



Creil, le mercredi 11 décembre 2024

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Éléments de réponse de Jean Claude Villemain Maire de Creil, relatifs à l'article de Oise Hebdo du lundi 9 décembre 2024

La transformation d'une ville comme Creil exige une mobilisation de tous les acteurs et de tous les moyens publics en lien avec les acteurs privés. Cette ville durement impactée par les crises industrielles successives doit se relever et regarder vers l'avenir.

C'est ce que nous tentons de faire depuis maintenant plusieurs années. Les dossiers mis en cause dans la presse par des opposants politiques qui ne maîtrisent pas leurs dossiers me donnent l'opportunité de communiquer en toute clarté et transparence.

La diffamation ou calomnie est un chemin facile pour celui ou celle qui ne travaille pas ses dossiers ou qui n'a pas de projet pour la Ville.

Je regrette cependant que ces mêmes élus municipaux, du fait de leur incapacité à se saisir des dossiers exposés en conseil municipal, stigmatisent notre ville et mettent en cause la probité de ses élus et moi en particulier et plus gravement sur celle de l'administration qui veille au respect du droit. Je peux fournir tous les éléments relatifs à ces dossiers et je me tiens à la disposition de Monsieur le Procureur qui a été saisi par l'un de mes opposants au mois de juillet dernier.

Toutes nos actions en matière d'habitat ou d'aménagement s'inscrivent dans des politiques publiques de renouvellement urbain contractualisées avec l'Etat afin de bénéficier de fonds publics.

Toutes les opérations immobilières sont soumises à un avis et une estimation de France Domaine.

Toutes les acquisitions et cessions font l'objet d'une délibération votée en conseil municipal et validée par le contrôle de légalité. Pour les plus complexes d'entre elles nous sommes accompagnés par des cabinets d'avocats spécialisés.

La puissance publique est mobilisée à Creil pour lutter contre l’habitat indigne et dégradé (OPAH RU). Compte tenu de la complexité des opérations (état du bâti, secteur ABF, rénovation thermique...) celles-ci représentent systématiquement au final un déficit assumé par la collectivité, soutenu par l’Etat dans cet effort et dans l’objectif d’améliorer la qualité de l’habitat et relancer la production de logements Neufs ou réhabilités à Creil.

1. L'Hostellerie la Rivière (ex ferme de Vaux)

a) Acquisition

La Commune a exercé son droit de préemption le 27/12/2018 pour un montant de 950k€ comprenant les murs (625 k€) et la résiliation du bail commercial (325k€), conformes au prix de France Domaine et de la DIA. La décision a été motivée d'une part : en raison que ce bien est protégé par une servitude de protection des sites et monuments naturels (annexe du PLU) et fait partie du Hameau De vaux, classé en site inscrit et d'autre part, par la volonté de la Commune à s'opposer à l'installation d'un centre d'accueil de mineurs isolés porté par le CD 60, objet de la DIA.

L'acquisition de ce bien est depuis 2018 un élément du patrimoine communal. Il n'est donc pas vendu, contrairement aux récentes publications.

b) Mise en location de l'hôtel/restaurant

Le bail commercial a été établi par acte notarié le 11 juin 2019 pour une durée 9 ans. Comme suit :

- Loyers progressifs de 2000 à 5000 € en 36 mois (2 tranches de 18 mois)
- « Pas de porte » (droit d'entrée pour le locataire) de 2000 à 5000 € en 36 mois pour une valeur totale de 176 k€. Ce droit d'entrée fixé par le propriétaire pour ouvrir le commerce ne correspond en rien au montant de résiliation du bail, contrairement aux récentes publications.
- Crédit vendeur 1000 euros/mois (biens mobiliers mis à disposition à 50 k€)

Le démarrage est plutôt encourageant. Les loyers, le crédit vendeur et le « pas de porte » sont régulièrement payés jusqu'en mars 2020. Ainsi, la totalité des sommes versées par la SAS MONTADOR - pour un montant total de 53 926 € - correspond principalement à la période entre juin 2019 et mars 2020.

