

Immobilier à L'Haÿ-les-Roses : le parquet a ouvert une enquête

Émeline Cazi

Anticor, qui a déposé plainte en avril 2021, dénonce des montages financiers

Une enquête préliminaire pour favoritisme a été ouverte, en septembre 2021, par le Parquet national financier (PNF) à la suite d'une plainte déposée par l'association anticorruption Anticor en avril, qui dénonçait des montages financiers liés à deux opérations immobilières menées à L'Haÿ-les-Roses, dans le Val-de-Marne, ont appris *Le Monde* et l'AFP. La première concerne le réaménagement du quartier du marché Locarno, à quelques pas de la future gare Chevilly-Trois-Communes de la ligne 14 du métro. La seconde, la plus contestée, transforme le cœur de ville et les abords directs de la roseraie, laquelle, inscrite à l'inventaire des monuments historiques, abrite l'une des plus importantes collections de roses anciennes au monde.

Sans nouvelle jusque-là des suites que le PNF avait données à cette plainte contre X pour « *favoritisme, détournement de biens publics, prise illégale d'intérêts et trafic d'influence* », Anticor a déposé, fin janvier, une plainte avec constitution de partie civile. Le dossier d'enquête doit donc être désormais confié à un juge d'instruction.

Au cœur de la bataille, un projet immobilier – 136 logements, une place pavée, des commerces, des parkings – qui doit s'élever contre la roseraie, en lieu et place des marronniers centenaires qui apportaient ombre et fraîcheur aux roses et permettaient, par contraste, d'apprécier la variété de teintes des fleurs.

C'est un couple de retraités, des opposants au maire (Libres !), Vincent Jeanbrun, proche de Valérie Pécresse, qui mène la lutte aux côtés de militants du patrimoine. Colette Burnod, musicologue, qui a grandi dans la commune, voue une passion à la roseraie et s'inquiète de la disparition des arbres. Yves Burnod, son mari, ancien directeur de laboratoire à l'Institut national de la santé et de la recherche médicale, et spécialiste du cerveau, épulche, lui, les comptes rendus des conseils municipaux, le millier de pages du permis de construire et le traité de concession d'aménagement pour tracer les flux financiers.

Tous les arbres ont été abattus

C'est précisément les avenants au traité de concession qu'il scrute. Les deux projets ont été confiés à l'aménageur privé Citallios. Ce dernier, né de la fusion de quatre sociétés d'économie mixte, dont la SEM 92 et la SEM 78, est présidé par Vincent Franchi, premier adjoint et fils de la maire (LR) de Puteaux (Hauts-de-Seine), Joëlle Ceccaldi-Raynaud.

Dans les deux cas, estiment les opposants, la ville se sépare de terrains au profit de l'aménageur à des prix inférieurs à ceux du marché. Et ces parcelles sont ensuite revendues aux promoteurs, Bouygues et Emerige, à un prix bien plus élevé que celui indiqué dans le bilan. Or, Jérôme Karsenti, l'avocat d'Anticor, trouve curieux que « *le maire cède de l'espace public à si bas prix sans contrepartie* », alors que la loi le lui interdit.

Ainsi, les terrains de l'opération Locarno sont valorisés à 5,8 millions d'euros, soit 436 euros le mètre carré, dans le bilan prévisionnel. Il est noté que Citallios doit les revendre quelque 25 millions d'euros à Cogedim. Pour la roseraie, Citallios toucherait 8 millions d'euros pour l'ancien square Salvador-Allende, et 5 millions d'euros en numéraire de la commune, en échange de la création d'équipements publics.

Or, dans le bilan prévisionnel, explique le couple Burnod, l'ancienne parcelle arborée qui colle la roseraie est estimée à 819 080 euros, soit 132 euros le mètre carré. Depuis, la ville a reçu l'évaluation des Domaines : ce ne sera pas 819 080 euros, mais 3 millions d'euros, a estimé Bercy. Ce qui est toujours bien moins que les terrains que la ville a vendus un peu plus de 1 000 euros le mètre carré à la Société du Grand Paris en 2017 et à l'aménageur Eiffage en 2020, s'étonnent les opposants. Lors de la cession effective des terrains, la participation financière de la ville sera revue à la baisse d'autant, précise la mairie.

L'écart entre le prix d'achat d'un terrain et le prix de revente au promoteur s'explique traditionnellement par la construction d'équipements publics. Une halle de marché et une médiathèque, en l'occurrence, pour l'opération Locarno. « *Mais, même en doublant le prix estimé par Bercy pour construire une halle de marché, une médiathèque et aménager une place, on plafonne à 13 millions, évalue M. Burnod. On est loin des 25 millions touchés par Citallios.* » Pour le cœur de ville, la salle polyvalente, un temps programmé, a été retirée de l'opération en avril 2021.

Il y a enfin cette subvention de 4 millions d'euros promise par la région à la commune, qui sera reversée à

l'aménageur, au titre du soutien aux « cent quartiers innovants et écologiques ». Pour répondre aux opposants qui s'étonnent que la ville n'en tire aucun bénéfice direct, la mairie assure que « *les participations demandées à la ville pour le financement des aménagements* » seront revues à la baisse en temps voulu. En attendant, sur le terrain, tous les arbres ont été abattus. Le promoteur Emerige a installé un espace de vente pour commercialiser ses appartements, « *du studio au cinq pièces* », avec vue sur la roseraie. Leur livraison est prévue fin 2025.