



LA UNE

Hippodrome de Compiègne : les dessous d'une vente contes-tée

Par Martine Orange

Article publié le lundi 22 novembre 2010

Il espérait au moins que cette affaire-là serait oubliée. Il lui faut déchanter. Deux jours après son éviction du gouvernement, Eric Wërth a été rattrapé par la vente de l'hippodrome de Compiègne. La cession, révélée par *Le Canard enchaîné* en juillet, de 57 hectares de forêt, comprenant l'hippodrome et un golf à Compiègne, pour le prix de 2,5 millions d'euros à la Société des courses de Compiègne, ne passe toujours pas.

Eric Wërth le 11 novembre © reuters Mardi, le procureur général près la Cour de cassation, Jean-Louis Nadal, alerté par Corinne Lepage, a saisi la commission des requêtes de la Cour de justice de la République (CJR) du cas d'Eric Wërth, soupçonné de favoritisme et de prise illégale d'intérêt dans ce dossier. Jeudi, plusieurs députés socialistes (Christian Bataille, Jean-Louis Bianco, Germinal Peiro, Jean Glavany, Henri Emmanuelli, François Brottes et Laurence Rossignol) ont déposé plainte auprès du tribunal de Compiègne. Leur objectif : obtenir l'annulation de la vente.

La plainte vise «toutes les personnes ayant participé à cette vente, à l'exception de M. Wërth qui, en raison de sa qualité de ministre à l'époque des faits, doit faire l'objet d'une procédure distincte, devant la cour de justice de la République», explique Christian Bataille. Il y a dans cette affaire une chaîne de responsabilités qui va au-delà de M. Wërth, notamment toutes les personnes qui auraient dû constater que la vente n'était pas légale, ou qui n'ont pas fait usage de leur droit de préemption.

Pour comprendre la portée de ces procédures, il faut reprendre le dossier depuis le début. Depuis des années, la Société des courses de Compiègne, qui exploite l'hippodrome pour un loyer de 45.000 euros par an, souhaite obtenir la pleine propriété de ces terrains appartenant à l'Office national des forêts (ONF).

Après avoir connu des moments difficiles dans les années 1990, le champ de courses de Compiègne est redevenu un placement très profitable, surtout après la rénovation entreprise par France Galop, l'organisme qui supervise le monde hippique, et le PMU, et au moment où le monde des jeux s'ouvre à la concurrence, grâce à la loi Wërth. Ne plus dépendre de l'Etat lui permettrait d'abord d'évincer la société de golf, qui partage six hectares avec elle et avec laquelle la Société des courses de Compiègne entretient les plus mauvais rapports.

Cela lui ouvrirait surtout de fortes perspectives de développement, voire la possibilité de réaliser quelques projets immobiliers très fructueux.

En 2003, une demande de rachat est présentée aux pouvoirs publics. Le projet est immédiatement repoussé par Hervé Gaymard, alors ministre de l'agriculture. Depuis l'édit de Moulins pris par Charles IX, les textes n'ont pas bougé : les forêts domaniales sont des domaines publics inaliénables. «Il peut y avoir des échanges de parcelles, des compensations. Mais les ventes ne sont pas possibles», explique Michel Bernard, membre de CGT-Forêt.

C'est dans ces termes que répond Hervé Gaymard en 2003 pour justifier son refus. «Compte tenu de la législation concernant les forêts domaniales, je vous informe qu'une cession par vente n'est pas possible. En revanche, un échange serait envisageable si la Société des courses de Compiègne offrait un terrain forestier de la même importance et d'une valeur suffisante», écrit-il alors dans une lettre rendue publique par *Le Canard enchaîné*. «Or la Société des courses de Compiègne ne dispose pas actuellement d'un tel patrimoine foncier. C'est pourquoi une telle opération ne peut être réalisée, sauf bien sûr, à trouver une offre équivalente au regard de ce type de transaction», ajoute-t-il.

La loi ignorée

L'affaire est donc impossible. Mais la Société des courses de Compiègne ne désarme pas. Son nouveau président, Antoine Gilibert, notable de la ville ? il est notamment propriétaire de plusieurs maisons de retraite luxueuses ?, reprend le projet. Membre du conseil de France Galop, il a obtenu dans le cadre de la réorganisation des courses hippiques en France plusieurs épreuves supplémentaires du PMU. Il ambitionne de faire de Compiègne un nouveau grand champ de courses de l'Ile-de-France, à l'image de Chantilly, tout proche. Il a déjà en tête la construction d'un grand restaurant panoramique. D'autres projets immobiliers pourraient aussi voir le jour. Mais pour cela, il veut avoir toute latitude sur les terrains de l'hippodrome.