Après 9 mois d'activité, l'établissement fait l'objet d'une fermeture complète durant la crise COVID et les périodes successives de confinement – Au final, est constatée une interruption d'activité de quasiment 12 mois.

Début 2021, l'activité reprend timidement dans un contexte difficile pour la Restauration et l'Hôtellerie. La commune et ACSO décident d'accompagner les commerçants dont la SAS MONTADOR et Mr Lefevre à travers exonération des loyers entre 12/2020 et 06/2021, et l'obtention d'un prêt ACSO de 10 k€.

Malgré le retour à la normale de l'activité au cours cette année, les premiers impayés apparaissent et plus aucun versement n'est ensuite constaté. Hormis les exonérations liées

au COVID, la Commune a systématiquement procédé à l'émission des titres de recettes durant cette même période.

Ainsi, les premières actions de relance de la Trésorerie Principale à la demande de la commune (commandement de payer) ont débuté en janvier 2022 (voir liste TP à disposition). L'absence de règlements a motivé le lancement des phases comminatoires, à partir de juillet 2022 (avis huissier), lesquelles sont suivies de mises en demeure puis tentatives de saisies sur compte.

La Direction Générale a rencontré Mr Dosimont sur ce dossier le 27/04/2022 pour décider la poursuite des actions comminatoires – l'administration constate qu'aucun règlement même partiel n'est possible par les saisies sur le compte bancaire de la SAS Montado, qui n'est pas suffisamment approvisionné.

Durant cette période, Mr Lefevre a été reçu en Mairie à trois reprises le 16/02/2022, 01/08/2022 et le 09/02/2023. Les deux premières rencontres avec l'administration ont permis non sans mal la mise en place d'un plan d'apurement de la dette avec l'aide du comptable public. Malgré cette aide, les échéances n'ont jamais été honorées. La troisième rencontre a eu donc lieu avec le Maire qui a signifié à la SAS MONTADOR et à Mr Lefèvre, que compte tenu du niveau de la dette, la procédure de dépôt de bilan et liquidation auprès du tribunal s'imposait désormais comme la seule solution.

Dans le même temps, après deux avis défavorables émis par la Commission Communale Sécurité Incendie, en 2020 et 2022, et compte tenu que la SAS MONTADOR n'a fait installer aucun des équipements de sécurité incendie (alarme), conformément à la réglementation pour les ERP (hôtel), un arrêté de fermeture administrative est signé par le Maire le 7 février 2023.

Le 3 mai 2023, Mme Montador, Présidente de la SAS, écrit au Maire pour l'informer de la cessation de l'activité et qu'elle engage les démarches de dépôt de bilan auprès du tribunal de commerces de Compiègne. Début juin, la Commune constate que l'exploitant a quitté les lieux à la « cloche de bois » et que la SAS n'a pas déposé son bilan auprès du tribunal. Aucune procédure n'a finalement été engagée pour la liquidation de la société.

Le 28 juillet 2023, sur les conseils de notre avocat, la commune lance à nouveau un dernier commandement de payer sur la totalité de la créance. Le titulaire disposait alors d'un délai de 1 mois pour solder sa dette. Le 28 août 2023, la commune constate qu'aucun versement n'a été enregistré dans ce délai.

Dès lors, la Commune a pu activer la clause résolutoire du bail (pour manquement du preneur à ses obligations) et saisir le TGI de Senlis pour obtenir une ordonnance d'expulsion.

Acte obtenu en janvier 2024. Le bail est résilié à ce jour.

En conclusion, malgré le plan d'apurement, les actions comminatoires de la Trésorerie et tentatives de saisies sur compte bancaire, la Commune n'a pu recouvrer les sommes dues au titre du bail en vigueur. Une créance globale est constatée au 31/12/2023 à hauteur de 279 k€. La commune est donc victime d'un exploitant/titulaire de bail - malhonnête - qui a manqué à ses principales obligations. L'avocat de la Commune instruit la procédure judiciaire à engager contre la SAS MONTADOR d'autant que celle-ci n'est pas toujours liquidée à ce jour.

