

Association de Défense et de Promotion du site de l'ancien Lycée Tabarly à la Chaume

Association loi 1901 / No. W853004282

51, rue du Moulin,
La Chaume
85100 Les Sables d'Olonne

Téléphone : 06 22 12 72 88
Email : info@ancienlyceetabarly.fr
www.ancienlyceetabarly.fr



TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NANTES
6, allée de l'Île-Gloriette CS 24111
44041 Nantes Cedex

REQUÊTE & MÉMOIRE

POUR : L'Association de Défense et de Promotion du site
de l'Ancien Lycée Tabarly à la Chaume ;

Représentée par Madame Christine Schnellbügel

51, rue du Moulin - La Chaume
85100 Les Sables d'Olonne

Présidente de l'association

CONTRE : Une décision prise par la Présidente de la Région des Pays de Loire, le 12 janvier 2018 (Production n°1), rejetant la demande formée par l'association exposante tendant au retrait de deux délibérations prises par la commission permanente de la Région des Pays de Loire : d'une part, la délibération décidant de vendre le site du Lycée Tabarly aux Sables d'Olonne au groupe Réalités en date du 29 septembre 2017; d'autre part, la délibération approuvant le contenu définitif du projet et autorisant la présidente à signer le compromis de vente en date du 17 novembre 2017.

ENSEMBLE, la décision de vendre le Lycée Tabarly à la Société Réalités en date du 29 septembre 2017 (Production n° 2) et la décision d'autoriser la présidente à signer le compromis de vente en date du 17 novembre 2017 (Production n° 3).

Ces décisions sont déférées à la censure de la juridiction administrative par l'association exposante en tous les chefs qui lui font grief. Elles ne pourront qu'être annulées pour les raisons de droit et de fait suivantes.

FAITS

1- L'ancien Lycée Tabarly couvre un espace de 9861 m² au cœur même du village / presque île de la Chaume, quartier historique des Sables d'Olonne. Cet ensemble est composé de 5 parcelles cadastrées section AZ n° 406, 452, 456, 610 et 611.

Il voisine d'autres parcelles actuellement occupées par un équipement sportif communal, précisément un gymnase. Les parcelles d'assiette de ce gymnase sont les parcelles cadastrées section AZ n° 386, 453, 455 et 457. Elles représentent une surface de 842 m².

L'ensemble s'étend donc sur une surface de 10703 m².

La Région des Pays de Loire est propriétaire des 5 parcelles cadastrées section AZ n° 406, 452, 456, 610 et 611. Elles étaient autrefois affectées au Lycée Tabarly.

La Ville des Sables d'Olonne est propriétaire des parcelles AZ n° 386, 453, 455 et 457. Elles sont affectées à un gymnase public communal. Elles constituent des dépendances du domaine public de la commune.

Ayant décidé de réaliser une opération d'aménagement et d'urbanisme de démolition et d'implantation d'une centaine de logements, d'une surface commerciale de 450 m² minimum, d'un cabinet médical et de locaux de 190 m² minimum pour les associations, la commune des Sables d'Olonne a engagé des rapports tripartites avec un promoteur, le Groupe Lamotte et La Région des Pays de Loire.

Le projet présenté par le promoteur ne satisfaisant pas la ville, celle-ci a engagé un second trilogue avec la Région et le Groupe Réalités. Et, « après de multiples échanges avec la ville » (Antoine CHÉREAU, 1er Vice-Président en charge des Lycées, Ouest France 18 novembre 2017, Production n° 4) et au vu « d'un programme défini par la ville » (idem, Production n° 4), la Région a décidé de céder ses cinq parcelles au Groupe Réalités. Le 1er Vice-Président de la Région a confirmé, dans un courrier du 5 décembre 2017 que le promoteur était « agréé par la Ville des Sables d'Olonne dans le cadre d'un projet d'aménagement décidé par la municipalité » (Production n° 5).

De son côté, la Ville des Sables d'Olonne s'est engagée à céder les quatre parcelles dont elle est propriétaire au Groupe Réalité Le Groupe Réalité et la Région mentionne

à cet égard l'existence d'une promesse synallagmatique qui doit être régularisée au mois de mars 2018. Ce point figure en toute lettre dans les conditions suspensives stipulées dans l'intérêt tant du vendeur que de l'acquéreur (page 6 de l'Annexe 1, Production n° 6), c'est dire que ce point est considéré comme vrai par la Région et qu'il est déterminant pour la vente puisque c'est une condition suspensive pour les deux parties. Ce point est rappelé dans les conditions suspensives stipulées dans l'intérêt de l'acquéreur avec l'engagement de la vente « des parcelles appartenant à la ville des Sables d'Olonne » (page 8, de l'Annexe 1, Production n°6). Il est, là aussi, sans réserve.

