

Urbanisme - Mairie de Salbris

De: Beaulieu Helene <beaulieu.helene@orange.fr>
Envoyé: mardi 24 septembre 2019 17:29
À: Urbanisme - Mairie de Salbris
Objet: Fwd: enquete
Pièces jointes: secondes remarques.pdf

Importance: Haute

envoyé : 24 septembre 2019 à 09:13
de : Beaulieu Helene <beaulieu.helene@orange.fr>
à : urbanisme@salbris.fr
objet : enquete

On peut, légitimement, m'opposer le fait que je ne suis pas experte en matière de transaction immobilière. Néanmoins, la simple lecture du document cité ci-dessous, en mode « ménagère qui gère un budget avec un minimum de bon sens pratique » me conduit à trois remarques

PROMESSE DE VENTE 3 VALS _ BAY TREE (avec annexes) - format : PDF sauvegarder le fichier-sauvegarder le fichier - 19,72 Mb (sur le site de la Préfecture de Blois)

Les voici donc :

1: Qui est le vendeur ?:

Le vendeur est 3vals aménagement, qui nous a été présenté comme " Le Conseil Départemental ". Mais il est curieux de lire, dans leur page de présentation internet, qu'il s'agit, en fait, de société privées, qui se présentent ainsi :

" Intervenant en synergie, 3 vals Aménagement et Territoires Développement sont devenues les acteurs incontournables de l'aménagement et du développement économique du département du Loir-et-Cher . Études de faisabilité, aménagement de quartiers d'habitation ou de zones d'activités, construction d'équipements publics, pour le compte des collectivités territoriales, Réhabilitation ou construction de bâtiments industriels ou tertiaires à destination des entreprises de la Région Centre Val de Loire. Autant de missions au service de l'intérêt général effectuées pour et dans le département de Loir-et-Cher.

3 vals Aménagement, comme aménageur et constructeur, réalise avec son équipe composée de 15 collaborateurs, les projets voulus par les collectivités et les entreprises en milieu urbain ou rural. Territoires Développement, agissant comme investisseur immobilier et gestionnaire patrimonial, accompagne les projets de développement des entreprises du Loir-et-Cher. Elle s'appuie pour la mise en œuvre de ses projets et la gestion immobilière sur l'équipe de 3 vals Aménagement.

Les deux sociétés ont en commun l'objectif de satisfaire leurs clients public ou privé dans le respect de l'intérêt général.

Le Conseil Départemental n'apparaît pas clairement, dans cette opération, et se montre bien discret. Mais cela peut se comprendre si on admet que, n'ayant pas de compétence économique, il doit passer par une société de ce genre.

2 Qui est l'acheteur ?:

en chapitre 1 page 1 et 2:

il apparaît que le bénéficiaire est une société Pan Européenne, qui n'a d'implantation en France que depuis 3 ans (donc faut il penser que le contrat a été signé avec une Holding, dont le " noyau dur" serait à Londres ?
Ce qui semble se confirmer via le pouvoir donné à Monsieur Modad, basé à Londres)

il est dit, en chapitre 4 page 2,

que l'acheteur peut agir avec / pour / à la place de plusieurs sociétés ou fond d'investissement dont il détient le contrôle et la gestion. On en revient à un montage de type Holding, dont on connaît l'opacité et le but final de confidentialité maximale

puis, en page 3,

que du fait du montage, l'article 1690 du code civil est sans objet. Privant ainsi le vendeur de tout contrôle sur les opérations de substitution de l'acheteur à d'autres partenaires

3 Le prix de vente du bien

Il est dit en page 6

que le site a été dépollué, donc cette opération est faite et n'engendre aucun frais pour l'acheteur.

il est dit en page 7

que l'achat de la parcelle est assorti d'une sorte de préférence quant à l'achat éventuel d'une parcelle supplémentaire de plus de 7 Ha

A. Beaulieu

il est dit en page 13,

que le terrain, qualifié de " terrain à bâtir", est vendu au prix de 4 € le m2.

Ce qui met un terrain dépollué, constructible, viabilisé, à un prix au moins 10 fois inférieur au prix du marché moyen dans l'ensemble des communes situées autour de Salbris et sur Salbris même.

Ces points relatif au prix de vente me conduisant à d'autres remarques :

ce prix n'est il pas bien étrange

- en regard du fait que le projet (projet qui sent le réchauffé, car déjà envisagé sous le terme connu de « projet Prologis ») a bénéficié (dixit réunion publique qui a eu lieu à Salbris), d'aides publiques pour un montant de 23 Millions d'Euro, sommes que personne ne semble envisager de « récupérer »
- en regard du fait que le terrain est viabilisé et dépollué, donc sans frais si ce n'est la remise en état de végétation, dans le cadre des contraintes Natura 2000 (qui ne sauraient expliquer, à elle seule une somme si modique)
- en regard du fait qu'en cas d'échec du projet, l'acheteur a toute latitude pour vendre, tel quel ou découpé, au prix qui lui convient, un bien de qualité acheté 4 € du mètre carré, après, peut être, avoir ajouté les 7 hectares déjà cités, achetés au même prix (et l'éventualité de cet achat n'est liée à aucune obligation d'y envisager un projet de type identique). Dans cette éventualité, l'opération s'avérerait très juteuse, dans notre Sologne dont on connaît l'attractivité de ses forêts.

Au risque de paraître un peu suspicieuse, cette opération m semble bien étrangement ficelée, surtout quand, en réunion publique, l'échec a été envisagé comme un probabilité telle, qu'il a été demandé aux auditeurs de se mobiliser pour motiver des avis favorables.

Mais je le reformule, je ne suis qu'une ménagère de plus de 60 ans sans compétence particulière....

H.Beaulieu