2. Le Chalet

A la suite de la mise en vente de ce bien le 6 août 2021 (DIA Mme Catusse), l'EPFLO est intervenu dans le cadre du Plan d'Action Foncière établi sur le périmètre du programme Action Cœur de ville (convention avec l'Etat, périmètre de préemption renforcé) dans l'objectif notamment de lutter contre la vacance commerciale et de relancer l'attractivité des commerces de proximité.

Une fois l'acquisition réalisée au prix de 350 k€ à l'amiable le 12 avril 2023, la ville a ensuite mis en contact un acquéreur avec l'EPFLO (Mr Diril, restaurateur expérimenté) au prix de 280 K€ en appliquant la minoration foncière de 25 %, dispositif propre à la Convention ACV signée par l'EPFLO, l'Etat et la ville de Creil, et en rajoutant les frais d'ingénierie (14 850 €). A ce jour, le projet est sous promesse de vente signée le 24 septembre 2024. La transaction a également pris en compte le coût important des travaux de rénovation du bâtiment lequel a subi de nombreuses dégradations et un manque d'entretien par l'ancienne propriétaire.

S'agissant de la véranda installée sur le domaine public, l'ancien gérant l'occupait sans droit ni titre. A l'occasion du projet de réhabilitation du futur acquéreur, la commune a procédé à son déclassement le 2 avril 2024 et a approuvé sa cession à ce même acquéreur au CM du 3 juin 2024 au prix fixé par France Domaine à 6800 €. Cette vente par la ville est prévue concomitamment à la vente du bien par l'EPFLO.

Cette acquisition est menée dans le cadre de la réhabilitation et de la recommercialisation de la rue de la gare, Jules Uhry. Un projet de brasserie est envisagé par l'acquéreur.

3. Local Flock Me Now - rue de la République

La Commune a acquis ce local commercial (23 m²) par préemption le 28/12/2012 au prix de la DIA à 40 K€. La Commune a ensuite loué ce local à Mr El Boudihi le 11 juin 2017 pour une activité de vente de vêtements, accessoires et flochage. Mr El Boudihi a exprimé le souhait d'acquérir ce local le 16 juillet 2018, a demandé la résiliation du bail commercial en date du 1^{er} mars 2019. La Commune a sollicité l'avis de France Domaine qui s'est prononcé sur le montant de 35 k€ et a consenti à le céder par délibération le 25 mars 2019, acte signé le 18 juillet 2019.

4. Commande chasubles

3 bons de commande :

- 27/07/2018 = 15 912.50 € pour 1675 chasubles floqués (4/6 ans et 7/9 ans)
 - 27/05/2019 = 17 508.50 € pour 1842 chasubles floqués (7/9 ans)
 - 27/05/2019 = 13 547.00 € pour 671 et 755 chasubles floqués (4/6 ans et 10/12 ans)
- Total = 46 968 €

Les enfants des écoles ont été dotés de chasubles pour se déplacer dans les espaces publics et garantir leur sécurité. Ces chasubles sont toujours utilisés.

5. Maison 55 rue Victor Hugo

Cette maison, acquise par la Commune le 7 septembre 2009 pour un montant de 270.000 euros et libre de tout occupant depuis cette date, aurait dû être intégralement cédée en 2019 au promoteur Quartus pour être démolie dans le cadre de son programme immobilier sur le quai d'amont. Or l'ABF s'est opposée à sa démolition si bien que la partie bâti du bien (334 m² sur 675 m²) a été retiré de l'emprise foncière du programme Quartus.

La Commune a tenté à plusieurs reprises de céder la maison à des particuliers via un AMI. Plusieurs projets n'ont pu aboutir à cause des coûts de rénovation (Devis Laglenne/Potignon 380 k€).

Plus récemment la STE Serénimo a manifesté un intérêt pour une partie du bien. Le bien est en effet fortement dégradé et sa rénovation reste très coûteuse. Compte tenu de l'état du bien, de l'impossibilité de le démolir ou de le transformer (extension, stationnement) et en raison du contexte économique défavorable, la Commune a proposé un prix inférieur à l'estimation de France Domaine à 160 k€, vendu à 120 k€ (CM du 16/12/2024) afin de préserver un immeuble ancien et de reconstituer 3 logements dans un objectif de renouvellement urbain en cœur de ville.