Ce point était tellement acquis pour la Région, la Commune et le Groupe Réalité que ce dernier a déposé une demande de certificat d'urbanisme opérationnel, le 8 décembre 2017 portant sur l'ensemble des parcelles dont il vient d'être question, c'est à dire sur les parcelles appartenant au domaine privé de la Région et sur les quatre parcelles appartenant au domaine public de la Commune des Sables d'Olonne, c'est à dire sur les parcelles cadastrées section AZ n° 386, 453, 455 et 457 (Production à venir le 15 février 2018).

La Région, en commission permanente, a pris la décision de vendre les parcelles en question le 29 septembre 2017. Elle a autorisé, toujours en commission permanente, la présidente à signer le compromis de vente le 17 novembre 2017.

Par un courrier envoyé en LRAR le 23 novembre 2017, l'association exposante a demandé à la Région le retrait de ces deux décisions en exposant les raisons pour lesquelles elle estimait que ces décisions étaient illégales (Production n° 8).

La Présidente a répondu le 12 janvier 2018 en rejetant la demande de retrait.

Ce sont les décisions attaquées, c'est à dire :

La délibération du 29 septembre 2017.

La délibération du 17 novembre 2017.

La décision de rejet de la demande de retrait en date du 12 janvier 2018.

Elles ne pourront qu'être annulées. Les deux premières sont illégales pour des raisons qui vont être exposées. La dernière est illégale pour ne pas avoir procédé au retrait des décisions illégales.

DISCUSSION SUR LA RECEVABILITE DE LA REQUÊTE

2- La Présidente de l'association s'est vue reconnaître par les statuts le pouvoir d'intenter les actions en justice au nom et pour le compte de l'association (article 13 des statuts, Production n° 9).

3- L'association dispose d'un intérêt à agir.

En effet, parmi ses missions, on trouve notamment l'objet « d'organiser les réflexions, les propositions et éventuellement les contestations relatives à l'aménagement et à l'éventuelle urbanisation du site de l'ancien lycée Tabarly dans le quartier de La Chaume aux Sables d'Olonne » (...) « L'association se veut être un lieu de rencontre entre les habitants de ce quartier, une force de proposition auprès des collectivités territoriales et éventuellement un instrument de contestation (y compris contentieuse) de toutes les décisions administratives ayant trait à ce site de l'ancien lycée Tabarly » (article 2 des statuts, Production n° 9)

4- Compétence de la juridiction administrative.

Les délibérations contestées concernent la vente du domaine privé de la Région.

Pour autant, elles en constituent des actes détachables dont le contentieux relève du juge administratif dès lors que ces délibérations affectent le périmètre ou la consistance du domaine privé de la Région (TC, 22 novembre 2010, SARL Brasserie du Théâtre c/ Commune de Reims, n° 3764, p. 590 ; CE, 15 mars 2017, SARL Bowling du Hainaut n° 393407 ; TC, 15 mai 2017, Société Enedis c/ Office Public de l'habitat de l'Aisne, n° 4079).

En tout état de cause, on sait que certains vices du contrat sont trop graves pour être tranchés sur le terrain contractuel (Voir, par exemple : CAA Versailles, 28 septembre 2017, Institut Français de Gestion, n° 16VE02808 et 16VE02809). Ce qui est le cas, en l'espèce.

SUR LES MOYENS D'ANNULATION DE L'ASSOCIATION EXPOSANTE

5- Sur le plan de la légalité externe, la décision du 29 septembre 2017 est notamment entachée d'un vice de procédure.

Compte tenu de l'objet de la vente qui est de procéder à une opération d'aménagement voulue par la commune des Sables d'Olonne au sens des dispositions de l'article L.300-1 et L. 103-2- 3° du code de l'urbanisme, la délibération aurait dû être précédée d'une concertation au sens des dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

-Article L103-2 :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées (...)

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ; 4° Les projets de renouvellement urbain ».

Force est bien de constater que cette concertation n'a pas été réalisée.

De ce premier chef, déjà l'annulation est encourue.

