



## PRÉFET DE VAUCLUSE

Préfecture

Avignon, le **06 JUIN 2011**

Direction des relations avec les usagers et avec les  
collectivités territoriales  
Service des relations  
avec les collectivités territoriales  
Unité finances locales  
Affaire suivie par : Jean-Marc PILLIOL  
Tél : 04.88.17.82.15  
Télécopie : 04.90.16.47.08

Monsieur le président,

Par lettre du 15 avril 2011, vous avez appelé mon attention sur la délibération n° 3 du 11 avril 2011 portant sur l'approbation du compte administratif 2010 de la ville de Monteux.

Vous sollicitez de ma part que je saisisse le tribunal administratif d'un recours contentieux à l'égard de cette délibération parce que vous estimez que le maire de Monteux ne vous a pas fourni les éclaircissements que vous souhaitez obtenir, au sujet d'une cession de terrain figurant au compte administratif 2010, sous la forme d'un reste à réaliser de 1 250 000 € en recettes d'investissement.

En réponse à votre demande, je vous apporte les éléments suivants :

Le 26 octobre 2009, le conseil municipal a effectivement autorisé le maire à céder à la société Vaocluse Logement, pour le prix de 1 250 000 €, l'îlot 4 H situé sur la ZAC Jules Fabre. Reçue en préfecture le 17 novembre 2009, la délibération n'a pas fait l'objet d'observations au titre du contrôle de légalité, dans les deux mois de sa réception.

Cette transaction conclue dans le cadre d'un contrat, entre la commune de Monteux, agissant en vertu du principe de libre administration (article L 1111-1 du code général des collectivités territoriales – C.G.C.T.) et un bailleur social privé, ne lie pas les services de l'Etat.

En matière immobilière, la collectivité et l'acquéreur s'entendent contractuellement sur le prix du bien, en s'appuyant sur l'avis délivré par France Domaine, dès lors que son estimation est susceptible d'atteindre le seuil de 75.000 €. Aucun texte n'interdit à une commune, en situation de vendeuse, de réaliser une plus-value, quelle que soit son importance, à l'occasion d'une cession de parcelle.

Il appartenait donc à la société Vaocluse Logement, en tant que partie au contrat, de négocier à la baisse le prix de la vente si elle estimait ce dernier trop élevé.

Depuis plusieurs années, la ville de Monteux a choisi délibérément de vendre des biens immobiliers réalisés dans le cadre d'une politique d'aménagement, afin de dégager des recettes destinées à équilibrer les finances communales, évitant ainsi l'augmentation des taux de fiscalité. Cette politique s'avère bénéfique à la collectivité dans un contexte de prospérité du marché de l'immobilier.

Cette transaction peut être reliée aux obligations imposées par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, en matière de logement social. En effet, la réalisation de logements sociaux, par la société Vaucluse Logement sur la parcelle cédée, permettra à la commune d'approcher le seuil des 20% de logements locatifs sociaux à construire sur son territoire (article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation et suivants).

Par ailleurs, les actes qui relèvent du droit privé ne sont pas transmissibles au titre du contrôle de légalité. Je ne peux donc vous donner un avis sur les actes relatifs à une vente amiable ou en l'état futur d'achèvement (V.E.F.A.), sur les lettres d'intention et les compromis de vente (article L 2131-4 du C.G.C.T.).

En outre, selon le compte administratif 2010 de la ville, les résultats de clôture, corrigés des restes à réaliser, font état d'un excédent de + 1 289 189,79 € en section de fonctionnement et de + 573 436,81 € en section d'investissement.

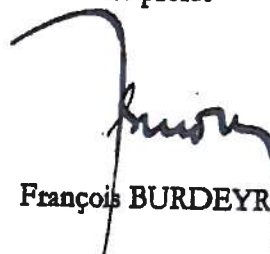
En droit, le reste à réaliser en recettes d'investissement se définit comme une recette certaine n'ayant pas donné lieu à émission d'un titre (article R 2311-11 du C.G.C.T.). Dans cette hypothèse, la commune est donc titulaire d'une créance à l'encontre de l'acheteur, dès le moment où la vente a été conclue. En cas de défaut de paiement lors de l'exécution du contrat, la commune peut engager une procédure juridique en vue de réclamer son dû.

Compte tenu des éléments précédemment exposés, je considère que la délibération n° 3 du 11 avril relative à l'approbation du compte administratif de la ville n'appelle pas d'observations de ma part.

Telles sont les précisions que je puis apporter en réponse à votre demande.

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Le préfet



François BURDEYRON

Monsieur Frédéric BONNET  
Président de l'association ADPE Quartier Fontaite-Breynat  
12 impasse Louis Giraud  
84170 MONTEUX

Copie pour information :  
-Monsieur le sous-préfet de Carpentras  
-Monsieur le maire de Monteux