

Ce que la Chambre régionale des comptes reproche au projet des Cascades

Jean-Charles Galiacy, jc.galiacy@sudouest.fr



Le projet dit des Cascades, porté par Pichet, vise notamment l'aménagement d'un complexe aqua-ludique et hôtelier, au parc de l'Ermitage à Lormont. GROUPE PICHET

La juridiction a examiné cette opération d'aménagement et pointe des irrégularités de forme et un déficit financier. Elle vise aussi le prix de vente des terrains. Le maire et le promoteur se défendent



Le projet des Cascades de Lormont, remontant à plus de vingt ans, a déjà fait couler beaucoup d'encre. La Chambre régionale des comptes vient tout juste d'apporter son petit pavé dans la mare. Dans son tout nouveau rapport sur la société d'économie mixte (SEM) Mont des Lauriers, ayant conduit la vaste opération d'aménagement, la juridiction revient au fil d'une quinzaine de pages sur le dessein immobilier et balnéo-touristique lancé au sud du parc de l'Ermitage, dans lesquelles elle se montre critique, parfois, sur les décisions administratives ou financières de la société, domiciliée à la mairie de Lormont, son actionnaire majoritaire. Avec ses centaines de logements ou bureaux, ses résidences pour étudiants ou seniors, un hôtel-restaurant quatre étoiles avec son complexe aqualudique, le programme en cours de construction se nomme désormais « Connexion ». Il est porté par le promoteur Pichet, finalement choisi en 2019 pour mener cette colossale requalification urbaine, après l'ambition tombée à l'eau du tandem Jean-Michel Ruols-Pierre Starck en 2014 puis, en 2018, à la suite de la renonciation d'Adim (filiale de Vinci), lauréate d'un appel à projet dans le cadre d'un groupement avec la société Émergence.

Mise en concurrence

En 2021, Pichet achète donc la partie basse du foncier à Clairsienne pour 4,4 millions d'euros et la haute au Mont des Lauriers pour 2,7 millions d'euros. Ce prix avait déjà intrigué l'association Anticor il y a quelques mois. La Chambre régionale des comptes s'interroge à son tour : « Sur un plan financier, la SEM n'a produit aucun document permettant à la chambre de s'assurer que le prix obtenu est égal ou supérieur au prix du marché dans un contexte alors porteur, l'estimation du prix de la partie basse par la direction de l'immobilier de l'État (DIE, ex-France-Domaine) étant la seule référence affichée. »

Si le président de Pichet lui a répondu que la SEM « n'a aucunement consenti un quelconque geste financier en notre faveur à l'occasion de la cession de gré à gré », la Chambre régionale des comptes souligne « qu'une mise en concurrence aurait été de nature à sécuriser l'opération, dans un contexte où d'autres partenaires auraient pu manifester leur intérêt ».

« Le grand gagnant... »

Au sein du conseil municipal de Lormont, la relation entre la SEM et Pichet, dans ce dossier, cristallise d'ailleurs les crispations aux deux extrêmes de l'opposition. « La sensation qu'on a, c'est que vous vous êtes débarrassé un peu rapidement de ces terrains [...] pour une opération extrêmement favorable à Pichet », a lancé vendredi soir Julie Rechagneux (RN). Monica Casanova (NPA) s'est encore émue que « le grand gagnant » reste « le promoteur milliardaire Pichet avec un petit cadeau supplémentaire s'il en fallait, la route financée par la Métropole » – l'élue faisant allusion au projet de voirie financé par l'intercommunalité et qui doit desservir le sud du parc de l'Ermitage, dont le centre aqualudique et l'hôtel à venir. Dans ses observations, la Chambre régionale des comptes relève aussi, de manière plus formelle, « quatre irrégularités flagrantes » dans la délibération de la SEM ayant autorisé la cession des terrains en 2019, dont un quorum insuffisant. Elle pointe par ailleurs un déficit financier de l'opération d'aménagement estimé à 546 000 euros, « en agrégeant dépenses et recettes » et ce « malgré un prix de vente du terrain 3,6 fois supérieur à la valeur inscrite au bilan ». « Cette situation tient aux pertes enregistrées en fin de première phase pour un total de 1,57 million d'euros », précise la juridiction.

« L'intérêt public n'a jamais été atteint à un tel niveau »

Face à ces critiques, la société d'économie mixte a répondu de manière circonstanciée et, parfois, avec virulence. Sur la vente à Pichet, elle rappelle que « le prix au mètre carré de surface de plancher [se trouve] bien supérieur à l'évaluation qui a été faite par la DIE pour la partie basse ». Concernant l'absence d'une nouvelle mise en concurrence lors de la désignation du promoteur, « c'est justement parce que l'un des opérateurs s'est défaussé que la SEM a été contrainte, bien malgré elle, de ne pas poursuivre avec le groupement constitué » et qu'elle s'est finalement tournée vers un « opérateur économique capable et techniquement ET (sic) financièrement de porter un nouveau projet ».

« Une interprétation à charge »

Sur les « irrégularités » entourant l'autorisation de cession, si l'exécutif a admis « des erreurs » vendredi soir en conseil municipal, la SEM, dans son courrier à la Chambre régionale des comptes, note plutôt « des remarques de pure forme [qui] ne prennent absolument pas en compte la législation propre au droit des sociétés ». Sur le déficit financier de l'opération, elle dénonce notamment « une interprétation à charge méconnaissant les réalités économiques des cessions foncières habituellement appréhendées », indiquant même que sur la période concernée du contrôle (2015-2022), elle reste bénéficiaire de 585 000 euros...

Sur le projet des Cascades, « l'intérêt public n'a jamais été atteint à un tel niveau », a appuyé le maire Jean Touzeau, vendredi soir, en conseil municipal. Pour son premier adjoint Philippe Quertinmont, le rapport ne voit pas d'entrave à « la légalité de l'opération » et « clôt pour nous, tous les débats excessifs, les montants fantaisistes » annoncés par ses détracteurs.

« Une mise en concurrence aurait été de nature à sécuriser l'opération »

« *NOUS SOMMES EXEMPLAIRES !* »

Au cours d'un débat sur les activités de la SEM Mont des Lauriers, ce vendredi soir en conseil municipal, le maire Jean Touzeau a rappelé ce qui a été construit grâce aux opérations de la société, détaillant les réalisations du Parc actif dans le quartier Carriet : un centre de formation pour apprentis pharmaciens, une résidence hôtelière à vocation sociale, un immeuble de bureaux hébergeant Pôle emploi ou le siège régional de Bouygues Bâtiment. Concernant le sud du parc de l'Ermitage, une « ancienne friche industrielle » où s'aménage aujourd'hui le projet des Cascades, « c'est un nouveau quartier qui sort de terre et qui répond à toutes les problématiques métropolitaines », tout particulièrement en matière de logement. « Oui, nous sommes exemplaires ! » a répété avec vigueur l'édile socialiste, devant les élus lormontais.