

## **Intervention Grégoire Loyau Conseil municipal du 28/11/2018**

Je me fais le porte-parole d'une majorité de Montbrunois qui n'ont pas été entendus.  
Nous sommes opposés à la vente des Thermes dans les conditions que vous proposez.

Mon argumentation reposera sur l'exposé factuel des différents aspects de ce dossier.

- L'aspect technique et environnemental
- L'aspect économique
- L'aspect juridique
- L'exercice démocratique

L'analyse de chacun de ces points m'amènera à une conclusion politique sur la gestion communale de ce dossier.

### **1- L'aspect technique et environnemental**

L'activité thermale est entièrement conditionnée par l'existence d'une quantité suffisante de matière première, ici l'eau thermale.

Aujourd'hui :

- nous n'avons **aucune certitude sur la sécurisation de la ressource actuelle**.  
Quelle est la durée du cycle de minéralisation ? Quelle quantité sera disponible dans les années à venir dans le contexte du réchauffement climatique et de l'augmentation des périodes de sécheresse ?
- Nous n'avons **aucune certitude sur l'existence, en qualité et en quantité d'une ressource complémentaire**.

Les études sur la recherche en eau ne sont pas terminées et en plus, elles se heurtent à la défiance légitime des propriétaires qui s'inquiètent de la nature du projet et interdisent l'accès à leurs terrains,

Par ailleurs, le conseil n'est pas informé sur l'augmentation des rejets en eau courante liée à la future fréquentation et de ses conséquences sur l'encombrement du réseau d'assainissement qui n'a pas été prévu à cet effet.

La promesse de vente n'apporte aucune garantie sur la réalisation d'un assainissement autonome. Seule l'obligation de fournir un descriptif complet de travaux à réaliser (p16) est réclamée, mais aucun délai de réalisation n'y est rattaché.

**Les résultats de la recherche en eau sont un préalable indispensable à tout projet, ne pas en tenir compte fait porter un risque important à la Commune.**

## 1- L'aspect économique

### 21- L'estimation des Thermes

Il est fait état dans la délibération d'une résiliation à l'amiable et sans indemnité de la DSP qui nous lie à Valvital.

J'avais porté la remarque lors de la commission communale que la valeur vénale du bien (1 650 000€), calculée par les Domaines, intégrait la déduction des indemnités de résiliation de la DSP à hauteur de 1.5M€.

M. le Maire n'avait pas répondu et m'avait renvoyé vers l'expert des Domaines pour obtenir une réponse. J'ai donc adressé un courrier à cet expert dans lequel ce point était clairement exposé.

Sa réponse écrite est sans ambiguïté puisqu'il ne dément pas mon analyse et confirme la méthode d'évaluation employée pour l'établissement de son rapport dans lequel il est dit :

- d'une part que : *« le montant de cette indemnisation viendra en déduction de la valeur vénale de la propriété »*,
- et d'autre part, en conclusion : *« si la cession devait être effectuée au profit d'un autre acquéreur, l'indemnisation de l'exploitant serait nécessaire et la présente estimation devrait dès lors être reprise »*

Il s'agit donc bien d'un prix sur mesure calculé pour Valvital. L'indemnité de 1.5M€ n'est, certes, pas versée et pour cause, puisqu'elle est déjà déduite du prix de vente.

**L'information donnée aux conseillers, d'une résiliation à l'amiable et sans indemnité de la DSP n'est pas correcte.**

### 22- L'estimation des terrains

La Commune vient d'acquérir les terrains rattachés à l'hôtel Bounin au prix de 60€ le m<sup>2</sup>, on peut s'interroger sur une cession à 45€ le m<sup>2</sup> pour des terrains situés, juste en face, de l'autre côté de la route.

### 23- L'autonomie financière de la commune

Vous affirmez que les Thermes sont un gouffre financier que la commune ne peut plus assumer et qu'il faut s'en débarrasser.

Vous n'avez jamais démontré cette affirmation. Pouvez-vous en donner un chiffrage précis ? Et, puisque l'avenir des finances de la Commune vous préoccupe, avez-vous anticipé la perte de ses revenus propres dans les années qui viennent (perte de la redevance, suppression de la taxe d'habitation, baisse de la DGF)? Combien cela représente-t-il pour le budget communal ? Comment le compenserez-vous ? Quel sera l'impact des effets induits sur les finances propres de la commune (sachant que les taxes liées à l'activité économique profitent en majorité à la Région) ?

