



“ ... Je souhaite prendre date avec vous, pour que dans la transparence et en temps réel, vous soyez informés des décisions importantes qui concernent notre commune... ”

Une décision de première instance très loin des sommes demandées par les parties adverses

Madame, Monsieur,

Conformément à mes engagements, la nouvelle équipe municipale élue en 2008, **a décidé de ne pas donner suite à un projet immobilier initié par la précédente municipalité**, consistant à construire sur l'actuel parking du centre-ville, une place publique, un parking souterrain et un ensemble immobilier de très grande dimension.

Ce projet de la précédente municipalité sacrifiait au béton, un des derniers grands espaces disponibles en cœur de ville d'une surface de plus d'un hectare.

Les sociétés qui avaient conclu ce contrat en 2007, ont attaqué notre commune sur la base d'un hypothétique manque à gagner. Les premiers montants évoqués par elles, s'établissaient à hauteur de 11 millions d'euros. Préalablement à ce recours, des particuliers cavalois avaient, quant à eux, attaqué le projet devant les juridictions administratives.

De l'avis de tous, **ce projet de la précédente municipalité était critiquable juridiquement, non satisfaisant politiquement, en termes d'intérêt général, et financièrement au désavantage de notre ville.**

Aujourd'hui, après 3 ans de procédure, deux décisions de justice viennent d'être rendues. La première considère que le contrat conclu en 2007 entre la ville et ces deux sociétés, est nul, illégal et au surplus irrégularisable. **La seconde met à la charge de la ville la somme de 2.5 millions d'euros environ.**

Si ce chiffre peut inquiéter, il faut cependant savoir que nous ne sommes aujourd'hui qu'en première instance et que de nombreux arguments démontrent le caractère excessif des montants demandés par les sociétés, qui n'ont jamais dépensé les sommes qu'elles disent avoir avancées.

D'autre part et avec le sursis à exécution que demande la commune, il n'y a à l'heure actuelle, aucune obligation de devoir verser cette somme. De plus, toutes les autres prétentions des sociétés ont été rejetées par le juge à l'exception donc de la somme mise à notre charge au titre de la responsabilité partagée.

Pour le juge, il y eu là une erreur administrative et de gestion du dossier de la part **de la précédente municipalité. En 2007, la commune et les sociétés Socogim et Cinergie ont commis conjointement une erreur dans le choix du cadre contractuel qui les lie. Sans cette erreur commise par nos prédécesseurs en 2007, la ville n'aurait rien aujourd'hui à devoir payer. C'est aussi cela que tous les Cavalaisiens doivent savoir.**

La ville de Cavalaire-sur-Mer et l'entier conseil municipal n'en resteront donc pas là, et nous utiliserons toutes les voies de recours possibles pour faire tomber les prétentions de nos anciens cocontractants.

Aujourd'hui, au stade de ces premiers jugements, j'ai tenu à informer chaque Cavalaisien de la situation où nous nous trouvons. Je souhaite prendre ainsi date avec vous, pour que dans la transparence et en temps réel, vous soyez informés des décisions importantes qui concernent notre commune.

Persuadée de votre soutien dans cette épreuve que traverse Cavalaire-sur-Mer et sûre de votre confiance dans l'action que nous menons au profit de notre commune et de sa population,

Je vous prie de croire en mes salutations les plus dévouées.

Annick NAPOLEON

Maire de Cavalaire-sur-Mer
Conseillère régionale
Provence Alpes Côte d'Azur



LE PROJET DE L'ANCIENNE MUNICIPALITÉ SUR LE TERRAIN DU STADE : L'ESSENTIEL DU DOSSIER EN 7 POINTS.

1. Histoire d'un dossier : un projet immobilier de 183 logements à la place d'un stade

En 2005, l'ancien maire de Cavalaire et le conseil municipal de l'époque décident de confier aux sociétés CINERGIE et SOCOGIM (groupe VINCI) le soin de réaliser, sur le terrain du stade, derrière le gymnase, un projet immobilier à trois volets, comprenant un ensemble d'habitations (180 logements environ dont un tiers seulement en logement social), un parking souterrain de 666 places (182 box, 103 places non boxées, et 381 places publiques) une dalle de béton pour réaliser une place publique aménagée.

Le conseil municipal autorise le maire par délibération du 15 mai 2007, à signer le contrat avec les sociétés SOCOGIM et CINERGIE, ce qu'il fait le 24 mai 2007.



Fin 2007, les fouilles archéologiques préventives avant lancement des travaux.



Automne 2007, mise en place du panneau de commercialisation du projet



II. Un projet et un contrat administrativement décidés et arrêtés entre 2005 et 2007

Ce contrat prévoit en fait deux choses :

1 - La ville met à disposition de CINERGIE, le terrain du stade d'une surface de 11 000m², pour une durée de 30 ans, pour un euro symbolique par an. Cette mise à disposition se fait au moyen juridique d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA). En échange de cette mise à disposition, la société CINERGIE s'engage à construire un parking souterrain (R-2). Ce parking est prévu pour être, dans un second temps, reloué à nouveau à la commune. La commune paiera pour cette location sur 30 ans, un montant prévu de 15 millions d'euros environ. A noter ici que le coût de la construction du parking est de seulement 9 millions d'euros (construction réalisée par SOCOGIM).

2 - La ville signe parallèlement avec SOCOGIM une « promesse unilatérale de vente » qui porte sur les droits à construire (tel que prévu au PLU de 2005), soit 15 309m², pour un prix total de 7,7 millions d'euros. A noter ici, que la valeur de ces droits à construire, était évaluée à cette époque par les services d'Etat des Domaines, à 8,8 millions d'euros.