Philippe Marini © sénat

Antoine Gilibert a le soutien actif du sénateur UMP Philippe Marini. Maire de Compiègne, par ailleurs rapporteur de la commission des finances du Sénat, il suit de près le monde hippique. Sa femme est une cavalière émérite et s'est investie fortement dans le développement des épreuves sportives hippiques à Compiègne. Philippe Marini est lui-même membre de la Société des courses depuis cinq ans.

Enfin, en tant qu'élu, il est très intéressé au développement des courses dans sa ville. Il a soutenu activement en 2008 un amendement du député UMP des Yvelines, Jacques Myard, visant à créer une taxe sur les jeux mutuels au profit des villes de champs de



courses, présenté dans le cadre de la fin du monopole sur les jeux. En vigueur à partir de 2011, cette taxe devrait rapporter « environ 150.000 euros à la ville de Compiègne », nous expliquait Philippe Marini, en juillet. En tant que maire de Chantilly, Eric Wœrth ne doit pas être mécontent non plus de cette disposition fiscale.

Alors qu'aucune procédure publique n'a été officiellement engagée, Eric Wœrth adresse, dès le 29 octobre 2009, une lettre au président de la Société des courses de Compiègne pour lui confirmer l'accord de l'Etat sur la vente de l'hippodrome. Comment peut-il prendre un tel engagement, alors que les obstacles législatifs et réglementaires semblent rendre la cession impossible ?

Depuis 2003, date de la réponse du ministre de l'agriculture, la loi a un peu changé mais n'a pas été radicalement modifiée. Le principe en est toujours que les domaines forestiers sont inaliénables. Des cessions peuvent être envisagées mais seulement aux termes d'une loi, selon l'article L3211-5, sur les propriétés des personnes publiques adoptée en 2006. Des dérogations sont prévues mais pour des massifs forestiers inférieurs à 150 hectares. La forêt de Compiègne fait une superficie de 14.000 hectares. Des procédures administratives négligées

Est-ce en remerciement des nombreux services rendus par Philippe Marini, parce qu'un ministre du budget n'a rien à refuser au rapporteur de la commission des finances du Sénat, comme le suggèrent certains ? Est-ce par intérêt bien compris de deux maires très sensibles à ce que représentent le monde hippique et l'amélioration de la race chevaline, si présents dans le département de l'Oise ? Toujours est-il que le dossier de la vente de l'hippodrome de Compiègne qui semblait enterré après le refus du ministère de l'agriculture en 2003, puis du ministère du budget en 2006, resurgit.

hippodrome de Compiègne© mairie de Compiègne Le dossier, comme par enchantement, échappe aussi à la plupart des procédures administratives prévues. Seuls les services du ministère de l'agriculture sont consultés sur cette cession. Ils rendront un avis négatif que le ministère du budget s'empressera d'oublier. L'Office national des forêts, propriétaire en titre de l'hippodrome de Compiègne, n'est pas associé à cette cession, au moins dans le cadre du processus normal. « Chaque projet de cession de parcelle forestière, mais même aussi de maison forestière, est soumis au conseil d'administration de l'ONF. La vente de Compiègne a échappé à cette règle. Il n'y a eu aucune discussion sur ce dossier au conseil », raconte Michel Bernard.

Domage ! Son avis aurait pu être intéressant d'autant qu'il y avait autour de la table une personne au moins qui connaissait bien le sujet : depuis janvier 2010, Hervé Gaymard, l'ancien ministre de l'agriculture qui avait refusé la vente en 2003, est président de l'ONF. Mais il est vrai qu'il aurait pu se trouver en position délicate sur ce dossier : dans le cadre d'une réorganisation administrative, l'ONF a été sommé de quitter Paris. L'Office va s'installer à... Compiègne. Un protocole d'accord a été signé juste avant qu'Eric Wœrth ne quitte le budget entre l'Etat, le maire de Compiègne et le président de l'ONF pour fixer les règles et les

montants accordés pour le déménagement de l'Office.

De même, les procédures d'appel d'offres, de mise aux enchères et même de publicité sur cette vente, prévues normalement par les dispositifs législatifs et réglementaires, ne sont pas respectées. D'emblée, le ministère du budget privilégie la vente de gré à gré, dans la plus totale discrétion, avec la Société des courses de Compiègne. « Mais qui d'autre aurait pu s'intéresser à cette vente, alors que la société des courses a une concession d'exploitation de cinquante ans ? », rétorque Philippe Marini.

La municipalité de Compiègne et la communauté d'agglomération, présidée aussi par Philippe Marini, ne semblent pas s'inquiéter de ces entorses à la loi. Trois mois après la lettre d'intention d'Eric Wœrth, la communauté d'agglomération se prononce sur le dossier et renonce à son droit de préemption. Le sénateur justifie cette position : « L'agglomération n'avait pas 2,5 millions à verser sans aucune contrepartie autre que le maintien de l'hippodrome là où il est », explique-t-il.

