUSSEAU
« La grande inquiétude de la SHEMA est qu'il n'y ait pas d'autre acheteur. Le notaire affirme que le prix du terrain actuel n'est pas si mal. Mais ce n'est pas forcément notre avis.
On nous a dit que la vente était parfaite, puis le jour précédant la signature, nous avons informé d'un positionnement du conseil sur l'avenant 4. »

Sophie CAUBLOT
« Sera-t-on obligé de verser les 465 000 € ainsi que les 136 000 € de démolition ? »

Philippe PELLERIN
« Le directeur général de la SHEMA a laissé une ouverture sur le délai donc aussi pour ouvrir les possibilités de vendre ce terrain avec de la publicité. »

Marie-Françoise HAMEL
« Quel est votre conseil juridique ? »

François ROUSSEAU
« Nous avons un avocat qui nous conseille. »

Sophie CAUBLOT et Marie-Françoise HAMEL
« La SHEMA ne sera pas facile. Nous serons peut-être obligés de tout régler. »

François ROUSSEAU
« Il est impossible de dire amen à tout cela. »

Philippe PELLERIN
« Tout sera transparent et vérifié par un conseil juridique.
Ont été parties prenantes dans ce dossier le Cotentin, la Région et le Département. Les collectivités sont dans le capital de la SHEMA.
D'autres mairies sont empêtrées dans des dossiers tels que celui-ci avec la SHEMA. C'est un dossier toxique. »

Michel CLOUPEAU
« La SHEMA a été à l'époque présentée à la commune par le département. »

Marie-Françoise HAMEL
« Quel délai ? »

François ROUSSEAU
« Pour le moment il n'y a pas de délai nous sommes dans l'urgence de cette décision. Si vous avez des idées nous sommes preneurs. »

Sophie CAUBLOT
« Il faut comparer financièrement ce que l'on risque, faire une balance. »

Laurent PROD'HOMME
« Il s'agit de réparer une injustice en proposant un arrangement.
Nous n'avons pas la capacité de racheter le bâtiment. »

François ROUSSEAU
« Avec Laurent PROD'HOMME nous allons faire une présentation complète aux Port-baillais. »

Laurent PROD'HOMME
« Pendant 15 ans cela a été une charge pour la commune. Cela a entravé des projets, on est acculé devant cette décision. Cela ampute nos projets, on cherche à diminuer le dû. Il faut renégocier. »

Marie-Françoise HAMEL
« Avez-vous versé la somme due pour le mois de mai 2020 ? »

François ROUSSEAU
« Absolument nous avons fait le choix d'être dans les règles de l'avenant n° 4 en son état. »

Francis D'HULST
« Nous avons des arguments à faire valoir pour renégocier. »

Philippe PELLERIN
« Que sont les notes d'honoraires, les participations, les rémunérations… ? »

Francis D'HULST
« On veut un détail parce que la SHEMA a demandé 80 000 € puis 60 000 €/ an pendant des années à la commune. »

François ROUSSEAU
« Il y a notamment un problème de caractère déséquilibré du contrat et la SHEMA ne prend aucun risque.
Il faut une relecture complète de la décision. »

Toutes explications entendues,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des votants (23 voix pour et 2 abstentions),

Vu, l'Article L. 242-1 du Code des relations entre le public et l'administration,

Considérant l'alerte exprimée par la Chambre régionale des comptes dans son rapport d'observations du 6 mars 2017 ;

Considérant que des obligations légales et jurisprudentielles, notamment en matière d'obligation d'information, n'ont pas été respectées ; en effet, en particulier :

- Les conseillers municipaux, lors du Conseil Municipal du 18 février 2020, n'ont bénéficié d'aucune analyse de professionnels leur permettant d'apprécier la validité et la portée, tant juridique que financière, de l'avenant n°4 ;
- Les conseillers municipaux n'ont pas disposé d'un temps raisonnable pour étudier le projet d'avenant n°4, celui-ci leur ayant été remis en séance ;
- Ils n'ont disposé d'aucun avis préalable de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ou autres expertises immobilières, leur permettant d'apprécier le prix de vente des parcelles ;
- Aucune consultation du marché (promoteurs notamment) ou publicité relativement à la vente des parcelles n'a été effectuée ;
- Seul un projet de vente de gré à gré a été présenté par la SHEMA, sans alternative pour la Commune ;

Considérant que le Contrat de concession d'aménagement « Le Domaine des Pins » tel que modifié par voie de quatre avenants successifs, conclu entre la Commune de Port-Bail et la SHEMA est source d'insécurité juridique et financière majeure pour la Commune et sujet à caution quant à sa légalité même, en ce qu'il se caractérise notamment par : le caractère déséquilibré des droits et obligations des parties et de la mécanique contractuelle, au détriment de l'intérêt de la Commune ; l'absence de prise de risque par la SHEMA ; le paiement de montants successifs et significatifs par la Commune à la SHEMA à titre de « rémunération », « honoraires » ou « participation » mais dont on ne comprend ni la nature réelle ni la contrepartie ni le détail ni le calcul ;
Considérant qu'il relève de l'intérêt général que les termes et conditions de cette opération soient rediscutés sur de nouvelles bases.

- **décide** de procéder au retrait de la décision n° 9/2020 du Conseil Municipal du 18 février 2020 reproduite ci-après :

*« **autorise** le Maire à signer l'avenant n°4 à la convention de concession d'aménagement liant la commune à la Shema et portant frais de négociation de résiliation anticipée de ladite concession d'aménagement et fixant les prises en charge suivantes :*

budget primitif 2020		*budget primitif 2021*	
- déficit de l'opération	*236 417 €*	*- déficit de l'opération*	*236 417 €*
- participation d'équilibre avenant n°2 signé en 2016	*60 000 €*	*- participation d'équilibre avenant n°2 signé en 2016*	*60 000 €*
total	***296 417 €***	***total***	***296 417 €***
versement avant le 31/05/2020		*versement avant le 31/05/2021*	

- ***ouvre*** *les crédits correspondants sur le budget primitif 2020 puis 2021 et* ***autorise*** *le Maire à régler lesdites sommes. »*

En conséquence de ce retrait,

- **invite** le Maire à se rapprocher du Président du Conseil d'administration et du Directeur Général de la SHEMA, charge à lui de rendre compte de ses discussions au Conseil Municipal.

La prochaine réunion de conseil municipal est prévue le **vendredi 18 septembre 2020 à 20 h 00**.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 h 45.

Le secrétaire :

Alain LAISNÉ

Le Maire :

François ROUSSEAU

MAIRIE DE PORT-BAIL-SUR-MER
Manche