**Nous n'avons aucune étude précise de tous ces enjeux, étude pourtant indispensable avant de prendre une décision aussi définitive que la vente.**

Les recherches que nous avons faites aboutissent au résultat que nous perdrons environ 24% du budget communal dans les années qui viennent (7% sur la redevance, 17% avec la suppression de la taxe d'habitation).

Et l'on sait déjà que la vente de l'eau thermale estimée, d'après l'offre de Valvital, entre 15 000 et 40 000€ ne compensera pas cette perte.

Ce dernier point sur la vente de l'eau, nous permet d'aborder l'aspect juridique de ce dossier.

## **1- L'aspect juridique**

### **31- Le contrat de fourniture en eau**

Alors que vous vous apprêtez à engager la Commune sur la vente des Thermes, aucune garantie sur les risques encourus dans le cadre de la fourniture en eau n'est apportée au dossier.

Un accord **sur le montant de la redevance** doit être trouvé avant le 1<sup>er</sup> mars 2019 (page 16). Mais le montant, s'il est important, n'est pas le point essentiel.

- Quelle sera la nature du contrat : DSP (dans ce cas avec mise en concurrence), contrat de fourniture ?
- Qui aura à sa charge l'entretien : du forage, des installations de pompage, des canalisations ?
- Comment la commune sera-t-elle couverte en cas de pénurie, de pollutions ?
- 

Quelle va être la marge de négociation de la commune lorsque la promesse de vente sera signée ?

**S'engager sur une promesse de vente sans avoir de réponse sur ce point n'est pas envisageable et relève soit de la naïveté, soit d'un désintéret total de préserver et de garantir les intérêts de la commune.**

### **32- La vente d'un bien public**

Après de longues tergiversations, vous avez finalement admis que les Thermes faisaient bien partie du domaine public de la commune et qu'à ce titre, ils étaient inaliénables sauf à constater leur désaffectation, désaffectation qui permettrait leur déclassement en bien privé.

Cette désaffectation est une clause résolutoire de la promesse de vente et devra être constatée dans un délai d'un an (page 3).

La délibération que vous nous proposez doit acter de « la désaffectation du service public ». Cette formule ne veut rien dire puisque la désaffectation ne concerne que les biens immobiliers et que c'est bien une désaffectation des bâtiments qu'il faudra constater dans un délai d'un an. Quel conseiller peut raisonnablement dire que les bâtiments thermaux ne seront plus des bâtiments thermaux dans un an ?

Les avocats de BVM soutiennent que ce constat sera impossible. Je tiens également à rappeler que votre propre cabinet (Adamas) avait écrit dans une note de janvier 2018 « *si les thermes sont qualifiés comme faisant partie du domaine public, leur cession sera subordonnée au déclassement accompagné d'une désaffectation de fait, qui n'est en aucune manière compatible avec le projet envisagé* »

Je souhaite que toutes les dispositions juridiques nécessaires pour protéger la Commune en cas de résolution de la vente soient prises lors de la signature de la promesse de vente,

**Il est manifeste que la désaffectation effective ne pourra pas être constatée.**

## **1- Le fonctionnement de la démocratie locale**

### **41- La désinformation**

Depuis février 2017, d'abord lors du conseil municipal du 17 février 2017 (M. le maire annonçait que les thermes ont coûté 700 000 à 800 000€), puis par mail de Marc Guérin du 23/02/2017 (les thermes coûtent 100 000€/an), par la lettre du maire aux montbrunois du 22/03/2017, et enfin par les interventions régulières en conseil municipal de Claude Chapon, les conseillers ont reçu des informations orientées et imprécises sur le gouffre financier que représentaient les thermes.

Par ailleurs, les courriers recommandés adressés par BVM aux élus attestent du manque d'information complète et argumentée concernant les dossiers relatifs aux Thermes.

### **42- La nécessité d'une information indépendante**

Notre demande d'un audit indépendant n'a pas été entendue. Il aurait permis à la fois de faire un point précis sur les dépenses déjà engagées, sur le montant des dépenses à réaliser. Il aurait aussi précisé qui, de Valvital et de la Commune, devaient les prendre en charge.