III. En 2008, conformément à ses engagements, la nouvelle équipe municipale abandonne le projet

L'opposition par la voix de son chef de file, Annick NAPOLEON, dénonce dès 2005, ce projet et en fait un engagement de la campagne de 2008. Au cas où elle serait élue, elle et son conseil municipal abandonneront ce projet. Elle s'appuie notamment, pour fonder sa position sur une des clauses du contrat qui stipule que le contrat sera suspendu au cas où des recours seraient toujours en cours dans le délai d'un an, après la signature du contrat.

En mai 2007, suite à une séance du conseil municipal où ce dossier est évoqué, la presse locale (Var Matin, éd° du 23 mai 2007) reprend les propos d'Annick NAPOLEON : « ... une des conditions suspensives du contrat qui va être signé – l'absence de tout recours gracieux ou contentieux – n'est pas remplie à ce jour. Une procédure a déjà été déposée il y a quelques mois devant le tribunal administratif... Les prochaines élections municipales auront lieu dans 10 mois. Dans le cas où les Cavalirois accorderaient leur confiance à l'équipe que je vais conduire, ce projet sera abandonné... ». L'ancien maire déclarait quant à lui (Var Matin, éd° du 26 mai 2007) : « Quant aux menaces de recours, je réponds avec détermination que la ville et l'ensemble des partenaires sont décidés à aller jusqu'au bout ».

« Le parking du centre-ville tel que réaménagé par la nouvelle municipalité en juin 2008 »



2007, le projet de l'ancienne municipalité : vue de la façade sud-ouest

IV. Les premiers recours de particuliers contre le projet SOCOGIM-CINERGIE :

Dans le même temps, en 2006 et 2007, des Cavalairois, simples administrés, attaquent le projet SOCOGIM et CINERGIE devant le tribunal administratif créant objectivement les conditions permettant que le contrat ne soit pas mis en œuvre.

Le 1^{er} avril 2010, ces recours sont enfin examinés par le Tribunal administratif de Toulon. Le Bail Emphytéotique Administratif (BEA) par lequel la ville met à disposition le terrain du parking aux sociétés contractantes, est déclaré nul.

En effet, cette décision considère que l'autorisation du conseil municipal, donnée à l'ancien maire de Cavalaire sur Mer de signer le contrat, est illégale au motif que l'article L 1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, interdit de conclure un Bail Emphytéotique Administratif (BEA) sur toute partie du domaine public qualifié de « dépendance de voirie routière », ce qui était le cas du parking à construire selon l'analyse du juge en 1^{ère} instance.

En conséquence, la signature apposée, le 24 mai 2007, par l'ancien maire de Cavalaire-sur-Mer au bas du contrat conclu entre la ville et, d'autre part, les sociétés SOCOGIM et CINERGIE, affecte la sécurité juridique du contrat d'une illégalité telle, qu'elle oblige la commune à faire reconnaître la « nullité » du contrat devant le juge administratif.

VI. La position de la ville : faire appel et demander un sursis à exécution

Cet appel et cette demande de sursis vont avoir pour effet de ne pas obliger la commune à payer, et de faire rejurer entièrement et sur le fond, cette affaire. Les recours devant les juridictions administratives durent de 2 ans à 6-8 ans jusqu'au Conseil d'Etat, et la décision du tribunal n'est pas en droit définitive. La commune utilisera tous les moyens juridiques et de contestation mis à sa disposition, pour faire valoir ses droits et faire dire au juge que le contrat nul (en l'occurrence, le BEA et la promesse unilatérale de vente) ne peut entraîner de condamnation pécuniaire.

V. La décision du Tribunal d'instance de Toulon de juillet 2012, dans le litige Ville de Cavalaire sur Mer-SOCOGIM

Par cette décision, le juge annule le contrat et considère que le montage juridique retenu en 2007 par l'ancienne municipalité et son maire de l'époque, était mal choisi. Selon le code des collectivités territoriales, il n'est pas possible pour une commune de recourir à un contrat de type bail emphytéotique pour réaliser un parking souterrain. Le juge laisse entendre qu'il y a là, de la part d'un maire et de fonctionnaires territoriaux, une méconnaissance grave du droit applicable et conclut en indiquant qu'il y a dans le montage juridique choisi, une faute quasi délictuelle de nature à engager la responsabilité de la commune pour l'acte signé en mai 2007.

Le juge a alors procédé à un partage à 50 % des torts entre la commune (mandat et gestion communale 2001-2008) et le cocontractant. En effet, la société Socogim, société particulièrement connue et qualifiée dans son secteur d'activités, aurait dû également s'apercevoir de l'illégalité de ce montage juridique. Et c'est sur cette base que la responsabilité est partagée. Ainsi la perte de bénéfice est estimée, pour l'instant, à 5 millions d'euros, ce qui implique pour la commune, considérée responsable à 50 %, de devoir indemniser cette société à hauteur de 2.5 millions d'euros.

VII. Conseil Municipal du 27 juillet 2012

Lors du dernier Conseil Municipal, le Maire de Cavalaire-sur-Mer, lors du point « contentieux en cours » examiné traditionnellement en fin de séance, a tenu à évoquer dans le détail ce dossier. C'est donc près d'une heure qui aura été consacrée à l'examen de ce jugement appuyé par un diaporama préparé et présenté par la responsable du service juridique. Il a ainsi été répondu à toutes les questions que pouvaient se poser les Conseillers Municipaux.

Informé dans la transparence tous les Cavalairois, à toujours été un impératif pour la majorité municipale. Aujourd'hui, comme pour demain, sur ce dossier comme sur tous ceux qui concernent leur avenir, la municipalité continuera à porter à leur connaissance toutes les informations utiles pour se faire la meilleure opinion de la gestion municipale.