6- Sur le plan de la légalité interne, la décision du 29 septembre 2017 est notamment entachée d'un défaut de publicité et de mise en concurrence.

Avant de procéder à la vente de ce bien, il appartenait, en effet à la Région, d'organiser une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant un minimum de mesures de publicité et de concurrence permettant aux candidats potentiels de se manifester.

Au demeurant les propriétaires riverains du Lycée Tabarly se seraient alors portés acquéreurs compte tenu du prix très bas concédé au groupe Réalités.

Cette obligation de mise en concurrence résulte tant de quelques arrêts du juge administratif français (CAA Marseille, 25 février 2010, Commune de Rognes, n° 07MA03620) que de la jurisprudence de la Cour de Justice de l'Union européenne (voir par exemple CJUE, 14 juillet 2016, Promoimpresa, aff. C-458/14) selon laquelle

la rareté du bien mis en vente, ce qui est le cas à la Chaume, nécessite la transparence et la mise en concurrence.

En tout état de cause d'ailleurs, puisque le projet final est un projet public, un « programme » poursuivant un intérêt général porté par la ville des Sables d'Olonne et avec des locaux ou des équipements publics qui seront incorporés aux dépendances du domaine public de la ville (parkings publics, locaux communaux pour les associations, maison médicale publique, etc...), la mise en concurrence s'imposait (voir, par exemple : CAA Marseille 25 février 2010, Commune de Rognes, req. n°07MA03620 ; CJUE, 25 mars 2010, aff. C-451/08, Helmut Müller GmbH ; sur la création alors d'un domaine public virtuel, voir : CE, 13 avril 2016, Commune de Baillargues, req. n° 391431).

7- A moins, bien sûr que la Région ait décidé de laisser cet emplacement unique au cœur de La Chaume à l'entière discrétion des intérêts financiers d'un promoteur privé.

Alors dans ce cas, la délibération serait tout à fait illégale car le prix retenu constitue une libéralité en faveur du Groupe Réalité.

Le prix du mètre carré constructible, dans le quartier de La Chaume est de l'ordre de 500 à 600 euros le mètre carré.

Ici, en l'espèce, le prix de vente de la Région est de 142 euros le mètre carré.

Or, on le sait, les collectivités publiques ont l'interdiction de faire des libéralités au profit des personnes privées.

Il n'y a d'exception à ce principe que si un intérêt général est présent et à condition que la collectivité bénéficie de contreparties suffisantes (emplois, infrastructures, etc. CE, section, 3 novembre 1997, Commune de Fougerolles). Par surcroît, la valeur vénale du bien n'est pas forcément celle que retient le service des domaines (CE, 25 septembre 2009, Commune de Courtenay).

De sorte que si le point précédent (point n°6) devait être écarté à défaut d'opération d'intérêt général envisagé, il n'y avait aucune raison de vendre les terrains en cause à un quart de leur valeur.

De ce chef aussi, l'annulation est encourue.

8- En tout état de cause, les décisions entreprises ne pourront qu'être annulées car elles reposent sur un faux en écriture publique ou sur un usage de faux.

Toute l'opération présentée pour justifier la vente repose sur un prétendu accord de la ville des Sables quant à la vente d'une dépendance du domaine public. Il s'agit des parcelles AZ n° 386, 453, 455 et 457 affectées à un gymnase communal dépendant du domaine public de la commune.

La vente de ces parcelles est une condition essentielle de la vente (page 6 et page 8 de l'Annexe 1).

La preuve en est apportée par le certificat d'urbanisme opérationnel présenté par le Groupe Réalités. Il comporte les parcelles appartenant au domaine public et on imagine mal qu'un promoteur avisé demanderait une autorisation d'urbanisme sur les dépendances d'une commune sans l'assentiment de cette dernière et en imaginant que celle-ci ne s'en apercevrait pas.

Les services de l'urbanisme de la Ville sont par surcroît compétents professionnellement car la ville est de taille importante et ils instruisent même les autorisations d'urbanisme d'autres communes. Quant à l'élu responsable de l'urbanisme, il est lui-même avocat spécialisé en droit public et notamment en droit de l'urbanisme et ne pouvait pas ignorer ce point compte tenu des échanges très vifs qui ont déjà eu lieu aux Sables d'Olonne sur le devenir du Lycée Tabarly, compte tenu aussi, ainsi que l'indique le 1er Vice-Président de la Région, de ce que le promoteur était « agréé par la Ville des Sables d'Olonne dans le cadre d'un projet d'aménagement décidé par la municipalité (cité supra dans l'introduction).