Cet obstacle franchi, la route est libre pour la vente de l'hippodrome à la Société des courses. Le 16 mars, dix jours à peine avant son départ du ministère du budget pour celui du travail, Eric Wœrth signe l'ordre de vente et prie l'ONF de réaliser la cession. Dès le 17 mars, un acte de vente est signé : 57 hectares de forêt et 5.000 mètres carrés de bâtiments sont vendus à la Société des courses pour 2,5 millions d'euros.

Une évaluation au galop

Le prix est bradé, assurent certains experts quand ils découvrent l'affaire en juillet. Mis en cause, le président de la Société des courses de Compiègne, Antoine Gilibert, choisit *Paris Turf* pour se défendre. « Le prix a été fixé d'autorité par les Domaines, compétents en la matière. Il constituait la marge extrême pour nos disponibilités, bien que la Société ait provisionné des réserves depuis une décennie, et ait obtenu l'appoint d'un prêt sur 20 ans. Jusque-là, la Société louait le site à l'O.N.F. au prix de 45.000 euros par an. Or, selon les normes en vigueur, la valeur d'un bien oscille généralement entre dix et vingt fois son prix de location. Là, le coefficient multiplicateur est de soixante. Je ne comprends pas ni ne puis accepter cette avalanche d'accusations qui laissent planer des doutes sur les conditions de la cession du terrain à la Société », répond-il alors.

C'est effectivement France Domaines, chargé de l'évaluation du patrimoine public, qui a fixé le montant de la transaction. Les conditions cependant dans lesquelles cette hippodrome de Compiègne© mairie de Compiègne évaluation s'est faite laissent perplexes, si on en croit le témoignage de ce fonctionnaire très au fait du dossier. L'affaire a été menée au galop. « Les estimations ont été faites en à peine dix jours. France Domaines a pris comme référence le prix de cession des petits hippodromes de province en cours de fermeture ? comme si Compiègne était comparable ?, et le prix du loyer, qui n'avait pas été réévalué depuis des années. Ce qui amène à une sous-évaluation. »

Selon lui, les terrains vendus, compte tenu de leur situation, « va-



laient environ dix fois plus». *«Ce ne sera pas la première fois que l'Etat se fait avoir. Rien n'est fait pour que l'Etat valorise au mieux ses biens. Les fonctionnaires de France Domaines ont bien des primes sur les cessions mais elles sont calculées sur le nombre d'opérations réalisées pas sur les montants. Cela ne pousse pas à faire du zèle»*, ajoute-t-il. Cette gestion calamiteuse des biens publics a plusieurs fois été dénoncée par la Cour des comptes.

La sous-évaluation évoquée semble d'autant plus vraisemblable que ces terrains réputés inconstructibles ne le sont pas autant que cela. L'acte de vente de mars garantit le maintien de l'hippodrome pendant cinquante ans, mais les six hectares concédés au golf ne le sont qu'*«accessoirement»*. Des soupçons ont commencé à se former sur le sort réservé à ces six hectares situés à 300 mètres du château de Compiègne. Ils pourraient valoir des fortunes, en cas d'opération immobilière.

L'Etat contribue d'ailleurs à alimenter ces soupçons car une

clause dans l'acte de vente prévoit que celui-ci sera associé aux plus-values en cas de revente éventuelle d'une partie des terrains cédés. *«Cette clause est devenue habituelle dans toutes les cessions du patrimoine public, depuis le scandale de l'Imprimerie nationale. L'Etat ne veut plus se faire avoir»*, relativise le fonctionnaire. Néanmoins, le sujet a beaucoup irrité Philippe Marini quand il a commencé à être abordé publiquement. Pour lui, les règles de protection des sites classés et du plan d'urbanisme local rendent impossible toute opération immobilière. *«Je ne suis pas fou, ajoute-t-il, jamais je ne permettrai la moindre construction autour du château.»*

Les diverses répliques des uns et des autres n'ont pas suffi à dissiper le trouble qui entoure cette cession, réalisée en dehors de tout cadre législatif et réglementaire normal. C'est à la justice maintenant d'enquêter et de se prononcer. Eric Wërth est en première ligne, mais pas seulement lui.

Le journal MEDIAPART est édité par la Société Éditrice de Mediapart (SAS). Capital social : 4 017 200 €.
Immatriculation : n° 500 631 932 RCS Paris. Numéro de CPPAP : en cours.
Président : Edwy Plenel. Directeur éditorial : François Bonnet.
Rédaction et administration : 8 passage Brulon, 75012 Paris.
Courriel : contact@mediapart.fr . Téléphone : + 33 (0) 1 44 68 99 08. Télécopie : + 33 (0) 1 44 68 01 90.