De plus, Claude Chapon, à la fois responsable technique des Thermes (donc en lien de subordination avec l'exploitant) et conseiller municipal n'aurait pas eu à supporter d'être le seul rapporteur auprès des autres conseillers sur ce dossier. Un audit indépendant aurait eu le mérite de protéger C. Chapon et lui aurait évité de se retrouver fortement exposé.

### **43- La mise à l'écart de certains conseillers**

J'ai eu à répondre à un dépôt de plainte pour violation du secret professionnel, plainte d'ailleurs, classée sans suite.

Alors que je m'indignais que la réponse à l'offre de Valvital (réponse du 5 septembre 2018 signée par M. le Maire et Gérard Chapon) n'est pas été discutée avec tous les conseillers, G. Chapon m'a répondu que si je n'étais « *pas invité à certaines réunions c'est parce que je n'étais pas d'accord et que ma présence ne servirait à rien* ». Cette réponse laisse peu de doute sur la volonté d'information des conseillers qui ne partagent pas votre position.

### **44- Le vote dans l'urgence**

Cette pratique a été vérifiée pour

- Le vote le 27 mars 2017 de la réponse à l'appel à projet du plan thermal
- Le vote de demande de subvention DSIPL DETR du 15 décembre 2017
- Le vote de demande de subvention régionale du 30 juillet 2018

(Sans présentation des dossiers, rédigés hors sol, soit par Valvital, soit par la communauté de communes)

### **45- le refus d'organiser un référendum**

Cette consultation directe aurait permis d'apporter une réponse démocratique indiscutable.. Le choix des élus a été de faire appel à des « médiateurs » (Maîtres du rêve- Médiatrice recherche en eau). Le remède a été pire que le mal car les montbrunois se sont sentis manipulés.

**L'information des conseillers a été bafouée, la parole des montbrunois n'a pas été écoutée, les débats ont été verrouillés pour avancer vers la solution choisie depuis longtemps : la vente, à un prix préférentiel, à Valvital.**

Donc voilà en résumé un petit panorama des faiblesses, des imprécisions, et des incertitudes manifestes liées au « dossier du mandat » qui m'amène à une conclusion d'ordre plus général.

Le problème principal de ce dossier, c'est que pour satisfaire les ambitions de quelques intérêts particuliers, vous vous permettez en usant de votre pouvoir de Maire et de conseillers, de vendre un bien qui ne vous appartient pas. C'est clairement un abus de pouvoir qui outrepassé le mandat qui vous a été confié. Vous auriez dû défendre le bien public et le service public, mais vous avez choisi leur privatisation alors même que personne ne vous le réclamait, sinon l'industriel en question.

Un agrandissement des Thermes pourquoi pas, mais à la condition que les intérêts de la commune soient la priorité de ce projet, sans favoritisme et avec l'accord majoritaire des habitants.

Or, ce sont les intérêts de Valvital qui sont privilégiés, par l'absence de mise en concurrence, un prix taillé sur mesure, grâce à la pression de l'agenda politique de la Région et la prétendue aubaine des subventions publiques, et à cause d'une subordination aveugle à une autorité préfectorale qui outrepassé son rôle en cautionnant des contorsions juridiques qui affaiblissent l'action publique.

Vous vous affranchissez des règles de prudence les plus élémentaires, comme d'avoir la certitude que la ressource en eau soit compatible avec ce projet, et d'avoir la garantie d'un contrat avantageux pour la fourniture d'eau.

Vous avez avancé l'argument que les investissements nécessaires dépassaient les capacités financières de la commune, dont acte. Cela signifie de mon point de vue que ce projet n'est pas raisonnable. Vous sacrifiez la réalité comptable de l'autonomie financière de la commune, et la maîtrise de son avenir à l'ambition d'un acteur économique unique qui fera la pluie et le beau temps sur ce territoire à son avantage mais peut-être aussi à notre détriment.

Pour toutes ces raisons exposées, je voterai donc contre cette délibération.

Je demande que l'intégralité de ces remarques soient ajoutées au compte rendu et au procès-verbal du conseil municipal de ce soir.