Or, ledit adjoint à l'urbanisme, comme l'adjoint chargé des sports ont attesté publiquement et très fermement qu'aucun engagement n'aurait été pris par la ville sur la cession du gymnase (extrait du procès-verbal du conseil municipal en date du 19 décembre 2017, Production n° 10) et qu'ils n'avaient jamais été consultés.

Au minimum la Région a donc commis une erreur de fait en consentant une vente du Lycée Tabarly pour un projet de vente de parcelles communales qui n'existait absolument pas. Et dans ce cas, sa décision repose sur des motifs inexacts.

Au maximum la Région a été victime d'un faux en écriture publique car le Groupe Réalité a fait valoir des ventes du domaine public qui ne pouvaient pas exister puisque les dépendances domaniales n'ont pas été déclassées par le conseil municipal, même pas par le truchement des nouvelles possibilités offertes par les dispositions de l'article L.3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, ou celles de l'article L.2141-2 du même code introduites par l'Ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques.

Pour le dire autrement une promesse de vente eut été aujourd'hui légalement possible. Mais, il aurait alors fallu que le conseil municipal décide de la désaffectation du gymnase public. Cela n'a jamais été décidé et le Groupe Réalités comme les deux adjoints concernés – spécialistes du domaine public l'un et l'autre – le savaient certainement bien.

Au-delà de l'erreur de fait, c'est donc d'une fraude qu'il s'agit et cette fraude ne peut qu'entacher la vente d'illégalité.

De ce chef aussi, l'annulation s'impose.

9- En toute hypothèse alors, la décision de vendre prise par la Région, reposant ainsi sur une fraude – probablement un faux en écriture publique – a été prise à la suite d'un vice particulièrement grave des conditions dans lesquelles elle a donné son consentement (par comparaison, et pour ce raisonnement, voir, par exemple : CAA Versailles, 28 septembre 2017, Institut Français de Gestion, n° 16VE02808 et 16VE02809).

Ce vice du consentement entraîne, lui aussi, l'illégalité des décisions prises.

10- La décision du 29 septembre 2017 ne pouvait donc qu'être retirée de ces différents chefs,

Par voie de conséquence et du fait de l'illégalité de la première décision, la décision du 17 novembre 2017 ne pouvait aussi qu'être retirée.

A défaut de retrait les décisions rejetant la demande de retrait sont aussi illégales.

PAR CES MOTIFS, L'Association de Défense et de Promotion du site de l'Ancien Lycée Tabarly à la Chaume conclut qu'il plaise au Tribunal :

ANNULER la décision prise par la Présidente de la Région des Pays de Loire, le 12 janvier 2018, rejetant la demande formée par l'association exposante tendant au retrait de deux décisions, d'une part, la délibération décidant de vendre le site du Lycée Tabarly aux Sables d'Olonne au groupe Réalités en date du 29 septembre 2017 ; d'autre part, de la décision approuvant le contenu définitif du projet et autorisant la présidente à signer le compromis de vente en date du 17 novembre 2017 ;

ANNULER ENSEMBLE, la décision de vendre le Lycée Tabarly à la Société Réalités en date du 29 septembre 2017 et la décision d'autoriser la présidente à signer le compromis de vente en date du 17 novembre 2017 ;

AVEC toutes conséquences de droit.

Les Sables d'Olonne, le 1er février 2018

Productions :

- 1- Décision de la Présidente de la Région en date du 11 janvier 2018.
- 2- Délibération de la Commission permanente en date du 29 septembre 2017.
- 3- Délibération de la Commission permanente en date du 17 novembre 2017.
- 4- Déclaration publique dans Ouest France du Premier Vice-Président de la Région.
- 5- Courrier du Premier Vice-Président de la Région en date du 5 décembre 2017.
- 6- Conditions suspensives de la vente.
- 7- Certificat d'urbanisme opérationnel déposé par le Groupe Réalités Promotion.
- 8- Demande de retrait des délibérations des 29 septembre et 17 novembre 2017 formée par l'association le 23 novembre 2017.
- 9- Statuts de l'association de Défense et de Promotion du site de l'Ancien Lycée Tabarly à la Chaume.
- 10- Extraits du procès-verbal du conseil municipal en date du 19 décembre 2017.