6. La Roseraie

La Roseraie (999 logements) est inscrite au plan national des copropriété dégradées et fait l'objet d'un plan de sauvegarde en cours de validation par l'Etat et l'ANAH. Le montant de la rénovation globale est estimé à 40 M€ financé à 80 % par l'ANAH, une partie par l'ACSO et la Ville, le solde étant à la charge des copropriétaires. Le plan de sauvegarde prévoit un volet de lutte contre les marchands de sommeil et un plan de portage foncier afin d'augmenter le poids de bailleurs publics à 15% (120 logements au sein de la copropriété) via Oise Habitat et CDC Habitat principalement.

Dans l'attente de la signature du traité de concession avec CDC Habitat et de la délégation du Droit de préemption à Oise Habitat pour les acquisitions futures, la Commune a préempté 3 lots en 2024 au prix de France Domaine, lots fortement dégradés et concernés par des situations de suroccupation, afin de les revendre au même prix à Oise Habitat (3 lots = 134 k€). Ce bailleur a obtenu entre temps les autorisations de l'Etat (DHUP) pour des agréments en LLS pour 20 logements sur 5 ans.

Le 28 novembre dernier, une opération conjointe Préfecture/ ARS/ ACSO et Police Nationale a permis de contrôler 11 appartements suspects (location de matelas/suroccupation) de la Roseraie dont le résultat confirme l'activité de plusieurs marchands de sommeil qui feront l'objet prochainement de procédures judiciaires.

7. Chic Parisien

Cet immeuble emblématique de l'habitat ancien en cœur de ville (façade préservée au PLU) était occupé par 10 propriétaires occupants jusqu'en 2020. Entre 2011 et 2020, la Commune et L'EPFLO ont ensemble acquis les différents lots de cette copropriété (syndic bénévole Mme Lavaud) dans le cadre d'un portage foncier et dans l'objectif à terme d'engager sa réhabilitation, prévue dans le programme ACV avec le soutien d'Action Logement.

Alors que la maîtrise foncière de la copropriété a été réalisée (Ville pour 553 k€ - EPFLO 362 k€), une difficulté s'est présentée pour l'acquisition du local SCI Chritellaure, vis-à-vis duquel une procédure d'abandon manifeste a été menée jusqu'à l'arrêté préfectoral du 10/10/2024 déclarant la cessibilité du bien. La Ville va finaliser cette procédure d'expropriation par consignation du prix fixé par le Préfet conformément à l'avis de France Domaines de 38 k€.

Parallèlement, la Commune a lancé avec Action Logement un AMI au CM du 26/09/2022 afin de trouver un acquéreur privé en capacité de porter la réhabilitation complexe de l'immeuble et la mise en location des 8 appartements. Cet AMI a été infructueux ce qui conduit la Commune à se tourner vers un bailleur public pouvant bénéficier des modes de financements de l'Etat (acquis/amélioré, Fonds vert...), afin de réduire significativement le déficit d'opération.

Il a été proposé à Oise Habitat de réaliser l'intégralité des travaux estimés à 2 M€ et de se porter acquéreur de l'immeuble. Compte tenu de la complexité de l'opération et de son coût, la Commune par délibération en date du 12/12/2022 a consenti à céder à l'EPFLO à 1 € symbolique les lots dont elle détenait la propriété.

En conclusion, la mobilisation de la puissance publique - entre le portage foncier Ville/EPFLO, l'apport directe de subventions publiques – a rendu possible l'intervention d'un bailleur social dans l'habitat ancien du centre-ville pour la réhabilitations de 8 logements et d'un RDCH commercial.

Le démarrage des travaux est prévu au 2 semestre 2025. L'EPFLO appliquant pour cette opération une double minorité foncière ACV de 50% du prix de revient (460 k€), Oise Habitat pourra acquérir l'immeuble au prix de 230 k€.

Contact presse :

Laurent BLOCQUET, Chef de cabinet du Maire
laurent.blocquet@mairie-creil.fr // 03 44 29 67 42

Ghulam MOHAMMAD, Chargé de mission
ghulam.mohammad@mairie-creil.fr // 03 44 29 50 22